

Arlandastad Group

Delårsrapport januari-september 2026

VD Dieter Sand och CFO Henrik Morén

Två nationella infrastrukturnav

Fem skäl gör Arlandastad och Skavsta till strategiska lägen

1

Staten investerar

Ostlänken och nytt resecentrum vid Skavsta. Statlig utredning om hur väg och järnväg kan stärka Arlandastads tillgänglighet.

2

Nära marknaderna

Arlandastad når 2,9 miljoner invånare inom Stockholm–Uppsala. Skavsta når 3,3 miljoner i och kring Södermanland.

3

Tillgänglighet och ytor

Flygplats, europaväg och järnväg i kombination med sammanhängande mark. Verksamheter kan etableras och växa nära internationella flöden.
.

4

Lägre etableringsrisk

Infrastruktur som byggs för 2030- och 2040-talen ger bestående tillgänglighet och efterfrågan.
.

5

Naven kompletterar varandra

Arlandastad ger närhet till huvudstadens affärer och kompetens.
Skavsta ger yta, ny järnväg och plats att växa.

Här finns framtidsplaner, flygplatser, mark, människor, beslutade investeringar och projekt som redan genomförs

Arlandastad

Sveriges största flygplats som granne, mitt i mellan Stockholm och Uppsala

2,9 miljoner m²

utvecklingsområde

2,9 miljoner

invånare i Stockholm–Uppsalaregionen

55 000

nya arbetsplatser i regionens scenario

- E4, flyg, fjärrtåg och regionaltåg i samma läge
- Statligt prioriterad utveckling av väg- och järnvägstillgänglighet
- Redan gjorda etableringar och befintlig efterfrågan ger lägre genomföranderisk
- Efterfrågedriven tillväxt i en redan fungerande marknad
- Närhet till huvudstadsregionens internationella affärer och kompetens



Ett etablerat läge där nya investeringar möter marknaden

Skavsta

Flygplats, motorväg och järnväg i en nod

4,8 miljoner m²
utvecklingsområde

3,3 miljoner
invånare i det bredare trafikstråket

10 000
möjliga arbetstillfällen fullt utbyggt

- Flyg, E4 och Ostlänken i en nod
- Del av Ostlänken – en statlig investering på över 91 mdkr
- Nytt resecentrum vid Skavsta och 11 km spårväg till Nyköping
- Stor markreserv och en helt ny järnvägsnod
- Större värdepotential än på en etablerad marknad



Beslutade investeringar och projekt som redan pågår

Fokus på värdeskapande genom partnerskap och effektivisering









Verksamheten - under och efter kvartalet

Under kvartalet

Nytt hyresavtal med Polismyndigheten i Skavsta

- Cirka 4 000 kvm och en årshyra om 7,2 Mkr över 6 år

Ränteswappar om totalt 257 Mkr

- Förfaller maj 2029 (152 Mkr) och maj 2030 (105 Mkr)

- **Saab expanderar på Skavsta**

Händelser efter periodens utgång

Breddad finansieringsbas genom obligationsemission

- Initialt 300 Mkr inom ram om 600 Mkr, 3m Stibor + 600 bps, löptid 3 år

Ryanair återupptar trafiken från Skavsta

- Direktlinje till Gdańsk från 28 mars 2027, två avgångar per vecka

Den statliga Flygplatsutredningen har föreslagit att staten tar ett större ansvar för Stockholm Skavsta

- En tydlig bekräftelse på Skavstas strategiska värde som flygplats och utvecklingsområde











Verksamhetens utveckling

Pågående detaljplaneutveckling

- Training Academy i Arlandastad och Västra terminalområdet i Skavsta gick in i samrådsfas efter kvartalets utgång
- Planprocesserna omfattar tillsammans omkring 500 000 kvm byggrätter
- När detaljplanerna vinner laga kraft under H1 2027 uppskattas marknadsvärdet till cirka en miljard kronor

Pågående projekt

- Pontus Frithiof öppnar ny restaurang vi Arlandastad – 10-årigt hyresavtal
- Yrkesgymnasium i Skavsta – 6 700 kvm, 15-årigt hyresavtal, första tillträde juni 2027

Pågående projekt JV

- F60 företagspark – etapp 2 pågår, Ramirent och Emil Lundgren hyresgäster
- Skavstalund – Lambertsson hyr 3 000 kvm mark









Satsningar med en hållbar utveckling stärker vår konkurrenskraft



Fortum vill etablera hållbara industri- och energilösningar i Skavsta



Snabbladdare med Mercedes-Benz & Nima Energy i Arlandastad



Investeringar i sol- och batteriprojekt ger självförsörjning och minskar fossilberoende



Projekt i Arlandastad gör elbilar till dynamiska energilager



Detaljplaner för Training Academy i Arlandastad och Västra Terminal-området i Skavsta gick in i samrådsfas under oktober, laga kraft beräknat under första halvåret 2027

Resultat och finansiell ställning

Q3 2026 – ökade intäkter och högre substansvärde

Intäkter
91,0 Mkr
(76,6)

Periodens resultat
-6,9 Mkr
(48,5)

NAV per aktie
87,1
(86,3)

Orealiserade värdeförändringar
-8,1 Mkr (59,6)

Realiserade värdeförändringar
10,1 Mkr (15,0)

Värdet på byggrätterna
Arlandastad: 3 355 kr/kvm (3 215)
Skavsta: 314 kr/kvm (314)

Likvida medel
150,5 Mkr (149,1)

Nytt hyresavtal med Polismyndigheten
Stockholm Skavsta Flygplats AB har tecknat avtal om cirka 4 000 kvm och en årshyra om 7,2 Mkr över 6 år.

Nyckeltal i fokus januari–september 2026

Högre marknadsvärde

- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 6 816 Mkr (6 794)
- Redovisat värde andelar i intressebolag uppgick till 417 Mkr (382)
- Substansvärdet per aktie (NAV) uppgick till 87,1 kr (86,3)

Ökade intäkter och högre bruttoresultat

- Intäkterna uppgick till 265,8 Mkr (246,3)
  - Hyresintäkterna uppgick till 125,7 Mkr (121,4)
  - Intäkter från Operativa verksamheter uppgick till 114,9 Mkr (122,0)
  - Övriga rörelseintäkter uppgick till 25,2 Mkr (2,8)
- Bruttoresultatet uppgick till 54,2 Mkr (27,5)
- Periodens resultat uppgick till 78,7 Mkr (65,3)
  - Resultat före skatt 76,9 Mkr (97,0). JV bidrog med cirka 20,9 Mkr (11,4)

87,1 kr (86,3)
NAV per aktie

265,8 Mkr (246,3)
Intäkter, januari – september 2026

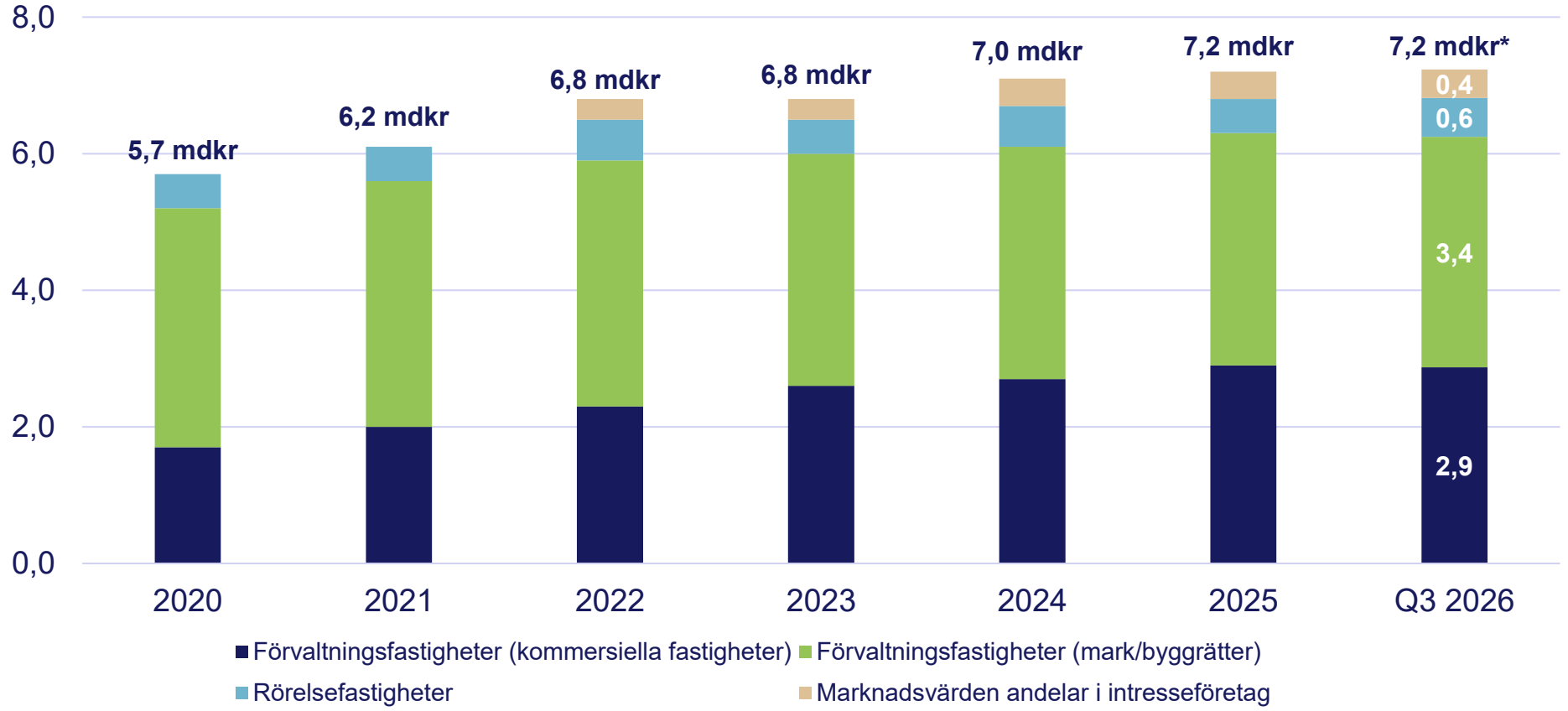
244 Mkr (237)
Underliggande årligt hyresvärde, 30 september 2026

3,2 % (0,8)
Avkastning på eget kapital, rullande tolv månader

Jämförelsetal inom parentes avser utfall för motsvarande period föregående år

Värdeskapande i fastighetsportföljen

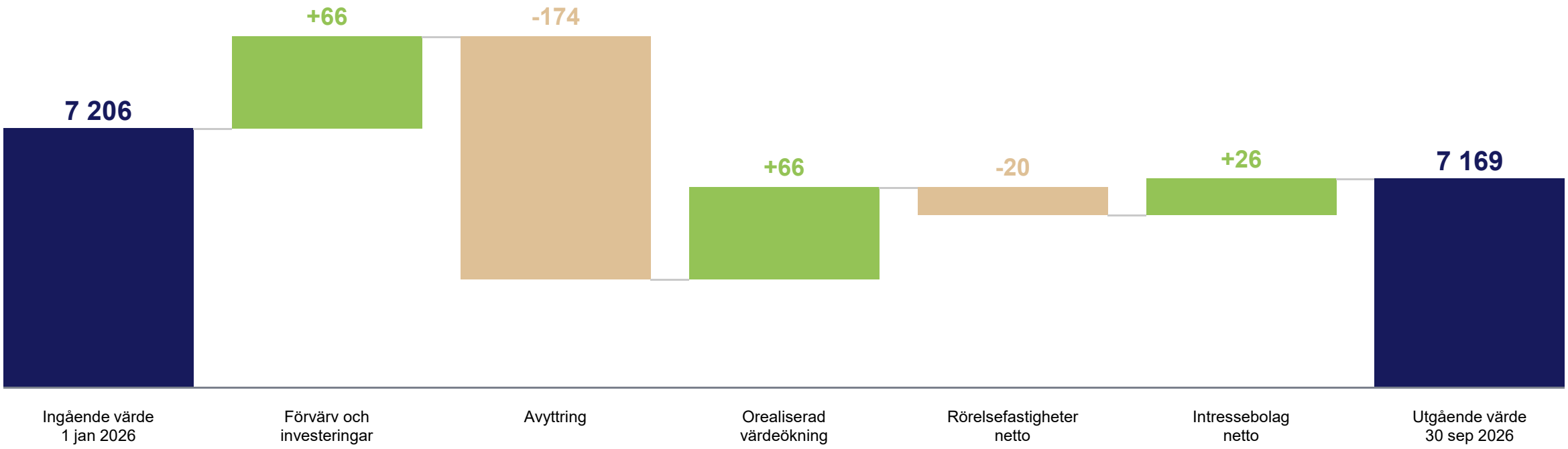
Marknadsvärde fastighetsportfölj inklusive andel i intressebolag, 2020 – Q3 2026 (miljarder kronor)



*Värdeutvecklingen under perioden har påverkats av investeringar och avyttringar om netto cirka 200 Mkr

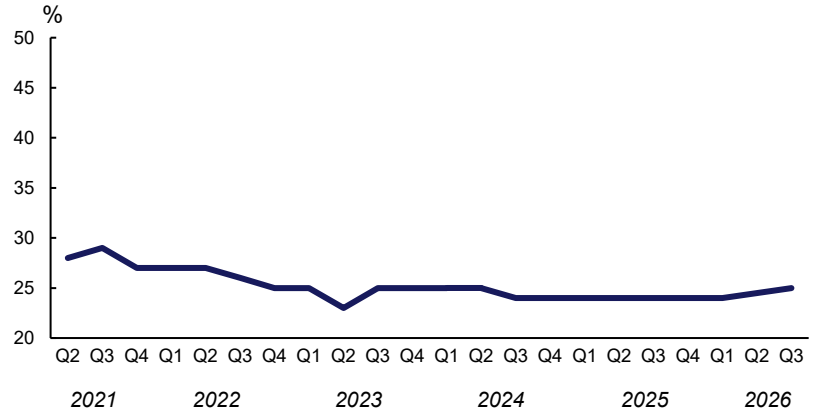
Rörelser i portföljen under perioden

Hela fastighetsportföljen inklusive rörelsefastigheter och intressebolag, januari–september 2026, Mkr

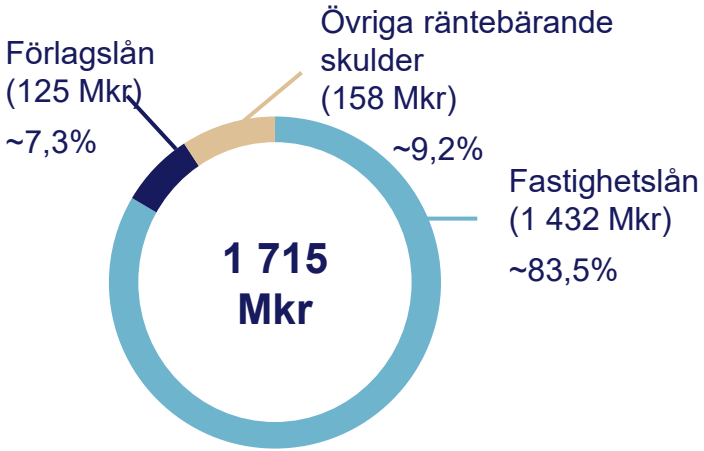


Finansiering

Belåningsgrad



Räntebärande skulder, %



1 715 Mkr (1 671)
Räntebärande skulder

25 % (24)
Belåningsgrad

2,5 år (1,9)
Snittlöptid på koncernens lån

4,6 % (5,2)
Genomsnittlig ränta

Efter periodens utgång

Samtliga uppgifter ovan avser balansdagen 30 september 2026. Efter kvartalets utgång har bolaget emitterat en obligation om 300 Mkr inom ett ramverk om 600 Mkr. Delar av likviden kommer att användas för att återbetala juniorfinansiering om sammanlagt cirka 205 Mkr.

Vägen framåt

Vägen framåt

- Realisera värden i våra stora markområden, årets transaktioner syns nu i ökad aktivitet och fortsatt intresse från etablerare
- Driva fram två detaljplaner om cirka 500 000 kvm byggrätter, som nu är i samråd
- Skapa uthålliga kassaflöden som grund för fortsatt utveckling och utdelning till våra aktieägare

Inför årets sista kvartal

- Hög aktivitetsnivå och en bred portfölj av projekt i olika utvecklingsfaser
- Flygplatsutredningen och Ryanairs återkomst stärker Skavstas strategiska bas



Tack!