

Delårsrapport januari – mars 2025

Händelser i korthet

- Intäkterna uppgick till 83,3 Mkr (89,1), varav 40,9 Mkr (39,4) avser hyresintäkter och 41,4 Mkr (48,5) intäkter från Operativa verksamheter
- Periodens resultat uppgick till -42,0 Mkr (-40,0), varav orealiserade värdeförändringar -6,4 Mkr (-9,0)
- Substansvärde (NAV) per aktie uppgick till 84,0 (84,7)
- Avtal om avyttring av 4 890 kvadratmeter mark till evroc för 25 Mkr, motsvarande 5 100 kr/kvm byggrätt Det bokförda värdet på byggrätterna uppgick till 3 180 kr/kvm.
- Avsiktsförklaring har tecknats med fastighetsbolaget Arwidsro om att bilda ett gemensamt bolag för att utveckla ett svenskt centrum för idrott och hälsa i Arlandastad.
- Avsiktsförklaring med JSR om avyttring av 12 000 kvm byggrätter för 60 Mkr, motsvarande 5 000 kr/kvm per byggrätt.

Händelser efter kvartalets utgång

- I Skavsta har ett 15 årigt hyresavtal tecknats med Nyköpings kommun för Nyköpings praktiska yrkesprogram. Hyresavtalet omfattar byggnation om ca 6 700 kvadratmeter lokaler samt ca 3 500 kvadratmeter markyta. Hyresvärdet uppgår till ca 11,5 Mkr per år.

Marknadsvärde fastighetsportföljen

6 623 MKR

Belåningsgrad

24 %

Likvida medel

124 MKR

Substansvärde (NAV) per aktie

84,0 KR

Finansiella nyckeltal

	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Intäkter, Mkr	83,3	89,1	338,7
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-39,0	-39,4	-139,7
Resultat före skatt, Mkr	-43,5	-41,6	-79,0
Periodens resultat, Mkr	-42,0	-40,0	-87,6
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	-0,7	-0,6	-1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr	-58,4	23,1	-111,7
Likvida medel, Mkr	124,3	365,3	163,8
Soliditet %	59	60	59
Avkastning på eget kapital %	-2,0	-2,1	-2,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 623	6 487	6 638
Belåningsgrad, fastigheter %	24	25	24
Förändring i underliggande hyresvärde, %	-0,6	-1,0	1,4
Underliggande hyresvärde, Mkr	239,7	235,4	241,2
Överskottsgrad %	55	68	75
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-	-0,2	15,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-6,4	-9,0	45,6

Aktien

Substansvärde (NAV) per aktie, kr	84,0	85,3	84,7
-----------------------------------	------	------	------

Intensifierad utvecklingstakt och värdeskapande affärer

Arlandastad Group har under det första kvartalet tecknat nya avtal som visar på den potential som finns i våra strategiskt placerade tillgångar.

Vi har sedan en tid intensifierat arbetet med att förädla vår projektportfölj, bland annat genom att ingå så kallade joint-ventures. Modellen möjliggör en högre takt inom vår kärnverksamhet fastighetsutveckling samtidigt som vi värnar likviditeten. Vidare har vi tecknat flera hyresavtal som dels stärker vårt kassaflöde, dels stärker våra områdes attraktionskraft då starka varumärken etablerar sig. Tidigare kommunicerade aktiviteter för att anpassa och effektivisera organisationen har löpt enligt plan, och kommer att få full effekt från och med det tredje kvartalet 2025.

Kvartalets nettoomsättning uppgick till 83 Mkr (89) och påverkades främst av lägre intäkter från Operativa verksamheter. Periodens resultat uppgick till -42 Mkr (-40), vilket är i linje med samma period föregående år. Periodens kassaflöde uppgick till -39 Mkr (131) och påverkades delvis av ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten om -58 Mkr (23). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 124 Mkr (365).

Vad gäller finansiering förlängde vi i slutet av förra året en betydande del av våra lån med två år till oförändrade villkor, och vi arbetar löpande med finansiering av verksamheten och nya projekt.

Centrum för svensk idrott och hälsa

Avsiktsförklaring har tecknats med fastighetsbolaget Arwidsro om att bilda ett gemensamt bolag för att utveckla ett svenskt centrum för idrott och hälsa i Arlandastad. Den aktuella affären omfattar ett markområde med ca 25 000 kvm byggrätt och en optionsmöjlighet om ytterligare 20 000 kvm. Affären kommer att ske till ett underliggande byggrättsvärde om 4 500 kr per kvm.

Avtal om markförsäljningar visar på underliggande värden

Under kvartalet har avtal tecknats om avyttring av mark till evroc som ska utveckla ett datacenter i Arlandastad. Köpeskillingen uppgår till 25 MSEK och är baserad på ett underliggande byggrättsvärde om 5 100 kr per kvm. Vidare har vi tecknat en avsiktsförklaring med JSR avseende försäljning av 12 000 kvm byggrätt i Arlandastad. Köpeskillingen uppgår till 60 MSEK och är baserad på ett underliggande byggrättsvärde om 5 000 kronor per kvm.



Arlandastad Group har under det första kvartalet tecknat nya avtal som visar på den potential som finns i våra strategiskt placerade tillgångar

Flera nytecknade hyresavtal

Under kvartalet ingick vi ett flertal nya hyresavtal, bland annat med Mercedes-Benz och Nima Energy avseende en snabbladdningsplats för elbilar i Arlandastad om totalt närmare 150 laddplatser, varav 80 är snabbladdare. Det gör anläggningen till en av landets största publika snabbladdningsplatser som ska möta det växande behovet av laddning för elbilar i regionen.

Vi har även tecknat ett 10-årigt hyresavtal med ny restaurangsatsning av stjärnkrögare som kommer ligga i direkt anslutning till en snabbladdningsplatsen. Med etableringen möts det ökande behovet av mat och service för både besökare och lokala aktörer i området. Restaurangen beräknas öppna under det första kvartalet 2026.

Vad gäller vårt andra strategiska område – Skavsta – har vi tecknat ett hyresavtal avseende en hangar med Preflight som nu ska utvidga sin verksamhet för privatflyg och väljer att växa med fler hangarer i Skavsta. Avtalet bekräftar förtroendet för Skavstas framtid och de möjligheter som både flygplatsen och hela destinationen erbjuder.

Viktigt milstolpe i Skavsta

I april tecknande vi ett 15-årigt hyresavtal med Nyköpings kommun som kommer att samla alla sina praktiska gymnasieutbildningar i nya moderna utbildningslokaler i Skavsta. Hyresavtalet omfattar byggnationen om cirka 6 700 kvm lokaler samt cirka 3 500 kvm markyta. Inflyttning sker i etapper med första tillträde i januari 2027, och går helt i linje med våra planer på att utveckla delar av Skavsta till en attraktiv plats för utbildning, lärande och innovation.

Fokus på kärnverksamheten i en orolig omvärld

Efter kvartalets utgång har oron för effekter av tullar och det initierade globala handelskriget markant ökat, med efterföljande negativ effekt på näringsliv och de nordiska börserna. Det är i dagsläget svårt att sia om den fortsatta utvecklingen, och därmed också att bedöma de såväl kortsiktiga som långsiktiga effekterna för Arlandastad Group. Vårt fokus ligger på att öka tempot inom fastighetsutveckling och skapa en flexibel och kostnadsmedveten organisation.

Stockholm i maj 2025

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 av 8 miljoner kvm.

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

Arlandastad Group har tre verksamhetsområden – fastighetsförädling, fastighetsförvaltning samt operativa verksamheter – och har idag en projektportfölj med ett potentiellt underliggande värde om 50 miljarder kronor.

De senaste 15 åren har vi levererat en genomsnittlig projektvinst överstigande 30 procent och haft en avkastning om 9 procent på gjorda investeringar.

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



Segmentsredovisning – verksamhetsområden

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

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

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

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

Koncernen 2025 jan- mar, Mkr	Fastighets- förädling	Fastighets- förvaltning	Operativa verksamheter	Elimineringar	Ej fördelade koncern- kostnader	Summa
Hysesintäkter	-	53	0	-12	-	41
Intäkter från Operativa verksamheter	-	0	43	-1	-	41
Övriga intäkter	1	0	0	-	0	1
Rörelseintäkter	1	53	43	-13	0	83
Fastighetskostnader	-1	-24	-	-	-	-24
Avskrivning fastigheter	-	-6	-1	-	-	-7
Kostnader från Operativa verksamheter	-	0	-64	13	0	-52
Bruttoresultat	0	23	-23	-	0	0
Administrationskostnader	-1	-3	-8	-	-7	-19
Finansnetto	1	-18	0	-	-3	-20
Resultat före värddeförändringar	0	2	-31	-	-10	-39
Resultat från andelar i intressebolag	2	-	-	-	-	2
Orealiserade värddeförändringar fastigheter	-	-6	-	-	-	-6
Resultat före skatt	2	-5	-31	-	-10	-43
Skatt på periodens resultat	0	2	0	-	-	1
Periodens resultat	2	-3	-31	-	-10	-42
Verkligt värde fastigheter	3 375	2 699	549	-	-	6 623

Koncernen 2024 jan- mar, Mkr	Fastighets- förädling	Fastighets- förvaltning	Operativa verksamheter	Elimineringar	Ej fördelade koncern- kostnader	Summa
Hysesintäkter	0	50	3	-14	0	39
Intäkter från Operativa verksamheter	-	0	49	0	0	49
Övriga intäkter	0	0	1	0	0	1
Rörelseintäkter	1	50	52	-14	0	89
Fastighetskostnader	0	-16	-4	-	0	-20
Avskrivning fastigheter	-	-6	0	-	-	-6
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-2	-65	14	0	-53
Bruttoresultat	0	26	-17	-	0	9
Administrationskostnader	0	-7	-9	-	-6	-23
Finansnetto	2	-24	1	-	-4	-25
Resultat före värddeförändringar	2	-5	-26	-	-11	-39
Resultat från andelar i intressebolag	7	-	-	-	-	7
Realiserade värddeförändringar fastigheter	-	0	-	-	-	0
Orealiserade värddeförändringar fastigheter	-12	3	-	-	-	-9
Resultat före skatt	-3	-2	-26	-	-11	-42
Skatt på periodens resultat	5	-3	0	-	-	2
Periodens resultat	2	-5	-26	-	-11	-40
Verkligt värde fastigheter	3 354	2 580	553	-	-	6 487

Segment – fastighetsförädling

Fastighetsförädling är den verksamhetsdel inom Arlandastad Group som hanterar koncept-utveckling och exploatering av den befintliga fastighetsportföljen som bolaget förfogar över. Arbetet består av markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter.

Vi kontrollerar hela kedjan från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter. För att säkerställa infrastrukturlösningar och effektiva beslutsvägar finns ett nära samarbete med stat och kommun. Totalt finns potentiella byggrätter om 2,2 miljoner kvadratmeter bruttototalarea, BTA.

Arlandastad

Arlandastad är ett område mellan Stockholm och Uppsala, invid E4:an och nära Stockholm Arlanda Airport. Utvecklingsområdet i Arlandastad omfattar 2,9 miljoner kvadratmeter. Per 31 mars 2025 hade mindre än tio procent tagits i anspråk av potentiella byggrätter om cirka 1,1 miljoner kvadratmeter BTA.

Skavsta

Skavsta är ett område vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an och Oxelösunds djuphamn. Här dras det nu påbörjade järnvägsprojektet Ostlänken fram och ett resecentrum uppförs i Skavsta. Skavsta omfattar 4,8 miljoner kvadratmeter mark med potentiella byggrätter om ca 1,1 miljon kvadratmeter BTA.

Fastighetsförädling tillsammans med JV-partners

F60 företagspark

F60 ligger i utvecklingsområdet Arlandastad och är ett JV mellan Swiss Life, genom bolaget F60 Holding AB, och Arlandastad Group. F60 företagspark omfattar cirka 125 000 kvm byggrätter. Arbetet pågår avseende mark och infrastruktur samt uppförande av en ny fastighet till en hyresgäst inom elteknikindustrin.

One More AB

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

Händelser under kvartalet

Avsiktsförklaring har tecknats med fastighetsbolaget Arwidsro

Avsiktsförklaring har tecknats med fastighetsbolaget Arwidsro om att bilda ett gemensamt bolag på 50/50-basis för att utveckla ett svenskt centrum för idrott och hälsa i Arlandastad. Den aktuella marken omfattar 490 000 kvadratmeter och den pågående detaljplaneprocessen går nu in i sin slutfas. Det gemensamma bolaget ska initialt utveckla 25 000 kvm byggrätt, med möjlighet att utöka med ytterligare cirka 20 000 kvm. Affären kommer att ske till ett underliggande byggrättsvärde om 4 500 kr per kvm. När området i sin helhet är fullt utbyggt väntas det omfatta 150 000–200 000 kvm byggrätt med verksamheter, utbildning och service kopplat till idrott och hälsa.

Snabbladdningsplats för elbilar och nytt restaurangkoncept

Under kvartalet har ett flertal nya hyresavtal tecknats, bland annat med Mercedes-Benz och Nima Energy avseende en snabbladdningsplats för elbilar i Arlandastad om totalt närmare 150 laddplatser, varav 80 snabbladdare. Etableringen markerar även startskottet för Mercedes-Benz satsning på snabbladdningsstationer i Sverige, där vi är en av de första aktörerna i deras långsiktiga etableringsstrategi. Det gör anläggningen till en av landets största publika snabbladdningsplatser som ska möta det växande behovet av laddning för elbilar i regionen.

Ett 10-årigt hyresavtal har tecknats med ny restaurangsatsning av stjärnkrögare som kommer ligga i direkt anslutning till snabbladdningsplatsen. Med etableringen möts det ökade behovet av mat och service för såväl besökare som lokala aktörer i

området. Restaurangen som öppnar under det första kvartalet 2026 kommer bestå av två delar – en restaurangdel och en snabbmatsdel för de gäster som laddar sina elbilar eller i all enkelhet önskar sig något att äta.

Avtal/avsiktsförklaring om avyttringar

- Avtal om avyttring av 4 890 kvadrat meter mark till evroc för 25 Mkr, motsvarande 5 100 kronor/kvm byggrätt
- Avsiktsförklaring med JSR om avyttring av 12 000 kvm byggrätter för 60 Mkr, motsvarande 5 000 kronor/kvm per byggrätt. Det bokförda värdet på byggrätterna uppgick till 3 180 kronor/kvm.

Nyckeltal, Fastighetsförädling	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Investeringar, Mkr	6	2	21
Projektvinst %	30	28	31
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm)	3 180	3 167	3 180
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm)	313	310	313
Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr	3 375	3 354	3 375

Projekt och byggrätter

Pågående projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Planerad yta (kvm)	Tidsplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår (Mkr)	Uthyrningsgrad
Arlandastad	Scandinavian XPO - Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	Projektutveckling	16 550	2020-2026	160	100	36%

Planerade/kommande projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta	Tidsplan	Bedömd investering	Varav återstår	Uthyrningsgrad
Arlandastad	DRIVELAB BIG - Etapp 2	Utbildning och möten	Projektutveckling	4 500	2026-2027	90	90	-
Arlandastad	DRIVELAB Sales & Service - Etapp 2	Bilförsäljning och -service	Projektutveckling	9 000	2026-2027	95	95	-
Arlandastad	Scandinavian XPO Congress Center	Kongress / Hotell	Projektutveckling	10 000	2025-2027	300	300	-
Arlandastad	Scandinavian XPO Co-working	Kontor	Projektutveckling	6 000	2027-2028	120	120	-
Arlandastad	Infrastruktur / väg Stadsdel 6	Infrastruktur / Väg	Detaljplanprocess		2027-2028	50	50	-
Arlandastad	Stadsdel 6 - Etapp 1	Kontor och verksamheter	Detaljplanprocess	17 000	2028-	375	375	-
Skavsta	Förädling befintligt bestånd	Hyresgäst Anpassning	Projektutveckling	5 000	2024-2026	100	100	-
Skavsta	Nyproduktion i östra området	Kontor / verksamhet	Projektutveckling	10 000	2024-2026	150	150	-
Summa				78 050		1 280	1 280	

Pågående och kommande projekt som bedrivs i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta	Tidsplan	Bedömd total investering	Varav återstår	Uthyrningsgrad
Arlandastad	F60 Företagspark (JV 50%)	Företagspark (pågående)	Projektutveckling	124 392	2022-2029	1 813	1 742	4%
Arlandastad	One More AB (JV 50%)	Produktion/lager (pågående)	Projektutveckling	1 770	2025	24	11	100%
Arlandastad	F60 Företagspark Etapp 2 (JV 50%)	Företagspark (planerat)	Projektutveckling	38 000	2026-2028	551	551	-
Skavsta	Skavstalund (50%)	Verksamhet och service (planerat)	Projektutveckling	9 400	2025-2027	113	113	-
Summa				173 562		2 501	2 417	

Projekt och byggrätter

Byggrätter

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter (kvm)	Tidsplan
Arlandastad	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	490 515	-
Skavsta	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	605 000	-
Arlandastad	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	500 000	-2027
Arlandastad	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	150 000	-2026
Skavsta	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	430 000	2023-
Summa				2 175 515	

Byggrätter i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter (kvm)	Tidsplan
Arlandastad	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	122 942	-
Summa				122 942	

Segment – fastighetsförvaltning

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

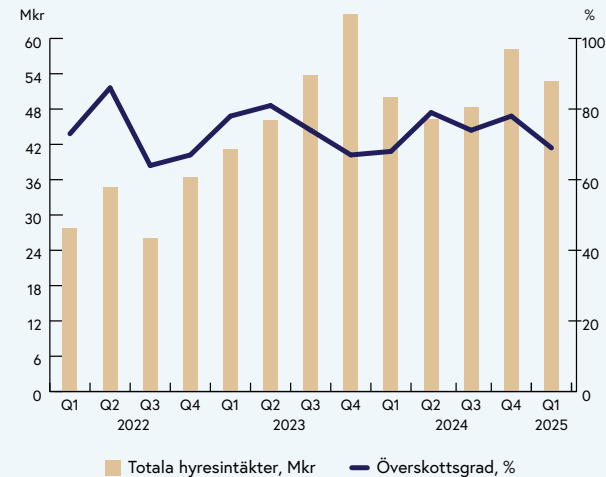
Händelser under kvartalet

- Nytt hyresavtal tecknat med Preflight, som nu ska utvidga sin privatflygsverksamhet, om en 600 kvm stor hangar i Skavsta. Avtalet bekräftar förtroendet för Skavstas framtid och de möjligheter som både flygplatsen och hela destinationen erbjuder.

Nyckeltal, Förvaltning av fastigheter	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Driftnetto, Mkr	28,9	34,2	152,4
Överskottsgrad*, %	55	68	75
Resultat före värdeförändringar, Mkr	1,7	-4,5	30,3
Underliggande hyresvärde, Mkr	239,7	235,4	241,2
Förändring av underliggande hyresvärde, %	-0,6	-1,0	1,4
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %	-0,6	-1,0	1,4
Belåningsgrad, %	24	25	24
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 699	2 580	2 699

* Överskottsgraden minskade kvartal 1, 2025 på grund av befarade hyresförluster om 4,5 Mkr.

Hyresintäkter och överskottsgrad



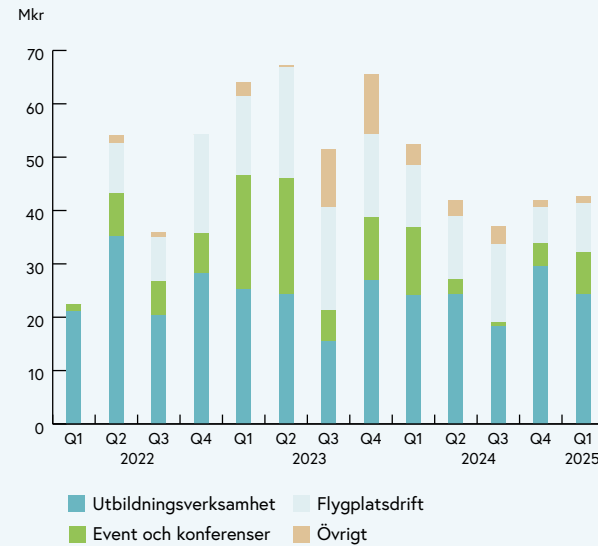
Segment – operativa verksamheter

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

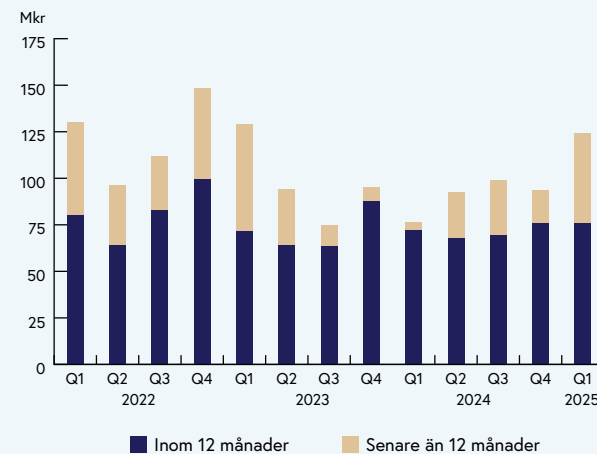
Nyckeltal Operativa verksamheter

Mkr	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Jan–dec 2024
Intäkter från Operativa verksamheter	42,6	52,0	161,7
Bruttoresultat	-22,8	-17,0	-102,4
Total orderstock	124,3	76,0	93,4
Orderstock kommande 12 månader	75,7	72,0	76,0

Totala intäkter



Orderstock



Finansiell utveckling

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Intäkterna uppgick till 83,3 Mkr (89,1), varav 40,9 Mkr (39,4) avser hyresintäkter, 41,4 Mkr (48,5) Operativa verksamheter och 1,0 Mkr (1,0) Övriga rörelseintäkter. Av intäkter från Operativa verksamheter var 24,2 Mkr (24,0) hänförligt till utbildningsverksamhet, 9,1 Mkr (12,0) till flygplats-drift och 8,0 Mkr (13,0) till eventverksamhet. Intäkterna för eventverksamheten påverkades positivt 2024 av ett omfattande event och i Skavsta har det skett en reglering mot Transportstyrelsen, vilket påverkar intäkterna negativt med 3 Mkr. För mer information, se not 2.

Kostnader och bruttoresultat

Fastighetskostnaderna uppgick till -24,5 Mkr (-20,4). Fastighetskostnaderna påverkades negativt av en befarad hyresförlust om -4,5 Mkr. För mer information om fastighetskostnader, se not 3.

Kostnader Operativa verksamheter uppgick till -51,8 Mkr (-53,2). För mer information om kostnader för Operativa verksamheter, se not 4.

Bruttoresultatet uppgick till -0,3 Mkr (9,2), varav 10,0 Mkr (13,2) avser fastighetsdrift och -10,3 Mkr (-4,0) Operativa verksamheter. Minskningen förklaras av lägre intäkter från Operativa verksamheter och högre fastighetskostnader. För mer information, se not 5.

Administrationskostnader

Administrationskostnader, som består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner, affärsutveckling och finanshantering, uppgick till -18,8 Mkr (-23,2). Arbete pågår med kostnads-kontroll och effektivisering, vilket har lett till lägre kostnader jämfört med föregående år. Avskrivningar på anläggningstillgångar ingår i administrationskostnaderna och uppgick till -3,1 Mkr (-2,5).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -19,8 Mkr (-25,4) och påverkades främst av lägre räntekostnader på räntebärande skulder. Finansiella intäkter uppgick till 1,3 Mkr (1,9). För mer info, se not 6 och 7.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 1,9 Mkr (7,1). Minskningen mot föregående år beror främst på en positiv värdeförändring i underliggande nybyggnadsprojekt 2024. Resultat från fastighetsdrift uppgick till 1,5 Mkr (-) och skatt till -0,5 Mkr (-3). För mer information, se not 8.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltnings-fastigheter uppgick till -6,4 Mkr (-9,0). Realiserade värdeförändringar uppgick till - Mkr (0). För mer information, se not 9.

Skatt

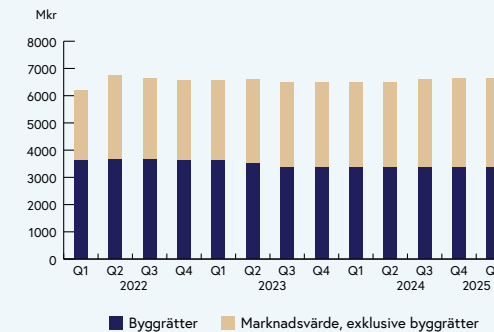
Skatt på periodens resultat uppgick till 1,5 Mkr (1,6) och avser i allt väsentligt uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är hänförlig till temporära skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på förvaltningsfastigheter.

Kommentarer till balansräkningen

Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av förvaltnings- och rörelsefastigheter, vilka båda klassificeras som kommersiella fastigheter. I posten förvaltningsfastigheter ingår byggrätter om 3 375 Mkr (3 375). Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 31 mars 2025 till 6 623 Mkr (6 638). För mer information om förvaltningsfastigheternas utveckling och värderingsantaganden, se not 9. För mer information om rörelsefastigheter, se not 10.

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Belåningsgrad fastighetsbestånd

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

Finansiell ställning och substansvärde

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

Finansiering

Räntebärande skulder vid periodens slut uppgick till 1 588,0 Mkr (1 574,5). Genomsnittlig räntenivå för finansiering var 5,2 procent (6,3). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,5 (1,8). Genomsnittlig löptid för lånen i bolaget är 2,0 år (2,3). Bolagets finansiering utgörs främst av banksskuld som omfattas av lånekovenanter relaterade till en underkoncern i Arlandastad Group. Kovenanterna är kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheters

marknadsvärde. Per 31 mars 2025 uppfyllde bolaget samtliga kovenanter enligt låneavtal med bank. För mer information om räntebärande skulder, se not 12. Utestående kortfristig räntebärande skuld om 68,0 Mkr förfaller till betalning den 30 juni 2025. Refinansiering av skulden är hanterad med ny upplåning. Finanspolicyn ger möjlighet att använda finansiella instrument bland annat för ränte- och lånelöptidshantering. Inga sådana instrument nyttjades under året.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -32,0 Mkr (-32,3). Ej kassaflödespåverkande poster uppgick till 14,5 Mkr (10,6). Rörelsekapitalförändringen uppgick till -26,4 Mkr (55,4). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -9,6 Mkr (8,0), varav -14,4 Mkr (-6,6) avsåg investeringar i materiella anläggningstillgångar och 5,0 Mkr (-) avsåg erhållen handpenning för kommande fastighetsavyttring. 2024 påverkades kassaflödet positivt av avyttring av fastigheter om 14,8 Mkr. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 28,5 Mkr (100). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 124,3 Mkr (365,3).

Moderbolagets resultat och ställning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner och koncern-administration. Omsättningen uppgick under perioden till 2,4 Mkr (1,9) och avsåg vidare-fakturering av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till -10,6 Mkr (-10,8). Finansnettot uppgick till -2,9 Mkr (-2,0). Resultatet för moderbolaget uppgick till -11,2 Mkr (-11,0).

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 420 Mkr jämfört med 1 403 Mkr vid utgången av föregående år. Eget kapital uppgick till 725 Mkr jämfört med 737 Mkr vid årsskiftet.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	Jan - mar 2025	Jan - mar 2024	Jan - dec 2024
Hyresintäkter		41	39	168
Intäkter från Operativa verksamheter	2	41	49	162
Övriga rörelseintäkter		1	1	9
Intäkter		83	89	339
Fastighetskostnader*	3	-24	-20	-64
Avskrivning fastigheter	8	-7	-6	-26
Kostnader från Operativa verksamheter	4	-52	-53	-221
Bruttoresultat	5	0	9	28
Administrationskostnader		-19	-23	-74
Vinst avyttring inventarier		-	-	0
Finansiella intäkter	6	1	2	9
Finansiella kostnader	7	-21	-27	-104
Finansnetto		-20	-25	-95
Resultat före värdeförändringar		-39	-39	-140
Resultat från andelar i intressebolag	8	2	7	0
Realiserade värdeförändringar fastigheter		-	0	15
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	-6	-9	46
Periodens resultat före skatt		-43	-42	-79
Skatt på periodens resultat		1	2	-9
Periodens resultat		-42	-40	-88
Övrigt totalresultat		-	-	-
Summa totalresultat		-42	-40	-88
Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		-40	-38	-93
Innehav utan bestämmande inflytande		-2	-2	6
- varav andel av övrigt totalresultat		-	-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		-0,7	-0,6	-1,4

* Fastighetskostnaderna har belastas i kvartal 1, 2025 med en befarad hyresförlust om 4,5 Mkr

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Tillgångar				
Goodwill		23	16	23
Övriga immateriella anläggningstillgångar		2	1	2
Förvaltningsfastigheter	9	6 074	5 934	6 074
Rörelsefastigheter	10	528	545	534
Nyttjanderättstillgångar		8	11	8
Övriga anläggningstillgångar		93	81	87
Andelar i intressebolag	11	357	340	356
Summa anläggningstillgångar		7 084	6 928	7 084
Kortfristiga fordringar		243	190	232
Varulager		2	2	2
Likvida medel		124	365	164
Summa omsättningstillgångar		369	556	396
Summa tillgångar		7 453	7 485	7 482
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		4 404	4 494	4 446
Långfristiga skulder	12	1 435	1 427	1 440
Förskott		239	200	239
Långfristiga leasingkulder		7	3	7
Uppskjuten skatteskuld		911	903	913
Avsättningar		50	50	50
Summa långfristiga skulder		2 641	2 595	2 648
Räntebärande skulder	12	153	170	135
Kortfristiga leasingkulder		1	7	1
Aktuella skatteskulder		16	20	18
Övriga kortfristiga skulder		237	210	233
Summa kortfristiga skulder		407	408	388
Summa eget kapital och skulder		7 453	7 485	7 482

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01 *	1	834	3 688	12	4 534
Periodens resultat jan-mar 2024	-	-	-38	-2	-40
Övrigt totalresultat jan - mar 2024	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-03-31	1	834	3 650	9	4 494
Periodens resultat apr-dec 2024	-	-	-56	8	-48
Övrigt totalresultat apr-dec 2024	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	1	834	3 594	17	4 446
Periodens resultat jan-mar 2025	-	-	-40	-2	-42
Övrigt totalresultat jan - mar 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-03-31	1	834	3 554	15	4 404

* Den ingående balansen har justerats med ett belopp om 12,3 Mkr avseende en korrigerig av uppskjuten skatteskuld, hänförlig till förvärvet av Skavsta 2022.

Vid förvärvet togs ingen hänsyn till temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på fastigheter vid förvärvstidpunkten. Av justeringebeloppet är 11,1 Mkr hänförligt till moderföretagets ägare och 1,2 Mkr till innehav utan bestämmande inflytande.

Koncernens rapport över förändring kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Resultat före skatt		-43	-42	-79
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	14	11	-27
Summa		-29	-31	-106
Betald skatt		-3	-1	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-32	-32	-111
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager		0	0	0
Förändring av rörelsefordringar		-5	42	24
Förändring av rörelseskulder		-21	13	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-58	23	-112
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag		-	-	-13
Avyttring av dotterbolag		-	-	0
Investeringar i fastigheter och inventarier		-14	-7	-59
Avyttring av fastigheter		-	15	32
Erhållen handpenning avyttring fastighet		5	-	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	0	-1
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-	-23
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10	8	-65
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån hos kreditinstitut		19	-	147
Mottaget förskott		-	100	150
Amortering av låneskulder		-5	-	-170
Kortfristig inlåning från närstående bolag		20	-	-
Kortfristig utlåning till närstående bolag		-5	-	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		28	100	106
Periodens kassaflöde		-39	131	-70
Likvida medel vid periodens början		164	234	234
Likvida medel vid periodens slut		124	365	164

Hållbar utveckling

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

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

Klimat och Miljö

Vi arbetar systematiskt för att minska vår klimatpåverkan genom hela värdekedjan, från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter. Vår klimatfärdplan syftar till att uppnå minskat klimatutsläpp från förvaltning och halvering av klimatpåverkan i ny- och större ombyggnadsprojekt till 2030, med basår 2023. Under kvartalet har arbetet fortlöpt med att följa upp klimatpåverkan och identifiera åtgärder för minskat klimatpåverkan i vår projektverksamhet.

Social Hållbarhet

Arlandastad Group strävar efter att skapa en positiv social påverkan genom att främja goda arbetsförhållanden och säkerställa att våra projekt bidrar till lokalsamhällets utveckling. Vi deltar aktivt i relevanta nätverk och samverkansforum för att bidra till en hållbar utveckling av våra destinationer.



Energi	Jan-mar 2025	Jan-dec 2024	Kommentar
Energiintensitet*	43	118	Kvartal 1

Social hållbarhet	Jan-mar 2025	Jan-dec 2024
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	0	8
NMI 2025	n/a	-11

* Energiintensitet, kWh per kvm - Total energianvändning från värme, kyla, hyresgästel och fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrbar area.*

Klimatavtryck	Jan-mar 2025	Jan-dec 2024	Enhet	Kommentar
Scope 1	37	274	ton CO2e	
Scope 2 elektricitet market based	-75	-73	ton CO2e	
Scope 2 elektricitet location based	11	39,3	ton CO2e	
Scope 2 fjärrvärme	147	428	ton CO2e	
Scope 3 Uthyrda leasade tillgångar	18	64	ton CO2e	
Klimatavtryck nyproduktion	n/a	374	kgCo2e/BTA	Avser slutfört projekt under 2024.

Övrig information

Medarbetare

Antal heltidsanställda uppgick vid periodens slut till 136 (131).

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 2024. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2024.

Ägarstruktur

Antal utstående aktier 31 mars 2025 var 63 255 586 stycken. Stängningskursen var 27,20 kronor per aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde om 1 721 Mkr. Största aktieägare i Arlandastad Group AB per den 31 mars var Gelba Management AB med 46,8 procent, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med 14,2 procent och Styviken Invest AS med 9,8 procent.



Koncernens noter

1 Redovisningsprinciper

Allmän information
 Arlandastad Group upprättar koncernredovisningen i enlighet med tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar 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 närstående
 Som närstående bolag till moderbolaget avses dotter- och intressebolag. För mer information om transaktioner med närstående, se not 33 i årsredovisningen 2024, sida 81.

Intäkter från avtal med kunder/intäkter från Operativa verksamheter
 Koncernens intäkter från Operativa verksamheter redovisas i enlighet med IFRS 15. Dessa intäkter utgörs av intäkter från utbildning gentemot fordonsindustrin och intäkter från eventverksamheten. 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 2024, sida 73-74.

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

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

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 ianspråk från förskottet i balansräkningen, intäktsförs och nettoredovisas mot fastighetskostnaderna. Netto-redovisning sker för att ge en mer rättvisande bild av redovisningen och för att redovisningen av projektet inte skall försvåra jämförbarheten mellan perioder.

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 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Intäkter från utbildningsverksamhet	24,2	24,0	96,2
Intäkter från flygplatsverksamhet	9,1	11,7	44,9
Inräkter från eventverksamhet	8,0	12,8	20,6
Summa intäkter från Operativa verksamheter	41,4	48,5	161,7

3 Fastighetskostnader

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Driftskostnader	-15,1	-14,9	-44,5
Reparation och underhåll	-3,3	-3,9	-12,9
Befarade hyresförluster	-4,5	-	-
Fastighetsskatt	-1,6	-1,6	-6,1
Summa fastighetskostnader	-24,5	-20,4	-63,6

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

4 Kostnader från operativa verksamheter

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Utbildningsverksamheten	-18,2	-15,0	-80,5
Flygplatsverksamheten	-28,1	-30,2	-116,6
Eventverksamheten	-5,4	-7,0	-19,8
Övriga operativa kostnader	-0,2	-1,0	-3,7
Summa kostnader från Operativa verksamheter	-51,8	-53,2	-220,6

5 Bruttoresultat

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Hyresintäkter	40,9	39,4	168,4
Fastighetskostnader	-24,5	-20,4	-63,6
Avskrivningar på rörelsefastigheter	-7,3	-6,4	-26,1
Övriga intäkter	0,9	0,5	4,5
Bruttoresultat från fastighetsdrift	10,0	13,2	83,2
Intäkter från operativa bolag	41,4	48,5	161,7
Kostnader från operativa bolag	-51,8	-53,2	-220,6
Övriga intäkter	0,1	0,6	4,1
Bruttoresultat från operativa bolag	-10,3	-4,0	-54,8
Summa bruttoresultat	-0,3	9,2	28,3

Koncernens noter

6 Finansiella intäkter

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Ränteutäkter från omsättningstillgångar	0,8	0,2	1,9
Ränteutäkter övriga finansiella tillgångar	0,4	1,7	7,2
Summa finansiella intäkter	1,3	1,9	9,1

7 Finansiella kostnader

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Räntekostnader lån	-19,4	-26,0	-100,6
Räntekostnader leasingsskulder	-0,1	-1,1	-1,5
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-1,5	-0,1	-1,6
Summa finansiella kostnader	-21,1	-27,3	-103,8

8 Resultat från andelar i intressebolag

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Fastighetsdrift	1,5	-	-
Värdeförändringar	0,8	10,1	-0,1
Skatt	-0,5	-3,0	-
Summa resultat från andelar i intressebolag	1,9	7,1	-0,1

9 Förvaltningsfastigheter

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

ingår byggrätter om 3 375 Mkr (3 375 Mkr). Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 31 mars 2025 till 6 623 Mkr (6 638).

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

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

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

mängden byggrätter i koncernen gör att alla byggrätter inte bedöms kunna exploateras samtidigt. Ett antagande om "väntetid" görs i värderingen där byggrätternas värde nuvärdesberäknas med en "vänsteränta" 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 2024, not 18, sida 79.

Antaganden om ianspråktagande av byggrätter vid värdering av dessa

Arlandastad				
Tid	Andel	Area	Värde	Kr/kvm BTA
Nu	2%	19 810	90 137	4 550
0–3 år	6%	59 431	240 394	4 045
4–5 år	30%	297 155	1 111 289	3 740
6–10 år	37%	366 491	1 126 525	3 074
11–15 år	15%	148 577	375 374	2 526
16–20 år	10%	99 051	205 686	2 077
Summa		990 515	3 149 405	3 180
Råmark (ha)		13	13 600	

Koncernens noter

Skavsta

Tid	Andel	Kvm BTA	Värde	Kr/kvm BTA
Nu	7%	43 000	43 000	1 000
0-10 år	8%	50 000	40 000	800
10-20 år	8%	50 000	30 000	600
20-40 år	8%	50 000	15 000	300
40 år och framåt	68%	412 000	61 500	150
Summa		605 000	189 500	313
Råmark (ha)		150	22 500	

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 6,85 procent (6,76). Intervallet för direktavkastningskrav uppgår till 5,75–8,00 procent (5,75 – 8,00).

Väsentliga indata för fastighetsvärdering

Värderingsantaganden	31 mar 2025	31 dec 2024
Kalkylperiod, antal i år	10-20	10-20
Årlig inflation*	1,5-2%	1-2%
Hyresutveckling, per år*	1,5-2%	1-2%
Kalkylränta	8,95%	8,91%
Intervall, kalkylränta	7,84% -10,13%	7,81% -10,09%
Genomsnittlig direktavkastningskrav**	6,85%	6,76%
Intervall direktavkastningskrav	5,75% - 8,0%	5,75% - 8,0%
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad	5,47%	5,48%

* 1,5% 2025. därefter 2%
** Vägt genomsnitt

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

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

Värdering av fastighetsportföljen

Känslighetsanalys	Utgående värden 31 mar 2025
Hyra +/- 10%	263 516
Driftkostnad +/-10%	48 327
Kalkylränta + 1%-enhet	-297 438
Kalkylränta - 1%-enhet	339 279
Direktavkastningskrav +1%-enhet	-169 889
Direktavkastningskrav -1%-enhet	229 535
Långsiktig vakansgrad +3%-enheter	-136 109

10 Rörelsefastigheter

Mkr	31 mar 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	534	550
Investeringar i befintliga fastigheter	1	10
Periodens avskrivningar	-7	-26
Utgående redovisat värde	528	534
Verkligt värde rörelsefastigheter	549	556

11 Andelar i intressebolag

Redovisat värde enligt kapitalandelsmetoden, Mkr	31 mar 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	356	333
Lämnade aktieägartillskott	-	23
Resultatandel	2	1
Förvärv	-	0
Avyttringar	-	-1
Utgående redovisat värde	357	356
Företagsnamn		
Airport City Stockholm AB	0	0
Arlandastad Extra 5 AB	86	84
BM Norslunda 1 AB	0	0
Arlandastad F60 AB	272	272
Sankt Parkering AB	0	0
Utgående redovisat värde	357	356

Koncernens noter

12 Räntebärande skulder

Fördelning av räntebärande skulder, Mkr	31 mar 2025	31 dec 2024
Fastighetslån	1 454	1 460
Förlagslån	68	68
Övriga långfristiga skulder	61	46
Nyttjad checkräkningskredit	4	0
Depositioner mm	1	1
Totala räntebärande skulder	1 588	1 575

Kreditförfallostruktur 31 mar 2025 avseende fastighetslån och förlagslån mm

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0-1 år	129	8%
1-2 år	100	6%
2-3 år	1 322	83%
3-4 år	0	0%
4-5 år	0	0%
> 5 år	33	2%
Totalt	1 583	100%

13 Tilläggsupplysningar kassaflöde

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Av- och nedskrivningar	9,9	8,4	34,2
Realisationsresultat avyttring fastigheter	-	0,2	-15,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	6,4	9,0	-45,6
Resultat från andelar i intresseföretag	-1,9	-7,0	0,0
Realisationsresultat avyttring dotterbolag	-	-	0,0
Summa	14,4	10,6	-26,6

Betald och erhållen ränta

Betald ränta	-21,2	-6,5	-103,8
Erhållen ränta	1,3	1,9	9,1

14 Händelser efter kvartalets utgång

• I april tecknande vi ett 15-årigt hyresavtal med Nyköpings kommun som kommer att samla alla sina praktiska gymnasieutbildningar i nya moderna utbildningslokaler i Skavsta. Hyresavtalet omfattar byggnationen om cirka 6 700 kvm lokaler samt

cirka 3 500 kvm markyta. Inflyttning sker i etapper med första tillträde i januari 2027, och går helt i linje med våra planer på att utveckla delar av Skavsta till en attraktiv plats för utbildning, lärande och innovation. Årshyran uppgår till 11,5 Mkr.

Moderbolagets räkningar

Resultat för moderbolaget i sammandrag

Belopp i Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Övriga rörelseintäkter	2	2	9
Summa intäkter	2	2	9
Fastighetskostnader	-	0	0
Driftsöverskott	2	2	9
Administrationskostnader	-11	-11	-43
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Finansnetto	-3	-2	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-117
Resultat före värdeförändringar, bokslutsdispositioner och skatt	-11	-11	-158
Bokslutsdispositioner	-	-	-88
Resultat före skatt	-11	-11	-246
Skatt på årets resultat	-	-	-
Periodens resultat	-11	-11	-246
Periodens resultat	-11	-11	-246
Totalresultat för moderbolaget			
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-11	-11	-246
Periodens övriga totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-11	-11	-246

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	58	32	57
Fordringar hos koncernföretag	1 037	875	1 037
Övriga anläggningstillgångar	87	64	87
Anläggningstillgångar	1 181	971	1 181
Fordringar hos koncernföretag	155	78	138
Övriga kortfristiga fordringar	60	42	58
Kassa och bank	23	124	26
Omsättningstillgångar	239	243	222
Summa tillgångar	1 420	1 214	1 403
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	725	972	737
Skulder till koncernföretag	329	-	340
Långfristiga skulder	329	-	340
Skulder till kreditinstitut	129	150	114
Skulder till koncernföretag	207	88	201
Kortfristiga skulder	29	5	13
Kortfristiga skulder	365	242	327
Summa eget kapital och skulder	1 420	1 214	1 403

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	1	531	408	43	983
Omföring av föregående års resultat	-	-	43	-43	-
Periodens resultat jan-mar 2024	-	-	-	-11	-
Övrigt totalresultat jan-mar 2024	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-03-31	1	531	451	-11	972
Periodens resultat apr-dec 2024	-	-	-	-235	-235
Övrigt totalresultat apr-dec 2024	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	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

Härledning av nyckeltal

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

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	53	50	203
Fastighetskostnader	-24	-16	-51
Driftnetto	29	34	152
Överskottsgrad	55%	68%	75%

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 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Driftnetto	29	34	152
Finansiella kostnader	-19	-24	-85
Räntetäckningsgrad	1,5	1,4	1,8

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 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Periodens resultat, Mkr	-42	-39	-88
Medelantal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586
Resultat per aktie	-0,7	-0,6	-1,4

Definition

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Motivering

Används för att belysa avkastning på aktierna.

Belåningsgrad, fastigheter

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder	1 588	1 598	1 575
Verkligt värde fastigheter	6 623	6 479	6 638
Belåningsgrad	24%	25%	24%

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Härledning av nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Periodens resultat (R12)	-90	-96	-88
Ingående eget kapital	4 429	4 582	4 522
Utgående eget kapital	4 389	4 474	4 429
Genomsnittligt eget kapital	4 409	4 528	4 476
Avkastning på eget kapital	-2,0%	-2,1%	-2,0%

Definition

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

Motivering

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

Soliditet

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Eget kapital	4 404	4 494	4 446
Balansomslutning	7 453	7 485	7 482
Soliditet	59%	60%	59%

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

Substansvärde (NAV) per aktie

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Eget kapital	4 404	4 494	4 446
Uppskjuten skatteskuld	911	903	913
Antal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586
Substansvärde	5 316	5 397	5 359
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	84,0	85,3	84,7

Definition

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

Motivering

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

Projektvinst

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	6 074	5 934	6 074
Avgår marknadsvärde byggrätter	-3 375	-3 354	-3 375
Marknadsvärde rörelsefastigheter	549	555	556
Avgår bokfört värde mark	-285	-270	-285
Marknadsvärde efter genomförda projekt	2 962	2 866	2 970
Total investering	2 271	2 246	2 265
Projektvinst, Mkr	691	620	704
Projektvinst %	30	28	31

Definition

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

Motivering

Används för att belysa avkastning på nedlagd investering vid projektutveckling.

Försäkran

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

Arlandastad den 15 maj 2025
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 15 maj 2025 kl. 13.00.

En audiocast för presentation av delårsrapporten hålls den 15 maj 2025 kl 15.30. För mer information se <https://arlandastadgroup.se/sv/investerare/finansiellarapporter-presentationer>

Finansiell kalender

17 juli 2025

Delårsrapport för perioden januari – juni 2025

13 november 2025

Delårsrapport för perioden januari – september 2025

18 februari 2026

Bokslutskommuniké 2025

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 fastigheter, %

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

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning samt avskrivning på rörelsefastigheter.

Bruttoresultat operativa verksamheter

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

Medelantal utestående aktier

Genomsnitt antal utestående aktier under perioden.

Orderstock intäkter från operativa verksamheter

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat efter finansiella intäkter genom finansiella kostnader.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per aktie, kr

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

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

Fastighetsrelaterade definitioner

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftnetto fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på fastigheter.

Fastighetskostnader

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

Genomsnittligt direktavkastningskrav

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

Hysesintäkter

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

Hysesvärde

Kontrakterade årshyror, inklusive omsättningshyror, exklusive hyrestillägg.

LOA, kvm

Byggnaden/byggnaders uthyrningsbara area för lokaler.

Projektvinst, %

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

Överskottsgrad, %

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

Kommersiella fastigheter

Avser förvaltningsfastigheter, exklusive byggrätter, och rörelsefastigheter.



Arlandastad Group AB

Cederströms Slinga 17, 195 61 Arlandastad, Sverige, +46 (0)8 505 666 00

Text och produktion

Arlandastad Group och Priority Agency