



Innehållsförteckning

Introduktion

Arlandastad Group
2025 i siffror
Årets höjdpunkter
Vd har ordet
Strategi
Affärsmodell
Marknad

1 Verksamhet

1 Fastighetsutveckling
2 Utveckling Arlandastad
3 Projekt och byggrätter Arlandastad
4 F60 Företagspark
6 Utveckling Skavsta
9 Projekt och byggrätter Skavsta
10 Skavstaområdet
 Västra terminalområdet
Fastighetsförvaltning
 Fastighetsbestånd Arlandastad
 Fastighetsbestånd Skavsta
Operativa verksamheter
 Scandinavian XPO
 Stockholm Skavsta Airport
 Training Partner
Finansiering
Aktien

11 Hållbarhetsrapport

12 Allmän information
13 Miljöinformation
14 Social information
15 Bolagsstyrningsinformation
16
17
18
19
21
22
23
24
25
25
25
26
27

28 Årsredovisning

29 Förvaltningsberättelse
31 Risker och riskhantering
38 Räkenskaper och noter
41 Styrelsens intygande
 Revisionsberättelse
 Bolagsstyrningsrapport
 Koncernledning
Styrelse
Definitioner
Härledning av nyckeltal
Finansiell kalender

42

43

46

49

76

77

79

81

82

83

84

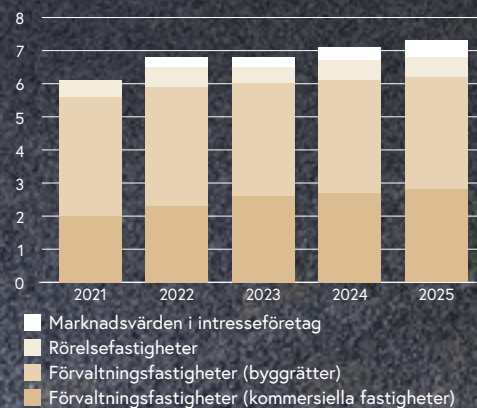
85

Arlandastad Group

Arlandastad Group är ett fastighetsutvecklingsbolag som utvecklar stora strategiskt placerade områden. I samverkan med partners och samhällsaktörer skapar Arlandastad Group hållbara och attraktiva destinationer för verksamheter och människor. Bolaget innehar förvaltningsfastigheter om cirka 200 000 kvm och antagna byggrätter om ytterligare cirka 1 200 000 kvm.

Marknadsvärde

Miljarder kronor



Två av Sveriges största utvecklingsprojekt

Utvecklingsområde Arlandastad

Markområdet i Arlandastad omfattar cirka 2,9 miljoner kvm och är beläget mellan Stockholm och Uppsala, invid E4:an och i anslutning till Stockholm Arlanda Airport.

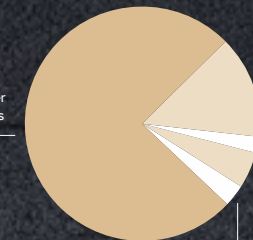
Utvecklingsområde Skavsta

Markområdet i Skavsta omfattar cirka 4,8 miljoner kvm och är beläget vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an, Oxelösunds djuphamn och den kommande järnvägen Ostlänken.

Portföljen per utvecklingsfas *

BTA kvm

Byggrätter
Antagna och under
detaljplanprocess
1 967 178



* Observera att värdet på byggrätter som genomgår detaljplanprocess är en uppskattning.

2025 i siffror – Arlandastad Group ökar takten

Marknadsvärde fastighetsportfölj

6 835 MKR

Aktiverade byggrätter

> 200 000 KVM

Belåningsgrad

24 %

Pågående utvecklingsprojekt (egna + JV)

190 342 KVM

Realiserade och orealiserade
värdeförändringar

227 MKR

Föreslagen utdelning

98 MKR



Årets höjdpunkter



Arlandastad har gått in i en ny fas

Arlandastad Groups vd Dieter Sand ger en inblick i ett händelserikt år och vilka åtgärder som vidtagits för att öka takten i fastighetsutvecklingen.

Läs mer i vd-ordet på ► sid 4.



Transaktioner realiserar värden

Under året har Arlandastad Group fortsatt realisera värden i fastighetsportföljen. Utöver ett JV med BRA Bygg till en köpeskilling om 100 Mkr för 50 procent av JV-bolaget, där 15 Mkr erlagts som handpenning initialt, har byggrätter avyttrats till JSR för 78 Mkr och byggrätter avyttrats till evroc för 27 Mkr.

Läs mer på ► sid 19.



Stärkt finansiell flexibilitet och utrymme

I maj säkrade bolaget ny finansiering om 125 Mkr för att bland annat återbetala ett befintligt förlagslån om 68 Mkr. Finansieringen stärker Arlandastad Groups finansiella flexibilitet, skapar utrymme för fortsatt operativ utveckling och förlänger bolagets genomsnittliga lånelöptid.

Läs mer på ► sid 26.



Accelererad utveckling

I Arlandastad fortskrider utvecklingsarbetet med fokus på företagsparken F60, där kommande etapper fortsätter att utvecklas. Under året ingick även Stockholm Skavsta Airport ett joint venture med BRA Bygg för att utveckla Västra terminalområdet i Skavsta. I detaljplanen för Västra terminalområdet väntas 200 000 – 300 000 kvm kommersiella byggrätter tillskapas.

Läs mer på ► sid 12.



Fortsatt minskad klimatpåverkan

Arlandastad Group fokuserar på att minska den faktiska klimatpåverkan i den egna verksamheten genom konkreta åtgärder i projektens alla skeden. Genom övergång från fossil till förnybar råvara och effektivare materialanvändning minskar klimatavtrycket. Under året har stora framsteg gjorts och bland annat har växthusgasutsläpp (främst Scope 1 och 2) minskat nästan 40 procent.

Läs mer på ► sid 28.

VD HAR ORDET

Arlandastad har gått in i en ny fas

2025 blev året då Arlandastad Group på allvar började realisera de värden vi under en lång tid byggt upp. Under många år har vi, steg för steg, byggt upp värden i Arlandastad och Skavsta med en tydlig långsiktig plan. 2025 visar att denna långsiktighet nu också tydligt genererar realiserbara värden.

Ett år präglad av högre utvecklingstakt och resultatförbättring

Arlandastad Group har under 2025 kraftigt ökat utvecklingstakten, synliggjort och realiserat större värden än tidigare samt markant förbättrat resultatet. Värdeskapandet har drivits genom såväl fortsatt utveckling och uthyrning som försäljningar. Vi har nått en punkt där vi nu inte bara bygger nya värden utan även realiserar värden vi skapat över tid.

**Vår modell i praktiken:
från byggrätt till realiserat värde**

Den ökade takten syns tydligt i hur vi arbetar med våra byggrätter. Under flera år har aktiveringen i form av startade projekt i egen regi eller JV:n samt försäljningar legat på omkring 15 000 kvm per år, medan vi 2025 aktiverade cirka 200 000 kvm byggrätt – ett konkret kvitto på att vi accelererat utvecklingen i våra områden. Några affärer under året illustrerar väl hur vår affärsmodell skapar och realiserar värden över tid:

- I Arlandastad sålde vi byggrätter om 15 600 kvm till JSR Fastigheter AB för 78 Mkr, motsvarande 5 000 kronor per kvm.

När vi säljer byggrätter eller går in i JV strukturer realiserar vi en del av det värde som byggts upp, samtidigt som vi skapar förutsättningar för fortsatt värdeskapande genom fler etableringar, högre flöden i områdena och nya projekt.

- I samma område ingick vi ett avtal med evroc om försäljning av 5 296 kvm byggrätt till en köpeskilling om 27 Mkr, motsvarande 5 112 kronor per kvm.
- I Skavsta ingick Stockholm Skavsta Flygplats AB ett joint venture avtal med BRA Bygg AB avseende Västra terminalområdet. JV-bolaget skall utveckla drygt 200 000 kvm byggrätter i direkt anslutning till start- och landningsbanorna på Stockholm Skavsta Airport. Köpeskillingen för 50 procent av JV bolaget uppgår till 100 Mkr, där 15 Mkr erlagts och resterande 85 Mkr betalas vid lagakraftvunnen detaljplan.

Gemensamt för dessa affärer är att de vilar på ett långvarigt arbete med detaljplaner, infrastruktur och klusterutveckling. När vi säljer byggrätter eller går in i JV strukturer realiserar vi en del av det värde som byggts upp, samtidigt som vi skapar

Genom att utveckla levande kluster skapar vi värde för hyresgäster och aktieägare liksom för regionerna runt Arlanda och Skavsta och för samhället i stort.

förutsättningar för fortsatt värdeskapande genom fler etableringar, högre flöden i områdena och nya projekt.

Arlandastad och Skavsta: två långsiktiga tillväxtplattformar

I Arlandastad fortsätter vi att utveckla ett av Sveriges mest strategiskt belägna områden, där F60 är ett av våra största pågående utvecklingsprojekt i JV form. Nya hyresavtal under året gör att vi stegvis bygger ut området. Projektet är utformat för att vi utvecklar, bygger, hyr ut och därefter – när rätt läge uppstår – realiserar värden genom försäljningar. Området omfattar 125 000 kvm och utvecklas tillsammans med Swiss Life.

I Skavsta har året präglats av detaljplaneprocesser och arbetet med att anpassa flygplatsen till Ostlänken. De investeringar vi gör i infrastruktur, utbildning och verksamheter runt flygplatsen är avgörande för att bygga ett starkt kluster.

Långsiktighet, flexibilitet och kontrollerad risk

Vårt arbete präglas av långsiktighet och flexibilitet. Trots varierande marknadsförutsättningar håller vi ett högt tempo i vår utveckling och står väl rustade inför framtiden, bland annat genom att fortsätta hålla nere vår finansiella risk.

Det nya utdelningsmålet – att dela ut motsvarande 5 procent av eget kapital per år – är ett uttryck för den balansen. Vi visar att vi har en verksamhet som kan skapa uthålliga kassaflöden och återkommande värderealiseringar, samtidigt som vi behåller finansiell handlingsfrihet för att fortsätta utveckla våra områden i hög takt.

Hållbar utveckling av strategiska noder

Vi utvecklar två stora strategiskt placerade områden med en total yta om 8 miljoner kvm, där såväl stat som kommuner gör omfattande infrastrukturinvesteringar över tid. Hållbarhetsarbetet är väl integrerat i vår strategi: vårt klimatavtryck minskar stadigt och vår sociala hållbarhet förbättras. Genom att utveckla levande kluster skapar vi värde för hyresgäster och aktieägare liksom för regionerna runt Arlanda och Skavsta och för samhället i stort.

Vägen framåt

Arlandastad har gått in i en ny fas. Vägen framåt för oss är tydlig: att fortsätta hålla hög takt i utvecklingen, skapa och realisera värden i våra områden och samtidigt arbeta utifrån en begränsad finansiell risk.

Vi kommer att fortsätta göra det vi är bra på – att identifiera potential i stora strategiskt placerade områden, utveckla dem tillsammans med partners och successivt synliggöra och realisera de värden vi bygger upp. Det är så vi skapar långsiktigt värde för våra aktieägare, våra hyresgäster och de samhällen vi verkar i.

Dieter Sand Vd och koncernchef

Strategi

Arlandastad Group är ett fastighetsutvecklingsbolag som identifierar och tar tillvara på potentialen i stora strategiskt placerade områden. Fokus ligger på att utveckla hållbara och attraktiva områden där människor, verksamheter och investeringar får utrymme att växa. Arlandastad Group kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig fastighetsförvaltning och drift av verksamheter. Fastighetsutvecklingen sker i nära samarbete med partners och samhälle.

Ökad utvecklingstakt

Fokus framåt ligger på en fortsatt hög utvecklingstakt. Bolaget har identifierat ett antal strategiska områden som tydliggör hur en fortsatt hög utvecklingstakt realiseras. Tillsammans stärker dessa områden förutsättningarna för en hållbar och lönsam tillväxt samt möjliggör att bolagets utdelningsmål om 5 procent av eget kapital uppnås.

Strategiska områden

Möjlighetsbaserad platsutveckling

Möjlighetsbaserad platsutveckling utgör grunden för hur Arlandastad Group attraherar och etablerar hyresgäster och verksamheter inom sina områden. Utvecklingen fokuserar på att skapa attraktiva delområden genom att samla hyresgäster som är verksamma på starka delmarknader och som kan växa genom

samverkan, vilket bidrar till ökad aktivitet och långsiktigt värdeskapande. Därutöver utformas flexibla detaljplaner som möjliggör en successiv och anpassningsbar utveckling i linje med förändrade marknadsförutsättningar och nya affärsmöjligheter.

Utveckling genom partnerskap

Arlandastad Group ser betydande värden i att utveckla platser i samarbete med partners. Dessa samarbeten bidrar till att långsiktigt öka dynamiken i området och utvecklingstakten i byggprojekten. Ofta sker partnerskap i formen av joint-ventures för att skapa byggrätter samt utveckla och förvalta fastigheter. Arlandastad Group samarbetar och för dialog med kommuner, myndigheter och civilsamhället för att säkerställa en stark lokal förankring, driva infrastrukturfrågor och främja hållbar utveckling i de områden där verksamheten bedrivs.

Attraktiva och hållbara områden

Arlandastad Group verkar som en långsiktig samhällsbyggare och möjliggörare av satsningar på samhällsviktig infrastruktur. Hållbarhetsarbetet bedrivs inom ramen för ett strukturerat hållbarhetsramverk med tydliga mål och uppföljningsbara nyckeltal som integreras i verksamheten. I bolagets fastighetsutveckling är Arlandastad Group fokuserat på en energieffektiv utveckling där cirkulära flöden används i den mån det är möjligt och även möjliggör en energieffektiv drift av fastigheten. Arlandastad Group arbetar även för att minska utsläppen av växthusgaser genom hela värdekedjan. Genom att främja hälsa och

Vision

Tillsammans med partners och samhällsaktörer utvecklar vi hållbara och attraktiva destinationer där verksamheter kan växa, människor mötas och idéer komma till liv.



trivsel eftersträvas att attrahera och behålla kompetenta medarbetare.

Hög genomförandekraft

Arlandastad Group arbetar för att upprätthålla en flexibel och effektiv organisation med hög genomförandekraft, som kan anpassas till förändrade marknadsförutsättningar och prioriteringar. Värdeskapande uppnås genom ett strukturerat arbetssätt med förmåga att driva projekt och initiativ från planering till genomförande.

Finansiell stabilitet

Arlandastad Group upprätthåller en finansiell stabilitet genom en fortsatt låg belåningsgrad. Bolaget säkerställer tillgång till finansiering genom proaktiv planering av kapitalbehov samt genom en diversifierad finansieringsbas med flera finansieringskällor. God likviditetsplanering utgör en central del av den finansiella styrningen och bidrar till att upprätthålla handlingsfrihet över tid.

” Utvecklingen fokuserar på att skapa attraktiva delområden genom att samla hyresgäster som är verksamma på starka delmarknader och som kan växa genom samverkan.



Strategiska aktiviteter i fokus

Fokusaktiviteter	Mål	Utfall 2025
Ökad utvecklingstakt.	Öka antal aktiverade kvm byggrätter – i egen regi, JV konstellation eller genom avyttring.	Cirka 200 000 kvm.
Säkerställa finansiell stabilitet och förutsättning för långsiktigt hållbar tillväxt.	Fastigheternas belåningsgrad ska över tid ej överstiga 50 procent..	Genomsnittlig belåningsgrad under året uppgick till 24 procent (24)..
Attrahera hyresgäster som är verksamma på starka delmarknader och som kan växa genom samverkan.	Långsiktiga hyresgäster. Fylla vakanta lokaler med nya hyresgäster.	Hyesintäkter 161,8 Mkr (168,4).
Arbeta för hållbara infrastrukturlösningar och samhällsatsningar genom samverkan.	Utbyggnad av laddinfrastruktur och kollektivtrafikförbindelser, framdriva Ostlänken samt verka för ökad elektrifiering.	Samverkan med bland annat Nyköpings kommun och Trafikverket för framdragandet av Ostlänken.
Minskad klimatpåverkan genom hela värdekedjan.	Minskade växthusgasutsläpp genom energi- och resurseffektivisering, satsningar inom förnybar energi samt nära samarbete med affärspartners.	Minskade utsläpp sammantaget från verksamheten. Se sid 33 för mer information.

Affärsmodell

Markförvärv

Arlandastad Group identifierar och förvärvar stora strategiskt placerade områden med en växande infrastruktur och utvecklad potential. Varje plats ska gå att hållbart planera, utveckla, bygga och förvalta utifrån vår affärsmodell.

Detaljplaneprocess

Ledord i detaljplaneprocessen är analys, funktion och långsiktighet för att realisera områdets potential. Ett viktigt steg i denna process är att skapa generella detaljplaner som gör att Arlandastad Group kan anpassa området efter de behov som uppstår.

Projektutveckling

Områden utvecklas etappvis med hänsyn till att färdigställa lokaler för verksamheter som ökar områdets attraktionskraft och ökar värdet på de återstående byggrätter som ännu inte utvecklats.

Samarbeten

Samarbeten med kommersiella partners bidrar till att öka utvecklingstakten i byggprojekten. Bolaget samarbetar även med kommuner och myndigheter för att säkerställa stark lokal förankring, driva infrastrukturfrågor och främja hållbar utveckling i de områden där verksamhet bedrivs.

Förvaltning

Fokus ligger på att förstå och samarbeta med våra hyresgäster. Arlandastad Group förvaltar sina byggnader med ett långsiktigt och hållbart perspektiv genom ett nära samarbete med hyresgäster.

Operativa verksamheter

Utvalda operativa verksamheter bedrivs som skapar synergier genom att attrahera andra hyresgäster och driva trafik till området.

Avyttringar

För att frigöra kapital och möjliggöra en snabbare utveckling av områden, genomför Arlandastad Group utvalda avyttringar av byggrätter, projekt och färdiga fastigheter.

AFFÄRSMODELL SOM STÖDjer EN ÖKAD UTVECKLINGSTAKT

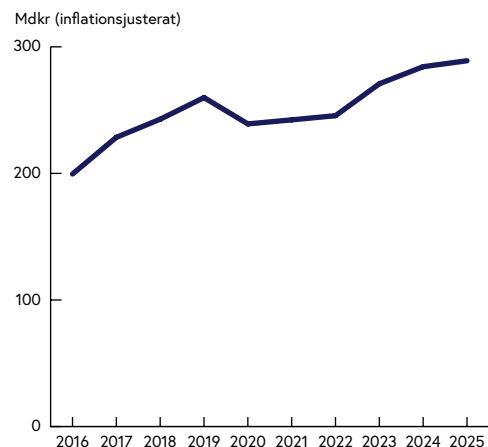


Marknad

Svensk ekonomi

Ekonomins utveckling som helhet är viktig för fastighetsmarknaden. Efter en period med lägre tillväxt väntas svensk ekonomi återhämta sig. Svensk BNP ökade med 1,5 procent under 2025 och Konjunkturinstitutet bedömer att BNP kommer att öka med 2,7 procent under 2026. Arbetsmarknaden har försvagats under senare år och enligt SCB uppgick andelen av arbetskraften som var arbetslös till 8,6 procent i december 2025. Enligt Riksbankens prognos väntas arbetslösheten sjunka under kommande år och uppgå till 8,4 procent 2026 och 7,8 procent 2027.

Investeringar i nybyggnation av lokaler

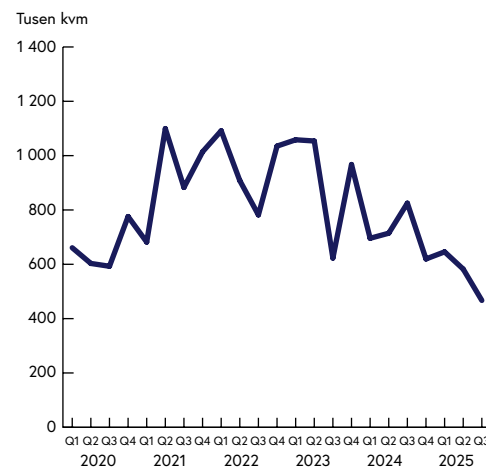


Investeringar i lokaler

Investeringar i privata och offentliga lokaler väntas öka med 0,7 procent till sammanlagt 300,7 miljarder kronor under 2026.¹⁾ Fastighetsbranschen har haft en viss motvind sedan pandemin på grund av högre räntor och sämre konjunktur men denna utveckling har successivt börjat vända på grund av lägre räntor och ökad riskaptit.

Antalet bygglov har trendmässigt sjunkit sedan inledningen av 2022, samtidigt som investeringarna vuxit. Det kan dels förklaras av ökad ombyggnation, dels att tiden från beviljat bygglov till byggstart ökat. Byggloven för kommersiella lokaler väntas återigen börja öka samtidigt som den ekonomiska aktiviteten tilltar.

Bygglov för kommersiella fastigheter (BTA)

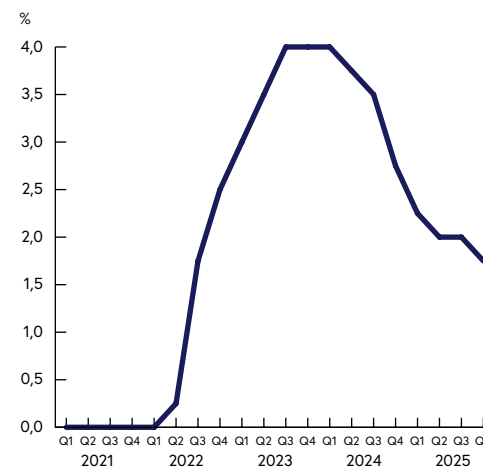


Faktorer som påverkar utbud och efterfrågan på kommersiella fastigheter

Räntor och inflation: Räntor har kommit ned under senare år vilken bidrar till ökad efterfrågan på kommersiella fastigheter. Samtidigt lever vi i en mer volatil omvärld, präglad av höjd handelspolitisk osäkerhet och geopolitiska spänningar vilket kan påverka inflation och räntor framöver. Riksbanken sänkte styrräntan med 0,75 procentenheter under året till 1,75 procent.

Flera bolag återvände till obligationsmarknaden och fastighetsbolagen upplevde en successiv lättning i finansieringsmöjligheter. Transaktionsvolymen steg med 26 procent till nära 171 miljarder kronor.

Styrränta Sverige



Hållbarhet: Ökade hållbarhetskrav för klimat-anpassning av befintliga lokaler samt nybyggnationer kommer få en allt större betydelse. En ökad digitalisering ger nya möjligheter till energieffektiva lösningar.

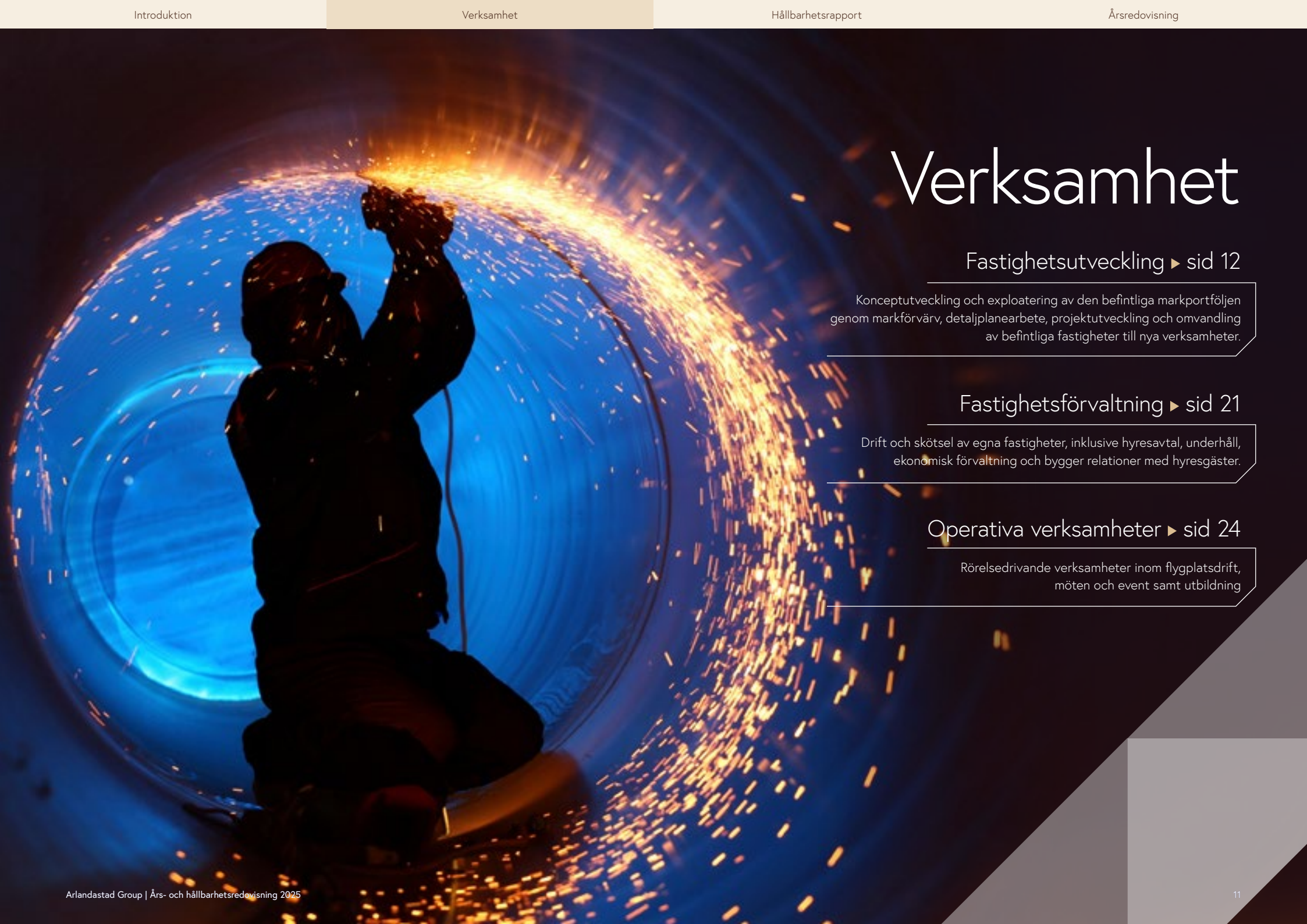
Faktorer som påverkar Arlandastad Groups operativa verksamheter

Flyg, hotell och möten är sektorer av särskild relevans för Arlandastad Groups utvecklingsprojekt. Stockholm Skavsta Airport öppnade nya flygförbindelser och bygget av järnvägen Ostlänken fortsatte som även kommer inkludera en station vid Stockholm Skavsta Airport.

Hotellbranschen i Sverige registrerade en rekordnotering för antalet gästnätter under 2025 med 72 miljoner gästnätter, vilket motsvarar en ökning med 4,3 procent jämfört med föregående år. Beläggingsgraden i Sverige uppgick till 55 procent. Även Stockholms län registrerade ett rekordår med 16 miljoner gästnätter med en beläggingsgrad på 72 procent.

Den positiva utvecklingen för evenemang och utställningar har fortsatt under året och spås fortsätta växa, delvis drivet av att många bolag och organisationer återvänder till fysiska möten och upplever ett värde i live-möten som digitala format har svårt att ersätta helt.

¹⁾ Byggkonjunkturer #2 2025, Byggföretagen.



Verksamhet

Fastighetsutveckling ► sid 12

Konceptutveckling och exploatering av den befintliga markportföljen genom markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter.

Fastighetsförvaltning ► sid 21

Drift och skötsel av egna fastigheter, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och bygger relationer med hyresgäster.

Operativa verksamheter ► sid 24

Rörelsedrivande verksamheter inom flygplatsdrift, möten och event samt utbildning



Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling är Arlandastad Groups kärnverksamhet. Här sker konceptutveckling och exploatering av bolagets markområden. Här skapas värde stegvis genom att råmark förädlas till byggrätter, projekt utvecklas i egen regi eller i partnerskap och värden realiseras successivt genom markförsäljning, joint ventures, uthyrning eller försäljning av helt eller delvis färdigställda fastigheter.

Fastighetsutveckling innefattar såväl nya markförvärv och detaljplanearbete som omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter – alltid med fokus på långsiktigt värdeskapande och hållbar tillväxt.

2025

- Nya avtal, samarbeten och transaktioner bidrog till fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet.
- För att möjliggöra en ökad och hållbar utvecklingstakt har Arlandastad Group fortsatt prioriterat investeringar i energiinfrastuktur som stödjer

både verksamhetens tillväxt och omställningen till ett mer hållbart energisystem. I linje med energistrategin omfattar arbetet driftoptimering, investeringar i förnybar energi och laddinfrastruktur samt proaktiv dialog med nätägare.

Ökad utvecklingstakt

- *JV-modellen:* Bolaget fortsätter att sälja in mark i JV-bolag där köpeskillingen används som vår del av toppfinansieringen. Det möjliggör fler samtidiga projekt, delar risk och värnar likviditeten.
- *Fortsatt kapitalåtervinning:* Riktade markförsäljningar på nivåer över bokfört värde och refinansiering/förlängning av lån för att frigöra medel till nästa plan och byggskede.
- *Energistrategi:* Investeringar i energiinfrastuktur och proaktiv dialog med nätägare bidrar sammantaget till stärkt driftnetto, ökad attraktivitet och ett långsiktigt högre fastighetsvärde.

Markförvärv

Identifiering och förvärv av strategiskt placerade områden i anslutning till attraktiv infrastruktur och som har en utvecklad potential
Kapitalintensitet: Medel

Detaljplaneprocess

Detaljplaner skapas med flexibilitet som gör att områden kan anpassas efter de behov som uppstår.
Kapitalintensitet: Låg-medel

Projektutveckling

Investeringar görs i nybyggnation samt ombyggnation av befintligt bestånd.
Kapitalintensitet: Medel

Byggnation

Genomförande enligt upphandlad entreprenad.
Kapitalintensitet: Hög

Fastighetsutveckling, totalt	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Marknadsvärde förädlingsfastigheter i slutet av perioden, Mkr	3 416	3 375
Marknadsvärde förädlingsfastigheter i JV i slutet av perioden, Mkr	623	531
Investeringar, Mkr	30	21
Projektvinst, %	35	31

Arlandastad-området	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Marknadsvärde förädlingsfastigheter i slutet av perioden, Mkr	3 172	3 163
Byggrätter (inklusive andelar i JV) – total yta, kvm	982 178	990 515
Genomsnittligt marknadsvärde byggrätter, kr/kvm	3 215	3 180

Skavsta-området	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Marknadsvärde förädlingsfastigheter i slutet av perioden, Mkr	245	212
Byggrätter (inklusive andelar i JV) – total yta, kvm	605 000	605 000
Genomsnittligt marknadsvärde byggrätter, kr/kvm	314	313

Utveckling Arlandastad

Arlandastad är ett utvecklingsområde som omfattar en total markyta på 2,9 miljoner kvm och är strategiskt beläget nära Stockholm Arlanda Airport. Under året pågick ett flertal

byggprojekt både i egen regi och i JV-samarbeten. Samtidigt fortsatte detaljplanearbetet av mark för kommande projekt.

Fakta – Arlandastad

Total markyta	2 900 000 kvm
Pågående projekt i egen regi (BTA)	46 550 kvm
Pågående projekt i JV (BTA)	124 392 kvm
Antagna byggrätter (BTA)	482 178 kvm
Antagna byggrätter i JV (BTA)	120 792 kvm
Pågående detaljplaneprocess, egna (BTA)	650 000 kvm



Projekt och byggrätter Arlandastad

Pågående projekt

Projekt	Typ	Ägarandel	Planerad BTA, kvm	Tidsplan	Bedömd investering, Mkr	Varav återstår, Mkr
Scandinavian XPO - etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	100 %	16 230	2020-2027	165	104
Stadsdel 4 uppställningsplats	Parkering/lokaler	100 %	30 000	2025-2026	20	11
Restaurang laddplats	Restaurang	100 %	320	2025-2026	5	4
F60 Företagspark	Företagspark	50 %	124 392	2022-2029	1 813	1 700
Summa			170 942		2 003	1 819

Kommande projekt

Projekt	Typ	Ägarandel	Planerad BTA, kvm	Tidsplan	Bedömd investering, Mkr
DRIVELAB BIG - etapp 2	Utbildning och möten	100 %	4 500	2026-2027	80
DRIVELAB sales & service- etapp 2	Bilförsäljning och -service	100 %	9 000	2026-2027	95
Stadsdel 6 väg	Infrastruktur/väg	100 %		2027-2028	50
Stadsdel 6 - etapp 1	Kontor och verksamheter	100 %	17 000	2028-	375
F59 Företagspark	Företagspark	100 %	38 000	2026-2029	551
Eventgarage	Lokaler	100 %	6 400	2026-2027	66
Summa			74 900		1 217

Byggrätter

Område	Projektskede	Ägarandel	Planerad BTA, kvm	Slutförande av detaljplan
Arlandastad - olika områden	Antagna	100 %	482 178	N/A
Stadsdel 6	Under detaljplaneprocess	100 %	500 000	2027
Training Academy	Under detaljplaneprocess	100 %	150 000	2027
F60	Antagna	50 %	120 792	N/A
Summa			1 252 970	



F60 Företagspark för hållbart företagande

F60 Företagspark är det enskilt största projektet i Arlandastad och kommer att bestå av bland annat kontor, lager samt produktionsanläggningar. F60 är ett JV mellan Swiss Life och Arlandastad Group och omfattar byggrätter med en BTA på cirka 125 000 kvm. Området bedöms ge tillräckligt med plats åt 50-100 företag och deras verksamheter.

Arbete pågår avseende mark och infrastruktur samt uppförande av en ny fastighet till en hyresgäst inom elteknikindustrin. Tiden för att färdigställa området påverkas generellt av hur snabbt uthyrning kan ske. Färdigställande av byggnader påbörjas när hyresavtal tecknats för att ge hyresgäster möjlighet att påverka layout, funktioner och materialval i byggnader och lokaler. Enligt nuvarande bedömning beräknas området vara färdigställt 2029 och kräva totala investeringar om cirka 1 813 Mkr.

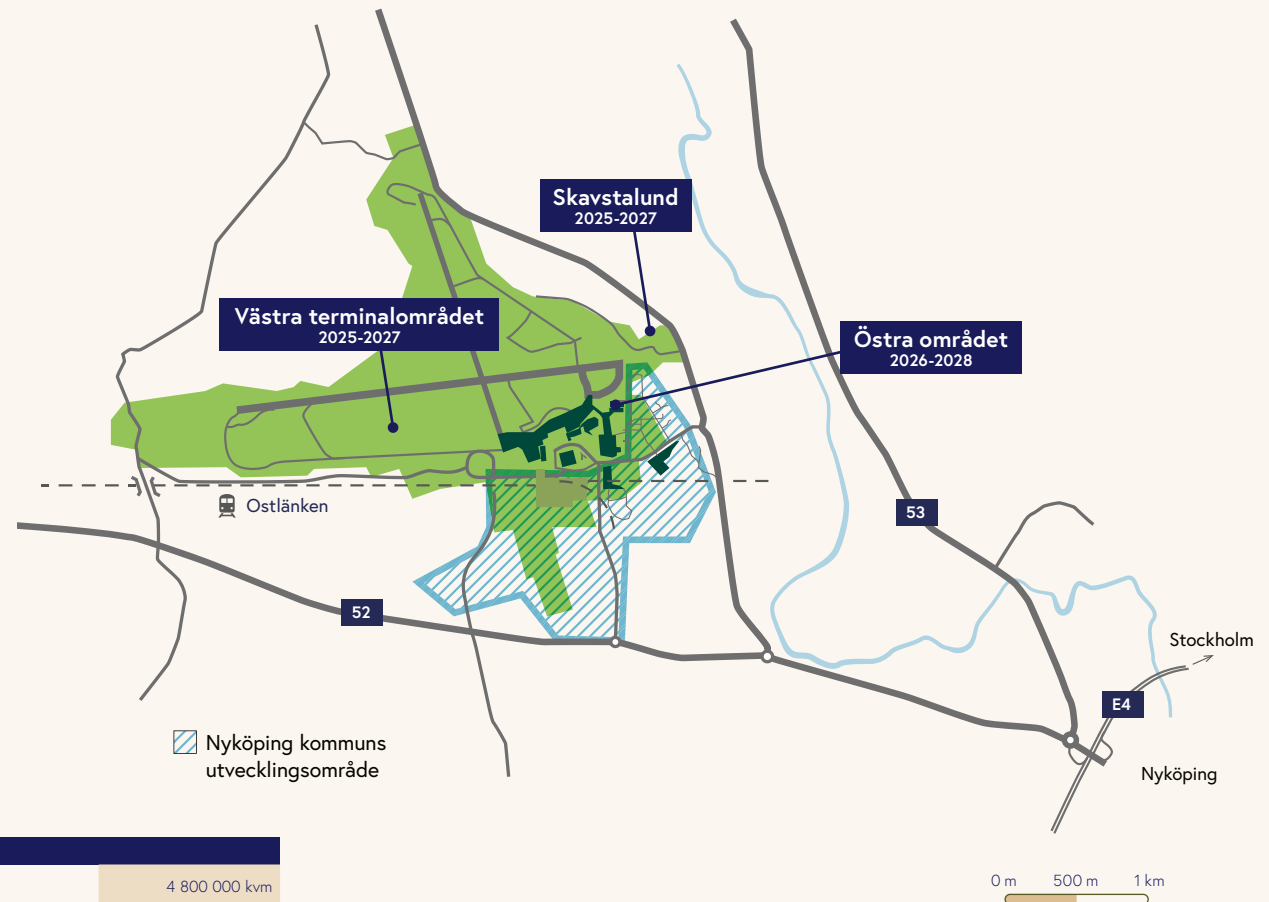
En nyetablering i området är attraktiv tack vare närheten till viktig infrastruktur. Produktionen kommer uppfylla kraven från EU-taxonomin för hållbara investeringar vilket innebär att grön finansiering och därmed lägre lånekostnader kan erhållas.

Affärslogik

- Erbjuder produktion, lager och kontor i ett oslagbart läge med närhet till viktig infrastruktur.
- Skapa ett varierat utbud av produktionslokaler och servicefunktioner för att attrahera olika typer av hyresgäster som kan komplettera varandra.
- Platsen är särskilt attraktiv för företag som är beroende av export, logistik och infrastruktur.
- För att begränsa finansiella risker och ge hyresgäster möjlighet att påverka utformning kommer området utvecklas allteftersom hyresgäster säkras.

Utveckling Skavsta

Skavsta består av 4,8 miljoner kvm mark vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport. Här kommer järnvägen Ostlänken att dras fram med ett resecentrum i Skavsta. Arlandastad Group äger 90,1 procent av den exploaterbara marken och flygplatsområdet, tillsammans med Nyköpings kommun som äger resterande 9,9 procent. Kommunen har under flera år arbetat med ett planprogram för området, utpekat som ett utvecklingsområde. Arlandastad Group har insyn och inflytande över hela utvecklingsprocessen – från råmark till färdig destination. Arlandastad Group ansvarar även för flygplatsverksamheten, vilket möjliggör en långsiktig och helhetsinriktad planering.



Fakta – Skavsta

Total markyta	4 800 000 kvm
Pågående projekt i egen regi (BTA)	10 000 kvm
Pågående projekt i JV (BTA)	9 400 kvm
Antagna byggrätter (BTA)	605 000 kvm
Pågående detaljplanprocesser - egna (BTA)	230 000 kvm
Pågående detaljplanprocesser - JV (BTA)	250 000 kvm

Projekt och byggrätter Skavsta

Pågående projekt

Projekt	Typ	Ägarandel	Planerad BTA, kvm	Tidsplan	Bedömd investering, Mkr	Varav återstår, Mkr
Gymnasium	Utbildningslokaler	100 %	10 000	2025-2027	120	115
Skavstalund	Lokaler	45 %	9 400	2025-2027	113	113
Summa			19 400		233	228

Byggrätter

Område	Projektskede	Ägarandel	Planerad BTA, kvm	Slutförande av detaljplan
Skavsta - olika områden	Antagna	100 %	605 000	N/A
Skavsta Södra	Under detaljplaneprocess	100 %	230 000	2026-2028
Skavsta Västra	Under detaljplaneprocess	45 %	250 000	2025-2027
Summa			1 085 000	

I tillägg till ovanstående projekt pågår även Trafikverkets utbyggnad av Ostlänken och tillhörande resecentrum i Skavsta. På grund av åtgärder på bolagets mark kommer Arlandastad Group att erhålla ersättning om sammanlagt 385 Mkr.



Skavstaområdet i samarbete med Nyköpings kommun

Arlandastad Group förvärvade 4,8 miljoner kvm mark i Skavsta 2022. Arlandastad Group äger 90,1 procent av den exploaterbara marken och flygplatsområdet, tillsammans med Nyköpings kommun som äger resterande 9,9 procent. Kommunens starka engagemang i området är en viktig anledning till att bolaget ursprungligen investerade i Skavsta. Nyköpings kommun har ett planprogram för sitt egna utvecklingsområde som kommer stärka platsens attraktionskraft genom både nya boenden och verksamheter.

Affärslogik

- Skavsta har ett strategiskt läge med god infrastruktur som kommer förstärkas ytterligare i samband med utbyggnationen av Ostlänken.
- Dra nytta av ett nära samarbete med kommunen. Nyköping innehar ett minoritetsägende i den exploaterbara marken i Skavsta (9,9 procent) och har utöver detta arbetat med planprogram för sitt egna utvecklingsområde sedan 2017. Detta utvecklingsområde i södra delarna av Skavsta som färdigställs etappvis kommer stärka dynamiken i området.
- Dra nytta av närheten till Stockholm Skavsta Airport och placera flygplatsen på den internationella och nationella flygplatskartan. Inom en radie på 10 mil bor 3 miljoner människor.



Utveckling av Västra terminalområdet för flygplatsspecifika etableringar

Västra terminalområdet ligger på Stockholm Skavsta Airport. Under året ingick Arlandastad Group ett joint venture-avtal med BRA Bygg AB för att utveckla området. JV-bolaget förvärvades med ett underliggande värde om 200 Mkr. Transaktionsvärdet överstiger vida de befintliga bokförda värdena för marken.

I detaljplanen för Västra terminalområdet väntas 200 000 – 300 000 kvm kommersiella byggrätter att byggas på markområde om 540 000 kvm. Arlandastad Group och BRA Bygg AB har ett väl etablerat, lyckosamt samarbete med två tidigare genomförda JV-projekt och ett pågående entreprenadprojekt.

Västra terminalområdet gränsar mot Skavstas landningsbanor och möjliggör direktanslutning till flygplatsen. Området utgör en viktig del i Skavstas nutida och framtida utveckling och kommer att möjliggöra för flygplatsspecifika etableringar som exempelvis frakthangarer, flygplansunderhåll, testverksamhet och övriga hangarer.

Ostlänken och det starka lokala engagemanget från Nyköpings kommun bidrar till platsens attraktionskraft och dynamik. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft 2026, därefter kommer JV't att utveckla området etappvis framåt.

Affärslogik

- Dra nytta av närheten till flygplatsen för att möjliggöra för flygplatsspecifika etableringar som exempelvis frakthangarer, flygplansunderhåll, testverksamhet och övriga hangarer.
- Nyttja en befintlig finansiellt stark partner, BRA Bygg, för att dela på finansiella risker och möjliggöra en snabbare utveckling av området.
- Öka flygplatsens konkurrenskraft för att stärka området som helhet.

Resecentrum vid Stockholm Skavsta Airport



Bild: Trafikverket



Fastighetsförvaltning

Arlandastad Group har ett bestånd av egna förvaltningsfastigheter om cirka 210 000 kvm brutto, som förvaltas med fokus på långsiktiga relationer med hyresgästerna och att generera ett stabilt kassaflöde. Fastighetsförvaltningen ansvarar för drift och skötsel av fastigheterna, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontinuerlig kontakt med hyresgäster.

Fastighetsbestånd

Av fastighetsbeståndets cirka 210 000 kvm bruttoyta är 64 procent beläget i Arlandastad och resterande 36 procent i Skavsta. Hyresgästerna finns inom flyg, hotell och konferens, fordonsindustrin, handel, service och statliga myndigheter, som gynnas av närheten till flygplatser och annan viktig infrastruktur.

Kompletterande hyresgäster

Fastighetsförvaltningens framgång förutsätter att hyresgästerna når framgång. En nyckelfaktor är att attrahera hyresgäster som kompletterar varandra eller kan nå synergier genom samverkan. Fordonsklustret i Arlandastad är ett bra exempel på det, där aktörer inom fordonsindustrin drar nytta av utbildningar, testbanor och servicecenter anpassade till branschens behov och inte minst närheten till Arlanda flygplats. Klustret skapar värde både för hyresgästerna och för Arlandastad Group.

Fastighetsförvaltning 2025

Hyresintäkterna under året uppgick till 161,8 Mkr (168,4). Resultatet före värdeförändringar förbättrades till 72,0 Mkr (20,0).

Fastighetsförvaltning	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Driftnetto, Mkr	134,1	142,1
Överskottsgrad, %	66	70
Resultat före värdeförändringar, Mkr	72,0	20,0
Underliggande hyresvärde, Mkr *	240,0	233,2
Förändring av underliggande hyresvärde, % *	2,9	-1,9
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, % *	2,5	-2,0
Belåningsgrad, %	24	24
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 872	2 699

* Hyresvärden för 2024 justeras till följd av förändrat index.

Fastighetsbestånd Arlandastad

❶ Scandinavian XPO

Lokalerna rymmer bland annat en mötes- och evenemangsarena på 18 000 kvm, Quality Hotel Arlanda XPO, samt kontors- och affärslokaler.

❷ DRIVELAB Center

Utbildnings- och eventlokaler för fordonsindustrin. Drivelab Center, med inriktning på mindre fordon, har en lokalarea om cirka 14 200 kvm.

❸ DRIVELAB Big

Utbildnings- och eventlokaler för fordonsindustrin. Drivelab Big, för stora fordon, har en lokalarea om cirka 6 500 kvm.

❹ Scandic Arlandastad (DRIVELAB Hotel)

Hotell med 150 rum som ingår i Drivelab-konceptet samt restaurang, gym och möteslokaler för 100 deltagare.

❺ DRIVELAB Sales & Service

Fastighet om 5 000 kvm som rymmer försäljning av nya och begagnade bilar med service som bilglas, bilprovning, rekonditionering och bilverkstad.

❻ DRIVELAB Test Track 1

Multifunktionell testanläggning för statiska och dynamiska tester av fordon. Halkbana och särskilda delar för tester av acceleration, bromsning och laterala rörelser.

❼ DRIVELAB Test Track 2

Området används av kunder för förvaring, i linje med den ökade efterfrågan på uppställningsytor.

❽ DRIVELAB Test Track Terrain

En 4x4-bana med naturliga hinder för varierad testning och förarträning. Här sker träning på olika underlag i branta backar och på både lätt och svår off-road-bana.

❾ One More (50 procent JV)

Fastigheten har uppförts genom ett JV med BRA Bygg och har One More, ett eventproduktionsbolag, som hyresgäst. Fastigheten är anpassad för produktion och lager, och har en total yta på 1 770 kvm.

❿ Nybygget

Husutställning som rymmer 20 000 kvm och fler än 20 visningshus att utforska och uppleva på plats. Här finns många av Sveriges ledande hus-tillverkare och ett stort centrumhus med service samt fri parkering.

⓫ Bankomat

Platskontor till Bankomat om 1 700 kvm.

⓬ Parkeringar

Parkering med 800 platser belägen vid Drivelab Center samt ett antal parkeringsytor i anslutning till förvaldade fastigheter. P1 Långtidsparkering med nära 1 600 platser, där parkeringsverksamheten bedrivs av en extern operatör.

⓭ BakeMyDay (50 procent JV)

En bageriverksamhet med en total yta på 10 000 kvm.

⓮ Yta för ny uppställningsplats

Ny anläggning etablerad åt Autohero.

⓯ Långtidsparkering P1

⓰ F60-området (50 procent JV)

⓱ Training Academy

Pågående detaljplaneprocess.



Fastighetsbestånd Skavsta

1 Centrala terminalområdet

Marken närmast Stockholm Skavsta Airport med tillhörande landningsbanor, flygledartorn, hangarer och kontor. Här bedrivs flygplatsdriften för Stockholm Skavsta Airport. I terminalbyggnaden finns hyresgäster som driver servicefunktioner för resenärer såsom restaurang och café, butiker, valutaväxling och hyrbilsföretag. I området finns också fastigheter med hyresgäster och samarbetspartners som Kustbevakningen och Polisen. Nära flygplatsen ligger Nyköpings gymnasium på 8 000 kvm.

2 Kvarter F11

Området omfattar 600 000 kvm detaljplanerad mark, och är avsett att bli en samlad mötesplats för utbildning, innovation, idrott, kultur och besöksnäring.

3 Skavstalund (50 procent JV)

Området täcker en yta på 57 000 kvm och har tidigare använts som långtidsparkering. Här planeras i första hand för två byggnader på vardera 2 500 kvm.

4 Västra terminalområdet (50 procent JV)

Består av 560 000 kvm och ligger söder om flygplatsens huvudlandningsbana. Lämpar sig särskilt för verksamheter som drar nytta av ett flygplatsnära läge. Här skapas möjligheter för logistik, flygrelaterad industriverksamhet och andra ytkrävande verksamheter.

5 Södra terminalområdet

Centralt beläget i anslutning till det planerade Skavsta resecentrum och den kommande järnvägsförbindelsen Ostlänken. Här planeras för en levande stadsdel med torg och parker. Strax intill går väg 629 som är huvudentrén till hela Skavstaområdet. Utvecklingen av Södra terminalområdet sker tillsammans med Nyköpings kommun, som är största markägare och som har tagit fram planprogrammet för området.

6 Parkeringar

Lång- och korttidsparkeringar med cirka 4 700 parkeringsplatser och 60 laddplatser. Planer finns för ytterligare laddstolpar inom området.





Operativa verksamheter

Arlandastad Group äger och driver operativa verksamheter som kompletterar och stärker fastighetsaffären. Genom att driva verksamheterna i det egna fastighetsbeståndet ökar människoflöden och intresset stärks bland företag för att etablera sig här.

Bolaget gör alltid en helhetsbedömning i förhållande till våra operativa verksamheter. Detta innebär att bolaget kan acceptera en förlust om

verksamheten bedöms bidra med andra värden genom att exempelvis öka fastighetsvärden i beståndet och attrahera andra verksamheter till området. Verksamhetsområdet består främst av tre bolag:

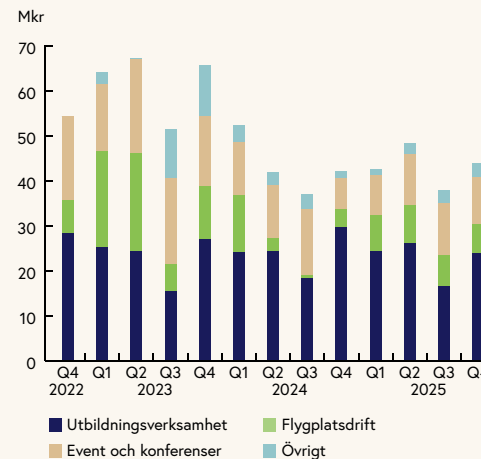
- Scandinavian XPO – anordnar möten och evenemang i den egna arenan.
- Training Partner – erbjuder utbildningar och event för fordonsindustrin.
- Stockholm Skavsta Airport – opererar flygplatsen i Skavsta.

Operativa verksamheter	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Intäkter från Operativa verksamheter, Mkr	172,8	173,4
Bruttoresultat	-71,6	-92,1
Total orderstock	150,0	93,4
Orderstock kommande 12 månader	86,6	76,0

Finansiell utveckling 2025

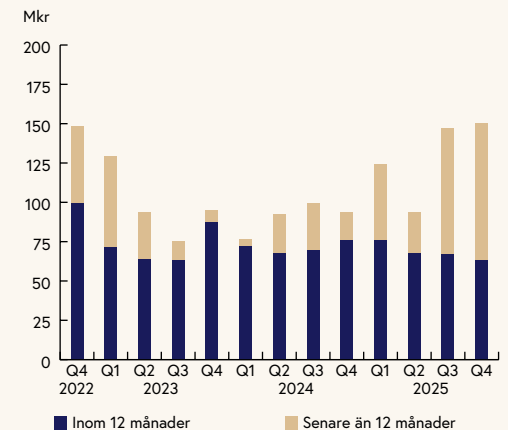
Intäkterna från Operativa verksamheter uppgick till 172,8 Mkr (173,4), varav 30,0 Mkr (20,7) kommer från eventverksamheten Scandinavian

Totala intäkter



XPO, 42,1 Mkr (44,9) från flygplatsverksamheten i Skavsta, och 90,8 Mkr (96,2) från utbildningsverksamheten Training Partner. Bruttoresultatet uppgick till -71,6 Mkr (-92,1).

Orderstock





Scandinavian XPO

Mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO har en yta på 18 000 kvm och består av tre evenemangshallar och en konferensavdelning i Arlandastad.

Arenan färdigställdes vid årsskiftet 2020/2021 och har sedan dess varit mötesplatsen för högnivåmöten för EU, NATO och OSSE liksom nationella och internationella företag och organisationer med upp till 4 500 deltagare.

I direkt anslutning till arenan finns bland annat hotell, lägenhetshotell, co-working och restauranger.

Stockholm Skavsta Airport

Stockholm Skavsta Airport ligger strax utanför Nyköping, 100 km sydväst om Stockholm, belägen nära E4 och Oxelösunds djuphamn. Flygplatsen hanterar både kommersiellt och samhällsviktigt flyg.

Under året fortsatte arbetet för att attrahera fler flyglinjer och etablera effektiva arbetssätt på Stockholm Skavsta Airport. Arlandastad Groups mål är att Stockholm Skavsta Airport på sikt ska bli Sveriges tredje största flygplats eftersom flygplatsen har en viktig roll att spela som nationell och internationell transportnod.

Flygplatsen är öppen dygnet runt, årets alla dagar och har kapacitet att ta emot flygplan av alla storlekar, vilket nyttjas av bland annat svensk och utländsk försvarsmakt, regeringsplan och ambulansflyg. Flygplatsen är beredskapsflygplats och är också utvald testflygplats för bland annat gränspoliserna när det gäller igenkänningsteknik.

På flygplatsområdet finns Kustbevakningens nationella bas för att övervaka Sveriges kuster och härifrån utgår Kustbevakningens flygplan vid internationella uppdrag.

Flygplatsen ingår också i branschorganisationen "Grön Flygplats", en gren av Sveriges Regionala Flygplatser, som arbetar tillsammans för flygets omställning.

Training Partner

Training Partner erbjuder utbildningar, lanseeringar och möten till fordonsindustrin i specialanpassade lokaler, verkstäder och på testbanor i Arlandastad.

Utbildningarna riktar sig till generalagenter, importörer, verkstäder samt bil- och lastbilsmechaniker, och inkluderar även besiktningsingenjörer, besiktningstekniker och tekniker för både lätta och tunga fordon.

Training Partner tillhandahåller även skräddarsydda företagsutbildningar, som täcker allt från ledarskap och affärs ekonomi till avancerad förarutbildning och fordons elektronik.

Exempel på kunder

Toyota, Renault, Hyundai, BMW, Nissan, Volvo Trucks, Scania, CnHi, Iveco, AGCO, Volvo Cars, Försvaret, Polisen, Bilprovningen, Besikta, RISE, MRF, Transportföretagen, LKAB, Trygg Hansa

Genomsnittlig ränta

4,9 %
(6,3)

Räntebärande skulder

1 671,0 MKR
(1 574,5)

Snittlöptid, koncernens lån

1,4 ÅR
(2,3)

Belåningsgrad

24 %
(24)

Finansiering

Att utveckla, förädla och äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför exponering för olika finansiella risker. Arlandastad Groups finansieringsstrategi är utformad för att trygga långsiktig finansiell stabilitet genom effektiva riskhanteringsmetoder, strategiska relationer och hållbara finansieringslösningar.

Finansverksamheten regleras av en finanspolicy som årligen prövas och antas av styrelsen. Bolaget strävar efter en kapitalstruktur som ger en acceptabel balans mellan eget och lånat kapital. Målet är att ha en långsiktig belåningsgrad som inte överstiger 50 procent. Vid utgången av året uppgick belåningsgraden till 24 procent, vilket ligger i linje med koncernens målsättning.

Bankfinansiering och kreditfaciliteter

Relationer med större nordiska affärsbanker utgör grunden för Arlandastad Groups bankfinansiering. Därigenom har bolaget tillgång till säkerställda lån och kreditfaciliteter som stödjer

likviditetshantering och finansiering av investeringar. Vid årsskiftet uppgick bolagets räntebärande skulder till 1 671,0 Mkr (1 574,5). Den genomsnittliga räntan för finansieringen uppgick till 4,9 procent (6,3). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 (1,7).

Räntebindning och refinansieringsstrategi

Arlandastad Group arbetar för att minimera ränterisken och säkerställa stabila räntekostnader. Bolagets finanspolicy ger möjlighet att använda finansiella instrument bland annat för ränte- och lånelöptidshantering. Inga sådana instrument utnyttjades under 2025.

Kovenanter

Arlandastad Groups finansiering utgörs huvudsakligen av bankskuld vilken omfattas av kovenanter kopplade till ränterisk, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Kovenanterna har sin utgångspunkt i den underkoncern som står som låntagare. Vid årets slut uppfyllde bolaget stipulerade kovenanter.

Hållbar finansiering

Hållbarhet är centralt i bolagets strategi och verksamhet. Hållbara finansieringslösningar bidrar till både miljömässig hållbarhet och finansiella fördelar genom att tillgång till kapital kan erhållas till förmånliga villkor. Bolagets gröna finansieringsramverk uppfyller kriterierna enligt ICMA Green Bond Principles 2021 och är anpassat till EU-taxonomin kriterier. Det möjliggör riktad finansiering för hållbara projekt.

Finansiering av ökad investeringstakt

Arlandastad har ökat utvecklingstakten under året samtidigt som bolaget beslutade ett nytt utdelningsmål där 5 procent av eget kapital ska delas ut årligen. Dessa beslut kräver att Arlandastad i högre utsträckning nyttjar samarbeten och JV:n för att utveckla fastigheter samtidigt som bolaget kommer avyttra mark och projekt i olika utvecklingsstadier. Samtidigt finns även utrymme till bolagets skuldsättningsmål vilket sammantaget innebär att vi kan stärka ambitionen att skapa utdelningsbara kassaflöden.

Finansverksamheten har till syfte att:

- Identifiera och säkerställa god hantering av finansiella risker som uppstår i koncernen
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att möta koncernens betalningsförpliktelser
- Placera överskottslikviditet till högsta möjliga avkastning med beaktande av risk inom ramar som finanspolicyn anger
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med god intern kontroll och i enlighet med beslutad risknivå

Ett urval av kriterier som omfattas av vårt gröna finansieringsramverk:

- Krav på energiprestanda
- Miljöcertifieringar
- Tröskelvärden för koldioxidutsläpp vid nybyggnation
- Klimatriskanalyser

Aktien

Aktierna i Arlandastad Group AB är noterade på Nasdaq First North Premier i Stockholm sedan 15 september 2021. Totala antalet registrerade aktier uppgick till 63 255 586 stycken per den 31 december 2025. Det finns endast ett aktieslag där varje aktie berättigar till en röst. Stängningskursen uppgick till 41,40 kronor per aktie den 31 december 2025, vilket motsvarar ett totalt marknadsvärde om 2 619 Mkr. I slutet av perioden uppgick antalet aktieägare till 1 699.

Utdelning

Styrelsen har under 2025 beslutat 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 från och med verksamhetsåret 2026. I ett första steg har styrelsen föreslagit en utdelning om 98 Mkr för räkenskapsåret 2025, motsvarande 1,55 kronor per aktie.

Substansvärde

Substansvärdet per aktie är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare, och består av 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 information om bolagets långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Substansvärdet uppgick vid årets slut till 87,4 kronor/aktie (84,7).

Emissionsbemyndigande

Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma, kunna besluta om emission av aktier som ej överstiger 10 procent av antal aktier vid emissionstidpunkten. Bolaget ägde inga egna aktier den 31 december 2025.

Incitamentsprogram

Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om ett långsiktigt incitamentsprogram ("LTIP 2025") samt emission av teckningsoptioner och överlåtelse av aktier och/eller teckningsoptioner. LTIP 2025 ska bestå av maximalt 60 000 aktierätter, vilka ska berättiga till teckning av ett motsvarande antal aktier.

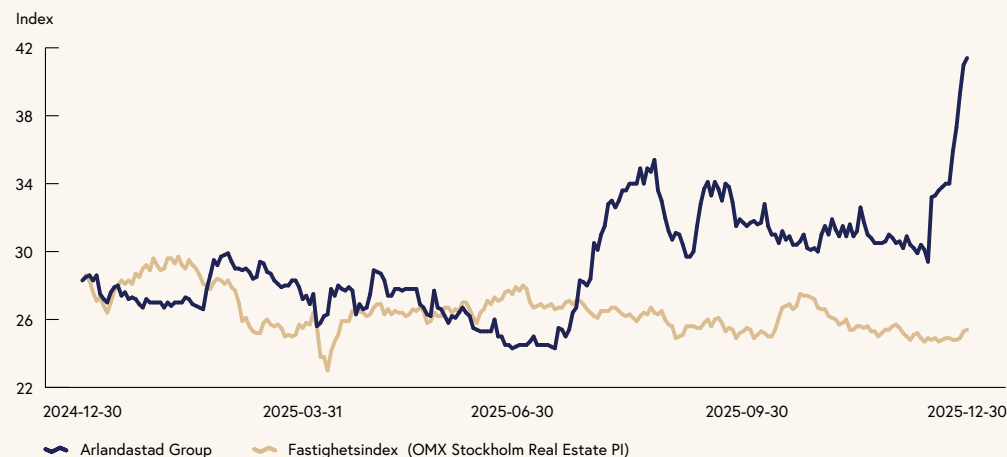
Under 2025 löpte teckningsperioden för incitamentsprogrammet LTIP 2023 ut. Utfallet visar att inga aktier har tecknats som del av LTIP 2023 och därför medför programmet varken några kostnader för bolaget eller någon utspädningseffekt.

Våra tio största aktieägare

Tabellen baseras på förvaltarregistrerat aktieinnehav redovisat av Euroclear per 2025-12-31 med hänsyn tagen till kända förändringar.

Aktieägare	Innehav, %	Antal aktier
Gelba Management AB	41,8	26 460 132
SBB i Norden AB	20,0	12 661 855
Styviken Invest AS	13,2	8 335 890
Kjell och Märta Beijers Stiftelse	3,3	2 085 807
Brown Brothers Harriman & Co	3,1	1 976 751
The Bank of New York Mellon	2,4	1 533 791
Futur Pension	2,0	1 234 176
Trojaborg AB	12	782 998
SEB AB, Luxembourg Branch	1,1	724 410
Lesley Invest AB	0,9	569 541
10 största totalt	85,1	56 365 351
Övriga	10,9	6 890 235
Totalt	100,0	63 255 586

Aktiekursutveckling i relation till fastighetsindex



Hållbarhetsrapport

Allmän information ► sid 29

Hållbarhet utgör en grundpelare i Arlandastad Groups affärsstrategi och genom bolagets ramverk bestäms aktiviteter för att nå uppsatta hållbarhetsmål.

Miljöinformation ► sid 31

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges klimatpåverkan, med över en femtedel av landets växthusgasutsläpp. Som fastighetsutvecklare har Arlandastad en central roll i omställningen.

Social information ► sid 38

Arlandastad Group arbetar för att främja hälsa, välbefinnande och trivsel hos både medarbetare och besökare på bolagets destinationer.

Bolagsstyrningsinformation ► sid 41

Arlandastad Group arbetar proaktivt för att stärka bolagsstyrning genom interna rutiner, utbildningar och branschsamarbeten. På så sätt bidrar bolaget till en mer transparent och hållbar sektor.

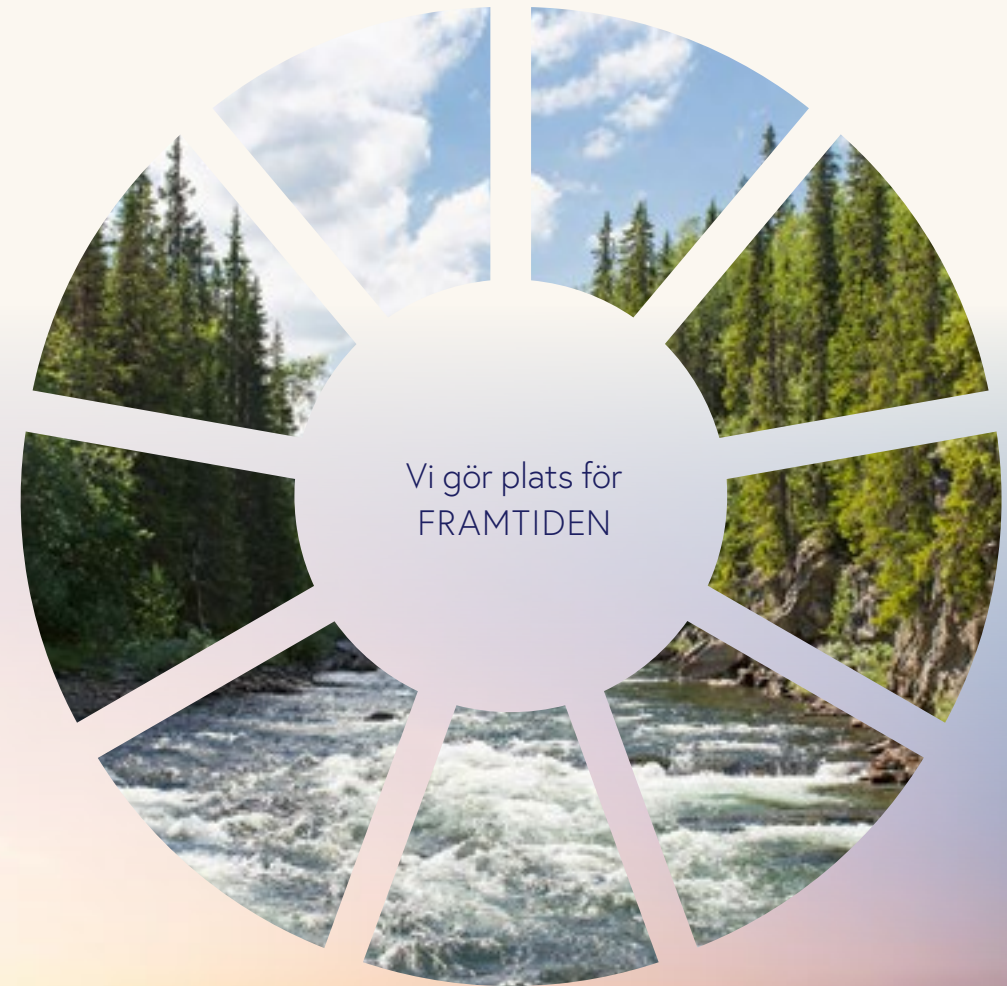
Ramverk för hållbart företagande

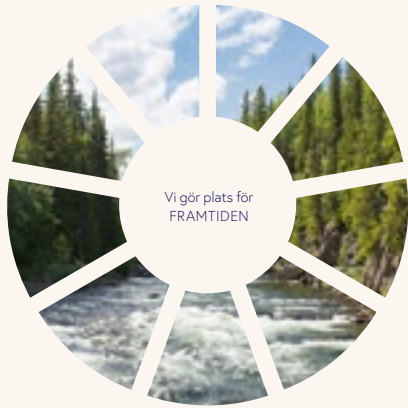
Hållbarhet utgör en grundpelare i Arlandastad Groups affärsstrategi och är avgörande för att säkerställa bolagets långsiktiga utveckling. Med målsättningen att ständigt utmana och förbättra skapas attraktiva och hållbara miljöer i nära samarbete med både partners och samhället.

Arlandastad Groups hållbarhetsramverk är fullt integrerat i verksamheten genom ett strukturerat hållbarhetsarbete. För varje område finns tydliga mål, aktiviteter och nyckeltal (KPI:er) som gör det möjligt att följa upp resultat och framsteg. Eftersom Arlandastad Group ansvarar för hela processen – från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter – påverkar bolaget både miljö och ekosystem. Detta sker vid exploatering av nya områden, genom klimatpåverkan vid byggnation samt vid

drift av fastigheter. Fastighetssektorn har en betydande inverkan på människor och natur, vilket gör det centralt för oss att minimera negativa effekter och bidra positivt där det är möjligt. Arlandastad Group arbetar aktivt för att minska utsläppen av växthusgaser i både den egna verksamheten och i produktionskedjan. Vid utveckling av mark tar vi ansvar för ekosystemtjänster, biologisk mångfald och vattenresurser. Vi beaktar även de klimatrelaterade risker som följer av förändrade klimatförhållanden.

Dispositionen i årets rapport har utvecklats i linje med ESRS-standarderna (European Sustainability Reporting Standards). Rapporten är strukturerad i fyra avsnitt: Allmän information, Miljöinformation, Social information samt Bolagsstyrning. Vårt hållbarhetsarbete baseras vidare på Agenda 2030 och FN:s globala hållbarhetsmål.





Hållbarhetsmål och aktiviteter

	Områden	Vad	Övergripande mål	Utfall 2025
F	Finansiering	Genom grön finansiering vill vi få ut fullt värde på våra fastigheter, en bredare bas av investerare samt förtroendefulla relationer med finansiärer.	Utvärdera möjligheten till grön finansiering vid nybyggnation samt större ombyggnation.	Fördjupat samarbete med Sörmlands Sparbank kring villkor för gröna lån.
R	Resurseffektivitet och cirkularitet	Vi ska verka för ökad resurseffektivitet och cirkularitet.	10 procent energieffektivisering av befintliga fastigheter. Främja cirkulära flöden genom högre sorteringsgrad i förvaltning och byggnation samt process för återbruk vid hyresgästanpassningar.	se sid 36, 37
A	Affärsetik	En god affärsetik ska genomsyra hela vår verksamhet och värdekedja.	100 procent av våra strategiska leverantörer ska godkänna och efterleva vår uppförandekod. Medarbetare ska genomgå en utbildning inom affärsetik och bolagets uppförandekod minst vartannat år.	se sid 39
M	Människan	Vi vill främja hälsa och välbefinnande hos våra medarbetare både de som verkar i och de som vistas på våra destinationer.	Stärkt medarbetarengagemang. Nollvision om inträffade arbetsmiljöincidenter.	se sid 38
T	Tillsammans	Tillsammans kan vi skapa helt nya möjligheter för oss och våra hyresgäster.	Stärka vårt bidrag till social hållbar stadsutveckling genom initiativ som stärker gemenskap och gör platsen tillgänglig för fler grupper i samhället samt bidrar till att stärka människors fysiska och psykiska hälsa.	se sid 40
I	Innovativt	Omställningen kräver att vi hittar nya innovativa sätt att göra saker på.	Nära samarbete med hyresgäster, stat och kommun för att säkerställa infrastrukturlösningar, samhällssatsningar och effektiva beslutsvägar. Aktivt utvärdera och införa energi- och mobilitetslösningar som stödjer en hållbar omställning.	se sid 31
D	Dekarbonisering	Med dekarbonisering arbetar vi för att minska utsläppen av växthusgaser genom hela värdekedjan.	Utsläppen av växthusgaser vid byggnation och anläggning ska minst halveras till 2030 (förädling). Vi ska öka andelen egenproducerad förnybar energi och etablera sol- och batterilösningar som en integrerad del av vår energiförsörjning.	se sid 31, 32
E	Ekosystemtjänster	Skydda ekosystemtjänster och biologisk mångfald.	Vi ska säkerställa en ansvarsfull och effektiv användning av vattenresurser i all verksamhet. Genom att minska förbrukningen, återvinna dagvatten och utarbeta kontrollsystem bidrar vi till långsiktig tillgång till rent vatten och stärkta ekosystem.	se sid 34, 35
N	Nu	Vi behöver agera nu för att skapa den framtid vi vill ha sen. Genom tydlig styrning och uppföljning säkerställs att hållbarhetsarbete bedrivs på rätt sätt och i den takt omställningen kräver.	Genom att hållbarhet är en integrerad del i bolagets bonusprogram säkerställer vi att det är en fråga på agendan för alla anställda från förvaltning till projektgenomförande.	se sid 41

Miljöinformation

Klimat och energi

För att skapa hållbara och attraktiva områden krävs ett nära samarbete med hyresgäster, stat och kommun. Genom gemensamma prioriteringar kan vi säkerställa att infrastrukturlösningar, samhälls-satsningar och beslutsprocesser stödjer både dagens och framtidens behov. Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges klimatpåverkan, med över en femtedel av landets växthusgasutsläpp och en tredjedel av energianvändningen. Som fastighetsutvecklare har vi därför en central roll i omställningen.

Påverkan och policy

Arlandastad Group verkar i en sektor med betydande klimatpåverkan och har därför ett tydligt ansvar att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. Vår verksamhet genererar utsläpp både direkt och indirekt, där en stor del uppstår i värdekedjan genom materialval, transporter och energianvändning. För att säkerställa transparens och jämförbarhet beräknas våra utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol och delas in i scope 1, 2 och 3.

Vår hållbarhetspolicy tydliggör att klimat- och energifrågor ska integreras i alla beslut, från investeringar till leverantörsväl. Vi samarbetar aktivt med kunder, partners och leverantörer för att minska utsläppen i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Policyn kompletteras av vår energistrategi, som fokuserar på övergången till förnybar energi och systematisk energieffektivisering inom både förvaltning och utvecklingsprojekt. Arlandastad Group har satt mål för att reducera

klimatpåverkan och stärka motståndskraften mot framtida klimatrisker. Genom att kombinera innovation, ansvarsfullt byggande och långsiktiga samarbeten vill vi säkerställa att våra områden kan växa och utvecklas med så lite påverkan på klimatet som möjligt.

Vi har ett hållbarhetsprogram som utgör grunden för vårt arbete och styr genomförandet av projekt. Programmet säkerställer att miljömässiga och sociala hänsyn integreras i planering, genomförande och drift, och att våra insatser följer tydliga mål och riktlinjer. Genom detta ramverk kan vi arbeta konsekvent och långsiktigt för att minska vår påverkan och bidra till en hållbar utveckling.

Mål 2030

- Utsläppen av växthusgaser vid byggnation och anläggning ska minst halveras till 2030 (basår 2023).

Klimat och energimål 2026

- Nybyggnationsprojekt i egen regi ska, i samband med bygglovsansökan, uppfylla ett målgränsvärde om högst 275 kg CO₂e/BTA A1-A5.
- Öka energiprestandan i eget bestånd med minst 10 procent genom systematiska effektiviseringsåtgärder.
- Vi ska öka andelen egenproducerad förnybar energi och etablera sol- och batterilösningar som en integrerad del av vår energiförsörjning.
- Aktivt utvärdera och införa energi- och mobilitetslösningar som stödjer en hållbar omställning.

Strategisk inriktning och åtgärder

Energieffektivisering och hållbara energilösningar

Under året har vi tagit viktiga steg för att stärka vår energistrategi och minska vår klimatpåverkan genom en rad samordnade initiativ. Genom omfattande energieffektiviseringar och energiprestanda krav har vi kunnat reducera vår energianvändning och samtidigt skapa förutsättningar för en mer kostnadseffektiv drift. Ett konkret resultat av detta arbete är samarbetet med Siemens, som har resulterat i en besparing på 10 procent.

Energianvändning - fastigheter

kWh	2025	2024
Energiförbrukning*	12 009 557	13 488 706
Verksamhetsområde Skavsta	4 300 957	4 854 706
Verksamhetsområde Arlandastad	7 708 600	8 634 000
Total area, Atemp, kvm	158 878	164 616
Energiintensitet, kWh/kvm Atemp	76	82
Förändring , energiintensitet, %	-7	-10

* Omfattar fastighetsenergi samt värme.

Parallellt har vi investerat 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. Med anledning av tidigare regelverk kopplat till flygplatsverksamhet har det inte varit möjligt att genomföra investeringar i solceller tidigare, men

tack vare förändrade regler har vi nu kunnat realisera dessa satsningar och därmed ytterligare stärka vår hållbarhetsagenda.

Krav på energiprestanda och målgränsvärden i nybyggnationsprojekt

Klimatfokus är en självklar del i våra projekt och genomsyrar hela processen från planering till genomförande. Vi arbetar systematiskt med hållbarhetsstyrning och säkerställer att krav och målsättningar fastställs tidigt utifrån projektets förutsättningar. I detta ingår att beakta klimatpåverkan, energiprestanda och biologisk mångfald samt att integrera lösningar för förnybar energi och resurseffektiva material. Genom att sätta tydliga riktlinjer för nybyggnation och arbete med målgränsvärden skapar vi förutsättningar för byggnader med hög energieffektivitet och lägre klimatpåverkan. Arbetet sker i nära samarbete med underentreprenörer och leverantörer, där vi tillsammans driver förbättringar och säkerställer uppföljning. På så sätt minimerar vi negativ påverkan, stärker affärsvärdet och bidrar till långsiktig hållbarhet.

Dubbelriktad elbilsaddning

Utöver dessa initiativ har vi även prioriterat projektet kring dubbelriktad elbilsaddning. Arbetet syftar till att utveckla och testa tekniska lösningar som gör det möjligt att använda elbilar som dynamiska energilagrar, vilket i sin tur kan bidra till ökad stabilitet och effektivitet i elnätet. Projektet omfattar både teknisk utveckling och systemanalys, där vi utvärderar hur laddinfrastrukturen kan optimeras för att stödja

effektbalansering och minska belastningstoppar. Som en del av detta arbete har en förstudie initierats tillsammans med Zaptec och Tyréns, med beviljade medel från Vinnova. Förstudien fokuserar på att kartlägga tekniska förutsättningar, analysera affärsmoeller och belysa regulatoriska aspekter för att säkerställa att tekniken kan implementeras i större skala. Genom samarbetet kombineras expertis inom laddteknologi, energisystem och samhällsplanering, vilket ger en robust grund för fortsatt utveckling och framtida investeringar.

Skavsta tar steg mot fossilfri flygplats och samhällsberedskap

Under året har Stockholm Skavsta Airport fortsatt att stärka sitt hållbarhetsarbete genom konkreta åtgärder för minskad klimatpåverkan. Flygplatsens egna fordon har ställts om från fossil drivmedel till det förnybara alternativet HVO, vilket bidrar till väsentligt lägre koldioxidutsläpp utan att påverka drift eller tillgänglighet.

Parallellt har SAAB påbörjat användning av Sustainable Aviation Fuel (SAF) vid tankning av sina brandflygplan på Stockholm Skavsta Airport – ett viktigt steg mot en mer fossilfri samhällsberedskap. Bränslet består till 40 procent av SAF och uppfyller högt ställda krav på spårbarhet och hållbarhet. Air BP kommer att leverera cirka 200 m³ SAF per år, vilket gör satsningen till en av de största inom svensk samhällsviktig flygverksamhet.

Klimatbokslut 2025

Arlandastad Group tar årligen fram ett klimatbokslut för att få en bättre bild över hur utsläppen ser ut i hela vår värdekedja som redovisas enligt GHG-protokollet (scope 1, 2 och 3). I tabellen presenteras vår utsläppsfördelning per scope och respektive underkategori för 2024 och 2025.

Fullständig redovisning av växthusgasutsläpp enligt GHG

Ton CO ₂ e	2025	2024	Aktivitet	Datakällor
Scope 1				
Köldmedier	0	0	Köldmedier i kyl-, frys- och luftkonditioneringssystem.	Service och årlig rapportering av köldmedierapport från respektive fastighet.
Stationär förbränning	2,4	1,1	Dieselaggregat för reservström. Driva flygplats, terminal och parkeringshus.	Avläsning, inventering och inköp.
Transport (mobil förbränning)	52,2	183,7	Företagsägda bilar och fordon som används i verksamheten för förvaltning, Stockholm Skavsta Airport samt Training Partner.	Leverantörsfakturer med uppgift om inköpt fordonsbränsle.
Totalt Scope 1	54,6	184,9		
Scope 2 ¹⁾				
Elektricitet, marknadsbaserad metod	0	-73,0	Omfattar fastighetsenergi för fastighetsbeståndet.	Specifika utsläppsfaktorer registrerad förbrukningsdata, beräknat utifrån uthyrda kvm.
Elektricitet, platsbaserad metod	29,2	39,3	Omfattar fastighetsenergi för fastighetsbeståndet.	Genomsnittliga utsläppsfaktorer registrerad förbrukningsdata, beräknat utifrån uthyrda kvm.
Fjärrvärme, marknadsbaserad metod	285,4	427,7	Uppvärmning fastighetsbestånd.	Registrerad förbrukningsdata, beräknat utifrån uthyrda kvm.
Totalt Scope 2 (marknadsbaserad metod)	285,4	354,7		
Totalt Scope 2 (platsbaserad metod)	29,2	39,3		
Totalt Scope 1+2 (marknadsbaserad metod)	339,9	539,6		
Totalt Scope 1+2 (platsbaserad metod)	83,8	224,3		
Scope 3				
Kapitalvaror	1 033,0	1 712,7	Värdehöjande inköp och aktiviteter. Färdigställda nybyggnationsprojekt Tufvasson och One More A1-A5.	Baseras på olika typer av datakällor, där information finns används klimatdeklarationer för respektive projekt i övrigt beräknas påverkan från byggmaterial baserat på kvm.
Bränsle- och energirelaterad verksamhet	158,6	175,3	Produktion och distribution från inköpt energi som ej inkluderas i scope 1 eller scope 2.	Leverantörsfakturer, fakturering samt resultat från inventering.
Nedströms uthyrda tillgångar	40,8	63,9	Hyresgästers förbrukning av elektricitet.	Faktiskt värde för en viss andel kvm och sedan uppskattade schablonvärden för en viss del.
Avfallshantering	65,6	29,8	Avfall som genererats kopplat till våra fastigheter samt ombyggnationsprojekt Autohero och Avincis. Hyresgästers avfall ingår till viss del.	Avfallsrapporter direkt från leverantör av restprodukshantering för förvaltning och operativa bolag. För ombyggnationsprojekt tillhandahåller entreprenör statistik med de mängder som samlas in från respektive avslutat projekt.
Totalt Scope 3	1 298,0	1 982,0		
Totalt Scope 1+2+3 (marknadsbaserad metod)	1 637,9	2 521,6		
Totalt Scope 1+2+3 (platsbaserad metod)	1 381,7	2 206,1		

¹⁾ All inköpt elektricitet är förnybar och certifierad enligt Renewable Energy Certificate System (RECS).

Vatten, biologisk mångfald och ekosystem

Vatten, biologisk mångfald och ekosystemtjänster är avgörande för planetens och mänsklighetens framtid. Den pågående förlusten av arter och ekosystemfunktioner innebär betydande risker för samhälle och näringsliv.

Vi tar ansvar för att bidra till en positiv utveckling genom att stärka den biologiska mångfalden inom våra områden och verka för en hållbar vattenanvändning. På detta sätt vill vi skapa långsiktigt värde för både natur och samhälle. Vattenhantering är inte bara en nödvändighet – det är också en möjlighet. När vi investerar i vattenbesparande

teknik och produkter, bygger vi platser som inte bara är mer motståndskraftiga mot klimatförändringarna, utan även mer hållbara på lång sikt.

Påverkan och policy

Exploatering av råmark innebär ett stort ansvar med hänsyn till biologisk mångfald och ekosystem vilket gör vatten till en särskilt viktig fråga för Arlandastad Group. För att minimera negativ påverkan och bidra till långsiktig hållbarhet har vi etablerat interna riktlinjer och policys som styr vårt arbete. Dessa omfattar ansvarsfull vattenanvändning, integrering av biologisk mångfald i planering och drift samt uppföljning av resultat i linje med internationella ramverk som Agenda 2030. Genom mål och regelbunden rapportering säkerställer vi att våra insatser är transparenta och effektiva.

Mål

Vi ska säkerställa en ansvarsfull och effektiv användning av vattenresurser i all verksamhet. Genom att minska förbrukningen, återvinna dagvatten och utarbeta kontrollsystem bidrar vi till långsiktig tillgång till rent vatten och stärkta ekosystem.

Strategisk riktning och åtgärder

Vattenfrågan och hållbar utveckling på Stockholm Skavsta Airport

Flygplatsens direkta påverkan på flygtrafiken är begränsad, men vi kan påverka verksamheten på marken och dess miljöeffekter. Närheten till vatten är avgörande för Stockholm Skavstas flygplatsverksamhet eftersom vatten används i många viktiga funktioner, såsom brandbekämpning, avisning av flygplan och fordonstvätt.

Utöver det är brandsläckningsflyg baserade på Skavsta som också är beroende av vatten.

Flygplatsen ligger nära Nyköpingsån och är medlem i Nyköpingsåarnas vattenvårdsförbund. Genom detta medlemskap tar vi gemensamt ansvar för att kontrollera och minimera den påverkan vår verksamhet har på närområdet. Även om flyget bidrar till utsläpp av växthusgaser så arbetar branschen för att minska sin miljöpåverkan.

Dagvattnet från flygplatsen leds till största delen till Nyköpingsån och kan påverkas av ämnen som kaliumformiat, ett biologiskt nedbrytbart halkbekämpningsmedel, samt glykol från avisningsvätska. För att minimera påverkan har Skavsta anlagt våtmark på 4 hektar i anslutning till ån. Mätningar visar att kemikalierna renas effektivt i våtmarken

innan vattnet når ån. För att ytterligare skydda miljön har en damm med så kallat "skibord" konstruerats. Den fungerar som ett säkerhetssystem för att förhindra att eventuella utsläpp av bränsle når våtmarken och Nyköpingsån. Rutiner finns för att snabbt hantera olyckor, och hittills har ingen större incident inträffat.

Området har historiskt varit militärt och PFAS-föreningar har konstaterats, särskilt vid den gamla brandövningsplatsen. Inför byggandet av Ostlänken genomfördes omfattande markundersökningar och saneringar, där förorenade massor fraktades bort efter godkännande av Länsstyrelsen. Flygplatsen fortsätter att kartlägga och identifiera eventuella föreningar vid nya anläggningsprojekt.

Kontrollprogram på plats

Marken i utvecklingsområdet i Arlandastad är inte förorenad men innehåller högre halter av vissa naturligt förekommande metaller, halvmetaller och sulfider. I syfte att minimera spridning av naturligt förekommande metaller finns ett omfattande kontrollprogram där bolaget genom regelbunden provtagning av ytvatten, grundvatten och jordmassor kan identifiera kemisk sammansättning och vidta rätt tekniska åtgärder för god vattenkvalitet.

Integrera hållbarhet tidigt i projektutveckling

Att integrera hållbarhetsaspekter i de inledande faserna av projektutvecklingen är avgörande för att säkerställa att bolagets projekt uppfyller miljökrav, hanterar risker och skapar långsiktigt värde. Genom att agera tidigt kan vi identifiera och åtgärda potentiella utmaningar innan de påverkar projektets genomförande, vilket stärker både kvalitet och förtroende. Ett tydligt exempel är detaljplanen för Västra Terminalområdet inom Skavsta utvecklingsområde, där betydande utredningar har genomförts för att skapa ett robust beslutsunderlag. Miljökonsekvensbeskrivningen har initierats i nära dialog med kommunen och Länsstyrelsen och omfattar naturmiljö, markförhållanden och dagvattenhantering. Naturvärdesinventeringar har identifierat skyddade arter i närliggande grönområden, vilket har lett till planering av kompletterande undersökningar för att bevara biologisk mångfald. Markmiljöutredningar har visat förekomster av PFAS och tungmetaller i äldre brandövningsområden och deponier, och dessa områden kommer saneras innan byggnation. Även kulturmiljöfrågor har adresserats genom förundersökningar av fornlämningar i delar av planområdet, vilket minskar risken för försenade byggprocesser. Arbetet har skett i nära samarbete med

kommunen för att säkerställa att planeringen är väl förankrad och att lösningarna är harmoniserade med lokala strategier och samhällsbehov.

Vattenbesparande utrustning

Under året har vi fortsatt arbetet med att installera snålspolande utrustning i flera byggnader, vilket bidrar till en betydande reduktion av vattenförbrukningen i beståndet. Utöver detta har vi infört sensorstyrda blandare och flödesreglerande utrustning som säkerställer att vatten endast används när det behövs.

Vattenanvändning inom beståndet

m³	2025	2024
Verksamhetsområde Skavsta	8 881	11 000
varav Stockholm Skavsta Airport	4 340	5 000
Verksamhetsområde Arlandastad	30 628	41 000
varav Scandinavian XPO	1 542	2 000
varav Training Partner	n/a	n/a
Totalt	39 509	52 000
Vattenförbrukning	39 509	52 000
Total area, kvm	158 878	168 850
Vattenintensitet, m³/kvm	0,25	0,31

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Fastighets- och byggsektorn står för en betydande del av resursförbrukningen och avfallsgenereringen i samhället. Val av material, byggprocesser och drift påverkar både klimatet och ekosystemen. Detta är avgörande för att reducera klimatpåverkan och främja en cirkulär ekonomi där råvaror återanvänds i så hög utsträckning som möjligt.

Mål

- Arlandastad Group ska verka för ökad resurseffektivitet och cirkularitet - i projekt premieras återbruk och cirkulära lösningar där material

och inredning tas tillvara för att återbrukas i så stor utsträckning som möjligt

- Arbeta för att minska mängden byggavfall vid nybyggnation så att mängden byggavfall inte överstiger 30 kg byggavfall/kvm BTA (bruttoarea).

Påverkan och policy

Vår verksamhet har en direkt påverkan på miljön genom resursutvinning, materialproduktion, transporter och avfallshantering. Dessa processer bidrar till utsläpp av växthusgaser, förbrukning av naturresurser och påverkan på biologisk mångfald. För att hantera denna påverkan inkluderar vår hållbarhetspolicy resursanvändning och cirkulär ekonomi och är en integrerad del av vårt hållbarhetsarbete. Policyn innebär att Arlandastad Group tillämpar ett livscykelperspektiv vid projektering

och inköp, ställer krav på leverantörer att följa principer för cirkulära flöden samt arbetar för att uppnå hög sorteringsgrad och ökad återanvändning av material i alla projekt.

Strategisk riktning och åtgärder

Återbruk vid hyresgäst Anpassningar och ombyggnationer

Arlandastad Group arbetar aktivt för att öka återbruket i samband med hyresgäst Anpassningar och ombyggnationer. Genom att ta tillvara på befintliga material och komponenter minskas behovet av nyproduktion och reducerar klimatpåverkan. Arbetet börjar redan i planeringsfasen där delar som kan återanvändas kartläggs och integreras i projektets genomförande. En tidig dialog med hyresgästen är avgörande för att identifiera behov och möjligheter till återbruk,

vilket skapar gemensamma lösningar som är både funktionella och hållbara. Det säkerställs att återbrukade produkter uppfyller kvalitets- och säkerhetskrav och mängden återbrukat material dokumenteras i syfte att följa upp och vidareutveckla arbetet. Som en del i detta arbete har Arlandastad Group inlett ett samarbete med CC Building under året. Genom samarbetet bidrar vi till en cirkulär ekonomi, minskar avfallsmängder samtidigt som kostnadseffektiva lösningar skapas för våra hyresgäster.

Vi har inlett samarbete med en ny restproduktshanterare, WACAB, med fokus på att förbättra avfallshantering och öka återvinning. Syftet är att optimera avfallsflöden, minska miljöpåverkan och skapa ökat engagemang genom incitament för ökad återvinning. Under 2026 fortsätter arbete med att genomföra fördjupad behovsanalys



för samtliga fastigheter i nära dialog med hyresgäster och följa upp avfallsmängder och återvinningsgrad för att identifiera förbättringsområden.

Avfallshantering nybyggnationsprojekt
Under året har Arlandastad Group fortsatt arbetet med att optimera restproduktshanteringen i projekt. Som en del i detta har krav införts på att entreprenörer ska arbeta för att mängden byggavfall inte överstiger 30 kg per kvm BTA (bruttoarea). För att nå detta mål krävs rutiner för avfallsseparering, återanvändning av material och löpande uppföljning av avfallsmängder. Byggavfall ska tas tillvara för att återbrukas i så stor utsträckning som möjligt och i de fall som material inte kan återbrukas ska dessa materialåtervinnas. För att säkerställa korrekt uppföljning samlar vi in data från huvudentreprenörer om mängd, typ och vikt av avfallet.

Masshantering
Arlandastad Group arbetar med översiktsplaner som inkluderar ansvarsfull masshantering i utvecklingsprojekt i Arlandastad och Skavsta. Vid exploatering uppstår stora mängder jord, sten och annat material, exempelvis vid byggnation av infrastruktur, bostäder och industrianläggningar. Hanteringen av dessa massor är komplex och omfattar miljömässiga, logistiska, ekonomiska och tekniska aspekter. Det handlar om att bedöma platsens förutsättningar, väga för- och nackdelar med att spränga eller bevara höjdskillnader och att undvika onödig deponeering. Att förädla mark på ett ansvarsfullt sätt är

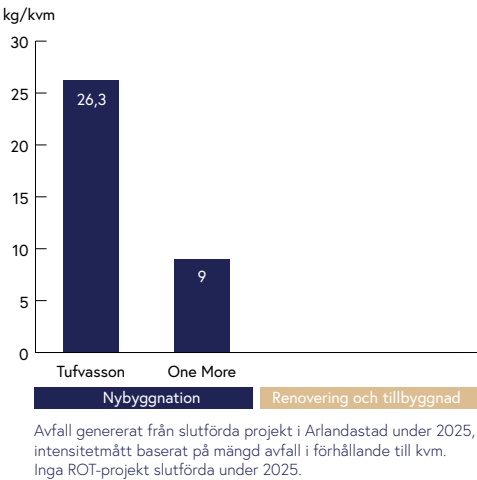
en grundpelare i vårt hållbarhetsarbete. Genom att kontrollera hela kedjan – från markförvärv till långsiktig förvaltning – har vi förutsättningar för att implementera innovativa och hållbara lösningar vid hantering av massor i samband med markexploatering.

Arlandastad Group strävar efter att återanvända massor i största möjliga utsträckning och att uppfylla lagar och regler samtidigt som egna bedömningar genomförs för att hitta hållbara alternativ. Ökat fokus på hållbarhet i bygg- och infrastrukturprojekt innebär att masshantering måste ske med minimerade utsläpp, återbruk och minskad miljöpåverkan. Genom markinnehaven har Arlandastad Group möjlighet att bygga kunskap om platsens ursprungliga status och mänskliga påverkan, vilket gör att resurseffektiva lösningar kan utvecklas.

Certifierade för en hållbar helhetsupplevelse
Arlandastad Group arbetar med hållbara strategier i hela koncernen. Ett exempel är bolagets dotterbolag, mötes- och evenemangsarenan Scandinavian XPO är certifierade enligt ISO 20121:2012, den globala standarden för hållbara evenemang. Ett centralt element i ISO 20121 är kontinuerlig uppföljning och förbättring.

Certifieringen säkerställer att evenemang genomförs på ett hållbart sätt, med fokus på allt från minskad resursförbrukning och avfallsminimering till ökad tillgänglighet. Scandinavian XPO kommer att fortsätta att vidareutveckla hållbarhetsinitiativ med målet att bidra till en mer hållbar mötesindustri.

Avfallsgenerering vid ny- och ombyggnation



Avfall

Total förbrukning i ton	2025	2024
Icke farligt avfall		
Materialåtervinning	261,3	105,5
Energiåtervinning/förbränning	591,4	242,4
Totalt icke farligt avfall	852,7	347,9
Farligt avfall		
Deponi	112,7	1,8
Övrigt farligt avfall	33,6	-
Totalt farligt avfall	146,3	1,8
Totalt	999,1	349,7

Arlandastad Group rapporterar det avfall som genereras kopplat till våra fastigheter i de fall vi står för avtalet. Redovisning bygger på avfallsrapporter direkt från leverantör av restproduktshantering för förvaltning och operativa bolag. För ny- och ombyggnationsprojekt tillhandahåller entreprenör statistik med de mängder som samlas in från respektive avslutat projekt. Ökning beror på rivningsprojekt under året.

Social information

Egna arbetsvillkor

Arlandastad Group arbetar för att främja hälsa, välbefinnande och trivsel hos både medarbetare och besökare på bolagets destinationer. Ett gott ledarskap, tydlighet kring förväntningar och möjligheter till utveckling ses som avgörande för att skapa engagemang och lojalitet. Genom att ge medarbetare förtroende och möjlighet att styra över sitt arbete stärks både arbetsglädje och motivation.

Påverkan och policy

Bolaget har en tydlig policy kring arbetsmiljö, mångfald och jämställdhet. Arbetsmiljön ska vara trygg, säker och hälsofrämjande, med särskilt fokus på att förebygga stress och psykisk ohälsa. Alla människor har lika värde och ska behandlas jämlikt och med respekt. Rekrytering sker genom en kompetensbaserad process för att främja förförståelse och lönesättningen baseras på branschstatistik och individuell prestation. Bolaget har även en nollvision för diskriminering och trakasserier.

Mål

Arlandastad Group strävar efter att öka engagemang och medarbetarnöjdhet, vilket mäts genom employee Net Promoter Score (eNPS). Ett annat mål är att säkerställa jämställdhet och mångfald i organisationen samt att minimera risker för ohälsa och olycksfall genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete.

Strategisk riktning och åtgärder

Bolagskultur inom Arlandastad Group

Kulturen inom Arlandastad Group varierar naturligt mellan våra operativa bolag, där varje verksamhet har sina egna förutsättningar, arbetssätt och uttryck. Samtidigt finns gemensamma nämnare som alltid står fast: respekt för individen, lika möjligheter, mångfald och ett fokus på hälsa, balans och långsiktig hållbarhet. Dessa värderingar genomsyrar hela koncernen och skapar en sammanhållande grund, även när kulturen tar olika former i de olika bolagen.

Trygg och säker arbetsmiljö

Arlandastad Group bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete med målet att skapa en trygg, säker och hälsofrämjande arbetsplats. Fokus ligger på att förebygga både fysisk och psykisk ohälsa genom regelbundna riskbedömningar, uppföljningar och dialoger med medarbetare. Bolaget arbetar aktivt för att minska stress och främja balans mellan arbete och fritid, bland annat genom hälsofrämjande insatser som träning på arbetstid och gemensamma hälsoaktiviteter. Medarbetarna erbjuds dessutom tillgång till sjukvårdslösningar vilket stärker tryggheten och förebygger ohälsa.

Hantering av organisatoriska förändringar

När organisatoriska förändringar sker arbetar Arlandastad Group strukturerat för att skapa trygghet och delaktighet hos medarbetarna. Genom tydlig kommunikation om syfte och mål minskas osäkerhet, och öppna forum för dialog ger möjlighet att ställa frågor och bidra med synpunkter. Ledarskapet får särskilt stöd i att

leda teamen genom förändringen med fokus på tydlighet, empati och närvaro. På detta sätt blir förändringar inte bara en strukturell omställning, utan också en möjlighet att stärka engagemang, kultur och långsiktig hållbarhet i organisationen.

Medarbetarengagemang

Arlandastad Group genomför regelbundna medarbetarundersökningar för att fånga medarbetarnas upplevelser av arbetsmiljö, ledarskap och engagemang. Undersökningarna är anonyma och ger en tydlig bild av styrkor och utvecklingsområden inom organisationen. Resultaten analyseras och bryts ner på olika nivåer för att skapa insikter som kan användas i förbättringsarbetet. Ledning och chefer får återkoppling och resultaten kommuniceras öppet till medarbetarna för att skapa transparens och delaktighet. Undersökningarna fungerar som ett viktigt verktyg för att mäta lojalitet och engagemang, bland annat genom eNPS, och ligger till grund för konkreta åtgärder som stärker ledarskap, arbetsmiljö och trivsel. På så sätt bidrar de till en kultur präglad av engagemang, utveckling och långsiktig hållbarhet. Under 2025 uppgick koncernens eNPS till 0, vilket är en förbättring jämfört med föregående år (-11).

Visselblåsarfunktion

Arlandastad Group har infört en visselblåsarfunktion som ger medarbetare möjlighet att anonymt rapportera oegentligheter, diskriminering eller trakasserier. Funktionen stärker förtroendet för organisationens arbete med etik och integritet och säkerställer att ärenden hanteras objektivt och följs upp. Under 2025 rapporterades inga fall,

vilket visar att policyn haft effekt, samtidigt som funktionen är en viktig trygghet för framtiden.

Medarbetardata

Sjukfrånvaro korttid	2025	2024
Arlandastad Group	1,0 %	1,2 %
XPO	1,0 %	3,2 %
Stockholm Skavsta Airport	4,5 %	4,8 %
Training Partner	2,8 %	1,3 %
Arbetsmiljöincidenter, antal		
Arbetsrelaterade olycksfall	6	8
Medarbetarnöjdhet		
Employee Net Promotor Score	0	-11

I nedanstående tabell presenteras en översikt av könsfördelningen bland ledare, styrelse och ledningsgrupp under de senaste tre åren. Resultatet visar att fördelningen har varit relativt stabil över tid.

Könsfördelning

2025	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Varav män
Moderbolag	10	46 %	54 %
Dotterbolag	119	27 %	73 %
Totalt	129	28 %	72 %

2024	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Varav män
Moderbolag	12	50 %	50 %
Dotterbolag	114	29 %	71 %
Totalt	126	31 %	69 %

Arbetsvillkor i värdekedjan

Bygg- och fastighetsbranschen har komplexa leverantörskedjor med risker kring arbetsvillkor, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter. Arlandastad Group arbetar aktivt med ansvarsstagande i alla led och strävar efter att vara en föregångare inom social hållbarhet genom höga krav, uppföljning och transparens.

Mål

Alla leverantörer kopplade till byggprojekt har skrivit under Arlandastad Groups uppförandekod.

Påverkan och policy

Bygg- och fastighetsbranschen präglas av komplexa leverantörskedjor där det finns risker kopplade till arbetsvillkor, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter. För Arlandastad Group är det därför avgörande att arbeta aktivt med ansvarstagande i alla led. Detta är en central del av vårt hållbarhetsåtagande, vårt bidrag till samhället och en viktig del av vårt varumärkesbyggande.

Med vår tydliga värdegrund och höga krav på affärsetik är vår ambition att vara en föregångare inom social hållbarhet i leverantörsledet. Genom att ställa krav på våra samarbetspartners, följa upp och säkerställa transparens i leverantörskedjan vill vi bidra till bättre arbetsvillkor, respekt för mänskliga rättigheter och en tryggare arbetsmiljö. På så sätt stärker vi både

vår egen verksamhet och branschens långsiktiga hållbarhet.

Strategisk riktning och åtgärder

Arbetsmiljöarbete

Genom att bedriva ett systematiskt arbetsmiljöarbete där vi genomför regelbundna riskbedömningar, skyddsronder och uppföljningar arbetar vi förebyggande och kan förhindra att olyckor sker. På våra byggarbetsplatser finns byggarbetsmiljösamordnare (BasP och BasU) som ansvarar för säkerheten i alla skeden av projekten. Vi ställer tydliga krav på entreprenörer och leverantörer att ta ansvar för arbetsmiljön och genomföra riskanalyser, samtidigt som vi följer upp att rutiner och säkerhetsåtgärder efterlevs. För att stärka transparensen följer vi kvartalsvis upp antal

incidenter samt erbjuder en visselblåsarfunktion som kan användas av externa parter.

Stärkt samarbete för säkra leverantörsled

Under året har vi förstärkt styrningen av leverantörsledet genom tydliga kravställningar, uppföljningar och en uppförandekod för leverantörer i syfte att motverka arbetslivskriminalitet. Vi har genomfört ett pilotprojekt med arbetsplatskontroller, vilket från 2025 blir en integrerad del av våra leverantörsavtal och arbetssätt. Arbetet sker i nära samverkan med Ansvar och Säkerhet, vilket ger struktur och kvalitet i genomförandet. Genom detta arbete och samarbete stärker vi transparensen, minimerar risker och säkerställer att våra projekt bedrivs på ett korrekt, ansvarsfullt och hållbart sätt.

Berörda samhällen, konsumenter och slutanvändare

Påverkan och policy

Som fastighetsutvecklare har Arlandastad Group en unik möjlighet att påverka samhällsutvecklingen genom de miljöer som skapas och de projekt som drivs. Bolagets ambition sträcker sig längre än bara byggnader – Arlandastad Group vill forma platser där människor lever, arbetar och möts. Detta innebär ett stort ansvar att agera långsiktigt och hållbart, med hänsyn till sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter.

Arlandastad Group arbetar nära kommuner och lokala aktörer för att säkerställa att våra projekt harmoniserar med samhällsplaneringen och bidrar till gemensamma mål. Genom dialog och partnerskap skapas värden som stärker lokalsamhället och främjar inkludering. Bolaget strävar därför efter att bedriva utveckling i samverkan för att lyssna på behov, delta i planeringsprocesser och utforska lösningar som gynnar både dagens och framtidens samhälle. Transparens och ansvar är centrala delar av arbetet. Bolaget följer upp insatser kontinuerligt för att säkerställa att de ger önskad effekt och bidrar till ett hållbart samhälle. Genom riktlinjer tas ansvar för att verksamheten inte bara levererar fastigheter, utan också skapar långsiktiga värden för människor och samhällen.

Mål

Stärka bolagets bidrag till social hållbar stadsutveckling genom tillfälliga och nya platsaktiviteter genom:

- Initiativ som stärker gemenskap och gör platsen tillgänglig för fler grupper i samhället.
- Initiativ som bidrar till att stärka människors fysiska och psykiska hälsa.

Åtgärder

Barnens Jul – ett initiativ som stärker gemenskap och gör platsen tillgänglig för fler grupper i samhället

Barnens Jul är ett socialt initiativ i syfte att skapa en inkluderande mötesplats där barn och familjer från olika bakgrunder kan samlas och uppleva gemenskap. Genom idrottsaktiviteter, musikaktiviteter samt insamling av leksaker och sportutrustning för återbruk görs platsen tillgänglig för fler grupper i samhället, oavsett ekonomiska förutsättningar. Initiativet genomförs i nära samarbete med idrotts- och kulturföreningar och lokala näringslivet, vilket ger barnen möjlighet att prova olika sporter och delta i aktiviteter som främjar rörelse och hälsa. Initiativet syftar till att stärka lokalsamhället och bidrar till att minska sociala barriärer genom att skapa en trygg och välkomnande miljö.

Samarbete med Matchedin Clean

Under det gångna året har Arlandastad Group valt att anlita Matchedin Clean som leverantör av lokalvårdstjänster. Bolaget har social hållbarhet

som kärna i sin verksamhet och skapar arbetsmöjligheter för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Mentorskap – skapa förebilder och öppna dörrar för barn och unga

Som mentorsföretag i Sigtuna kommuns program tar Arlandastad Group ett aktivt ansvar för att inspirera och motivera barn och unga. Engagemanget handlar om att skapa förebilder i yrkeslivet, visa vilka karriärvägar som finns och ge en inblick i olika yrkesroller. Genom att dela kunskap och erfarenhet får barn ökad kunskap om vilka möjligheter som finns. En viktig del av mentorskapet är att erbjuda besök på arbetsplatsen där barnen får uppleva verksamheten på nära håll och får en inblick i arbetslivet.

Samarbete med Skånela IF

– för ett starkare lokalsamhälle

Arlandastad Group är stolt över sitt engagemang i det lokala idrottslivet genom samarbetet med Skånela IF, en förening som spelar en viktig roll för barn och ungdomar i Sigtunaområdet.

Idrotten skapar gemenskap, trygghet och hälsa, och stödet är ett sätt att bidra till ett mer inkluderande samhälle. Genom att stötta Skånela IF:s samhällsfond gör Arlandastad Group det möjligt för fler barn och ungdomar att delta i aktiviteter oavsett ekonomiska förutsättningar. Fonden hjälper familjer som annars inte skulle ha möjlighet att låta sina barn vara med i idrottsverksamheten, vilket minskar sociala

barriärer och främjar integration och skapar förutsättningar för barn och unga att växa, både på och utanför planen.

Bolagsstyrningsinformation

Policy och påverkan

Bygg- och fastighetssektorn är särskilt utsatt för korruption och mutor. Det kan exempelvis handla om att en leverantör försöker påverka beslut i ett projekt utifrån vinstintresse snarare än kvalitet, hälsa, miljö eller funktion. Sådana händelser riskerar att skada Arlandastad Groups varumärke, attraktionskraft och förtroende som hyresvärd, särskilt med hänsyn till ägarstrukturen och våra höga etiska krav. Arlandastad Group tar tydligt avstånd från korruption och mutor och arbetar proaktivt för att förebygga risker genom interna rutiner, utbildningar och branschsamarbeten. På så sätt bidrar bolaget till en mer transparent och hållbar sektor.

Arlandastad Group hållbarhetspolicy innebär att verksamheten verkar för en långsiktigt hållbar utveckling genom att bolaget agerar med ärlighet och integritet i alla relationer. Arlandastad Group strävar efter att vara en aktiv och medskapande affärspartner till kunder och intressenter. Uppförandekoden gäller alla inom bolaget och bygger på värderingar som ärlighet, ansvar, likabehandling och respekt för människor samt omtanke om samhälle och miljö.

Mål

- Medarbetare genomgår en utbildning inom affärsetik och bolagets uppförandekod minst vartannat år.
- Affärsetik ingår även som en obligatorisk del i introduktionsutbildningen för nya medarbetare.
- Hållbarhet ska integreras i bolagets bonusprogram.

Strategisk inriktning och åtgärder

Löpande dialog och utbildning

Affärsetik är en prioriterad fråga och vår bolagskultur bygger på öppenhet, ärlighet och ansvar, vilket skapar en trygghet och engagerande arbetsmiljö. Arlandastad Group följer god affärssed och förväntar sig samma höga standard från våra affärs- och samarbetspartners. För att säkerställa en sund bolagskultur finns styrdokument och riktlinjer som tydliggör hur anställda ska agera i relationer med kunder, leverantörer och partners. Regelbundna utbildningar genomförs för en löpande dialog med medarbetare för att säkerställa att krav uppfylls.

Säker rapportering och visselblåsning

Arlandastad Group erbjuder ett lättillgängligt och säkert system för visselblåsning som hanteras av en extern part. Detta säkerställer anonymitet, och att en extern part tar emot och utreder anmälningar samt möjliggör anonym dialog med anmälaren. Systemet är även öppet för externa visselblåsare. Under året har noll fall rapporterats in.

Attestregelverk

För att ytterligare minska risken för oegentligheter och säkerställa en transparent hantering av ekonomiska transaktioner tillämpar vi ett tydligt attestregelverk. Regelverket definierar ansvar och befogenheter för godkännande av betalningar, avtal och andra ekonomiska åtaganden. Genom att separera roller och införa kontrollpunkter skapar vi en robust struktur som förhindrar otillbörlig påverkan och stärker förtroendet för våra interna processer.

Bonusgrundande hållbarhetsmål

Bolagets bonusgrundande hållbarhetsmål ska säkerställa att hållbarhet är en integrerad del av verksamheten. Målen gäller bolagets förvaltning och projektutveckling och följs upp genom tydliga och mätbara kriterier. Målen beslutas och fastställs av bolagets styrelse.

Årsredovisning

KONCERNEN

Förvaltningsberättelse	43
Risker och riskhantering	46
Räkenskaper och noter	49
Not 1 Redovisningsprinciper	52
Not 2 Nya standarder och tolkningar	52
Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar	52
Not 4 Rörelsesegment	53
Not 5 Hyresintäkter	54
Not 6 Intäkter från operativa verksamheter	54
Not 7 Övriga rörelseintäkter	54
Not 8 Fastighetskostnader	55
Not 9 Kostnader från operativa verksamheter	55
Not 10 Arvode till revisorer	55
Not 11 Anställda och personalkostnader	55
Not 12 Leasing - leasetagare	56
Not 13 Finansiella intäkter	57
Not 14 Finansiella kostnader	57
Not 15 Resultat från andelar i intressebolag	57
Not 16 Skatt	58
Not 17 Immateriella anläggningstillgångar	59
Not 18 Förvaltningsfastigheter	59
Not 19 Rörelsefastigheter	61
Not 20 Maskiner & inventarier	61
Not 21 Koncernbolag	62
Not 22 Andelar i intressebolag	62
Not 23 Finansiella instrument	63
Not 24 Övriga fordringar	63
Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63
Not 26 Likvida medel	63
Not 27 Eget kapital	64
Not 28 Finansiella risker	64
Not 29 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	66
Not 30 Kassaflödesanalys	66
Not 31 Förvärv av dotterbolag	66
Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	66
Not 33 Transaktioner med närstående	67
Not 34 Avsättningar	67
Not 35 Händelser efter balansdagens utgång	67

MODERBOLAGET

Räkenskaper och noter	68
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	71
Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar	71
Not 3 Totala intäkternas fördelning	71
Not 4 Arvode till revisorer	71
Not 5 Anställda och personalkostnader	71
Not 6 Leasing	72
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter	72
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	72
Not 9 Resultat från andelar i koncernbolag	72
Not 10 Bokslutsdispositioner	72
Not 11 Skatt	72
Not 12 Maskiner och inventarier	73
Not 13 Finansiella instrument	73
Not 14 Andelar i koncernbolag	73
Not 15 Fordringar hos koncernbolag	74
Not 16 Andelar i intressebolag	74
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74
Not 18 Aktiekapital	74
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74
Not 20 Kassaflödesinformation	74
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	75
Not 22 Transaktioner med närstående	75
Not 23 Fordringar hos intressebolag	75
Not 24 Förslag till vinstdisposition	75
Not 25 Händelser efter balansdagens utgång	75
Styrelsens intygande	76
Revisionsberättelse	77
Bolagsstyrningsrapport	79
Koncernledning	81
Styrelse	82
Definitioner	83
Härledning av nyckeltal	84
Finansiell kalender	85

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen och vd för Arlandastad Group AB (556694-0978) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Samtliga belopp om inte annat anges är avrundade till närmaste tusentals kronor.

Strategi

Arlandastad Group styr verksamheten med fokus på att skapa lönsam och hållbar tillväxt genom att utveckla stora, strategiskt belägna områden nära infrastrukturnoder.

Affärsmodell

Arlandastad Groups affärsmodell bygger på att kontrollera och skapa värden i alla led av värdekedjan från förvärv av mark och planprocesser till byggande och förvaltning av fastigheter samt även försäljning av utvalda tillgångar. Därutöver skapas synergier och ökade fastighetsvärden genom ägande och drift av operativa verksamheter i det egna fastighetsbeståndet.

Arlandastad Group investerar i markområden som är strategiskt belägna med outvecklad potential. Utvecklingen av marken är baserad på analys och långsiktighet. Varje plats ska gå att hållbart planera, utveckla, bygga och förvalta utifrån affärsmodellen. Arbetet sker med samarbetspartners och i dialog med kommuner, myndigheter och civilsamhället.

Eftersom Arlandastad Group kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter påverkar bolaget såväl miljö som ekosystem. Detta sker vid exploatering av områden, klimatpåverkan vid byggnation och drift av fastigheter. För att generera långsiktigt hållbara värden och framtidssäkra Arlandastad Group sätter bolaget mål, genomför aktiviteter och mäter resultat och framsteg. Arbetet med att bidra till en klimatneutral och cirkulär bygg- och anläggningssektor sker i flera steg där material- och avfallsflöden och energianvändningen är centralt.

Fastighetsförädling

Arlandastad Group äger och driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt i Arlandastad och Skavsta

som är belägna i anslutning till infrastrukturnoder. Utvecklingsområde Arlandastad omfattar cirka 2,9 miljoner kvm och är beläget mellan Stockholm och Uppsala, invid E4:an och nära Stockholm Arlanda Airport.

Utvecklingsområde Skavsta omfattar cirka 4,8 miljoner kvm och är beläget vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an, Oxelösunds djuphamn och den kommande järnvägen Ostlänken. Arlandastad Group äger 90,1 procent av den exploaterbara marken och flygplatsområdet, medan Nyköpings kommun äger resterande 9,9 procent. Kommunen har under flera år arbetat med ett planprogram för det utpekade utvecklingsområdet. Arlandastad Group har insyn och inflytande över hela utvecklingsprocessen och ansvarar även för flygplatsverksamheten.

Fastighetsförvaltning

Arlandastad Group äger förvaltningsfastigheter på bolagets utvecklingsområden i Arlandastad och Skavsta. Bruttototalarean, BTA, som förvaltas i eget bestånd, uppgår till cirka 135 000 kvm i Arlandastad och cirka 76 000 kvm i Skavsta.

Operativa verksamheter

Arlandastad Groups operativa verksamheter är rörelsedrivande verksamheter inom utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift. De skapar ett mervärde genom att driva besöksflöden till bolagets utvecklingsområden vilket påverkar koncernens tillgångsvärden positivt. De operativa verksamheterna utgörs av Scandinavian XPO, Training Partner Nordic och Stockholm Skavsta Airport.

Väsentliga händelser under året Arlandastad

Under år 2025 pågick ett flertal byggprojekt både i egen regi och i JV-bolag. Fastigheten som utvecklats åt OneMore färdigställdes under året.

I tillägg till produktion i egen regi och i JVn beslutades och ingicks avtal om försäljning av markområden. Till evroc såldes 5 296 kvadratmeter bygggrätter och till JSR 15 600 kvadratmeter bygggrätter. Härutöver ingicks en

avsiktsförklaring med en icke-namngiven köpare om försäljning av 37 200 kvadratmeter bygggrätter.

Förlängda och utökade hyresavtal slöts med bland annat BMW samt Autohero avseende 30 000 kvadratmeter med plats för 1 300 parkeringsplatser och 1 100 kvadratmeter lokaler. Avtal slöts även med Pontus Group om etablering av ett nytt restaurang- och café-koncept i Arlandastad i anslutning till nyetablerade laddstationer för elbilar.

Inom vårt JV F60, ett cirka 125 000 kvadratmeter utvecklingsområde som ägs och utvecklas tillsammans med Swiss Life och Cavandium, färdigställdes den första etappen av en förvaltningsfastighet med Tufvasson som hyresgäst. Hyresavtal slöts även med Ramirent och Emil Lundgren för utvecklingen av etapp 2 av fastigheten.

Skavsta

Stockholm Skavsta Flygplats AB ingick ett joint venture med BRA Bygg om utvecklingen av Västra terminalområdet. Den avtalade köpeskillingen för 50 procent av JV-bolaget uppgår till 100 Mkr. Till det nybildade bolaget styckas 540 000 kvadratmeter mark av och detaljplanearbete för området fortgår. För området väntas 200 000 - 300 000 kvadratmeter kommersiella bygggrätter tillskapas.

Ett 15-årigt hyresavtal tecknades med Nyköpings kommun avseende om- och nybyggnation av fastigheter för kommunens yrkespraktiska gymnasieutbildning. Avtalet omfattar 6 700 kvadratmeter lokaler och 3 500 kvadratmeter mark. Vidare inleddes ett strategiskt samarbete med Lambertsson som partner till Arlandastad i att underlätta framtida byggprojekt på Skavsta. Lambertsson hyr för ändamålet 3 000 kvadratmeter mark i Skavstalund.

Hållbarhet

Hållbarhet är en central del i bolagets affärsstrategi. Under året har viktiga steg tagits i hållbarhetsarbetet, i linje med strategin för lönsam och hållbar tillväxt.

Arbetet med att integrera hållbarhetsramverket i verksamheten fortsatte genom ett systematiskt hållbarhetsarbete. Under respektive område finns mål, aktiviteter samt KPIer för att mäta resultat och framsteg.

För att möta de utmaningar som den förändrade elmarknaden innebär har Arlandastad Group skärpt fokus på energifrågan. Bolagets energistrategi bidrar till att Arlandastad Group minskar klimatavtrycket och sänker kostnaderna för fastigheter, hyresgäster och verksamheter. Samarbetet med Siemens drivs med ambitionen att minska el- och värmeförbrukningen. Syftet är att höja kompetens och identifiera förbättringar inom energioptimering genom analys av befintliga data. Målet är att sänka energiförbrukningen med 10 procent under 2026. Sedan 2024 ingår både ekonomiska och hållbarhetskalkyler i beslutsunderlag vid investeringar. Det är också obligatoriskt att göra mätningar av klimatpåverkan återkommande under pågående projekt för att möjliggöra kontinuerliga beslut som leder till minskad klimatpåverkan.

Arlandastad Group har upprättat en hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 28-41.

Framtidsutsikter

En stabilare ränteutveckling och lägre räntenivåer har en positiv påverkan på den ekonomiska aktiviteten. Riksbanken genomförde sänkningar av styrräntan med 0,75 procentenheter under 2025 till 1,75 procent. Arlandastad Group har en god likviditet och låg belåningsgrad vilket gör att utgångspositionen är bra för befintlig verksamhet och fortsatta investeringar. Givet det ekonomiska och verksamhetsmässiga utfallet som framgår i denna årsredovisning och vad som kommit till styrelsens kännedom är styrelsens uppfattning att det inte föreligger något hinder att fortsätta bedriva verksamheten vidare enligt fastlagda strategier och att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Finansiell utveckling

Koncernens omsättning och resultat

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. I Skavsta har ersättning från Trafikverket

resultatavräknats avseende avslutade delprojekt, vilket påverkar övriga rörelseintäkter positivt med 48,5 Mkr.

Fastighetskostnaderna uppgick till -68,9 Mkr (-63,6). Fastighetskostnaderna påverkades negativt av en hyresförlust om -7,0 Mkr. 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.

Bruttoresultatet uppgick till 81,6 Mkr (28,3), varav 117,7 Mkr (83,2) avser fastighetsdrift och -36,1 Mkr (-54,9) Operativa verksamheter.

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. Avskrivningar på anläggningstillgångar ingår i administrationskostnaderna och uppgick till -10,7 Mkr (-13,3).

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).

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 17,3 Mkr (-0,1), varav resultat från fastighetsdrift uppgick till 2,1 Mkr (0,8) och skatt uppgick till -3,8 Mkr (-).

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 184,7 Mkr (45,6) och hänför sig till 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.

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.

Finansiell ställning och kassaflöde

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).

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 bankskuld som omfattas av lånekoventer 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.

Årets 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. Likvida medel vid årets slut uppgick till 182,1 Mkr (163,8).

Risker och riskhantering

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att i operativa verksamheter bedriva event-, mötes-, utbildnings- och flygplatsverksamhet innebär att verksamheten utsätts för risker, såväl interna som externa.

Arlandastad Group arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och övervaka externa och interna risker. Koncernen definierar risker som osäkerhetsfaktorer som kan påverka förmågan att uppnå mål.

Koncernen identifierar och dokumenterar risker årligen, oftare vid behov, och riskarbetet presenteras för styrelsen. Arlandastad Group följer kontinuerligt marknadsutveckling och omvärldsfaktorer som kan påverka riskområden. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till avsnittet "Risker och riskhantering".

Förslag till vinstdisposition
Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § och 19 kap. 22 § Aktiebolagslagen (2005:551)

Verksamhetens art, omfattning och risker

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2025 framgår av årsredovisningen för 2025. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i noterna i årsredovisningen.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kronor:	2025-12-31
Balanserat resultat	736 087 375
Årets resultat	-102 756 865
Summa	633 330 510
Disponering enligt följande:	
Utdelning till aktieägare, 1,55 kronor per aktie	98 046 158
I ny räkning överföres	535 284 352

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 1,55 kronor per aktie motsvarande ett sammanlagt belopp om cirka 98 Mkr. Den föreslagna utdelningen utgör cirka 15,5 procent av moderbolagets eget kapital och 2,2 procent av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2025 till 633 Mkr. Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens belåningsgrad uppgår till 24 procent. Den föreslagna utdelningen äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Utdelningsförslagets försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att förslaget om utdelning är försvarliga enligt 17 kap. 3 § 2 och 3 st. aktiebolagslagen, det vill säga med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Flerårsöversikt

Koncernen, Tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	376 875	338 658	421 695	295 941	199 330
Resultat före skatt	172 149	-79 008	-128 430	415 781	240 177
Balansomslutning	7 707 963	7 482 053	7 413 930	7 485 606	6 731 145
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	6 288 500	6 074 000	5 956 550	5 953 500	5 610 328
Marknadsvärde inklusive rörelsefastigheter	6 834 500	6 638 000	6 514 550	6 583 500	6 166 000
Resultat per aktie	2,1	-1,4	-2,0	7,7	3,0
Avkastning på eget kapital (%)	3	-2	-3	11	5
Soliditet (%)	59	59	61	62	62
Belåningsgrad fastigheter (%)	24	24	25	25	25
Medelantal anställda (FTE)	129	126	169	166	64

Moderbolaget, Tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 014	9 292	21 565	31 825	28 271
Resultat före skatt	-102 757	-246 196	47 653	191 105	-90 518
Balansomslutning	1 332 434	1 403 492	1 365 351	2 645 858	1 206 877
Avkastning på eget kapital (%)	-15	-29	4	23	-15
Soliditet (%)	48	52	72	36	62
Medelantal anställda (FTE)	10	12	13	12	8

Risker och riskhantering

Att äga, förvalta och utveckla områden innebär att verksamheten utsätts för risker, såväl externa som interna. Arlandastad Group arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera, följa upp och övervaka eventuella risker som kan komma att uppstå i koncernen.

Den verksamhet som Arlandastad Group bedriver ger prioriterade riskområden. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och ledningen.

Miljö- och klimatrelaterade risker

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå
Klimatförändringar	Klimatförändringarna innebär för fastighetsbranschen en ökad risk för skador på egendom på grund av förändrade väderförhållanden och alltmer frekvent förekommande extremväder. Tillgång och pris på byggnadsmaterial kan påverkas negativt av stigande temperaturer och ökad nederbörd. Ytterligare väderrelaterade risker är olika typer av översvämningar (skyfall, höga flöden i vattendrag, extrema havsvattenstånd) och översvämningssrelaterade skador. Hur stora de klimatrelaterade riskerna blir beror bland annat på framtida nivåer av växthusgaser i atmosfären. Klimatförändringarna kommer sannolikt att medföra åtgärder i form av investeringar kopplade till omställningen och klimatanpassningar vilket innebär risk för ökade kostnader. Även ökade driftskostnader kan uppstå på grund av lagändringar och prisökningar.	- Genom att mäta utsläpp av växthusgaser och sätta mål för reduktion ökar vi vår kunskap och minskar vår klimatpåverkan - Klimatfärdplan på plats för att hantera risker kopplat till klimatförändringar - Vid projektering bevakar vi klimatrelaterade risker	Hög	Hög	Fokus
Energi	Stegrat pris på energi och energibrist är risker som kan påverka bolaget och ge ökade kostnader. Samtidigt kan investeringar i energisparande bidra positivt utifrån ett finansiellt perspektiv tack vare kostnadsbesparingar.	Framtagande av koncernövergripande energistrategi	Hög	Medel	Fokus

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå
Resurser och råvaror	Råvarupriser och resursbrister får en finansiell påverkan i och med ökande kostnader. Samtidigt kan investeringar i lösningar för smart resurshushållning bidra positivt utifrån ett finansiellt perspektiv tack vare kostnadsbesparingar.	- Utveckla en alltmer effektiv resursanvändning - Återanvändning av material genom exempelvis inventering inför ny- och ombyggnation - Genom att utveckla och kravställa mot cirkulära flöden kan Arlandastad Group minska sin riskexponering relaterat till råvarubrist och därtill följande kostnadsökningar	Hög	Medel	Fokus
Anspråkstagande av mark	Ökning av krav kring exploatering av mark och förändrade översikts-/detaljplaner riskerar att påverka möjligheten för oss att utveckla och vidareutveckla våra markområden. Ökade krav kring hur bolag förväntas bidra till biologisk mångfald, hantera vatten etc kan medföra ökade kostnader och tidsmässig fördröjning.	- Vi arbetar med att säkra vattenhantering vid förädling av markområden - Kontinuerlig dialog med berörda myndigheter kring dessa frågor	Medel	Medel	Bevakas

Risker, uppförande

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå
Leverantörer	Här avses risken att våra leverantörer inte kan fullgöra sina åtaganden, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav, arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skada för Arlandastad Groups affär och varumärke.	- Arbetar förebyggande relaterat till svart arbetskraft och korruptionsrisker - Utbildning av medarbetare som ansvarar för projekt och förädling	Medel	Medel	Bevakas
Affärsetik och anti-korruption	Risk för brott mot uppförandekod kan finnas internt och hos leverantörer som anlitas. Risk för korruption finns främst vid upphandling av konsulter eller entreprenörer. Risker kan uppstå om våra medarbetare eller leverantörer inte följer uppförandekod och etiska riktlinjer. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skada för Arlandastad Groups affär och varumärke.	- Vår interna Code of Conduct är ett viktigt styrmedel - Vi arbetar med att säkerställa att våra medarbetare och leverantörer känner till och förstår innebörden av vår Code of Conduct - Vi har en intern visselblåsarpolicy kopplad till vår visselblåsarpolicy	Medel	Medel	Bevakas

Risker för människa/medarbetare

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Medarbetare/attraktiv arbetsplats	Risk att inte kunna rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens vilket påverkar vår verksamhet. Ett lågt eNPS är en betydande risk för bolaget.	- Genomför medarbetarundersökningar vilket ger oss viktig info om utveckling av vår arbetsmiljö - Medarbetarsamtal bidrar till utveckling genom att tydliggöra mål och förväntningar - Kompetensbaserad rekryteringsprocess för att främja fördomsfri rekrytering - Nollvision för trakasserier, diskriminering och mobbing på arbetsplatsen - Visselblåsarfunktion för att säkra uppföljning - Arbetar för jämställda och konkurrenskraftiga löner	Medel	Medel	Bevakas
Arbetsmiljö hälsa och säkerhet	I vår bransch förekommer hälso- och säkerhetsrisker. I driften av fastigheterna och i byggverksamheten förekommer fysiska skador. I kontorsmiljön är riskerna framförallt relaterade till stress som påverkar den psykiska hälsan.	- Process för systematiskt arbetsmiljöarbete för att säkra ett fullgott arbetsmiljöarbete - Vi har en nollvision för arbetsrelaterade skador och olyckor	Låg	Hög	Fokus

Finansiella risker

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Finansiering av fastighetsutveckling/projekt	Bolaget är beroende av finansiering av projekten för att kunna genomföra projekt enligt plan. Om finansmarknaden är ansträngd finns svårigheter att finansiera projekt vilket påverkar bolagets möjlighet att genomföra sina planer.	- Framförhållning och planering av kapitalbehov samt påverkan/styrning av nyckeltal - Flera finansieringskällor för att sprida risker - Finanspolicy som antas årligen av styrelsen och fastställer mandat	Medel	Hög	Fokus
Ränterisk	Avser risken att det sker förändring på kapitalmarknaden som påverkar räntevillkor och därmed upplåningskostnaderna. Högre räntor påverkar såväl resultat som likviditet och koncernens betalningsförmåga vilket i sin tur kan medföra att finansiella åtaganden inte kan mötas och skapar svårigheter att få finansiering till projekten.	- Upprätthåller löpande god relation och dialog med banker - Kontinuerlig uppföljning av rådande marknadsläge och avvägningar inför ny finansiering - Finanspolicy som antas årligen av styrelsen som fastställer riskmandat och syn på ränte- och kapitalstruktur samt motpartsrisker	Medel	Hög	Fokus
Fastighetsvärdering	Förändringar av verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd redovisas i resultaträkning som realiserade värdeförändringar och påverkar därmed bolagets finansiella ställning och nyckeltal som belåningsgrad. Fastighetsvärdering grundar sig på ekonomiska antaganden och ekonomisk information från koncernen. Det finns en risk att antaganden inte speglar marknaden vilket då gör att resultat och finansiell ställning blir missvisande.	- Styrelsen har beslutat att koncernens bestånd värderas externt kvartalsvis - Ger löpande korrekt och saklig information till våra externa värderare av fastighetsbeståndet - Intern process där värderingarna granskas av minst två personer i ledningsgrupp	Låg	Medel	Bevakas
Intäkter och hyresgästers/kunders betalningsförmåga	Om större hyresgästers eller kunders betalningsförmåga försämras påverkar det koncernens resultat, likviditet och betalningsförmåga negativt.	- Selektiva vad gäller urval av kunder - Kontinuerlig uppföljning av uteblivna inbetalningar - Hyresavtal med indexklausul vilket medför en uppräknings av hyresintäkten motsvarande inflationen	Medel	Medel	Bevakas
Marknadsvärde	Vid försäljning av färdigutvecklade fastigheter finns risk att marknadsvärdet ej erhålls, vilket kan ge en negativ påverkan på bolagets nyckeltal.	Bevaka så att inga försäljningar sker under marknadsvärde. Om det ändå behövs så förbered text kring syfte, orsak och motivera i pressmeddelande	Medel	Medel	Bevakas

Omvärldsrelaterade risker

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Kriser	Här omfattas kriser i omvärlden som påverkar hela samhället, som är svåra att förutse och som är utanför vår kontroll, exempelvis krig, terroristattacker, cyberattacker, pandemi, extrema väderhändelser och miljökatastrofer samt informationsläckage.	- Arlandastad Group har en krisplan och krisgrupp som i händelse av en kris leder organisationen i arbetet - Koncernens fastigheter är fullvärde-försäkrade och försäkringsskydd finns även för övriga verksamheter. Detta för att så långt som möjligt minimera risken för ekonomisk skada - Koncernen arbetar aktivt med IT-säkerhet internt och med hjälp av externa partners	Medel	Medel	Bevakas
Infrastruktur	Arlandastad Group är beroende av andra aktörer för att säkra tillgänglighet och infrastruktur. Detta riskerar att hämma utvecklingen. Omvärldsfaktorer utom Arlandastad Groups kontroll kan påverka värdet på fastigheter negativt, t ex genom lokala, regionala och statliga infrastrukturbeslut. Energiomställningen innebär en risk för stigande elpriser, ökade nätkostnader och långa ledtider, utmaningar med att få nyttja nya elanslutningar och att outnyttjade anslutningar dras tillbaka.	- I alla projekt inkluderas grön mobilitet och kommande hyresgäster erbjuds förutsättningar för hållbara transportlösningar - Kontinuerlig dialog med berörda myndigheter kring dessa frågor - Bolagets antagna energistrategi inkluderas i bolagets projekt - Arbetar aktivt med att säkra energiförsörjning genom utveckling av egen produktion, via solceller, och batterilagring	Hög	Hög	Fokus
Genomförandetid för detaljplaner	Detaljplaner löper ut och kommunerna har möjlighet att minska antal byggrätter. Framför allt tillämpligt i Arlandastad där trafikutredningar och områdets tillgänglighet över tid påverkar. Genomförandetiden för två av bolagets detaljplaner har löpt ut och medför en risk för minskade antal byggrätter. Förseningar i detaljplane- och/eller andra bygglovsprocesser hämmar utvecklingen och kan leda till ökade kostnader.	Dialog med intressenter såsom kommunen, Trafikverket, Swedavia m fl	Låg	Hög	Bevakas

Riskområde	Risker och finansiell påverkan	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Risknivå
Skatter	Inom Arlandastad Group finns påverkan av skatter i form av inkomstskatt, fastighets-skatt och moms. Inom skatteområdet kan förändringar i lagstiftning ske som påverkar resultat, finansiell ställning och likviditet. Ytterligare en risk är att Arlandastad Group inte följer gällande regelverk vilket kan leda till skattetillägg och i vissa fall anmärkning i revisionen.	- Arlandastad Group, tillsammans med externa rådgivare, följer utvecklingar av lagar, praxis och domstolsbeslut - Utbildning av personal sker löpande och vid behov - Öppna yrkanden avseende osäkra poster i deklarationer	Låg	Medel	Bevakas
Digitalisering	Bolaget riskerar att hamna efter i digitalisering, vilket kan påverka konkurrenskraft, effektivitet och säkerhet. Ökade krav på cybersäkerhet, hantering av personuppgifter och anpassning till ny lagstiftning till exempel gällande AI innebär risk för dataintrång eller bristande efterlevnad. Utan en strategisk satsning på digital utveckling och kompetensutveckling kan bolaget få svårigheter att möta framtida krav och säkerställa hållbar verksamhet.	- Kartläggning av befintliga system och identifiering av utvecklingsbehov - Förbättrade rutiner kring cybersäkerhet och utbildning av personal i hantering av personuppgifter och GDPR - Stärka organisationens digitala kompetens genom utbildning av bolagets digitala verktyg	Medel	Hög	Fokus
Efterfrågan på marknaden	Det finns risk att efterfrågan inte ökar i takt med utvecklingen av våra områden. Lågkonjunktur, framtida pandemier eller andra kriser kan påverka efterfrågan från besökare och hyresgäster till våra destinationer.	- Marknadsföring i rätt kanaler - Att arbeta för att öka graden av nöjdhet hos våra hyresgäster så att de blir ambassadörer - Undviker byggnation på spekulation	Låg	Medel	Bevakas

Räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultatet *

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	5	161 788	168 400
Intäkter från operativa verksamheter	6	162 907	161 677
Övriga rörelseintäkter	7	52 180	8 581
Intäkter		376 875	338 658
Fastighetskostnader	8	-95 159	-89 711
Kostnader från operativa verksamheter	9	-200 145	-220 616
Bruttoresultat		81 571	28 331
Administrationskostnader	4, 10, 11, 12, 17, 20	-69 187	-73 585
Vinst avyttring inventarier		205	234
Finansiella intäkter	13	4 167	9 069
Finansiella kostnader	14	-88 807	-103 764
Resultat före värdeförändringar		-72 050	-139 716
Resultat från andelar i intressebolag	15	17 341	-132
Realiserade värdeförändringar fastigheter	18	42 148	15 223
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	18	184 710	45 617
Resultat före skatt		172 149	-79 008
Skatt på årets resultat	16	-39 182	-8 594
Årets resultat		132 967	-87 602
Övrigt totalresultat		-	-

* Koncernens resultat redovisat per segment framgår av not 4

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
Årets resultat och periodens totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		126 417	-93 115
Innehav utan bestämmande inflytande		6 550	5 513
- varav andel av övrigt totalresultat		-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		2,1	-1,4

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	17	22 550	22 550
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	2 636	2 170
Förvaltningsfastigheter	18	6 288 500	6 074 000
Rörelsefastigheter	19	525 019	534 490
Maskiner och inventarier	20	69 437	84 372
Leasingtillgångar	12	6 495	8 015
Andelar i intressebolag	22	390 829	355 535
Övriga långfristiga fordringar	23	3 009	2 997
Summa anläggningstillgångar		7 308 477	7 084 129
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	23	25 409	29 731
Varulager		2 912	2 208
Övriga fordringar	23, 24	163 006	175 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	26 012	26 693
Likvida medel	23, 26	182 147	163 791
Summa omsättningstillgångar		399 498	397 924
Summa tillgångar		7 707 963	7 482 053

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		569	569
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		834 281	834 437
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 720 858	3 594 285
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		4 555 708	4 429 291
Innehav utan bestämmande inflytande		23 708	17 158
Summa eget kapital		4 579 416	4 446 449
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1 373 814	1 439 255
Förskott	23	272 511	238 728
Övriga långfristiga skulder	23	1 224	601
Långfristiga leasingskulder	12	5 488	6 787
Uppskjuten skatteskuld	16	951 866	912 691
Avsättningar	34	50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		2 654 903	2 648 063
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	296 000	134 656
Leverantörsskulder	23	36 942	40 700
Aktuella skatteskulder		17 955	18 220
Kortfristiga leasingskulder	12	1 007	1 228
Övriga kortfristiga skulder	23	56 263	122 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	65 478	69 809
Summa kortfristiga skulder		473 645	387 541
Summa eget kapital och skulder		7 707 963	7 482 053

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	569	834 281	3 687 556	11 645	4 534 051
Årets resultat jan - dec 2024	-	-	-93 115	5 513	-87 602
Övrigt totalresultat jan - dec 2024	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	569	834 281	3 594 441	17 158	4 446 449
Årets resultat jan - dec 2025	-	-	126 417	6 550	132 967
Övrigt totalresultat jan - dec 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-12-31	569	834 281	3 720 879	23 687	4 579 416

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
Resultat före skatt		172 149	-79 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-255 602	-26 529
Summa		-83 453	-105 537
Betald skatt		-888	-5 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-84 341	-110 878
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-703	-458
Förändring av rörelsefordringar		-34 247	24 314
Förändring av rörelseskulder		-12 900	-24 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-132 191	-111 661
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	31	-25	-13 201
Avyttring av dotterbolag		15 013	-68
Investeringar i fastigheter och inventarier	18, 19, 20	-72 513	-59 394
Avyttring av fastigheter	18	40 607	31 761
Förändring transaktionsrelaterade skulder		8 705	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1 058	-1 462
Förvärv av finansiella tillgångar		-21 328	-22 798
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 599	-65 162
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut	23, 30	191 800	147 000
Mottaget förskott	23, 30	135 000	150 000
Amortering av låneskulder	23, 30	-135 387	-169 602
Kortfristig utlåning till närstående bolag	30	-10 266	-21 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		181 147	106 398
Årets kassaflöde		18 357	-70 425
Likvida medel vid periodens början		163 791	234 216
Likvida medel vid årets slut	26	182 147	163 791

Erhållna och betalda räntor

Under året har koncernen erhållit 4,2 Mkr (9,1) i räntetäkter och betalat 80,3 Mkr (103,8) i räntekostnader.

Koncernens noter

1 Allmän information och väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Arlandastad Group AB, organisationsnummer 556694-0978 och dess dotterbolag. Arlandastad Group AB är ett fastighetsutvecklingsbolag vars verksamhet baseras på tre verksamhetsområden. Fastighetsförädling som primärt bedrivs genom förvärv av råmark som sedan detaljplanlagt och utvecklats samt genom omvandling av befintliga fastigheter. Koncernen bedriver också fastighetsförvaltning i utvecklade och befintliga fastigheter samt operativ verksamhet i form av utbildnings-, mötes- och eventverksamhet samt flygplatsdrift.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Pionjärvägen 77 A-B, Arlandastad. Styrelsen har den 26 mars 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 23 april 2026.

Redovisningsprinciper

Detta avsnitt är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. För väsentlig information om tillämpade principer för specifika poster, se respektive not.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterbolag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhålls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från

gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Se även Not 2 Nya standarder och tolkningar som tillämpas från räkenskapsåret 2025 eller kommer tillämpas från räkenskapsåret 2026.

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterbolag konsolideras bolag där Arlandastad Group har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Om förvärvet inte avser en rörelse, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Förvärvskostnaden fördelas på den underliggande tillgången, dvs. fastigheten. Goodwill förekommer inte vid tillgångsförvärv och någon uppskjuten skatt beaktas inte.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat. Uppskjuten skatt beaktas på övervärden på identifierbara tillgångar, dock inte på goodwill.

För information gällande uppskattningar och bedömningar avseende förvärv, se not 3, Väsentliga uppskattningar och bedömningar.

Valuta

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

2 Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

Inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året har haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Av EU övriga och godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inga ha någon väsentlig påverkan på Arlandastad Groups resultat eller finansiella ställning för innevarande eller kommande perioder.

3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste bolagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de uppskattningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Byggrätter värderas enligt ortsprismetoden och i värderingen har kronor per kvadratmeter en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet. Bedömningar av kassaflödet för drifts- och underhållskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltnings- fastigheter, se not 18 Förvaltningsfastigheter.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Tillgångsförvärv föreligger

EU har beslutat att införa IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, med tillämpning från 1 januari 2027. Koncernen har översiktligt analyserat effekterna av tillämpningen. IFRS 18 kommer att påverka utformningen av de finansiella rapporterna, främst resultaträkningen som skall delas upp i tre delar: rörelse, investering och finansiering.

om förvärvet avser exempelvis fastigheter men inte innefattar organisation och processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet. Förvärv av en självständig verksamhet utgör ett rörelseförvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden.

Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas skillnaden som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde beräknat enligt ovan, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen som vinst vid rörelseförvärv.

Uppskjuten skatt

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn, denna bedömning påverkar dock inte redovisningen.

4 Rörelsesegment

§ Redovisningsprinciper

Segmentrapporteringen baseras på hur ledningen och tillika den högste verkställande beslutsfattaren följer upp och styr verksamheten. Koncernens indelning i segment baseras på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Till följd av detta har verksamheten delats upp i segment utifrån fastigheter och operativa verksamheter. Fastigheterna delas in i förvaltning av fastigheter och fastighetsförädling. De operativa verksamheterna avser flygplatsdrift i Skavsta, utbildning- och certifieringsverksamhet bedriven genom dotterbolaget Training Partner och eventverksamhet genom dotterbolaget Scandinavian XPO.

Segmentsinformation avseende de segment för vilka information skall lämnas är följande;

Koncernen 2025 jan- dec, Tkr	Fastighetsförädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hysesintäkter	-	202 912	4 710	-45 834	161 788
Intäkter från Operativa verksamheter	-	245	167 935	-5 272	162 907
Övriga intäkter	46	51 051	138	945	52 180
Rörelseintäkter	46	254 207	172 783	-50 161	376 875
Fastighetskostnader	-23	-68 822	-15	-	-68 860
Avskrivning fastigheter	-	-24 952	-1 347	-	-26 299
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-7 156	-242 975	49 986	-200 145
Bruttoresultat	23	153 277	-71 554	-175	81 571
Administrationskostnader	-3 400	-13 450	-27 187	-25 149	-69 187
Finansnetto	-11	-67 866	893	-17 656	-84 640
Vinst avyttring inventarier	-	-	205	-	205
Resultat före värdeförändringar	-3 388	71 960	-97 642	-42 980	-72 050
Resultat från andelar i intressebolag	16 742	-	600	-	17 341
Realiserade värdeförändringar fastigheter	484	41 664	-	-	42 148
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	68 460	116 249	-	-	184 710
Resultat före skatt	82 298	229 873	-97 042	-42 980	172 149
Skatt	-14 210	-28 410	3 437	-	-39 182
Resultat efter skatt	68 088	201 464	-93 605	-42 980	132 967
Verkligt värde fastigheter	3 416 200	2 872 300	546 000	-	6 834 500

Koncernen 2024 jan- dec, Tkr	Fastighetsförädling	Förvaltning av fastigheter	Operativa verksamheter	Ej fördelade koncernkostnader och elimineringar	Summa
Hysesintäkter	3 319	202 984	10 975	-48 878	168 400
Intäkter från Operativa verksamheter	-	85	161 677	-85	161 677
Övriga intäkter	5 908	355	707	1 611	8 581
Rörelseintäkter	9 226	203 424	173 360	-47 352	338 658
Fastighetskostnader	-2 589	-60 925	-	-102	-63 615
Avskrivning fastigheter	-3	-24 939	-1 154	-	-26 096
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-3 993	-264 285	47 662	-220 616
Bruttoresultat	6 635	113 567	-92 080	208	28 331
Administrationskostnader	-2 333	-8 961	-29 967	-32 324	-73 585
Finansnetto	6 940	-84 582	-8 643	-8 410	-94 696
Vinst avyttring inventarier	-	-	234	-	234
Resultat före värdeförändringar	11 242	20 024	-130 456	-40 526	-139 716
Resultat från andelar i intressebolag	-132	-	-	-	-132
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	15 223	-	-	15 223
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-9 603	55 220	-	-	45 617
Resultat före skatt	1 507	90 468	-130 456	-40 526	-79 008
Skatt	4 571	-13 037	-128	-	-8 594
Resultat efter skatt	6 078	77 430	-130 584	-40 526	-87 602
Verkligt värde fastigheter	3 375 000	2 699 000	564 000	-	6 638 000

5 Hyresintäkter

§ Redovisningsprinciper
Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheterna, vilka består av kommersiella fastigheter. Hyrorna för kontrakten betalas främst månads- eller kvartalsvis. Hyran uppräknas med index vid längre hyreskontrakt.

Hyresintäkterna redovisas i enlighet med IFRS 16. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Arlandastad Group, baserat på avtalets ekonomiska substans, bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna.

Hyresintäkter	2025	2024
Kommersiella fastigheter	161 789	168 400
Summa	161 789	168 400

Kontraktsförfallostrukturen avseende koncernens bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell där kontraktsvärde avser årsvärde. Löptiden på ett nytecknat hyreskontrakt är mellan 1-20 år med en uppsägningstid på mellan 3-18 månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen uppgår till 2,95 år (2,61).

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Års-kontrakts-värde (tkr)	Andel av värdet
Kommersiella fastigheter			
2026	131	31 082	8 %
2027	64	47 637	13 %
2028	40	30 055	8 %
2029	28	30 032	8 %
2030+	25	234 730	63 %
Summa	288	373 536	100 %
Vakanta lokaler	50	37 039	45 %
Kontrakt inom koncernen	8	38 815	47 %
Garage och p-platser	29	6 348	8 %
Summa	87	82 202	100 %
Totalt	375	455 738	

Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktstidsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Den största hyresgästen stod för 20,7 procent (19,0) av hyresintäkterna och representerade 8,9 procent (9,4) av nettoomsättningen. Hyresintäkten för den största hyresgästen uppgick till 33 434 Tkr (31 907) och redovisas inom segment förvaltning av fastigheter. Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningbara operationella hyresavtal framgår av tabellen "Avtalade framtida hyresintäkter". Värdet av koncernin-terna hyreskontrakt har exkluderats.

Avtalade framtida hyresintäkter	2025	2024
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	137 625	128 007
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	123 326	110 679
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	95 247	95 276
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	78 384	86 618
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	69 604	80 304
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	464 643	561 350
Summa	968 829	1 062 234

I årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 19 779 Tkr (16 568).

6 Intäkter från operativa verksamheter

§ Redovisningsprinciper
För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i IFRS 15. Koncernen intäkter som redovisas i enlighet med IFRS 15 utgör intäkter från utbildning gentemot fordonsindustrin och intäkter från eventverksamheten.

Intäkten redovisas när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Bedömningen är att respektive utbildnings-tillfälle eller event utgör ett eget prestationsåtagande.

	2025	2024
Intäkter från utbildningsverksamhet	90 736	96 161
Intäkter från eventverksamhet	30 032	20 653
Intäkter från flygplatsverksamhet	42 139	44 864
Summa	162 907	161 677
Kontraktsbalanser	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	21 135	20 942
Avtalsskulder	4 119	3 686

Koncernens kundfordringar förfaller vanligen till betalning på 30 dagar.

7 Övriga rörelseintäkter

§ Redovisningsprinciper
Övriga rörelseintäkter avser intäkter som inte har någon direkt koppling till fastighetsdriften eller den operativa

verksamheten. I övriga rörelseintäkter redovisas huvudsakligen vidarefakturerade kostnader och erhållna statliga bidrag.

	2025	2024
Erhållna statliga bidrag*	48 561	35
Vidarefakturerade kostnader	-1 421	7 557
Övriga, ej momspliktiga intäkter	5 040	988
Summa	52 180	8 580

*För år 2025 har bolaget erhållit ersättning från Trafikverket avseende avslutade delprojekt, se not 8.

8 Fastighetskostnader**§ Redovisningsprinciper**

Fastighetskostnaderna utgör en del av koncernens brutoresultat. Som fastighetskostnader redovisas kostnader som är direkt kopplade till fastigheternas drift, skötsel, reparation, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Med driftskostnader avses taxebundna kostnader såsom el, värme, vatten, kyla och avlopp. Fastighetsskötsel inkluderar kostnader för serviceavtal för larm och bevakning, material och städning. Med fastighetsadministration avses fördelade personalkostnader.

Underhållskostnader avser kostnader för löpande åtgärder för att underhålla fastigheternas standard eller tekniska system. Utgifter av detta slag redovisas som en kostnad i den period den uppkommer. Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde.

Skadeersättning från Trafikverket för arbeten kopplade till den planerade Ostlänken

Arlandastad Groups dotterbolag Stockholm 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.

	2025	2024
Driftskostnader	-43 126	-44 526
Fastighetsskatt	-8 958	-6 140
Reparation och underhåll	-9 778	-12 949
Befarade kundförluster	-6 999	-
Ianspråktaget förskott Ostlänken	27 252	11 272
Upparbetad kostnad Ostlänken	-27 252	-11 272
Av- och nedskrivningar rörelsefastigheter	-26 299	-26 096
Summa	-95 159	-89 711

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 nettoredovisas mot fastighetskostnaderna. Netto-redovisning 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 samtliga åtaganden i enlighet med avtalet är uppfyllda, intäktsförs ett sådant belopp när kostnadens storlek för kvarvarande åtaganden går att bedöma med erforderlig tillförlitlighet.

9 Kostnader från operativa verksamheten**§ Redovisningsprinciper**

Som kostnader hänförliga till den operativa verksamheten redovisas kostnader direkt kopplade till flygplatsdrift, utbildningsverksamhet och eventverksamhet. I posten ingår även personalkostnader som har omfördelats från

central administration till operativa kostnader. Kostnader från eventverksamheten periodiseras och matchas med intäkten för respektive event. Kostnaden redovisas i den period som eventet äger rum.

	2025	2024
Flygplatsverksamheten	-108 454	-116 576
Utbildningsverksamheten	-69 419	-80 517
Eventverksamheten	-21 683	-19 832
Övrigt	-590	-3 691
Summa	-200 145	-220 616

10 Arvode till revisorer

	2025	2024
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	-2 165	-2 472
Skatterådgivning	-86	-156
Övriga tjänster	-21	-13
Summa	-2 272	-2 641

11 Anställda och personalkostnader**§ Redovisningsprinciper****Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Arlandastad Groups pensionsåtaganden omfattas enbart av avgiftsbestämda planer.

Incitamentsprogram

Inbetalningar av optionspremier i samband med incitamentsprogram redovisas som en ökning av eget kapital i koncernen. Eventuella utbetalningar hänförliga till incitamentsprogram redovisas i koncernen som minskning av eget kapital och i moderbolaget som administrationskostnader. Eventuell inlösen av utestående optionsprogram regleras direkt mot eget kapital. För mer information om incitamentsprogrammen, se not 27.

Medelantalet anställda

2025	Medelantal heltidsanställda	Varav kvinnor	Varav män
Moderbolaget	10	46 %	54 %
Dotterbolagen	119	27 %	73 %
Totalt i koncernen	129	28 %	72 %

2024	Medelantal heltidsanställda	Varav kvinnor	Varav män
Moderbolaget	12	50 %	50 %
Dotterbolagen	114	29 %	71 %
Totalt i koncernen	126	31 %	69 %

Könsfördelning styrelse och ledning

2025	Antal	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter	5	0 %	100 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	6	33 %	67 %
Totalt i koncernen	11	18 %	82 %

2024	Antal	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter	8	25 %	75 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	38 %	63 %
Totalt i koncernen	16	31 %	69 %

Personalkostnader Moderbolaget

Styrelse och ledande befattningshavare	2025	2024
Löner och andra ersättningar	-8 270	-8 878
Sociala avgifter	-2 598	-2 790
Pensionskostnader	-859	-1 536
Summa	-11 727	-13 204

Övriga anställda	2025	2024
Löner och andra ersättningar	-4 872	-6 146
Sociala avgifter	-2 057	-1 931
Pensionskostnader	-1 114	-536
Övriga personalkostnader	1 563	920
Summa	-6 480	-7 693

Personalkostnader Dotterbolag

Styrelse och ledande befattningshavare	2025	2024
Löner och andra ersättningar	-5 363	-6 141
Sociala avgifter	-1 685	-1 929
Pensionskostnader	-1 303	-1 688
Summa	-8 352	-9 758

Övriga anställda	2025	2024
Löner och andra ersättningar	-57 508	-65 559
Sociala avgifter	-19 741	-22 158
Pensionskostnader	-6 203	-6 858
Övriga personalkostnader	-1 850	-1 357
Summa	-85 303	-95 932
Totalt i koncernen	-111 862	-126 587

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare i Arlandastad Group AB 2025

Tkr	Grundlön/ styrelsearvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					
Leif West	400	-	-	-	400
Övriga styrelseledamöter					
Krister Karlsson	200	-	-	-	200
Per Taube	200	-	-	-	200
Peter Markborn	300	-	-	-	300
Peter Wågström	300	-	-	-	300
Sunniva Fallan Röd	83	-	-	-	83
Maria Ranka	83	-	-	-	83
Thomas Rudin	83	-	-	-	83
Summa	1 650	-	-	-	1 650

VD, Dieter Sand	3 705	265	95	859	4 924
Övriga ledande befattningshavare	2 889	173	172	635	3 869
Summa	6 594	438	267	1 494	8 793

Vid egen uppsägning har vd sex månaders uppsägningstid. I motsatt fall är uppsägningstiden tolv månader. Övriga ledande befattningshavare har ömsesidig uppsägningstid om tre till sex månader. Rörlig ersättning kan utgå med upp till fem månadslöner för vd och upp till två månadslöner för ledande befattningshavare och baseras på uppfyllnad av fastlagda såväl personliga som övergripande verksamhetsmål. Bolaget har inga avtal om övriga avgångsvederlag.

12

Leasing – leasetagare

§ Redovisningsprinciper

Leasingavtal

Leasingavtal redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. Under IFRS 16 fastställer Arlandastad Group vid ingåendet av ett avtal om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Leasegivare

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för kommersiella fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing enligt IFRS 16. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar redovisas under avsnittet Intäkter - hyresintäkter.

Leasetagare

Koncernen är leasetagare avseende ett arrende, samt innehar avtal gällande fastigheter och fordon. Vid inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisas en leaseingskuld motsvarande nuvärdet av återstående leaseingavgifter under den bedömda leasingperioden. Dessa leaseingskulder redovisas separat från övriga skulder i balansräkningen.

Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från anskaffningsdatumet till nyttjandeperiodens slut. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i balansräkningen. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om Arlandastad Group är rimligt säkra på att nyttja de optionerna.

För nuvärdesberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den kan fastställas. I övriga fall används koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta.

Tillämpning av lätttnadsregler

Arlandastad Group tillämpar lätttnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden som rörelsekostnader i resultaträkningen.

	Nyttjanderättstillgångar				
	Maskiner & inventarier	Fastigheter	Fordon	Totalt	Leasingskulder
Ingående balans 1 januari 2024	4 656	3 310	1 564	9 530	8 865
Tillkommande avtal	-	125	1 616	1 741	1 741
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-3 072	-125	-1 983	-5 180	-
Avslutade avtal	-	-125	-	-125	-
Rättelse av fel*	124	1 973	-48	2 049	2 449
Omklassificering mellan tillgångstyper	-1 708	125	1 583	-	-
Räntekostnader på leasingskulder	-	-	-	-	-1 541
Leasingavgifter	-	-	-	-	-3 499
Utgående balans 31 december 2024	-	5 283	2 732	8 015	8 015
Tillkommande avtal	-	125	-	125	337
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-1 530	-125	-385	-2 040	-
Avslutade avtal	1 709	-	-992	717	1 709
Rättelse av fel*	-179	-125	-18	-322	-
Omklassificering mellan tillgångstyper	-	-	-	-	-1 709
Räntekostnader på leasingskulder	-	-	-	-	-327
Leasingavgifter	-	-	-	-	-1 530
Utgående balans 31 december 2025	-	5 158	1 337	6 495	6 495

* Avser rättelse av fel i leasingkontrakt hänförligt till 2024 och 2025. Gällande fastigheter har tidigare års avskrivningar på tomträtter reverserats.

Nedan presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året. Arlandastad Group redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till -1 755 Tkr (-2 042).

Resultaträkningen	2025	2024
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-2 040	-5 180
Räntekostnader på leasingskulder	-327	-1 541
Kostnader hänförliga till tillgångar av mindre värde	-225	-501
Summa	-2 592	-7 222

13 Finansiella intäkter

§ Redovisningsprinciper

Finansiella intäkter består av ränteutgifter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteutgifter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments

förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Finansiella intäkter redovisas i den period de hänför sig.

	2025	2024
Ränteutgifter från omsättningstillgångar	2 311	1 886
Ränteutgifter övriga finansiella tillgångar	1 856	7 182
Summa ränteutgifter enligt effektivräntemetod	4 167	9 069
Summa finansiella intäkter	4 167	9 069

14 Finansiella kostnader

§ Redovisningsprinciper

Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period till

vilken de hänför sig. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

	2025	2024
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Räntekostnader lån	-77 656	-100 576
Räntekostnader leasingskulder	-327	-1 541
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-10 823	-1 648
Summa	-88 807	-103 764

15 Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från:	2025	2024
Fastighetsdrift	2 059	759
Orealiserade värdeförändringar	19 089	-1 428
Skatt	-3 815	-
Avyttringar	8	537
Summa	17 341	-132

För mer information avseende intressebolag, se not 22.

16 Skatt**§ Redovisningsprinciper**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte för den initiala redovisningen av ett tillgångsförvärv eftersom förvärvet inte påverkar vare sig redovisat

eller skattepliktigt resultat. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur och i vilken jurisdiktion de underliggande tillgångarna eller skulderna förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla i den jurisdiktion när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder.

	2025	2024
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-188
Justering avseende tidigare år	-7	-2
Summa aktuell skatt	-7	-189
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-39 175	-8 405
Summa uppskjuten skatt	-39 175	-8 405
Redovisad skatt i resultaträkningen	-39 182	-8 594

	2025	2024
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	172 149	-79 008
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	-35 463	16 276
Skatteeffekt av;		
Ej skattepliktiga intäkter	11	177
Ej avdragsgilla kostnader	-1 996	-455
Effekt av ränteavdragsreglerna	-12 096	-13 650
Effekt av fastighetsförsäljningar	3 090	-9
Skatt hänförlig till tidigare år	-7	-2
Ej redovisad uppskjuten skatt på underskott	-2 806	-16 563
Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader	6 234	5 879
Resultat från intressebolag	3 572	-
Övrigt	279	-247
Redovisad skatt	-39 182	-8 594
Effektiv skattesats	22,8 %	-10,9 %

Koncernen har skatteposter uppgående till - (-) som redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

2025	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:</i>			
Fastigheter	9 760	-961 503	-951 743
Leasing	1 338	-1 338	-
Obeskattade reserver	-	-123	-123
Övriga temporära skillnader	-	-	-
Kvittning	-11 098	11 098	-
Summa	-	-951 866	-951 866

2024	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:</i>			
Fastigheter	7 489	-916 585	-909 096
Leasing	1 651	-1 651	-
Obeskattade reserver	-	-195	-195
Övriga temporära skillnader	-3 400	-	-3 400
Kvittning	-5 740	5 740	-
Summa	-	-912 691	-912 691

Förändring uppskjuten skatt i temporära skillnader

	Ingående balans per 2025-01-01	Redovisat i resultat- räkningen	Förvärv, avyttring av bolag, övrigt	Utgående balans per 2025-12-31
Fastigheter	909 291	39 175	3 400	951 866
Övriga temporära skillnader	3 400	-	-3 400	-
Summa	912 691	39 175	-	951 866

	Ingående balans per 2024-01-01	Redovisat i resultat- räkningen	Förvärv, avyttring av bolag, övrigt	Utgående balans per 2024-12-31
Fastigheter	900 763	8 405	123	909 291
Övriga temporära skillnader	3 400	-	-	3 400
Summa	904 163	8 405	123	912 691

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 20,6 procent av 335 409 Tkr (334 463) och de har ingen tidsbegränsning. Därtill har

koncernen uppskjutna skattefordringar kopplade till ej avdragsgill ränta som får dras av under kommande 6 år. Totalt uppgår beloppet till 20,6 procent av 322 830 Tkr (281 102).

17 Immateriella anläggningstillgångar

§ Redovisningsprinciper

En immateriell tillgång värderas till anskaffningsvärde. Immateriella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas vid varje bokslutstillfälle och justeras vid behov. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Goodwill

Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill representerar skillnaden mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, övertagna skulder samt eventalförpliktelser. Goodwill anses ha en obestämbar nyttjandeperiod och prövas därmed minst årligen för nedskrivningsbehov.

Goodwill	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	22 550	15 718
Förvärv av dotterbolag	-	6 832
Utgående redovisat värde	22 550	22 550

Övriga immateriella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	2 170	844
Årets anskaffning	1 058	1 462
Förvärv genom dotterbolag	-	80
Avskrivning av övriga immateriella anläggningstillgångar	-592	-216
Utgående redovisat värde	2 636	2 170

18 Förvaltningsfastigheter

§ Redovisningsprinciper

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 baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Byggrätter värderas utifrån orsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut

jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	6 074 000	5 956 550
Förvärv under året	-	65 986
Investeringar i befintliga fastigheter	30 124	21 501
Avyttringar	-335	-15 654
Orealiserade värdeförändringar	184 710	45 617
Utgående redovisat värde	6 288 500	6 074 000

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2025	2024
Kommersiella fastigheter	2 872 300	2 699 000
Byggrätter	3 416 200	3 375 000
Summa	6 288 500	6 074 000

Värderingsprocess

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen. Fastighetsbeståndet värderas under värderingshierarki 3 och baseras på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data med störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, nuvarande vakansgrader och jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt. Bland indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav, planerade investeringar samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer. Fastighetsbeståndet värderas av externa värderare fyra gånger per år, vid varje kvartalsskifte. Samtliga fastigheter besiktigas inte vid varje värdering utan med avtalad periodicitet utifrån ålder, användning och hyresavtalens längd.

Under 2025 har Forum Fastighetsekonomi AB anlåtats för att uppskatta marknadsvärdet av fastighetsinnehavet. Arvodet för värderingarna är inte beroende av fastigheters marknadsvärden.

Per 31 december 2025 har koncernens byggrätter i Explore Arlandastad värderats utifrån ett snittvärde 3 215 kronor (3 180) per kvadratmeter BTA och i Explore Skavsta till 314 (313) kronor per kvadratmeter BTA.

Värderingsmetodik

De externa värderingarna utförs av auktoriserade/certifierade värderare. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdesberäknas (DCF-metoden).

Marknadsvärdet definieras av värderarna utifrån definitioner i RICS Red Book, samt IVS (International Valuation Standards). Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av respektive fastighets långsiktiga avkastningsförmåga.

Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar en förvaltning av respektive fastighet antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de uppskattade betalningsströmmar fastighetsinnehavet ger upphov till under en kalkylperiod, samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid slutet av kalkylperioden. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med ett åsatt individuellt direktavkastningskrav.

Avkastningskrav härleds även från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet hämtas jämförelseinformation i stället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner som helhet baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Kalkylperioden anpassas till längden av befintliga hyresförhållanden. Ett nuvärde av kassaflöde och restvärde diskonteras med en vald kalkylränta. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån tillgänglig kunskap beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

- + Effektiv hyresintäkt
- Drift- och löpande underhåll, periodiska underhållskostnader, fastighetsskatt
- = *Driftnetto*
- Avdrag för investeringar
- = *Driftnetto efter investeringar*

Värderingsantaganden	2025-12-31	2024-12-31
Kalkylperiod, antal i år	10-20	10-20
Årlig inflation*	1,5 % 2026, därefter 2 %	1-2 %
Hyresutveckling, per år*	1,5 % 2026, därefter 2 %	1-2 %
Kalkylränta	8,55 %	8,91 %
Intervall, kalkylränta	7,83 %-11,13 %	7,81 %-10,09 %
Genomsnittlig direktavkastningskrav*	6,52 %	6,76 %
Intervall direktavkastningskrav	5,75 %-9,0 %	5,75 % - 8,0 %
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad	5,00 %	5,48 %

* Vägt genomsnitt

För byggrätter och råmark bedöms marknadsvärdet med en ortsprismetod genom jämförelser med avtal om överlåtelser av liknande objekt. Den stora mängden byggrätter i koncernen gör att alla byggrätter inte bedöms kunna exploateras samtidigt, utan ett antagande görs om väntetid

Hyresintäkter

Hyresintäkter har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå, eventuella tillägg och indexklausuler. Lokalhyreskontrakt vilka bedöms marknadsmässiga har lagts till grund för bedömningen under hela kalkylperioden. Marknadsmässiga hyresvillkor antas förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod. För övriga kontrakt har en justering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts vid nästkommande omförhandlingstillfälle.

Drifts- och underhållskostnader

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på föregående års faktiska utfall och/eller erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Arlandastad Group informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt. Kvarstående investeringar har kalkylmässigt behandlats i de utförda kassaflödesberäkningarna.

där byggrättens värde nuvärdesberäknas med en "vänteränta" från den tänka exploateringstidpunkten till dagens datum. Rantan har bedömts till 4 procent och väntetiden till 0–20 år i Arlandastad och 0–50 år i Skavsta.

Information om antaganden vid värdering av byggrätter

Arlandastad				
Tid	Andel	Area	Värde	Kr/kvm BTA
Nu	2 %	19 644	90 360 376	4 600
0-3 år	10 %	98 218	401 650 226	4 089
4-5 år	18 %	176 792	668 426 782	3 781
6-10 år	37 %	363 406	1 174 491 030	3 232
11-15 år	18 %	176 792	488 412 902	2 763
16-20 år	15 %	147 327	334 533 170	2 271
Summa		982 178	3 157 874	3 215
Råmark (ha)		13	13 600	
Skavsta				
Tid	Andel	Kvm BTA	Värde	Kr/kvm BTA
Nu	7 %	43 000	43 000 000	1 000
0-10 år	8 %	50 000	40 000 000	800
10-20 år	8 %	50 000	30 000 000	600
20-40 år	8 %	50 000	15 000 000	300
40 år och framåt	68 %	412 000	61 800 000	150
Summa		605 000	189 800 000	314
Råmark (ha)		275	54 800 000	

Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst och kontraktssammansättning mm. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar.

Restvärde

Restvärdet vid kalkylslut beräknas normalt utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Känslighetsanalys	2025-12-31
Hyra +/- 10 %	305 728
Driftkostnad +/-10 %	49 079
Kalkylränta + 1 %-enhet	-338 618
Kalkylränta - 1 %-enhet	388 220
Direktavkastningskrav +1 %-enhet	-189 096
Direktavkastningskrav -1 %-enhet	256 948
Långsiktig vakansgrad +3 %-enheter	-149 700

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

19 Rörelsefastigheter**§ Redovisningsprinciper**

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. 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 Arlandastad Group 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 Arlandastad Group fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst tio procent av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet.

Rörelsefastigheter värderas inte till marknadsvärde, utan redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar. Rörelsefastigheter skrivs av på 25 år.

Rörelsefastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	613 689	602 678
Investeringar i befintliga fastigheter	18 828	11 011
Avyttringar	-2 000	-
Utgående anskaffningsvärde	630 517	613 689
 ingående ackumulerade avskrivningar	 -79 199	 -53 103
Årets av-/ nedskrivningar	-26 299	-26 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 498	-79 199
 Utgående redovisat värde	 525 019	 534 490

20 Maskiner & Inventarier**§ Redovisningsprinciper**

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Maskiner och inventarier 3–10 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Koncernen genomför ett nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett, det vill säga närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Ett återvinningsvärde utgörs av det högsta av ett nettoförsäljningsvärde och ett nyttjandevärde som utgör ett internt genererat värde baserat på framtida kassaflöden.

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder. En eventuell återföring redovisas i resultaträkningen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	227 111	104 563
Inköp under året	4 922	13 707
Förvärv genom dotterbolag	-	51
Försäljningar / utrangeringar / omklassificeringar	-12 002	108 790
Utgående anskaffningsvärde	220 031	227 111
 Ingående ackumulerade avskrivningar	 -142 738	 -27 641
Årets avskrivningar	-7 856	-10 301
Förvärv genom dotterbolag	-	-21
Försäljningar / utrangeringar / omklassificeringar	-	-104 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 594	-142 738
 Utgående redovisat värde	 69 437	 84 373

21 Koncernbolag

Moderbolagets, Arlandastad Group AB, innehav i direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Bolag	Org.nr.	Säte	2025
Arlandastad Group AB (publ)	556694-0978	Stockholm	Moder
Arlandastad Öst 2 AB	559376-8186	Stockholm	100,0 %
Arlandastad Projekt AB	556583-2812	Stockholm	100,0 %
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm	100,0 %
Arlandastad Testtrack AB	556761-8870	Stockholm	100,0 %
Arlandastad Motortown AB	556776-0367	Stockholm	100,0 %
Arlandastad Expo AB	556761-7427	Stockholm	100,0 %
Arlandastad Extra Två AB	556776-0342	Stockholm	100,0 %
Stockholm Drive Lab AB	556873-7380	Stockholm	100,0 %
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm	100,0 %
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm	100,0 %
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm	100,0 %
Scandinavian Xpo AB	559140-8710	Stockholm	100,0 %
Arlandastad Extra 7 AB	559424-6968	Stockholm	100,0 %
BM Norslunda AB	559410-1502	Stockholm	100,0 %
Arlandastad Extra 8 AB	559481-2058	Stockholm	100,0 %
Arlandastad Extra 9 AB	559434-5281	Stockholm	100,0 %
Arlandastad Extra 10 AB	559489-9543	Stockholm	100,0 %
Training Partner Invest Nordic AB	556794-8491	Stockholm	100,0 %
Certifierings Partner Nordic AB	556674-4727	Stockholm	100,0 %
Training Partner Nordic AB	556475-6855	Stockholm	100,0 %
Verkstads- och besiktnings teknik i Mälardalen AB	559154-0777	Stockholm	100,0 %
Arlandastad F59 1 AB	559376-8400	Stockholm	100,0 %
Arlandastad F59 2 AB	559376-8418	Stockholm	100,0 %
Arlandastad F59 3 AB	559376-8426	Stockholm	100,0 %
Arlandastad F59 4 AB	559376-8434	Stockholm	100,0 %
Arlandastad F59 5 AB	559376-8442	Stockholm	100,0 %
Arlandastad F59 6 AB	559376-8459	Stockholm	100,0 %
Arlandastad F59 7 AB	559376-8467	Stockholm	100,0 %
Arlandastad F59 8 AB	559376-8475	Stockholm	100,0 %
Arlandastad F59 9 AB	559376-8483	Stockholm	100,0 %
Arlandastad F59 10 AB	559376-8491	Stockholm	100,0 %
Airports Worldwide Sweden Holding AB	556942-6595	Nyköping	100,0 %
Stockholm Skavsta Flygplats AB	556237-4313	Nyköping	90,1 %
Stockholm Skavsta Operations Holding AB	559354-9487	Nyköping	100,0 %
Stockholm Skavsta Properties Holding AB	559447-7829	Nyköping	100,0 %

22 Andelar i intressebolag

Arlandastad Group redovisar sitt innehav i ett intressebolag över vilket Arlandastad Group har betydande inflytande med hjälp av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas ett innehav i ett intressebolag inledningsvis till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta ägarbolagets andel av investeringsobjektets resultat efter förvärvsridpunkten.

Bolagsnamn	Reg.- och verksamhetsland	Ägarandel %		Karaktär av bolagets förbindelse	Värderingsmetod
		2025-12-31	2024-12-31		
Airport City Stockholm AB	Sverige	0 %	33 %	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Arlandastad Extra 5 AB	Sverige	50 %	49 %	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
BM Norslunda 1 AB	Sverige	50 %	50 %	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Arlandastad F60 AB	Sverige	50 %	50 %	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Sankt Parkering AB	Sverige	0 %	50 %	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Skavstalund Fastighet AB	Sverige	45 %	0 %	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Västra terminalområdet AB	Sverige	45 %	0 %	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden

Arlandastad Extra 5 AB: Fastighet i Arlandastad med hyresgästen Bake My Day AB, om cirka 10 000 kvm.

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

Arlandastad F60 AB: F60 i Arlandastad är ett JV med Swiss Life. F60 Företagspark omfattar byggrätter med en BTA på cirka 125 000 kvm. I slutet av räkenskapsåret har F60 tecknat nya hyresavtal med Ramirent och Emil Lundgren som hyresgäster, vilket innebär att man nu påbörjat etapp 2 i utvecklingen av den första hyresfastigheten i området.

Skavstalund Fastighet AB: Ett samarbete har under året inletts mellan Arlandastad och Fjellskärs Gård AB. Arlandastad har erlagt köpeskilling för andelen i ett gemensamt JV. Fastigheten skall bli en samlad plats för verksamheter inom

Utdelningar mottagna från intressebolaget redovisas som en reduktion av det redovisade värdet på intressebolaget. Vid indikation på nedskrivningsbehov utförs ett nedskrivningstest.

Nedan visas koncernens intressebolag per 31 december 2025. Bolag angivna nedan har aktiekapital som består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

service- och byggnationssegmenten. Initialt uppförs två av planerade fyra byggnader. Dessa två får en yta om 9 500 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 6 Mkr.

Västra terminalområdet AB: Stockholm Skavsta Flygplats AB har ingått ett joint venture-avtal med BRA Bygg AB för att utveckla Västra terminalområdet i Skavsta. Den avtalade köpeskillingen för andelen i JV-bolaget är 100 Mkr, varav 15 Mkr har erlagts under året (september) och resterande del erläggs när detaljplan för området vinner laga kraft. Genom transaktionen realiserar Arlandastad Group betydande värden i Skavsta, bolagets största utvecklingsområde. Markområdet för Västra Terminalområdet uppgår till 540 000 kvm och i det detaljplanearbete som pågår väntas 250 000 - 300 000 kvm kommersiella byggrätter tillskapas.

Bolagsnamn (tkr)	Redovisat värde	
	2025-12-31	2024-12-31
Airport City Stockholm AB	-	50
Arlandastad Extra 5 AB	90 268	83 719
BM Norslunda 1 AB	13	12
Arlandastad F60 AB	286 668	271 736
Sankt Parkering AB	-	18
Skavstalund Fastighet AB	13 824	-
Västra terminalområdet AB	56	-
Summa investeringar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	390 829	355 535

23 Finansiella instrument

§ Redovisningsprinciper

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett bolag och en finansiell skuld i ett annat bolag. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. En hyresfordran tas dock upp då hyresperioden har påbörjats. En skuld tas upp i balansräkningen när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala.

Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är långfristiga fordringar, hyres- och kundfordringar, likvida medel, lånefordringar samt övriga fordringar. Finansiella tillgångar värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder som ingår i denna kategori är lån samt övriga finansiella skulder, exempelvis leverantörsskulder. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde

inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Modellen tillämpas för hyresfordringar och övriga fordringar. En förlustreserv redovisas för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Koncernen har inga finansiella tillgångar eller skulder som har kvittats i redovisningen eller som omfattas av ett rättsligt bindande avtal om nettni

Upplysning om värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid en överlåtelse av skuld genom en ordnad transaktion mellan två oberoende parter. För samtliga fordringar och för skulder anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

	2025-12-31			2024-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar						
Övriga långfristiga fordringar	3 009	3 009	3 009	2 997	2 997	2 997
Hyresfordringar	25 409	25 409	25 409	29 731	29 731	29 731
Övriga fordringar	163 006	163 006	163 006	175 502	175 502	175 502
Kassa och bank	182 147	182 147	182 147	163 791	163 791	163 791
Summa	373 572	373 572	373 572	372 020	372 020	372 020
	2025-12-31			2024-12-31		
	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder						
Skulder till kreditinstitut	1 669 814	1 669 814	1 669 814	1 573 911	1 573 911	1 573 911
Förskott	272 511	272 511	272 511	238 728	238 728	238 728
Övriga långfristiga skulder	1 224	1 224	1 224	601	601	601
Leasingskulder	6 495	6 495	-	8 015	8 015	-
Leverantörsskulder	36 942	36 942	36 942	40 700	40 700	40 700
Övriga kortfristiga skulder	56 263	56 263	56 263	122 927	122 927	122 927
Summa	2 043 249	2 043 249	2 036 754	1 984 883	1 984 883	1 976 868

24 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Förprojekteringskostnader	105 597	101 673
Aktuella skattefordringar	3 363	2 555
Momsfordringar	3 501	2 644
Erlagd handpenning	30 000	30 000
Övriga fordringar	20 545	38 630
Redovisat värde	163 006	175 502

25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringar	660	695
Övriga förutbetalda kostnader	21 457	21 911
Upplupna hyresintäkter	191	226
Övriga upplupna intäkter	3 704	3 861
Redovisat värde	26 012	26 693

26 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	182 147	163 791
Redovisat värde	182 147	163 791

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

27 Eget kapital

§ Redovisningsprinciper

Samtliga bolagets aktier är stamaktier, vilket redovisas som aktiekapital. Aktiekapitalet redovisas till dess kvotvärde och överskjutande del redovisas som Övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Övrigt tillskjutet kapital utgörs av tillskjutet kapital av Arlandastad Groups ägare i form av nyemissioner.

Aktiekapital

Per den 31 december 2025 omfattade det registrerade aktiekapitalet 63 255 586 aktier av ett aktieslag, där varje aktie berättigar till en röst. Arlandastad Group har inget innehav av egna aktier. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,01 kronor per aktie (0,01).

Incitamentsprogram

Bolaget beslutade om ett aktiebaserat incitamentsprogram till ledande befattningshavare på en extra bolagsstämma den 18 augusti 2021 omfattande 286 195 teckningsoptioner. Ingen av bolagets ledande befattningshavare förvärvade några teckningsoptioner under detta erbjudande. Information om erbjudandet finns tillgänglig i årsredovisningarna för 2021 och 2022.

På årsstämman den 19 april 2023 beslutades om ett långsiktigt incitamentsprogram för ledande befattningshavare i Arlandastad ("LTIP 2023") samt emission av teckningsoptioner. LTIP 2023 består av maximalt 40 000 aktierätter och motsvarande antal teckningsoptioner. Varje aktierätt berättigar till förvärv av en teckningsoption som berättigar till teckning av en aktie i Arlandastad Group AB (publ) till och med 31 december 2026.

På årsstämman den 16 april 2024 beslutades om ett långsiktigt incitamentsprogram för ledande befattningshavare i Arlandastad ("LTIP 2024") samt emission av teckningsoptioner. LTIP 2024 består av maximalt 60 000 aktierätter och motsvarande antal teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en aktie i Arlandastad Group AB (publ) till och med 31 december 2027.

På årsstämman den 29 april 2025 beslutades om ett långsiktigt incitamentsprogram för ledande befattningshavare i Arlandastad ("LTIP 2025") samt emission av teckningsoptioner. LTIP 2025 består av maximalt 60 000 aktierätter och motsvarande antal teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en aktie i Arlandastad Group AB (publ) till och med 31 december 2028.

28 Finansiella risker

Arlandastad Group har övergripande en lågriskprofil. Företagets resultat och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av bolagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk, valutarisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av den verkställande direktören. Bolagets finansiering utgörs främst av bankskuld 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. Lån om 1 256 Mkr (1 277) omfattas av sådana villkor. Vid utgången av året uppfyllde Arlandastad Group stipulerade lånekovenanter.

Kreditrisk

Kreditrisk för hyresfordringar

För koncernen finns kreditrisk främst i hyresfordringar. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att uthyrning av fastigheter sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår normalt till mellan 20–30 dagar beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Likvida medel

Kreditrisken i likvida medel bedöms vara låg.

Förväntade kreditförluster, förenklad metod

Koncernens fordringar avser framför allt hyresfordringar, för vilka den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster tillämpas. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Arlandastad Group reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. I det fall det förekommer enskilt större fordringar bedöms dessa per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Åldersanalys hyres- och kundfordringar	2025-12-31			2024-12-31		
	Brutto	Nedskrivning	Förlustandel	Brutto	Nedskrivning	Förlustandel
Ej förfallna hyresfordringar	15 545			17 767		
Förfallna hyresfordringar:						
0-30 dagar	4 145	-	-	4 928	-	-
31-60 dagar	1 119	-	-	1 627	-	-
61-90 dagar	525	-	-	1 480	-	-
91-120 dagar	494	-	-	1 339	-	-
>120 dagar	12 527	8 946	71,4 %	3 830	1 240	32,4 %
Summa	34 355	8 946	26,0 %	30 971	1 240	4,0 %

Värdet på bortskrivna fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till 6 999 (0) Tkr.

Förväntade kundförluster för hyresfordringar (enligt förenklad metod)

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	1 240	640
Återföring av tidigare års reserveringar	-	-387
Nedskrivningar	707	1 414
Kreditförluster	6 999	-427
Utgående redovisat värde	8 946	1 240

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån från kreditinstitut.

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång/nedgång på 1 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på 16 696 Tkr (15 739) och en påverkan på eget kapital efter skatt på 13 257 Tkr (12 497) beaktat en skattesats om 20,6 procent.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för respektive räntebärande skuld:

	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde	
				2025-12-31	2024-12-31
Checkräkningskredit	SEK	-	-	5 559	269
Skulder till kreditinstitut	SEK	2025-06-15	Fast	-	46 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	2025-06-30	Fast	-	68 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-03-31	Rörlig	15 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-06-30	Fast	46 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-11-13	Fast	125 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-12-30	Rörlig	100 000	100 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-12-31	Fast	10 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-04-07	Rörlig	1 256 255	1 276 642
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-12-31	Rörlig	50 000	50 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-12-31	Fast	10 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2028-12-31	Fast	10 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2029-12-31	Fast	10 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2034-11-30	Rörlig	32 000	33 000
Summa				1 669 814	1 573 911

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårighet att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder och andra betalningsåtaganden. Risken mildras av koncernens goda likviditetsreserver som är omedelbart tillgängliga. Koncernens verksamhet är i allt väsentligt

finansierad med banklån hos Swedbank. Den totala likviditetsreserven består till avgörande del av likvida medel på inlåningskonto i bank. Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan.

Löptidsanalys	2025-21-31					
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	110 581	187 212	1 434 270	14 387	30 447	1 776 897
Övriga långfristiga skulder	-	-	465	-	759	1 224
Leverantörsskulder	36 942	-	-	-	-	36 942
Leasingskulder	121	313	531	247	5 283	6 495
Övriga kortfristiga skulder	56 263	-	-	-	-	56 263
Summa	203 907	187 525	1 435 266	14 634	36 489	1 877 821

Löptidsanalys	2024-21-31					
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	165 642	46 554	1 498 104	4 223	32 875	1 747 398
Övriga långfristiga skulder	-	-	157	-	444	601
Leverantörsskulder	40 700	-	-	-	-	40 700
Leasingskulder	614	614	1 504	-	5 283	8 015
Övriga kortfristiga skulder	122 927	-	-	-	-	122 927
Summa	329 883	47 168	1 499 765	4 223	38 602	1 919 641

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att koncernen inte kan erhålla finansiering eller erhålla finansiering med väsentligt sämre villkor, vilket medför risk för att inte kunna göra önskade investeringar eller möta betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet. Behov av refinansiering ses regelbundet över av bolaget och styrelsen för att säkerställa finansiering av bolagets expansion och investeringar. Refinansieringsrisker bedöms gällande för många att förse koncernen med tillräcklig finansiering med hänsyn till tillväxtplaner och möjlighet till extern kapitalanskaffning via kapitalmarknader och/eller bankinstitutioner.

Risken hanteras genom goda bankrelationer och god framförhållning avseende refinansiering.

Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Merparten av skulder till kreditinstitut inom 18 månader avser amortering av fastighetslån. Under kommande månader i 2026 har bolaget diskussioner med kreditinstitut för refinansieringar.

29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	17 252	17 625
Förutbetalda eventintäkter	4 119	3 686
Upplupna utgiftsräntor	7 347	1 989
Upplupna projektkostnader	1 438	13 949
Övriga upplupna kostnader	19 484	17 310
Upplupna fastighetskostnader	2 344	1 551
Upplupna personalkostnader	13 495	13 700
Redovisat värde	65 478	69 809

30 Kassaflödesanalys

	2025	2024
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Av- och nedskrivningar	37 159	34 205
Orealiserade värdeförändringar	-184 710	-45 617
Avgår resultatandel i intressebolag	-17 341	132
Realisationsresultat avyttring fastigheter	-27 235	-15 223
Realisationsresultat avyttring dotterbolag	-15 000	-26
Övrig intäkt, resultatavräkning Trafikverket	-48 475	-
Summa	-255 602	-26 529

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	2025-01-01	Kassaflöden	Icke kassaflödes-påverkande förändringar	2025-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 573 911	56 413	39 490	1 669 814
Övriga kortfristiga fordringar	-	-10 266		-10 266
Övriga långfristiga skulder	170 986	135 000	-32 251	273 735
Leasingskulder	7 814	-	-1 319	6 495
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	1 752 711	181 147	5 920	1 939 778

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten	2024-01-01	Kassaflöden	Icke kassaflödes-påverkande förändringar	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 597 028	-22 602	-515	1 573 911
Övriga kortfristiga fordringar	-	-21 000		-21 000
Övriga långfristiga skulder	100 703	150 000	-11 975	238 728
Leasingskulder	8 865	-	-850	8 015
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	1 706 596	106 398	-13 340	1 799 654

31 Förvärv av dotterbolag

Förvärvade tillgångar och skulder	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar	-	73 467
Rörelsefordringar	-	2 063
Likvida medel	-	2 183
Summa tillgångar	-	77 713
Uppskjuten skatteskuld	-	122
Kortfristiga skulder	-	62 207
Summa avsättningar och skulder	-	62 329
Köpeskilling	25	15 384
Avgår Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-	-2 183
Påverkan på likvida medel	25	13 201

Förvärv av dotterbolag (tidigare lagerbolag). Ägs till 100 procent av eget kapital och röster, Arlandastad Extra 10 AB, organisationsnummer 559489-9543.

32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**§ Redovisningsprinciper**

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra

framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	1 834 750	1 834 750
Företagsinteckningar	19 070	19 070
Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag	162 469	97 090
Summa	2 016 289	1 950 910

Fastighets- och företagsinteckningarna är ställda som säkerheter för upptagna skulder till kreditinstitut.

Koncernen har inga eventalförpliktelser.

33 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterbolag och intressebolag, vilka även är de bolag som är närstående till moderbolaget, anges i Not 21 Koncernbolag och Not 22 Andelar i intressebolag. Transaktionerna fördelar sig främst på lokalhyror samt konsultation inom projektutveckling samt ekonomi/administration.

Koncerninterna transaktioner
 Alla transaktioner mellan Arlandastad Group AB, och dess dotterbolag har eliminerats i koncernredovisningen. Villkor för transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Tkr	2025				2024			
	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordringar på närstående	Skulder till närstående	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordringar på närstående	Skulder till närstående
Moderbolag:	-	-	-	-	-	-	-	-
Intressebolag:	1 624	125	606	-	7 550	679	434	-
Ledande befattningshavare i koncernen:	-	757	-	97	-	-	-	-

34 Avsättningar

§ Redovisningsprinciper
 En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är

väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

	2025-12-31	2024-12-31
Avsättningar	50 000	50 000
	50 000	50 000

I samband med förvärvet av Stockholm Skavsta Airport gjordes en miljöutredning för att säkerställa vilka miljörisker som var förknippade med förvärvet. Den största

miljörisken rör eventuell framtida rening av en vattentäkt på flygplatsområdet. För miljöriskerna har en avsättning om 50 Mkr gjorts.

35 Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- I januari tecknade Fortum och Skavsta Logistik och Flygfrakt AB, som i sin tur ägs av Arlandastad Group och BRA 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 Airport.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	3, 22	10 014	9 292
Totala intäkter		10 014	9 292
Fastighetskostnader		-	93
Driftsöverskott		10 014	9 385
Administrationskostnader	4, 5, 6, 22	-36 655	-42 989
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	-573	-409
Administrationskostnader, av- och nedskrivningar		-37 228	-43 398
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 728	6 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-19 970	-12 952
Finansnetto		-17 243	-6 654
Resultat från andelar i koncernbolag	9, 14	-2 000	-117 479
Resultat före värdeförändringar, bokslutsdispositioner och skatt		-46 457	-158 146
Bokslutsdispositioner	10	-56 300	-88 050
Resultat före skatt		-102 757	-246 196
Skatt på årets resultat	11	-	-
Årets resultat		-102 757	-246 196

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
Årets resultat		-102 757	-246 196
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-102 757	-246 196

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		888	811
Summa immateriella anläggningstillgångar		888	811
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	603	946
Summa materiella anläggningstillgångar		603	946
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	14	57 503	57 478
Fordringar hos koncernbolag	15	1 038 952	1 036 672
Andelar i intressebolag	16	90 305	82 724
Fordringar hos intressebolag	23	2 513	2 513
Övriga finansiella anläggningstillgångar		50	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 189 323	1 179 437
Summa anläggningstillgångar		1 190 814	1 181 194
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	-	981
Fordringar hos koncernbolag		68 536	138 288
Aktuella skattefordringar		3 953	3 392
Övriga kortfristiga fordringar	13	41 002	52 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 910	1 453
Kassa och bank	13	25 220	25 874
Summa omsättningstillgångar		141 621	222 298
SUMMA TILLGÅNGAR		1 332 434	1 403 492

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	569	569
Summa bundet eget kapital		569	569
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		834 256	834 256
Balanserad vinst eller förlust		-98 169	148 028
Årets resultat		-102 757	-246 196
Summa fritt eget kapital		633 331	736 088
Summa eget kapital		633 900	736 657
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	13, 20	294 215	339 604
Summa långfristiga skulder		294 215	339 604
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	186 000	114 000
Leverantörsskulder	13	1 258	1 309
Skulder till koncernbolag	13, 20	196 402	200 704
Övriga kortfristiga skulder	13	8 795	6 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	11 863	4 242
Summa kortfristiga skulder		404 318	327 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 332 434	1 403 492

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	569	530 918	408 416	42 950	982 853
Omföring av föregående års resultat	-	-	42 950	-42 950	-
Årets resultat	-	-	-	-246 196	-246 196
Eget kapital 2024-12-31	569	530 918	451 366	-246 196	736 657
Omföring av föregående års resultat	-	-	-246 196	246 196	-
Årets resultat	-	-	-	-102 757	-102 757
Eget kapital 2025-12-31	569	530 918	205 170	-102 757	633 900

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
Resultat före skatt		-102 757	-246 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	58 873	206 585
Summa		-43 884	-39 611
Betald skatt		-24	-1 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-43 908	-40 684
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-10 651	44 998
Förändring av rörelseskulder		54 218	-7 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-341	-3 592
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterbolag		-	669
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-242	-344
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-65	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		1 210	-22 460
Kassaflöde från investeringsverksamheten		903	-22 135
Finansieringsverksamheten			
Utdelning från dotterbolag		-	647
Upptagna lån hos kreditinstitut		186 000	114 000
Amortering av låneskulder		-114 000	-150 000
Koncernintern utlåning		-2 292	-63 762
Koncernintern inlåning		-49 691	233 536
Utlåning till närstående bolag		-14 734	-20 000
Lämnade aktieägartillskott		-6 500	-138 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20	-1 217	-23 979
Årets kassaflöde		-655	-49 706
Likvida medel vid årets början		25 875	75 581
Likvida medel vid årets slut		25 220	25 875

Erhållna och betalda räntor

Erhållna och betalda räntor. Under året har bolaget erhållit 2,7 Mkr (6,2) i räntetäkter och betalat 17,1 Mkr (13,3) i räntekostnader.

Moderbolagets noter

1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS7 Rapport över kassaflöden.

Resultat från andelar i dotterbolag

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då kontrollen av dotterbolaget övergått till köparen.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Andelarna tas upp till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar. Därutöver inkluderas transaktionsavgifter i värdet. I de fall bokfört värde överstiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov genomförs vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling,

diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderbolagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget, utan moderbolaget tillämpar reglerna i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i ÅRL.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens Not 28 Finansiella risker.

Leasingavtal

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter för avtal där Arlandastad Group är leasetagare redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leaseingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste bolagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnads- poster samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

3 Totala intäkternas fördelning

	2025	2024
Management fees	8 968	7 681
Övriga intäkter	1 046	1 611
Summa	10 014	9 292

4 Arvode till revisorer

	2025	2024
Revisionsuppdraget	-834	-1 303
Skatterådgivning	-86	-156
Övriga tjänster	-21	-13
Summa	-941	-1 472

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse

eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av övriga arbetsuppgifter.

5 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se koncernens Not 11 Anställda och personalkostnader.

6 Leasing

	2025	2024
Inom 1 år	-307	-524
Mellan 2-5 år	-775	-567
Summa	-1 083	-1 091

Periodens kostnadsförda leasingavgifter uppgick till 513 Tkr (567). Moderbolagets leasingavtal avser bilar och lokaler.

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	2 002	1 638
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	726	4 660
Summa	2 728	6 298

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader lån	-9 046	-10 106
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-10 924	-2 846
Summa	-19 970	-12 952

9 Resultat från andelar i koncernbolag

	2025	2024
Utdelning från andelar i koncernbolag	-	647
Resultat försäljning andelar i koncernbolag	-	774
Nedskrivning andelar i koncernbolag	-2 000	-118 900
Summa	-2 000	-117 479

10 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	-56 300	-157 550
Erhållna koncernbidrag	-	69 500
Summa	-56 300	-88 050

11 Skatt**Uppskjuten skatt**

	2025	2024
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-

Redovisad skatt

	-	-
--	---	---

Avstämning av effektiv skattesats

	2025	2024
Resultat före skatt	-102 757	-246 196
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21 168	50 716

Skatteeffekt av;

Ej skattepliktiga intäkter	7	169
Ej avdragsgilla kostnader	-11 703	-161
Effekt av ränteavdragsreglerna	-3 562	-1 377
Effekt av fastighetsförsäljningar	-	-
Utdelning näringsbetingade andelar	-	133
Avyttring näringsbetingade andelar	-	159
Nedskrivning näringsbetingade andelar	-412	-24 493
Ej redovisad uppskjuten skatt på underskott	-5 498	-25 057
Övrigt	-	-89

Redovisad skatt

	0	0
<i>Effektiv skattesats</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,0 %</i>

12 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 024	3 024
Inköp under året	65	-
Utgående anskaffningsvärde	3 089	3 024
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 078	-1 683
Årets avskrivningar	-408	-395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 486	-2 078
Utgående redovisat värde	603	946

13 Finansiella instrument

	2025-12-31		2024-12-31	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fodringar hos koncernbolag	1 107 488	1 107 488	1 174 959	1 174 959
Kundfordringar	-	-	981	981
Övriga fordringar	41 002	41 002	52 310	52 310
Kassa och bank	25 220	25 220	25 874	25 874
Summa	1 173 710	1 173 710	1 254 124	1 254 124
	2025-12-31		2024-12-31	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	186 000	186 000	114 000	114 000
Skulder till koncernbolag	490 617	490 617	540 309	540 309
Leverantörsskulder	1 258	1 258	1 309	1 309
Övriga kortfristiga skulder	8 795	8 795	6 976	6 976
Summa	686 670	686 670	662 594	662 594

14 Andelar i koncernbolag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	57 478	32 197
Förvärv/avyttring/aktieägartillskott	2 025	144 181
Nedskrivningar	-2 000	-118 900
Utgående anskaffningsvärde	57 503	57 478
Utgående redovisat värde	57 503	57 478

Bolag	Organisationsnr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde 2025-12-31	Redovisat värde 2024-12-31
Arlandastad Öst 2 AB	559376-8186	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad Projekt AB *	556583-2812	Stockholm	100,0 %	218	218
KB Arlandastad	916626-5240	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad Testtrack AB	556761-8870	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad Motortown AB	556776-0367	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad Expo AB	556761-7427	Stockholm	100,0 %	100	100
Arlandastad Extra Två AB	556776-0342	Stockholm	100,0 %	100	100
Stockholm Drive Lab AB	556873-7380	Stockholm	100,0 %	100	100
Arlandastad Extra 6 AB	556946-5668	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad Affärsutveckling AB	559108-0006	Stockholm	100,0 %	16 150	16 150
Fastighetsbolaget Anlos 1 AB	559100-7827	Stockholm	100,0 %	-	-
Scandinavian Xpo AB	559140-8710	Stockholm	100,0 %	1 150	1 150
Arlandastad Extra 7 AB	559424-6968	Stockholm	100,0 %	-	-
BM Norslunda AB	559410-1502	Stockholm	100,0 %	6 660	6 660
Arlandastad Extra 8 AB	559481-2058	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad Extra 9 AB	559434-5281	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad Extra 10 AB	559489-9543	Stockholm	100,0 %	25	-
Training Partner Invest Nordic AB	556794-8491	Stockholm	100,0 %	-	-
Certifierings Partner Nordic AB	556674-4727	Stockholm	100,0 %	-	-
Training Partner Nordic AB	556475-6855	Stockholm	100,0 %	-	-
Verkstads- och besiktningsteknik i Mälardalen AB	559154-0777	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad F59 1 AB	559376-8400	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad F59 2 AB	559376-8418	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad F59 3 AB	559376-8426	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad F59 4 AB	559376-8434	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad F59 5 AB	559376-8442	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad F59 6 AB	559376-8459	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad F59 7 AB	559376-8467	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad F59 8 AB	559376-8475	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad F59 9 AB	559376-8483	Stockholm	100,0 %	-	-
Arlandastad F59 10 AB	559376-8491	Stockholm	100,0 %	-	-
Airports Worldwide Sweden Holding AB	556942-6595	Nyköping	100,0 %	33 000	33 000
Stockholm Skavsta Flygplats AB	556237-4313	Nyköping	90,1 %	-	-
Stockholm Skavsta Operations Holding AB	559354-9487	Nyköping	100,0 %	-	-
Stockholm Skavsta Properties Holding AB	559447-7829	Nyköping	100,0 %	-	-
				57 503	57 478

* Bolaget har erhållit 2 Mkr i aktieägartillskott. Därefter har moderbolaget gjort nedskrivning om 2 Mkr.

15 Fordringar hos koncernbolag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 036 672	1 045 003
Tillkommande fordringar	113 600	75 800
Avgående fordringar	-111 320	-84 131
Utgående anskaffningsvärde	1 038 952	1 036 672
Utgående redovisat värde	1 038 952	1 036 672

16 Andelar i intressebolag

Se koncernens Not 22 Andelar i intressebolag.

17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	2 910	1 453
Redovisat värde	2 910	1 453

18 Aktiekapital

Per 2025-12-31 består aktiekapitalet av 63 255 586 stycken aktier med ett kvotvärde om 0,009 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 27, Eget kapital.

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	7 194	1 662
Upplupna personalkostnader	1 367	1 653
Övriga upplupna kostnader	3 302	926
Redovisat värde	11 863	4 242

20 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2025	2024
Av- och nedskrivningar	2 573	119 309
Realisationsresultat avyttring dotterbolag	-	-774
Bokslutsdispositioner	56 300	88 050
Summa	58 873	206 585

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	2025-01-01	Kassaflöden	Icke-kassaflödes-påverkande förändringar	2025-12-31
Skulder till kreditinstitut	114 000	72 000	-	186 000
Skulder till koncernföretag	540 309	-51 983	2 292	490 618
Övriga skulder	-158 400	-21 234	-	-179 634
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	495 909	-1 217	2 292	496 984

	2024-01-01	Kassaflöden	Icke-kassaflödes-påverkande förändringar	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	150 000	-36 000	-	114 000
Skulder till koncernföretag	218 723	170 421	151 165	540 309
Övriga skulder	-	-158 400	-	-158 400
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	368 723	-23 979	151 165	495 909

21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Inga ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar.

Eventalförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtaganden	1 288 346	1 310 328
Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag	1 075	1 075
Summa	1 289 421	1 311 403

22 Transaktioner med närstående

En förteckning av moderbolagets dotterbolag och intressebolag, vilka även är de bolag som är närstående till moderbolaget, anges i Not 14 Andelar i koncernbolag

och i koncernens Not 22 Andelar i intressebolag. Transaktionerna fördelar sig främst på lokalhyror samt konsultation inom projektutveckling samt ekonomi/administration.

	2025			
	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Dotterbolag:	8 968	1 204	114	155
Intressebolag:	146	125	-	-

	2024			
	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på ende	Skuld till närstående
Dotterbolag:	7 681	1 265	102	-
Intressebolag:	281	125	8	-

23 Fordringar hos intressebolag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 513	2 513
Tillkommande fordringar	-	-
Avgående fordringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	2 513	2 513
Utgående redovisat värde	2 513	2 513

24 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	2025-12-31	2024-12-31
Balanserat resultat, Tkr	736 088	982 284
Årets resultat, Tkr	-102 757	-246 196
	633 331	736 088
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:		
Utdelning till aktieägare	98 046	-
i ny räkning överföres	535 285	736 088
	633 331	736 088

25 Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Uppgifterna i årsredovisningen färdigställdes den 26 mars 2026.

Årsredovisningen har undertecknats elektroniskt av styrelsen och verkställande direktören.
Datum för underskrift framgår av respektive elektronisk signatur.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 26 mars 2026

Leif West
Styrelseordförande

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Peter Markborn
Styrelseledamot

Per Taube
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Dieter Sand
Vd och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2026

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arlandastad Group AB (publ), org. nr 556694-0978

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arlandastad Group AB (publ) för år 2025-01-01 – 2025-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42-76 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-41 och 81-85. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan

att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Arlandastad Group AB (publ) för år 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar

och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om

ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Styrningen stödjer bolagets långsiktiga strategi och mål samt lägger grunden för en fortsatt lönsam och hållbar tillväxt. Det övergripande målet är att öka värdet för aktieägarna och samtidigt upprätthålla förtroendet bland aktieägare och andra viktiga intressenter.

Arlandastad Group AB (publ) ("Arlandastad Group" eller "Bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag. Arlandastad Group tillämpar svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolag som tillämpar Koden måste inte följa samtliga regler i Koden utan har möjlighet att välja alternativa lösningar som bolaget bedömer passar bättre för bolaget och dess verksamhet. Valberedningens förslag till val av styrelseledamöter avviker från svensk kod för bolagsstyrning vad avser jämn könsfördelning. Vid nomineringen av styrelseledamöter har valberedningen fokuserat på att säkerställa en styrelse med erfarenhet, strategisk kompetens och branschinsikt som bäst gynnar bolagets utveckling. De föreslagna ledamöterna har starka meriter inom affärsutveckling och känner väl till bolagets verksamhet, vilket bedöms vara av särskild vikt för bolaget. Valberedningen anser att mångfaldsfrågan och särskilt strävan efter en jämn könsfördelning är viktig och att det är angeläget att framtida valberedningar fortsatt arbetar aktivt för att främja en jämn könsfördelning vid framtida nomineringar.

Ägare och aktier

Per den 31 december 2025 omfattade det registrerade aktiekapitalet 63 255 586 aktier av ett aktieslag, där varje aktie berättigar till en röst. Arlandastad Group har inget innehav av egna aktier. Kvotvärdet uppgår till 0,0090 kronor per aktie (0,0090). Det finns ingen rösträttsbegränsning.

Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 2 619 Mkr. Mer information om ägarstrukturen finns på sid 27.

Bolagsstämma

I enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman Arlandastad Groups högsta beslutande organ, där alla aktieägare har rätt att delta och utöva

rösträtt. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt, varje aktie berättigar till en röst utan några rösträttsbegränsningar.

Vid årsstämman fattas beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer. Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan bolaget även hålla extra bolagsstämma. Bolagsstämmoprotokoll och övriga stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

Kallelse till bolagsstämma

Tid och sätt för kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma regleras av aktiebolagslagen och Bolagets bolagsordning. Enligt bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma där frågor om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Rätt att närvara vid bolagsstämma

Alla aktieägare som är rösträttsregistrerade, i den av Euroclear förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman med beaktande av rösträttsregistreringar som gjorts senast fyra bankdagar före bolagsstämman, och som har meddelat bolaget sin avsikt att delta i bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman har rätt att närvara vid bolagsstämman och rösta för det antal aktier de innehar. Aktieägarna kan normalt anmäla sitt deltagande på bolagsstämman på ett antal olika sätt, vilka anges i kallelsen till bolagsstämman.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran

därom till styrelsen. Begäran om att få ett ärende behandlat på årsstämman ska vara styrelsen tillhanda vid den tidpunkt som anges i information på Bolagets webbplats senast i samband med Bolagets Q3-rapport.

Valberedning

Styrelsens ledamöter väljs årligen av årsstämman. Vid behov kan val av styrelseledamöter ske på extra bolagsstämma. Vid årsstämman den 19 maj 2021 antog aktieägarna följande principer för utseende av valberedningen. Bolagets styrelseordförande ska årligen under det tredje kvartalet sammankalla en valberedning som ska bestå av en representant vardera för minst två av Bolagets största ägare per den 31 augusti och den störste aktieägare som är oberoende av ovan nämnda huvudägare. Om någon av dessa aktieägare skulle välja att avstå från rätten att utse en representant eller om någon ledamot skulle lämna valberedningen innan dess arbete är slutfört ska rätten övergå till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieinnehavet. Valberedningens ledamöter ska bestå av maximalt en styrelseledamot eller styrelsens ordförande. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Valberedningens sammansättning ska meddelas Bolaget i sådan tid att den kan offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Valberedningen ska inom sig utse en ordförande.

I enlighet med Koden har Bolagets valberedning till syfte att lämna förslag avseende ordförande på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter (inklusive ordföranden), arvoden och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer.

Valberedningens förslag redovisas i kallelse till årsstämman samt extra bolagsstämma där val ska ske.

Styrelsen

Årsstämman 2025 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att antalet styrelseledamöter, intill nästa årsstämma har hållits, ska uppgå till fem (5) styrelseledamöter utan suppleanter samt att antalet revisorer intill nästa årsstämma ska vara en (1) revisor och ingen revisorssuppleant. För tiden intill dess nästa

årsstämma avhållits omvaldes Peter Wågström, Per Taube, Peter Markborn, Leif West och Krister Karlsson till ordinarie styrelseledamöter i enlighet med valberedningens förslag. Leif West valdes till styrelseordförande i enlighet med valberedningens förslag. Information om ledamöterna finns på sid 82.

Verkställande direktörens arbete utvärderas löpande och minst en gång per år utan närvaro av bolagsledningen.

Utskott

Ersättningsutskott

Styrelsens ersättningsutskott består av Leif West som utskottets ordförande och övriga styrelseledamöter som utskottets medlemmar. Ersättningsutskottet är främst ett förberedande organ och tar fram förslag till styrelsen. Ersättningsutskottet arbetar enligt den arbetsordning som antagits av styrelsen. De huvudsakliga uppgifterna för ersättningsutskottet är att

- bereda styrelsens beslut i frågor som rör ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen
- övervaka och utvärdera pågående program för rörlig ersättning till bolagsledningen samt sådana program som beslutats om under året
- följa upp och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutat om gällande ersättningsstrukturer och nivåer i bolaget

Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskottet består av Peter Markborn (ordförande) och Krister Karlsson. Revisionsutskottet är främst ett förberedande organ som tar fram förslag till styrelsen. Revisionsutskottet arbetar enligt en arbetsordning som antagits av styrelsen. Dess huvudsakliga uppgifter är, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering och svara för beredningen av styrelsens arbete med kvalitets-säkringen av densamma,
- övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering,

- hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen,
- kvalitetssäkra bokslutskommunikéer och delårsrapporter inför styrelsebeslut,
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster,
- godkänna revisorns rådgivningstjänster,
- biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisor, och
- utvärdera och godkänna revisors revisionsplan avseende omfattning och prioriterade områden

Intern kontroll över finansiell rapportering

Arlandastad Group har ett ramverk för att styra och hantera risk som är en viktig del av den operativa och strategiska styrningen av bolaget. Ramverket för styrning består av en uppförandekod, policyer och riktlinjer som reglerar hur bolaget styrs. Arlandastad Group har inte någon avdelning för intern revision. Styrelse och vd är ytterst ansvariga för att säkerställa att interna kontroller utvecklas, kommuniceras till och förstås av de anställda som ansvarar för de individuella kontrollrutinerna samt för att se till att kontrollrutinerna övervakas, verkställs, uppdateras och underhålls. Chefer på de olika nivåerna ansvarar för att säkerställa att interna kontroller upprättas inom deras egna verksamhetsområden och att dessa kontroller fyller sitt syfte. På koncernnivå ansvarar vd tillsammans med CFO för att säkerställa att nödvändiga kontroller har tagits fram

och följs upp. I den interna kontrollen innefattas kontroll över Koncernen och organisationen, rutiner och uppföljningsåtgärder. Syftet är att se till att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker för att säkerställa att bolagets och koncernens finansiella rapportering är upprättad i enlighet med tillämplig lagstiftning, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav. Systemet för intern kontroll syftar även till att övervaka efterlevnaden av koncernens policyer, principer och instruktioner. Därutöver säkras systemet att bolagets tillgångar skyddas och att bolagets resurser utnyttjas på ett kostnadseffektivt och lämpligt sätt. Bolagets verksamhet är i allt väsentligt homogen samt geografiskt sammanhållen, vilket underlättar styrningen. Bolaget har väl utvecklade processer som löpande utvärderas. Bolaget gör prognoser i samband med varje kvartal och utfall stäms av mot budget löpande under året. Styrelsen anser därför inte att det är nödvändigt med en intern revision med hänsyn till det uppföljningsarbete som sker internt som ett komplement till den externa revisionen. Revisionsutskottet har under 2025 i sitt arbete med intern kontroll och finansiell rapportering inte funnit anledning att rapportera till styrelsen om några väsentliga brister i interna kontrollen samt den finansiella rapporteringen.

Hållbar styrning

Styrelsen ansvarar för bolagets hållbarhetsstrategi och för hanteringen av de tillhörande riskerna och möjligheterna. I styrelsens ansvar ingår att följa upp efterlevnaden av Koncernens uppförandekod som bygger på principer inom områdena socialt ansvar,

miljö och affäretik. Styrelsen antar koncernens policyer, däribland uppförandekoden, och koncernledningen fastställer hållbarhetsmål. Uppförandekoden kommuniceras regelbundet genom information till och utbildning av koncernens medarbetare. Ansvaret för att införa uppförandekoden och följa upp dess efterlevnad ligger på vd och övriga medlemmar i koncernledningen. Bolaget har inte en separat mångfaldspolicy upprättad då kriterierna för upprättandet av en sådan policy inte uppfylls.

Vd och bolagsledning

Koncernledningen bestod under 2025 av vd, CFO och chef för HR och hållbarhet. Information om vd och övriga i koncernledningen presenteras på sid 81.

Ersättningar

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. Årsstämman 2025 beslutade att arvode till var och en av de stämموvalda styrelseledamöterna, som inte är anställda i Arlandastadkoncernen, ska uppgå till 200 000 kronor och till 500 000 kronor för styrelsens ordförande. Till revisionsutskottet beslutades att arvode ska utgå med 100 000 kronor till ordföranden och 50 000 kronor till ledamot. Ingen ersättning utgår för ledamöter av ersättningsutskottet. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till något arvode efter de har avgått som styrelseledamöter.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämmorna 2023, 2024 och 2025 har beslut fattats om långsiktiga incitamentsprogram, LTIP 2023, LTIP 2024 och LTIP 2025, innebärande emission av teckningsoptioner och efterföljande överlåtelse av aktier och/eller teckningsoptioner till ledande befattningshavare om förutsättningarna i de långsiktiga incitamentsprogrammen är uppfyllda.

Ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare är föremål för årlig översyn i enlighet med bolagets policy för ersättning till vd och andra ledande befattningshavare.

Revisor

Bolagets revisor granskar årsredovisningen för bolaget och koncernen och gör en granskning av delårsrapport Q3. Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagsordningen ska bolaget ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer, med eller utan suppleanter. Bolagets revisor är, fram till slutet av kommande årsstämma, revisionsfirman Ernst & Young AB med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor. Gabriel Novella är auktoriserad revisor och är medlem i FAR.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Arlandastad Group AB (publ), org. nr 556694–0978

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 79-80 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Koncernledning



Dieter Sand (född 1970)

Vd

Utbildning

Dieter Sand har en civilingenjör- och en ingenjörsexamen från Chalmers och har studerat väg- och vattenbyggnad vid Chalmers tekniska högskola samt studerat ekonomi vid Uppsala universitet.

Aktieinnehav

Innehav av aktier per den 31 december 2025 (eget eller via bolag) uppgick till 3 887.



Henrik Morén (född 1963)

CFO

Utbildning

Henrik Morén har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav

Innehav av aktier per den 31 december 2025 (eget eller via bolag) uppgick till 2 000.



Anna Stenströmer (född 1986)

HR- och Hållbarhetschef

Utbildning

Anna Stenströmer har en fil kand från Luleå Tekniska Universitet samt masterexamen från Sveriges Lantbruks Universitet.

Aktieinnehav

Innehav av aktier per den 31 december 2025 (eget eller via bolag) uppgick till 0.

Styrelse



Leif West

Styrelseordförande

Leif West (född 1962) arbetar sedan 2009 som koncernchef och vd för Gelbakoncernen som är den största enskilda ägaren i Arlandastad Group AB.

Utbildning
IHM Business School.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Moment Group AB (publ), Surewood Housing (fd Anebyhusgruppen), Host Property AB, Sturebadet AB samt ledamot i Valberedningen för SBB (publ).

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till:
Bolaget och dess ledning: Nej
Större aktieägare: Nej

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2025 (eget eller via bolag) uppgick till 0.



Krister Karlsson

Styrelseledamot

Krister Karlsson (född 1970) är vice vd på Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Han har 30 års erfarenhet inom entreprenadgenomförande och fastighetsutveckling, bland annat från NCC-koncernen samt som chef för projekt- och fastighetsutveckling på Rikshem.

Utbildning
Krister Karlsson är byggnadsingenjör med examen från Rudbecksgymnasiet i Örebro kompletterat med högskolestudier inom fastighet, juridik och marknadsföring på KTH och Uppsala universitet.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseledamot i dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till:
Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Nej

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2025 (eget eller via bolag) uppgick till 0.



Peter Markborn

Styrelseledamot

Peter Markborn (född 1945) med karriär inom Andersen Worldwide, där han var partner sedan 1979. Peter är vd i PMAC AB samt bedriver egen konsultverksamhet med bland annat styrelsearbete.

Utbildning
Peter Markborn har en civilekonomexamen från Lunds Universitet.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Djursnäs Säteri AB och Lindholmen Skogar AB samt styrelseledamot för Styviken Invest AS, Vineberg Invest AS.

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till:
Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Ja

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2025 (eget eller via bolag) uppgick till 120 000.



Per Taube

Styrelseledamot

Per Taube (född 1960) är grundare och ägare till fastighetsbolaget Gelba. Han har varit verksam på den svenska och internationella fastighetsmarknaden sedan 1980-talet och har framgångsrikt byggt upp och varit engagerad i bolag som Gelba, Storheden, Fastighets AB Centralen, Svensk Fastighetsfond, Morgongåva Företagspark m.fl.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Gelba Management AB och Sturebadet Holding AB.
Styrelseledamot i ett antal bolag inom Gelbakoncernen samt Senior Corporate Advisor, SIPRI.

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till:
Bolaget och dess ledning: Nej
Större aktieägare: Nej

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2025 (eget och via bolag) uppgick till 26 479 127.



Peter Wågström

Styrelseledamot

Peter Wågström (född 1964) är vd i det egna bolaget Arrecta AB och har en gedigen erfarenhet inom fastighetsutveckling, bland annat som koncernchef och vd för NCC AB.

Utbildning
Peter Wågström har en civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga betydande pågående uppdrag
Styrelseordförande i Brunkeberg Systems AB, Svea-fastigheter AB och i det egna bolaget Arrecta AB.
Styrelseledamot i MVB Holding AB.

Beroende/oberoende
Oberoende i förhållande till:
Bolaget och dess ledning: Ja
Större aktieägare: Ja

Aktieinnehav
Innehav av aktier per den 31 december 2025 (eget eller via bolag) uppgick till 180 000.

Finansiella definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt senaste tolv månaders-perioden i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad, %

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

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Hyresintäkter 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

Hyresintäkter 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.

Hyresintäkter

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.

Härledning av nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, men som är praxis inom fastighetsbranschen. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till såväl externa intressenter som till bolagets ledning då dessa används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Eftersom bolag beräknar

nyckeltal på olika sätt, är dessa nyckeltal inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra bolag. Dessa nyckeltal skall därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som skall definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inget annat anges, samt avstämning av nyckeltalen.

Överskottsgrad

Tkr	2025	2024
Hysesintäkter	202 912	202 984
Fastighetskostnader	-68 822	-60 925
Driftnetto	134 090	142 059
Överskottsgrad	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

Tkr	2025	2024
Driftnetto	134 090	142 059
Finansiella kostnader	-67 866	-85 007
Räntetäckningsgrad	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

Tkr	2025	2024
Periodens resultat	132 967	-87 602
Medelantal utestående aktier	63 255 586	63 255 586
Resultat per aktie	2,1	-1,4

Definition

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Motivering

Används för att belysa avkastning på aktierna.

Belåningsgrad fastigheter

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	1 671 038	1 574 512
Verkligt värde fastigheter	6 834 500	6 638 000
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.

Avkastning på eget kapital

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat	132 967	-87 602
Ingående eget kapital	4 446 449	4 522 406
Utgående eget kapital	4 579 416	4 446 449
Genomsnittligt eget kapital	4 512 933	4 484 428
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

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	4 579 416	4 446 449
Balansomslutning	7 707 963	7 482 053
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

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	4 579 416	4 446 449
Uppskjuten skatteskuld	951 866	912 691
Antal utestående aktier	63 255 586	63 255 586
Substansvärde	5 531 282	5 359 140
Substansvärde (NAV) per aktie	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

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	6 288 500	6 074 000
Avgår marknadsvärde byggrätter	-3 416 200	-3 375 000
Marknadsvärde rörelsefastigheter	546 000	564 000
Avgår bokfört värde mark	-285 300	-285 300
Marknadsvärde efter genomförda projekt	3 133 000	2 977 700
Total investering	2 328 000	2 265 000
Projektvinst, Tkr	805 000	712 700
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

Finansiell kalender

23 april 2026

Årsstämma, Stockholm

19 maj 2026

Delårsrapport för perioden januari – mars 2026

17 juli 2026

Delårsrapport för perioden januari – juni 2026

13 november 2026

Delårsrapport för perioden januari – september 2026

18 februari 2027

Bokslutskommuniké 2026

Produktion

Bilder

Arlandastad Group och Wildeco

Arlandastad Group, Adobe Stock,
Emittent Media, Locka, One More,
Quality Hotel™ Arlanda XPO, Trafikverket
TMG Stockholm

Tryck



Arlandastad Group AB

Pionjärvägen 77 A-B, Arlandastad, Box 214, 190 47 Stockholm-Arlanda, Sverige.