

Delårsrapport januari – mars 2026

Händelser i korthet

- Intäkterna uppgick till 85,9 Mkr (83,3), varav 40,8 Mkr (40,9) avser hyresintäkter och 44,6 Mkr (41,4) intäkter från Operativa verksamheter
- Resultat före skatt uppgick till -29,9 Mkr (-43,5), varav orealiserade värdeförändringar -2,5 Mkr (-6,4)
- Substansvärde (NAV) per aktie uppgick till 87,0 kr (84,0)
- Det bokförda värdet på byggrätterna uppgick till 3 215 kr/kvm (3 180) för Arlandastad och 314 kr/kvm (313) för Skavsta
- Fortum och Skavsta Logistik och Flygfrakt AB, som i sin tur ägs av Arlandastad Group och Billström Riemer Andersson Bygg AB, tecknade en avsiktsförklaring om att undersöka möjligheterna till etablering av exempelvis vätgasproduktion, tillverkning av eSAF (electro Sustainable Aviation Fuel, hållbart flygbränsle), värmeåtervinning och batterilagring vid Stockholm Skavsta Flygplats

Händelser efter kvartalets utgång

- På årsstämman den 23 april beslutades att Arlandastad Group skall dela ut 1,55 kronor per aktie till ägarna. Avstämningsdag för utdelningen är den 25 juni 2026
- Avtal har slutits med Arlandastad Groups största kreditgivare om förlängning av två lån med 3 respektive 4 år av säkerställd skuld om totalt 1 290 Mkr

Marknadsvärde fastighetsportföljen

6 857 MKR

Belåningsgrad

24 %

Likvida medel

113 MKR

Substansvärde (NAV) per aktie

87 KR

Finansiella nyckeltal

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Intäkter, Mkr	85,9	83,3	376,9
Bruttoresultat, Mkr	5,4	-0,3	81,6
Resultat före skatt, Mkr	-29,9	-43,5	172,1
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	-0,5	-0,7	2,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr	-32,7	-58,4	-132,2
Likvida medel, Mkr	112,9	124,3	182,1
Soliditet, %	59	59	59
Avkastning på eget kapital (rullande 12 mån), %	3,2	-2,0	2,9
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	87,0	84,0	87,4

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 857	6 623	6 835
Belåningsgrad, fastigheter, %	24	24	24
Underliggande årligt hyresvärde, Mkr	240	240	240
Överskottsgrad, fastighetsförvaltning, %	61,5	54,6	66,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-	-	42,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-2,5	-6,4	184,7

Strukturella åtgärder fortsätter ge effekt

Första kvartalet 2026 präglades av fortsatt god utveckling i Arlandastad och Skavsta. Vi fokuserar på att synliggöra de värden som byggs upp i projektportföljen och successivt omvandla dem till stabila, utdelningsbara kassaflöden. De strukturella åtgärder vi genomförde under föregående år – med effektiviserad organisation, ökad kapitaleffektivitet och tydligare prioritering av kärnverksamheten – fortsätter att ge resultateffekt även under årets första kvartal. Första kvartalet präglas generellt och även i år av lägre transaktionsaktivitet och högre driftskostnader under vintermånaderna.

Arlandastad Group täcker hela värdekedjan från markförvärv via detaljplanearbete och projektutveckling till långsiktig förvaltning och avyttringar. Den ökade utvecklingstakten vi etablerade under 2025 består, med fortsatt god aktivitet i detaljplaneprocesser, projekt i olika faser och dialoger med partners. Vi ser ett stabilt operativt bidrag från vår förvaltningsverksamhet, samtidigt som vi metodiskt bygger vidare den volym av byggrätter som utgör grunden för framtida värdeskapande.

Arbetet med att fortsätta utveckla våra operativa verksamheter fortsätter och betydande kraft läggs på att skapa förutsättningar för bättre lönsamhet i dessa.

En milstolpe var att Arlandastad Groups årsstämma efter kvartalet för första gången beslutade om utdelning till aktieägarna. Det är ett viktigt steg som bekräftar att bolaget har gått in i en delvis ny fas, där den långsiktiga utvecklingen i allt högre grad kan omsättas i löpande kassaflöden.

Efter kvartalets utgång ingicks avtal med Arlandastads största kreditgivare om förlängning av två lån med 3 respektive 4 år av säkerställd skuld om totalt 1 290 Mkr. Det är betryggande att fortsatt ha en god och framåtblickande dialog med våra finansierare.

Vi verkar i ett omvärldsläge som på makronivå är svårtolkat. Ränteutveckling, finansieringsvillkor och investerarsentimenten kan skifta snabbt och påverkar transaktionsmarknaden på kort sikt. Vår bedömning är dock att Arlandastads och Skavstas strategiska lägen, kopplade till samhällskritisk infrastruktur, gör att vår långsiktiga utvecklingsplan inte påverkas av kortsiktiga marknadssvängningar. Däremot kan en osäker marknad tillfälligt påverka takten i våra transaktioner och när investeringar genomförs.

Vår uppgift är att skapa långsiktiga värden för hyresgäster, investerare och samhället i stort. För att summera fortsätter vi därför att:

- i oförminskad takt driva detaljplaneprocesser och projektframdrift där vi ser störst värdeskapande
- använda joint ventures och selektiva avyttringar för att frigöra kapital och synliggöra värden, samt
- utveckla de operativa verksamheterna så att de stärker attraktiviteten i våra områden och stödjer uthyrning och värdetillväxt.

Stockholm i maj,
Dieter Sand, vd och koncernchef



|| Vår uppgift är att skapa långsiktiga värden för hyresgäster, investerare och samhället i stort."

Det här är Arlandastad Group

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

Fokus ligger på att utveckla stora strategiskt placerade områden som omfattar samhällskritisk infrastruktur. I samverkan med partners och samhälle jobbar Arlandastad Group långsiktigt med att bygga värden och hållbara, attraktiva destinationer för verksamheter och människor.

Bolaget innehar förvaltningsfastigheter om cirka 200 000 kvm, stora parkeringsanläggningar, testanläggningar för fordonsindustrin och ett husutställningsområde. Dessutom äger bolaget markområden innehållande cirka 1 200 000 kvm detaljplanerade byggrätter.



Verksamhetsområden

Arlandastad Group har två geografiska verksamhetsområden: Arlandastad och Skavsta. Områdena bedöms vara strategiskt viktiga infrastrukturnav med betydande samhällsintressen. Områdena karakteriseras också av stora trafik- och personflöden som har positiv inverkan på områdenas utveckling. Vi kontrollerar hela värdekedjan från markförvärv till förvaltning av färdiga fastigheter.

Redovisningen av verksamhetsområden, som nu ersätter den tidigare segmentsredovisningen, ger enligt bolaget en mer rättvisande bild av bolagets styrning och utveckling.

Arlandastad

Arlandastad är ett strategiskt beläget utvecklingsområde om totalt cirka 2,9 miljoner kvm mark i direkt anslutning till Stockholm Arlanda Airport. I området pågår utvecklingsprojekt om 171 000 kvm, både i egen regi och tillsammans med joint venture-partners. Bolaget förvaltar därutöver ett befintligt fastighetsbestånd om cirka 134 000 kvm. De operativa verksamheter som bedrivs i Arlandastad är Scandinavian XPO och Training Partner.

Skavsta

Skavsta är ett utvecklingsområde om cirka 4,8 miljoner kvm mark vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport. Genom området kommer järnvägsprojektet Ostlänken att dras, med ett resecentrum lokaliserat till Skavsta. Arlandastad Group äger 90,1 procent av den exploaterbara marken och flygplatsområdet, medan Nyköpings kommun äger resterande 9,9 procent. I området pågår utvecklingsprojekt om 19 000 kvm, i egen regi och i JV. Bolaget förvaltar ett befintligt fastighetsbestånd om cirka 76 000 kvm. Den operativa verksamhet som bedrivs i Skavsta utgörs av flygplatsverksamhet.

Koncernen, januari-mars 2026

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

Koncernen, januari-mars 2025*

Mkr	Arlandastad	Skavsta	Elimineringar	Ej fördelade koncernkostnader	Summa
Hysesintäkter	44	9	-12	-	41
Intäkter från Operativa verksamheter	33	9	-1	-	41
Övriga intäkter	1	0	-	0	1
Rörelseintäkter	78	18	-13	0	83
Fastighetskostnader	-18	-6	-	-	-24
Avskrivning fastigheter	-6	-1	-	-	-7
Kostnader från Operativa verksamheter	-36	-28	13	0	-52
Bruttoresultat	17	-17	0	0	0
Administrationskostnader	-8	-4	-	-7	-19
Finansnetto	-16	-1	-	-3	-20
Vinst avyttring inventarier	-	-	-	-	-
Resultat före värdeförändringar	-6	-23	0	-10	-39
Resultat från andelar i intressebolag	2	-	-	-	2
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-9	3	-	-	-6
Resultat före skatt	-13	-20	0	-10	-43
Skatt på periodens resultat	1	-	-	-	1
Årets resultat	-12	-20	0	-10	-42
Verkligt värde fastigheter	5 809	814			6 623

* Tabellen har räknats om efter verksamhetsområden.

Verksamhetsområde Arlandastad



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

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling är det område som hanterar konceptutveckling och exploatering av den befintliga fastighetsportföljen som bolaget förfogar över. Arbetet består av markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter för anpassning till nya verksamheter, ofta i nära samarbete med stat och kommun.

För att öka takten i fastighetsutvecklingen bildar Arlandastad Group i ökad utsträckning joint ventures med samarbetspartners för att genomföra projekt.

Arlandastad Group arbetar vidare utifrån en ökad utvecklingstakt genom att även genomföra

fler avyttringar av byggrätter, projekt i olika faser samt färdiga fastigheter, för att säkra nödvändigt kapital för en snabbare exploatering av bolagets strategiska områden.

Fastighetsutveckling tillsammans med JV-partners

F60 företagspark

F60 är ett JV mellan Swiss Life, genom bolaget F60 Holding AB, och Arlandastad Group och ligger i utvecklingsområdet Arlandastad. F60 företagspark omfattar byggrätter med en BTA på cirka 121 000 kvm. Arbetet pågår avseende bland annat etapp 2 i fastighet som omfattar Ramirent och Emil Lundgren som hyresgäster.

Fastighetsutveckling	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Investeringar, Mkr	11	5	15
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad, kr/kvm	3 215	3 180	3 215
Marknadsvärde utvecklingsfastigheter, Mkr	3 172	3 163	3 172

Verksamhetsområde Arlandastad forts.

Pågående projekt

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

Pågående projekt som bedrivs i JV

Utvecklingsprojekt F60 Företagspark omfattar totalt 124 444 kvm BTA och nedan beskrivs pågående deletapper

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta, kvm	Tidsplan	Bedömd total investering, Mkr	Varav återstår, Mkr	Uthyrningsgrad	Kommentar
Arlandastad	F60 Företagspark:								
Arlandastad	F60 14 etapp 2	Verksamhetslokaler	Projektutveckling	2 175	2026-2027	53	46	46 %	Bedömt marknadsvärde cirka 65 Mkr
	Summa			2 175		53	46		

Byggrätter

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter, kvm	Tidsplan
Arlandastad	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	482 178	-
Arlandastad Stadsdel 6	Under detaljplanprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplanprocess	500 000	-2027
Arlandastad Training Academy	Under detaljplanprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplanprocess	150 000	-2026
	Summa			1 132 178	

Byggrätter i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter, kvm	Tidsplan
Arlandastad F60	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	120 767	-
	Summa			120 767	

Avtal om markförsäljning

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter, kvm	Köpeskilling, Mkr
Arlandastad	JSR Fastigheter AB	Försäljning mark	Projektutveckling	15 600	78
	Summa			15 600	78

Verksamhetsområde Arlandastad forts.

Fastighetsförvaltning

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

Driftnetto uppgick till 28,8 Mkr (25,7), vilket är en ökning om 3,1 Mkr delvis till följd av en

hyresförlust om 4,5 Mkr från första kvartalet föregående år.

Underliggande hyresvärde påvisar något minskade värden mot föregående år om 171,7 Mkr (177,0).

Operativa verksamheter

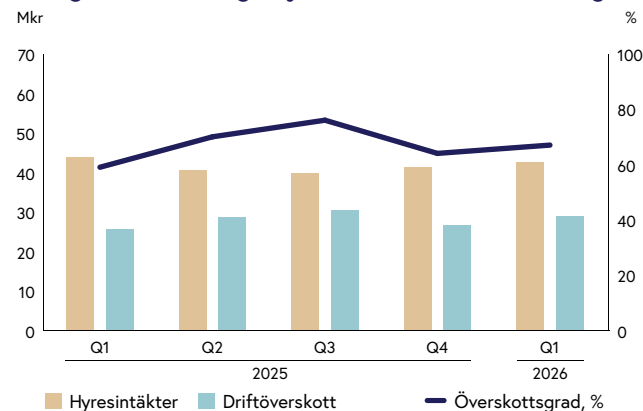
I Arlandastad bedrivs två operativa verksamheter – Training Partner som erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter i fordonsindustrin och Scandinavian XPO som bedriver eventverksamhet. I rapporteringen redovisas enbart resultaten för respektive operatörsbolag,

exklusive koncernelimineringar. Dessa bolag bidrar härutöver till koncernens samlade värdeskapande och intjäning, genom bland annat bidrag till ökad trafik och hyresintäkter.

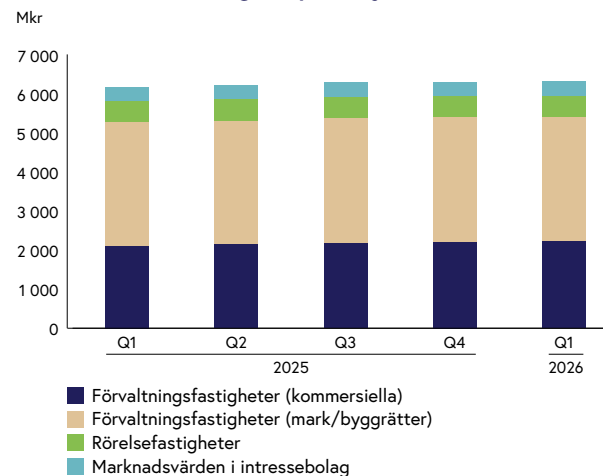
Förvaltning av fastigheter	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Driftnetto, Mkr	29	26	111
Överskottsgrad fastighetsförvaltning, %	67	59	67
Resultat före värdeförändringar, Mkr	7	2	16
Underliggande hyresvärde, Mkr	172	177	172
Marknadsvärde kommersiella fastigheter (inkl rörelsefastigheter), Mkr	2 773	2 646	2 755

Operativa verksamheter, Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Intäkter från Operativa verksamheter	34,8	33,4	130,6
Bruttoresultat	-2,3	-3,8	-4,4
Total orderstock	164,3	124,3	150,0
Orderstock kommande 12 månader	71,4	75,7	63,4

Fastighetsförvaltning - hyresintäkter och överskottsgrad



Marknadsvärde fastighetsportföljen, inkl. intressebolag



Verksamhetsområde Arlandastad forts.

Fastighetsbestånd

1 Scandinavian XPO

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

2 DRIVELAB Center

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

3 DRIVELAB Big

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

4 Scandic Arlandastad (DRIVELAB Hotel)

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

5 DRIVELAB Sales & Service

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

6 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.

7 DRIVELAB Test Track 2

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

8 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.

9 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 cirka 1 770 kvm.

10 Nybygget

Husutställning som rymmer cirka 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.

11 Bankomat

Platskontor till Bankomat om cirka 1 700 kvm.

12 Parkeringar

Parkering med cirka 800 platser belägen vid Drivelab Center samt ett antal parkeringsytor i anslutning till förvaldade fastigheter..

13 BakeMyDay (50 procent JV)

En bageriverksamhet med en total yta på cirka 10 000 kvm.

14 Yta för ny uppställningsplats

Ny anläggning md cirka 1 300 uppställningsplatser för bilar..

15 Långtidsparkering P1

16 F60-området (50 procent JV)

17 Training Academy

Pågående detaljplaneprocess.



Verksamhetsområde Skavsta



Skavsta är ett område vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an och Oxelösunds djuphamn. Skavsta omfattar cirka 4,8 miljoner kvm mark med potentiella byggrätter om cirka 1,1 miljoner kvm BTA

Fastighetsutveckling

Vi arbetar i Skavsta med utvecklingen av vårt bestånd på samma sätt som i Arlandastad. Betydande resurser läggs här på att skapa de rätta förutsättningarna att fortsätta utveckla området, såväl vad gäller de befintliga fastigheterna som att strukturera marktillgångar och driva på detaljplanarbeten.

I Skavsta förfogar bolaget över antagna byggrätter med en bruttototalarea (BTA) på cirka 605 000 kvm samt pågående detaljplanprocesser som bedöms resultera i egna byggrätter med en BTA på cirka 230 000 kvm samt ytterligare byggrätter i JV med en BTA på cirka 250 000 kvm.

Järnvägsprojektet Ostlänken har påbörjats och är en ny dubbelspårig järnväg som kommer löpa mellan Stockholm och Torvinge-Linköping med en station och ett resecentrum som uppförs i Skavsta.

Vi arbetar med en fastighetsdelning av befintliga fastigheter i Skavsta med syftet att förbereda för en mer effektiv förvaltning och möjliggöra för framtida utveckling av området.

Fastighetsutveckling tillsammans med JV-partners Skavstalund

Ett JV med Fjellskärs gård som syftar till att skapa en samlad plats för leverantörer i framtida byggprojekt i Skavsta. Området täcker en yta på cirka 57 000 kvm och har tidigare använts som långtidsparkering. Här planeras i första hand för två byggnader på vardera 2 500 kvm. Lamberts-son är strategisk partner i projektet och hyr 3 000 kvadratmeter mark i Skavstalund.

Västra terminalområdet

Under 2025 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. Består av cirka 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.

Värdet på marken vid försäljning till JV-bolaget överstiger vida det bokförda värdet.

Yrkesgymnasium

Nyköpings kommun samlar alla sina praktiska gymnasieutbildningar i Skavsta i nya, moderna utbildningslokaler. Totalt omfattar byggnationen cirka 6 700 kvm lokaler och rymmer cirka 330 elever. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats för satsningen och inflyttning sker i etapper med första tillträde i januari 2027.

Fastighetsutveckling

	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Investeringar, Mkr	5	1	15
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta, kr/kvm	314	313	314
Marknadsvärde utvecklingsfastigheter, Mkr	245	212	245

Verksamhetsområde Skavsta forts.

Pågående projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	LOA (kvm)	Tidsplan	Bedömd investering, Mkr	Varav återstår, Mkr	Uthyrningsgrad	Kommentar
Skavsta	Skola	Utbildningslokaler	Projektutveckling	7 218	2025-2027	122	107	100 %	Bedömt marknadsvärde cirka 220 Mkr
Summa				7 218		122	107		

Pågående projekt som bedrivs i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	LOA (kvm)	Tidsplan	Bedömd investering, Mkr	Varav återstår, Mkr	Uthyrningsgrad	Kommentar
Skavsta	Skavstalund (JV 50 %)	Verksamhet och service (planerat)	Projektutveckling	9 400	2025-2027	113	113	-	
Summa				9 400		113	113		

Byggrätter

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

Byggrätter i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter, kvm	Tidsplan
Skavsta Västra	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	250 000	2025-2027
Summa				250 000	

Avtal om markförsäljning

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

Verksamhetsområde Skavsta forts.

Fastighetsförvaltning

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

Driftnettot uppgick under perioden till 2,2 Mkr (2,7).

Underliggande hyresvärde påvisar något ökade värden mot föregående år om 67,7 Mkr (62,7).

Operativa verksamheter

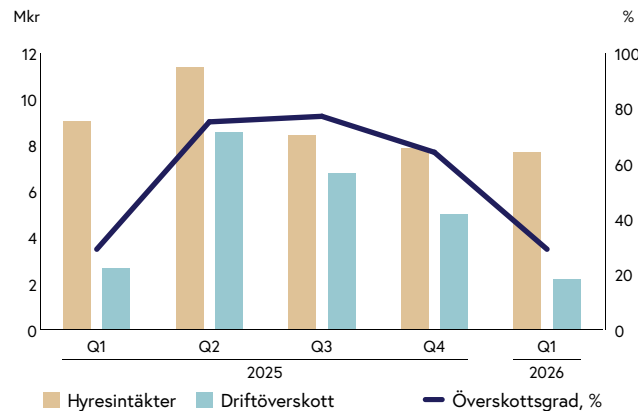
I Skavsta ansvarar bolaget för flygplatsdriften på Stockholm Skavsta Flygplats. I rapporteringen redovisas enbart resultaten för respektive operatörsbolag, exklusive koncernelimineringar.

Dessa bolag bidrar härutöver till koncernens samlade värdeskapande och intjäning, genom bland annat bidrag till ökad trafik och hyresintäkter.

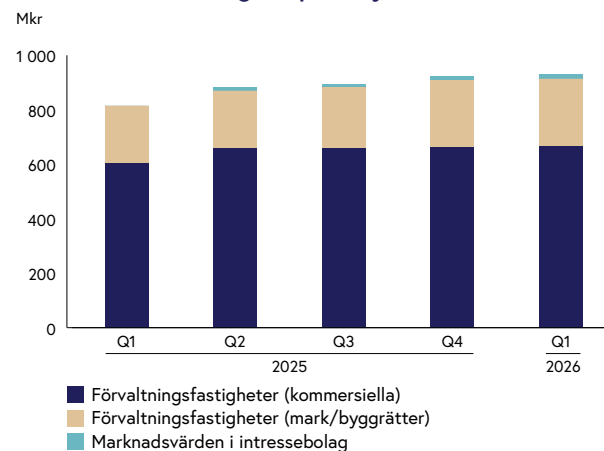
Förvaltning av fastigheter	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Driftnetto, Mkr	2	3	23
Överskottsgrad fastighetsförvaltning, %	29	29	62
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-2	1	56
Underliggande hyresvärde, Mkr	68	63	68
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	668	602	663

Operativa verksamheter, Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Intäkter från Operativa verksamheter	10,5	9,2	42,2
Bruttoresultat	-18,0	-19,1	-67,2

Hyresintäkter och överskottsgrad fastighetsförvaltning



Marknadsvärde fastighetsportföljen, inkl. intressebolag



Verksamhetsområde Skavsta forts.

Fastighetsbestånd

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 cirka 10 000 kvm.

2 Kvarter F11

Området omfattar cirka 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 cirka 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 cirka 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 1 600 parkeringsplatser och 64 laddplatser. Planer finns för ytterligare laddstolpar inom område.



Finansiell information

Första kvartalet i korthet

- Intäkterna uppgick till 85,9 Mkr (83,3)
- Hyresintäkterna uppgick till 40,8 Mkr (40,9)
- Intäkter från Operativa verksamheter uppgick till 44,6 Mkr (41,4)
- Bruttoresultat uppgick till 5,4 Mkr (-0,3)
- Finansnetto uppgick till -21,7 Mkr (-19,8)
- Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 5,8 Mkr (1,9)
- Orealiserade värdeförändring fastigheter uppgick till -2,5 Mkr (-6,4).
- Periodens resultat uppgick till -30,5 Mkr (-42,0), varav skatt på periodens resultat uppgick till -0,6 Mkr (1,5)



Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Intäkterna uppgick till 85,9 Mkr (83,3), varav 40,8 Mkr (40,9) avser hyresintäkter, 44,6 Mkr (41,4) Operativa verksamheter och 0,4 Mkr (1,0) Övriga rörelseintäkter. Av intäkter från Operativa verksamheter var 22,8 Mkr (24,2) hänförligt till utbildningsverksamhet, 10,5 Mkr (9,1) till flygplatsdrift och 11,4 Mkr (8,0) till eventverksamhet. Intäkterna för eventverksamheten har ökat markant, mot samma period föregående år. För mer information, ► se not 2.

Kostnader och bruttoresultat

Fastighetskostnaderna uppgick till -19,4 Mkr (-24,5). Fastighetskostnaderna påverkades negativt, under samma period föregående år, av en hyresförlust om -4,5 Mkr. För mer information om fastighetskostnader ► se not 3.

Kostnader Operativa verksamheter uppgick till -54,2 Mkr (-51,8). För mer information om kostnader för Operativa verksamheter ► se not 4.

Bruttoresultatet uppgick till 5,4 Mkr (-0,3), varav 14,9 Mkr (10,0) avser fastighetsdrift och -9,5 Mkr (-10,3) Operativa verksamheter. För mer information ► se not 5.

Administrationskostnader

Administrationskostnader, som består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner, affärsutveckling och finanshantering, uppgick till -17,8 Mkr (-18,8). Avskrivningar på anläggningstillgångar ingår i administrationskostnaderna och uppgick till -2,5 Mkr (-3,1).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -21,7 Mkr (-19,8) varav den högre kostnaden är effekten av en anståndsavgift, av engångskaraktär, till Skatteverket om cirka 1,2 Mkr. Finansiella intäkter uppgick till 0,5 Mkr (1,3). För mer info ► se not 6 och 7.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 5,8 Mkr (1,9). Ökningen mot föregående år beror främst på en positiv värdeförändring i underliggande projekt. Resultat från fastighetsdrift uppgick till 1,4 Mkr (1,5) och skatt till -1,7 Mkr (-0,5). För mer information ► se not 8.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -2,5 Mkr (-6,4). För mer information om värdeförändringar ► se not 9.

Skatt

Skatt på periodens resultat uppgick till -0,6 Mkr (1,5) och avser i allt väsentligt uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är hänförlig till temporära skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på förvaltningsfastigheter.

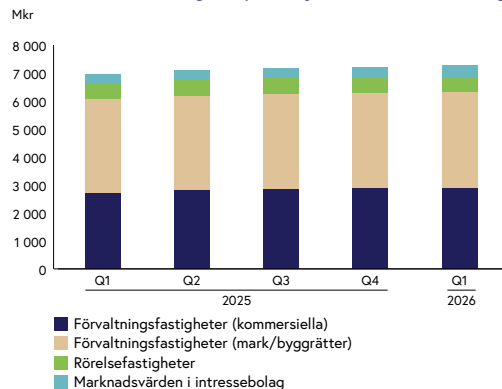
Finansiell information forts.

Kommentarer till balansräkningen

Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av förvaltningsfastigheter och fastigheter som används av bolag i koncernen (rörelsefastigheter). Samtliga fastigheter klassificeras som kommersiella fastigheter. I posten förvaltningsfastigheter ingår byggrätter om 3 416 Mkr (3 375). Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 31 mars 2026 till 6 857 Mkr (6 623). För mer information om förvaltningsfastigheternas utveckling och värderingsantaganden ► se not 9. För mer information om rörelsefastigheter ► se not 10.

Marknadsvärde fastighetsportföljen, inkl. intressebolag



Belåningsgrad fastighetsbestånd

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

Finansiell ställning och substansvärde

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick vid periodens slut till 7,7 Mdkr (7,5). Eget kapital uppgick till 4,5 Mdkr (4,4). Koncernens soliditet uppgick till 59 procent (59). Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var 3,2 procent (-2,0). Substansvärde (NAV) per aktie uppgick till 87,0 kr (84,0).

Finansiering

Räntebärande skulder vid periodens slut uppgick till 1 666,9 Mkr (1 671,0). Genomsnittlig räntenivå för finansiering var 4,6 procent (5,2). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 (1,5). Genomsnittlig löptid för lånen i bolaget är 1,1 år (2,0). Bolagets finansiering utgörs främst av bankskuld som omfattas av lånekonventioner relaterade till en underkoncern i Arlandastad Group. Konventionerna är kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Per 31 mars 2026 uppfyllde bolaget samtliga konventioner enligt låneavtal med bank. För mer information om räntebärande skulder ► se not 12.

Utestående kortfristig räntebärande skuld om 46 Mkr förfaller till betalning den 30 juni 2026, 15 Mkr förfaller till betalning den 30 september 2026 samt 110 Mkr förfaller till betalning den 30 december 2026.

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

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -69,3 Mkr (-39,5) vilket utgörs från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital -33,2 Mkr (-32,0), investeringsverksamheten -32,5 Mkr (-9,6) och finansieringsverksamheten -4,1 Mkr (28,5).

Investeringar i fastighetsutveckling och inventarier har gjorts i perioden om cirka 30,9 Mkr. Lån om 15 Mkr har förlängts under perioden med sex månader fram till och med 30 september 2026.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 112,9 Mkr (124,3).

Moderbolagets resultat och ställning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner och koncernadministration. Omsättningen uppgick under perioden till 2,1 Mkr (2,4) och avsåg vidarefaktureringskostnader till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till -10,6 Mkr (-10,6). Finansnettot uppgick till -5,1 Mkr (-2,9). Resultatet för moderbolaget uppgick till -13,8 Mkr (-11,2).

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 363 Mkr (1 420) i jämförelse med 1 332 Mkr vid utgången av föregående år. Eget kapital uppgick till 620 Mkr (634).

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Hyresintäkter		41	41	162
Intäkter från Operativa verksamheter	2	45	41	163
Övriga rörelseintäkter		0	1	52
Intäkter		86	83	377
Fastighetskostnader*	3	-19	-24	-69
Avskrivning fastigheter	10	-7	-7	-26
Kostnader från Operativa verksamheter	4	-54	-52	-200
Bruttoresultat	5	5	0	82
Administrationskostnader		-18	-19	-69
Vinst avyttring inventarier		1	-	0
Finansiella intäkter	6	0	1	4
Finansiella kostnader	7	-22	-21	-89
Finansnetto		-22	-20	-85
Resultat före värdeförändringar		-33	-39	-72
Resultat från andelar i intressebolag	8	6	2	17
Realiserade värdeförändringar fastigheter		-	-	42
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	-3	-6	185
Periodens resultat före skatt		-30	-43	172
Skatt på periodens resultat		-1	1	-39
Periodens resultat		-30	-42	133
Övrigt totalresultat		-	-	-
Summa totalresultat		-30	-42	133
Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		-28	-40	126
Innehav utan bestämmande inflytande		-2	-2	7
- varav andel av övrigt totalresultat		-	-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		-0,5	-0,7	2,1

* Fastighetskostnaderna belastar första kvartalet 2025 med en befarad hyresförlust om 4,5 Mkr och helåret 2025 med 7,0 Mkr.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2024-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Tillgångar				
Goodwill		23	23	23
Övriga immateriella anläggningstillgångar		3	2	3
Förvaltningsfastigheter	9	6 303	6 074	6 289
Rörelsefastigheter	10	520	528	525
Nyttjanderättstillgångar		13	8	6
Övriga anläggningstillgångar		77	93	72
Andelar i intressebolag	11	398	357	391
Summa anläggningstillgångar		7 335	7 084	7 308
Kortfristiga fordringar		232	243	214
Varulager		3	2	3
Likvida medel		113	124	182
Summa omsättningstillgångar		348	369	399
Summa tillgångar		7 683	7 453	7 708
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
Räntebärande skulder	12	1 343	1 435	1 375
Förskott		273	239	273
Långfristiga leasingkulder		11	7	5
Uppskjuten skatteskuld		952	911	952
Avsättningar		50	50	50
Summa långfristiga skulder		2 629	2 641	2 655
Räntebärande skulder	12	324	153	296
Kortfristiga leasingkulder		2	1	1
Aktuella skatteskulder		6	16	18
Övriga kortfristiga skulder		173	237	159
Summa kortfristiga skulder		506	407	474
Summa eget kapital och skulder		7 683	7 453	7 708

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2025-01-01	1	834	3 594	17	4 446
Årets resultat jan-mar 2025	-	-	-40	-2	-42
Övrigt totalresultat jan-mar 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-03-31	1	834	3 554	15	4 404
Periodens resultat apr-dec 2025	-	-	167	9	175
Övrigt totalresultat apr-dec 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-12-31	1	834	3 721	24	4 579
Periodens resultat jan-mar 2026	-	-	-28	-2	-30
Övrigt totalresultat jan-mar 2026	-	-	-	-	-
Eget kapital 2026-03-31	1	834	3 692	22	4 549

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Resultat före skatt		-30	-43	172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	6	14	-256
Summa		-24	-29	-83
Betald skatt		-9	-3	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-33	-32	-84
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager		0	0	-1
Förändring av rörelsefordringar		-14	-5	-34
Förändring av rörelseskulder		15	-21	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-33	-58	-132
Investeringsverksamheten				
Avyttring av dotterbolag		-	-	15
Investeringar i fastigheter och inventarier		-31	-14	-73
Avyttring av fastigheter		-	-	41
Erhållen handpenning avyttring fastighet		-	5	9
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	0	-1
Förvärv av finansiella tillgångar		-2	-	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32	-10	-31
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån hos kreditinstitut		16	19	192
Mottaget förskott		-	-	135
Amortering av låneskulder		-20	-5	-135
Kortfristig inlåning från närstående bolag		-	20	-
Kortfristig utlåning till närstående bolag		-	-5	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4	28	181
Periodens kassaflöde		-69	-39	18
Likvida medel vid periodens början		182	164	164
Likvida medel vid periodens slut		113	124	182

Fastighetsutveckling för en hållbar framtid

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.

Händelser under kvartalet

Den pågående omställningen driver en kraftigt växande efterfrågan på hållbara lösningar och infrastruktur. Genom vår långsiktiga fastighetsutveckling är vi väl positionerade att möta denna efterfrågan och samtidigt skapa affärsvärde och samhällsnytta genom möjliggörande av hållbar infrastruktur. Ett exempel under perioden är den avsiktsförklaring som tecknats med Fortum om att utveckla hållbara industri- och energilösningar i Skavsta. Satsningen bidrar till minskade klimatutsläpp genom fossilfri energi som vätgas och eSAF. Samtidigt ökar resurseffektiviteten genom värmeåtervinning och energilagring. Tillsammans stärker detta omställningen till ett mer hållbart och elektrifierat energisystem.

Nyckeltal

	Jan-mar 2026	Jan-dec 2025
Klimatavtryck nyproduktion ¹⁾ , ton CO ₂ e	-	275
Sorteringsgrad materialåtervinning ²⁾ , %	54	30
Energiintensitet ³⁾ , kWh/kvm Atemp	34	76
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	0	8

¹⁾ Klimatavtryck nyproduktion

Inga färdigställda nybyggnadsprojekt Q1 2026.

²⁾ Andel av den totala mängden avfall som materialåtervunnits

Avser förvaltning och projekt.

³⁾ Energiintensitet, kWh per kvm

Total energianvändning från värme, kyla, hyresgäster och fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrbar area. Normalårskorrigerat.



Vi gör plats för
FRAMTIDEN

Övrig information

Medarbetare

Antal heltidsanställda uppgick vid periodens slut till 110 (136).

Säsongsvariationer

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Tillgång till lånat kapital har varierat i en ansträngd kapitalmarknad med stigande kreditkostnader som följd. Utöver vad som framgår ovan beskrivs koncernens och moderbolagets risker och riskhantering i årsredovisningen för 2025. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2025.

Ägarstruktur

Antal utestående aktier per 31 mars 2026 var 63 255 586. Stängningskursen var 40,80 kronor per aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde om 2 581 Mkr. Största aktieägare i Arlandastad Group AB per den 31 mars var Gelba Management AB med 43,0 procent, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med 20,0 procent och Styviken Invest AS med 13,2 procent.



Koncernens noter

1 Redovisningsprinciper

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

Jämförelsetal och avrundningar

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

Transaktioner med närtstående

Som närtstående bolag till moderbolaget avses dotter- och intressebolag. För mer information om transaktioner med närtstående, ► se not 33 i årsredovisningen 2025, sida 67.

Intäkter från avtal med kunder/intäkter från Operativa verksamheter.

Koncernens intäkter från Operativa verksamheter redovisas i enlighet med IFRS 15. Dessa intäkter utgörs av intäkter från utbildning gentemot fordonsindustrin och intäkter från eventverksamheten samt flygplatsdrift. Intäkten redovisas när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten.

Förvaltningsfastigheter

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

Byggrätter värderas utifrån ortsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. För mer information om värdering av förvaltningsfastigheterna, ► se Not 18 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen 2025, sida 59-60.

Rörelsefastigheter

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

Skadeersättning från Trafikverket för arbeten kopplade till den planerade Ostlänken

Under 2023-2025 har dotterbolaget Stockholm Skavsta Flygplats AB erhållit skadeersättning från Trafikverket om totalt 385 Mkr, som förberedelser för framdragande av järnvägsprojektet Ostlänken.

I enlighet 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 in anspråk från förskottet i balansräkningen, intäktsförs och netto-redovisas 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.

Framgent kommer det även finnas projekt som innebär att en tillgång skapas. Förskottet kommer i sådana fall redovisas som en minskning av tillgången.

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

2 Intäkter från Operativa verksamheter

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Intäkter från utbildningsverksamhet	22,8	24,2	90,7
Intäkter från flygplatsverksamhet	10,5	9,1	42,1
Intäkter från eventverksamhet	11,4	8,0	30,0
Summa intäkter från Operativa verksamheter	44,6	41,4	162,9

3 Fastighetskostnader

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Driftskostnader	-15,0	-15,1	-43,2
Reparation och underhåll	-2,1	-3,3	-9,8
Befarade hyresförluster	-	-4,5	-7,0
Fastighetsskatt	-2,3	-1,6	-9,0
Summa fastighetskostnader	-19,4	-24,5	-68,9

Befarade hyresförluster, under föregående år, avser reservering av en enskild hyresfordran. Ingen reservering av förväntade hyresförluster enligt IFRS 9 har skett.

4 Kostnader från operativa verksamheter

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Utbildningsverksamheten	-17,5	-18,2	-69,4
Flygplatsverksamheten	-28,2	-28,1	-108,5
Eventverksamheten	-8,2	-5,4	-21,7
Övriga operativa kostnader	-0,2	-0,2	-0,6
Summa kostnader från Operativa verksamheter	-54,2	-51,8	-200,1

5 Bruttoresultat

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Hyresintäkter	40,8	40,9	161,8
Fastighetskostnader	-19,4	-24,5	-68,9
Avskrivningar på rörelsefastigheter	-6,8	-7,3	-26,3
Övriga intäkter*	0,4	0,9	51,1
Bruttoresultat från fastighetsdrift	14,9	10,0	117,7
Intäkter från operativa bolag	44,6	41,4	162,9
Kostnader från operativa bolag	-54,2	-51,8	-200,1
Övriga intäkter	0,1	0,1	1,1
Bruttoresultat från operativa bolag	-9,5	-10,3	-36,1
Summa bruttoresultat	5,4	-0,3	81,6

* Övriga intäkter helåret 2025 inkluderar ersättning från Trafikverket om 48,5 Mkr.

Koncernens noter

6 Finansiella intäkter

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0,2	0,8	2,3
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	0,3	0,4	1,9
Summa finansiella intäkter	0,5	1,3	4,2

7 Finansiella kostnader

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Räntekostnader lån	-17,9	-19,4	-77,7
Räntekostnader leasingskulder	-0,1	-0,1	-0,3
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-4,2	-1,5	-10,8
Summa finansiella kostnader	-22,2	-21,1	-88,8

8 Resultat från andelar i intressebolag

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Fastighetsdrift	1,4	1,5	2,1
Värdeförändringar	6,1	0,8	19,1
Skatt	-1,7	-0,5	-3,8
Avyttringar	-	-	0
Summa resultat från andelar i intressebolag	5,8	1,9	17,3

9 Förvaltningsfastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av förvaltnings- och rörelsefastigheter, vilka båda klassificeras som kommersiella fastigheter. I posten förvaltningsfastigheter ingår byggrätter om 3 416 Mkr (3 416 Mkr).

Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 31 mars 2026 till 6 857 Mkr (6 623), varav rörelsefastigheter uppgår till 554 Mkr (549).

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr

	31 mar 2026	31 dec 2025
Verkligt värde per 1 januari	6 289	6 074
Investeringar i befintliga fastigheter	17	30
Förvärv	-	-
Avyttringar	-	-1
Orealiserade värdeförändringar	-3	185
Verkligt värde per periodens slut	6 303	6 289

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter

Kommersiella fastigheter	2 886	2 872
Byggrätter	3 416	3 416

Värderingsmetodik

Värdering av fastighetsbestånd utförs av externa, auktoriserade/ certifierade värderare. Huvudmetoden för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdesberäknas (DCF-modellen). Kalkylperiod som använts i värderingen uppgår till 10–20 år. För byggrätter och råmark bedöms marknadsvärdet utifrån ortsprismetoden genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt. Den stora mängden byggrätter i koncernen gör att alla byggrätter inte bedöms kunna exploateras samtidigt. Ett antagande om "väntetid" görs i värderingen där byggrätternas värde

nuvärdesberäknas med en "vänteränta" från tänkt exploaterings-tidpunkt till dagens datum. Räntan har bedömts till 4 procent (4) och väntetiden 0–20 år i Arlandastad och 0–50 år i Skavsta. För mer information om värderingsmetodik ► se årsredovisningen för 2025, not 18, sida 59–60.

Utvalda, större projekt marknadsvärderas och redovisas löpande utifrån ett diskonterat värde av det färdigställda projektet med avdrag för kvarvarande investeringar i projektet. Värdeförändringar redovisas som en del av realiserade värdeförändringar.

Antaganden om ianspråktagande av byggrätter vid värdering av dessa

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

Koncernens noter

Skavsta

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

Antaganden om avkastningskrav

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

inflationsantagande under kalkylperioden. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick per 31 mars till 6,75 procent (6,85). Intervallet för direktavkastningskrav uppgår till 5,75–9,00 procent (5,75 – 8,00).

Väsentliga indata för fastighetsvärdering

Värderingsantaganden	31 mar 2026	31 dec 2025
Kalkylperiod, antal i år	10-20 år	10-20 år
Årlig inflation	1,0 % 2026, därefter 2 %	1,5 % 2026, därefter 2 %
Hysesutveckling, per år	1,0 % 2026, därefter 2 %	1,5 % 2026, därefter 2 %
Kalkylränta	8,83 %	8,55 %
Intervall, kalkylränta	7,81 %-11,1 %	7,83 %-11,13 %
Genomsnittligt direktavkastningskrav*	6,75 %	6,52 %
Intervall direktavkastningskrav	5,75 %-9,0 %	5,75 %-9,0 %
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad	5,15 %	5,00 %

* Vägt genomsnitt

Känslighetsanalys

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

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

Värdering av fastighetsportföljen

Känslighetsanalys	Utgående värden, Mkr
	31 mar 2026
Hyra +/- 10 %	309
Driftkostnad +/-10 %	50
Kalkylränta + 1 %-enhet	-342
Kalkylränta - 1 %-enhet	392
Direktavkastningskrav +1 %-enhet	-188
Direktavkastningskrav -1 %-enhet	256
Långsiktig vakansgrad +3 %-enheter	-150

10 Rörelsefastigheter

Mkr	31 mar 2026	31 dec 2025
Ingående anskaffningsvärde	525	534
Investeringar i befintliga fastigheter	1	19
Avyttringar	-	-2
Periodens avskrivningar	-7	-26
Utgående redovisat värde	520	525
Verkligt värde rörelsefastigheter	554	546

11 Andelar i intressebolag och joint ventures

Redovisat värde enligt kapitalandelsmetoden

Mkr	31 mar 2026	31 dec 2025
Ingående anskaffningsvärde	391	356
Lämnade aktieägartillskott	2	7
Resultatandel	6	18
Förvärv	-	13
Avyttringar	-	-3
Utgående redovisat värde	398	391
Företagsnamn		
Arlandastad Extra 5 AB	93	90
BM Norslunda 1 AB	1	0
Arlandastad F60 AB	289	287
Skavstalund Fastighet AB	15	14
Västra terminalområdet AB	0	0
Utgående redovisat värde	398	391

Koncernens noter

12 Räntebärande skulder

Fördelning av räntebärande skulder

Mkr	31 mar 2026	31 dec 2025
Fastighetslån	1 433	1 438
Förlagslån	125	125
Övriga skulder	101	101
Nyttjad checkräkningskredit	7	6
Depositioner mm	1	1
Totala räntebärande skulder	1 667	1 671
Ej nyttjad kreditfacilitet	1	2

Kreditförfallostruktur 31 mars 2026 avseende fastighetslån och förlagslån mm

Kreditavtal	Mkr	Andel
0-1 år	323	19 %
1-2 år	1 291	77 %
2-3 år	10	1 %
3-4 år	10	1 %
4-5 år	-	0 %
> 5 år	32	2 %
Totalt	1 666	100 %

13 Tilläggsupplysningar kassaflöde

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Av- och nedskrivningar	9,4	9,9	37,2
Realisationsresultat avyttring fastigheter	-	-	-42,1
Orealiserade värdoförändringar fastigheter	2,5	6,4	-184,7
Resultat från andelar i intressebolag	-5,8	-1,9	-17,3
Resultatavräkning Trafikverket	-	-	-48,5
Summa	6,1	14,4	-255,6
Betald och erhållen ränta			
Betald ränta	-18,6	-21,2	-80,3
Erhållen ränta	0,5	1,3	4,1

14 Händelser efter kvartalets utgång

- På bolagsstämman den 23 april beslutades att Arlandastad Group skall dela ut 1,55 kronor per aktie till ägarna. Avstämningsdag för utdelningen är den 25 juni 2026.
- Avtal har slutits med Arlandastad Groups största kreditgivare om förlängning av två lån med 3 respektive 4 år av säkerställd skuld om totalt 1 290 Mkr

Moderbolagets räkningar

Resultat för moderbolaget i sammandrag

Belopp i Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Övriga rörelseintäkter	2	2	10
Summa intäkter	2	2	10
Administrationskostnader	-11	-11	-37
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0	0	-1
Finansnetto	-5	-3	-17
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-2
Resultat före värdeförändringar, bokslutsdispositioner och skatt	-14	-11	-46
Bokslutsdispositioner	-	-	-56
Resultat före skatt	-14	-11	-103
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	-14	-11	-103
Totalresultat för moderbolaget			
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-14	-11	-103
Periodens övriga totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-14	-11	-103

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	2025-12-31
Andelar i koncernföretag	58	58	58
Fordringar hos koncernföretag	1 039	1 037	1 039
Övriga anläggningstillgångar	96	87	94
Anläggningstillgångar	1 210	1 181	1 191
Fordringar hos koncernföretag	106	155	69
Övriga kortfristiga fordringar	44	60	48
Kassa och bank	3	23	25
Omsättningstillgångar	153	239	142
Summa tillgångar	1 363	1 420	1 332
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	620	725	634
Skulder till koncernföretag	294	329	294
Långfristiga skulder	294	329	294
Skulder till kreditinstitut	186	129	186
Skulder till koncernföretag	223	207	196
Övriga kortfristiga skulder	21	29	22
Kortfristiga skulder	431	365	404
Summa eget kapital och skulder	1 363	1 420	1 332

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2025-01-01	1	531	451	-246	737
Omföring av föregående års resultat	-	-	-246	246	-
Periodens resultat jan-mar 2025	-	-	-	-11	-11
Övrigt totalresultat jan-mar 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-03-31	1	531	205	-11	-725
Periodens resultat apr-dec 2025	-	-	-	-92	-92
Övrigt totalresultat apr-dec 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-12-31	1	531	205	-103	634
Omföring av föregående års resultat	-	-	-103	103	-
Periodens resultat jan-mar 2026	-	-	-	-14	-14
Övrigt totalresultat jan-mar 2026	-	-	-	-	-
Eget kapital 2026-03-31	1	531	102	-14	620

Härledning av nyckeltal (koncernen)

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

Överskottsgrad fastighetsförvaltning

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Hysesintäkter	50,4	52,8	202,9
Fastighetskostnader	-19,4	-24,0	-68,8
Driftnetto	31,0	28,9	134,1
Överskottsgrad	61 %	55 %	66 %

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa löpande intjäning i fastighetsförvaltningen.

Räntetäckningsgrad fastighetsförvaltning

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Driftnetto	31,0	28,9	134,1
Finansiella kostnader	-15,5	-19,2	-67,9
Räntetäckningsgrad	2,0	1,5	2,0

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Resultat per aktie

Kr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Periodens resultat, Mkr	-30,5	-42,0	133,0
Medelantal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586
Resultat per aktie	-0,5	-0,7	2,1

Definition

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Motivering

Används för att belysa avkastning på aktierna.

Belåningsgrad

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Räntebärande skulder	1 667	1 588	1 671
Verkligt värde fastigheter	6 857	6 623	6 835
Belåningsgrad	24 %	24 %	24 %

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Härledning av nyckeltal (koncernen)

Avkastning på eget kapital

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Periodens resultat (R12)	144	-90	133
Ingående eget kapital	4 579	4 429	4 446
Utgående eget kapital	4 549	4 389	4 579
Genomsnittligt eget kapital	4 564	4 409	4 513
Avkastning på eget kapital	3,2 %	-2,0 %	2,9 %

Definition

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

Motivering

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

Soliditet

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Eget kapital	4 549	4 404	4 579
Balansomslutning	7 706	7 453	7 708
Soliditet	59 %	59 %	59 %

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

Substansvärde (NAV) per aktie

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Eget kapital	4 549	4 404	4 579
Uppskjuten skatteskuld	952	911	952
Antal utestående aktier	63 255 584	63 255 585	63 255 586
Substansvärde	5 501	5 316	5 531
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	87,0	84,0	87,4

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.

Försäkran

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

Arlandastad den 19 maj 2026
Arlandastad Group AB (publ)

Dieter Sand

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Denna information är sådan information som Arlandastad Group är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 19 maj 2026 kl. 13.00.

Finansiell kalender

17 juli 2026	Delårsrapport januari-juni 2026
13 november 2026	Delårsrapport januari-september 2026
18 februari 2027	Bokslutskommuniké 2026

Finansiella definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning samt avskrivning på rörelsefastigheter.

Bruttoresultat operativa verksamheter

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

Medelantal utestående aktier

Genomsnitt antal utestående aktier under perioden.

Orderstock intäkter från operativa verksamheter

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat efter finansiella intäkter genom finansiella kostnader.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per aktie, kr

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

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

Fastighetsrelaterade definitioner

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftnetto fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på fastigheter.

Fastighetskostnader

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

Genomsnittligt direktavkastningskrav

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

Hysesintäkter

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

Hysesvärde

Kontrakterade årshyror, inklusive omsättningshyror, exklusive hyrestillägg.

LOA, kvm

Byggnaden/byggnaders uthyrningsbara area för lokaler.

Överskottsgrad fastighetsförvaltning, %

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

Kommersiella fastigheter

Avser förvaltningsfastigheter, exklusive byggrätter, och rörelsefastigheter.



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

Text och produktion
Arlandastad Group och Wildeco