

# Arlandastad Group

Delårsrapport januari-mars 2026

VD Dieter Sand och CFO Henrik Morén

# Arlandastad Group i korthet

Ett fastighetsbolag med kraft att förverkliga sina visioner

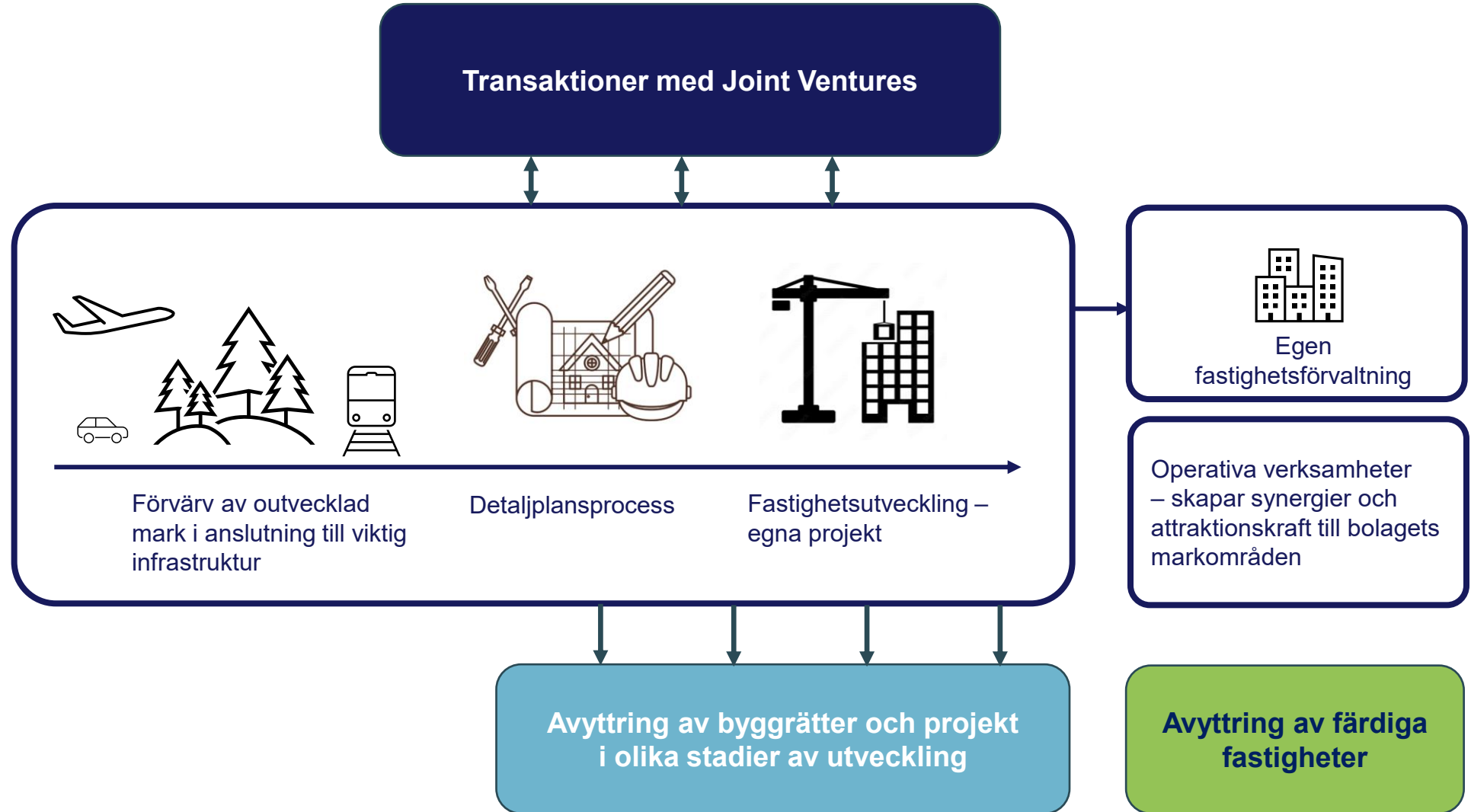
Vi driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt



- Bolaget täcker hela värdekedjan från utvalda markförvärv och 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, eller genom transaktioner

# Affärsmodell

VÄRDESKAPANDE GENOM  
LÅNGSIKTIG  
FASTIGHETSUTVECKLING



## Q1 2026 – strukturella åtgärder fortsätter ge effekt

Intäkter  
**85,9 Mkr**  
(83,3)

Periodens resultat  
**-30,5 Mkr**  
(-42,0)

NAV per aktie  
**87,0**  
(84,0)

Bokförda värden byggrätter  
Arlandastad: 3 215 kr/kvm (3 180)  
Skavsta: 314 kr/kvm (313)

Orealiserade  
värdeförändringar  
**-2,5 Mkr (-6,4)**

Realiserade  
värdeförändringar  
**- (-)**

Likvida medel  
**112,9 Mkr (124,3)**

### Utvecklingen av Västra Terminalområdet i Skavsta fortsätter

Fortum och Arlandastads JV Skavsta Logistik och Flygfrakt AB, tecknade en avsiktsförklaring om att undersöka möjligheterna till etablering av exempelvis vätgasproduktion och tillverkning av eSAF



**Strukturella åtgärder  
ger resultatförbättring**

## Fokus på värdeskapande genom partnerskap och effektivisering



# Verksamheten - under och efter kvartalet

## LOI för etablering av hållbara energilösningar

- Avsiktsförklaring med Fortum om att undersöka möjligheterna till etablering av hållbara energilösningar vid Stockholm Skavsta Flygplats.

## Årsstämma fastställer utdelning

- Årsstämman godkände styrelsens förslag om utdelning för 2025 om 98 Mkr, motsvarande 1,55 kronor per aktie.
- Avtal har slutits med Arlandastad Groups största kreditgivare om förlängning av två lån med 3 respektive 4 år av säkerställd skuld om totalt 1 290 Mkr.



# Projektportföljens utveckling

## Pågående projekt

- Restaurang samt en av Sveriges största laddplatser
- Rekondanläggning samt byggnation av 1 300 parkeringsplatser
- Yrkesgymnasium i Skavsta

## Pågående projekt JV

- F60 (företagspark) – etapp 2 pågår vilket omfattar Ramirent och Emil Lundgren som hyresgäster
- Västra Terminalområdet
- Skavstalund (företagspark med uppställningsytor)



# Samhällsnytta genom långsiktig fastighetsutveckling

Viktiga satsningar under senaste året stärker vår konkurrenskraft och bidrar till en hållbar utveckling



Skavsta och Fortum tecknar LOI om etablering av hållbara industri- och energilösningar.



Arlandastad Group har ingått ett flertal nya avtal med bland annat Mercedes-Benz och Nima Energy om snabbladdare för elbilar i Arlandastad.



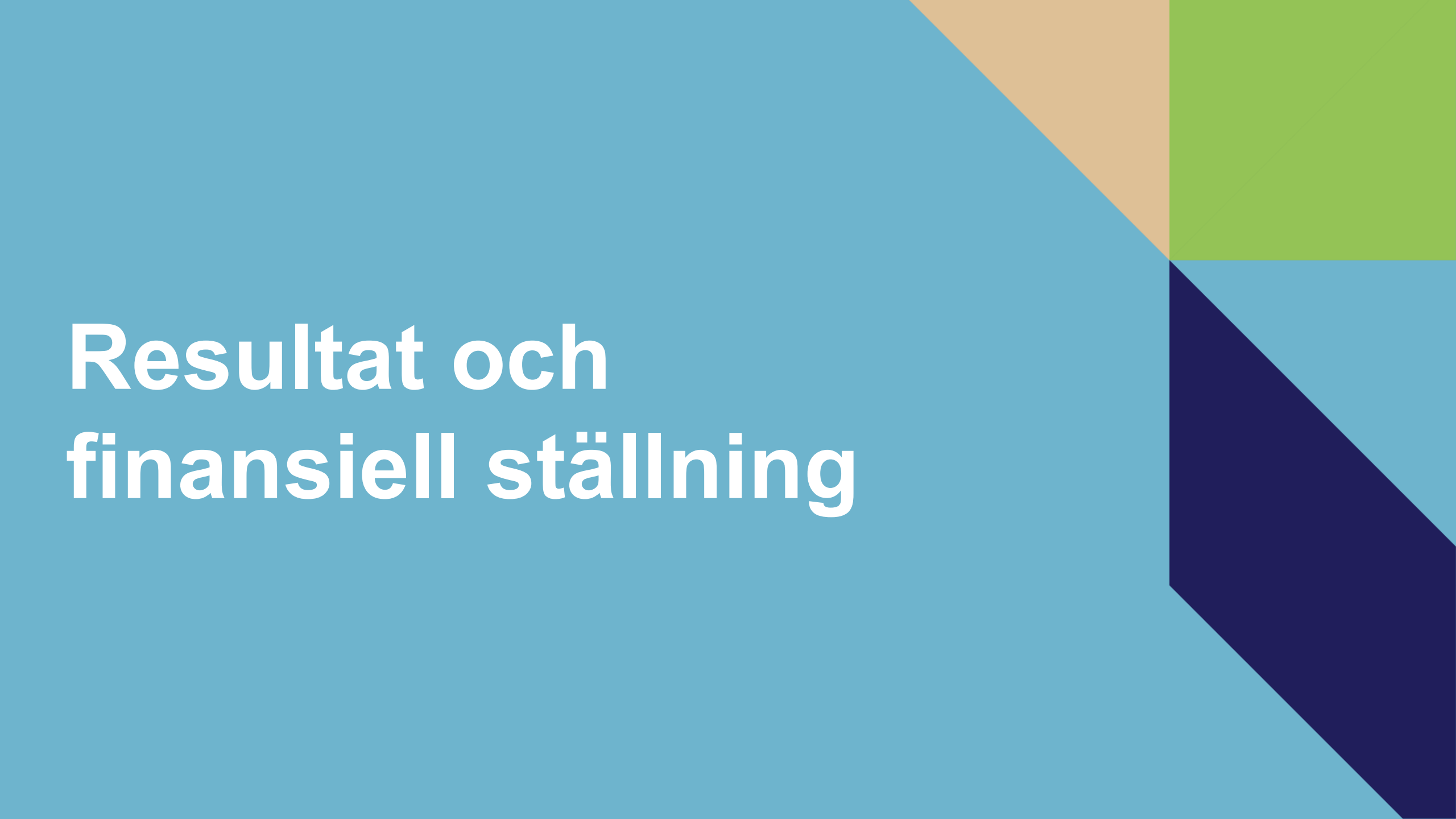
Genomfört investeringar i sol- och batteriprojekt som gör det möjligt att både producera och lagra förnybar energi, vilket ökar vår självförsörjning och minskar beroendet av fossila källor.



Projekt för att utveckla och testa tekniska lösningar som gör det möjligt att använda elbilar som dynamiska energilager. Projektet omfattar både teknisk utveckling och systemanalys.



Detaljplaneprocess pågår för utveckling av Training Academy med målet att öka den sociala hållbarheten.



# Resultat och finansiell ställning

# Nyckeltal i fokus januari-mars 2026

## Högre marknadsvärde

- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 6 857 Mkr (6 623)
- Marknadsvärdet på intressebolag uppgick till 398 Mkr (391)
- Substansvärdet per aktie (NAV) uppgick till 87,0 kr (84,0)

## Stabila intäkter med minskad förlust

- Intäkterna uppgick till 85,9 Mkr (83,3)
  - Hyresintäkterna uppgick till 40,8 Mkr (40,9)
  - Intäkter från Operativa verksamheter uppgick till 44,6 Mkr (41,4)
- Periodens resultat uppgick till -30,5 Mkr (-42,0)
  - Resultatet påverkades positivt av främst högre resultat från andelar i intressebolag och lägre fastighetskostnader

**87,0 kr (84,0)**

NAV per aktie

**85,9 Mkr (83,3)**

Intäkter, januari – mars 2026

**240 Mkr (240)**

Underliggande årligt hyresvärde,  
31 mars 2026

**30 Mkr (26)**

Underliggande årligt hyresvärde i JV,  
31 mars 2026

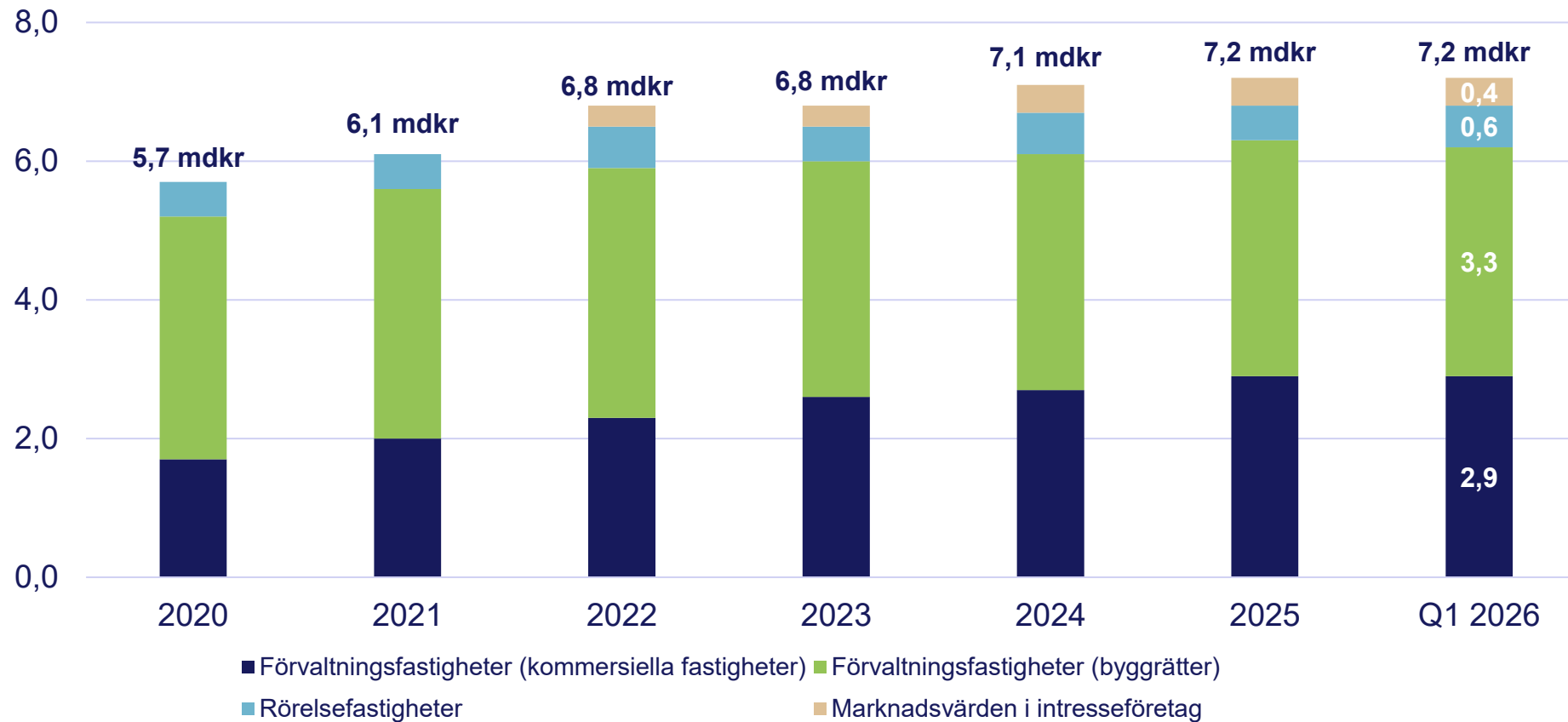
**3,2 % (-2,0)**

Avkastning på eget kapital,  
rullande tolv månader

# Värdeskapande i fastighetsportföljen

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

Marknadsvärde fastighetsportfölj 2020 – Q1 2026 (miljarder kronor)



# Redovisning utifrån verksamhetsområden

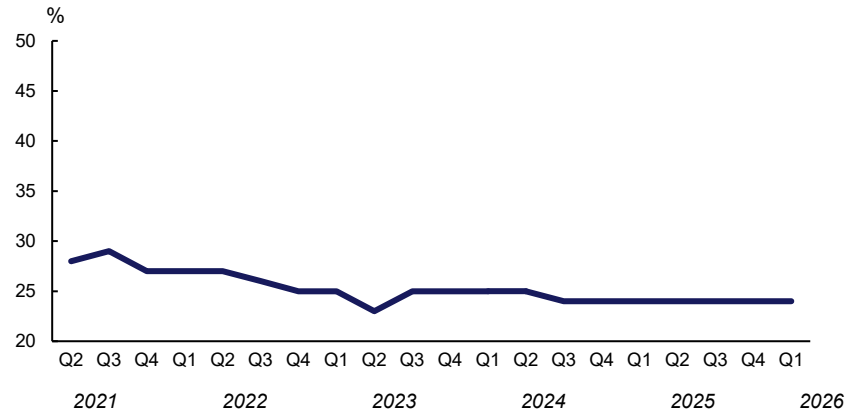
## Två geografiska verksamhetsområden

- Arlandastad Group har två geografiska verksamhetsområden: Arlandastad och Skavsta.
- Ersätter den tidigare segmentsredovisningen.
- Ger rättvisande bild av bolagets styrning och utveckling.

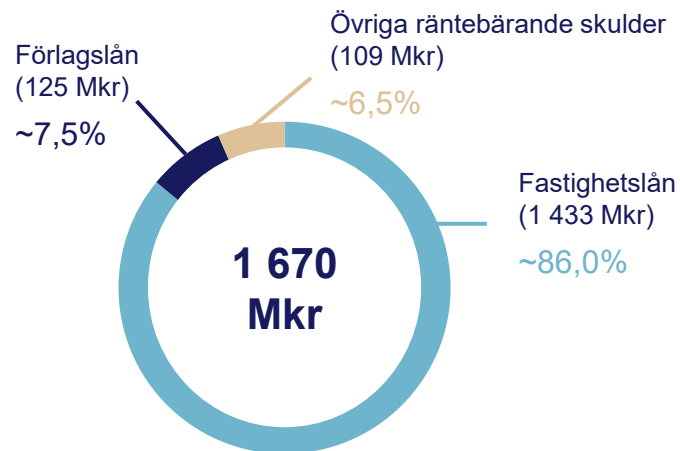
Koncernen, januari-mars 2026 Mkr	Arlandastad	Skavsta	Eliminer- ingar	Ej fördelade Koncern- kostnader	Summa
Hysesintäkter	43	9	-11	-	41
Intäkter från Operativa verksamheter	35	10	-1	-	45
Övriga intäkter	0	-	-	0	0
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>78</b>	<b>20</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>86</b>
Fastighetskostnader	-14	-5	-	0	-19
Avskrivning fastigheter	-6	-1	-	-	-7
Kostnader från Operativa verksamheter	-37	-28	12	0	-54
<b>Bruttoresultat</b>	<b>21</b>	<b>-15</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
Administrationskostnader	-7	-2	-	-8	-18
Finansnetto	-15	-2	-	-5	-22
Vinst avyttring inventarier	-	1	-	-	1
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>-1</b>	<b>-18</b>	<b>-</b>	<b>-14</b>	<b>-33</b>
Resultat från andelar i intressebolag	5	1	-	-	6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-2	-1	-	-	-3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2</b>	<b>-18</b>	<b>-</b>	<b>-14</b>	<b>-30</b>
Skatt på periodens resultat	1	-1	-	-	-1
<b>Årets resultat</b>	<b>2</b>	<b>-19</b>	<b>-</b>	<b>-14</b>	<b>-30</b>
<b>Verkligt värde fastigheter</b>	<b>5 944</b>	<b>912</b>			<b>6 857</b>

# Finansiering

## Belåningsgrad



## Räntebärande skulder, %



**1 670 Mkr (1 671)**  
Räntebärande skulder

**24 % (24)**  
Belåningsgrad

**1,1 år (2,0)**  
Snittlöptid på koncernens lån

**4,6 % (5,2)**  
Genomsnittlig ränta

# Vägen framåt

## Vägen framåt – tre prioriteringar

- Fortsatt hög takt i utvecklingen av Arlandastad och Skavsta – identifiera potential, utveckla med partners, synliggöra och realisera värden.
- Skapa och realisera värden med begränsad finansiell risk – utdelningsmål om 5 % av eget kapital speglar uthålliga kassaflöden.
- Hållbar klusterutveckling vid strategiska infrastrukturnoder – för hyresgäster, aktieägare och samhälle.

## Marknadsutsikter

- Viss återhållsamhet i transaktionsmarknaden.  
Ytterligare nyetableringar i våra utvecklingsområden.





**Tack!**

# Appendix



# Projektportfölj



# Verksamhetsområde Arlandastad

## Pågående projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Planerad yta, kvm	Tidsplan	Bedömd investering, Mkr	Varav återstår, Mkr	Uthyrningsgrad	Kommentar
Arlandastad	<b>Scandinavian XPO - Etapp 2:</b>		Projektutveckling						
Arlandastad	Aegir	Kontor	Projektutveckling	90	2026	0	0	100 %	
Arlandastad	Restaurang laddplats	Restaurang	Projektutveckling	320	2025-2026	8	7	100 %	Bedömt marknadsvärde cirka 35 Mkr
<b>Summa</b>				<b>410</b>		<b>8</b>	<b>118</b>		

## Pågående projekt som bedrivs i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Planerad yta, kvm	Tidsplan	Bedömd investering, Mkr	Varav återstår, Mkr	Uthyrningsgrad	Kommentar
Arlandastad	<b>F60 Företagspark (JV 50%):</b>								
Arlandastad	F60 14 etapp 2	Verksamhetslokaler	Projektutveckling	2 175	2026-2027	53	46	46%	Bedömt marknadsvärde cirka 65 Mkr
<b>Summa</b>				<b>2 175</b>		<b>53</b>	<b>46</b>		

## Byggrätter

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Byggrätter, kvm	Tidsplan
Arlandastad	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	482 178	-
Arlandastad Stadsdel 6	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	500 000	-2027
Arlandastad Training Academy	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	150 000	-2026
<b>Summa</b>				<b>1 132 178</b>	

## Byggrätter i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Byggrätter, kvm	Tidsplan
Arlandastad F60	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	120 767	-
<b>Summa</b>				<b>120 767</b>	

## Avtal om markförsäljning

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Byggrätter, kvm	Köpeskilling, Mkr
Arlandastad	JSR Fastigheter AB	Försäljning av mark	Projektutveckling	15 600	78
<b>Summa</b>				<b>15 600</b>	<b>78</b>

# Verksamhetsområde Skavsta

## Pågående projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Planerad yta, kvm	Tidsplan	Bedömd investering, Mkr	Varav återstår, Mkr	Uthyrningsgrad	Kommentar
Skavsta	Skola	Utbildningslokaler	Projektutveckling	7 218	2025-2027	122	107	100 %	Bedömt marknadsvärde cirka 220 Mkr
<b>Summa</b>				<b>7 218</b>		<b>122</b>	<b>107</b>		

## Pågående projekt som bedrivs i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Planerad yta, kvm	Tidsplan	Bedömd investering, Mkr	Varav återstår, Mkr	Uthyrningsgrad	Kommentar
Skavsta	Skavstalund (JV 50%)	Verksamhet och service (planerat)	Projektutveckling	9 400	2025-2027	113	113	-	
<b>Summa</b>				<b>9 400</b>		<b>113</b>	<b>113</b>		

## Byggrätter

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Byggrätter, kvm	Tidsplan
Skavsta	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	605 000	-
Skavsta Södra	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	230 000	2026-2028
<b>Summa</b>				<b>835 000</b>	

## Byggrätter i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Byggrätter, kvm	Tidsplan
Skavsta Västra	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	250 000	-
<b>Summa</b>				<b>250 000</b>	

## Avtal om markförsäljning

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Byggrätter, kvm	Tidsplan	Köpeskilling, Mkr
Skavsta	Västra terminalområdet	Försäljning mark i JV	Projektutveckling	0	2026-2027	200
<b>Summa</b>				<b>0</b>		<b>200</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Resultat före skatt	-30	-43	172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	14	-256
Summa	-24	-29	-83
Betald skatt	-9	-3	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-33</b>	<b>-32</b>	<b>-84</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-33</b>	<b>-58</b>	<b>-132</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-32</b>	<b>-10</b>	<b>-31</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4</b>	<b>28</b>	<b>181</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-69</b>	<b>-39</b>	<b>18</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>113</b>	<b>124</b>	<b>182</b>