



## Penser Access by Carnegie

Fastighetsutveckling | Sverige | 30 augusti 2024

# Arlandastad Group

## Höjdpunkter från Carnegies Småbolagsdag 2024

### Arlandastad Group driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt

Arlandastad Groups (ASG) VD Dieter Sands presenterade på en välbesökt småbolagsdag hos Carnegie den 29 augusti. Dieter inledde med att lyfta fram bolagets utvecklingsprojekt; 1) Explore Arlandastad på 2,9 miljoner kvm, och 2) Explore Skavsta på 4,8 miljoner kvm, belägna i ett närområde befolkat av 4,2 miljoner invånare. Bolaget sitter på en projektportfölj på 45-50 mdkr, vilken förväntas generera en genomsnittlig projektvinst på +30% och en "yield-on-cost" på minst 9%. Låga ingångsvärden på marknaden skapar en hög avkastning. ASG:s affärsmodell är unik i den bemärkelsen att bolaget driver operativa verksamheter som tillför värde till utvecklings- och fastighetsaffären. Bolaget har en låg belåningsgrad på 25%.

### Värdeskapande affärsmodell i flera led

ASG:s affärsmodell skapar värden i flera led; 1) strategiskt placerad mark förvärvas till låga ingångsvärden, 2) detaljplaneprocessen utmynnar i ett byggrättsvärde, 3) byggrättens värde används som finansiering av t.ex. ett JV, i vilket projektutvecklingen och fastighetsförädling äger rum, 4) efter slutfört projekt fortsätter JVt att förvalta fastigheten eller så köper ASG ut JV-partnern, och 5) ASG:s operativa verksamhet bidrar till att skapa värde i fastighetsaffären, t.ex. Scandinavian XPO, som driver mötes- och eventverksamhet och som skapar värde för koncernens hotellfastighet. Hotellet köptes för 315 mkr och värderas idag till 1,1 mdkr, vilket medförde en projektvinst på 591 mkr, eller 53% på investeringen.

### Gynnsamma tillväxtfaktorer och ett förbättrat marknadsklimat jämfört med 2023

Förra året präglades av återhållsamhet inom projektutvecklingen, vilket under 2024 successivt förbytts i en ökande marknadsaktivitet och större etableringsintresse i både Arlandastad och Skavsta. Infrastruktursatsningar och de förväntade räntesänkningarna har bidragit till ett mer positivt affärsklimat. ASG förväntar sig att öka tillväxttakten med befintliga och nya samarbetspartner samt bibehålla fokus på kostnadsoptimering. Tillväxtfaktorer som gynnar ASG är den fortsatta utvecklingen av Arlanda flygplats, infrastruktursatsningar i området, planerad nedläggning av Bromma flygplats, Ostlänken som kommer förbinda Skavsta flygplats med Stockholms Central, Nato-inträdet som ökat intresset för Skavsta och den planerade nedläggningen av Stockholmsmässan. Marknadsvärdet på fastighetsportföljen är stabil och uppgår till 6,5 mdkr. Räntebärande skulder uppgår till 1,6 mdkr och löper med en snittränta på 6,5% och en snittlöptid på 1,6 år.

Estimatändring	2024		
	24e	25e	26e

Totala intäkter	0,0%	0,0%	0,0%
EBIT, just.	0,0%	0,0%	0,0%
EPS, just.	0,0%	0,0%	0,0%

#### Kommande händelser

Q3 - rapport	14 november 2024
Q4 - rapport	13 februari 2025

#### Bolagsfakta (mkr)

Antal aktier	63m
Börsvärde	1 955
Nettoskuld	1 345
EV	3 299
Free float	39%
Daglig handelsvolym, snitt	4k
Bloomberg Ticker	AGROUP SS EQUITY

#### Analytiker

Mathias Carlson  
mathias.carlson@carnegie.se

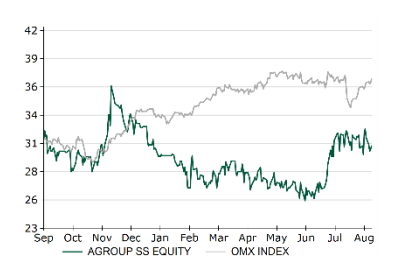
Prognos (mkr)	2024			
	2023	2024e	2025e	2026e

Totala intäkter	422	353	455	488
Tillväxt	42%	-16%	29%	7%
EBITDA, just.	57	9	86	88
EBIT, just.	4	-28	49	52
EPS, just.	-2,0	-1,6	6,7	4,5
EPS-tillväxt, just.	N.m.	N.m.	N.m.	-33%
EK/aktie	71,2	69,6	76,3	80,7
EBIT-marginal	0,9%	Neg.	10,8%	10,6%
ROE, just.	Neg.	Neg.	9,2%	5,7%
EV/Sales	7,9x	9,3x	7,3x	6,8x
EV/EBITDA	58,3x	N.m.	38,4x	37,6x
EV/EBIT	847,9x	Neg.	66,9x	63,5x
P/E, just.	Neg.	Neg.	4,6x	6,9x
FCF yield	Neg.	Neg.	Neg.	0%
Nettoskuld/EBITDA	24,0x	139,2x	15,8x	15,8x

Värde och risk	2024	
	Motiverat värde	63,0 - 78,0 kr

Aktiekurs	30,9 kr
Riskenivå	Medel

#### Kursutveckling 12 mån



#### Intressekonflikter

	Yes	No
Likviditetsgarant		✓
Certified adviser		✓
Transaktioner 12m		✓

# Disclaimer

## Carnegie Investment Bank AB

Carnegie Investment Bank AB (publ.) är en ledande investmentbank med nordiskt fokus. Företagen i Carnegiegruppen, tillsammans "Carnegie", adderar värde för institutioner, bolag och privatkunder inom områdena aktiehandel, investment banking och private banking. Carnegie har cirka 600 anställda, med kontor i sex länder.

## Penser by Carnegie

I november 2023 förvärvade Carnegie affärsområdet för uppdragsanalys från Erik Penser Bank AB. Detta innefattade den verksamhet under vilken Erik Penser Bank AB t ex har publicerat analystjänsterna Penser Access och Penser Future. Denna verksamhet fortsätter att drivas hos Carnegie under varumärket Penser by Carnegie.

## Värdering, metodologi och antaganden

### Penser Access by Carnegie

Uppdragsanalys under Penser Access by Carnegie inkluderar analytikerns bedömning av ett motiverat värdeintervall på publiceringsdagen, baserat på olika värderingsmetoder. En ofta förekommande metod är diskonterat kassaflöde, där framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde. Analytikerna kan även använda sig av andra värderingsmetoder, t ex P/E-tal eller EV/EBIT-multiplar, relativt jämförbara bolag för att få fram ett motiverat värde. För bolag där så är lämpligt, kan ett motiverat värdeintervall också baseras på analytikerns bedömning av en rimlig del av företagets substansvärde. Värdeintervallet representerar analytikerns bedömning vid skrivandet av analysen. För mer information om värderingsmodeller, klicka [här](#).

### Penser Future by Carnegie

Uppdragsanalys under Penser Future by Carnegie innehåller inget motiverat värdeintervall, i stället utgår analytikern från fyra olika områden för att bedöma bolaget och belysa de styrkor och svagheter som observerats. De fyra områdena bedöms utifrån följande kriterier - Potential, Risk, Finansiell ställning samt Historik & meriter. Skalan sträcker sig från 1-5 där siffran 5 innebär hög poäng inom respektive område. Exempelvis innebär betyg: 5 på Potential att vi ser stor potential i verksamheten medan betyg: 5 för Risk innebär att vi bedömer risken som hög.

## Uppdateringsfrekvens

Penser by Carnegies aktieanalys består av case-baserad analys, vilket medför att frekvensen av analysrapporter kan variera över tid. Om inte annat uttryckligen sägs i rapporten, uppdateras analysen kvartalsvis eller då det anses nödvändigt av analysavdelningen, t ex i händelse av signifikanta förändringar i marknadsbetingelser, eller vid händelser relaterade till emittenten/det finansiella instrumentet.

## Analytiker intyganden

Analytikern, eller analytikerna, ansvarig(a) för innehållet i denna uppdragsanalys intyggar, oavsett förekomsten av några potentiella intressekonflikter som hänvisas till häri, att åsikterna som uttrycks i denna uppdragsanalys korrekt återspeglar analytikerns personliga åsikter om bolaget och instrumenten som omfattas. Vidare intygas att analytikern inte har fått, får eller kommer att få direkt eller indirekt ersättning relaterat till specifika rekommendationer eller åsikter i denna uppdragsanalys.

## Potentiella intressekonflikter

Carnegie, eller dess dotterbolag, kan från tid till annan utföra investment banking-tjänster för, eller söka investment banking-tjänster eller annan verksamhet från, något bolag nämnt i denna rapport. Varje sådan offentligt tillkännagiven affär, under de senaste 12 månaderna, kommer att hänvisas till i denna uppdragsanalys. Ett regelverk för hantering av intressekonflikter är implementerat i Carnegie. Investment Banking och andra affärsavdelningar i bolaget är omgivna av informationsbarriärer för att begränsa flödet av känslig information. Personer utanför sådana barriärer kan få tillgång till känslig information endast efter att ha iakttagit tillämpliga förfaranden. Ersättningen till personer som är involverade i att förbereda denna uppdragsanalys är inte knuten till investment banking-transaktioner som utförs av bolaget eller en juridisk person inom samma grupp.

Konfidentiell och icke-publik information rörande Carnegie och dess kunder, affärsaktiviteter och andra omständigheter som kan påverka en tillgångs marknadsvärde ("känslig information") hålls strikt konfidentiell och får aldrig användas på ett otillbörligt sätt.

Interna riktlinjer är implementerade för att säkerställa analytikernas integritet och oberoende. I enlighet med riktlinjerna är analysavdelningen separerad från Investment Banking-avdelningen och det finns inga rapporteringslinjer mellan analysavdelningen och Investment Banking-avdelningen. Riktlinjerna innehåller också regler, som gäller, men inte är begränsade till, följande frågor; kontakter med bolag under täckning, förbud mot att erbjuda gynnsamma rekommendationer, personligt engagemang i bolag under täckning, deltagande i investment banking-aktiviteter, övervakning och granskning av analysrapporter, analytikers rapporteringslinjer och analytikers ersättning.

## Andra väsentliga intressekonflikter

Denna rapport har beställts och betalats av emittenten ("issuer-paid research")

## Distributionsbegränsningar

Denna uppdragsanalys tar inte hänsyn till de specifika investeringsmålen, den finansiella situationen eller de särskilda behoven hos någon specifik person som kan komma att ta emot den. Investerare bör söka finansiell rådgivning om lämpligheten att investera i värdepapper som diskuteras i denna uppdragsanalys och bör förstå att uttalanden om framtida utsikter kanske inte förverkligas. Tidigare resultat är inte nödvändigtvis en vägledning för framtida resultat. Carnegie och dess dotterbolag tar inget ansvar för någon direkt skada eller följdskada, inklusive, utan begränsning, någon förlust som uppstår på grund av användningen av denna uppdragsanalys eller dess innehåll. Denna uppdragsanalys får inte reproduceras, distribueras eller publiceras av någon mottagare för något syfte. Dokumentet får inte distribueras till personer som är medborgare i eller bosatta i något land där sådan distribution är förbjuden enligt tillämpliga lagar eller andra föreskrifter.

Denna uppdragsanalys distribueras i Sverige av Carnegie Investment Bank AB. Carnegie Investment Bank AB är en bank med säte i Sverige, med begränsat ansvar, auktoriserad och reglerad av Finansinspektionen. I Finland utges denna uppdragsanalys av Carnegie Investment Bank AB, finska filialen. Den finska filialen är auktoriserad av den svenska finansinspektionen (Finansinspektionen) och omfattas av begränsad reglering av finska finansinspektionen (Finanssivalvonta). I Norge ges den här uppdragsanalysen ut av Carnegie AS, ett helägt dotterbolag till Carnegie Investment Bank AB. Carnegie AS regleras av den norska finansinspektionen (Finanstilsynet). I Danmark ges den här uppdragsanalysen ut av Carnegie Investment Branch, danska filialen. Den danska filialen är auktoriserad av den svenska finansinspektionen (Finansinspektionen) och omfattas av begränsad reglering av den danska finansinspektionen (Finanstilsynet).

Denna uppdragsanalys distribueras i USA av Carnegie Inc., en USA-registrerad broker-dealer och medlem av FINRA och SIPC. Carnegies analytiker utanför USA är anställda av icke-amerikanska associerade bolag till Carnegie Inc ("non-US affiliates") som inte omfattas av FINRA-föreskrifter. Generellt sett är Carnegies analytiker inte registrerade eller kvalificerade som analytiker hos FINRA och är därför inte föremål för de begränsningar som FINRAS regel 2241 är avsedda att förhindra vad gäller intressekonflikter, genom att bland annat förbjuda viss typ av ersättning, begränsa analytikers handel och begränsa kommunikation med företagen som är föremål för analysrapporten.

Analysrapporter som distribueras i USA är avsedda endast för större amerikanska institutionella investerare och amerikanska institutionella investerare som definieras enligt regel 15a-6 i Securities Exchange Act of 1934. Denna uppdragsanalys tillhandahålls endast för informationsändamål och får under inga omständigheter användas eller betraktas som ett erbjudande att sälja eller en uppmaning att köpa några värdepapper.

Rapporter relaterade till aktieinstrument är utarbetade av icke-amerikanska associerade bolag till Carnegie och distribueras i USA av Carnegie Inc. enligt regel 15a-6(a)(3). När rapporten distribueras av Carnegie Inc, tar Carnegie Inc ansvaret för uppdragsanalysen.

Personer i USA som vill genomföra transaktioner baserade på denna uppdragsanalys bör kontakta Carnegie Inc. Investerare i USA bör vara medvetna om att investeringar i icke-amerikanska värdepapper innebär vissa risker. Värdepapperen från icke-amerikanska emittenter är inte alltid registrerade hos, eller omfattas av, de nuvarande informationsrapporterings- och revisionsstandarderna hos US Securities and Exchange Commission

Denna uppdragsanalys har utfärdats i Storbritannien av Carnegie UK, som är den engelska filialen till Carnegie Investment Bank AB. Carnegie UK är auktoriserad och reglerad av Financial Conduct Authority (FCA)

### **Analysdisclaimer**

Denna uppdragsanalys tillhandahålls endast för informationsändamål och får under inga omständigheter användas eller betraktas som ett erbjudande att sälja, eller en uppmaning att köpa eller sälja, något relevant finansiellt instrument. Denna uppdragsanalys har beställts och betalats av emittenten och bör därför betraktas som en marknadsföringskommunikation (dvs inte investeringsrekommendation). Betalning för rapporten har avtalats i förväg på en icke-återbetalningsbar basis. Som uppdragsanalys kan detta material betraktas som en acceptabel mindre icke-monetär förmån enligt MiFID II. Det har inte utarbetats i enlighet med de rättsliga krav som är utformade för att främja oberoende investeringsanalys. Det är dock fortfarande föremål för ett förbud mot handel före spridningen av rapporten.

Carnegie Investment Bank AB är ansvarigt för framställandet av denna uppdragsanalys i Sverige, Finland, Danmark och Storbritannien. Carnegie AS är ansvarigt för framställandet av denna uppdragsanalys i Norge. Carnegie Inc. är ansvarigt för denna uppdragsanalys i USA.

Informationen i denna uppdragsanalys hämtades från olika källor. Medan all rimlig omsorg har tagits för att säkerställa att informationen är sann och inte vilseledande, ger Carnegie ingen representation eller garanti, uttrycklig eller underförstådd, om dess korrekthet eller fullständighet. Carnegie, dess dotterbolag eller någon av deras ledande befattningshavare, anställda eller styrelsemedlemmar kan ha ett innehav i, eller på annat sätt vara intresserade av transaktioner i, värdepapper som direkt eller indirekt är föremål för uppdragsanalys. Alla betydande finansiella intressen som innehas av analytikern, Carnegie eller en juridisk person i samma grupp i förhållande till emittenten kommer att hänvisas till i Företagsspecifika upplysningar härunder samt Intressekonflikter på rapportens förstasida.

### **Företagsspecifika upplysningar**

Delar av denna uppdragsanalys kan ha lämnats till emittenten före dess publicering

Copyright © 2024 Carnegie

---

Carnegie Investment Bank AB  
Regeringsgatan 56  
SE-103 38 Stockholm  
Tel +46 8 676 88 00 Fax +46 8 676 88 95