

Arlandastad Group

Avanza Börsdag 2026

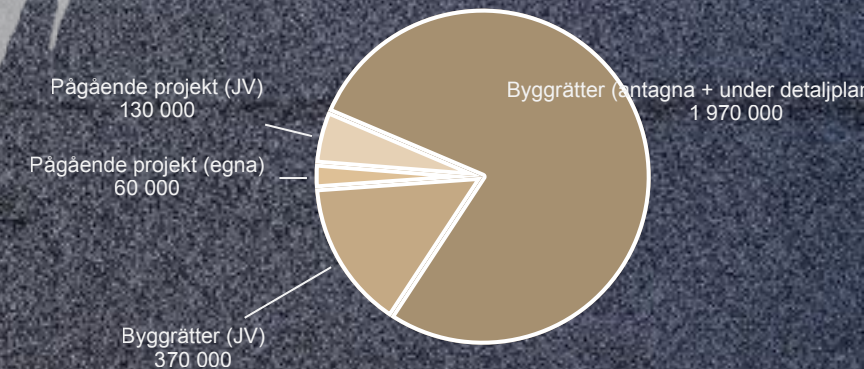
Arlandastad Group driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt

- Bolaget täcker hela värdekedjan från utvalda markförvärv, skapandet av attraktiva områden till långsiktig förvaltning och förädling
- Låg belåningsgrad och långsiktig investeringshorisont
- Fokus på strategiska infrastrukturnoder
- Stor projekt – och byggrättsportfölj med en investeringsvolym om 45-50Mdkr
- Projekten utvecklas i nära samarbete med stat och kommun, samt genom transaktioner (markförsäljning)

Utvecklingsområde Arlandastad
2 900 000 kvm

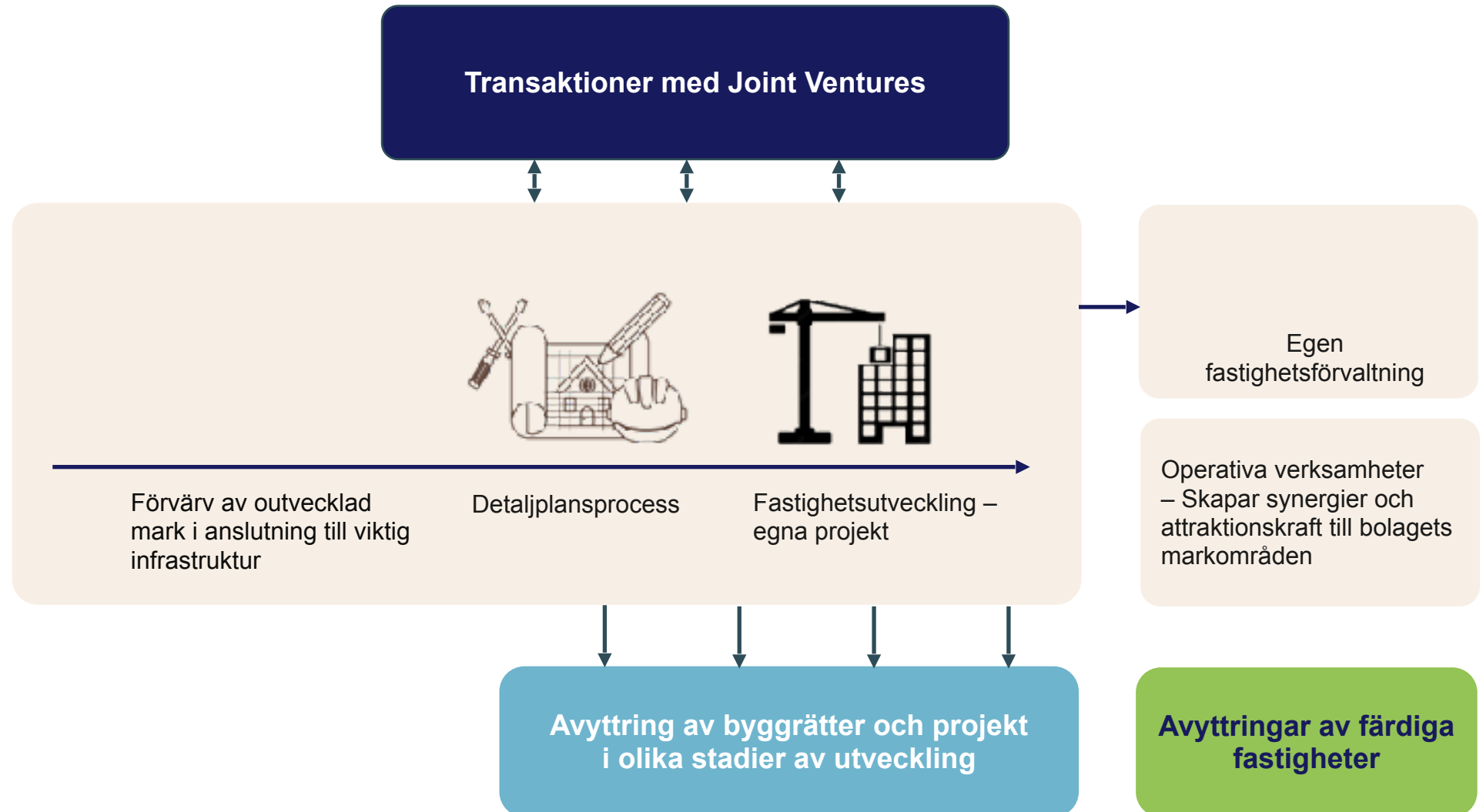
Utvecklingsområde Skavsta
4 840 000 kvm

Portfölj – översikt (BTA
kvm)



Värdeskapande affärsmodell

VÄRDESKAPANDE
GENOM LÅNGSIKTIG
FASTIGHETS-
UTVECKLING



Värdeskapande i flera led

1. Strategiskt läge skapar efterfrågan

Arlandastad (vid Arlanda) och Skavsta (Nyköping + Ostlänken) är infrastruktur-kritiska noder. Staten och kommunerna investerar – det ökar attraktiviteten och hyrespotentialen.

2. Ekosystem ger mervärde till hyresgästerna

Fordonskluster, logistik, flygverksamhet, utbildning – varje ny aktör ökar värdet för de befintliga. Nätverkseffekter driver efterfrågan och utrymme för hyreshöjningar.

3. JV-modellen frigör kapital

Genom joint ventures med Swiss Life, BRA Bygg m.fl. kan ASG aktivera stor yta utan att binda allt eget kapital. Rörelseeffektivt, riskdelat och accelererar takten.

4. Arlandastad Group äger hela värdekedjan

Från råmark till färdig fastighet: markförvärv → detaljplan → projektutveckling → förvaltning → avyttring. ASG kontrollerar varje steg och realiserar värde längs kedjan.

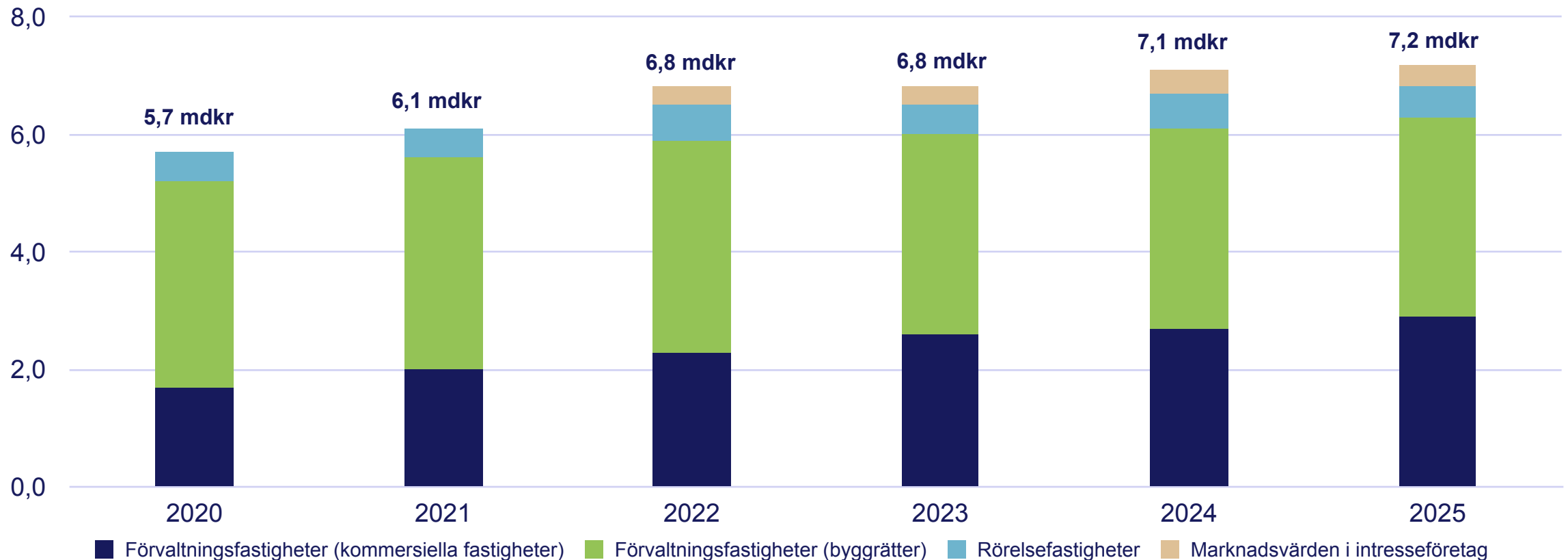
5. Låg skuldsättning ger handlingsfrihet

24% belåningsgrad ger finansiell styrka att agera opportunistiskt, bibehålla hög takt och genomföra transaktioner även i osäkra marknader.

Uthålligt värdeskapande fortsatte 2025

- Genomförda avyttringar: +0,5 mdkr
- Genomförda investeringar: -0,8 mdkr

Marknadsvärde fastighetsportfölj 2020 – 2025 (miljarder kronor)



Byggrättsaffärer 2025 – modellen i praktiken

JSR Fastigheter AB

78 Mkr

15 600 kvm byggrätt
Arlandastad | 5 000 kr/kvm

Evroc

27 Mkr

5 296 kvm byggrätt
Arlandastad | 5 112 kr/kvm

BRA Bygg JV – Skavsta

200 Mkr

200 000+ kvm, Västra Terminalomr.
50% av JV för 100 Mkr

Gemensamt för dessa affärer – den långsiktiga modellen i praktiken

- Affärerna vilar på ett långvarigt arbete med detaljplaner, infrastruktur och klusterutveckling
- Vi realiserar en del av det värde som byggs upp och skapar förutsättningar för fortsatt värdeskapande
- Ca 200 000 kvm byggrätter aktiverade 2025 – mot normalt 15 000 kvm/år

Verksamhetsområde Arlandastad

F60 – Företagspark i JV med Swiss Life

- 125 000 kvm total yta
- Nya hyresavtal med Emil Lundgren AB och Ramirent AB – inflyttning våren 2027
- Modellen: vi utvecklar, bygger, hyr ut och realiserar vid rätt tillfälle

Pågående projekt – eget bestånd

- Restaurang samt en av Sveriges största laddplatser
- Rekondanläggning samt byggnation av 1 200 parkeringsplatser

LOI – kommande avyttring

- Avsiktsförklaring om avyttring av 37 200 kvm för 186 Mkr – due diligence pågår

Ökat årligt hyresvärde (eget bestånd)
+6,8 Mkr

Ökat årligt hyresvärde (JV)
+9,5 Mkr

Arlandastad totalt
2 900 000 kvm

Verksamhetsområde Skavsta

Detaljplaner och Ostlänken

- 2025 präglat av detaljplaneprocesser och anpassning av flygplatsen till Ostlänken
- Investeringar i infrastruktur, utbildning och verksamheter avgörande för ett starkt kluster

Pågående projekt

- Yrkesgymnasium i Skavsta
- Skavstalund – företagspark med uppställningsytor
- Västra Terminalområdet – JV med BRA Bygg

LOI – Fortum & grön energi

- Avsiktsförklaring med Fortum för etablering vid Västra Terminalområdet.
- Vätgasproduktion, hållbart flygbränsle, värmeåtervinning och batterilagring

Skavsta totalt
4 840 000 kvm



Ny fas för Arlandastad Group

Ökad utvecklingstakt sedan 2025

Intäkter
376,9 Mkr
(338,7)

Årlig
kostnadsbesparing
i koncernen
ca 30 Mkr
(7,4%)

Årets resultat
133,0 Mkr
(-87,6)

Ökad utvecklingstakt
ca 200 000 kvm
byggrätter aktiverades
(tidigare: 10 000 – 15 000 kvm/år)

Orealiserade
värdeförändringar
184,7 Mkr

Realiserade
värdeförändringar
42,1 Mkr

Ökat årligt hyresvärde:
+6,8 Mkr (eget bestånd) +9,5 Mkr (JV)

Transaktioner synliggjorde värden

- JV med BRA Bygg för utveckling av Västra Terminalområdet (200 Mkr)
- Byggrätter sålda till Evroc (27 Mkr)
- Byggrätter sålda till JSR (78 Mkr)

Arlandastad Group gick in i en ny fas

- **Långsiktigt uppbyggda värden börjar nu realiseras till utdelningsbara kassaflöden**
- **Utvecklingstakten ökade kraftigt: Omkring 200 000 kvm byggrätter aktiverades.**
- **Försäljningar och JV-affärer frigör värden och skapar nya möjligheter till fortsatt utveckling.**
- **Arlandastad och Skavsta: två långsiktiga tillväxt-plattformar som nu börjar generera kassaflöden**

- **Strategin ligger fast**
- **Uthållig förmåga till värdeskapande**
- **Stärkt ambition att skapa utdelningsbara kassaflöden**

”

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



Långsiktig fastighetsutveckling

Samhällsnytta genom långsiktig fastighetsutveckling

Viktiga satsningar under senaste året stärker vår konkurrenskraft och bidrar till en hållbar utveckling



Skavsta och Fortum tecknar LOI om etablering av hållbara industri- och energilösningar.



Arlandastad Group har ingått ett flertal nya avtal med bland annat Mercedes-Benz och Nima Energy om snabbaddare för elbilar i Arlandastad.



Genomfört investeringar i sol- och batteriprojekt som gör det möjligt att både producera och lagra förnybar energi, vilket ökar vår självförsörjning och minskar beroendet av fossila källor.



Projekt för att utveckla och testa tekniska lösningar som gör det möjligt att använda elbilar som dynamiska energilager. Projektet omfattar både teknisk utveckling och systemanalys.



Detaljplaneprocess pågår för utveckling av Training Academy men målet att öka den sociala hållbarheten.



Vägen framåt

Q1 2026 – strukturella åtgärder fortsätter ge effekt

Intäkter
85,9 Mkr
(83,3)

Periodens resultat
-30,5 Mkr
(-42,0)

NAV per aktie
87,0
(84,0)

Bokförda värden byggrätter
Arlandastad: 3 215 kr/kvm (3 215)
Skavsta: 314 kr/kvm (313)

**Orealiserade
värdeförändringar**
-2,5 Mkr (-6,4)

**Realiserade
värdeförändringar**
- (-)

Likvida medel
112,9 Mkr (124,3)

Utvecklingen av Västra Terminalområdet i Skavsta fortsätter

Fortum och Arlandastads JV Skavsta Logistik och Flygfrakt AB, tecknade en avsiktsförklaring om att undersöka möjligheterna till etablering av exempelvis vätgasproduktion och tillverkning av eSAF

Vägen framåt

Vägen framåt – tre prioriteringar

- Fortsatt hög takt i utvecklingen av Arlandastad och Skavsta – identifiera potential, utveckla med partners, synliggöra och realisera värden.
- Skapa och realisera värden med begränsad finansiell risk – utdelningsmål om 5% av eget kapital speglar uthålliga kassaflöden.
- Hållbar klusterutveckling vid strategiska infrastrukturnoder – för hyresgäster, aktieägare och samhälle.

Marknadsutsikter

- Lägre finansieringskostnader väntas skapa ett mer gynnsamt investeringsklimat framöver.
- Viss återhållsamhet i transaktionsmarknaden. Ytterligare nyetableringar i våra utvecklingsområden.



A photograph of a train station platform during sunset. The platform is covered by a dark, arched roof structure. The ground is paved with light-colored tiles, and a yellow tactile paving strip runs along the edge. The tracks are visible on the right side of the platform. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow that illuminates the scene. The word "Tack!" is overlaid in white text in the center of the image.

Tack!