

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2025-01-01 - 2025-12-31
för
Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	8
Förändringar i koncernens eget kapital	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Moderbolagets resultaträkning	12
Moderbolagets balansräkning	13
Förändringar i moderbolagets eget kapital	14
Moderbolagets kassaflödesanalys	15
Tilläggsupplysningar	16

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SWEDISH AIRPORT INFRASTRUCTURE HOLDING KB

Bolagsmännen för Swedish Airport Infrastructure Holding KB, med säte i Sigtuna, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Koncernen äger infrastrukturfastigheter på tre flygplatser, Stockholm Arlanda Airport, Göteborg Landvetter Airport och Malmö Airport. Fastigheterna, som alla ligger flygplatsnära, utgörs av hangarer, fastigheter för logistik och serviceverksamheter, verkstäder samt kontor för verksamheter och utbildning. Cirka 70 % av fastigheterna (avser uthyrbar yta) är belägna på Stockholm Arlanda Airport och de övriga fastigheterna fördelas med 19 % i Göteborg Landvetter Airport och 11 % i Malmö Airport. Koncernens hyresgäster är verksamhetsanknutna till flygplatsen. Flygbolag, logistik- och servicebolag utgör kärnan bland hyresgästerna. Den övervägande delen av hyresavtalen har långa avtalstider - en del avtal är tecknade upp till 20 år.

Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgår till cirka 6 år och hyresavtalen är till stor del så kallade "triple-net" avtal, vilket innebär att hyresgästerna ansvarar för underhåll och att byggnadens värde vidmakthålls.

Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 268 000 m² och hyresintäkterna uppgick till 485 Mkr (485 Mkr) under verksamhetsåret 2025, vilket innebär att koncernen är en ledande aktör inom segmentet flygplatsnära fastigheter. Koncernens avsikt är att fortsätta utvecklas inom detta segment.

Stockholm Arlanda Airport har den största delen av fastighetsbeståndet cirka 70% (uthyrbar yta). På Arlanda finns koncernens största fastighet som omfattar cirka 107 000 m² hangarer, verkstäder och kontor. De övriga fastigheterna fördelar sig därutöver mellan Göteborg Landvetter Airport och Malmö Airport.

Koncernen äger inga fastigheter som är kopplade till resandeströmmar såsom terminaler för persontrafik eller lokaler för handel.

Vision och affärsidé

Koncernens vision är att vara en konkurrenskraftig och långsiktig fastighetsägare som skapar värde genom att äga, aktivt förvalta och utveckla infrastrukturfastigheter för flygplatsnära verksamheter. Koncernen ska tillhandahålla och erbjuda effektiva lokaler som är utformade för att möta behoven hos aktörer med flygplatsnära verksamheter.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Ägarförhållande

Swedish Airport Infrastructure Holding KB ("SAI Holding KB") är moderföretag till den koncern som bildades den 1 juli 2015, med Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865 ("Alecta"), och Swedavia Real Estate AB, org.nr. 556858-9872 ("Swedavia Real Estate") som kommanditbolagsdelägare.

Komplementär i moderföretaget utgörs av Swedish Airport Infrastructure Holding AB, org.nr. 559012-5182 ("SAI AB"). Kommanditdelägarna äger 49,9 % vardera och komplementärens andel av moderföretaget uppgår till 0,2 %. Alecta och Swedavia Real Estate äger 50 % var av aktierna i komplementären SAI AB.

SAI Holding KB ("SAI") benämnes i nedanstående text "Moderföretaget".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har SAS Spirit avflyttat från sina lokaler i Arlanda 3:4, då de avvecklar sin fraktverksamhet på Arlanda.

Ny refinansiering har avtalats om i syfte att sänka kreditmarginaler.

Ett intensivt arbete har pågått på Malmö Airport i syfte att minska kadmiumhalter. Arbetet har gett goda resultat.

Koncernens utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Verksamhetsåret 2025 är koncernens elfte verksamhetsår.

Nettoomsättning och resultat

Årets resultat före skatt ökade till 375 Mkr (197 Mkr). Ökningen är i huvudsak hänförlig till värdeförändringen av fastigheterna.

Hysesintäkterna uppgick till 485 Mkr (485 Mkr) och driftnettot till 397 Mkr (387 Mkr).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 86 Mkr (-54 Mkr). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 5,58% (6,24%).

Värdet i derivatportföljen uppgick per balansdagen till 10 Mkr (24,7 Mkr) och avser i sin helhet räntederivat.

Likviditet och finansiell ställning

Eget kapital uppgick vid årets utgång till 3 837 Mkr (3 598 Mkr) och soliditeten till 58,7 % (56,3 %). Koncernens externa upplåning uppgick till 2 500 Mkr (2 600 Mkr). Under året har en refinansiering av koncernens banklån skett. I samband med detta har möjlig kontokredit att nyttja ökat från 150 Mkr till 200 Mkr och möjligt ramlån att nyttja har ökat från 500 Mkr till 600 Mkr. Term Loan kvarstår med volymen 2 500 Mkr.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 266 Mkr (255 Mkr). Kassalikviditeten är 20 Mkr (1 Mkr).

Investeringar

Koncernen har genomfört investeringar i olika projekt under året uppgående till cirka 63 Mkr (40 Mkr). Av totala investeringar avser ca 30 Mkr uttagande av nya pantbrev i koncernens fastigheter.

Vakanser

Koncernens areavakansgrad, andel av yta exklusive utvecklingsyta var på balansdagen 15,0% (9,1%).

Marknad

SAI koncernen bedriver sin verksamhet i anslutning till flygplatserna genom att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga lokaler till aktörer med inriktning mot service, logistik och underhåll. SAI koncernen har i och med sitt breda kontaktnät inom flygplatsverksamhet möjlighet att tillmötesgå olika hyresgästers önskemål och efterfrågan på ändamålsenliga lokaler.

Swedavia och Alecta är involverade i bolagets utveckling. Långsiktigt kan bolagets balansräkning växa genom nya investeringar i anslutning till flygplatserna. SAI koncernen har idag goda möjligheter att möta nya önskemål från blivande och befintliga hyresgäster.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>					
Hysesintäkter	484 990	484 932	459 206	419 164	414 304
Rörelseresultat	460 646	303 731	-131 435	275 257	585 269
<i>Balansräkning i tkr</i>					
Balansomslutning	6 542 049	6 385 688	6 470 181	7 269 282	7 154 712
Soliditet*	58,7%	56,3%	56,5%	55,4%	53,9%
Avkastning på eget kapital**	7,8%	6,9%	6,8%	6,9%	6,2%
Avkastning på totalt kapital***	4,5%	3,9%	3,8%	3,9%	3,4%

*Definierat som koncernens eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

** Årets resultat före skatt med återläggning av orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i förhållande till eget kapital

*** Årets resultat före skatt med återläggning av orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i förhållande till totala tillgångar

Moderföretaget

Omsättning uppgick till 0 Mkr (0 Mkr) och årets resultat till 169 Mkr (153 Mkr). Moderbolaget är ett kommanditbolag varför resultat efter finansnetto motsvarar årets resultat. I finansnettot ingår resultat ifrån andelar i koncernbolag om 180 Mkr (190 Mkr).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under året har koncernens verksamhet fortlöpt på ett stabilt sätt. Koncernen avser att fortsätta sin verksamhet i enlighet med tidigare år, med fokus på förvaltning av flygplatsnära lokaler, där förändringar i fastigheter.

Osäkerheter finns i omvärlden med geopolitiska spänningar och handelspolitiska risker. SAI följer utvecklingen hos hyresgäster och efterfrågan på flygplatsnära lokaler, där förändringar i marknadsförutsättningarna kan påverka uthyrningsläget.

Inflation och räntenivåer har stabiliserats jämfört med föregående år, men då räntekostnader är en hög kostnadspost för koncernen hanteras den osäkerhet som ändå finns genom att bland annat teckna ränteswappar, för att räntesäkra portföljen framåt.

Risker

För att på bästa sätt uppnå koncernens mål behöver möjligheter och risker som påverkar verksamheten hanteras. All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Rätt hanterade kan dessa risker leda till möjligheter men hanteras riskerna felaktigt kan det få stora negativa konsekvenser i form av till exempel lägre intäkter, högre kostnader eller minskad trovärdighet.

En övergripande SWOT för bolaget framgår enligt nedanstående tabell.

Styrkor • Starka finanser • Starka ägare • Korta beslutsvägar • Fastigheter med airside/landside • Säkerhets- och flygplatskompetens	Svagheter • Begränsad marknad • Fåtalet medarbetare • Eftersatt underhåll i vissa fastigheter • Betydande hyresvärde i få hyreskontrakt
Möjligheter • Hyra ut vakanta lokaler till nya aktörer • Hyreshöjande och energieffektiviserande investeringar i befintliga fastigheter • Nya fastighetsförvärv • Omställning till mer miljövänliga flygtransporter • AI – utvecklad teknik • Satsning på Arlanda som flygplats (Arlandautredningen)	Hot • Värdenedgång av fastigheterna • Ränterisk • Minskat resande/mindre flygfrakt • Konkurrerande aktörer/flygplatser • Höga produktions- och elkostnader • Materialbrist och långa leveranstider • Myndighetsbeslut till exempel återinförd flygskatt • Klimatrisker

Finansiella instrument och riskhantering

SAI-koncernen har som övergripande mål att ge en långsiktig avkastning till ägarna. Fördelning av eget kapital/skulder ska göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. De finansiella målen stipulerar att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 gånger och att belåningsgraden inte får överstiga 60 procent. SAI koncernens kapitalförsörjningskällor hänför sig till två källor; eget kapital och räntebärande skulder.

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning samt beskrivning av tillämpning av säkringsredovisning finns i not 4, Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av marknadsrisker, likviditets- och finansieringsrisker, och kredit- och motpartsrisk.

Finansiella instrument och riskhantering

Personal

Organisationen bestod under året av nio funktioner vilka fördelar sig på VD, CFO/vice VD, Business controller, Bolagsjurist, två Assets managers, två Tekniska förvaltare samt en Hyresadministratör. Vissa funktioner köps in såsom hållbarhetskonsultation, redovisningsfunktion och teknisk förvaltning.

Hållbarhet

SAI koncernen har en Hållbarhetspolicy och arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor. Koncernen arbetar med att minska miljöpåverkan. Översyn av tekniska system och arbeten kring energibesparande åtgärder, som påverkar fastigheternas miljöbelastning, är prioriterat.

Avrundningar

Enskilda belopp avrundas till närmast heltal Tkr. Summeringar avrundas till närmast heltal Tkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	5, 27	484 990	484 932
Driftskostnader	6, 27	-88 427	-98 183
Driftöverskott		396 563	386 749
Övriga intäkter		1 030	322
Övriga kostnader	7, 27	-9 094	-15 111
Personalkostnader	8	-14 295	-13 789
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	86 442	-54 440
Rörelseresultat		460 646	303 731
Finansiella intäkter	9	574	686
Finansiella kostnader	10	-86 218	-107 209
Förvaltningsresultat		375 002	197 208
Resultat före skatt		375 002	197 208
Skatt	11	-12 438	-63 562
ÅRETS RESULTAT		362 564	133 646
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets ägare		362 564	133 646
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat		362 564	133 646
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Poster som har eller kan omföras till resultaträkningen			
Kassaflödessäkringar - värdeförändringar		-14 675	-26 836
Uppskjuten skatt på kassaflödessäkringar		3 023	5 078
Summa poster som har eller kan omföras till resultaträkningen		-11 652	-21 758
Summa övrigt totalresultat		-11 652	-21 758
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets ägare		-11 652	-21 758
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		350 912	111 888

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

KONCERNENS

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	6 483 580	6 334 170
Derivat	4, 13	14 305	23 642
Andra långfristiga tillgångar	27	657	657
Summa anläggningstillgångar		6 498 542	6 358 469
Omsättningstillgångar			
Derivat	4, 13	49	4 713
Hysesfordringar	14	4 948	3 168
Övriga fordringar	15	5 411	5 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	13 420	13 003
Likvida medel	17	19 679	985
Summa omsättningstillgångar		43 507	27 219
SUMMA TILLGÅNGAR		6 542 049	6 385 688

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		1 580 000	1 580 000
Säkringsreserv		7 945	19 597
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 248 993	1 998 429
Summa eget kapital		3 836 938	3 598 026
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	18	56 258	47 735
Räntebärande skulder	4, 19	2 491 549	2 596 000
Derivat	4, 20	4 347	3 675
Summa långfristiga skulder		2 552 154	2 647 410
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22 039	17 442
Skatteskulder		822	272
Övriga kortfristiga skulder		19 771	15 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	110 325	106 566
Summa kortfristiga skulder		152 957	140 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 542 049	6 385 688

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare				
	Andels- kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 580 000	41 355	2 033 783	3 655 138
Årets resultat	-	-	133 646	133 646
Övrigt totalresultat	-	-21 758	-	-21 758
Summa totalresultat	0	-21 758	133 646	111 888
Transaktioner med bolagsmän				
Uttag	-	-	-169 000	-169 000
Summa transaktioner med bolagsmän	0	0	-169 000	-169 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 580 000	19 597	1 998 429	3 598 026
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 580 000	19 597	1 998 429	3 598 026
Årets resultat	-	-	362 564	362 564
Övrigt totalresultat	-	-11 652	-	-11 652
Summa totalresultat	0	-11 652	362 564	350 912
Transaktioner med bolagsmän				
Uttag	-	-	-112 000	-112 000
Summa transaktioner med bolagsmän	0	0	-112 000	-112 000
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 580 000	7 945	2 248 993	3 836 938

Klassificering av eget kapital

Andelskapital

I posten andelskapital ingår tillskjutna kapitalet från moderbolagets ägare.

Reserver

I posten ingår värdeförändringar på kassaflödessäkringar och uppskjuten skatt hänförlig till dessa.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i koncernen.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat	460 646	303 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-86 442	54 440
Erhållen ränta	574	686
Betald ränta	-108 130	-103 834
Betald inkomstskatt	-342	-362

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

266 306

254 661

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-6 544	-3 696
Förändring av rörelseskulder	33 900	-30 639

Kassaflöde från den löpande verksamheten

293 662

220 326

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter	-62 968	-40 190
Förändring av finansiella tillgångar	-	-657

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-62 968

-40 847

Finansieringsverksamheten

22

Vinstuttag ägare	-112 000	-169 000
Amortering av lån	-2 650 000	-150 000
Upptagande av lån	2 550 000	100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-212 000

-219 000

Årets kassaflöde

18 694

-39 521

Likvida medel vid årets början

985

40 506

Likvida medel vid årets slut

17

19 679

985

MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	5, 27	-	-
Bruttoresultat		0	0
Övriga kostnader	7, 27	-	-1
Rörelseresultat		0	-1
Resultat från andelar i koncernföretag	24	179 635	190 245
Finansiella kostnader	10	-10 250	-36 859
Resultat efter finansiella poster		169 385	153 385
Skatt på årets resultat	11	-	-
ÅRETS RESULTAT		169 385	153 385

MODERBOLAGETS RAPPORT
ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat		169 385	153 385
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		169 385	153 385

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	2 509 247	2 329 612
Fordringar hos koncernföretag	26	-	-
Andra långfristiga fordringar	27	657	657
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 509 904	2 330 269
Summa anläggningstillgångar		2 509 904	2 330 269
SUMMA TILLGÅNGAR			
		2 509 904	2 330 269
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		1 580 000	1 580 000
Balanserade vinstmedel		286 866	245 481
Årets resultat		169 385	153 385
Summa eget kapital		2 036 251	1 978 866
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		473 653	351 403
Summa kortfristiga skulder		473 653	351 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 509 904	2 330 269

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Andelskapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 580 000	414 481	1 994 481
Årets resultat	-	153 385	153 385
Övrigt totalresultat	-	-	0
Summa totalresultat	0	153 385	153 385
Transaktioner med bolagsmän			
Uttag	-	-169 000	-169 000
Summa transaktioner med bolagsmän	0	-169 000	-169 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 580 000	398 866	1 978 866
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 580 000	398 866	1 978 866
Årets resultat	-	169 385	169 385
Övrigt totalresultat	-	-	0
Summa totalresultat	0	169 385	169 385
Transaktioner med bolagsmän			
Uttag	-	-112 000	-112 000
Summa transaktioner med bolagsmän	0	-112 000	-112 000
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 580 000	456 251	2 036 251

Klassificering av eget kapital

Andelskapital

I posten andelskapital ingår tillskjutna kapitalet från moderbolagets ägare.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med avdrag för utdelningar till bolagsmännen.

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-	-1
Betald ränta		-10 250	-36 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-10 250	-36 860
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelseskulder		122 250	-1 619 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten		112 000	-1 655 926
Investeringsverksamheten			
Uttag från kommanditibolag		-	771 428
Förändring av långfristiga fordringar		-	-657
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	770 771
Finansieringsverksamheten			
	22		
Uttag ägare		-112 000	-169 000
Förändring av långfristiga fordringar		-	1 053 395
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-112 000	884 395
Årets kassaflöde		0	-760
Likvida medel vid årets början		0	760
Likvida medel vid årets slut		0	0
	17		

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Swedish Airport Infrastructure Holding KB ("SAI Holding KB"), org nr 969775-2609, med säte i Sigtuna utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag. Adressen till huvudkontoret är Swedish Airport Infrastructure Holding KB, 190 45 Stockholm-Arlanda. Koncernens verksamhet omfattar uthyrning och förvaltning av fastigheter. Koncernens sammansättning framgår av not 25.

Not 2 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Ändrade redovisningsprinciper

Inga förändringar av redovisningsprinciper har skett under året som bedöms ha en påverkan på bolagets finansiella rapporter.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in financial statements har ännu inte antagits av EU men ledningen bedömer att det är troligt att det kommer att ske. IFRS ska tillämpas från och med 2027. Arbetet med att analysera standarden pågår. IFRS 18 ställer krav på uppställningen i resultaträkningen samt vissa upplysningskrav och bedöms för koncernen innebära vissa ändringar i hur resultatet presenteras där vissa rubriker kan komma att ändras och där kostnaden för unutilization fee på bolagets krediter förmodligen kommer att behöva klassificeras inom rörelsen istället för finansiering. I övrigt bedöms standarden i en initial analys inte ha några större effekter på bolagets räkningar.

Hyresintäkter

Koncernens intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra under IFRS 16.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Ersättning till anställda och styrelse

Ingen ersättning till styrelseledamöterna i koncernen utgår. Storleken på arvodet till VD och ledande befattningshavare för räkenskapsåret framgår av not 8.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital samt för transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat då skatteeffekten redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Koncernen redovisar inte uppskjuten skatt kopplade till de fastigheter som ägs av kommanditbolag och där beskattningen kopplade till dessa sker utanför koncernen. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som koncernen, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Leasingavtal

Leasing där koncernen är leasegivare klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

För de kontrakt där koncernen står som leasetagare har koncernen gjort bedömningen att dessa är oväsentliga och att ingen tillgång eller skuld kopplad till dessa redovisas. Kostnader hänförliga till dessa avtal redovisas framförallt som driftskostnader.

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och periodiseras under lånens löptid. Ej avskrivna lånekostnader netto redovisas som en minskning av den räntebärande skulden den är hänförlig till.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas bland driftskostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga finansiella skulder samt upplupna räntekostnader.

Vid varje balansdag utvärderar koncernen om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrade finansiella ställning för motparten eller utebliven betalning av förfädda belopp.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Koncernen tillämpar säkringsredovisning för säkring av ränterisker. Vid säkringens ingång upprättar koncernen en dokumentation som beskriver koncernens riskhantering och riskhanteringsstrategi, förhållandet mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet, hur effektiviteten kommer att mätas och om säkringen förväntas vara effektiv. Koncernen innehar säkringsförhållanden i form av kassaflödessäkringar. Koncernens samtliga säkringsrelationer utgör kassaflödessäkringar. Derivat värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. De orealiserade värdet förändringarna i derivatens verkliga värde redovisas i övrigt totalresultat.

Säkringsredovisning upphör när säkringen inte längre uppfyller kriterierna för säkringsredovisning, koncernen häver identifieringen, den prognostiserade transaktionen förväntas inte längre inträffa, eller säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in.

Övriga finansiella instrument

Övriga finansiella instrument består av: Finansiella tillgångar som består av två undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Rörelsesegment

SAI Holding KB har valt att inte tillämpa IFRS 8 Rörelsesegment i enlighet med undantagsreglerna för bolag som inte har värdepapper som är föremål för allmän handel.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9. I moderbolaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt Årsredovisningslagen.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Nedan redogörs för de bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper och redovisade belopp av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader vid upprättandet av rapportering enligt IFRS: Uppskattningar och antaganden som baseras på fakturor under rådande förhållanden bedöms vara rimliga.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Den för SAI Holding KB mest väsentliga bedömning och uppskattning som kan ge en betydande påverkan både på koncernens resultat och finansiella ställning är värdering av förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Hela fastighetsbeståndet är externt värderat av Cushman & Wakefield och CBRE med värderingstidpunkt december 2025. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 12.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsrisken består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagsmännen som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för de finansiella riskerna fastställs av bolagsmännen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisker

Ränterisker

Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor påverkar koncernens räntenetto negativt. Ränterisk beräknas med utgångspunkt i koncernens utestående räntebärande skuld inklusive derivatinstrument. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. För att minska känsligheten för räntehöjningar arbetar SAI KB aktivt med räntesäkringar genom ränteswappar. Koncernens målsättning är att skuldportföljens räntekänslighet i görligaste mån ska spegla tillgångarnas och den operativa verksamhetens räntekänslighet, detta för att minimera ränteförändringars negativa effekt på verksamheten. På balansdagen uppgår ränteswapparna till ett nominellt belopp om 1 350 (1 600) Mkr med ett verkligt värde om 10 (25) Mkr. Räntebindningen i upplåningen inklusive ränteswappar uppgår per balansdagen till 1,5 (1,6) år. Beaktat dessa säkringar skulle en förändring av räntenivån med +/- 1 % påverka det finansiella resultatet för år 2026 med 12 Mkr.

Valutarisker

Med valutarisk avses risken att valutakursförändringar påverkar koncernens balans- eller resultaträkning negativt. Målsättningen är att begränsa dessa effekter och den strategi som tillämpas är att endast tillåta upplåning i svenska kronor och att vid behov valutasäkra framtida större valutaflöden. Då koncernens in- och utflöden huvudsakligen består av SEK är koncernen i begränsad omfattning påverkad av förändringar i valutakurser.

Policyen stipulerar att kontrakterade nettoflöden över motvärdet av 5 MSEK per valuta ska säkras till nivåer om minimum 75 % och maximum 100 % av den underliggande exponeringen.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Finanspolicyen anger att SAI KB ska säkerställa att koncernen alltid har tillgång till kort och långfristig finansiering och se till att koncernen har tillräcklig likviditet för att fullfölja framtida betalningsförpliktelser. Refinansieringsrisken ska begränsas och goda förutsättningar för nyanskaffning av kapital säkerställas, genom att behovet av diversifierade upplåningsinstrument och motparter ständigt utvärderas. Koncernen använder sig av koncernkontostruktur för att på bästa sätt nyttja befintlig likviditet inom bolaget.

För att reducera likviditets- och finansieringsrisken ska koncernen enligt finanspolicyen vid varje givet tillfälle ha en likviditetsbuffert uppgående till minst 200 Mkr. Likviditetsbufferten definieras som summan av likvida medel, outnyttjade kreditfaciliteter och korta finansiella placeringar.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Den genomsnittliga löptiden för räntebärande skulder uppgick per 31:a december 2025 till 2,4 år. Vid denna tidpunkt fanns även en outnyttjad kontokredit om 200 Mkr samt ett ramlån på 600 Mkr, där inget är nyttjat per 31 december 2025.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Koncernen 2025-12-31

	Inom 3 månader	3-12 månader	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	20 413	61 237	2 618 166	-	2 699 816
Derivatinstrument	-4	134	-2 020	-	1 890
Leverantörsskulder	22 039	-	-	-	22 039
Upplupna kostnader	1 669	-	-	-	1 669
Summa	44 117	61 371	2 616 146	0	2 721 634

Moderbolaget 2025-12-31

	Inom 3 månader	3-12 månader	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till koncernföretag	473 653	-	-	-	473 653
Summa	473 653	0	0	0	473 653

Koncernen 2024-12-31

	Inom 3 månader	3-12 månader	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	28 464	85 391	2 600 379	-	2 714 234
Derivatinstrument	-5 089	-14 173	-22 571	2 391	39 442
Leverantörsskulder	17 442	-	-	-	17 442
Upplupna kostnader	7 148	-	-	-	7 148
Summa	47 965	71 218	2 577 808	2 391	2 699 382

Moderbolaget 2024-12-31

	Inom 3 månader	3-12 månader	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till koncernföretag	351 403	-	-	-	351 403
Summa	351 403	0	0	0	351 403

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Kreditrisk uppkommer också för koncernens tillgodohavanden på bank samt när koncernens derivatinstrument har ett för koncernen positivt verkligt värde.

Kreditrisken för finansiella transaktioner uppstår när koncernen placerar likvida medel samt när koncernen ingår avtal avseende finansiella instrument med banker. Den maximala kreditrisken utgörs av det redovisade värdet på de finansiella tillgångarna inklusive derivat med positiva marknadsvärden.

Koncernens policy är att arbeta med banker med god kreditrating och SAI Holding KB har ingått ISDA-avtal med sina motpartsbanker.

Koncernen innehar hyresfordringar på ett stort antal hyresgäster. Koncernen bedömer att redovisat värde för hyresfordringar återspeglar bolagsledningens bästa bedömning av hyresfordringar som kommer att inflyta.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Derivatinstrument med positiva värden	14 354	28 355
Övriga finansiella tillgångar	657	657
Hyresfordringar	4 948	3 168
Likvida medel	19 679	985
Maximal exponering för kreditrisk	39 638	33 165

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Värdering och kategorisering av finansiella instrument

Koncernen tillämpa säkringsredovisning i enlighet med reglerna i IAS 39, vilket tillåts av IFRS9, vilket innebär att derivatinstrument värderas till verkligt värde i balansräkningen (OCI). Aktuella räntederivat värderas enligt värderingskategori nivå 2 med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid.

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade via övrigt totalresultat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Koncernen 2025-12-31				
Finansiella tillgångar				
Hyses- och kundfordringar	4 948	-	-	4 948
Likvida medel	19 679	-	-	19 679
Derivatinstrument	-	14 354	-	14 354
Summa	24 627	14 354	0	38 981
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	2 491 549	2 491 549
Derivatinstrument	-	4 347	-	4 347
Leverantörsskulder	-	-	22 039	22 039
Upplupna kostnader och övriga låneskulder	-	-	15 785	15 785
Summa	0	4 347	2 529 373	2 533 720
Koncernen 2024-12-31				
Finansiella tillgångar				
Hyses- och kundfordringar	3 168	-	-	3 168
Likvida medel	985	-	-	985
Derivatinstrument	-	28 355	-	28 355
Summa	4 153	28 355	0	32 508
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	2 596 000	2 596 000
Derivatinstrument	-	3 675	-	3 675
Leverantörsskulder	-	-	17 442	17 442
Upplupna kostnader och övriga låneskulder	-	-	23 073	23 073
Summa	0	3 675	2 636 515	2 640 190

Det har inte skett några omklassificeringar mellan värdekategorierna under året.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Kvittningsinformation

Koncernen har inga nettade poster i balansräkningen.

Moderbolaget

Moderbolaget har inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till ägarna. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden (LTV). Belåningsgraden (LTV) beräknas som bruttoskulden dividerat med fastighetsvärde.

Per räkenskapsårets utgång uppgår skuldsättningsgraden till:

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Upplåning	2 500 000	2 600 000
Minus likvida medel	-19 679	-985
Nettoskuld	2 480 321	2 599 015
Totalt eget kapital	3 836 938	3 598 026
Totalt kapital	6 317 259	6 197 041
Skuldsättningsgrad	39%	42%

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av komersiella lokaler. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	426 035	442 296	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	1 359 950	1 265 519	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	901 590	1 015 862	-	-
Summa	2 687 575	2 723 677	0	0

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
Fastighetskostnader	2025	2024
El	-22 134	-19 999
Reparation och underhåll	-19 770	-28 287
Värme	-26 840	-27 362
Fastighetsskötsel	-7 178	-8 468
Fastighetsskatt	-1 514	-2 468
Renhållning	-2 360	-2 341
Vatten	-1 519	-1 449
Hyresförluster	-1 896	-1 488
Övrigt	-5 216	-6 321
Summa	-88 427	-98 183

Bolaget redovisar kostnader hänförliga till arrendavtal om totalt 818 tkr för räkenskapsåret där leasingavtalen har bedömts som oväsentliga varför ingen nyttjanderätt eller leasingskuld har bokats upp.

Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
KPMG AB				
revisionsuppdrag	-575	-710	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	-	-	-
	-575	-710	0	0

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Not 8 Personalkostnader

Ingen ersättning eller arvoden har utbetalats till styrelsen under räkenskapsåret eller föregående räkenskapsår.

Löner och andra ersättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
VD och andra ledande befattningshavare	1 956	1 885	-	-
Övriga anställda	7 184	6 844	-	-
Summa	9 140	8 729	0	0

Sociala kostnader och pensionskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Pensionskostnader, VD och andra ledande befattningshavare	573	553	-	-
Pensionskostnader, övriga anställda	991	949	-	-
Sociala kostnader	2 872	2 743	-	-
Summa	4 436	4 245	0	0

Könsfördelning i koncernen för styrelseladamöter och övriga ledande befattningshavare	Koncernen	
	2025	2024
Styrelseledamöter		
Män	3	3
Kvinnor	1	1
Övriga ledande befattningshavare		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
VD		
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Koncernen totalt	5	5

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	574	686	-	-
Summa	574	686	0	0

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	-76 605	-102 641	-10 250	-36 859
Finansieringskostnader	-6 040	-4 213	-	-
Övriga finansiella kostnader	-3 573	-355	-	-
Summa	-86 218	-107 209	-10 250	-36 859

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen	
	2025	2024
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-891	-317
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-1	-45
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-7 247	-61 511
- avseende obeskattade reserver	-4 299	-1 689
Summa	-12 438	-63 562

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen	
	2025	2024
Resultat före skatt	375 002	197 208
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-77 250	-40 625
Skatteeffekt av		
Skattemässigt resultat till ägande bolag	34 902	32 383
Ej skattepliktig värdeförändring förvaltningsfastighet	40 469	-5 796
Ej avdragsgilla kostnader	-2 311	-4 243
Ej skattepliktiga intäkter	10	49
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-8 396	-45 285
Skatteeffekt från tidigare år	138	-45
Redovisad effektiv skatt	-12 438	-63 562

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	6 334 170	6 348 420
Investeringar i fastigheter	62 968	40 190
Orealiserade värdeförändringar	86 442	-54 440
Summa	6 483 580	6 334 170

Värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastighetens avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. För värdering 2025 har extern värdering av koncernens fastigheter genomförts av Cushman & Wakefield & CBRE.

Sammanfattning värderingsantaganden	2025-12-31	2024-12-31
Hysesnivå kr/kvm	1 674	1 804
Avkastningskrav	5,58%	6,24%
Viktat direktavkastning för bedömning av restvärde	6,26%	6,48%
Viktad kalkylränta	7,63%	7,71%
Genomsnittlig långsiktig vakans	6,41%	5,78%
Årlig inflation	1,73%	1,90%
Framtida inflationsantagande	2,00%	2,00%

Värderingsmodell

Hysesinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

Driftsöverskott (Σ)

Investeringar (-)

Fastighetens kassaflöde (Σ)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastigheternas kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastigheternas restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastigheternas hyresinbetalningar.

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastigheternas normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budget och utfall under de år som bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastigheternas underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov

Fastigheternas investeringsbehov bedöms utifrån fastigheternas skick. Vid stora vakanser i fastigheterna ökar oftast behovet av investeringar.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från fastigheternas unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för fastigheterna. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt fastigheternas unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheterna vid en given tidpunkt. Värderingarna är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastigheternas marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 324 179 tkr.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

	Antagande	Resultateffekt i tkr 2025	Resultateffekt i tkr 2024
Direktavkastning	+ 0,5 %	-160 714	-144 603
Direktavkastning	- 0,5 %	189 451	169 512
Hysesintäkt	+/- 50 kr/kvm	+/-73 174	+/-71 591
Vakansgrad	+/- 1 %	+/-27 624	+/-26 042

Not 13 Derivat

Tillgångar	Koncernen 2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	28 355	51 517
Värdeförändring	-14 001	-23 162
Summa	14 354	28 355

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Not 14 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar brutto	7 002	3 168	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-2 054	-	-	-
Utgående redovisat värde	4 948	3 168	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-	-432	-	-
Årets förändring/reservering	-2 054	432	-	-
Avsättning vid årets slut	-2 054	0	0	0
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	3 152	3 139	-	-
Förfallna < 30 dagar	5	29	-	-
Förfallna 31 - 90 dagar	618	-	-	-
Förfallna >90 dagar	1 173	-	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	4 948	3 168	0	0
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	2 054	0	-	-
Summa kundfordringar	7 002	3 168	0	0

Not 15 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran	5 281	5 279	-	-
Övriga poster	130	71	-	-
Summa	5 411	5 350	0	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserade hyresrabatter	4 263	5 504	-	-
Förutbetalda driftskostnader	7 967	2 024	-	-
Upplupna ränteintäkter	1 190	5 475	-	-
Summa	13 420	13 003	0	0

Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	19 679	985	-	-
Summa	19 679	985	0	0

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	46 151	38 904
- avseende finansiella derivat	2 061	5 084
- avseende obeskattade reserver	8 046	3 747
Summa	56 258	47 735

Förändring av uppskjuten skatteskuld

2025	Fastigheter	Obeskattade reserver	Derivat	Totalt
Ingående balans	38 904	3 747	5 084	47 735
Redovisat över resultaträkningen	7 247	4 299	-	11 546
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-3 023	-3 023
Summa	46 151	8 046	2 061	56 258

Not 19 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	2 491 549	2 596 000
Skulder till kreditinstitut som förfaller mer än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	2 491 549	2 596 000
	2025-12-31	2024-12-31
Lån från kreditinstitut	2 500 000	2 600 000
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-8 451	-4 000
Summa	2 491 549	2 596 000

Not 20 Derivat, skulder

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	3 675	-
Värdeförändringar	672	3 675
Summa	4 347	3 675

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror	91 945	75 378	-	-
Upplupna räntekostnader	15 785	23 073	-	-
Upplupna driftskostnader	1 669	7 148	-	-
Övriga poster	926	967	-	-
Summa	110 325	106 566	0	0

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	2 596 000	2 650 000	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar			-	-
Amortering av lån	-2 650 000	-150 000		
Upptagande av lån	2 550 000	100 000		
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Omklassificeringar	-7 741	-7 000	-	-
Periodisering av aktiverade lånekostnader	3 290	3 000	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	2 491 549	2 596 000	0	0
Derivat				
Ingående redovisat värde	3 675	0	0	0
Kassaflödespåverkande förändringar	-	-	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Värdeförändringar	672	3 675	-	-
Utgående redovisat värde derivat	4 347	3 675	0	0

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 100 000	1 581 519	-	-
Summa	3 100 000	1 581 519	0	0

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Not 24 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025	2024
Resultat från andelar i kommanditbolag	179 635	190 245
Summa	179 635	190 245

Not 25 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 329 612	2 910 795
Uttag från kommanditbolag	-	-771 428
Resultatandel från kommanditbolag	179 635	190 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 509 247	2 329 612
Utgående redovisat värde	2 509 247	2 329 612

Företagets namn	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde	
			2025-12-31	2024-12-31
Direktägda				
Swedish Airport Infrastructure AB (559170-5305)	Sigtuna	100,0%	2 069	2 069
Swedish Airport Infrastructure KB (969787-1144)	Sigtuna	99,90%	2 507 178	2 327 543
Summa			2 509 247	2 329 612

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Indirekt ägda

	Säte
Swedish Airport Infrastructure Komplementär AB (559012-5216)	Sigtuna
Altuna Hangar Kommanditbolag (969655-5706)	Sigtuna
Landvetter Hangar Kommanditbolag (969655-7322)	Sigtuna
Landvetter Cargo Terminal Kommanditbolag (969655-6605)	Sigtuna
Nordic Airport Properties Kommanditbolag (969673-0143)	Sigtuna
Swedish Airport Infrastructure MidCo AB (559012-5208)	Sigtuna
Tor Viking Holding AB (556891-0615)	Sigtuna
Tor Viking Sverigehuset AB (556891-5523)	Sigtuna
Tor Viking Flygfastighet AB (556891-5556)	Sigtuna
Fastighets Aktiebolaget Skogsvalvet (556470-2180)	Sigtuna
Logistic 3 Landvetter AB (556896-0586)	Sigtuna

Not 26 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	1 053 395
Avgående fordringar	-	-1 053 395
Utgående redovisat värde	0	0

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Not 27 Transaktioner med närstående

Nedan presenteras upplysningar av transaktioner mellan koncernen och övriga närstående.

Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Swedavia AB	134 863	131 551	-	-
Summa	134 863	131 551	0	0

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
TreD Office AB	274	137	-	-
Swedavia AB	47 137	45 174	-	-
Summa	47 411	45 311	0	0

Fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Swedish Aiport Infrastucture Holding AB (långfristig)	657	657	657	657
Swedish Aiport Infrastucture Holding AB (kortfristig)	116	56	-	-
Swedavia AB (kortfristig)	349	268	-	-
Summa	1 122	981	657	657

Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Swedavia AB	6 191	6 221	-	-
Summa	6 191	6 221	0	0

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 mars 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Torbjörn Blücher
Swedish Airport Infrastructure AB

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Alexander Tistam
Auktoriserad revisor

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Claes Magnus Torbjörn Blücher

Undertecknare

Serial number: cdee8d118c4dfb[...]fddcb90ea48c2

IP: 89.255.xxx.xxx

2026-03-18 11:44:39 UTC



ALEXANDER TISTAM

Undertecknare

Serial number: 13cbdda94c11b[...]2eb21e1d219e1

IP: 195.84.xxx.xxx

2026-03-18 12:53:50 UTC



This document is digitally signed using [Penneo.com](https://penneo.com). The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal. For more information about Penneo's Qualified Trust Services, visit <https://eutl.penneo.com>.

How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by **Penneo A/S**. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.

Revisionsberättelse

Till bolagsmännen i Swedish Airport Infrastructure Holding KB, org. nr 969775-2609

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Swedish Airport Infrastructure Holding KB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Företagsledningens ansvar

Det är företagsledningen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Företagsledningen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar företagsledningen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om företagsledningen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i företagsledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att företagsledningen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera företagsledningen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av företagsledningens förvaltning för Swedish Airport Infrastructure Holding KB för år 2025.

Enligt vår uppfattning finns inget att anmärka.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Företagsledningens ansvar

Det är företagsledningen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om handelsbolag och enkla bolag och bolagsavtalet.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon i företagsledningen i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Stockholm den 18 mars 2026

KPMG AB

Alexander Tistam
Auktoriserad revisor

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

ALEXANDER TISTAM

Undertecknare

Serial number: 13cbdda94c11b[...]2eb21e1d219e1

IP: 195.84.xxx.xxx

2026-03-18 12:52:44 UTC



This document is digitally signed using [Penneo.com](https://penneo.com). The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal. For more information about Penneo's Qualified Trust Services, visit <https://eutl.penneo.com>.

How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by **Penneo A/S**. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.