

Arlandastad Group

Delårsrapport januari-september 2025
VD Dieter Sand och CFO Henrik Morén

Arlandastad Group i korthet

Ett fastighetsbolag med kraft att förverkliga sina visioner

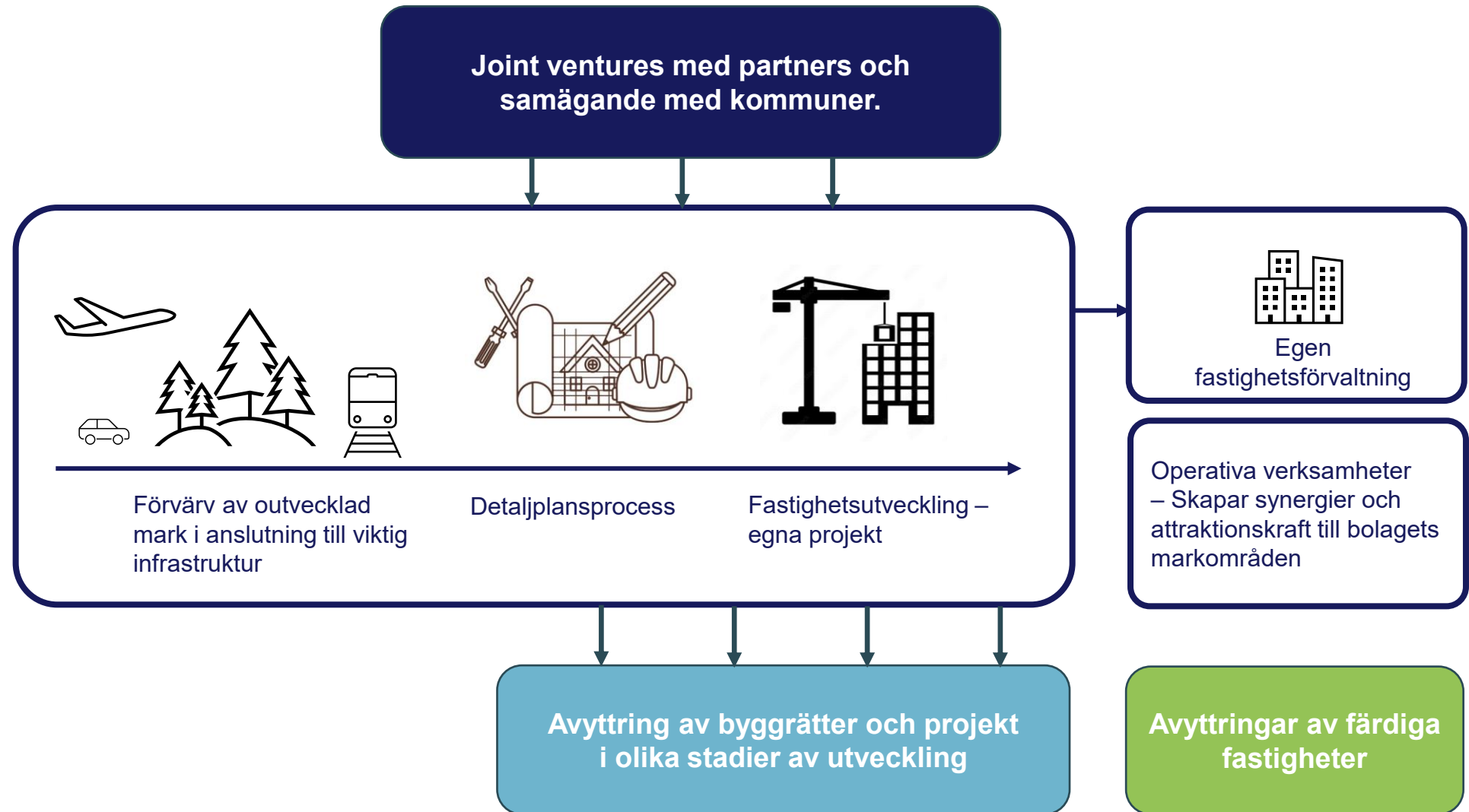
Vi driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt



- Bolaget täcker hela värdekedjan från utvalda markförvärv, skapandet av attraktiva områden till långsiktig förvaltning och förädling
- Låg belåningsgrad och långsiktig investeringshorisont
- Fokus på strategiska infrastrukturnoder
- Stor projektportfölj och byggrättsportfölj som kräver investeringar om 45–50 Mdkr
- Projekten utvecklas i nära samarbete med stat och kommun, samt med utvecklingspartners genom joint ventures.

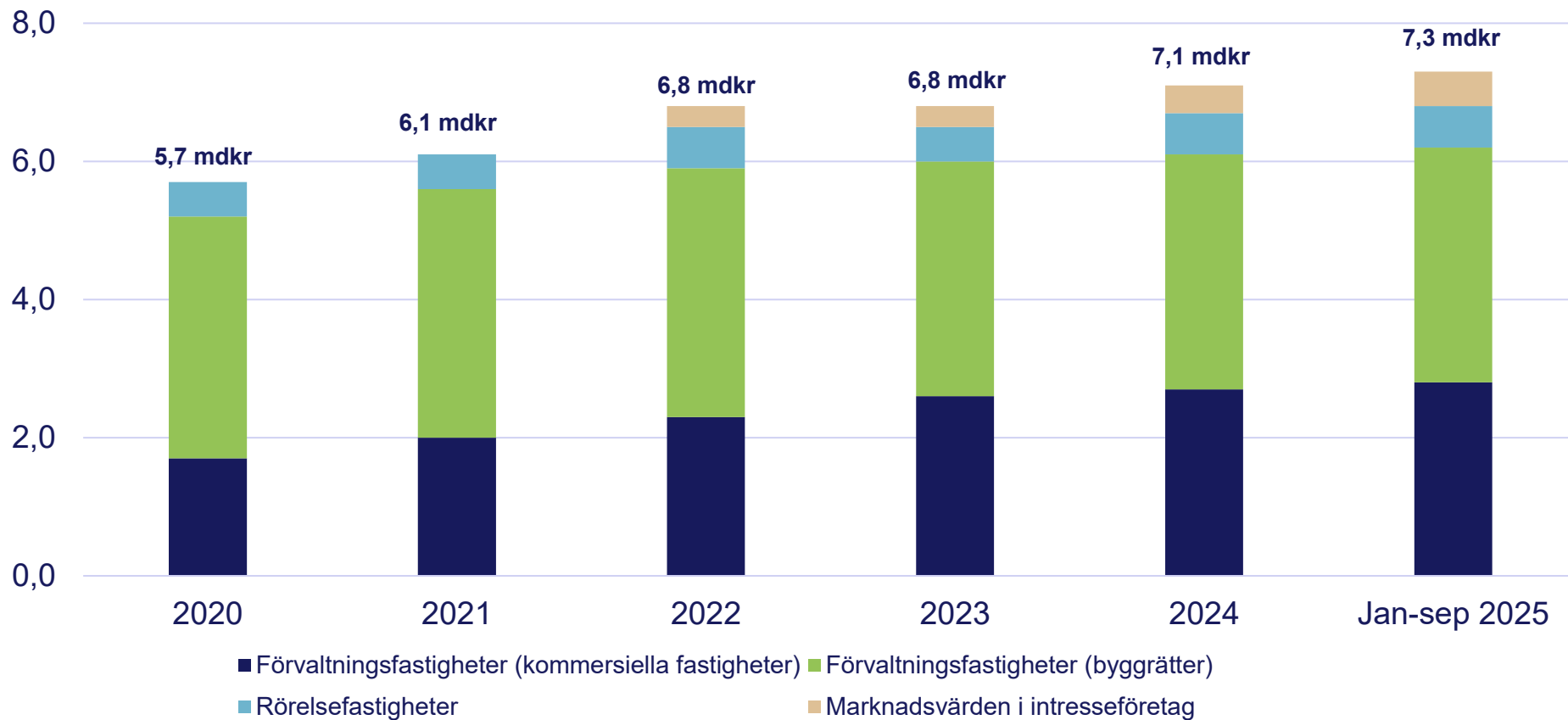
Affärsmodell

VÄRDESKAPANDE GENOM
LÅNGSIKTIG
FASTIGHETSUTVECKLING



Värdeskapande fortsatte under kvartalet

Marknadsvärde fastighetsportfölj 2020 – Q3 2025 (miljarder SEK)



2020 - Q3 2025

Marknadsvärde på
fastighetsportfölj
+1,6 mdkr

Genomförda avyttringar
+0,5 mdkr

Genomförda investeringar
-0,8 mdkr

Total värdeökning
+1,3 mdkr

Västra terminalområdet

JV-avtal med BRA Bygg

- Avtalad köpeskilling uppgår till 100 Mkr, motsvarande 50% av JV-bolaget, där 15 Mkr erlagts och resultatredovisats under kvartalet
- Vi skapar 250 000 - 300 000 kvm byggrätter i Västra terminalområdet
- Stort intresse för området både från kommunen och kommersiella aktörer, vilket bekräftar Skavstas potential.
- Området möjliggör för flygplatsnära etableringar som frakthangarer, flygplansunderhåll och testverksamhet.





**Högt affärstempo
och god framdrift**

Fokus på värdeskapande genom partnerskap och effektivisering



Egenutveckling



Partnerskap



Försäljning



Ökad flexibilitet

Verksamheten - under och efter kvartalet

- **JV i Skavsta:** Stockholm Skavsta Flygplats AB har ingått joint venture med BRA Bygg för utveckling av Västra terminalområdet (ca 250 000–300 000 kvm kommersiella byggrätter).
- **Avyttring:** Avtal tecknat med JSR om avyttring av 15 600 kvm byggrätter för 78 Mkr (5 000 kr/kvm).
- **Skavsta:**
 - Fastighetsutvecklingen på Skavsta fortsätter i högt tempo
 - Skadeförebyggande arbeten för Ostlänken fortgår enligt plan och är i slutskedet
- **Operativa verksamheter:** XPO uppvisar ökad aktivitet under kvartalet och en orderstock som indikerar stabilitet de kommande 12 månaderna; Training Partner redovisar ökade intäkter under perioden.



Projektportföljens utveckling

Pågående projekt

- Restaurang samt en av Sveriges största laddplatser
- Rekondanläggning samt byggnation av 1200 parkeringsplatser
- Yrkesgymnasium i Nyköping (Skavsta)

Pågående projekt JV

- F60 (företagspark)
- Skavstalund (företagspark med uppställningsytor)
- Västra Terminalområdet



Avtal om markförsäljning

Ort	Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Köpeskilling
Arlanda Stad	Evroc	Försäljning av mark	5 296	27
Arlanda Stad	JSR Fastigheter AB	Försäljning av mark	15 600	78
Skavsta	Västra terminalområdet	Försäljning av mark i JV	0	200
Summa			20 896	305

Resultat och finansiell ställning

Nyckeltal i fokus jan-sep 2025

Högre marknadsvärde

- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 6 794 Mkr (6 611)
- Substansvärdet per aktie (NAV) uppgick till 86,3 kr (85,1)

Stabila intäkter med kraftig resultatförbättring

- Intäkterna uppgick till 246,3 Mkr (246,8)
 - Hyresintäkterna uppgick till 121,4 Mkr (119,3)
 - Intäkter från Operativa verksamheter uppgick till 122,0 Mkr (121,1),
- Periodens resultat uppgick till 65,3 Mkr (-57,5)
 - Resultatet påverkades av orealiserade värdeförändringar om 153,3 Mkr (34,4)

Åtgärder för ökad flexibilitet och lönsamhet

- Åtgärder för att anpassa och effektivisera organisationen har löpt på enligt plan, besparingarna bedöms ge en årlig kostnadsbesparing om 30 Mkr.
- Under perioden uppgår kostnadsbesparingar i rörelsen till 15,7 Mkr

86,3 Kr (85,1)

NAV per aktie

246,3 Mkr (246,8)

Intäkter, januari – september 2025

31,5 Mkr (1,2)

Hyresvärde för intressebolag/JV-bolag,
januari – september 2025

0,8 % (-2,0)

Avkastning på eget kapital, LTM

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period föregående år utom för balansposter som avser utfall vid utgången av föregående år.

Resultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	Jul – sep 2025	Jul – sep 2024	Jan – sep 2025	Jan – sep 2024	Jan – dec 2024
Hysesintäkter	41	40	121	119	168
Intäkter från Operativa verksamheter	35	34	122	121	162
Övriga rörelseintäkter	1	1	3	6	9
Intäkter	77	75	246	247	339
Fastighetskostnader*	-12	-15	-51	-48	-64
Avskrivning fastigheter	-5	-6	-20	-19	-26
Kostnader från Operativa verksamheter	-43	-47	-148	-157	-221
Bruttoresultat	17	7	27	23	28
Administrationskostnader	-13	-16	-50	-54	-74
Vinst avyttring inventarier	-	0	-	0	0
Finansiella intäkter	1	2	3	6	9
Finansiella kostnader	-22	-25	-67	-80	-104
Resultat före värdeförändringar	-17	-32	-87	-105	-104
Resultat från andelar i intressebolag	3	-11	11	2	0
Realiserade värdeförändringar fastigheter	15	15	19	15	15
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	60	44	153	34	46
Resultat före skatt	61	16	97	-53	-79
Skatt på periodens resultat	-13	-4	-32	-4	-9
Periodens resultat	49	12	65	-57	-88

* Fastighetskostnaderna belastas 2025 med en befarad hyresförlust om 7 Mkr

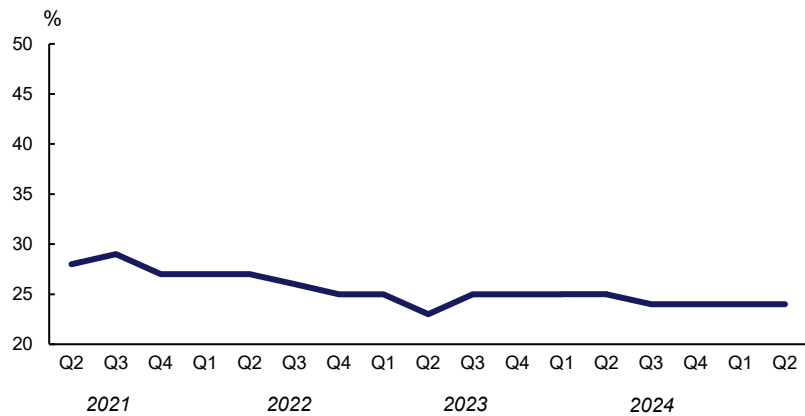
Koncernens finansiella ställning i sammandrag

- Koncernens soliditet uppgick till 59 % (60)
- Belåningsgrad uppgick till 24% (24)

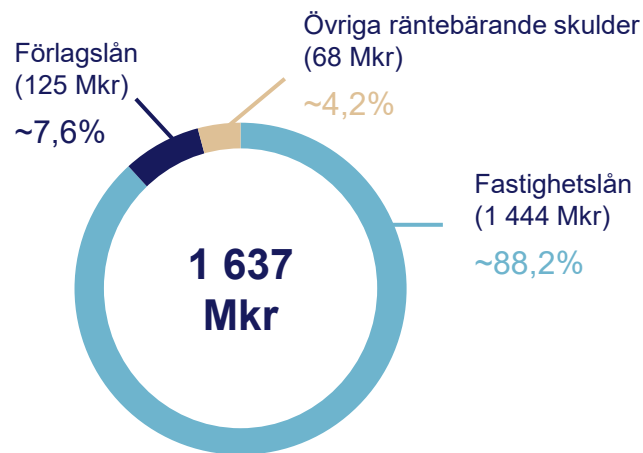
Belopp i Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Goodwill	23	23	23
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2	2	2
Förvaltningsfastigheter	6 243	6 055	6 074
Rörelsefastigheter	519	535	534
Nyttjanderättstillgångar	8	8	8
Övriga anläggningstillgångar	109	89	87
Andelar i intressebolag	382	354	356
Anläggningstillgångar	7 286	7 066	7 084
Kortfristiga fordringar	221	221	232
Varulager	2	2	2
Likvida medel	149	174	164
Omsättningstillgångar	372	396	398
Summa tillgångar	7 659	7 462	7 482
Eget kapital	4 512	4 477	4 446
Långfristiga skulder	1 549	689	1 440
Förskott	304	200	239
Långfristiga leasingskulder	5	7	7
Uppskjuten skatteskuld	944	909	913
Avsättningar	50	50	50
Långfristiga skulder	2 853	1 854	2 648
Räntebärande skulder	87	896	135
Kortfristiga leasingskulder	2	2	1
Aktuella skatteskulder	13	18	18
Övriga kortfristiga skulder	192	216	233
Kortfristiga skulder	294	1 132	388
Summa eget kapital och skulder	7 659	7 462	7 482

Finansiering

Belåningsgrad



Räntebärande skulder, %



1 637 Mkr (1 575)
Räntebärande skulder

24 % (24)
Belåningsgrad

1,9 år (1,4)
Snittlöptid på koncernens lån

5,2 % (6,4)
Genomsnittlig ränta

Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

Vårt fokus framåt

Marknadsutsikter

- Räntesänkningar förväntas skapa ett mer gynnsamt investeringsklimat.
- Efterfrågan på nyetableringar visar en positiv trend.
- Indikationer på en gradvis återhämtning i transaktionsmarknaden.

Arlandastad och Skavsta

- Fortsatt utveckling i högt tempo. Under 2025 har bolaget aktiverat ca 90,000 kvm byggrätter
- Historiskt har denna volym på årsbasis varit mellan 15,000 – 20,000 kvm per år.



Tack!

Appendix



Projektportfölj



Pågående projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Planerad yta (kvm)	Tidsplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår (Mkr)	Uthyrningsgrad
Arlandastad	Scandinavian XPO - Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	Projektutveckling	16 230	2020-2027	165	104	36%
Arlandastad	Restaurang laddplats	Restaurang	Projektutveckling	320	2025-2026	5	5	100%
Arlandastad	Stadsdel 4 uppställningsplats	Parkering/lokaler	Projektutveckling	30 000	2025	23	23	100%
Skavsta	Skola	Utbildningslokaler	Projektutveckling	10 000	2025-2027	120	120	100%
Summa				56 550		313	252	

Planerade/kommande projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta	Tidsplan	Bedömd investering	Varav återstår	Uthyrningsgrad
Arlandastad	DRIVELAB BIG - Etapp 2	Utbildning och möten	Projektutveckling	4 500	2026-2027	80	80	-
Arlandastad	DRIVELAB Sales & Service - Etapp 2	Bilförsäljning och -service	Projektutveckling	9 000	2026-2027	95	95	-
Arlandastad	Scandinavian XPO Congress Center	Kongress / Hotell	Projektutveckling	10 000	2027-2029	300	300	-
Arlandastad	Infrastruktur / väg Stadsdel 6	Infrastruktur / Väg	Detaljplaneprocess		2027-2028	50	50	-
Arlandastad	Stadsdel 6 - Etapp 1	Kontor och verksamheter	Detaljplaneprocess	17 000	2028-	375	375	-
Arlandastad	Utvecklingsprojekt Stadsdel 4	Kommersiella fastigheter samt P-hus	Projektutveckling	85 000	2025-	1 500	1 500	-
Arlandastad	F59 Företagspark	Företagspark (planerat)	Projektutveckling	38 000	2026-2029	551	551	-
Arlandastad	Eventgarage	Lokaler	Projektutveckling	6 400	2025-2026	66	66	100%
Summa				169 900		3 017	3 017	

Pågående projekt som bedrivs i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta	Tidsplan	Bedömd total investering	Varav återstår	Uthyrningsgrad
Arlandastad	F60 Företagspark (JV 50%)	Företagspark (pågående)	Projektutveckling	124 392	2022-2029	1 813	1 729	4%
Arlandastad	One More AB (JV 50%)	Produktion/lager (pågående)	Projektutveckling	1 770	Q3 2025	24	3	100%
Skavsta	Skavstalund (JV 50%)	Uppställningsytor	Projektutveckling	3 000	2025-2026	0		100%
Skavsta	Skavstalund (JV 50%)	Verksamhet och service (planerat)	Projektutveckling	9 400	2025-2027	113	113	-
Summa				138 562		1 950	1 845	

Byggrätter

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter (kvm)	Tidsplan
Arlandastad	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	488 745	-
Skavsta	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	605 000	-
Arlandastad Stadsdel 6	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	500 000	-2027
Arlandastad Training Academy	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	150 000	-2026
Skavsta Södra	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	130 000	2026-2028
Summa				1 873 745	

Byggrätter i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter (kvm)	Tidsplan
Arlandastad F60	Antagna, ej utnyttjade	Ej specificerat	Projektutveckling	122 942	2022-2029
Skavsta Västra	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	300 000	2025-2027
Summa				422 942	

Ävtal om markförsäljning

Ort	Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Köpeskilling (Mkr)
Arlandastad	Evroc	Försäljning mark	5 296	27
Arlandastad	JSR Fastigheter AB	Försäljning mark	15 600	78
Skavsta	Västra terminalområdet	Försäljning mark i JV	0	200
Summa			20 896	305

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Jul – sep 2025	Jul-sep 2024	Jan – sep 2025	Jan – sep 2024	Jan – dec 2024
Resultat före skatt	61	16	97	-53	-79
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-72	-40	-158	-27	-27
Summa	-11	-24	-61	-80	-106
Betald skatt	-2	-1	-7	-4	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-13	-25	-68	-84	-111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8	-66	-113	-87	-112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7	-24	-19	-33	-65
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9	16	118	60	106
Periodens kassaflöde	7	-74	-15	-60	-70
Likvida medel vid periodens slut	149	174	149	174	164