

Arlandastad Group

Bokslutskommuniké januari-december 2025

VD Dieter Sand och CFO Henrik Morén

Arlandastad Group i korthet

Ett fastighetsbolag med kraft att förverkliga sina visioner

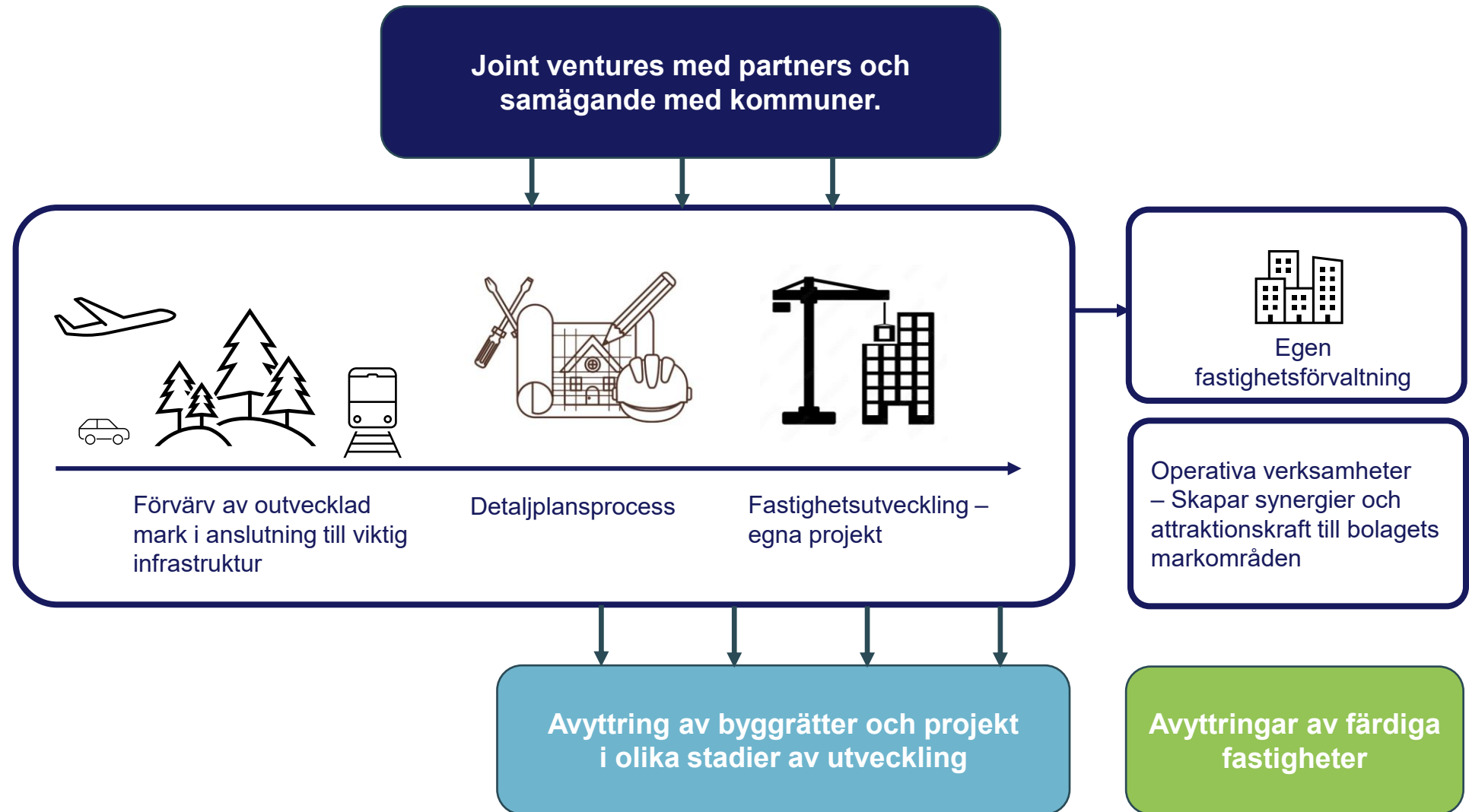
Vi driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt



- 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



2025 – ett år med stora framsteg

Intäkter
376,9 Mkr
(338,7)

Årlig
kostnadsbesparing
i koncernen
ca 30 Mkr
(7,4%)

Ökad utvecklingstakt
ca 200 000 kvm
byggrätter har aktiverats
(tidigare: 10 000 – 15 000 kvm/år)

Ökat hyresvärde:
+6,8 Mkr (eget bestånd) +9,5 Mkr (JV)

Årets resultat
133,0 Mkr
(-87,6)

Orealiserade
värdeförändringar
184,7 Mkr

Realiserade
värdeförändringar
42,1 Mkr

Värdeförändringar drivet flera transaktioner

- JV med BRA Bygg för utveckling av Västra Terminalområdet (200 Mkr)
- Byggrätter sålda till Evroc (27 Mkr)
- Byggrätter sålda till JSR (78 Mkr)

Nytt utdelningsmål

5 procent av eget kapital

**I ett första steg föreslår styrelsen utdelning om 98 Mkr,
motsvarande 1,55 kr/aktie för räkenskapsåret 2025**

- Strategin ligger fast
- Utdelningsmålet visar styrelsens tro på verksamhetens förmåga till uthålligt värdeskapande
- Ambitionen att skapa utdelningsbara kassaflöden har stärkts



Nya viktiga avtal och resultatförbättring

Fokus på värdeskapande genom partnerskap och effektivisering



Egenutveckling



Partnerskap



Försäljning



Ökad flexibilitet

Verksamheten - under och efter kvartalet

LOI avyttring

- Avsiktsförklaring om avyttring av 37 200 kvm byggrätter i Arlandastad för 186 Mkr. Köparens due diligence pågår.

Nya hyresavtal för F60

- Arlandastad F60 tecknade nya hyresavtal med Emil Lundgren AB och Ramirent AB för nyproduktion med beräknad inflyttning våren 2027.

Nytt utdelningsmål

- Årlig utdelning: 5 procent av koncernens eget kapital.
- I ett första steg föreslår styrelsen utdelning för 2025 om 98 Mkr eller 1,55 kronor per aktie.

LOI utveckling

- Avsiktsförklaring mellan Arlandastad Groups JV (Västra Terminalområdet i Skavsta) och Fortum för etablering av vätgasproduktion, tillverkning av hållbart flygbränsle, värmeåtervinning och batterilagring vid flygplatsen.



Projektportföljens utveckling

Pågående projekt

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

Pågående projekt JV

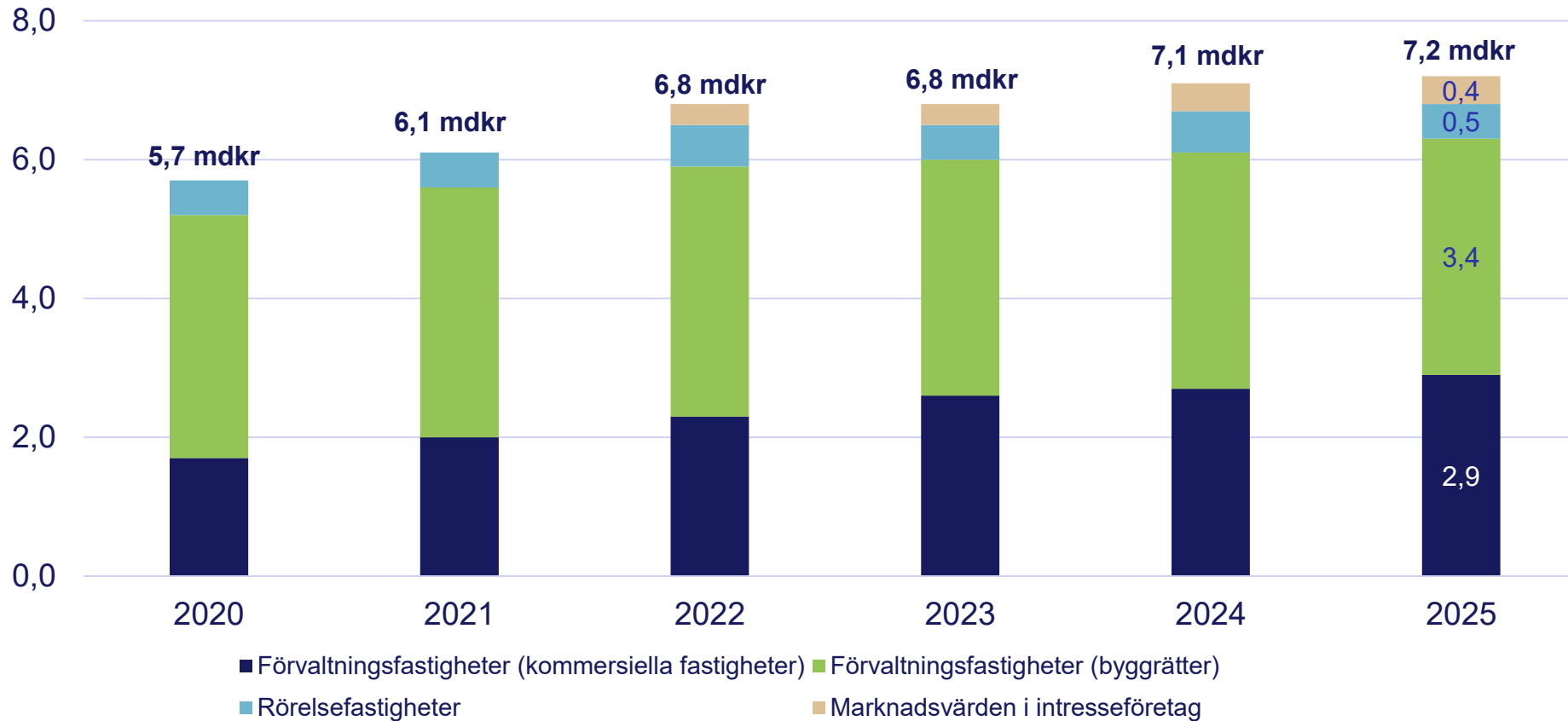
- F60 (företagspark) – nya hyresgäster
- Västra Terminalområdet
- Skavstalund (företagspark med uppställningsytor)



Värdeskapande fortsatte under året

- Genomförda avyttringar: +0,5 mdkr
- Genomförda investeringar: -0,8 mdkr

Marknadsvärde fastighetsportfölj 2020 – 2025 (miljarder SEK)



Resultat och finansiell ställning

Nyckeltal i fokus jan-dec 2025

Högre marknadsvärde

- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 6 835 Mkr (6 638)
- Substansvärdet per aktie (NAV) uppgick till 87,4 kr (84,7)

Stabila intäkter med kraftig resultatförbättring

- Intäkterna uppgick till 376,9 Mkr (338,7)
 - Hyresintäkterna uppgick till 161,8 Mkr (168,4)
 - Intäkter från Operativa verksamheter uppgick till 162,9 Mkr (161,7)
 - Övriga intäkter påverkades positivt av ersättning från Trafikverket om 48,5 Mkr
- Periodens resultat uppgick till 133,0 Mkr (-87,6)
 - Resultatet påverkades positivt av orealiserade värdeförändringar om 184,7 Mkr (45,6)

Åtgärder för ökad flexibilitet och lönsamhet

- Åtgärder för att anpassa och effektivisera organisationen har löpt på enligt plan, besparingarna bedöms ge en årlig kostnadsbesparing i koncernen om 30 Mkr
- Koncernens kostnader har minskat med 7,4 procent under året när hyresförlust om 7,0 Mkr har beaktats

87,4 Kr (84,7)

NAV per aktie

376,9 Mkr (338,7)

Intäkter, januari – december 2025

33,1 Mkr (23,6)

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

2,9 % (-2,0)

Avkastning på eget kapital, LTM

Jämförelsetal inom parentes avser utfall för motsvarande period föregående år

Resultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	Okt – dec 2025	Okt – dec 2024	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024
Hysesintäkter	40	49	162	168
Intäkter från Operativa verksamheter	41	41	163	162
Övriga rörelseintäkter	49	2	52	9
Intäkter	131	92	377	339
Fastighetskostnader*	-18	-16	-69	-64
Avskrivning fastigheter	-7	-7	-26	-26
Kostnader från Operativa verksamheter	-52	-64	-200	-221
Bruttoresultat	54	5	82	28
Administrationskostnader	-19	-19	-69	-74
Vinst avyttring inventarier	0	0	0	0
Finansiella intäkter	1	3	4	9
Finansiella kostnader	-21	-24	-89	-104
Resultat före värdeförändringar	15	-35	-72	-140
Resultat från andelar i intressebolag	6	-2	17	0
Realiserade värdeförändringar fastigheter	23	-	42	15
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	31	11	185	46
Resultat före skatt	75	-26	172	-79
Skatt på periodens resultat	-8	-4	-39	-9
Periodens resultat	68	-30	133	-88

* Fastighetskostnaderna belastas 2025 med en befarad hyresförlust om 7 Mkr

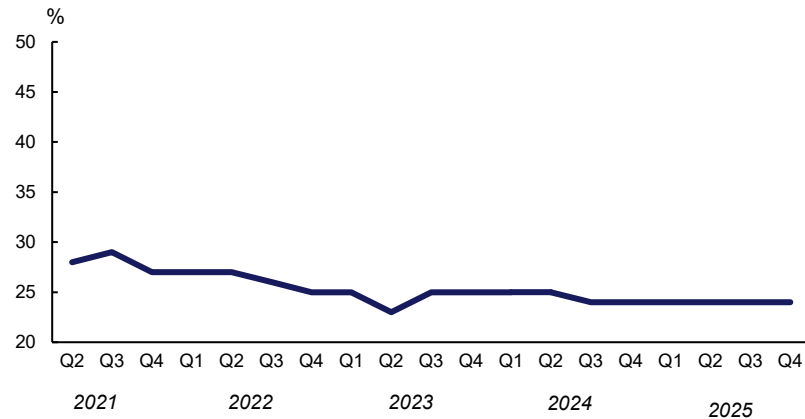
Koncernens finansiella ställning i sammandrag

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

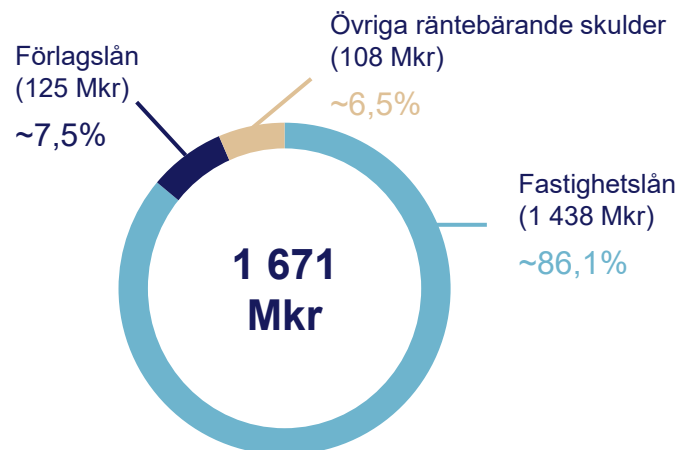
Belopp i Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Goodwill	23	23
Övriga immateriella anläggningstillgångar	3	2
Förvaltningsfastigheter	6 289	6 074
Rörelsefastigheter	525	534
Nyttjanderättstillgångar	6	8
Övriga anläggningstillgångar	72	87
Andelar i intressebolag	391	356
Anläggningstillgångar	7 308	7 084
Kortfristiga fordringar	214	232
Varulager	3	2
Likvida medel	182	164
Omsättningstillgångar	399	398
Summa tillgångar	7 708	7 482
Eget kapital	4 579	4 446
Långfristiga skulder	1 375	1 440
Förskott	273	239
Långfristiga leasingskulder	5	7
Uppskjuten skatteskuld	952	913
Avsättningar	50	50
Långfristiga skulder	2 655	2 648
Räntebärande skulder	296	135
Kortfristiga leasingskulder	1	1
Aktuella skatteskulder	18	18
Övriga kortfristiga skulder	159	233
Kortfristiga skulder	474	388
Summa eget kapital och skulder	7 708	7 482

Finansiering

Belåningsgrad



Räntebärande skulder, %



1 671 Mkr (1 575)
Räntebärande skulder

24 % (24)
Belåningsgrad

1,4 år (2,3)
Snittlöptid på koncernens lån

4,9 % (6,3)
Genomsnittlig ränta

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

Vårt fokus framåt

Marknadsutsikter

- Förutsägbara ränteförutsättningar förväntas skapa ett mer gynnsamt investeringsklimat och lägre finansieringskostnader framöver.
- Ytterligare nyetableringar i våra utvecklingsområden.
- Indikationer på en gradvis återhämtning i transaktionsmarknaden.

Arlandastad och Skavsta

- Fortsatt utveckling i högt tempo. Under 2025 har bolaget aktiverat ca 200 000 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	2025-2026	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	1 700	4%
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		1 926	1 813	

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	-2027
Skavsta Södra	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	230 000	2026-2028
Summa				1 967 178	

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	5 100	27
Arlandastad	JSR Fastigheter AB	Försäljning mark	15 600	78
Skavsta	Västra terminalområdet	Försäljning mark i JV	0	200
Summa			20 700	305

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr				
	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan - dec 2024
Resultat före skatt	75	-26	172	-79
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-98	0	-256	-27
Summa	-22	-26	-83	-106
Betald skatt	6	-1	-1	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-16	-27	-84	-111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19	-24	-132	-112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11	-32	-31	-65
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	63	46	181	106
Periodens kassaflöde	33	-10	18	-70
Likvida medel vid periodens slut	182	164	182	164