

Delårsrapport januari–juni 2026

Händelser i korthet

Kvartalet

- Intäkterna uppgick till 89,0 Mkr (86,3), varav 43,0 Mkr (40,0) avser hyresintäkter och 46,1 Mkr (45,8) intäkter från Operativa verksamheter
- Resultat före skatt uppgick till 105,5 Mkr (79,3), varav orealiserade värdeförändringar 76,3 Mkr (100,1)
- Substansvärde (NAV) per aktie uppgick till 87,1 kr (85,3)
- Det bokförda värdet på byggrätterna uppgick till 3 355 kr/kvm (3 180) för Arlandastad och 314 kr/kvm (313) för Skavsta
- Försäljning till JSR av 15 701 kvm byggrätter i Arlandastad. Köpeskillingen uppgår till 78,5 Mkr motsvarande ett underliggande byggrättsvärde om 5 000 kr per kvm
- Försäljning till Urban Partners av 37 259 kvm byggrätter i Arlandastad. Köpeskillingen uppgår till 158,3 Mkr samt en villkorad tilläggsköpeskillning
- Realiserade värdeförändringar om cirka 41 Mkr med försäljningar av byggrätter till Urban Partners och JSR
- Utdelning om 98 Mkr betalades ut till aktieägarna

Sext månadersperioden

- Intäkterna uppgick till 174,9 Mkr (169,6), varav 83,7 Mkr (80,8) avser hyresintäkter och 90,7 Mkr (87,1) intäkter från Operativa verksamheter
- Resultat före skatt uppgick till 75,6 Mkr (35,8), varav orealiserade värdeförändringar 73,8 Mkr (93,7)
- Joint venture-samarbeten bidrog positivt till periodens resultat om cirka 18 Mkr, främst genom ökade underliggande värden. F60 utvecklades starkt till följd av högre värderingar av fastigheter och byggrätter, medan Arlandastad Extra 5 (med förvaltning av Bake My Day-fastigheten) stärkte resultatet genom ett förbättrat rörelseresultat

Händelser efter periodens utgång

- Skavsta har skrivit ett nytt hyresavtal med Polisen med en årshyra om 7,2 Mkr över 6 år. De växer från cirka 1 300 kvm idag till cirka 4 000 kvm

Marknadsvärde fastighetsportföljen

6 786 MKR

Belåningsgrad

25 %

Likvida medel

196 MKR

Substansvärde (NAV) per aktie

87 KR

Finansiella nyckeltal

	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Intäkter, Mkr	89,0	86,3	174,9	169,6	376,9
Bruttoresultat, Mkr	16,5	10,5	21,9	10,2	81,6
Resultat före skatt, Mkr	105,5	79,3	75,6	35,8	172,1
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	1,8	0,9	1,4	0,3	2,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr	-0,1	-46,2	-32,8	-104,6	-132,2
Likvida medel, Mkr	196,2	141,6	196,2	141,6	182,1
Soliditet, %	59	59	59	59	59
Avkastning på eget kapital (rullande 12 mån), %	4,4	0,0	4,4	0,0	2,9
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	87,1	85,3	87,1	85,3	87,4

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 786	6 723	6 786	6 723	6 835
Belåningsgrad, fastigheter, %	25	24	25	24	24
Underliggande årligt hyresvärde, Mkr	238	243	238	243	240
Överskottsgrad, fastighetsförvaltning, %	71,5	71,2	66,5	62,3	66,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	40,7	4,4	40,7	4,4	42,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	76,3	100,1	73,8	93,7	184,7

Hög transaktionsaktivitet, aktieutdelning och förlängd finansiering

Första halvåret 2026 har gått enligt plan. Vi har under kort tid realiserat värden genom flera transaktioner, fortsatt stärka våra operativa bolag samt tagit viktiga steg för att säkra vår långsiktiga finansiering. Samtidigt har vi genomfört vår första aktieutdelning om 98 Mkr, ett första steg på vägen mot bolagets finansiella mål att årligen dela ut 5 procent av koncernens egna kapital.

Under andra kvartalet har vi slutfört två större transaktioner i Arlandastad som tydligt illustrerar vår affärsmodell, att stegvis kapitalisera på den tillgångsmassa vi byggt upp genom detaljplaneprocesser, projektutveckling och långsiktigt arbete i våra områden. I juni köpte Urban Partners en fastighet innehållande 37 259 kvm byggrätter i Arlandastad, till ett pris om drygt 158 Mkr. Dessförinnan köpte JSR en fastighet innehållande 15 701 kvm byggrätter i Arlandastad till en köpeskilling om cirka 78,5 Mkr. De genomförda transaktionerna har en tydlig effekt på kassaflödet i perioden. Sammantaget visar halvåret att vår affärsmodell fungerar väl även i ett marknadsläge som fortsatt präglas av osäkerhet.

På årsstämman i april fattades för första gången beslutet att Arlandastad Group skulle lämna utdelning till aktieägarna. Totalt 98 Mkr delades ut till aktieägarna i slutet av kvartalet.

Det positiva kassaflödet från de två transaktioner som slutfördes i juni gör att vi går ur kvartalet med en tydligt stärkt kassa. Vi lämnar utdelning utan att göra avkall på vår finansiella handlingsfrihet och vi behåller vår förmåga att fortsätta utveckla våra områden. Arlandastad Group har kapacitet att skapa utdelningsbara kassaflöden, grundade i affärer som bidrar till att höja värdet i våra stora markområden i Arlandastad och Skavsta.

Det är glädjande att konstatera att den sedvanliga kvartalsvisa externa värderingen av vårt fastighetsbestånd visar en positiv värdeutveckling. Ökningen drivs bland annat av högre värden på byggrätter, delvis till följd av de positiva värden vi uppvisat i flertalet genomförda transaktioner.

Under våren har vi förlängt löptider och sänkt räntorna på huvuddelen av våra banklån. Förlängningar av väsentliga kreditfaciliteter med våra största finansiella partners ger ökad finansiell trygghet och är ett bevis på att vi åtnjuter förtroende hos våra långivare för bolagets strategi och genomförandeförmåga.



Sammanfattningsvis är jag nöjd med hur Arlandastad Group utvecklats under det första halvåret 2026. Vi har genomfört fler betydande affärer, stärkt kassaflödet, säkrat vår finansiering framåt och genomfört vår första utdelning. Samtidigt fortsätter den operativa verksamheten att utvecklas positivt och med sänkta kostnader."

Detta, i kombination med en fortsatt ansvarsfull belåningsgrad på fastighetsportföljen, gör att vi står väl rustade även i en marknad där räntenivåer, finansieringsvillkor och investerarsentiment kan svänga snabbt.

Den löpande verksamheten, vid sidan av nyligen genomförda transaktioner, fortsätter också att utvecklas. I såväl Arlandastad som Skavsta har nya hyresavtal tecknats och befintliga hyresgäster valt att förlänga och i flera fall utöka sina ytor.

I Skavsta ligger fokus på att stegvis genomföra den långsiktiga utvecklingsplanen tillsammans med våra partners. Arbetet med den nya skolan fortskrider enligt plan, och under perioden har vi säkerställt finansieringen för det fortsatta byggandet. Den starka kopplingen till samhällskritisk infrastruktur, med flygplatsen och kommande Ostlänken, ger goda förutsättningar för att komplettera skolsatsningen med ytterligare etableringar inom både verksamheter och service. Vi ser ett fortsatt gott intresse från aktörer som vill etablera sig i området, något som understryks av den uthyrning till Polisen som vi offentliggjort efter kvartalets utgång. Vi arbetar samtidigt vidare med att effektivisera våra fastighetsbestånd, bland annat genom fastighetsdelningar som gör portföljen mer ändamålsenlig för kommande utvecklingssteg.

Ett viktigt tema de senaste åren har varit att effektivisera organisationen, renodla projektportföljen och minska koncernkostnaderna. Det arbetet fortsätter att ge effekt även under 2026. Kostnadsdisciplinen är fortsatt hög, såväl i förvaltningsverksamheten som i de operativa verksamheterna.

Sammanfattningsvis är jag nöjd med hur Arlandastad Group utvecklats under det första halvåret 2026. Vi har genomfört fler betydande affärer, stärkt kassaflödet, säkrat vår finansiering framåt och genomfört vår första utdelning. Samtidigt fortsätter den operativa verksamheten att utvecklas positivt och med sänkta kostnader.

Omvärldsläget är svårtolkat på kort sikt men vår långsiktiga bedömning kvarstår: de strategiska lägena i Arlandastad och Skavsta, kopplade till samhällskritisk infrastruktur, är gynnsamma och vår utvecklingsplan är fortsatt attraktiv. Vårt fokus är att fortsätta synliggöra de värden som byggs upp i projektportföljen, omvandla dem till ökande och uthålliga kassaflöden och därigenom skapa långsiktig avkastning för våra hyresgäster, investerare och samhället i stort.

Stockholm i juli 2026
Dieter Sand, vd och koncernchef

Det här är Arlandastad Group

Arlandastad Group är ett fastighetsutvecklingsbolag med kraft att förverkliga visioner. Vi äger och driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt i Arlandastad och Skavsta – med en total yta om 8 miljoner kvm.

Fokus ligger på att utveckla stora strategiskt placerade område som omfattar samhällskritisk infrastruktur. I samverkan med partners och samhälle jobbar Arlandastad Group långsiktigt med att bygga värden och hållbara och attraktiva destinationer för verksamheter och människor.

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

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

Bolaget innehar utöver utvecklingsbara områden även förvaltningsfastigheter om cirka 200 000 kvm, stora parkeringsanläggningar, testanläggningar för fordonsindustri, husutställningsområde och ett kongresscenter mm. Dessutom äger bolaget markområden innehållande cirka 1 200 000 kvm detaljplanerade byggrätter.



Verksamhetsområden

Arlandastad Group har två geografiska verksamhetsområden: Arlandastad och Skavsta. Områdena bedöms vara strategiskt viktiga infrastrukturnav med betydande samhällsintressen. Områdena karakteriseras också av stora trafik- och personflöden som har positiv inverkan på områdenas utveckling. Vi kontrollerar hela värdekedjan från markförvärv till förvaltning av färdiga fastigheter.

Arlandastad

Arlandastad är ett utvecklingsområde som omfattar en total markyta på 2,9 miljoner kvm och är strategiskt beläget nära Stockholm Arlanda Airport. I området pågår utvecklingsprojekt om 171 000 kvm i egen regi och i JV. Bolaget förvaltar ett befintligt fastighetsbestånd om cirka 83 000 kvm i området. De operativa verksamheter som bedrivs i Arlandastad är Scandinavian XPO och Training Partner.

Skavsta

Skavsta består av 4,8 miljoner kvm mark vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport. Här kommer järnvägen Ostlänken att dras fram med ett resecentrum i Skavsta. Arlandastad Group äger 90,1 procent av den exploaterbara marken och flygplatsområdet, tillsammans med Nyköpings kommun som äger resterande 9,9 procent. I området pågår utvecklingsprojekt om 19 000 kvm i egen regi och i JV. Bolaget förvaltar ett befintligt fastighetsbestånd om cirka 76 000 kvm i området. De operativa verksamheter som bedrivs i Skavsta är flygplatsverksamheten.

Koncernen, januari-juni 2026

Mkr	Arlandastad	Skavsta	Eliminerings	Ej fördelade koncernkostnader	Summa
Hysesintäkter	88	18	-22	-	84
Intäkter från Operativa verksamheter	69	24	-3	-	91
Övriga intäkter	1	-	-	-0	0
Rörelseintäkter	158	42	-25	-0	175
Fastighetskostnader	-25	-9	-	0	-34
Avskrivning fastigheter	-12	-1	-	-	-14
Kostnader från Operativa verksamheter	-75	-55	25	-0	-105
Bruttoresultat	46	-23	-	-1	22
Administrationskostnader	-14	-5	-	-16	-35
Finansnetto	-30	-3	-	-10	-44
Vinst avyttring inventarier	-	1	-	-	1
Resultat före värdeförändringar	2	-31	-	-27	-56
Resultat från andelar i intressebolag	17	1	-	-	18
Realiserade värdeförändringar fastigheter	41	-	-	-	41
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	80	-7	-	-	74
Resultat före skatt	140	-37	-	-27	76
Skatt på periodens resultat	11	-1	-	0	10
Periodens resultat	151	-38	-	-27	86
Verkligt värde fastigheter	5 868	918			6 786

Koncernen, januari-juni 2025

Mkr	Arlandastad	Skavsta	Eliminerings	Ej fördelade koncernkostnader	Summa
Hysesintäkter	84	20	-24	-	81
Intäkter från Operativa verksamheter	71	20	-4	-	87
Övriga intäkter	1	-	-	0	2
Rörelseintäkter	157	41	-28	0	170
Fastighetskostnader	-30	-9	-	-	-40
Avskrivning fastigheter	-12	-2	-	-	-15
Kostnader från Operativa verksamheter	-77	-56	28	-1	-105
Bruttoresultat	37	-26	-	-0	10
Administrationskostnader	-16	-8	-	-14	-38
Finansnetto	-31	-3	-	-8	-43
Resultat före värdeförändringar	-11	-38	-	-22	-70
Resultat från andelar i intressebolag	8	0	-	-	8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	4	-	-	-	4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	36	57	-	-	94
Resultat före skatt	38	20	-	-22	36
Skatt på periodens resultat	-7	-12	-	-	-19
Periodens resultat	31	8	-	-22	17
Verkligt värde fastigheter	5 853	870			6 723

Verksamhetsområde Arlandastad



Arlandastad är ett område beläget mellan Stockholm och Uppsala, invid E4:an och nära Stockholm Arlanda Airport. Utvecklingsområdet i Arlandastad omfattar en total markyta på 2,9 miljoner kvm.

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling är det område som hanterar konceptutveckling och exploatering av den befintliga fastighetsportföljen som bolaget förfogar över. Arbetet består av markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter för anpassning till nya verksamheter, ofta i nära samarbete med stat och kommun.

För att öka takten i fastighetsutvecklingen bildar Arlandastad Group i betydande utsträckning joint ventures med samarbetspartners för att genomföra projekt.

Arlandastad Group arbetar vidare utifrån en ökad utvecklingstakt genom att även genomföra fler avyttringar av byggrätter, projekt i olika faser samt färdiga fastigheter, för att säkra nödvändigt kapital för en snabbare exploatering av bolagets strategiska områden.

Fastighetsutveckling tillsammans med JV-partners

F60 företagspark

F60 är ett JV Bolag mellan Arlandastad Group och Swiss Life / Cavandium och ligger i utvecklingsområdet Arlandastad. F60 företagspark inkluderar totalt 124 444 kvm byggrätt varav ca 121 000 kvm ej är bebyggda. Arbetet pågår avseende bland annat etapp 2 i fastighet som omfattar Ramirent och Emil Lundgren som hyresgäster.

Fortsatt värderealisering i Arlandastad

Under kvartalet sålde Arlandastad Group byggrätter om 37 259 kvm i Arlandastad till investeringsbolaget Urban Partners, mot en köpeskilling om 158,3 Mkr samt en tilläggsköpeskilling. Affären följer på den avsiktsförklaring (LOI) som offentliggjordes i december 2025 och utgör ett viktigt steg i Arlandastad Groups fortsatta värderealisering. Genom transaktionens struktur behåller

Arlandastad Group potential att ta del av en fortsatt värdeuppgbyggnad i området.

Arlandastad Group sålde även 15 701 kvm byggrätter i Arlandastad till fastighetsbolaget JSR för 78,5 Mkr, motsvarande ett underliggande byggrättsvärde om 5 000 kr per kvm. Köparen avser att uppföra en ny logistikfastighet med attraktivt läge intill E4 och Stockholm Arlanda Airport. Affären fullföljer det LOI som kommunicerades i februari 2025.

Transaktionerna illustrerar hur Arlandastad Group realiserar de värden som byggts upp i markportföljen och omvandlar dem till kassaflöden.

Det ursprungliga LOI som diskuterades med Arwidsro under 2025 har upphört.

Fastighetsutveckling

	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Investeringar, Mkr	26	3	15
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad, kr/kvm	3 355	3 180	3 215
Marknadsvärde byggrätter och råmark, Mkr	3 131	3 157	3 172

Verksamhetsområde Arlandastad forts.

Pågående projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta, kvm	Tidsplan	Bedömd investering, Mkr	Varav återstår, Mkr	Uthyrningsgrad	Kommentar
Arlandastad	Scandinavian XPO - Etapp 2:								
Arlandastad	Aegir	Kontor	Projektutveckling	90	2026	0	0	100 %	
Arlandastad	Din Doktor	Verksamhetslokaler	Projektutveckling		2026	3,8	3,8	100 %	
Arlandastad	Restaurang laddplats	Restaurang	Projektutveckling	320	2025-2026	8,8	6,9	100 %	Bedömt marknadsvärde cirka 35 Mkr
	Summa			410		12,6	10,7		

Pågående projekt som bedrivs i JV

Utvecklingsprojekt F60 Företagspark omfattar totalt 124 444 kvm BTA och nedan beskrivs pågående deletapper

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta, kvm	Tidsplan	Bedömd total investering, Mkr	Varav återstår, Mkr	Uthyrningsgrad	Kommentar
Arlandastad	F60 Företagspark:								
Arlandastad	F60 14 etapp 2	Verksamhetslokaler	Projektutveckling	2 175	2026-2027	32	28	46 %	Bedömt marknadsvärde cirka 65 Mkr
	Summa			2 175		32	28		

Byggrätter

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter, kvm	Tidsplan
Arlandastad	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	429 219	-
Arlandastad Stadsdel 6	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	500 000	-2027
Arlandastad Training Academy	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	150 000	-2026
	Summa			1 079 219	

Byggrätter i JV

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

Verksamhetsområde Arlandastad forts.

Fastighetsförvaltning

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

Driftnetto uppgick till 32,8 Mkr (28,5), vilket är en ökning om 4,3 Mkr delvis till följd av en

hyresförlust om 7,0 Mkr från föregående år. I övrigt har kostnader för fastighetsskatt ökat under första halvåret med ca 1,5 Mkr.

Underliggande hyresvärde påvisar något minskade värden mot föregående år om 168,8 Mkr (173,7). Avvikelse från föregående år förklaras bland annat av kommande flytt av Testtrack till

följd av genomförda transaktioner med Urban Partners och JSR. Testtrack avses uppföras på annan plats i området.

Operativa verksamheter

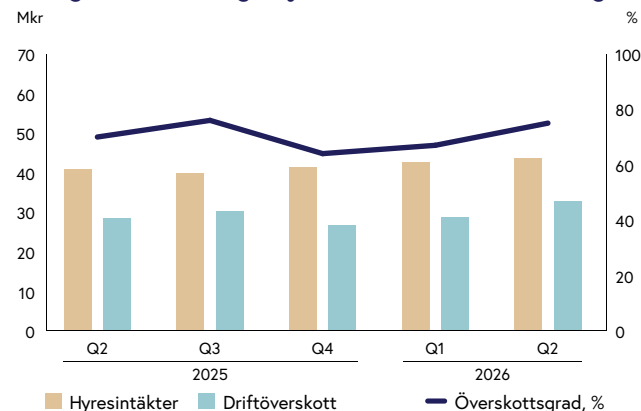
I Arlandastad bedrivs två operativa verksamheter – Training Partner som erbjuder utbildningar till återförsäljare och generalagenter i

fordonsindustrin och Scandinavian XPO som bedriver eventverksamhet. I rapporteringen redovisas enbart resultaten för respektive operatörsbolag, exklusive koncernelimineringar. Dessa bolag bidrar härutöver till koncernens samlade värdeskapande och intjäning, genom bland annat bidrag till ökad trafik och hyresintäkter.

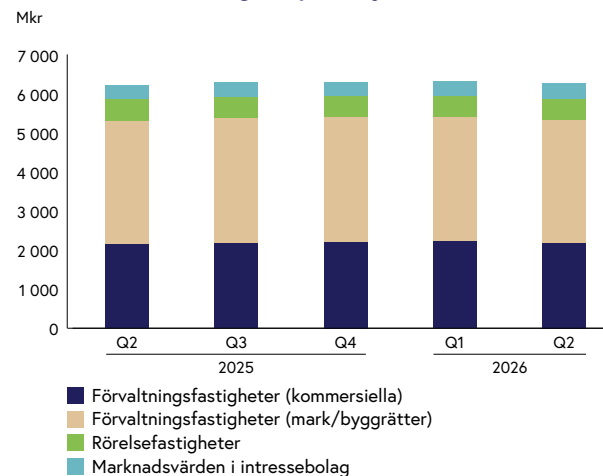
Förvaltning av fastigheter	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Driftnetto, Mkr	33	29	62	54	111
Överskottsgrad fastighetsförvaltning, %	75	70	71	64	67
Resultat före värdeförändringar, Mkr	10	4	17	5	16
Underliggande hyresvärde, Mkr	169	174	169	174	172
Marknadsvärde kommersiella fastigheter (inkl rörelsefastigheter), Mkr	2 737	2 696	2 737	2 696	2 755

Operativa verksamheter, Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Intäkter från Operativa verksamheter	35	37	69	71	131
Bruttoresultat	-3	-4	-6	-8	-4
Total orderstock	160	94	160	94	150
Orderstock kommande 12 månader	68	68	68	68	63

Fastighetsförvaltning - hyresintäkter och överskottsgrad



Marknadsvärde fastighetsportföljen, inkl. intressebolag



Verksamhetsområde Arlandastad forts.

Fastighetsbestånd

1 Scandinavian XPO

Lokalerna rymmer bland annat en mötes- och evenemangsarena på cirka 18 000 kvm, Quality Hotel Arlanda XPO, samt kontors- och affärslokaler.

2 DRIVELAB Center

Utbildnings- och eventlokaler för fordonsindustrin. Drivelab Center, med inriktning på mindre fordon, har en lokalarea om cirka 14 200 kvm.

3 DRIVELAB Big

Utbildnings- och eventlokaler för fordonsindustrin. Drivelab Big, för stora fordon, har en lokalarea om cirka 6 500 kvm.

4 Scandic Arlandastad (DRIVELAB Hotel)

Hotell med 150 rum som ingår i Drivelab-konceptet samt restaurang, gym och möteslokaler för 100 deltagare.

5 DRIVELAB Sales & Service

Fastighet om cirka 5 000 kvm som rymmer försäljning av nya och begagnade bilar med service som bilglas, bilprovning, rekonditionering och bilverkstad.

6 DRIVELAB Test Track 2

Området används av kunder för förvaring, i linje med den ökade efterfrågan på uppställningsytor.

7 One More (50 procent JV)

Fastigheten har uppförts genom ett JV med BRA Bygg och har One More, ett eventproduktionsbolag, som hyresgäst. Fastigheten är anpassad för produktion och lager, och har en total yta på cirka 1 770 kvm.

8 Nybygget

Husutställning som rymmer cirka 20 000 kvm och fler än 20 visningshus att utforska och uppleva på plats. Här finns många av Sveriges ledande hus-tillverkare och ett stort centrumhus med service samt fri parkering.

9 Bankomat

Platskontor till Bankomat om cirka 1 700 kvm.

10 Parkeringar

Parkering med cirka 800 platser belägen vid Drivelab Center samt ett antal parkeringsytor i anslutning till förvaldade fastigheter.

11 BakeMyDay (50 procent JV)

En bageriverksamhet med en total yta på cirka 10 000 kvm.

12 Yta för ny uppställningsplats

Ny anläggning med cirka 1 300 uppställningsplatser för bilar.

13 Långtidsparkering P1

14 F60-området (50 procent JV)

15 Training Academy

Pågående detaljplaneprocess.



Verksamhetsområde Skavsta



Skavsta är ett område vid Nyköping och Stockholm Skavsta Airport, nära E4:an och Oxelösunds djuphamn. Skavsta omfattar cirka 4,8 miljoner kvm mark med potentiella byggrätter om cirka 1,1 miljoner kvm BTA.

Fastighetsutveckling

Vi arbetar i Skavsta med utvecklingen av vårt bestånd på samma sätt som i Arlandastad. Betydande resurser läggs här på att skapa de rätta förutsättningarna att fortsätta utveckla området, såväl vad gäller de befintliga fastigheterna som att strukturera marktillgångar och driva på detaljplanarbeten.

I Skavsta förfogar bolaget över antagna byggrätter med en bruttototalarea (BTA) på cirka 605 000 kvm samt pågående detaljplaneprocesser som bedöms resultera i egna byggrätter med en BTA på cirka 230 000 kvm samt ytterligare byggrätter i JV med en BTA på cirka 250 000 kvm.

Järnvägsprojektet Ostlänken har påbörjats och är en ny dubbelspårig järnväg som kommer löpa mellan Stockholm och Torvinge-Linköping med en station och ett resecentrum som uppförs i

Skavsta. Vi arbetar med en fastighetsdelning av befintliga fastigheter i Skavsta med syftet att förbereda för en mer effektiv förvaltning och möjliggöra för framtida utveckling av området.

Fastighetsutveckling tillsammans med JV-partners

Skavstalund

Ett JV med Fjellskärs gård som syftar till att skapa en samlad plats för leverantörer i framtida byggprojekt i Skavsta. Området täcker en yta på cirka 57 000 kvm och har tidigare använts som långtidsparkering. Här planeras i första hand för två byggnader på vardera 2 500 kvm. Lamberts-son är strategisk partner i projektet och hyr 3 000 kvadratmeter mark i Skavstalund.

Västra terminalområdet

Under 2025 ingick Arlandastad Group ett joint venture-avtal med BRA Bygg AB för att utveckla området. JV-bolaget förvärvades med ett underliggande värde om 200 Mkr. Består av cirka 560 000 kvm och ligger söder om flygplatsens huvudlandningsbana. Lämpar sig särskilt för verksamheter som drar nytta av ett flygplatsnära läge. Här skapas möjligheter för logistik, flygrelaterad industriverksamhet och andra ytkrävande verksamheter.

Värdet på marken vid försäljning till JV-bolaget överstiger vida det bokförda värdet.

Yrkesgymnasium

Nyköpings kommun samlar alla sina praktiska gymnasieutbildningar i Skavsta i nya, moderna utbildningslokaler. Totalt omfattar byggnationen cirka 6 700 kvm lokaler och rymmer cirka 330 elever. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats för satsningen och inflyttning sker i etapper med första tillträde i januari 2027.

Fastighetsutveckling	30 jun 2026	30 jun2025	31 dec 2025
Investeringar, Mkr	17	2	15
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta, kr/kvm	314	313	314
Marknadsvärde byggrätter och råmark, Mkr	245	212	245

Verksamhetsområde Skavsta forts.

Pågående projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	LOA (kvm)	Tidsplan	Bedömd investering, Mkr	Varav återstår, Mkr	Uthyrningsgrad	Kommentar
Skavsta	Skola	Utbildningslokaler	Projektutveckling	7 218	2025-2027	122	107	100 %	Bedömt marknadsvärde cirka 220 Mkr
Summa				7 218		122	107		

Pågående projekt som bedrivs i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	LOA (kvm)	Tidsplan	Bedömd investering, Mkr	Varav återstår, Mkr	Uthyrningsgrad	Kommentar
Skavsta	Skavstalund (JV 50 %)	Verksamhet och service (planerat)	Projektutveckling	9 400	2025-2027	113	113	-	
Summa				9 400		113	113		

Byggrätter

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter, kvm	Tidsplan
Skavsta	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	605 000	-
Skavsta Södra	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	230 000	2026-2028
Summa				835 000	

Byggrätter i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter, kvm	Tidsplan
Skavsta Västra	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	250 000	2025-2027
Summa				250 000	

Avtal om markförsäljning

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter, kvm	Tidsplan	Köpeskilling, Mkr
Skavsta	Västra terminalområdet	Försäljning mark i JV	Projektutveckling	0	2026-2027	200
Summa				0		200

Verksamhetsområde Skavsta forts.

Fastighetsförvaltning

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

Driftnettot uppgick under perioden till 3,8 Mkr (8,5). Avvikelsen förklaras av minskade hyresintäkter och ökade fastighetskostnader. I takt med att

pågående utvecklingsprojekt färdigställs förväntas driftnettot i området öka i betydande omfattning.

Underliggande hyresvärde påvisar något minskade värden mot föregående år om 68,7 Mkr (69,2).

Operativa verksamheter

I Skavsta ansvarar bolaget för flygplatsdriften på Stockholm Skavsta Airport. I rapporteringen

redovisas enbart resultaten för respektive operatörsbolag, exklusive koncernelimineringar.

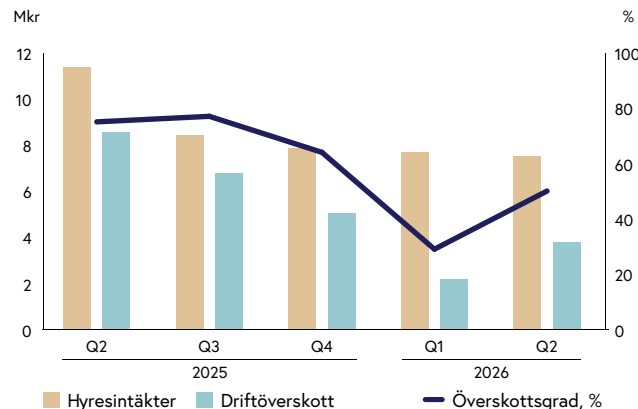
Dessa bolag bidrar härutöver till koncernens samlade värdeskapande och intjäning, genom bland annat bidrag till ökad trafik och hyresintäkter.

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

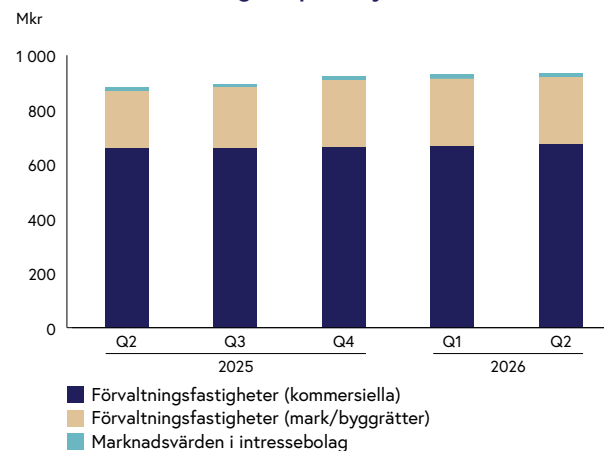
Förvaltning av fastigheter	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Driftnetto, Mkr	4	9	6	11	23
Överskottsgrad fastighetsförvaltning, %	50	75	39	55	62
Resultat före värdeförändringar, Mkr	1	6	-1	8	56
Underliggande hyresvärde, Mkr	69	69	69	69	68
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	673	658	673	658	663

Operativa verksamheter, Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Intäkter från Operativa verksamheter	14	11	24	20	42
Bruttoresultat	-13	-16	-31	-35	-67

Hyresintäkter och överskottsgrad fastighetsförvaltning



Marknadsvärde fastighetsportföljen, inkl. intressebolag



Verksamhetsområde Skavsta forts.

Fastighetsbestånd

1 Centrala terminalområdet

Marken närmast Stockholm Skavsta Airport med tillhörande landningsbanor, flygledartorn, hangarer och kontor. Här bedrivs flygplatsdriften för Stockholm Skavsta Airport. I terminalbyggnaden finns hyresgäster som driver servicefunktioner för resenärer såsom restaurang och café, butiker, valutaväxling och hyrbilsföretag. I området finns också fastigheter med hyresgäster och samarbetspartners som Kustbevakningen och Polisen. Nära flygplatsen ligger Nyköpings gymnasium på cirka 10 000 kvm.

2 Kvarter F11

Området omfattar cirka 600 000 kvm detaljplanerad mark, och är avsett att bli en samlad mötesplats för utbildning, innovation, idrott, kultur och besöksnäring.

3 Skavstalund (50 procent JV)

Området täcker en yta på cirka 57 000 kvm och har tidigare använts som långtidsparkering. Här planeras i första hand för två byggnader på vardera 2 500 kvm.

4 Västra terminalområdet (50 procent JV)

Består av cirka 560 000 kvm och ligger söder om flygplatsens huvudlandningsbana. Lämpar sig särskilt för verksamheter som drar nytta av ett flygplatsnära läge. Här skapas möjligheter för logistik, flygrelaterad industriverksamhet och andra ytkrävande verksamheter.

5 Södra terminalområdet

Centralt beläget i anslutning till det planerade Skavsta resecentrum och den kommande järnvägsförbindelsen Ostlänken. Här planeras för en levande stadsdel med torg och parker. Strax intill går väg 629 som är huvudentrén till hela Skavstaområdet. Utvecklingen av Södra terminalområdet sker tillsammans med Nyköpings kommun, som är största markägare och som har tagit fram planprogrammet för området.

6 Parkeringar

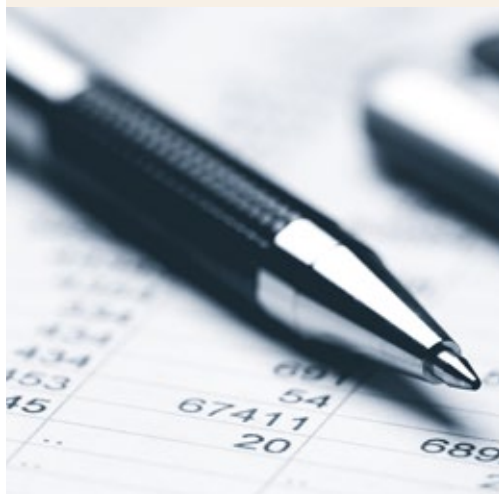
Lång- och korttidsparkeringar med cirka 1 600 parkeringsplatser och 64 laddplatser. Planer finns för ytterligare laddstolpar inom område.



Finansiell information

Andra kvartalet i korthet

- Intäkterna uppgick till 89,0 Mkr (86,3)
- Hyresintäkterna uppgick till 43,0 Mkr (40,0)
- Intäkter från Operativa verksamheter uppgick till 46,1 Mkr (45,8)
- Bruttoresultat uppgick till 16,5 Mkr (10,5)
- Finansnetto uppgick till -22,2 Mkr (-23,0)
- Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 11,8 Mkr (6,0)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 117,0 Mkr (104,5), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 76,3 Mkr (100,1).
- Periodens resultat uppgick till 116,1 Mkr (58,8), varav skatt på periodens resultat uppgick till 10,5 Mkr (-20,5).



Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Intäkterna uppgick till 174,9 Mkr (169,6), varav 83,7 Mkr (80,8) avser hyresintäkter, 90,7 Mkr (87,1) Operativa verksamheter och 0,4 Mkr (1,7) Övriga rörelseintäkter. Av intäkter från Operativa verksamheter var 45,3 Mkr (50,4) hänförligt till utbildningsverksamhet, 24,1 Mkr (20,2) till flygplatsverksamhet och 21,3 Mkr (16,5) till eventverksamhet. Intäkterna för eventverksamheten har ökat jämfört med föregående år, bland annat till följd av ökad genomfakturerings. För mer information, ► se not 2.

Kostnader och bruttoresultat

Fastighetskostnaderna uppgick till -33,9 Mkr (-39,5). Fastighetskostnaderna påverkades negativt, under samma period föregående år, av en befarad hyresförlust om -7,0 Mkr. För mer information om fastighetskostnader ► se not 3.

Kostnader Operativa verksamheter uppgick till -105,3 Mkr (-105,3). För mer information om kostnader för Operativa verksamheter ► se not 4.

Bruttoresultatet uppgick till 21,9 Mkr (10,3), varav 36,5 Mkr (28,1) avser fastighetsverksamheten och -14,5 Mkr (-17,9) Operativa verksamheter. Bruttoresultat för de operativa verksamheterna uppgick till 10,5 Mkr (11,6) för utbildningsverksamheten, -30,2 Mkr (-35,0) för flygplansverksamheten samt 5,4 Mkr (5,5) för eventverksamheten. För mer information ► se not 5.

Administrationskostnader

Administrationskostnader, som består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner, affärsutveckling och finanshantering, uppgick till

-35,4 Mkr (-37,6). Kostnadskontroll och effektivisering har lett till lägre kostnader jämfört med föregående år. Avskrivningar på anläggningstillgångar ingår i administrationskostnaderna och uppgick till -5,4 Mkr (-6,2).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -43,9 Mkr (-42,8). Den något högre kostnaden påverkas av en anståndsavgift av engångskaraktär, för dotterbolag, till Skatteverket om cirka 1,2 Mkr. Finansiella intäkter uppgick till 0,9 Mkr (2,4). För mer information ► se not 6 och 7.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 17,6 Mkr (7,9). Ökningen mot föregående år beror främst på en positiv värdeförändring i underliggande projekt om 18,8 Mkr (6,4). Resultat från fastighetsdrift uppgick till 2,7 Mkr (3,6) och skatt till -4,0 Mkr (-2,1). För mer information ► se not 8.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 73,8 Mkr (93,7). Ökningen drivs till betydande del av högre värden på byggrätter, bland annat till följd av de positiva värden vi uppvisat i flertalet genomförda transaktioner. Realiserade värdeförändringar uppgick till 40,7 Mkr (4,4), som en effekt av avyttring av mark till Urban Partners med köpeskilling om 158,3 Mkr och JSR om 78,5 Mkr. För mer information ► se not 9.

Skatt

Skatt på periodens resultat uppgick till 10,0 Mkr (-19,0) och avser i allt väsentligt uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är hänförlig till temporära

skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på förvaltningsfastigheter. Den positiva skatteeffekten under perioden hänför sig till förändringar i uppskjuten skatt efter utförsäljning av byggrätter. Effekten är redovisningsmässig och påverkar inte koncernens kassaflöde.

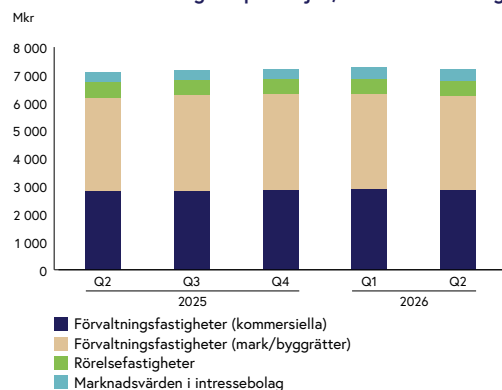
Finansiell information forts.

Kommentarer till finansiell ställning och likviditet

Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av förvaltningsfastigheter och fastigheter som används av bolag i koncernen (rörelsefastigheter). Samtliga fastigheter klassificeras som kommersiella fastigheter. I posten förvaltningsfastigheter ingår byggrätter om 3 376 Mkr (3 369). Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 juni 2026 till 6 786 Mkr (6 723). För mer information om förvaltningsfastigheternas utveckling och värderingsantaganden ► se not 9. För mer information om rörelsefastigheter ► se not 10.

Marknadsvärde fastighetsportföljen, inkl. intressebolag



Belåningsgrad fastighetsbestånd

Belåningsgraden uppgick till 25 procent (24) vid periodens slut. Belåningsgraden beräknas som räntebärande skulder i förhållande till totalt marknadsvärde på förvaltnings- och rörelsefastigheter inklusive byggrätter.

Finansiell ställning och substansvärde

Arlandastad Groups balansomslutning uppgick vid periodens slut till 7,7 Mdkr (7,6). Eget kapital uppgick till 4,6 Mdkr (4,5). Koncernens soliditet uppgick till 59 procent (59). Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var 4,4 procent (0,0). Substansvärde (NAV) per aktie uppgick till 87,1 kr (85,3).

Finansiering

Räntebärande skulder vid periodens slut uppgick till 1 691 Mkr (1 638). Genomsnittlig räntenivå för finansiering var 4,7 procent (5,2). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 (1,8). Genomsnittlig löptid för lånen i bolaget är 2,7 år (1,9). Bolagets finansiering utgörs främst av banksskuld som omfattas av lånekonvener relaterade till en underkoncern i Arlandastad Group. Konvenerna är kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Per 30 juni 2026 uppfyllde bolaget samtliga konvener enligt låneavtal med bank. För mer information om räntebärande skulder ► se not 12.

Under kvartalet har avtal slutits med Arlandastad Groups största kreditgivare om förlängning av två lån med 3 respektive 4 år av säkerställd skuld om totalt 1 290 Mkr.

Byggnadskreditiv har godkänts om 110 Mkr och under andra kvartalet har Bolaget nyttjat 20 Mkr för projektarbete i Skavsta.

Refinansiering har därtill genomförts av kortfristiga räntebärande skulder om totalt 61,0 Mkr med förfallodatum till 30 juni 2027.

Finanspolicyn ger möjlighet att använda finansiella derivatinstrument bland annat för ränte- och lånelöptidshantering. Inga sådana instrument har nyttjats under året.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 14,0 Mkr (-22,2) vilket utgörs från den löpande verksamheten -32,8 Mkr (-104,6), investeringsverksamheten 133,5 Mkr (-26,1) och finansieringsverksamheten -86,6 Mkr (108,4).

Investeringar i fastighetsutveckling och inventarier har gjorts i perioden om cirka -59,9 Mkr (-26,9).

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

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 196,2 Mkr (141,6).

Moderbolagets resultat och ställning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner och koncernadministration. Omsättningen uppgick under perioden till 4,1 Mkr (4,7) och avsåg vidarefaktureringskostnader till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till -21,0 Mkr (-20,0). Finansnettot uppgick till -10,3 Mkr (-7,7), bland annat som en följd av låneomläggningskostnader.

Resultat från andelar i koncernföretag uppgick till 65,2 Mkr (-2,0). Resultatet för moderbolaget uppgick till 37,7 Mkr (-25,2).

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 470 Mkr (1 420) i jämförelse med 1 332 Mkr vid

utgången av föregående år. Eget kapital uppgick till 574 Mkr (711) i jämförelse med 634 Mkr som ingående värde av räkenskapsåret. Effekten av ett minskat eget kapital förklaras av aktieutdelningen om 98 Mkr.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Hyresintäkter		43	40	84	81	162
Intäkter från Operativa verksamheter	2	46	46	91	87	163
Övriga rörelseintäkter		-0	1	0	2	52
Intäkter		89	86	175	170	377
Fastighetskostnader*	3	-15	-15	-34	-40	-69
Avskrivning fastigheter	10	-7	-7	-14	-15	-26
Kostnader från Operativa verksamheter	4	-51	-53	-105	-105	-200
Bruttoresultat	5	16	11	22	10	82
Administrationskostnader		-18	-19	-35	-38	-69
Vinst avyttring inventarier		0	-	1	-	0
Finansiella intäkter	6	0	1	1	2	4
Finansiella kostnader	7	-23	-24	-45	-45	-89
Finansnetto		-22	-23	-44	-43	-85
Resultat före värdeförändringar		-23	-31	-56	-70	-72
Resultat från andelar i intressebolag	8	12	6	18	8	17
Realiserade värdeförändringar fastigheter		41	4	41	4	42
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	76	100	74	94	185
Periodens resultat före skatt		106	79	76	36	172
Skatt på periodens resultat		11	-20	10	-19	-39
Periodens resultat		116	59	86	17	133
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Summa totalresultat		116	59	86	17	133
Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		110	56	82	16	126
Innehav utan bestämmande inflytande		6	3	4	1	7
- varav andel av övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		1,8	0,9	1,4	0,3	2,1

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Tillgångar				
Goodwill		23	23	23
Övriga immateriella anläggningstillgångar		2	2	3
Förvaltningsfastigheter	9	6 232	6 173	6 289
Rörelsefastigheter	10	512	522	525
Nyttjanderättstillgångar		10	7	6
Övriga anläggningstillgångar		81	97	72
Andelar i intressebolag	11	409	378	391
Summa anläggningstillgångar		7 268	7 202	7 308
Kortfristiga fordringar		261	240	214
Varulager		3	2	3
Likvida medel		196	142	182
Summa omsättningstillgångar		460	383	399
Summa tillgångar		7 728	7 586	7 708
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		4 567	4 463	4 579
Räntebärande skulder	12	1 359	1 555	1 375
Förskott		273	304	273
Långfristiga leasingskulder		8	7	5
Uppskjuten skatteskuld		942	932	952
Avsättningar		50	50	50
Summa långfristiga skulder		2 632	2 847	2 655
Räntebärande skulder	12	332	83	296
Kortfristiga leasingskulder		2	1	1
Aktuella skatteskulder		6	14	18
Övriga kortfristiga skulder		190	178	159
Summa kortfristiga skulder		530	276	474
Summa eget kapital och skulder		7 728	7 586	7 708

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2025-01-01	1	834	3 594	17	4 446
Årets resultat jan-jun 2025	-	-	16	1	17
Övrigt totalresultat jan-jun 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-06-30	1	834	3 610	18	4 463
Periodens resultat jul-dec 2025	-	-	110	6	116
Övrigt totalresultat jul-dec 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-12-31	1	834	3 721	24	4 579
Utdelning	-	-	-98	-	-98
Periodens resultat jan-jun 2026	-	-	82	4	86
Övrigt totalresultat jan-jun 2026	-	-	-	-	-
Eget kapital 2026-06-30	1	834	3 705	28	4 567

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Resultat före skatt		106	79	76	36	172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	-119	-100	-113	-86	-256
Summa		-14	-21	-37	-50	-83
Betald skatt		-3	-2	-12	-5	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-16	-23	-50	-55	-84
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av varulager		0	-0	0	0	-1
Förändring av rörelsefordringar		-9	18	-23	12	-34
Förändring av rörelseskulder		29	-40	44	-62	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4	-46	-29	-105	-132
Investeringsverksamheten						
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-0	-	-	-	-0
Avyttring av fastigheter		195	-	-	-	15
Investeringar i fastigheter och inventarier		-29	-13	-60	-27	-73
Avyttring av fastigheter		-	14	-	14	41
Erhållen handpenning avyttring fastighet		-	1	-	6	9
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-0	-0	-0	-0	-1
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-18	-2	-18	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten		166	-16	133	-26	-31
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån hos kreditinstitut		1 335	169	1 351	188	192
Mottaget förskott		9	-	9	65	135
Amortering av låneskulder		-1 332	-120	-1 352	-125	-135
Kortfristig inlåning från närstående bolag		-	-20	-	-	-
Kortfristig utlåning till närstående bolag		-	-14	-	-19	-10
Utbetald utdelning		-98	-	-98	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-87	80	-91	108	181
Periodens kassaflöde		83	17	14	-22	18
Likvida medel vid periodens början		113	124	182	164	164
Likvida medel vid periodens slut		196	142	196	142	182

Fastighetsutveckling för en hållbar framtid

Hållbarhet utgör en grundpelare i Arlandastad Groups affärsstrategi och är avgörande för att säkerställa bolagets långsiktiga utveckling.

Med målsättningen att ständigt utmana och förbättra skapas attraktiva och hållbara miljöer i nära samarbete med både partners och samhället. Arlandastad Groups hållbarhetsramverk är fullt integrerat i verksamheten genom ett strukturerat hållbarhetsarbete. För varje område finns tydliga mål, aktiviteter och nyckeltal (KPI:er) som gör det möjligt att följa upp resultat och framsteg.

Händelser under perioden

Vi arbetar aktivt med social hållbarhet som en integrerad del av vår verksamhet, där mentorskap och insatser för barn och unga är en viktig del. Under kvartalet har vi samarbetat med elever i årskurs 2 och årskurs 5 genom aktiviteter som ger en tidig inblick i arbetslivet, stärker motivationen för lärande och breddar förståelsen för olika yrkesroller. Insatserna bidrar till att skapa framtidstro och öka inkluderingen redan i tidig ålder. Genom att engagera oss i skola och lokalsamhälle stärker vi långsiktigt kompetensförsörjningen och bidrar till ett mer inkluderande samhälle.

Nyckeltal

	Jan-jun 2026	Jan-dec 2025
Klimatavtryck nyproduktion ¹⁾ , ton CO ₂ e	-	275
Sorteringsgrad materialåtervinning ²⁾ , %	32	30
Energiintensitet ³⁾ , kWh/kvm Atemp	50	108
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	3	8

¹⁾ Klimatavtryck nyproduktion

Inga färdigställda nybyggnationsprojekt jan-jun 2026.

²⁾ Andel av den totala mängden avfall som materialåtervunnits

Avser förvaltning och projekt.

³⁾ Energiintensitet, kWh per kvm

Total energianvändning från värme, kyla och fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrbar area. Normalårskorrigerat.



Vi gör plats för
FRAMTIDEN

Övrig information

Medarbetare

Antal heltidsanställda uppgick vid periodens slut till 111 (117).

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.

Utöver vad som framgår ovan beskrivs koncernens och moderbolagets risker och riskhantering i årsredovisningen för 2025. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2025.

Ägarstruktur

Antal utstående aktier 30 juni 2026 var 63 255 586 stycken. Stängningskursen var 34,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde om 2 151 Mkr. Största aktieägare i Arlandastad Group AB per den 30 juni var Gelba Management AB med 42,9 procent, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med 20,0 procent och Styviken Invest AS med 13,2 procent.



Koncernens noter

1 Redovisningsprinciper

Arlandastad Group upprättar koncernredovisningen i enlighet med tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS). 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 2025, sida 67.

Intäkter från avtal med kunder/intäkter från Operativa verksamheter.

Koncernens intäkter från Operativa verksamheter redovisas i enlighet med IFRS 15. Dessa intäkter består av intäkter från utbildningsverksamhet riktad mot fordonsindustrin, eventverksamhet samt flygverksamhet, inklusive intäkter hänförliga till flygdrift och tillhörande flygrelaterade tjänster.

Intäkter redovisas när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande genom att kontrollen över den avtalade varan eller tjänsten övergår till kunden. Bedömningen är att varje enskilt utbildningstillfälle, event respektive flygtjänst utgör ett separat prestationsåtagande och intäktsredovisas när den aktuella tjänsten har utförts..

Förvaltningsfastigheter

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

Byggrätter värderas utifrån ortsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. För mer information om värdering av förvaltningsfastigheterna, ► se Not 18 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen 2025, sida 59-60.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för koncernens tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar, i enlighet med 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

Under 2023-2025 har dotterbolaget Stockholm Skavsta Flygplats AB erhållit skadeersättning från Trafikverket om totalt 385 Mkr, som förberedelser för framdragande av järnvägsprojektet Ostlänken.

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

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	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Intäkter från utbildningsverksamhet ¹⁾	22,5	26,2	45,3	50,4	90,7
Intäkter från flygplatsverksamhet ²⁾	13,6	11,1	24,1	20,2	42,1
Intäkter från eventverksamhet ¹⁾	9,9	8,5	21,3	16,5	30,0

Summa intäkter från Operativa verksamheter

¹⁾ Avser Arlandastad

²⁾ Avser Skavsta

3 Fastighetskostnader

Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Driftskostnader	-9,7	-8,5	-24,7	-23,6	-43,2
Reparation och underhåll	-2,5	-2,5	-4,6	-5,7	-9,8
Befarade hyresförluster	-	-2,5	-	-7,0	-7,0
Fastighetsskatt	-2,2	-1,6	-4,6	-3,2	-9,0
Summa fastighetskostnader	-14,5	-15,0	-33,9	-39,5	-68,9

4 Kostnader från operativa verksamheter

Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Utbildningsverksamheten	-17,3	-20,6	-34,8	-38,8	-69,4
Flygplatsverksamheten	-26,0	-27,1	-54,2	-55,2	-108,5
Eventverksamheten	-7,7	-5,6	-15,9	-11,0	-21,7
Övriga operativa kostnader	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3	-0,6
Summa kostnader från Operativa verksamheter	-51,1	-53,5	-105,3	-105,3	-200,1

5 Bruttoresultat

Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Hyresintäkter	43,0	40,0	83,7	80,8	161,8
Fastighetskostnader	-14,5	-15,0	-33,9	-39,5	-68,9
Avskrivningar på rörelsefastigheter	-6,9	-7,3	-13,7	-14,6	-26,3
Övriga intäkter*	0,0	0,5	0,3	1,4	51,1
Bruttoresultat från fastighetsdrift	21,6	18,1	36,5	28,1	117,7
Intäkter från operativa bolag	46,1	45,8	90,7	87,1	162,9
Kostnader från operativa bolag	-51,1	-53,5	-105,3	-105,3	-200,1
Övriga intäkter	0,0	0,1	0,1	0,3	1,1
Bruttoresultat från operativa bolag	-5,1	-7,6	-14,5	-17,9	-36,1
Summa bruttoresultat	16,5	10,5	21,9	10,3	81,6

* Övriga intäkter helåret 2025 inkluderar ersättning från Trafikverket om 48,5 Mkr.

Koncernens noter

6 Finansiella intäkter

Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0,2	0,7	0,4	1,5	2,3
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	0,2	0,4	0,5	0,8	1,9
Summa finansiella intäkter	0,4	1,1	0,9	2,4	4,2

7 Finansiella kostnader

Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>					
Räntekostnader lån	-18,9	-20,6	-36,7	-40,1	-77,7
Räntekostnader leasingskulder	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-3,7	-3,3	-7,9	-4,9	-10,8
Summa finansiella kostnader	-22,6	-24,1	-44,8	-45,2	-88,8

8 Resultat från andelar i intressebolag

Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Fastighetsdrift	1,3	2,1	2,7	3,6	2,1
Värdeförändringar	12,8	5,5	18,8	6,4	19,1
Skatt	-2,2	-1,6	-4,0	-2,1	-3,8
Avyttringar	-	0,0	-	0,0	0,0
Summa resultat från andelar i intressebolag	11,8	6,0	17,6	7,9	17,3

9 Förvaltningsfastigheter

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

ingår byggrätter om 3 376 Mkr (3 369 Mkr). Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 juni 2026 till 6 786 Mkr (6 723).

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr

	30 jun 2026	31 dec 2025
Verkligt värde per 1 januari	6 289	6 074
Investeringar i befintliga fastigheter	43	30
Förvärv	0	-
Avyttringar	-175	-1
Orealiserade värdeförändringar	74	185
Verkligt värde per periodens slut	6 232	6 289

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter

Kommersiella fastigheter	2 856	2 886
Byggrätter	3 376	3 416

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 byggrät-

ternas värde nuvärdesberäknas med en "vänteränta" från tänkt exploateringstidpunkt till dagens datum. Räntan har bedömts till 4 procent och väntetiden 0–20 år i Arlandastad och 0–50 år i Skavsta. För mer information om värderingsmetodik ► se årsredovisningen för 2025, not 18, sida 59–60.

Utvalda, större projekt marknadsvärderas och redovisas löpande utifrån ett diskonterat värde av det färdigställda projektet med avdrag för kvarvarande investeringar i projektet. Värdeförändringar redovisas som en del av realiserade värdeförändringar.

Antaganden om ianspråktagande av byggrätter vid värdering av dessa

Arlandastad

Tid	Andel	Area	Värde, Mkr	Kr/kvm BTA
Nu	2 %	18 584	89	4 600
0-3 år	10 %	92 922	397	4 089
4-5 år	18 %	167 259	660	3 781
6-10 år	37 %	343 811	1 159	3 232
11-15 år	18 %	167 259	482	2 763
16-20 år	15 %	139 383	330	2 271
Summa		929 219	3 117	3 355
Råmark (ha)		13	14	

Koncernens noter

Skavsta

Tid	Andel	Kvm BTA	Värde, Mkr	Kr/kvm BTA
Nu	7 %	43 000	43	1 000
0-10 år	8 %	50 000	40	800
10-20 år	8 %	50 000	30	600
20-40 år	8 %	50 000	15	300
40 år och framåt	68 %	412 000	62	150
Summa		605 000	190	314
Råmark (ha)		275	55	

Antaganden om avkastningskrav

Bedömning av avkastningskrav har gjorts individuellt för respektive fastighet. En nuvärdesberäkning av samtliga kassaflöden utförs i modellen med en kalkylränta, motsvarande antaget avkastningskrav samt genomsnittligt

inflationsantagande under kalkylperioden. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick per 30 juni till 6,68 procent (6,74). Intervallet för direktavkastningskrav uppgår till 5,75–9,00 procent (5,75 – 8,00).

Väsentliga indata för fastighetsvärdering

Värderingsantaganden	30 jun 2026	31 dec 2025
Kalkylperiod, antal i år	10-20 år	10-20 år
Årlig inflation	1,0 % 2026, därefter 2 %	1,5 % 2026, därefter 2 %
Hyresutveckling, per år	1,0 % 2026, därefter 2 %	1,5 % 2026, därefter 2 %
Kalkylränta	8,78 %	8,55 %
Intervall, kalkylränta	7,83 %-11,12 %	7,83 %-11,13 %
Genomsnittligt direktavkastningskrav ¹⁾	6,68 %	6,52 %
Intervall direktavkastningskrav	5,75 %-9,0 %	5,75 %-9,0 %
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad	5,08 %	5,00 %

¹⁾ Vägt genomsnitt

Känslighetsanalys

Uppskattningen av fastigheternas verkliga värde är baserad på framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav

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

Värdering av fastighetsportföljen

Känslighetsanalys	Utgående värden, Mkr 30 jun 2026
Hyra +/- 10%	308
Driftkostnad +/-10%	49
Kalkylränta + 1%-enhet	-339
Kalkylränta - 1%-enhet	388
Direktavkastningskrav +1%-enhet	-190
Direktavkastningskrav -1%-enhet	259
Långsiktig vakansgrad +3%-enheter	-150

10 Rörelsefastigheter

Mkr	30 jun 2026	31 dec 2025
Ingående anskaffningsvärde	525	534
Investeringar i befintliga fastigheter	0	19
Avyttringar	-	-2
Periodens avskrivningar	-14	-26
Utgående redovisat värde	512	525
Verkligt värde rörelsefastigheter	554	546

11 Andelar i intressebolag

Redovisat värde enligt kapitalandelsmetoden

Mkr	30 jun 2026	31 dec 2025
Ingående anskaffningsvärde	391	356
Lämnade aktieägartillskott	1	7
Resultatandel	18	18
Förvärv	-	13
Avyttringar	-	-3
Utgående redovisat värde	409	391
Företagsnamn		
Arlandastad Extra 5 AB	96	90
BM Norslunda 1 AB	1	0
Arlandastad F60 AB	297	287
Skavstalund Fastighet AB	15	14
Västra terminalområdet AB	0	0
Utgående redovisat värde	409	391

Koncernens noter

12 Räntebärande skulder

Fördelning av räntebärande skulder

Mkr	30 jun 2026	31 dec 2025
Fastighetslån	1 440	1 438
Förlagslån	125	125
Övriga skulder	102	101
Nyttjat byggkreditiv	20	-
Nyttjad checkräkningskredit	2	6
Depositioner mm	1	1
Totala räntebärande skulder	1 691	1 671
Beviljade byggkreditiv, ej nyttjade	90	-
Ej nyttjad kreditfacilitet	6	2

Kreditförfallostruktur 30 juni 2026 avseende fastighetslån och förlagslån mm

Kreditavtal	Mkr	Andel
0-1 år	319	19 %
1-2 år	60	4 %
2-3 år	772	46 %
3-4 år	538	32 %
4-5 år	-	0 %
> 5 år	-	0 %
Totalt	1 690	100 %

13 Tilläggsupplysningar kassaflöde

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Av- och nedskrivningar	9,8	10,1	19,1	20,0	37,2
Realisationsresultat avyttring fastigheter	-40,7	-4,4	-40,7	-4,4	-42,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-76,3	-100,1	-73,8	-93,7	-184,7
Resultat från andelar i intressebolag	-11,8	-6,0	-17,6	-7,9	-17,3
Resultatavräkning Trafikverket	-	-	-	-	-48,5
Summa	-119,1	-100,4	-113,0	-86,0	-255,6
Betald och erhållen ränta					
Betald ränta	-13,5	-22,7	-32,1	-43,9	-80,3
Erhållen ränta	0,4	1,1	0,9	2,4	4,1

14 Händelser efter kvartalets utgång

- Skavsta har skrivit ett nytt hyresavtal med Polisen med en årshyra om 7,2 Mkr över 6 år. De växer från cirka 1 300 kvm idag till cirka 4 000 kvm

Moderbolagets räkningar

Resultat för moderbolaget i sammandrag

Belopp i Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Övriga rörelseintäkter	2	2	4	5	10
Summa intäkter	2	2	4	5	10
Driftsöverskott	2	2	4	5	10
Administrationskostnader	-10	-9	-21	-20	-37
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-0	-0	-0	-0	-1
Finansnetto	-5	-5	-10	-8	-17
Resultat från andelar i koncernföretag	65	-2	65	-2	-2
Resultat före värdeförändringar, bokslutsdispositioner och skatt	52	-14	38	-25	-46
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-56
Resultat före skatt	52	-14	38	-25	-103
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	52	-14	38	-25	-103
Totalresultat för moderbolaget					
Periodens resultat enligt resultaträkningen	52	-14	38	-25	-103
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	52	-14	38	-25	-103

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Andelar i koncernföretag	51	58	58
Fordringar hos koncernföretag	1 039	1 037	1 039
Övriga anläggningstillgångar	96	92	94
Anläggningstillgångar	1 185	1 186	1 191
Fordringar hos koncernföretag	90	154	69
Övriga kortfristiga fordringar	46	74	48
Kassa och bank	149	5	25
Omsättningstillgångar	285	234	142
Summa tillgångar	1 470	1 420	1 332
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	574	711	634
Långfristiga räntebärande skulder	-	125	-
Skulder till koncernföretag	288	314	294
Långfristiga skulder	288	439	294
Skulder till kreditinstitut	186	61	186
Skulder till koncernföretag	390	206	196
Övriga kortfristiga skulder	33	2	22
Kortfristiga skulder	609	270	404
Summa eget kapital och skulder	1 470	1 420	1 332

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2025-01-01	1	531	451	-246	737
Omföring av föregående års resultat	-	-	-246	246	-
Periodens resultat jan-jun 2025	-	-	-	-25	-25
Övrigt totalresultat jan-jun 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-06-30	1	531	205	-25	711
Periodens resultat apr-dec 2025	-	-	-	-78	-78
Övrigt totalresultat apr-dec 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-12-31	1	531	205	-103	634
Omföring av föregående års resultat	-	-	-103	103	-
Utdelning	-	-	-98	-	-98
Periodens resultat jan-jun 2026	-	-	-	38	38
Övrigt totalresultat jan-jun 2026	-	-	-	-	-
Eget kapital 2026-06-30	1	531	4	38	574

Härledning av nyckeltal (koncernen)

Arlandastad tillämpar European Securities and Market Authority (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historik eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöde som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Arlandastads fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

Överskottsgrad fastighetsförvaltning

Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Hysesintäkter	51,2	52,1	101,5	104,9	202,9
Fastighetskostnader	-14,6	-15,0	-34,0	-39,5	-68,8
Driftnetto	36,6	37,1	67,5	65,4	134,1
Överskottsgrad	71 %	71 %	67 %	62 %	66 %

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	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Driftnetto	36,6	37,1	67,5	65,4	134,1
Finansiella kostnader	-17,1	-16,4	-32,7	-35,5	-67,9
Räntetäckningsgrad	2,1	2,3	2,1	1,8	2,0

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	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Periodens resultat, Mkr	116,1	58,8	85,6	16,8	133,0
Medelantal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586	63 255 586	63 255 586
Resultat per aktie	1,8	0,9	1,4	0,3	2,1

Definition

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Motivering

Används för att belysa avkastning på aktierna.

Belåningsgrad

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Räntebärande skulder	1 691	1 638	1 671
Verkligt värde fastigheter	6 786	6 723	6 835
Belåningsgrad	25 %	24 %	24 %

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Härledning av nyckeltal (koncernen)

Avkastning på eget kapital

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Periodens resultat (R12)	202	-1	133
Ingående eget kapital	4 579	4 520	4 446
Utgående eget kapital	4 567	4 445	4 579
Genomsnittligt eget kapital	4 573	4 483	4 513
Avkastning på eget kapital	4,4 %	0,0 %	2,9 %

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	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Eget kapital	4 567	4 463	4 579
Balansomslutning	7 706	7 586	7 708
Soliditet	59 %	59 %	59 %

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

Substansvärde (NAV) per aktie

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Eget kapital	4 567	4 463	4 579
Uppskjuten skatteskuld	942	932	952
Antal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586
Substansvärde	5 509	5 395	5 531
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	87,1	85,3	87,4

Definition

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

Motivering

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

Försäkran

Styrelsen och 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 17 juli 2026
Arlandastad Group AB (publ)

Leif West
Styrelseordförande

Peter Markborn
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

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 17 juli 2026 kl. 13.00.

Peter Wågström
Styrelseledamot

Per Taube
Styrelseledamot

Dieter Sand
Verkställande direktör

Granskning av delårsrapport

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning

Finansiell kalender

13 november 2026	Delårsrapport januari-september 2026
18 februari 2027	Bokslutskommuniké 2026

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, %

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.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror, inklusive omsättningshyror, exklusive hyrestillägg.

LOA, kvm

Byggnaden/byggnaders uthyrningsbara area för lokaler.

Överskottsgrad fastighetsförvaltning, %

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

Kommersiella fastigheter

Avser förvaltningsfastigheter, exklusive byggrätter, och rörelsefastigheter.

