# Delårsrapport januari – september 2026

## Händelser i korthet

**Kvartalet**

- Intäkterna uppgick till 91,0 Mkr (76,6), varav 42,0 Mkr (40,6) avser hyresintäkter, 24,2 Mkr (34,9) avser intäkter från Operativa verksamheter och 24,8 Mkr (1,2) avser Övriga rörelseintäkter
- Resultat före skatt uppgick till 1,3 Mkr (61,2), varav orealiserade värdeförändringar fastigheter -8,1 Mkr (59,6), räntederivat 1,5 Mkr (-) samt realiserade värdeförändringar fastigheter 10,1 Mkr (15,0)
- Substansvärde (NAV) per aktie uppgick till 87,1 kr (86,3)
- Värdet på byggrätterna uppgick till 3 355 kr/kvm (3 215) för Arlandastad och 314 kr/kvm (314) för Skavsta
- Stockholm Skavsta Flygplats AB tecknade i juli ett nytt hyresavtal med Polismyndigheten som redan idag är verksam på Skavsta. Avtalet omfattar cirka 4 000 kvadratmeter och en årshyra om 7,2 Mkr över 6 år
- Arlandastad Group har per 31 augusti ingått två ränteswapavtal om sammanlagt 257 Mkr för att begränsa koncernens exponering mot förändringar i marknadsräntor. Avtalen förfaller i maj 2029 (152 Mkr) respektive maj 2030 (105 Mkr)

**Niomånadersperioden**

- Intäkterna uppgick till 265,8 Mkr (246,3), varav 125,7 Mkr (121,4) avser hyresintäkter, 114,9 Mkr (122,0), avser intäkter från Operativa verksamheter samt 25,2 Mkr (2,8) avser Övriga rörelseintäkter
- Resultat före skatt uppgick till 76,9 Mkr (97,0). Värdeförändringar motsvarade 118,0 Mkr (172,7) av vilka 65,6 Mkr (153,3) var orealiserade värdeförändringar fastigheter, räntederivat 1,5 Mkr (-) och 50,8 Mkr (19,4) var realiserade värdeförändringar fastigheter
- Joint venture-samarbeten bidrog positivt till periodens resultat om cirka 20,9 Mkr (11,4), främst genom ökade underliggande värden. F60 utvecklades starkt till följd av högre värderingar av fastigheter och byggrätter
- Saab stärker sin närvaro vid Stockholm Skavsta Airport genom att expandera sin verksamhet i befintliga lokaler på flygplatsen, vilka nu verksamhetsanpassas för att möjliggöra inflyttning under hösten. Avtalet omfattar cirka 400 kvadratmeter och en årshyra om 0,9 Mkr över 3 år

**Händelser efter periodens utgång**

- Arlandastad Group emitterade seniora icke säkerställda obligationer om initialt 300 Mkr inom ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 600 baspunkter och har en löptid om 3 år. Bolaget avser att ansöka om upptagande till handel på Nasdaq Transfer Market och därefter på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm
- Efter kvartalets utgång meddelade Ryanair att de återupptar trafiken från Stockholm Skavsta Airport. Med start den 28 mars 2027 etableras en direktlinje till Gdańsk med två avgångar per vecka, vilket breddar flygplatsens destinationsutbud

**Marknadsvärde fastighetsportföljen**

6 816 MKR

**Belåningsgrad**

25 %

**Likvida medel**

150 MKR

**Substansvärde (NAV) per aktie**

87,1 KR

| Finansiella nyckeltal | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Intäkter, Mkr | 91,0 | 76,6 | 265,8 | 246,3 | 376,9 |
| Bruttoresultat, Mkr | 32,3 | 17,2 | 54,2 | 27,5 | 81,6 |
| Resultat före skatt, Mkr | 1,3 | 61,2 | 76,9 | 97,0 | 172,1 |
| Resultat per aktie före/efter utspädning, kr | 0,0 | 0,7 | 1,3 | 1,0 | 2,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr | -76,0 | -8,4 | -104,8 | -112,9 | -132,2 |
| Likvida medel, Mkr | 150,5 | 149,1 | 150,5 | 149,1 | 182,1 |
| Soliditet, % | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| Avkastning på eget kapital (rullande 12 mån), % | 3,2 | 0,8 | 3,2 | 0,8 | 2,9 |
| Substansvärde (NAV) per aktie, kr | 87,1 | 86,3 | 87,1 | 86,3 | 87,4 |

| Fastighetsrelaterade nyckeltal | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Marknadsvärde fastigheter, Mkr | 6 816 | 6 794 | 6 816 | 6 794 | 6 835 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 25 | 24 | 25 | 24 | 24 |
| Underliggande årligt hyresvärde, Mkr | 244 | 237 | 244 | 237 | 240 |
| Överskottsgrad fastighetsförvaltning, % | 76,2 | 75,9 | 69,6 | 66,7 | 66,0 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr | 10,1 | 15,0 | 50,8 | 19,4 | 42,1 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr | -8,1 | 59,6 | 65,6 | 153,3 | 184,7 |




# Viktiga steg i prioriterade projekt och fortsatt utveckling av våra markområden

Under tredje kvartalet har vi fortsatt genomföra vår strategi med fokus på långsiktigt värdeskapande, finansiell disciplin och utveckling av våra stora markområden i Arlandastad och Skavsta.

I Skavsta stärks områdets roll som plats för verksamheter med koppling till infrastruktur, beredskap och samhällsservice genom ett nytt avtal med Polismyndigheten samtidigt som arbetet med den nya skolan fortsätter enligt plan. Aktiviteterna i området ökar även i takt med att arbetet med Ostlänken konkretiseras.

I Arlandastad fortsätter utvecklingen av våra områden. De transaktioner vi genomförde tidigare under året börjar nu synas i form av ökad aktivitet i området. Vi ser även fortsatt intresse från etablerare. Efter periodens utgång har två viktiga detaljplaneprocesser gått in i en samrådsfas, innebärande att båda planerna kan komma att vinna laga kraft under första halvåret 2027. Det gäller dels området vid Arlandastad Golf, där vi planerar för Training Academy med inriktning mot idrott, hälsa och innovation, dels Västra terminalområdet i Skavsta. Tillsammans omfattar dessa planprocesser omkring 500 000 kvm byggrätter. När detaljplanerna vinner laga kraft har marken förädlats från lågt värderad råmark till byggrätter med ett uppskattat marknadsvärde på cirka en miljard kronor. Det är tydliga exempel på hur vi skapar betydande, realiserbara värden i våra stora markområden.

Efter kvartalets utgång genomförde vi vår första obligationsemission. Finansieringen innebär att vi förlänger vår förfalloprofil och stärker vårt finansiella handlingsutrymme för kommande värdeskapande investeringar i verksamheten.

Den statliga Flygplatsutredningen som presenterades efter kvartalets utgång är av stort intresse för oss. Utredaren föreslår att Stockholm Skavsta ska ingå bland de flygplatser där staten tar ett större ansvar. För oss är det en tydlig bekräftelse på det långsiktiga strategiska värdet som vi ser i Skavsta – både som flygplats och som strategiskt infrastrukturläge och utvecklingsområde. Efter periodens utgång har vi även kunnat välkomna Ryanair tillbaka till Skavsta, vilket ytterligare stärker flygplatsens kommersiella bas och ökar aktiviteten i området.

Sammantaget går vi in i årets sista kvartal med en hög aktivitetsnivå och en bred portfölj av projekt i olika utvecklingsfaser. Vi driver fram konkreta detaljplaneprocesser samtidigt som den fysiska aktiviteten på marken ökar till följd av avyttringar, pågående projekt och kommande etableringar. Vår uppgift är nu att fortsätta skapa uthålliga kassaflöden som kan ligga till grund för fortsatt utveckling och utdelning till våra aktieägare.

Stockholm i november 2026
Dieter Sand, vd och koncernchef

# Det här är Arlandastad Group

Arlandastad Group är ett fastighetsutvecklingsbolag med kraft att förverkliga visioner. Vi äger och driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt i Arlandastad och Skavsta – med en total yta om cirka 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 samt hållbara och attraktiva destinationer för verksamheter och människor.

Arlandastad Group skapar värde genom fastighetsutveckling. Värdena realiseras i takt med att projekt färdigställs och marknadsförutsättningarna för transaktioner bedöms vara fördelaktiga. Affärsmodellen innebär att resultat och kassaflöden varierar mellan kvartal och år.

Arlandastad Groups finansiella mål är att årligen dela ut 5 procent av koncernens eget kapital. Med långsiktigt värdeskapande förväntas utdelningen kunna växa i takt med att nya värden skapas i koncernen.

Bolaget innehar utöver utvecklingsbara områden även förvaltningsfastigheter om cirka 210 000 kvm, stora parkeringsanläggningar, testanläggningar för fordonsindustri, husutställningsområde och ett kongresscenter m.m. I bolagets marknområden finns 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 och försäljning av färdiga fastigheter. I våra verksamhetsområden pågår utvecklingsprojekt i egen regi om cirka 20 000 kvm.

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 utvecklingsområde som omfattar en total markyta på 2,9 miljoner kvm och är strategiskt beläget nära Stockholm Arlanda Airport. Av bolagets förvaltningsfastighetsbestånd om cirka 210 000 kvm bruttoyta är 64 procent beläget i området. De operativa verksamheter som bedrivs i Arlandastad är Scandinavian XPO och Training Partner.

### 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. Av det totala förvaltningsfastighetsbeståndets bruttoyta är 36 procent beläget i området. De operativa verksamheter som bedrivs i Skavsta är flygplatsverksamheten.

| Koncernen, januari-september 2026<br>Mkr | Arlandastad | Skavsta | Elimineringar | Ej fördelade koncernkostnader | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 130 | 28 | -33 | 1 | 126 |
| Intäkter från Operativa verksamheter | 84 | 34 | -4 | 0 | 115 |
| Övriga intäkter | 1 | 24 | - | 0 | 25 |
| **Rörelseintäkter** | **215** | **86** | **-36** | **1** | **266** |
| Fastighetskostnader | -34 | -12 | - | 0 | -46 |
| Avskrivning fastigheter | -19 | -2 | - | - | -21 |
| Kostnader från Operativa verksamheter | -100 | -81 | 36 | -1 | -145 |
| **Bruttoresultat** | **62** | **-8** | **-** | **0** | **54** |
| Administrationskostnader | -20 | -8 | - | -24 | -52 |
| Finansnetto | -44 | -5 | - | -15 | -65 |
| Vinst avyttring inventarier | - | 1 | - | - | 1 |
| **Resultat före värdeförändringar** | **-2** | **-21** | **-** | **-39** | **-62** |
| Resultat från andelar i intressebolag | 20 | 1 | - | - | 21 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 51 | - | - | - | 51 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 72 | -6 | - | - | 66 |
| Orealiserade värdeförändringar derivat | - | - | - | 2 | 2 |
| **Resultat före skatt** | **140** | **-26** | **-** | **-37** | **77** |
| Skatt på periodens resultat | 8 | -6 | - | 0 | 2 |
| **Periodens resultat** | **148** | **-32** | **-** | **-37** | **79** |
| **Verkligt värde fastigheter** | **5 886** | **930** | | | **6 816** |

| Koncernen, januari-september 2025*<br>Mkr | Arlandastad | Skavsta | Elimineringar | Ej fördelade koncernkostnader | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 124 | 32 | -35 | 0 | 121 |
| Intäkter från Operativa verksamheter | 95 | 32 | -4 | - | 122 |
| Övriga intäkter | 2 | - | - | 1 | 3 |
| **Rörelseintäkter** | **221** | **63** | **-39** | **1** | **246** |
| Fastighetskostnader | -40 | -11 | - | - | -51 |
| Avskrivning fastigheter | -19 | -1 | - | - | -20 |
| Kostnader från Operativa verksamheter | -106 | -80 | 39 | -1 | -148 |
| **Bruttoresultat** | **57** | **-29** | **-** | **0** | **27** |
| Administrationskostnader | -22 | -10 | - | -18 | -50 |
| Finansnetto | -46 | -5 | - | -13 | -64 |
| **Resultat före värdeförändringar** | **-12** | **-44** | **-** | **-31** | **-87** |
| Resultat från andelar i intressebolag | 11 | 1 | - | - | 11 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 4 | 15 | - | - | 19 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 92 | 61 | - | - | 153 |
| **Resultat före skatt** | **95** | **33** | **-** | **-31** | **97** |
| Skatt på periodens resultat | -20 | -12 | - | - | -32 |
| **Periodens resultat** | **75** | **21** | **-** | **-31** | **65** |
| **Verkligt värde fastigheter** | **5 914** | **881** | | | **6 794** |

* 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 betydande 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-bolag mellan Arlandastad Group och Swiss Life / Cavandium. F60 företagspark inkluderar totalt 124 444 kvm byggrätt varav ca 121 000 kvm ej är bebyggda. Arbete pågår avseende bland annat etapp 2 i fastighet som omfattar Ramirent och Emil Lundgren som hyresgäster.

| Fastighetsutveckling | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Investeringar, Mkr | 38 | 6 | 15 |
| Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad, kr/kvm | 3 355 | 3 219 | 3 215 |
| Marknadsvärde byggrätter och råmark, Mkr | 3 131 | 3 193 | 3 172 |

# Verksamhetsområde Arlandastad

## 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 | - | - | 100 % | |
| Arlandastad | Dammar dikestätning SD5 | | Projektutveckling | | | 1,9 | 1,0 | - | |
| Arlandastad | VY buss | | Projektutveckling | | | 1,3 | 1,1 | - | |
| Arlandastad | Din Doktor | Verksamhetslokaler | Projektutveckling | | 2026 | 3,8 | 3,7 | 100 % | |
| Arlandastad | Restaurang laddplats | Restaurang | Projektutveckling | 320 | 2025-2026 | 9,5 | 2,6 | 100 % | Bedömt marknadsvärde cirka 35 Mkr |
| | **Summa** | | | **410** | | **16,5** | **8,4** | | |

## Pågående projekt som bedrivs i JV

Utvecklingsprojekt F60 Företagspark omfattar totalt 124 444 kvm BTA och nedan beskrivs pågående deletapper. Bedömd investering avser projektets totala investeringar för båda parter.

| Ort | Projekt | Typ av projekt | Skede | Planerad yta, kvm | Tidsplan | Bedömd total investering, Mkr | Varav återstår, Mkr | Uthyrningsgrad | Kommentar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Arlandastad** | **F60 Företagspark (JV 50 %):** | | | | | | | | |
| Arlandastad | F60 14 etapp 2 | Verksamhetslokaler | Projektutveckling | 2 175 | 2026-2027 | 32 | 18 | 46 % | Bedömt marknadsvärde cirka 65 Mkr |
| | **Summa** | | | **2 175** | | **32** | **18** | | |

## Byggrätter

| Ort | Projekt | Typ av projekt | Skede | Byggrätter, kvm | Tidsplan |
|---|---|---|---|---|---|
| Arlandastad | Lagakraftvunna | Ej specificerat | Projektutveckling | 429 219 | - |
| | **Summa** | | | **429 219** | |

## Mark under planläggning

| Ort | Projekt | Typ av projekt | Skede | Byggrätter, kvm | Tidsplan |
|---|---|---|---|---|---|
| Arlandastad Stadsdel 6 | Under detaljplaneprocess, bedömd | Ej specificerat | Detaljplaneprocess | 500 000 | -2027 |
| Arlandastad Training Academy | Under detaljplaneprocess, bedömd | Ej specificerat | Detaljplaneprocess | 150 000 | -2026 |
| | **Summa** | | | **650 000** | |

## Byggrätter i JV

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

# Verksamhetsområde Arlandastad

### Fastighetsförvaltning

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

Driftnetto uppgick till 31,6 Mkr (30,3), vilket är en ökning om 1,3 Mkr. I övrigt har kostnader för fastighetsskatt ökat under året med cirka 2,0 Mkr. Detta främst på grund av ökade taxeringsvärden.

Underliggande hyresvärde har ökat mot föregående år till 168,5 Mkr (167,7).

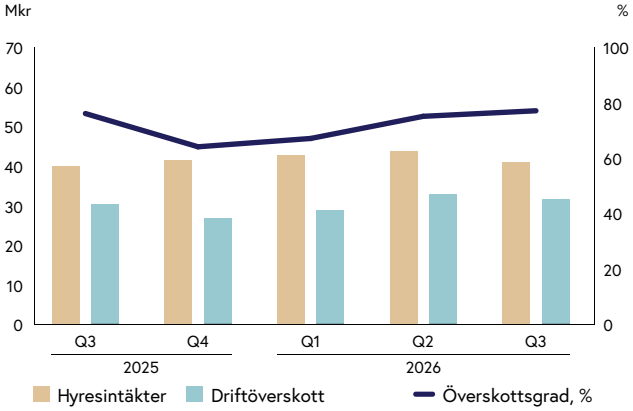
### Operativa verksamheter

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.

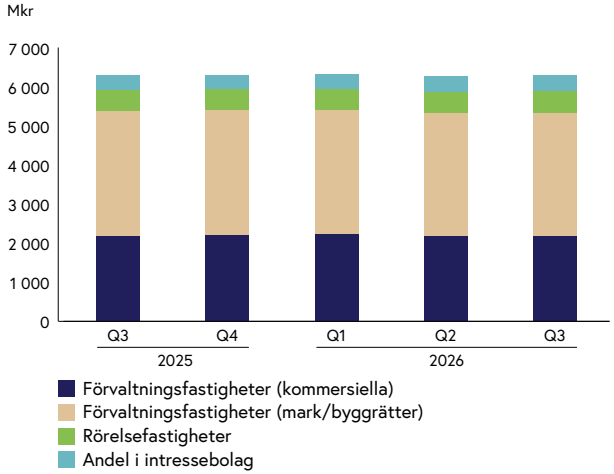
| Förvaltning av fastigheter | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftnetto, Mkr | 32 | 30 | 93 | 84 | 111 |
| Överskottsgrad fastighetsförvaltning, % | 77 | 76 | 73 | 68 | 67 |
| Resultat före värdeförändringar, Mkr | 9 | 7 | 26 | 13 | 16 |
| Underliggande hyresvärde, Mkr | 168 | 168 | 168 | 168 | 172 |
| Marknadsvärde kommersiella fastigheter (inkl. rörelsefastigheter), Mkr | 2 755 | 2 721 | 2 755 | 2 721 | 2 773 |

| Operativa verksamheter, Mkr | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Intäkter från Operativa verksamheter | 15 | 24 | 84 | 95 | 131 |
| Bruttoresultat | -10 | -5 | -16 | -11 | -4 |
| Total orderstock | 99 | 81 | 99 | 81 | 87 |
| Orderstock kommande 12 månader | 69 | 67 | 69 | 67 | 63 |

### Fastighetsförvaltning – hyresintäkter och överskottsgrad




### Marknadsvärde fastighetsportföljen, inkl. vår andel i intressebolag



# Verksamhetsområde Arlandastad

## Fastighetsbestånd

**❶ Scandinavian XPO**
Lokalerna rymmer bland annat en mötes- och evenemangsarena på cirka 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 14 500 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 cirka 5 000 kvm som rymmer försäljning av nya och begagnade bilar med service som bilglas, bilprovning, rekonditionering och bilverkstad.

**❻ DRIVELAB Test Track 2**
Området används av kunder för förvaring, i linje med den ökade efterfrågan på uppställningsytor.

**❼ 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.

**❽ 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 hustillverkare och ett stort centrumhus med service samt fri parkering.

**❾ Bankomat**
Platskontor till Bankomat om cirka 1 700 kvm.

**❿ Parkeringar**
Parkering med cirka 800 platser belägen vid Drivelab Center samt ett antal parkeringsytor i anslutning till förvaltade fastigheter.

**⓫ BakeMyDay (50 procent JV)**
En bageriverksamhet med en total yta på cirka 10 000 kvm.

**⓬ Yta för ny uppställningsplats**
Ny anläggning med cirka 1 300 uppställningsplatser för bilar.

**⓭ Långtidsparkering P1**

**⓮ F60-området (50 procent JV)**

**⓯ Training Academy**
Pågående detaljplaneprocess.



# Verksamhetsområde Skavsta




Skavsta är ett område vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an och Oxelösunds djuphamn. Skavsta omfattar 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 detaljplanearbeten.

I Skavsta förfogar bolaget över antagna byggrätter med en bruttototalarea (BTA) på cirka 605 000 kvm samt pågående detaljplaneprocesser 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. Lambertsson 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.

*Yrkesgymnasiet*
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 | 30 sep 2026 | 30 sep 2025 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Investeringar, Mkr | 36 | 9 | 15 |
| Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta, kr/kvm | 314 | 314 | 314 |
| Marknadsvärde byggrätter och råmark, Mkr | 245 | 222 | 245 |

# Verksamhetsområde Skavsta

## Pågående projekt

| Ort | Projekt | Typ av projekt | Skede | LOA (kvm) | Tidsplan | Bedömd investering, Mkr | Varav återstår, Mkr | Uthyrnings-grad | Kommentar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Skavsta | Skola | Utbildningslokaler | Projektutveckling | 7 277 | 2025-2027 | 122 | 100 | 100 % | Bedömt marknadsvärde cirka 220 Mkr |
| | **Summa** | | | **7 277** | | **122** | **100** | | |

## Pågående projekt som bedrivs i JV

Bedömd investering avser projektets totala investeringar för båda parter.

| Ort | Projekt | Typ av projekt | Skede | LOA (kvm) | Tidsplan | Bedömd investering, Mkr | Varav återstår, Mkr | Uthyrnings-grad | 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 | Lagakraftvunna | Ej specificerat | Projektutveckling | 605 000 | - |
| | **Summa** | | | **605 000** | |

## Mark under planläggning

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

## Mark under planläggning 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

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

Driftnettot uppgick under perioden till 5,7 Mkr (6,8). Avvikelsen förklaras av minskade hyresintäkter och ökade fastighetskostnader. I takt med att pågående utvecklingsprojekt färdigställs förväntas driftnettot i området öka i betydande omfattning.

Det underliggande hyresvärdet ökade till 75,5 Mkr (69,2), vilket främst baseras på ett nytt sexårigt hyresavtal med Polisen som ökar sin yta från 1 300 kvm till cirka 4 000 kvm.

**Operativa verksamheter**
I Skavsta ansvarar bolaget för flygplatsdriften på Stockholm Skavsta Airport. I rapporteringen redovisas enbart resultaten för respektive operatörsbolag, exklusive koncernelimineringar.

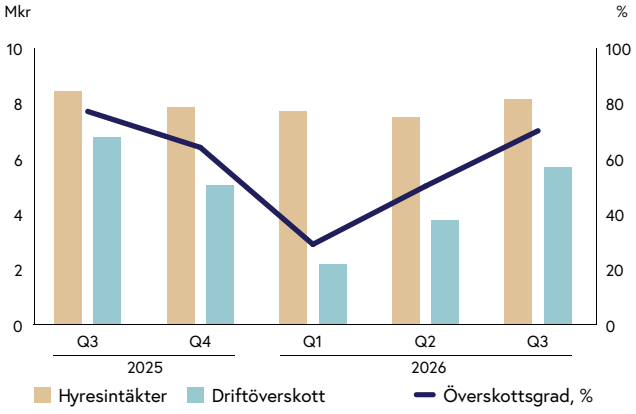
Dessa bolag bidrar härutöver till koncernens samlade värdeskapande och intjäning, genom bland annat bidrag till ökad trafik och hyresintäkter.

Intäkterna från den Operativa verksamheten ökade jämfört med föregående år till följd av ökad kommersiell flygtrafik.

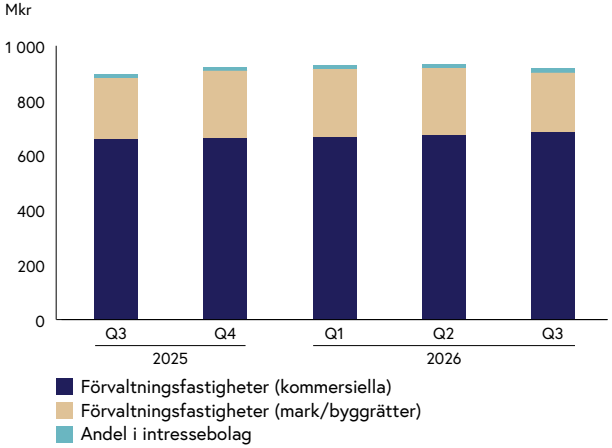
| Förvaltning av fastigheter | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftnetto, Mkr | 6 | 7 | 12 | 18 | 23 |
| Överskottsgrad fastighetsförvaltning, % | 70 | 77 | 50 | 61 | 62 |
| Resultat före värdeförändringar, Mkr | 3 | 3 | 2 | 11 | 56 |
| Underliggande hyresvärde, Mkr | 76 | 69 | 76 | 69 | 68 |
| Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr | 686 | 659 | 686 | 659 | 668 |

| Operativa verksamheter, Mkr | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Intäkter från Operativa verksamheter | 10 | 11 | 34 | 32 | 42 |
| Bruttoresultat | -16 | -14 | -46 | -49 | -67 |

**Fastighetsförvaltning – hyresintäkter och överskottsgrad**




**Marknadsvärde fastighetsportföljen, inkl. vår andel i intressebolag**



# Verksamhetsområde Skavsta

## Fastighetsbestånd

**❶ 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.

**❷ Kvarter F11**
Området utgörs av detaljplanerad mark som är avsedd att bli en samlad mötesplats för utbildning, innovation, idrott, kultur och besöksnäring.

**❸ 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.

**❹ 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.




**❺ 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.

**❻ Parkeringar**
Lång- och korttidsparkeringar med cirka 1 600 parkeringsplatser och 64 laddplatser. Planer finns för ytterligare laddstolpar inom området.

# Finansiell information

## Kommentarer till resultaträkningen

### Tredje kvartalet i korthet

- Intäkterna uppgick till 91,0 Mkr (76,6)
- Hyresintäkterna uppgick till 42,0 Mkr (40,6)
- Intäkter från Operativa verksamheter uppgick till 24,2 Mkr (34,9)
- Bruttoresultat uppgick till 32,3 Mkr (17,2)
- Finansnetto uppgick till -20,8 Mkr (-21,4)
- Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 3,3 Mkr (3,5)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 2,0 Mkr (74,6), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till -8,1 Mkr (59,6)
- Värdeförändringar derivat uppgick till 1,5 Mkr (-)
- Periodens resultat uppgick till -6,9 Mkr (48,5), varav skatt på periodens resultat uppgick till -8,2 Mkr (-12,6)



## Niomånadersperioden

### Intäkter

Intäkterna uppgick till 265,8 Mkr (246,3), varav 125,7 Mkr (121,4) avsåg hyresintäkter, 114,9 Mkr (122,0) Operativa verksamheter och 25,2 Mkr (2,8) Övriga rörelseintäkter. Av intäkter från Operativa verksamheter var 58,0 Mkr (66,8) hänförligt till utbildningsverksamhet, 34,2 Mkr (31,7) till flygplatsverksamhet och 22,7 Mkr (23,5) till eventverksamhet. För mer information, ▸ se not 2. Övriga rörelseintäkter inkluderar avräkning om 24,2 Mkr mot tidigare förskott erhållet från Trafikverket för arbetet med projektet Ostlänken i Skavsta.

### Kostnader och bruttoresultat

Fastighetskostnaderna uppgick till -45,8 Mkr (-51,3). Fastighetskostnaderna påverkades negativt, under samma period föregående år, av en befarad hyresförlust om -7,0 Mkr. För mer information om fastighetskostnader ▸ se not 3.

Kostnader för Operativa verksamheter uppgick till -145,2 Mkr (-148,0). För mer information om kostnader för Operativa verksamheter ▸ se not 4.

Bruttoresultatet uppgick till 54,2 Mkr (27,5), varav 84,7 Mkr (52,6) avsåg fastighetsverksamheten och -30,5 Mkr (-25,1) Operativa verksamheter. I fastighetsverksamheten inkluderas avräkning för projekt Ostlänken om 24,2 Mkr. Bruttoresultat för de operativa verksamheterna uppgick till 12,0 Mkr (15,0) för utbildningsverksamheten, -46,0 Mkr (-48,4) för flygplatsverksamheten samt 4,1 Mkr (7,9) för eventverksamheten. För mer information ▸ se not 5.

### Administrationskostnader

Administrationskostnader, som består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner, affärsutveckling och finanshantering, uppgick till -52,4 Mkr (-50,4). Avskrivningar på anläggningstillgångar ingår i administrationskostnaderna (exkl. rörelsefastigheter) och uppgick till -8,5 Mkr (-7,9).

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -64,7 Mkr (-64,2). Finansiella intäkter uppgick till 1,3 Mkr (3,2). För mer information ▸ se not 6 och 7.

### Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 20,9 Mkr (11,4). Ökningen mot föregående år beror främst på en positiv värdeförändring i underliggande projekt om 21,2 Mkr (8,8). Resultat från fastighetsverksamhet uppgick till 5,3 Mkr (5,6) och skatt till -5,6 Mkr (-3,1). För mer information ▸ se not 8.

### Värdeförändringar

*Fastigheter*

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 116,5 Mkr (172,7), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 65,6 Mkr (153,3) och de realiserade värdeförändringar uppgick till 50,8 Mkr (19,4). Vinsten av orealiserat resultat förklaras till betydande del av högre värden på byggrätter, bland annat till följd av de positiva värden bolaget uppvisat i flertalet genomförda transaktioner. Realiserat resultat i kvartalet om 10,1 Mkr förklaras av vinstavräkning för tidigare utförda transaktioner. För mer information ▸ se not 9.

*Derivat*

Arlandastad Group innehar två räntederivat med nominellt belopp om totalt 257 Mkr med start från 31 augusti 2026. Derivaten löper med förfallodag 2029-05-18 (152 Mkr) och 2030-05-18 (105 Mkr). I periodens resultat har derivaten genererat en positiv värdeförändring om 1,5 Mkr (-), vilken redovisas i balansen som en derivattillgång.

### Skatt

Skatt på periodens resultat uppgick till 1,8 Mkr (-31,6) och avsåg i allt väsentligt uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är huvudsakligen hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Dessa uppskjutna skatteeffekter är redovisningsmässiga och påverkar inte koncernens kassaflöde.

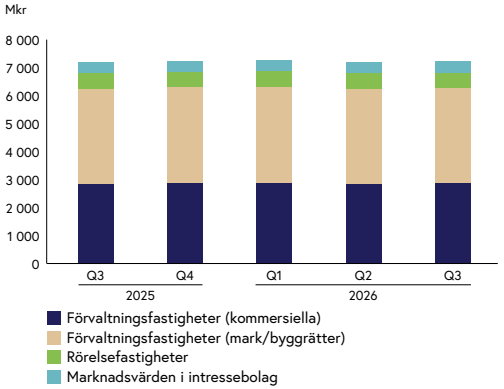
# Finansiell information

## Kommentarer till finansiell ställning och likviditet

### 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 3 376 Mkr (3 416). Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 september 2026 till 6 816 Mkr (6 835). 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 25 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 (7,7). Eget kapital uppgick till 4,5 Mdkr (4,6). Koncernens soliditet uppgick till 59 procent (59). Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var 3,2 procent (0,8). Substansvärde (NAV) per aktie uppgick till 87,1 kr (87,4).

### Finansiering

Räntebärande skulder vid periodens slut uppgick till 1 715 Mkr (1 671). Genomsnittlig räntenivå för finansiering var 4,6 procent (5,2). Räntetäckningsgraden för fastighetsförvaltning uppgick till 2,5 (2,2). Genomsnittlig löptid för lånen i bolaget är 2,5 år (1,9). Bolagets finansiering utgörs främst av bankskuld som omfattas av lånekovenanter relaterade till en underkoncern i Arlandastad Group. Kovenanterna är kopplade till räntetäckningsgraden, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Per 30 september 2026 uppfyllde bolaget samtliga kovenanter enligt låneavtal med bank. För mer information om räntebärande skulder ▸ se not 12.

Under året har byggnadskreditiv godkänts om 110 Mkr och fram till tredje kvartalet har bolaget nyttjat 47 Mkr för projektarbete i Skavsta.

Finanspolicyn ger möjlighet att använda finansiella derivatinstrument bland annat för ränte- och låneförfallostruktur. Två ränteswapavtal har ingåtts under kvartalet.

### Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -31,7 Mkr (-14,7) och bestod av kassaflöde från den löpande verksamheten om -104,8 Mkr (-112,9), investeringsverksamheten om 122,8 Mkr (-19,4) och finansieringsverksamheten om -49,7 Mkr (117,6).

Försäljning av dotterbolag har gjorts i perioden uppgående till 195,4 Mkr (15,0).

Investeringar i fastighetsutveckling och inventarier har gjorts i perioden om -70,0 Mkr (-38,9).

Under perioden har utdelning om -98,0 Mkr (-) betalats ut till aktieägarna, motsvarande 1,55 kronor per aktie. Arlandastad Groups mål är att årligen lämna en utdelning motsvarande 5 procent av koncernens eget kapital. Utdelningsmålet återspeglar styrelsens bedömning av en långsiktigt uthållig nivå på den värdetillväxt som skapas genom verksamheten.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 150,5 Mkr (149,1).

### Moderbolagets resultat och ställning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner och koncernadministration. Omsättningen uppgick under perioden till 7,0 Mkr (7,6) och avsåg vidarefakturering av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till -30,7 Mkr (-27,5). Finansnettot uppgick till -15,0 Mkr (-12,6), bland annat som en följd av låneomläggningskostnader under året.

Resultat från andelar i koncernföretag uppgick till 72,8 Mkr (-2,0). Resultatet för moderbolaget uppgick till 33,8 Mkr (-34,9).

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 433 Mkr (1 332). Eget kapital uppgick till 570 Mkr (634). Effekten av ett minskat eget kapital förklaras bland annat av aktieutdelningen om 98 Mkr.

# Totalresultat för koncernen i sammandrag

| Belopp i Mkr | Not | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | | 42 | 41 | 126 | 121 | 162 |
| Intäkter från Operativa verksamheter | 2 | 24 | 35 | 115 | 122 | 163 |
| Övriga rörelseintäkter | | 25 | 1 | 25 | 3 | 52 |
| **Intäkter** | | **91** | **77** | **266** | **246** | **377** |
| Fastighetskostnader* | 3 | -12 | -12 | -46 | -51 | -69 |
| Avskrivning fastigheter | 10 | -7 | -5 | -21 | -20 | -26 |
| Kostnader från Operativa verksamheter | 4 | -40 | -43 | -145 | -148 | -200 |
| **Bruttoresultat** | **5** | **32** | **17** | **54** | **27** | **82** |
| Administrationskostnader | | -17 | -13 | -52 | -50 | -69 |
| Vinst avyttring inventarier | | - | - | 1 | - | 0 |
| Finansiella intäkter | 6 | 0 | 1 | 1 | 3 | 4 |
| Finansiella kostnader | 7 | -21 | -22 | -66 | -67 | -89 |
| **Finansnetto** | | **-21** | **-21** | **-65** | **-64** | **-85** |
| **Resultat före värdeförändringar** | | **-6** | **-17** | **-62** | **-87** | **-72** |
| Resultat från andelar i intressebolag | 8 | 3 | 3 | 21 | 11 | 17 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | | 10 | 15 | 51 | 19 | 42 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 9 | -8 | 60 | 66 | 153 | 185 |
| Orealiserade värdeförändringar, derivat | | 2 | - | 2 | - | - |
| **Periodens resultat före skatt** | | **1** | **61** | **77** | **97** | **172** |
| Skatt på periodens resultat | | -8 | -13 | 2 | -32 | -39 |
| **Periodens resultat** | | **-7** | **49** | **79** | **65** | **133** |
| **Övrigt totalresultat** | | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **Summa totalresultat** | | **-7** | **49** | **79** | **65** | **133** |
| **Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt till** | | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 0 | 48 | 82 | 63 | 126 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | -7 | 1 | -3 | 2 | 7 |
| - varav andel av övrigt totalresultat | | - | - | - | - | - |
| **Resultat per aktie före och efter utspädning, kr** | | **0,0** | **0,7** | **1,3** | **1,0** | **2,0** |

* Fastighetskostnaderna under föregående år belastas med en befarad hyresförlust om 7 Mkr

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i Mkr | Not | 2026-09-30 | 2025-09-30 | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | | |
| Goodwill | | 23 | 23 | 23 |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar | | 2 | 2 | 3 |
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 6 247 | 6 243 | 6 289 |
| Rörelsefastigheter | 10 | 505 | 519 | 525 |
| Nyttjanderättstillgångar | | 14 | 8 | 6 |
| Derivat | | 2 | - | - |
| Övriga anläggningstillgångar | | 65 | 109 | 72 |
| Andelar i intressebolag | 11 | 417 | 382 | 391 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **7 274** | **7 286** | **7 308** |
| Kortfristiga fordringar | | 267 | 221 | 214 |
| Varulager | | 4 | 2 | 3 |
| Likvida medel | | 150 | 149 | 182 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **421** | **372** | **399** |
| **Summa tillgångar** | | **7 695** | **7 659** | **7 708** |
| | | | | |
| **Eget kapital och skulder** | | | | |
| **Eget kapital** | | **4 560** | **4 512** | **4 579** |
| Räntebärande skulder | 12 | 1 378 | 1 549 | 1 375 |
| Förskott | | 237 | 304 | 273 |
| Långfristiga leasingskulder | | 11 | 5 | 5 |
| Uppskjuten skatteskuld | | 950 | 944 | 952 |
| Avsättningar | | 45 | 50 | 50 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **2 621** | **2 853** | **2 655** |
| Räntebärande skulder | 12 | 338 | 87 | 296 |
| Kortfristiga leasingskulder | | 3 | 2 | 1 |
| Aktuella skatteskulder | | 4 | 13 | 18 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 169 | 192 | 159 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **514** | **294** | **474** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **7 695** | **7 659** | **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-sep 2025 | - | - | 63 | 2 | 65 |
| Övrigt totalresultat jan-sep 2025 | - | - | - | - | - |
| **Eget kapital 2025-09-30** | **1** | **834** | **3 658** | **19** | **4 512** |
| Periodens resultat okt-dec 2025 | - | - | 63 | 5 | 68 |
| Övrigt totalresultat okt-dec 2025 | - | - | - | - | - |
| **Eget kapital 2025-12-31** | **1** | **834** | **3 721** | **24** | **4 579** |
| Utdelning | | - | -98 | - | -98 |
| Omföring minoritetens andel* | | - | -5 | 5 | - |
| Periodens resultat jan–sep 2026 | - | - | 82 | -3 | 79 |
| Övrigt totalresultat jan–sep 2026 | - | - | - | - | - |
| **Eget kapital 2026-09-30** | **1** | **834** | **3 700** | **25** | **4 560** |

* Justerar rapporterad Årsredovisning 2025-12-31

# Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i Mkr | Not | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | 1 | 61 | 77 | 97 | 172 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 13 | -20 | -72 | -133 | -158 | -256 |
| **Summa** | | **-18** | **-11** | **-56** | **-61** | **-83** |
| Betald skatt | | 0 | -2 | -12 | -7 | -1 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **-18** | **-13** | **-68** | **-68** | **-84** |
| | | | | | | |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | | | | |
| Förändring av varulager | | -1 | 0 | -1 | 0 | -1 |
| Förändring av rörelsefordringar | | -26 | 9 | -49 | 21 | -34 |
| Förändring av rörelseskulder | | -31 | -5 | 13 | -66 | -13 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-76** | **-8** | **-105** | **-113** | **-132** |
| | | | | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | | | | |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar | | 0 | - | - | - | 0 |
| Avyttring av dotterbolag | | - | 15 | 195 | 15 | 15 |
| Investeringar i fastigheter och inventarier | | -10 | -12 | -70 | -39 | -73 |
| Avyttring av fastigheter | | - | - | - | 14 | 41 |
| Erhållen handpenning avyttring fastighet | | - | 4 | - | 10 | 9 |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | | 0 | 0 | 0 | -1 | -1 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | -1 | 0 | -3 | -18 | -21 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-11** | **7** | **123** | **-19** | **-31** |
| | | | | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | | | | |
| Upptagna lån hos kreditinstitut | | 49 | 4 | 1 400 | 191 | 192 |
| Mottaget förskott | | - | - | 9 | 65 | 135 |
| Amortering av låneskulder | | -8 | -5 | -1 361 | -130 | -135 |
| Kortfristig utlåning till närstående bolag | | - | 11 | - | -9 | -10 |
| Utbetald utdelning | | - | - | -98 | - | - |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **41** | **9** | **-50** | **118** | **181** |
| | | | | | | |
| **Periodens kassaflöde** | | **-46** | **8** | **-32** | **-15** | **18** |
| Likvida medel vid periodens början | | 196 | 142 | 182 | 164 | 164 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | | **150** | **149** | **150** | **149** | **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 perioden**

Under kvartalet har arbetet med återbruk fortsatt som en del av arbetet för ökad resurseffektivitet och cirkulär ekonomi. Genom inventering av möbler och inredning har möjligheter till återbruk identifierats och tillvaratagits. Inventeringen omfattade totalt 332 produkter med potential för återbruk, varav 157 omklädningsskåp återbrukades genom vidareförmedling till Vasakronan. Vid kvartalets utgång fanns 175 produktenheter tillgängliga för återbruk i produktbanken, motsvarande cirka 7,3 ton material. Genom att förlänga livslängden på befintliga inventarier minskar behovet av nya produkter samtidigt som resurser används mer effektivt.

| Nyckeltal | Jan-sep 2026 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|
| Klimatavtryck nyproduktion [1], ton $CO_2e$ | - | 275 |
| Sorteringsgrad materialåtervinning [2], % | 50 | 30 |
| Energiintensitet [3], kWh/kvm Atemp | 58 | 108 |
| Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro | 3 | 8 |

[1] **Klimatavtryck nyproduktion**
Inga färdigställda nybyggnationsprojekt Jan-sep 2026.

[2] **Andel av den totala mängden avfall som materialåtervunnits**
Avser förvaltning och projekt.

[3] **Energiintensitet, kWh per kvm**
Total energianvändning från värme, kyla och fastighetsel dividerat med den genomsnittliga beräknade totala uppvärmda uthyrbara arean. Normalårskorrigerat.



# Övrig information

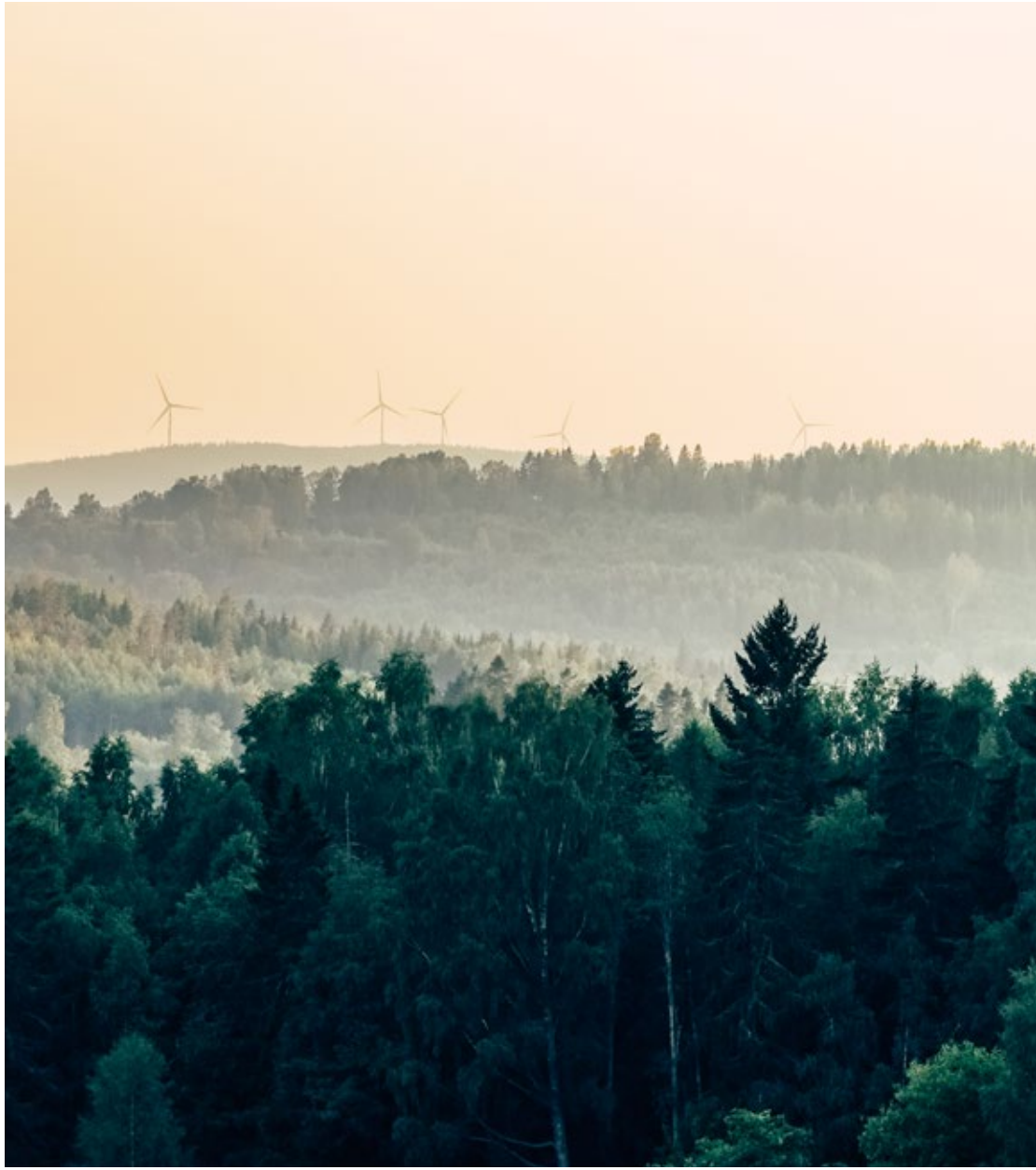
**Medarbetare**
Antal heltidsanställda uppgick vid periodens slut till 98 (109).

**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 sommarmånaderna.

**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 30 september 2026 var 63 255 586 stycken. Stängningskursen var 35,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde om 2 214 Mkr. Största aktieägare i Arlandastad Group AB per den 30 september var Gelba Management AB med 43,1 procent, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med 21,5 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 redovisningsstandarder). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.16A 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 närstående**
Som närstående bolag till moderbolaget avses dotter- och intressebolag. För mer information om transaktioner med närstående, ▸ 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. Intäkten redovisas när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Bedömningen är att respektive utbildningstillfälle eller event utgör ett eget prestationsåtagande.

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

Byggrätter värderas utifrån ortsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. För mer information om värdering av förvaltningsfastigheterna, ▸ se Not 18 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen 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 IAS 16. 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.

**Verkligt värde**
Redovisat värde på kundfordringar, övriga finansiella fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder bedöms utgöra en rimlig approximation av verkligt värde, huvudsakligen på grund av instrumentens korta löptid.

**Derivat**
Koncernen använder ränteswappar för att hantera exponeringen mot förändringar i marknadsräntor. Säkringsredovisning enligt IFRS 9 tillämpas inte. Räntederivaten redovisas därför till verkligt värde, varvid samtliga värdeförändringar redovisas i periodens resultat. Erlagda och erhållna nettobetalningar avseende ränteswappar redovisas som räntekostnader respektive ränteintäkter. Derivat värderas i nivå 2 i verkligtvärde hierarkin.

**Nya och ändrade redovisningsstandarder – IFRS 18**
IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare.

Koncernen har under 2026 genomfört ett implementeringsarbete för att analysera effekterna av IFRS 18 och anpassa den finansiella rapporteringen till de nya kraven. Arbetet har bland annat omfattat klassificering av intäkter och kostnader i resultaträkningen, utformning av nya delsummor och resultatmått.

De huvudsakliga effekterna som hittills identifierats är följande:

- Rörelseresultat införs som en ny delsumma. I rörelseresultatet inkluderas både realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, vilka i dag redovisas längre ned i resultaträkningen.
- Resultat före finansiering och skatt införs som en ny delsumma. Den omfattar rörelseresultatet samt resultatandelar från joint ventures och intressebolag och ränteintäkter.
- Nuvarande delsumma Resultat före värdeförändringar utgår ur resultaträkningen enligt den nya uppställningen.
- Finansiella poster delas upp tydligare. Ränteintäkter redovisas före resultat före finansiering och skatt, medan räntekostnader, värdeförändringar på derivat och övriga finansiella kostnader redovisas på separata rader därefter.
- Avskrivningar på övriga materiella anläggningstillgångar och nyttjanderättstillgångar särredovisas, i stället för att ingå i administrationskostnaderna. Avskrivningar på fastigheter kvarstår som en separat post före bruttoresultatet.
- Övriga intäkter och kostnader omgrupperas. Vissa poster flyttas från övriga rörelseintäkter till en separat rad efter bruttoresultatet. Därmed förändras de redovisade beloppen för summa intäkter och bruttoresultat.
- Kassaflödesanalysen utgår från rörelseresultatet i stället för resultat före skatt. Erhållna räntor redovisas inom investeringsverksamheten och betalda räntor inom finansieringsverksamheten. Förändringarna påverkar inte periodens totala kassaflöde.

Omklassificeringarna påverkar inte resultat före skatt eller periodens resultat, men förändrar hur resultatets olika delar presenteras.

**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.

Analogt med IAS 20 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. Nettoredovisning 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, kommer ett sådant belopp intäktsredovisas när kostnadens storlek för kvarvarande åtaganden går att bedöma med erforderlig tillförlitlighet.

# Koncernens noter

## 2 Intäkter från Operativa verksamheter

| Mkr | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Intäkter från utbildningsverksamhet [1] | 12,7 | 16,4 | 58,0 | 66,8 | 90,7 |
| Intäkter från flygplatsverksamhet [2] | 10,2 | 11,4 | 34,2 | 31,7 | 42,1 |
| Intäkter från eventverksamhet [1] | 1,3 | 7,0 | 22,7 | 23,5 | 30,0 |
| **Summa intäkter från Operativa verksamheter** | **24,2** | **34,9** | **114,9** | **122,0** | **162,9** |

[1] Avser Arlandastad
[2] Avser Skavsta

## 3 Fastighetskostnader

| Mkr | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftskostnader | -7,3 | -7,8 | -32,0 | -31,4 | -43,2 |
| Reparation och underhåll | -2,2 | -2,4 | -6,7 | -8,1 | -9,8 |
| Befarade hyresförluster | - | - | - | -7,0 | -7,0 |
| Fastighetsskatt | -2,5 | -1,6 | -7,1 | -4,8 | -9,0 |
| **Summa fastighetskostnader** | **-11,9** | **-11,8** | **-45,8** | **-51,3** | **-68,9** |

## 4 Kostnader från operativa verksamheter

| Mkr | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Utbildningsverksamheten | -11,2 | -13,1 | -46,0 | -51,9 | -69,4 |
| Flygplatsverksamheten | -25,9 | -24,8 | -80,2 | -80,1 | -108,5 |
| Eventverksamheten | -2,6 | -4,6 | -18,6 | -15,6 | -21,7 |
| Övriga operativa kostnader | -0,1 | -0,1 | -0,5 | -0,4 | -0,6 |
| **Summa kostnader från Operativa verksamheter** | **-39,9** | **-42,7** | **-145,2** | **-148,0** | **-200,1** |

## 5 Bruttoresultat

| Mkr | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 42,0 | 40,6 | 125,7 | 121,4 | 161,8 |
| Fastighetskostnader | -11,9 | -11,8 | -45,8 | -51,3 | -68,9 |
| Avskrivningar på rörelsefastigheter | -6,9 | -5,0 | -20,6 | -19,6 | -26,3 |
| Övriga intäkter | 24,6 | 0,8 | 25,4 | 2,0 | 51,1 |
| ***Bruttoresultat från fastighetsdrift*** | ***47,7*** | ***24,7*** | ***84,7*** | ***52,6*** | ***117,7*** |
| Intäkter från operativa bolag | 24,2 | 34,9 | 114,9 | 122,0 | 162,9 |
| Kostnader från operativa bolag | -39,9 | -42,7 | -145,6 | -148,0 | -200,1 |
| Övriga intäkter | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,8 | 1,1 |
| ***Bruttoresultat från operativa bolag*** | ***-15,5*** | ***-7,4*** | ***-30,5*** | ***-25,1*** | ***-36,1*** |
| **Summa bruttoresultat** | **32,3** | **17,2** | **54,2** | **27,5** | **81,6** |

## 6 Finansiella intäkter

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

## 7 Finansiella kostnader

| Mkr | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| *Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde* | | | | | |
| Räntekostnader lån | -17,3 | -19,3 | -54,0 | -59,3 | -77,7 |
| Räntekostnader räntederivat | -0,2 | - | -0,2 | - | - |
| Räntekostnader leasingskulder | -0,1 | -0,1 | -0,3 | -0,3 | -0,3 |
| Räntekostnader övriga finansiella skulder | -3,8 | -2,8 | -11,7 | -7,7 | -10,8 |
| **Summa finansiella kostnader** | **-21,4** | **-22,2** | **-66,2** | **-67,3** | **-88,8** |

## 8 Resultat från andelar i intressebolag

| Mkr | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fastighetsdrift | 2,6 | 2,0 | 5,3 | 5,6 | 2,1 |
| Värdeförändringar | 2,3 | 2,5 | 21,2 | 8,8 | 19,1 |
| Skatt | -1,6 | -0,9 | -5,6 | -3,1 | -3,8 |
| Avyttringar | - | - | - | 0,0 | 0,0 |
| **Summa resultat från andelar i intressebolag** | **3,3** | **3,5** | **20,9** | **11,4** | **17,3** |

# Koncernens noter

## 9 Förvaltningsfastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av förvaltnings- och rörelsefastigheter, vilka båda klassificeras som kommersiella fastigheter. I posten förvaltningsfastigheter ingår byggrätter om 3 376 Mkr (3 416 Mkr). Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 september 2026 till 6 816 Mkr (6 835).

| Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr | 30 sep 2026 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|
| **Verkligt värde per 1 januari** | **6 289** | **6 074** |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 66 | 30 |
| Förvärv | 0 | - |
| Avyttringar | -174 | -1 |
| Orealiserade värdeförändringar | 66 | 185 |
| **Verkligt värde per periodens slut** | **6 247** | **6 289** |
| | | |
| **Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter** | | |
| Kommersiella fastigheter | 2 872 | 2 872 |
| Byggrätter | 3 376 | 3 416 |

### Värderingsmetodik

Värdering av fastighetsbestånd utförs kvartalsvis 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 överlåtelser 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 exploateringstidpunkt till dagens datum. Räntan har bedömts till 4 procent 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.

### Antaganden om ianspråktagande av byggrätter vid värdering av dessa

**Arlandastad**

| Tid | Andel | Area | Värde, Mkr | Kr/kvm BTA |
|---|---|---|---|---|
| Nu | 2 % | 18 584 | 89 | 4 800 |
| 0-3 år | 10 % | 92 922 | 397 | 4 267 |
| 4-5 år | 18 % | 167 259 | 660 | 3 945 |
| 6-10 år | 37 % | 343 811 | 1 159 | 3 372 |
| 11-15 år | 18 % | 167 259 | 482 | 2 883 |
| 16-20 år | 15 % | 139 383 | 330 | 2 369 |
| **Summa** | | **929 219** | **3 117** | **3 355** |
| **Råmark (ha)** | | **13** | **14** | |

**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 30 september till 6,68 procent (6,52). Intervallet för direktavkastningskrav uppgår till 5,75–9,00 procent (5,75 – 9,00).

### Väsentliga indata för fastighetsvärdering

| Värderingsantaganden | 30 sep 2026 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|
| Kalkylperiod, antal år | 10-20 år | 10-20 år |
| Årlig inflation | 1,0 % 2026, därefter 2 % | 1,5 % 2026, därefter 2 % |
| Hyresutveckling, per år | 1,0 % 2026, därefter 2 % | 1,5 % 2026, därefter 2 % |
| Kalkylränta | 8,79 % | 8,55 % |
| Intervall, kalkylränta | 7,85 %-11,15 % | 7,83 %-11,13 % |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav [1)] | 6,68 % | 6,52 % |
| Intervall direktavkastningskrav | 5,75 %-9,0 % | 5,75 %-9,0 % |
| Genomsnittlig långsiktig vakansgrad | 5,33 % | 5,00 % |

[1)] 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 | Utgående värden, Mkr |
|---|---|
| **Känslighetsanalys** | **30 sep 2026** |
| Hyra +/- 10% | 320 |
| Driftkostnad +/-10% | 52 |
| Kalkylränta + 1%-enhet | -322 |
| Kalkylränta - 1%-enhet | 415 |
| Direktavkastningskrav +1%-enhet | -202 |
| Direktavkastningskrav -1%-enhet | 275 |
| Långsiktig vakansgrad +3%-enheter | -155 |

# Koncernens noter

## 10 Rörelsefastigheter

| Mkr | 30 sep 2026 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | **525** | **534** |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 0 | 19 |
| Avyttringar | - | -2 |
| Periodens avskrivningar | -21 | -26 |
| **Utgående redovisat värde** | **505** | **525** |
| **Verkligt värde rörelsefastigheter** | **569** | **546** |

### Kreditförfallostruktur 30 sep 2026 avseende fastighetslån och förlagslån mm

| Kreditavtal | Mkr | Andel |
|---|---|---|
| 0-1 år | 351 | 20 % |
| 1-2 år | 60 | 4 % |
| 2-3 år | 767 | 45 % |
| 3-4 år | 536 | 31 % |
| 4-5 år | - | 0 % |
| > 5 år | - | 0 % |
| **Totalt** | **1 714** | **100 %** |

## 11 Andelar i intressebolag

### Redovisat värde enligt kapitalandelsmetoden

| Mkr | 30 sep 2026 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 391 | 356 |
| Lämnade aktieägartillskott | 3 | 7 |
| Resultatandel | 21 | 18 |
| Förvärv | - | 13 |
| Avyttringar | 2 | -3 |
| **Utgående redovisat värde** | **417** | **391** |
| | | |
| **Företagsnamn** | | |
| Arlandastad Extra 5 AB | 98 | 90 |
| BM Norslunda 1 AB | 3 | 0 |
| Arlandastad F60 AB | 301 | 287 |
| Skavstalund Fastighet AB | 15 | 14 |
| Västra terminalområdet AB | 0 | 0 |
| **Utgående redovisat värde** | **417** | **391** |

## 12 Räntebärande skulder

### Fördelning av räntebärande skulder

| Mkr | 30 sep 2026 | 31 dec 2025 |
|---|---|---|
| Fastighetslån | 1 432 | 1 438 |
| Förlagslån | 125 | 125 |
| Övriga skulder | 102 | 101 |
| Nyttjat byggkreditiv | 47 | - |
| Nyttjad checkräkningskredit | 8 | 6 |
| Depositioner m.m. | 1 | 1 |
| **Totala räntebärande skulder** | **1 715** | **1 671** |
| | | |
| Beviljade byggkreditiv, ej nyttjade | 63 | - |
| Ej nyttjad kreditfacilitet | 0 | 2 |

## 13 Tilläggsupplysningar kassaflöde

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| Mkr | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Av- och nedskrivningar | 9,9 | 6,1 | 29,0 | 26,1 | 37,2 |
| Realisationsresultat avyttring fastigheter | -10,1 | -15,0 | -50,8 | -19,4 | -42,1 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 8,1 | -59,6 | -65,6 | -153,3 | -184,7 |
| Resultat från andelar i intressebolag | -3,3 | -3,5 | -20,9 | -11,4 | -17,3 |
| Resultatavräkning Trafikverket | -24,2 | - | -24,2 | - | -48,5 |
| **Summa** | **-19,6** | **-72,0** | **-132,6** | **-158,0** | **-255,6** |
| | | | | | |
| **Betald och erhållen ränta** | | | | | |
| Betald ränta | -21,4 | -18,7 | -53,5 | -62,5 | -80,3 |
| Erhållen ränta | -0,2 | 0,8 | 0,7 | 3,2 | 4,1 |

## 14 Händelser efter kvartalets utgång

- Arlandastad Group emitterade seniora icke säkerställda obligationer om initialt 300 Mkr inom ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 600 baspunkter och har en löptid om 3 år. Bolaget avser att ansöka om upptagande till handel på Nasdaq Transfer Market och därefter på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.
- Efter kvartalets utgång meddelades att Ryanair återupptar trafiken från Stockholm Skavsta Airport. Med start den 28 mars 2027 etableras en direktlinje till Gdańsk med två avgångar per vecka, vilket breddar flygplatsens destinationsutbud.

# Moderbolagets räkningar

## Resultat för moderbolaget i sammandrag

| Belopp i Mkr | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 3 | 7 | 8 | 10 |
| **Summa intäkter** | **3** | **3** | **7** | **8** | **10** |
| **Driftsöverskott** | **3** | **3** | **7** | **8** | **10** |
| Administrationskostnader | -10 | -7 | -31 | -27 | -37 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 |
| Finansnetto | -5 | -5 | -15 | -13 | -17 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 8 | - | 73 | -2 | -2 |
| **Resultat före värdeförändringar, bokslutsdispositioner och skatt** | **-4** | **-10** | **34** | **-35** | **-46** |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | -56 |
| **Resultat före skatt** | **-4** | **-10** | **34** | **-35** | **-103** |
| Skatt på periodens resultat | - | - | - | - | - |
| **Periodens resultat** | **-4** | **-10** | **34** | **-35** | **-103** |
| **Totalresultat för moderbolaget** | | | | | |
| Periodens resultat enligt resultaträkningen | -4 | -10 | 34 | -35 | -103 |
| Periodens övriga totalresultat | - | - | - | - | - |
| **Periodens totalresultat** | **-4** | **-10** | **34** | **-35** | **-103** |

## Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2026-09-30 | 2025-09-30 | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|
| Andelar i koncernföretag | 51 | 58 | 58 |
| Fordringar hos koncernföretag | 1 039 | 1 037 | 1 039 |
| Övriga anläggningstillgångar | 96 | 92 | 94 |
| **Anläggningstillgångar** | **1 186** | **1 186** | **1 191** |
| Fordringar hos koncernföretag | 100 | 168 | 69 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 48 | 42 | 48 |
| Kassa och bank | 99 | 27 | 25 |
| **Omsättningstillgångar** | **247** | **236** | **142** |
| **Summa tillgångar** | **1 433** | **1 422** | **1 332** |
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | **570** | **702** | **634** |
| Långfristiga räntebärande skulder | - | 125 | - |
| Skulder till koncernföretag | 271 | 314 | 294 |
| **Långfristiga skulder** | **271** | **439** | **294** |
| Skulder till kreditinstitut | 186 | 61 | 186 |
| Skulder till koncernföretag | 377 | 213 | 196 |
| Övriga kortfristiga skulder | 29 | 8 | 22 |
| **Kortfristiga skulder** | **592** | **282** | **404** |
| **Summa eget kapital och skulder** | **1 433** | **1 422** | **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-sep 2025 | - | - | - | -35 | -35 |
| Övrigt totalresultat jan-sep 2025 | - | - | - | - | - |
| **Eget kapital 2025-09-30** | **1** | **531** | **205** | **-35** | **702** |
| Periodens resultat okt-dec 2025 | - | - | - | -68 | -68 |
| Övrigt totalresultat okt-dec 2025 | - | - | - | - | - |
| **Eget kapital 2025-12-31** | **1** | **531** | **205** | **-103** | **634** |
| Omföring av föregående års resultat | - | - | -103 | 103 | - |
| Utdelning | - | - | -98 | - | -98 |
| Periodens resultat jan-sep 2026 | - | - | - | 34 | 34 |
| Övrigt totalresultat jan-sep 2026 | - | - | - | - | - |
| **Eget kapital 2026-09-30** | **1** | **531** | **4** | **34** | **570** |

# 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 | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter och övriga intäkter | 48,9 | 48,8 | 150,4 | 153,7 | 202,9 |
| Fastighetskostnader | -11,7 | -11,7 | -45,7 | -51,2 | -68,8 |
| **Driftnetto** | **37,2** | **37,1** | **104,8** | **102,4** | **134,1** |
| **Överskottsgrad** | **76 %** | **76 %** | **70 %** | **67 %** | **66 %** |

**Definition**
Driftnetto, exklusive avskrivningar på rörelsefastigheter, i fastighetsförvaltning, i procent av redovisade hyresintäkter och övriga intäkter.

**Motivering**
Anges för att belysa löpande intjäning i fastighetsförvaltningen.

## Räntetäckningsgrad fastighetsförvaltning

| Mkr | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftnetto | 37,2 | 37,1 | 104,8 | 102,4 | 134,1 |
| Finansiella kostnader | -15,0 | -16,8 | -47,7 | -51,4 | -67,9 |
| **Räntetäckningsgrad fastighetsförvaltning** | **2,5** | **2,2** | **2,2** | **2,0** | **2,0** |

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

**Motivering**
Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

## Resultat per aktie

| Kr | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Periodens resultat, Mkr | 0,2 | 47,3 | 82,0 | 63,3 | 126,4 |
| Medelantal utestående aktier | 63 255 586 | 63 255 586 | 63 255 586 | 63 255 586 | 63 255 586 |
| **Resultat per aktie** | **0,0** | **0,7** | **1,3** | **1,0** | **2,0** |

**Definition**
Periodens resultat (exklusive minoritetens andel) dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

**Motivering**
Används för att belysa avkastning på aktierna.

## Belåningsgrad

| Mkr | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 1 715 | 1 637 | 1 671 |
| Verkligt värde fastigheter | 6 816 | 6 794 | 6 835 |
| **Belåningsgrad** | **25 %** | **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-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|
| Periodens resultat (R12) | 146 | 35 | 133 |
| Ingående eget kapital | 4 512 | 4 467 | 4 446 |
| Utgående eget kapital | 4 560 | 4 512 | 4 579 |
| **Genomsnittligt eget kapital** | **4 536** | **4 489** | **4 513** |
| **Avkastning på eget kapital** | **3,2 %** | **0,8 %** | **2,9 %** |

**Definition**
Periodens resultat efter skatt för den senaste tolvmånadersperioden 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-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|
| Eget kapital | 4 560 | 4 512 | 4 579 |
| Balansomslutning | 7 695 | 7 659 | 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-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Helår 2025 |
|---|---|---|---|
| Eget kapital | 4 560 | 4 512 | 4 579 |
| Uppskjuten skatteskuld | 950 | 944 | 952 |
| Antal utestående aktier | 63 255 586 | 63 255 586 | 63 255 586 |
| **Substansvärde** | **5 510** | **5 456** | **5 531** |
| **Substansvärde (NAV) per aktie, kr** | **87,1** | **86,3** | **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 13 november 2026
Arlandastad Group AB (publ)

**Dieter Sand**
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Arlandastad Group är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 november 2026 kl. 13.00.

# Finansiell kalender

| | |
|---|---|
| **18 februari 2027** | Bokslutskommuniké 2026 |
| **24 mars 2027** | Års- och hållbarhetsredovisning 2026 |
| **21 april 2027** | Årsstämma |
| **19 maj 2027** | Delårsrapport januari-mars 2027 |

# Granskningsrapport

Till styrelsen i Arlandastad Group AB (publ)
Org. nr 556694-0978

**Inledning**
Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Arlandastad Group AB (publ) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

**Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning**
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

**Slutsats**
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 13 november 2026

KPMG AB

**Marc Karlsson**
Auktoriserad revisor

# Finansiella definitioner

**Antal utestående aktier**
Antal registrerade aktier vid periodens slut.

**Avkastning på eget kapital, %**
Periodens resultat efter skatt för den senaste tolvmånadersperioden i procent av genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets ägare.

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

**Bruttoresultat fastighetsförvaltning**
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**
Genomsnittligt 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 (exklusive minoritetens andel) dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

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

**Soliditet, %**
Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutningen.

**Substansvärde (NAV) per aktie, kr**
Redovisat eget kapital 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.

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

**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.

**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