

Bokslutskommuniké januari – december 2025

Händelser i korthet

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter och kassaflödesposter anges för motsvarande period föregående år och jämförelsetal inom parentes för balansposter anges per 31 december 2024.

Fjärde kvartalet

- Intäkterna uppgick till 130,6 Mkr (91,8), varav 40,4 Mkr (49,1) avser hyresintäkter, 40,9 Mkr (40,6) avser intäkter från Operativa verksamheter och 49,3 Mkr (2,2) avser Övriga intäkter. Avvikelsen i hyresintäkter under kvartalet är hänförlig till periodiseringseffekter. Övriga intäkter påverkas av resultatavräkning av förskott från Trafikverket om 48,5 Mkr
- Periodens resultat uppgick till 67,6 Mkr (-30,1), varav realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 31,4 Mkr (11,2)
- Substansvärde (NAV) per aktie uppgick till 87,4 kr (84,7)
- I december ingick Arlandastad Group en avsiktsförklaring om avyttring av 37 200 kvm byggrätter i Arlandastad för 186 Mkr. Köparen som vill förbli icke-namngiven kommer nu genomföra en due diligence inklusive en geoteknisk undersökning av området
- I december tecknade Arlandastad F60 AB hyresavtal med Emil Lundgren AB och Ramirent AB som kommer flytta in i de nyproducerade lokalerna under våren 2027
- I december beslutade Arlandastad Groups styrelse att införa ett nytt utdelningsmål som samtidigt blir bolagets enda övergripande finansiella mål. Bolaget ska årligen lämna en utdelning motsvarande 5 procent av koncernens eget kapital, i dagsläget motsvarande cirka 3,50 kronor per aktie. I ett första steg föreslår styrelsen att utdelning för 2025 lämnas med 98 Mkr eller 1,55 kronor per aktie
- I december avyttrade Gelba Management AB 5,8 procent av aktierna i Arlandastad Group AB till SBB i Norden AB för 42 kronor per aktie. Efter affären uppgår SBB:s ägande till 20,0 procent av aktierna i Arlandastad Group

Tolv månadersperioden

- Intäkterna uppgick till 376,9 Mkr (338,7), varav 161,8 Mkr (168,4) avsåg hyresintäkter och 162,9 Mkr (161,7) avsåg intäkter från Operativa verksamheter
- Kostnader från Operativa verksamheter minskade med -20,5 Mkr till följd av de kostnadsbesparingar som genomförts. Koncernens kostnader har minskat med 7,4 procent under året när hyresförlust om 7,0 Mkr har beaktats
- Årets resultat uppgick till 133,0 Mkr (-87,6), motsvarande en förbättring om 220,6 Mkr, varav realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 184,7 Mkr (45,6) och realiserade värdeförändringar uppgick till 42,1 Mkr (15,2)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,55 kronor per aktie (0,0)

Händelser efter årets utgång

- Arlandastad Groups JV som äger Västra Terminalområdet i Skavsta och Fortum har tecknat en avsiktsförklaring för etablering av vätgasproduktion, tillverkning av hållbart flygbränsle, värmeåtervinning och batterilagring i anslutning till flygplatsen

Marknadsvärde fastighetsportföljen

6 835 MKR

Belåningsgrad

24 %

Likvida medel

182,1 MKR

Substansvärde (NAV) per aktie

87,4 KR

Finansiella nyckeltal	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Intäkter, Mkr	130,6	91,8	376,9	338,7
Resultat före värdeförändringar, Mkr	15,1	-35,0	-72,0	-139,7
Resultat före skatt, Mkr	75,2	-25,9	172,1	-79,0
Periodens resultat, Mkr	67,6	-30,1	133,0	-87,6
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	1,1	-0,5	2,1	-1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr	-19,3	-24,3	-132,2	-111,7
Likvida medel, Mkr	182,1	163,8	182,1	163,8
Soliditet, %	59	59	59	59
Avkastning på eget kapital, %	2,9	-2,0	2,9	-2,0
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 835	6 638	6 835	6 638
Belåningsgrad, %	24	24	24	24
Förändring i underliggande hyresvärde, % ¹⁾	1,3	1,5	2,9	-1,9
Underliggande hyresvärde, Mkr ²⁾	240,0	233,2	240,0	233,2
Överskottsgrad fastighetsförvaltning, %	64,0	75,0	66,0	70,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	22,7	0	42,1	15,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	31,4	11,2	184,7	45,6
Aktien				
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	87,4	84,7	87,4	84,7

¹⁾ Exklusive JV-bolag

²⁾ Hyresvärdet för 2024 har justerats till följd av förändrat indexeringstal

Högre utvecklingstakt, ökat värdeskapande och resultat

Arlandastad Group har under 2025 kraftigt ökat utvecklingstakten, synliggjort och realiserat större värden än tidigare samt kraftigt förbättrat resultatet. Helårsresultatet om 133 Mkr visar tydligt denna riktning. Ett nytt utdelningsmål beslutades i kvartalet, innebärande att vi årligen ska dela ut 5 procent av eget kapital. Det återspeglar styrelsens syn på verksamhetens förmåga till uthålligt värdeskapande, och våra möjligheter att löpande realisera detta i kassaflödesgenererande transaktioner.

Intäkterna för helåret 2025 ökade till 377 Mkr (339), en ökning som återspeglar den högre aktivitetsnivån. Intäkterna påverkades positivt med 49 Mkr till följd av en resultatavräkning av genomförda delprojekt åt Trafikverket för vårt arbete med Ostlänken. Resultatet förbättrades kraftigt till 133 Mkr (-88). Resultatökningen är driven av realiserade värdeförändringar om 42 Mkr och orealiserade värdeförändringar om 185 Mkr, en följd av att vi framgångsrikt ökat takten i utvecklingen av våra områden, genomfört fler transaktioner och att vi skapat ökade värden i vår portfölj genom nya uthyrningar. Såväl i Arlandastad som i de operativa verksamheterna ser vi en betydande men också förväntad minskning av våra kostnader.

Den ökade takten i vår utvecklingsverksamhet syns också i en väsentligt ökad aktivering av byggrätter. Under flera år har aktiveringen i form av startade projekt i egen regi eller JVn samt försäljningar legat på omkring 15 000 kvadratmeter per år medan vi i 2025 aktiverade cirka 200 000 kvadratmeter byggrätt som en följd av vårt uttalade fokus att öka utvecklingstakten i bolaget. Utöver de aktiverade byggrätterna arbetar vi parallellt med flera omfattande detaljplaneprocesser i såväl Skavsta som Arlandastad vilka syftar till att skapa nya byggrätter att aktivera framåt.

Den fortsatta fastighetsutvecklingen på dessa byggrätter kommer antingen att ske i egen regi, i samarbete med partners eller genom att byggrätter avyttras till andra fastighetsutvecklare. Allteftersom vi attraherar fler investerare och hyresgäster till våra kluster skapar vi ökade flöden i områdena vilket skapar förutsättningar för fler etableringar och nya möjligheter att förädla vår fastighetsportfölj.



”Vägen framåt för oss är tydlig: Att fortsätta hålla hög takt i utvecklingen, skapa och realisera värden i våra områden och samtidigt fortsätta att arbeta utifrån en begränsad finansiell risk.”

Det är glädjande att konstatera att även vårt ihärdiga hållbarhetsarbete visar positiva resultat när vårt klimatavtryck stadigt minskar samtidigt som vår sociala hållbarhet också förbättras.

Fortsatta framsteg i fastighetsutvecklingen

F60 i Arlandastad är idag tillsammans med Västra Terminalområdet i Skavsta våra största pågående utvecklingsprojekt i JV-form. Under kvartalet har vi i F60 tecknat nya hyresavtal med Emil Lundgren och Ramirent, vilket innebär att vi nu kan påbörja etapp 2 i utvecklingen av den första hyresfastigheten i området. F60 utvecklas i ett JV med Swiss Life och projektet är utformat för att vi ska kunna utveckla, hyra ut och därefter, när rätt läge uppstår, realisera värden genom försäljningar.

I våra 50-procentigt ägda JV-bolag har vi sedan 2023 byggt upp hyresvärden till att vid utgången av 2025 uppgå till 33 Mkr, ett tydligt tecken på att vår ambition att även arbeta i JV-formatet har burit frukt.

I Skavsta har året präglats av ett omfattande detaljplaneprocessarbete. Arbetet med att anpassa flygplatsen för Ostlänken-projektet har varit intensivt och har nu resulterat i en avräkning av färdigställda delprojekt inom ramen för avtalet med Trafikverket, vilket bidrar positivt till årets resultat. Samtidigt fortsätter vi att utveckla Skavsta med bland annat nytt yrkesgymnasium samt nya samarbeten och satsningar på infrastruktur som stärker platsen som helhet.

Nytt utdelningsmål

I fjärde kvartalet offentliggjorde styrelsen ett nytt utdelningsmål: Att dela ut motsvarande 5 procent av eget kapital per år. I ett första steg mot det långsiktiga målet föreslår styrelsen en utdelning om 98 Mkr under 2026. Det är en följd av att vi nu realiserar värden vi byggt upp över tid. Utdelningsmålet ger oss ett tydligt ramverk att förhålla oss till när vi prioriterar mellan egen utveckling, JV-strukturer och försäljning.

Positiva utsikter

Vi ser positivt på den svenska fastighetsmarknaden trots en orolig omvärld. Räntorna har stabiliserats på lägre nivåer och med tidiga tecken på en starkare svensk ekonomi väntar vi oss en successivt mer aktiv transaktionsmarknad. Välbelägna, utvecklingsbara markområden – som Arlandastad och Skavsta – fortsätter att vara attraktiva för långsiktiga investerare. Vägen framåt för oss är tydlig: Att fortsätta hålla hög takt i utvecklingen, skapa och realisera värden i våra områden och samtidigt fortsätta att arbeta utifrån en begränsad finansiell risk.

Stockholm i februari,

Dieter Sand, vd och koncernchef

Det här är Arlandastad Group

Arlandastad Group är ett fastighetsutvecklingsbolag med kraft att förverkliga visioner. Vi äger och driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt i Arlandastad och Skavsta – med en total yta om 8 miljoner kvadratmeter.

Områdena utgör strategiska infrastrukturnoder där även stat och kommuner gör stora investeringar över tid. Arlandastad Group täcker hela värdekedjan från utvalda markförvärv och skapandet av attraktiva områden till långsiktig förvaltning samt försäljningar.

Arlandastad har tre verksamhetsområden – fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning samt operativa verksamheter – och har idag en projektportfölj som kommer kräva investeringar om 50 miljarder kronor.

De senaste 15 åren har vi levererat en genomsnittlig projektvinst som överstiger 30 procent.

Vi utvecklar potentialen i stora strategiskt placerade områden och skapar värde för såväl våra hyresgäster och aktieägare som för samhället i stort.



Segmentsredovisning – verksamhetsområden

Arlandastad Group har tre verksamhetsområden, tillika redovisningssegment; Fastighetsutveckling, Fastighetsförvaltning och Operativa verksamheter.

Fastighetsutveckling omfattar konceptutveckling och exploatering av den befintliga fastighetsportföljen på närmare 8 miljoner kvadratmeter fördelat på två av Sveriges största utvecklingsområden, Arlandastad och Skavsta.

Fastighetsförvaltningen ansvarar för drift och skötsel av fastigheter, inklusive befintliga hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontakten med hyresgästerna.

Operativa verksamheter utgörs av rörelsedrivande verksamheter inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift.

Koncernen 2025, Mkr	Fastighets- utveckling	Fastighets- förvaltning	Operativa verksamheter	Elimineringar	Ej fördelade koncernkostnader	Summa
Hysesintäkter	-	203	5	-46	0	162
Intäkter från Operativa verksamheter	-	0	168	-5	-	163
Övriga intäkter	0	51	0	-	1	52
Rörelseintäkter	0	254	173	-51	1	377
Fastighetskostnader	0	-69	0	-	-	-69
Avskrivning fastigheter	-	-25	-1	-	-	-26
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-7	-243	51	-1	-200
Bruttoresultat	0	153	-72	-	0	82
Administrationskostnader	-3	-13	-27	-	-25	-69
Finansnetto	0	-68	1	-	-18	-85
Vinst avyttring inventarier	-	-	0	-	-	0
Resultat före värdeförändringar	-3	72	-98	-	-43	-72
Resultat från andelar i intressebolag	17	-	1	-	-	17
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	42	-	-	-	42
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	68	116	-	-	-	185
Resultat före skatt	82	230	-97	-	-43	172
Skatt på periodens resultat	-14	-28	3	-	-	-39
Årets resultat	68	201	-94	-	-43	133
Verkligt värde fastigheter	3 416	2 872	546	-	-	6 835

Koncernen 2024, Mkr	Fastighets- utveckling	Fastighets- förvaltning	Operativa verksamheter	Elimineringar	Ej fördelade koncernkostnader	Summa
Hysesintäkter	3	203	11	-49	-	168
Intäkter från Operativa verksamheter	-	0	162	0	-	162
Övriga intäkter	6	0	1	-	2	9
Rörelseintäkter	9	203	173	-49	2	339
Fastighetskostnader *	-3	-61	-	-	0	-64
Avskrivning fastigheter	0	-25	-1	-	-	-26
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-4	-264	49	-1	-221
Bruttoresultat	7	114	-92	-	0	28
Administrationskostnader *	-2	-9	-30	-	-32	-74
Finansnetto	7	-85	-9	-	-8	-95
Vinst avyttring inventarier	-	-	0	-	-	0
Resultat före värdeförändringar	11	20	-130	-	-41	-140
Resultat från andelar i intressebolag	0	-	-	-	-	0
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	15	-	-	-	15
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-10	55	-	-	-	46
Resultat före skatt	2	90	-130	-	-41	-79
Skatt på årets resultat	5	-13	0	-	-	-9
Årets resultat	6	77	-131	-	-41	-88
Verkligt värde fastigheter	3 375	2 699	564	-	-	6 638

* Omklassificering har skett mellan Operativa verksamheter och Fastighetsförvaltning avseende fastighetskostnader.

Verksamhetsområde Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling är det verksamhetsområde som hanterar konceptutveckling och exploatering av den befintliga fastighetsportföljen som bolaget förfogar över. Arbetet består av markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter för anpassning till nya verksamheter. För att öka takten i fastighetsutvecklingen bildar Arlandastad Group i ökad utsträckning joint ventures med samarbetspartners för att genomföra projekt. Arlandastad Group arbetar vidare utifrån en ökad utvecklingstakt genom att även genomföra fler avyttringar av byggrätter, projekt i olika faser samt färdiga fastigheter, för att säkra nödvändigt kapital för en snabbare exploatering av bolagets strategiska områden.

Arlandastad Group kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter. För att säkerställa infrastruktur-lösningar och effektiva beslutsvägar finns ett nära samarbete med stat och kommun. Totalt förfogar vi över antagna byggrätter med en bruttototalarea (BTA) på 1,2 miljoner kvm samt pågående detaljplaneprocesser som bedöms resultera i ytterligare byggrätter med en BTA på 1,2 miljoner kvm.

Arlandastad

Arlandastad är ett område beläget mellan Stockholm och Uppsala, invid E4:an och nära Stockholm Arlanda Airport. Utvecklingsområdet i Arlandastad omfattar en total markyta på 2,9 miljoner kvm.

Skavsta

Skavsta är ett område vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an och Oxelösunds djuphamn. Järnvägsprojektet Ostlänken har påbörjats och är en ny dubbelspårig järnväg som kommer löpa mellan Stockholm och Linköping med en station och ett resecentrum som uppförs i Skavsta. Skavsta omfattar 4,8 miljoner kvm mark med potentiella byggrätter om cirka 1,1 miljoner kvm BTA.

Fastighetsutveckling tillsammans med JV-partners

F60 företagspark

F60 är ett JV mellan Swiss Life, genom bolaget F60 Holding AB, och Arlandastad Group och ligger i utvecklingsområdet Arlandastad. F60 företagspark omfattar byggrätter med en BTA på cirka 125 000 kvm. Arbetet pågår avseende bland annat etapp 2 i fastighet som omfattar Tufvassons, Ramirent och Emil Lundgren som hyresgäster.

One More AB

I Arlandastad har en ny fastighet färdigställts till One More AB under det andra kvartalet 2025 för produktion och lager om 1 770 kvm i ett JV med BRA Bygg AB.

Händelser under kvartalet

LOI om avyttring av byggrätter i Arlandastad

En avsiktsförklaring om avyttring av 37 200 kvadratmeter byggrätter i Arlandastad för 186 Mkr ingicks med en icke namngiven motpart som genomför en due diligence inklusive en geoteknisk undersökning av området.

Händelser efter kvartalets utgång

LOI om etablering av hållbara industri- och energilösningar

Arlandastad Groups JV som äger Västra Terminalområdet i Skavsta och Fortum har tecknat en avsiktsförklaring för etablering av vätgasproduktion, tillverkning av hållbart flygbränsle, värmeåtervinning och batterilagring i anslutning till flygplatsen.

Nyckeltal, Fastighetsutveckling

	31 dec 2025	31 dec 2024
Investeringar, Mkr	30	21
Projektvinst, %	35	31
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad, kr/kvm	3 215	3 180
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta, kr/kvm	314	313
Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr	3 416	3 375

Projekt, bygggrätter och transaktioner

Redovisningen nedan utgör en översiktlig beskrivning av vår projektportfölj. Faktiskt genomförande av varje enskilt projekt är beroende av bland annat övergripande marknadsförutsättningar, utvecklingen i dialogen vi har med respektive hyresgäst och byggnadsentreprenör samt av förutsättningarna för ändamålsenlig finansiering

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	4	100%
Arlandastad	Stadsdel 4 uppställningsplats	Parkering/lokaler	Projektutveckling	30 000	2025-2026	20	11	100%
Skavsta	Skola	Utbildningslokaler	Projektutveckling	10 000	2025-2027	120	115	100%
Summa				56 550		310	234	

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	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	F59 Företagspark	Företagspark (planerat)	Projektutveckling	38 000	2026-2029	551	551	-
Arlandastad	Eventgarage	Lokaler		6 400	2026-2027	66	66	-
Summa				74 900		1 217	1 217	

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%)	Verksamhet och service (planerat)	Projektutveckling	9 400	2025-2027	113	113	-
Summa				133 792		1 926	1 813	

Projekt, byggrätter och transaktioner

Byggrätter

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter (kvm)	Tidsplan
Arlandastad	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	482 178	-
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 specificerat	Projektutveckling	120 792	-
Skavsta Västra	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	250 000	2025-2027
				370 792	

Avtal om markförsäljning

Ort	Projekt	Typ av projekt	Byggrätter (kvm)	Köpeskillning (Mkr)
Arlandastad	Evroc	Försäljning mark	5 296	25
Arlandastad	JSR Fastigheter AB	Försäljning mark	15 600	78
Skavsta	Västra terminalområdet	Försäljning mark i JV	0	200
			20 896	303

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen ansvarar för drift och skötsel av fastigheter, inklusive befintliga hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontakten med hyresgästerna.

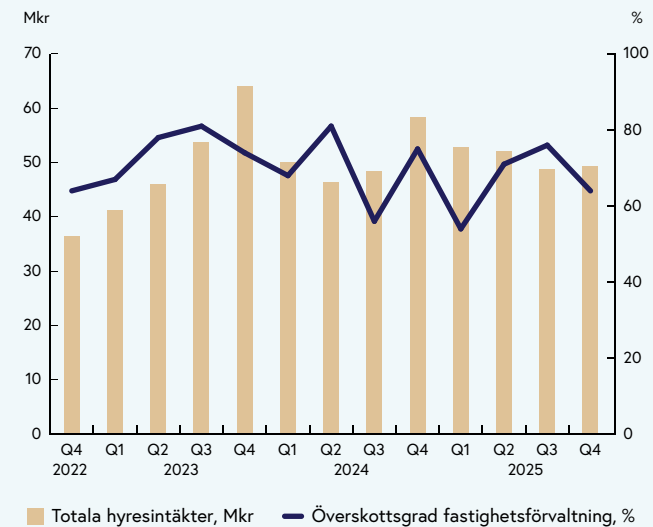
Driftnettot har minskat från 142 Mkr till 134 Mkr under året, delvis till följd av en hyresförlust om 7 Mkr. Om hyresförlusten exkluderas har driftnettot minskat med 0,7 procent. Hyresintäkter och driftnetton i våra JV-bolag har fortsatt att öka.

I våra 50-procentigt ägda JV-bolag har vi sedan 2023 byggt upp hyresvärden till att vid utgången av 2025 uppgå till 33,1 Mkr (23,6).

Nyckeltal, Förvaltning av fastigheter	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Driftnetto, Mkr	31,7	43,4	134,1	142,1
Överskottsgrad fastighetsförvaltning, %	64	75	66	70
Resultat före värdeförändringar, Mkr	48,5	19,9	72,0	20,0
Underliggande hyresvärde, Mkr*	240,0	233,2	240,0	233,2
Förändring av underliggande hyresvärde, %*	1,3	1,5	2,9	-1,9
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %*	1,3	1,5	2,5	-2,0
Belåningsgrad, %	24	24	24	24
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 872	2 699	2 872	2 699

* Hyresvärdet för 2024 har justerats till följd av förändrat indexeringstal

Hyresintäkter och överskottsgrad fastighetsförvaltning



Verksamhetsområde Operativa verksamheter

Operativa verksamheter består av tre dotterbolag – Training Partner som erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter i fordonsindustrin, Stockholm Skavsta Flygplats som driver flygplatsen i Skavsta samt Scandinavian XPO som bedriver eventverksamhet.

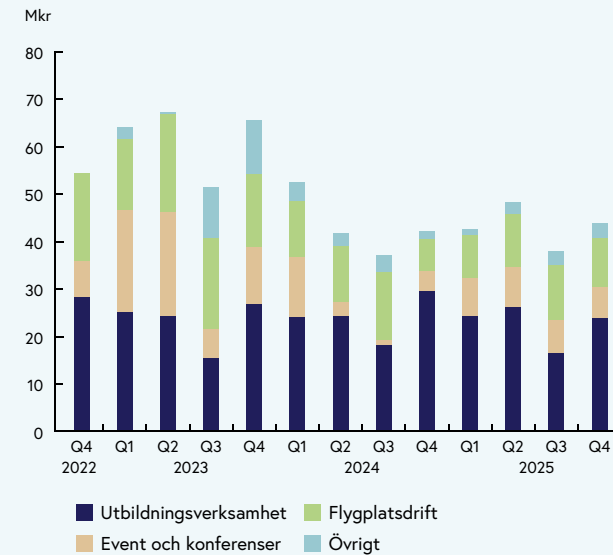
I segmentsredovisningen redovisas enbart resultaten för respektive operatörsbolag, exklusive koncernelimineringar. Dessa bolag bidrar härutöver till koncernens samlade värdeskapande och intjäning, genom bland annat bidrag till ökad trafik och hyresintäkter.

Under kvartalet halverades förlustresultatet från de Operativa verksamheterna jämfört med motsvarande period 2024.

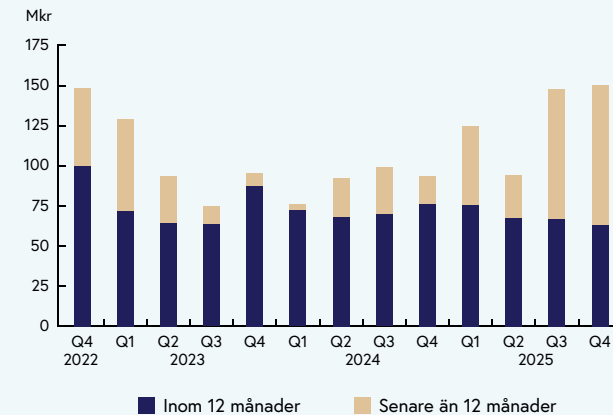
Nyckeltal Operativa verksamheter

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Intäkter från Operativa verksamheter	50,8	40,6	172,8	161,7
Bruttoresultat	-15,5	-31,0	-71,6	-92,1
Total orderstock	150,0	93,4	150,0	93,4
Orderstock kommande 12 månader	86,6	76,0	86,6	76,0

Totala intäkter



Orderstock



Finansiell utveckling

Kommentarer till resultaträkningen

Fjärde kvartalet i korthet

- Intäkterna uppgick till 130,6 Mkr (91,8)
- Hyresintäkterna uppgick till 40,4 Mkr (49,1)
- Intäkter från Operativa verksamheter uppgick till 40,9 Mkr (40,6)
- Bruttoresultat uppgick till 54,1 Mkr (5,0)
- Finansnettot uppgick till -20,5 Mkr (-20,9)
- Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 6,0 Mkr (-2,1)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 54,1 Mkr (11,2), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 31,4 Mkr (11,2)
- Periodens resultat uppgick till 67,6 Mkr (-30,1), varav skatt på periodens resultat uppgick till -7,6 Mkr (-4,2)

Tolv månadersperioden

Intäkter

Intäkterna uppgick till 376,9 Mkr (338,7), varav 161,8 Mkr (168,4) avsåg hyresintäkter, 162,9 Mkr (161,7) Operativa verksamheter och 52,2 Mkr (8,6) Övriga rörelseintäkter. Av intäkter från Operativa verksamheter var 90,7 Mkr (96,2) hänförligt till utbildningsverksamhet, 42,1 Mkr (44,9) till flygplatsdrift och 30,0 Mkr (20,6) till eventverksamhet. Eventverksamheten uppvisade ökad aktivitet under det fjärde kvartalet med många genomförda event. I Skavsta har ersättning från Trafikverket resultatavräknats avseende avslutade delprojekt, vilket påverkar intäkterna positivt med 48,5 Mkr. För mer information om intäkter från Operativa verksamheter, se not 2.

Kostnader och bruttoresultat

Fastighetskostnaderna uppgick till -68,9 Mkr (-63,6). Fastighetskostnaderna påverkades negativt av en hyresförlust om -7,0 Mkr. För mer information om fastighetskostnader, se not 3 och 5. Kostnader Operativa verksamheter uppgick till -200,1 Mkr (-220,6). Kostnadsminskningen i rörelsen uppgår till 27,5 Mkr när hyresförlusten om -7,0 Mkr borträknas. För mer information om kostnader för Operativa verksamheter, se not 4.

Bruttoresultatet uppgick till 81,6 Mkr (28,3), varav 117,7 Mkr (83,2) avser fastighetsdrift och -36,1 Mkr (-54,9) Operativa verksamheter. För mer information, se not 5.

Administrationskostnader

Administrationskostnader, som består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner, affärsutveckling och finanshantering, uppgick till

-69,2 Mkr (-73,6). Arbete pågår med kostnadskontroll och effektiviseringar, vilket löper enligt plan och har lett till lägre kostnader jämfört med föregående år. Besparingsåtgärderna avseende främst administrations- och overheadkostnader har gett en årlig kostnadsbesparing om cirka 4,4 Mkr. Avskrivningar på anläggningstillgångar ingår i administrationskostnaderna och uppgick till -10,7 Mkr (-13,3).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -84,7 Mkr (-94,7) och påverkades främst av lägre räntekostnader på räntebärande skulder. Finansiella intäkter uppgick till 4,1 Mkr (9,1). För mer info, se not 6 och 7.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 17,3 Mkr (-0,1). Resultat från fastighetsdrift uppgick till 2,1 Mkr (0,8). Skatt uppgick till -3,8 Mkr (-). För mer information, se not 8.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 184,7 Mkr (45,6) och hänförs till såväl uthyrningar i såväl Arlandastad som Skavsta som till genomförda transaktioner vilka påverkat värdebedömningar positivt. Värdeförändringarna är inte hänförliga till förändrad syn på avkastningskraven i beståndet. Realiserade värdeförändringar uppgick till 42,1 Mkr (15,2). Då avyttring av mark har skett till ett JV-bolag som ägs 50/50 redovisas endast Arlandastads andel av realisationsresultat i resultaträkningen. För mer information om värdeförändringar, se not 9.

Skatt

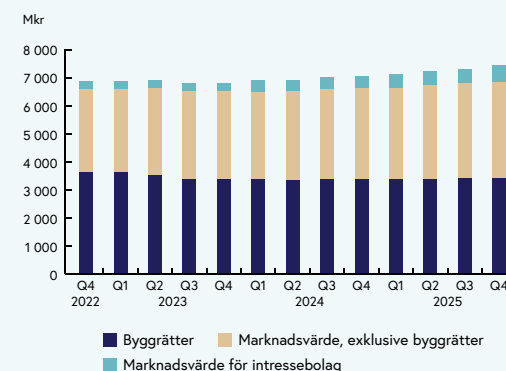
Skatt på årets resultat uppgick till -39,2 Mkr (-8,6) och avser i allt väsentligt uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är hänförlig till temporära skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på förvaltningsfastigheter.

Kommentarer till balansräkningen

Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av förvaltningsfastigheter och fastigheter som används av bolag i koncernen (rörelsefastigheter). Samtliga fastigheter klassificeras som kommersiella fastigheter. I posten förvaltningsfastigheter ingår byggrätter om 3 416 Mkr (3 375). Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 31 december 2025 till 6 835 Mkr (6 638). För mer information om förvaltningsfastigheternas utveckling och värderingsantaganden, se not 9. För mer information om rörelsefastigheter, se not 10.

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Belåningsgrad fastighetsbestånd

Belåningsgraden uppgick till 24 procent (24) vid årets slut. Belåningsgraden beräknas som räntebärande skulder i förhållande till totalt marknadsvärde på förvaltnings- och rörelsefastigheter inklusive byggrätter.

Finansiell ställning och substansvärde

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick vid årets slut till 7 708 Mkr (7 482). Eget kapital uppgick till 4 579 Mkr (4 446). Koncernens soliditet uppgick till 59 procent (59). Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var 2,9 procent (-2,0). Substansvärde (NAV) per aktie uppgick till 87,4 (84,7).

Finansiering

Räntebärande skulder vid årets slut uppgick till 1 671,0 Mkr (1 574,5). Genomsnittlig räntenivå för finansiering var 4,9 procent (6,3). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 (1,7). Genomsnittlig löptid för lånen i bolaget är 1,4 år (2,3). Bolagets finansiering utgörs främst av banksskuld som omfattas av lånekovenanter relaterade till en underkoncern i Arlandastad Group. Kovenanterna är kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Per den 31 december 2025 uppfyllde bolaget samtliga kovenanter enligt låneavtal med bank. För mer information om räntebärande skulder, se not 12.

Finanspolicyn ger möjlighet att använda finansiella instrument bland annat för ränte- och lånelöptids-hantering. Inga sådana instrument har nyttjats under året.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 18,3 Mkr (-70,4), vilket utgörs av kassaflöde från den löpande verksamheten -132,2 Mkr (-111,7), investeringsverksamheten -30,6 Mkr (-65,2) och finansieringsverksamheten 181,1 Mkr (106,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -84,3 Mkr (-110,9). Ej kassaflödespåverkande poster uppgick till -255,6 Mkr (-26,5). Rörelsekapitalförändringen uppgick till -47,9 Mkr (-0,8). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -30,6 Mkr (-65,2), varav -72,5 Mkr (-59,4) avsåg investeringar i materiella anläggningstillgångar, försäljningslikvid vid avyttring av fastigheter och dotterbolag 55,6 Mkr (31,8) och -21,4 Mkr (-22,8) avsåg investeringar i finansiella anläggningstillgångar. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 181,1 Mkr (106,4). Likvida medel vid årets slut uppgick till 182,1 Mkr (163,8).

Moderbolagets resultat och ställning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner och koncernadministration. Omsättningen uppgick under året till 10,0 Mkr (9,3) och avsåg vidarefaktureringskostnader till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till -36,7 Mkr (-43,0). Finansnettot uppgick till -17,2 Mkr (-6,7). Resultatet för moderbolaget uppgick till -102,8 Mkr (-246,2).

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 332 Mkr (1 403). Eget kapital uppgick till 634 Mkr (737).



Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Hyresintäkter		40	49	162	168
Intäkter från Operativa verksamheter	2	41	41	163	162
Övriga rörelseintäkter		49	2	52	9
Intäkter		131	92	377	339
Fastighetskostnader*	3	-18	-16	-69	-64
Avskrivning fastigheter	10	-7	-7	-26	-26
Kostnader från Operativa verksamheter	4	-52	-64	-200	-221
Bruttoresultat	5	54	5	82	28
Administrationskostnader		-19	-19	-69	-74
Vinst avyttring inventarier		0	0	0	0
Finansiella intäkter	6	1	3	4	9
Finansiella kostnader	7	-21	-24	-89	-104
Finansnetto		-20	-21	-85	-95
Resultat före värdeförändringar		15	-35	-72	-140
Resultat från andelar i intressebolag	8	6	-2	17	0
Realiserade värdeförändringar fastigheter		23	-	42	15
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	31	11	185	46
Periodens resultat före skatt		75	-26	172	-79
Skatt på periodens resultat		-8	-4	-39	-9
Periodens resultat		68	-30	133	-88
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Summa totalresultat		68	-30	133	-88
Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		63	-37	126	-93
Innehav utan bestämmande inflytande		5	7	7	6
- varav andel av övrigt totalresultat		-	-	-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		1,1	-0,5	2,1	-1,4

* Fastighetskostnaderna belastar 2025 med en hyresförlust om 7,0 Mkr

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Goodwill		23	23
Övriga immateriella anläggningstillgångar		3	2
Förvaltningsfastigheter	9	6 289	6 074
Rörelsefastigheter	10	525	534
Nyttjanderättstillgångar		6	8
Övriga anläggningstillgångar		72	87
Andelar i intressebolag	11	391	356
Summa anläggningstillgångar		7 308	7 084
Kortfristiga fordringar		214	232
Varulager		3	2
Likvida medel		182	164
Summa omsättningstillgångar		399	398
Summa tillgångar		7 708	7 482
Eget kapital och skulder			
Eget kapital		4 579	4 446
Långfristiga skulder	12	1 375	1 440
Förskott		273	239
Långfristiga leasingskulder		5	7
Uppskjuten skatteskuld		952	913
Avsättningar		50	50
Summa långfristiga skulder		2 655	2 648
Räntebärande skulder	12	296	135
Kortfristiga leasingskulder		1	1
Aktuella skatteskulder		18	18
Övriga kortfristiga skulder		159	233
Summa kortfristiga skulder		474	388
Summa eget kapital och skulder		7 708	7 482

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	1	834	3 688	12	4 534
Årets resultat jan-dec 2024	-	-	-93	6	-88
Övrigt totalresultat jan-dec 2024	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	1	834	3 594	17	4 446
Årets resultat jan-dec 2025	-	-	126	7	133
Övrigt totalresultat jan-dec 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-12-31	1	834	3 721	24	4 579

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Resultat före skatt		75	-26	172	-79
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	-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 förändringar i rörelsekapital					
Förändring av varulager		-1	0	-1	0
Förändring av rörelsefordringar		-56	-15	-34	24
Förändring av rörelseskulder		53	18	-13	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-19	-24	-132	-112
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterbolag		-	0	-	-13
Avyttring av dotterbolag		-	0	15	0
Investeringar i fastigheter och inventarier		-34	-28	-73	-59
Avyttring av fastigheter		27	-	41	32
Förändring transaktionsrelaterade skulder		-1	-	9	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	-1	-1	-1
Förvärv av finansiella tillgångar		-3	-4	-21	-23
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11	-32	-31	-65
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån hos kreditinstitut		0	147	192	147
Mottaget förskott		70	50	135	150
Amortering av låneskulder		-5	-155	-135	-170
Kortfristig utlåning till närstående bolag		-2	4	-10	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		63	46	181	106
Periodens kassaflöde		33	-10	18	-70
Likvida medel vid periodens början		149	174	164	234
Likvida medel vid periodens slut		182	164	182	164

Hållbar utveckling

Arlandastad Group ser hållbarhetsarbetet som en central del i att framtidssäkra vår verksamhet och skapa värde för alla som verkar och vistas i våra områden.

Vår övergripande ambition är att utveckla attraktiva destinationer som bidrar till en hållbar utveckling. Genom att utmana och förbättra tillsammans med våra partners och samhället, strävar vi efter att minska vår miljöpåverkan och främja en hållbar framtid.

Vi arbetar systematiskt för att minska vår klimatpåverkan genom hela värdekedjan, från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter och driften av operativa verksamheter.

Initiativ under perioden

SAAB har börjat använda Sustainable Aviation Fuel (SAF) vid tankning av sina brandflygplan på Stockholm Skavsta flygplats, vilket är ett viktigt steg mot fossilfri samhällsberedskap. Bränslet består till 40 procent av SAF och uppfyller krav på spårbarhet och hållbarhet. AirBP kommer att leverera cirka 200 m³ SAF per år, vilket gör satsningen till en av de största inom svensk samhällsviktig flygverksamhet.

Händelse under kvartalet

Arlandastad har under kvartalet beviljats medel från Vinnova kopplat till förstudie för genomförande av dubbelriktad elbilsaddning. Förstudien syftar till att kartlägga de tekniska förutsättningarna, analysera affärsmodeller och belysa regulatoriska aspekter för genomförande i större skala. Genom samarbetet kombineras expertis inom laddteknologi, hållbara energisystem och samhällsplanering, vilket ger en robust grund för fortsatt utveckling och framtida investeringar.



Vi gör plats för
FRAMTIDEN

Energi	Helår 2025	Helår 2024
Energiintensitet*	108	113
Social hållbarhet		
	Helår 2025	Helår 2024
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	4	8
NMI**	0	-11

* Energiintensitet, kWh per kvm

Avser hyresgästrelaterad fastighetsenergi dvs. energianvändning från värme, kyla, fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd area."

** Nöjd medarbetarindex

Klimatavtryck	Helår 2025	Helår 2024	Enhet
Scope 1	55	185	ton CO ₂ e
Scope 2 elektricitet marknadsbaserad	0	-73	ton CO ₂ e
Scope 2 elektricitet platsbaserad	29	39	ton CO ₂ e
Scope 2 fjärrvärme marknadsbaserad	285	428	ton CO ₂ e
Scope 3 Uthyrda leasade tillgångar	41	64	ton CO ₂ e
Klimatavtryck nyproduktion	280	374	kg CO ₂ e/BTA

Övrig information

Medarbetare

Medelantal heltidsanställda uppgick vid årets slut till 129 (126).

Säsongsvariationer

Arlandastad Groups driftsöverskott påverkas av säsongsvariationer avseende driftskostnader. Generellt är kostnaderna högre årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel såsom snöröjning. Även Operativa verksamheter har säsongsvariationer där verksamheten minskar under jul- och nyårshelgerna samt under sommar-månaderna.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I bolaget är framför allt projektverksamhet, finansiering, uthyrning samt fastighetsvärdering prioriterade områden för riskhantering. Bolaget har rutiner för att kontinuerligt värdera och minimera dessa risker med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek.

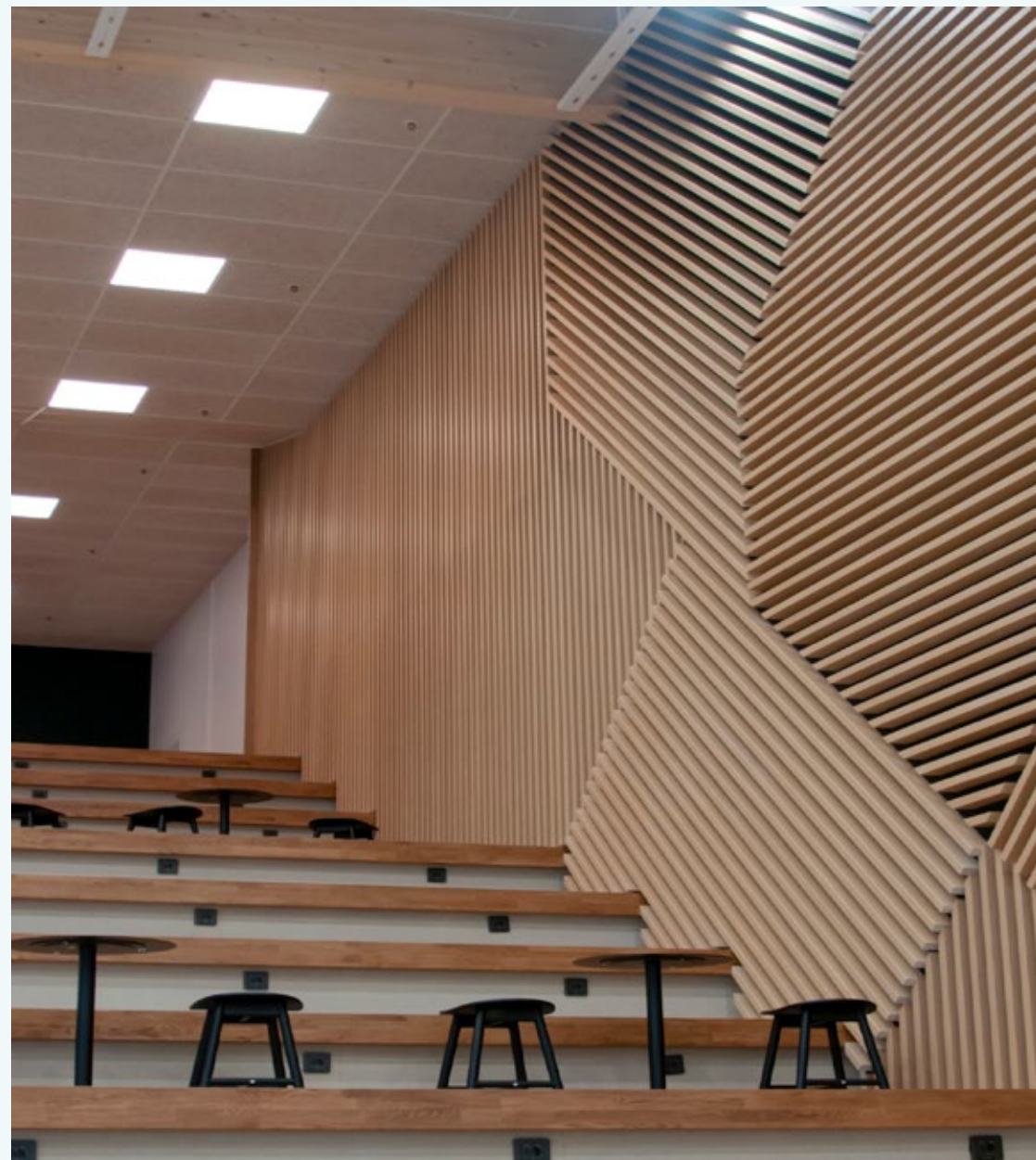
Tillgång till lånat kapital har varierat över tid till följd av utvecklingen på kapitalmarknaden. Snabba ränteuppgångar har även medfört stigande kreditkostnader historiskt. Utöver vad som framgår ovan beskrivs koncernens och moderbolagets risker och riskhantering i årsredovisningen för 2024. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2024.

Ägarstruktur

Antal utestående aktier per 31 december 2025 var 63 255 586. Stängningskursen var 41,40 kronor per aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde om 2 619 Mkr. Största aktieägare i Arlandastad Group AB per den 31 december var Gelba Management AB med 41,8 procent, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med 20,0 procent och Styviken Invest AS med 13,2 procent.

Utdelning

Styrelsen föreslår för stämman att besluta om en utdelning om 1,55 kronor per aktie, vilket motsvarar 2,1 procent av koncernens eget kapital vid årets utgång.



Koncernens noter

1 Redovisningsprinciper

Arlandastad Group upprättar koncernredovisningen i enlighet med tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS). Bokslutskommunikén är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering presenteras såväl i noter som på annan plats i bokslutskommunikén. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering, RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade sedan årsredovisningen föregående år.

Jämförelsetal och avrundningar
Jämförelsetal inom parentes för resultatposter och kassaflödesposter avser utfall för motsvarande period föregående år. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år. Då den finansiella informationen presenteras i miljontals kronor kan det förekomma avrundningsdifferenser, vilket kan innebära att enskilda delposter inte summerar till totalsumman.

Transaktioner med närstående
Som närstående bolag till moderbolaget avses dotter- och intressebolag. För mer information om transaktioner med närstående, se not 33 i årsredovisningen 2024, sid 81.

Intäkter från avtal med kunder/intäkter från Operativa verksamheter
Koncernens intäkter från Operativa verksamheter redovisas i enlighet med IFRS 15. Dessa intäkter utgörs av intäkter från utbildning gentemot fordonsindustrin och intäkter från eventverksamheten. Intäkter redovisas när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Bedömningen är att respektive utbildningstillfälle eller event utgör ett eget prestationsåtagande.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen. Det innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

Byggrätter värderas utifrån ortsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. För mer information om värdering av förvaltningsfastigheterna, se Not 18 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen 2024, sida 73-74. Vid avyttring av fastigheter till intressebolag eller Joint Ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande koncernens kvarstående ägarandel. I balansräkningen minskas

posten Andelar i intressebolag. Innehavets värde reduceras som lägst till noll. Skulle den realiserade värdeförändringen hänförlig till kvarstående ägarandel överstiga värdet på intressebolagsandelen skuldförs mellanskillnaden.

Rörelsefastigheter
Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för koncernens tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar, i enlighet med IAS16. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring och en annan del används i rörelsen, gör bolaget en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar bolaget fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 10 procent av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Den beräknade nyttjandeperioden för rörelsefastigheter är 25 år.

Skadeersättning från Trafikverket för arbeten kopplade till den planerade Ostlänken
Arlandastad Groups dotterbolag Skavsta Flygplats AB ingick i oktober 2023 ett avtal med Trafikverket om så kallad skadeersättning om 385 Mkr för åtgärder på anläggningen som behöver göras 2024-2027 som förberedelser för framdragande av järnvägsprojekt Ostlänken. Bolaget erhöll 100 Mkr under 2023, 150 Mkr under 2024 och ytterligare 135 Mkr har erhållits under 2025.

Analogt med IAS20 redovisar bolaget erhållna belopp som förskott för åtgärder som ska vidtas för att uppfylla åtaganden enligt avtalet. I takt med att åtgärder utförs i projektet redovisas en kostnad i resultaträkningen, vilken klassificeras som fastighetskostnad. Motsvarande belopp tas i anspråk från förskottet i balansräkningen, intäktsförs och nettoredoovisas mot fastighetskostnaderna. Nettoresultatet av förskottet sker för att ge en mer rättvisande bild av redovisningen och för att redovisningen av projektet inte skall försvåra jämförbarheten mellan perioder.

I den mån förskott kvarstår i balansräkningen när delåtagandena i enlighet med avtalet är uppfyllda, kommer ett sådant belopp intäktsredovisas när kostnadernas storlek för kvarvarande åtaganden går att bedöma med erforderlig tillförlitlighet.

2 Intäkter från Operativa verksamheter

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Intäkter från utbildningsverksamhet	23,9	29,6	90,7	96,2
Intäkter från flygplatsverksamhet	10,5	6,8	42,1	44,9
Intäkter från eventverksamhet	6,5	4,1	30,0	20,6
Summa intäkter från Operativa verksamheter	40,9	40,6	162,9	161,7

3 Fastighetskostnader

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Driftskostnader	-11,8	-11,5	-43,2	-44,5
Reparation och underhåll	-1,7	-3,2	-9,8	-12,9
Befarade hyresförluster	0,0	0,0	-7,0	0,0
Fastighetsskatt	-4,2	-1,2	-9,0	-6,1
Summa fastighetskostnader	-17,7	-16,0	-68,9	-63,6

Hyresförluster avser reservering av en enskild hyresfordran.

4 Kostnader från operativa verksamheter

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Utbildningsverksamheten	-17,5	-22,8	-69,4	-80,5
Flygplatsverksamheten	-28,4	-31,2	-108,5	-116,6
Eventverksamheten	-6,1	-9,7	-21,7	-19,8
Övriga operativa kostnader	-0,2	-0,3	-0,6	-3,7
Summa kostnader från Operativa verksamheter	-52,2	-63,9	-200,1	-220,6

5 Bruttoresultat

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Hyresintäkter	40,4	49,1	161,8	168,4
Fastighetskostnader	-17,6	-16,0	-68,9	-63,6
Avskrivningar på rörelsefastigheter	-6,7	-6,9	-26,3	-26,1
Övriga intäkter*	49,1	1,0	51,1	4,5
Bruttoresultat från fastighetsdrift	65,2	27,2	117,7	83,2
Intäkter från operativa bolag	40,9	40,6	162,9	161,7
Kostnader från operativa bolag	-52,2	-63,9	-200,1	-220,6
Övriga intäkter	0,2	1,2	1,1	4,1
Bruttoresultat från operativa bolag	-11,1	-22,2	-36,1	-54,8
Summa bruttoresultat	54,1	5,0	81,6	28,3

* Övriga intäkter påverkas av ersättning från Trafikverket om 48,5 Mkr.

Koncernens noter

6 Finansiella intäkter

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0,3	0,7	2,3	1,9
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	0,7	2,4	1,9	7,2
Summa finansiella intäkter	1,0	3,1	4,2	9,1

7 Finansiella kostnader

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader lån	-18,3	-23,0	-77,7	-100,6
Räntekostnader leasingskulder	-	-	-0,3	-1,5
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-3,1	-1,0	-10,8	-1,6
Summa finansiella kostnader	-21,5	-24,0	-88,8	-103,8

8 Resultat från andelar i intressebolag

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Fastighetsdrift	-3,5	0,8	2,1	0,8
Värdeförändringar	10,2	-4,7	19,1	-1,4
Skatt	-0,8	0,5	-3,8	0,0
Avyttringar	-	1,3	0	0,5
Summa resultat från andelar i intressebolag	6,0	-2,1	17,3	-0,1

9 Förvaltningsfastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av förvaltnings- och rörelsefastigheter, vilka båda klassificeras som kommersiella fastigheter. I posten förvaltningsfastigheter

ingår byggrätter om 3 416 Mkr (3 375). Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 31 december 2025 till 6 835 Mkr (6 638).

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Verkligt värde per 1 januari	6 074	5 957
Investeringar i befintliga fastigheter	30	21
Förvärv	-	66
Avyttringar	-1	-16
Orealiserade värdeförändringar	185	46
Verkligt värde per periodens slut	6 289	6 074

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter		
Kommersiella fastigheter	2 872	2 699
Byggrätter	3 416	3 375

Värderingsmetodik
Värdering av fastighetsbestånd utförs av externa, auktoriserade/ certifierade värderare. Huvudmetoden för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdesberäknas (DCF-modellen). Kalkylperiod som använts i värderingen uppgår till 10–20 år. För byggrätter och råmark bedöms marknadsvärdet utifrån ortsprismetoden genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt. Den stora

mängden byggrätter i koncernen gör att alla byggrätter inte bedöms kunna exploateras samtidigt. Ett antagande om "väntetid" görs i värderingen där byggrätternas värde nuvärdesberäknas med en "vänteränta" från tänkt exploaterings tidpunkt till dagens datum. Denna "vänteränta" bedöms över tid uppgå till oförändrat nominellt 4 procent och väntetiden 0–20 år i Arlandastad och 0–50 år i Skavsta. För mer information om värderingsmetodik, se årsredovisningen för 2024, not 18, sida 79.

Antaganden om ianspråktagande av byggrätter vid värdering av dessa

Arlandastad				
Tid	Andel	Area	Värde, Mkr	Kr/kvm BTA
Nu	2%	19 644	90	4 600
0-3 år	10%	98 218	402	4 089
4-5 år	18%	176 792	668	3 781
6-10 år	37%	363 406	1 174	3 232
11-15 år	18%	176 792	488	2 763
16-20 år	15%	147 327	335	2 271
Summa		982 178	3 158	3 215
Råmark (ha)		13	14	

Koncernens noter

Skavsta

Tid	Andel	Kvm BTA	Värde, Mkr	Kr/kvm BTA
Nu	7%	43 000	43	1 000
0-10 år	8%	50 000	40	800
10-20 år	8%	50 000	30	600
20-40 år	8%	50 000	15	300
40 år och framåt	68%	412 000	62	150
Summa		605 000	190	314
Råmark (ha)		275	55	

Antaganden om avkastningskrav

Bedömning av avkastningskrav har gjorts individuellt för respektive fastighet. En nuvärdesberäkning av samtliga kassaflöden utförs i modellen med en kalkylränta, motsvarande antaget avkastningskrav samt genomsnittligt

inflationsantagande under kalkylperioden. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick per 31 december till 6,52 procent (6,76). Intervallet för direktavkastningskrav uppgår till 5,75–9,00 procent (5,75 – 8,00).

Väsentliga indata för fastighetsvärdering

Värderingsantaganden	31 dec 2025	31 dec 2024
Kalkylperiod, antal i år	10-20	10-20
Årlig inflation*	1,5% 2025, därefter 2%	1-2%
Hyresutveckling, per år*	1,5% 2025, därefter 2%	1-2%
Kalkylränta	8,55%	8,91%
Intervall, kalkylränta	7,83%-11,13%	7,81% -10,09%
Genomsnittligt direktavkastningskrav*	6,52%	6,76%
Intervall direktavkastningskrav	5,75%-9,0%	5,75% - 8,0%
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad	5,00%	5,48%

* Vägt genomsnitt

Känslighetsanalys

Uppskattningen av fastigheternas verkliga värde är baserad på framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastnings-

krav och innehåller alltid ett mått av osäkerhet. I tabellen nedan redovisas förändring i verkligt värde vid förändring av enskilda värderingsparametrar.

Värdering av fastighetsportföljen

Känslighetsanalys	Utgående värden, Mkr 31 dec 2025
Hyra +/- 10%	306
Driftkostnad +/-10%	49
Kalkylränta + 1%-enhet	-339
Kalkylränta - 1%-enhet	388
Direktavkastningskrav +1%-enhet	-189
Direktavkastningskrav -1%-enhet	257
Långsiktig vakansgrad +3%-enheter	-150

10 Rörelsefastigheter

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	534	550
Investeringar i befintliga fastigheter	19	10
Avyttringar	-2	-
Periodens avskrivningar	-26	-26
Utgående redovisat värde	525	534
Verkligt värde rörelsefastigheter	546	564

11 Andelar i intressebolag

Redovisat värde enligt kapitalandelsmetoden

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	356	333
Lämnade aktieägartillskott	7	23
Resultatandel	18	1
Förvärv	13	0
Avyttringar	-3	-1
Utgående redovisat värde	391	356
Företagsnamn		
Airport City Stockholm AB	0	0
Arlandastad Extra 5 AB	90	84
BM Norslunda 1 AB	0	0
Arlandastad F60 AB	287	272
Skavstalund Fastighet AB	14	-
Västra terminalområdet AB	1	-
Utgående redovisat värde	391	356

Koncernens noter

12 Räntebärande skulder

Fördelning av räntebärande skulder

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetslån	1 438	1 460
Förlagslån	125	68
Övriga långfristiga skulder	101	46
Nyttjad checkräkningskredit	6	0
Depositioner mm	1	1
Totala räntebärande skulder	1 671	1 575
Ej nyttjad kreditfacilitet	2	8

Kreditförfallostruktur 31 december 2025 avseende fastighetslån och förlagslån mm

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0-1 år	296	18%
1-2 år	1 321	79%
2-3 år	10	1%
3-4 år	10	1%
4-5 år	-	-
> 5 år	32	2%
Totalt	1 670	100%

13 Tilläggsupplysningar kassaflöde

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Av- och nedskrivningar	11,1	9,1	37,2	34,2
Realisationsresultat avyttring fastigheter	-22,7	-	-42,1	-15,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-31,4	-11,2	-184,7	-45,6
Resultat från andelar i intressebolag	-5,9	2,1	-17,3	0,1
Resultatavräkning Trafikverket	-48,5	0,0	-48,5	0,0
Summa	-97,5	0,1	-255,6	-26,5

Betald och erhållen ränta

Betald ränta	-17,8	-23,8	-80,3	-103,8
Erhållen ränta	1,0	3,1	4,1	9,1

14 Händelser efter kvartalets utgång

- I januari tecknade Fortum och Skavsta Logistik och Flygfrakt AB, som i sin tur ägs av Arlandastad Group och Billström Riemer Andersson Bygg AB, en avsiktsförklaring om att undersöka

etablering av vätgasproduktion, tillverkning av eSAF (electro Sustainable Aviation Fuel, hållbart flygbränsle), värmeåtervinning och batterilagring vid Stockholm Skavsta Flygplats.

Moderbolagets räkningar

Resultat för moderbolaget i sammandrag

Belopp i Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Övriga rörelseintäkter	2	3	10	9
Summa intäkter	2	3	10	9
Fastighetskostnader	-	0	-	0
Driftsöverskott	2	3	10	9
Administrationskostnader	-9	-12	-37	-43
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0	0	-1	0
Finansnetto	-5	-1	-17	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	-	19	-2	-117
Resultat före värdeförändringar, bokslutsdispositioner och skatt	-11	9	-46	-158
Bokslutsdispositioner	-56	-88	-56	-88
Resultat före skatt	-68	-79	-103	-246
Skatt på årets resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	-68	-79	-103	-246
Totalresultat för moderbolaget				
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-68	-79	-103	-246
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-68	-79	-103	-246

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	58	57
Fordringar hos koncernföretag	1 039	1 037
Övriga anläggningstillgångar	94	87
Anläggningstillgångar	1 191	1 181
Fordringar hos koncernföretag	69	138
Övriga kortfristiga fordringar	48	58
Kassa och bank	25	26
Omsättningstillgångar	142	222
Summa tillgångar	1 332	1 403
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	634	737
Långfristiga räntebärande skulder	-	-
Skulder till koncernföretag	294	340
Långfristiga skulder	294	340
Skulder till kreditinstitut	186	114
Skulder till koncernföretag	196	201
Övriga kortfristiga skulder	22	13
Kortfristiga skulder	404	327
Summa eget kapital och skulder	1 332	1 403

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	1	531	408	43	983
Omföring av föregående års resultat	-	-	43	-43	-
Periodens resultat jan-dec 2024	-	-	-	-246	-246
Övrigt totalresultat jan-dec 2024	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	1	531	451	-246	737
Omföring av föregående års resultat	-	-	-246	246	-
Periodens resultat jan-dec 2025	-	-	-	-103	-103
Övrigt totalresultat jan-dec 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-12-31	1	531	205	-103	634

Härledning av nyckeltal (koncernen)

Arlandastad tillämpar European Securities and Market Authority (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historik eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöde som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Arlandastads fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

Överskottsgrad fastighetsförvaltning

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Hysesintäkter	49,3	58,3	202,9	203,0
Fastighetskostnader	-17,6	-14,8	-68,8	-60,9
Driftnetto	31,7	43,4	134,1	142,1
Överskottsgrad	64%	75%	66%	70%

Definition

Driftnetto, exklusive avskrivningar på rörelsefastigheter, i segment fastighetsförvaltning, i procent av redovisade hyresintäkter.

Motivering

Anges för att belysa löpande intjäning i fastighetsförvaltningen.

Räntetäckningsgrad fastighetsförvaltning

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Driftnetto	31,7	43,4	134,1	142,1
Finansiella kostnader	-16,4	-11,0	-67,9	-85,0
Räntetäckningsgrad	1,9	3,9	2,0	1,7

Definition

Driftnetto från segment fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på rörelsefastigheter, genom finansiella kostnader.

Motivering

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Resultat per aktie

Kr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Periodens resultat, Mkr	67,6	-30,1	133,0	-87,6
Medelantal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586	63 255 586
Resultat per aktie	1,1	-0,5	2,1	-1,4

Definition

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Motivering

Används för att belysa avkastning på aktierna.

Belåningsgrad

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skulder	1 671	1 575
Verkligt värde fastigheter	6 835	6 638
Belåningsgrad	24%	24%

Definition

Räntebärande skulder, exklusive skuld för finansiell leasing, i procent av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Härledning av nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Periodens resultat (R12)	133	-88
Ingående eget kapital	4 446	4 522
Utgående eget kapital	4 579	4 446
Genomsnittligt eget kapital	4 513	4 484
Avkastning på eget kapital	2,9%	-2,0%

Definition

Periodens resultat efter skatt för den senaste tolv månadersperioden i procent av genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare.

Motivering

Visar på bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade egna kapital.

Soliditet

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital	4 579	4 446
Balansomslutning	7 708	7 482
Soliditet	59%	59%

Definition

Redovisat totalt eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutningen.

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

Substansvärde (NAV) per aktie

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital	4 579	4 446
Uppskjuten skatteskuld	952	913
Antal utestående aktier	63 255 586	63 255 586
Substansvärde	5 531	5 359
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	87,4	84,7

Definition

Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Motivering

Används för att ge intressenter information om bolagets långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Projektvinst

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	6 289	6 074
Avgår marknadsvärde byggrätter	-3 416	-3 375
Marknadsvärde rörelsefastigheter	546	564
Avgår bokfört värde mark	-285	-285
Marknadsvärde efter genomförda projekt	3 133	2 978
Total investering	2 328	2 265
Projektvinst, Mkr	805	713
Projektvinst %	35	31

Definition

Marknadsvärde efter genomförda projekt minus total investering i procent av total investering.

Motivering

Används för att belysa avkastning på nedlagd investering vid projektutveckling.

Försäkran

Verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Arlandastad den 18 februari 2026
Arlandastad Group AB (publ)

Dieter Sand

Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Arlandastad Group är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 18 februari 2026.

Finansiell kalender

26 mars 2026	Års- och hållbarhetsredovisning 2025
23 april 2026	Årsstämma
19 maj 2026	Delårsrapport januari-mars 2026
17 juli 2026	Delårsrapport januari-juni 2026
13 november 2026	Delårsrapport januari-september 2026
18 februari 2027	Bokslutskommuniké 2026

Finansiella definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt för den senaste tolv månadersperioden i procent av genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing i procent av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning samt avskrivning på rörelsefastigheter.

Bruttoresultat operativa verksamheter

Intäkter från operativa verksamheter minus kostnader för drift av den operativa verksamheten.

Medelantal utestående aktier

Genomsnitt antal utestående aktier under perioden.

Orderstock intäkter från operativa verksamheter

Avtalade framtida intäkter för utbildnings-, mötes-, och eventverksamheten i de operativa verksamheterna.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat efter finansiella intäkter genom finansiella kostnader.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital justerat för verkligt värde på hela fastighetsbeståndet med återläggning av uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Substansvärde (NAV) används för att ge intressenter information om Arlandastad Groups långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Fastighetsrelaterade definitioner

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftnetto fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på fastigheter.

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och fastighetsskatt som avskrivning på rörelsefastigheter.

Genomsnittligt direktavkastningskrav

Utgörs av det vägda genomsnittet av de bedömda direktavkastningskraven för restvärdeberäkningen för respektive fastighet.

Hysesintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme, el och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror, inklusive omsättningshyror, exklusive hyrestillägg.

LOA, kvm

Byggnaden/byggnaders uthyrningsbara area för lokaler.

Projektvinst, %

Marknadsvärdet efter genomförda projekt minus total investering i procent av total investering.

Överskottsgrad fastighetsförvaltning, %

Driftnetto, ej inkluderat avskrivningar på rörelsefastigheter, i segment fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

Kommersiella fastigheter

Avser förvaltningsfastigheter, exklusive byggrätter, och rörelsefastigheter.



Arlandastad Group AB

Pionjärvägen 77 A-B, 195 61 Arlandastad, Sverige, +46 (0)8 505 666 00

Text och produktion

Arlandastad Group och Wildeco