

Delårsrapport januari – juni 2025

Händelser i korthet

Kvartalet

- Intäkterna uppgick till 86,3 Mkr (82,9), varav 40,0 Mkr (39,6) avser hyresintäkter, 45,8 Mkr (39,0) intäkter från Operativa verksamheter
- Periodens resultat uppgick till 58,8 Mkr (-29,6), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 100,1 Mkr (-0,5)
- Substansvärde (NAV) per aktie uppgick till 85,3 (84,7)
- I Skavsta har ett 15-årigt hyresavtal tecknats med Nyköpings kommun för Nyköpings praktiska yrkesprogram. Hyresavtalet omfattar byggnation om ca 6 700 kvm lokaler samt ca 3 500 kvm markyta. Hyresvärdet uppgår till ca 11,5 Mkr per år
- Avyttring av mark har skett till JV-bolaget som bedrivs tillsammans med BRA Bygg med One More AB som hyresgäst. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 4,4 Mkr
- Ytterligare avtal har tecknats med Autohero motsvarande ca 30 000 kvm med plats för drygt 1 300 parkeringsplatser och lokaler på ca 1 100 kvm. BMW förlänger sina kontrakt till 2029 och utökar den totala ytan till ca 1 200 kvm. Samlat årligt hyresvärde på dessa kontrakt uppgår till ca 10,5 Mkr
- Ny finansiering om 125 Mkr har ingåtts, vilken delvis har använts för återbetalning av befintligt förlagslån om 68 Mkr

Sexmånadersperioden

- Intäkterna uppgick till 169,6 Mkr (172,0), varav 80,8 Mkr (79,1) avsåg hyresintäkter, 87,1 Mkr (87,5) avsåg intäkter från Operativa verksamheter
- Periodens resultat uppgick till 16,8 Mkr (-69,6) och påverkades av orealiserade värdeförändringar om 93,7 Mkr (-9,5)
- Bruttoresultatet uppgick till 10,2 Mkr (15,9) och påverkades negativt av en befarad hyresförlust om 7 Mkr. Kostnader från Operativa verksamheter minskade till -105,2 Mkr (-110,0). Vi ser en positiv effekt av de kostnadsbesparingar som sker

Händelser efter kvartalets utgång

- I juli tecknades avtal med JSR om avyttring om 15 600 kvm byggrätter för 78 Mkr, motsvarande 5 000 kr/kvm byggrätt

Marknadsvärde fastighetsportföljen

6 723 MKR

Belåningsgrad

24 %

Likvida medel

142 MKR

Substansvärde (NAV) per aktie

85,3 KR

	Apr–jun 2025	Apr–jun 2024	Jan–Jun 2025	Jan–Jun 2024	Jan–dec 2024
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	86,3	82,9	169,6	172,0	338,7
Resultat före värdeförändringar, Mkr	-31,2	-33,3	-70,2	-72,8	-139,7
Resultat före skatt, Mkr	79,3	-27,5	35,8	-69,2	-79,0
Periodens resultat, Mkr	58,8	-29,6	16,8	-69,6	-87,6
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	0,9	-0,5	0,3	-1,1	-1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital, Mkr	-46,2	-44,7	-104,6	-21,6	-111,7
Likvida medel, Mkr	141,6	247,3	141,6	247,3	163,8
Soliditet %	59	60	59	60	59
Avkastning på eget kapital %	0,0	-3,8	0,0	-3,8	-2,0
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 723	6 492	6 723	6 492	6 638
Belåningsgrad, fastigheter %	24	25	24	25	24
Förändring i underliggande hyresvärde, %	1,4	-0,2	0,7	-0,2	1,4
Underliggande hyresvärde, Mkr	242,9	237,4	242,9	237,4	241,2
Överskottsgrad %	71	79	62	74	75
Realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	4,4	-	4,4	-0,2	15,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	100,1	-0,5	93,7	-9,5	45,6
Aktien					
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	85,3	84,9	85,3	84,9	84,7

Arbetet med förädlingen av våra strategiska tillgångar fortsätter

Arlandastad Group har under första halvåret visat på ökad affärsaktivitet och god framdrift i arbetet med att förädla våra strategiskt belägna tillgångar. Vi har tecknat betydelsefulla avtal och projektutvecklingen i både Arlandastad och Skavsta har tagit flera nya och viktiga steg framåt. Tidigare kommunicerade aktiviteter för att effektivisera organisationen löper enligt plan.

Periodens intäkter uppgick till 170 Mkr (172) och påverkades främst av lägre övriga rörelseintäkter. Periodens resultat uppgick till 17 Mkr (-70), främst som en effekt av positiva orealiserade värdeförändringar om 94 Mkr (-10). Periodens kassaflöde uppgick till -22 Mkr (13) och påverkades delvis av ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten om -105 Mkr (-22). Kassaflöde från finansieringsverksamheten bidrog med 108 Mkr (44). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 142 Mkr (247).

Framtidens Skavsta tar form

I Skavsta har Preflight tagit ytterligare ett steg i sin expansion genom att i mars teckna ett hyresavtal avseende en hangar för att utvidga sin verksamhet för privatflyg och i april tecknade vi ett 15-årigt hyresavtal med Nyköpings kommun som innebär att alla praktiska gymnasieutbildningar kommer att samlas i nya moderna utbildningslokaler i Skavsta. Hyresavtalet omfattar byggnationen om cirka 6 700 kvm lokaler samt cirka 3 500 kvm markyta. Inflyttning sker i etapper med första tillträde i januari 2027. Kontraktet har inneburit en positiv effekt på värderingen av Skavstas fastighetstillgångar.

I juni tillträdde vi Skavstalund, ett joint venture-projekt i Skavsta där fyra byggnader ska uppföras i första etappen. Skavstalund är planerat att inhysa verksamheter för de entreprenörer som ska delta i utvecklingen av Skavsta.

Vidare fortskrider arbetet med Ostlänken, som påbörjades i november 2024. I april mottog vi förskottsbetalning om ytterligare 65 Mkr, i enlighet med avtalet som slutits med Trafikverket. När järnvägen är färdigutvecklad kommer Ostlänken att utgöra en central infrastrukturnod i området.



Arlandastad Group har under första halvåret visat på ökad affärsaktivitet och god framdrift i arbetet med att förädla våra strategiskt belägna tillgångar.

Nya avtal befäster Arlandastads strategiska läge

I slutet av juni valde Autohero att skala upp sin befintliga verksamhet i Arlandastad. Det utökade hyresavtalet omfattar ca 30 000 kvm som ska ge plats för drygt 1 300 parkeringsplatser samt utökade lokaler omfattande ca 1 100 kvm. Därutöver har BMW valt att förlänga sitt hyresavtal till 2029 och utökar i samband med detta sina ytor från ca 750 kvm till ca 1 200 kvm.

Hyresvärdet i koncernen från nya kontrakt uppgår till drygt 22 Mkr per år.

Vidare har vi under året tecknat avtal om markförsäljningar om drygt 20 000 kvm som styrker det underliggande marknadsvärdet i våra tillgångar. Försäljningarna är i linje med vårt arbete med att öka förädlingstakten samt tydliggöra värdepotentialen i våra tillgångar.

Tilltagande aktivitet i eventverksamheten

I Scandinavian XPO har vi sett positiva signaler med en starkare aktivitet i eventverksamheten under kvartalet. Orderstocken för de kommande tolv månaderna har ökat och vi ser en successivt ökad beläggning framöver.

Goda effekter från effektiviseringsprogram

De tidigare kommunicerade åtgärderna för att anpassa och effektivisera organisationen har löpt på enligt plan och har under perioden haft positiv effekt. Åtgärderna bedöms ge en årlig kostnadsbesparing om cirka 30 Mkr avseende främst administrations- och overheadkostnader, med full effekt under andra halvåret 2025.

Stärkt finansiell flexibilitet

I maj säkrade vi ny finansiering om 125 Mkr, varav en del har nyttjats för återbetalning av ett befintligt förlagslån om 68 Mkr. Finansieringen stärker vår finansiella flexibilitet, skapar utrymme för fortsatt operativ utveckling och förlänger bolagets genomsnittliga lånelöptid. Vi arbetar kontinuerligt med att optimera vår finansieringsstruktur för att löpande möjliggöra våra affärsinitiativ.

Stark tillgångsportfölj i en osäker omvärld

Den globala geopolitiska och marknadsosäkerheten består. Vårt fokus ligger fortsatt på att öka tempot inom vår fastighetsutveckling samt etablera en flexibel och kostnadsmedveten organisation som skapar värde över tid för såväl våra aktieägare, hyresgäster och partners.

Stockholm i juli,
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 kvadratmeter.

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

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

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

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



Segmentsredovisning – verksamhetsområden

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

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

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

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

Koncernen 2025 jan–jun, Mkr	Fastighets- förädling	Fastighets- förvaltning	Operativa verksamheter	Elimineringsar	Ej fördelade koncern- kostnader	Summa
Hysesintäkter	-	105	-	-24	-	81
Intäkter från Operativa verksamheter	-	-	91	-4	-	87
Övriga intäkter	0	1	-	-	0	2
Rörelseintäkter	0	106	91	-28	0	170
Fastighetskostnader	0	-39	-	-	-	-40
Avskrivning fastigheter	-	-12	-2	-	-	-15
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-1	-132	28	-1	-105
Bruttoresultat	0	54	-43	-	0	10
Administrationskostnader	-2	-6	-16	-	-14	-38
Finansnetto	0	-35	0	-	-8	-43
Resultat före värdeförändringar	-2	13	-59	-	-22	-70
Resultat från andelar i intressebolag	8	-	0	-	-	8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	4	-	-	-	4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	49	44	-	-	-	94
Resultat före skatt	55	62	-59	-	-22	36
Skatt på periodens resultat	-11	-11	3	-	-	-19
Periodens resultat	44	50	-55	-	-22	17
Verkligt värde fastigheter	3 369	2 804	550	-	-	6 723

Koncernen 2024 jan–jun, Mkr	Fastighets- förädling	Fastighets- förvaltning	Operativa verksamheter	Elimineringsar	Ej fördelade koncern- kostnader	Summa
Hysesintäkter	3	96	6	-26	-	79
Intäkter från Operativa verksamheter	-	0	88	0	-	88
Övriga intäkter	5	0	1	-	0	5
Rörelseintäkter	8	97	94	-26	0	172
Fastighetskostnader *	-1	-32	-	-	-	-33
Avskrivning fastigheter	0	-12	-1	-	-	-13
Kostnader från Operativa verksamheter	-	-3	-133	26	-1	-110
Bruttoresultat	7	56	-46	-	-1	16
Administrationskostnader *	-1	-5	-17	-	-16	-38
Finansnetto	3	-47	0	-	-6	-50
Resultat före värdeförändringar	9	-2	-56	-	-23	-73
Resultat från andelar i intressebolag	13	-	-	-	-	13
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	0	-	-	-	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-14	5	-	-	-	-9
Resultat före skatt	8	2	-56	-	-23	-69
Skatt på periodens resultat	5	-6	0	-	-	0
Periodens resultat	14	-4	-56	-	-23	-70
Verkligt värde fastigheter	3 352	2 587	553	-	-	6 492

* Omklassificering har skett mellan Operativa verksamheter och Fastighetsförvaltning avseende fastighets- och administrationskostnader.

Verksamhetsområde Fastighetsförädling

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

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

Arlandastad

Arlandastad är ett område mellan Stockholm och Uppsala, invid E4:an och nära Stockholm Arlanda Airport. Utvecklingsområdet i Arlandastad omfattar 2,9 miljoner kvm. Per 30 juni 2025 hade endast cirka tio procent tagits i anspråk av potentiella byggrätter om cirka 1,1 miljoner kvm BTA.

Skavsta

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

Fastighetsförädling tillsammans med JV-partners

F60 företagspark

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

One More AB

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

Händelser under kvartalet

Avtal med Autohero

Ytterligare avtal har tecknats med Autohero motsvarande ca 30 000 kvm med plats för drygt 1 300 parkeringsplatser och lokaler på ca 1 100 kvm.

Samarbete inlett med Fjellskärs Gård avseende Skavsta

Samarbete inletts mellan Arlandastad och Fjellskärs Gård AB. Arlandastad har under kvartalet erlagt köpeskilling för sin 50% andel i ett gemensamt JV. Fastigheten skall bli en samlad plats för verksamheter inom service- och byggnationssegmenten. Initialt uppförs två av planerade fyra byggnader. Dessa två får en yta om 9 500 kvm med ett årligt hyresvärde om ca 6 Mkr.

Ny gymnasieskola uppförs i Skavsta

I Skavsta har ett 15-årigt hyresavtal tecknats med Nyköpings kommun för Nyköpings praktiska gymnasieutbildningar i nya moderna utbildningslokaler. Hyresavtalet omfattar byggnation om ca 6 700 kvm lokaler samt ca 3 500 kvm markyta. Hyresvärdet uppgår till ca 11,5 Mkr per år. Inflyttning sker i etapper med första tillträde i januari 2027.

Nyckeltal, Fastighetsförädling	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Investeringar, Mkr	5	7	21
Projektvinst %	35	28	31
Genomsnittligt värde byggrätter Arlandastad (kr/kvm)	3 180	3 165	3 180
Genomsnittligt värde byggrätter Skavsta (kr/kvm)	313	313	313
Marknadsvärde förädlingsfastigheter, Mkr	3 369	3 352	3 375

Projekt och byggrätter

Pågående projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Status	Planerad yta (kvm)	Tidsplan	Bedömd investering (Mkr)	Varav återstår (Mkr)	Uthyrningsgrad
Arlandastad	Scandinavian XPO - Etapp 2	Kontor, service, hotell, vård	Projektutveckling	16 550	2020-2027	165	104	36%
Arlandastad	Stadsdel 4 uppställningsplats	Parkering/lokaler	Projektutveckling	30 000	2025	23	23	100%
Summa				46 550		188	127	

Planerade/kommande projekt

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta	Tidsplan	Bedömd investering	Varav återstår	Uthyrningsgrad
Arlandastad	DRIVELAB BIG - Etapp 2	Utbildning och möten	Projektutveckling	4 500	2026-2027	80	80	-
Arlandastad	DRIVELAB Sales & Service - Etapp 2	Bilförsäljning och -service	Projektutveckling	9 000	2026-2027	95	95	-
Arlandastad	Scandinavian XPO Congress Center	Kongress / Hotell	Projektutveckling	10 000	2026-2028	300	300	-
Arlandastad	Infrastruktur / väg Stadsdel 6	Infrastruktur / Väg	Detaljplaneprocess		2027-2028	50	50	-
Arlandastad	Stadsdel 6 - Etapp 1	Kontor och verksamheter	Detaljplaneprocess	17 000	2028-	375	375	-
Arlandastad	Utvecklingsprojekt Stadsdel 4	Kommersiella fastigheter samt P-hus	Projektutveckling	85 000	2025-	1 500	1 500	-
Arlandastad	F59 Företagspark	Företagspark (planerat)	Projektutveckling	38 000	2026-2029	551	551	-
Skavsta	Förädling befintligt bestånd	Hyresgäst Anpassning	Projektutveckling	5 000	2025-2027	100	100	-
Skavsta	Nyproduktion i östra området	Kontor / verksamhet	Projektutveckling	10 000	2026-2028	150	150	-
Summa				178 500		3 201	3 201	

Pågående projekt som bedrivs i JV

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Planerad yta	Tidsplan	Bedömd total investering	Varav återstår	Uthyrningsgrad
Arlandastad	F60 Företagspark (JV 50%)	Företagspark (pågående)	Projektutveckling	124 392	2022-2029	1 813	1 729	4%
Arlandastad	One More AB (JV 50%)	Produktion/lager (pågående)	Projektutveckling	1 770	Q3 2025	24	3	100%
Skavsta	Skavstalund (JV 50%)	Verksamhet och service (planerat)	Projektutveckling	9 400	2025-2027	113	113	-
Summa				135 562		1 950	1 845	

Projekt och byggrätter

Byggrätter

Ort	Projekt	Typ av projekt	Skede	Byggrätter (kvm)	Tidsplan
Arlandastad	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	488 745	-
Skavsta	Antagna	Ej specificerat	Projektutveckling	605 000	-
Arlandastad	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	500 000	-2027
Arlandastad	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	150 000	-2026
Skavsta	Under detaljplaneprocess, bedömd	Ej specificerat	Detaljplaneprocess	430 000	2023-
Summa				2 173 745	

Byggrätter i JV

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

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

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

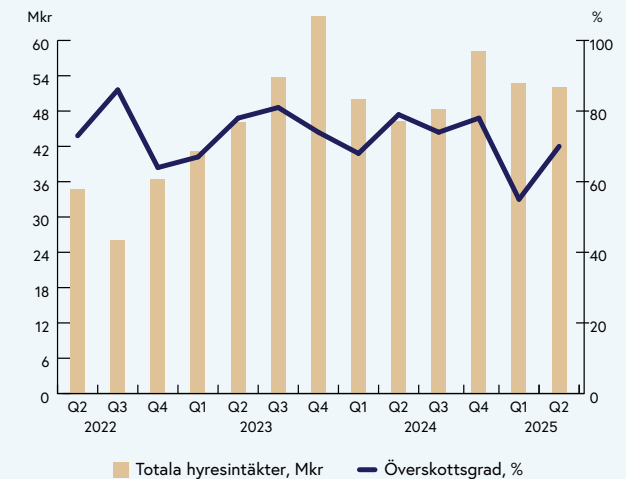
Händelser under kvartalet

- BMW förlänger sina kontrakt till 2029 och utökar den totala ytan till ca 1 200 kvm

Nyckeltal, Förvaltning av fastigheter	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Driftnetto, Mkr	37,1	36,7	65,4	70,9	152,4
Överskottsgrad, % *	71	79	62	74	75
Resultat före värdeförändringar, Mkr	10,3	2,1	13,2	-2,5	30,3
Underliggande hyresvärde, Mkr	242,9	237,4	242,9	237,4	241,2
Förändring av underliggande hyresvärde, %	1,4	0,8	0,7	-0,2	1,4
Förändring av underliggande hyresvärde rensat för förvärvade fastigheter, %	1,4	0,8	0,7	-0,2	1,4
Belåningsgrad, %	24	25	24	25	24
Marknadsvärde kommersiella fastigheter, Mkr	2 804	2 587	2 804	2 587	2 699

* Överskottsgraden minskade 2025 på grund av befarade hyresförluster om 7 Mkr.

Hyresintäkter och överskottsgrad



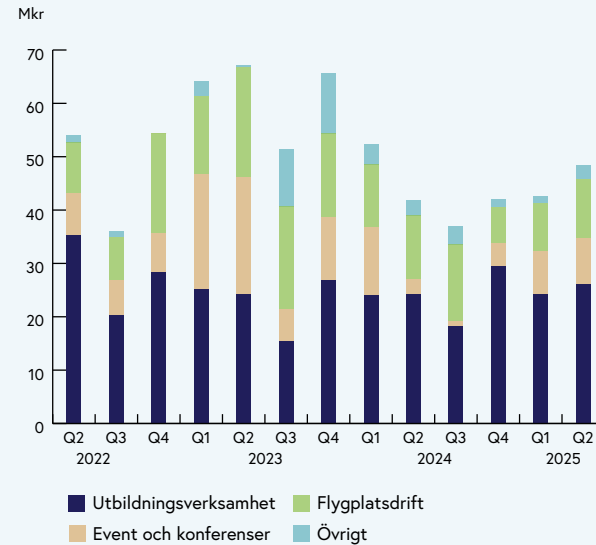
Verksamhetsområde Operativa verksamheter

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

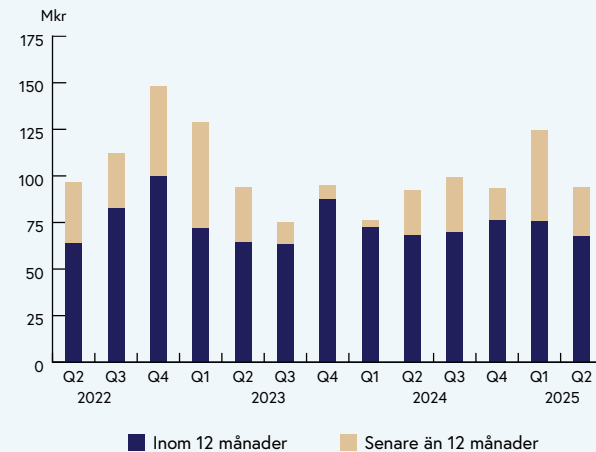
Nyckeltal Operativa verksamheter

Mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Intäkter från Operativa verksamheter	48,4	41,9	91,0	94,3	161,7
Bruttoresultat	-20,2	-29,0	-43,0	-46,0	-102,4
Total orderstock	94,2	92,4	94,2	92,4	93,4
Orderstock kommande 12 månader	67,5	68,0	67,5	68,0	76,0

Totala intäkter



Orderstock



Finansiell utveckling

Kommentarer till resultaträkningen

Andra kvartalet i korthet

- Intäkterna uppgick till 86,3 Mkr (82,9)
- Hyresintäkterna uppgick till 40,0 Mkr (39,6)
- Intäkter från Operativa verksamheter uppgick till 45,8 Mkr (39,0)
- Bruttoresultat uppgick till 10,5 Mkr (6,8)
- Finansnettot uppgick till -23,0 Mkr (-25,1)
- Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 6,0 Mkr (6,2)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 104,5 Mkr (-0,5), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 100,1 Mkr (-0,5)
- Periodens resultat uppgick till 58,8 Mkr (-29,6)

Sexmånadersperioden

Intäkter

Intäkterna uppgick till 169,6 Mkr (172,0), varav 80,8 Mkr (79,1) avsåg hyresintäkter, 87,1 Mkr (87,5) Operativa verksamheter och 1,7 Mkr (5,4) Övriga rörelseintäkter. Av intäkter från Operativa verksamheter var 50,4 Mkr (48,3) hänförligt till utbildningsverksamhet, 20,2 Mkr (23,5) till flygplatsdrift och 16,5 Mkr (15,6) till eventverksamhet. Eventverksamheten uppvisade en stark aktivitet under det andra kvartalet med många genomförda event. I Skavsta har det skett en reglering mot Transportstyrelsen, vilket påverkar intäkterna negativt med 3 Mkr. För mer information om intäkter från Operativa verksamheter, se not 2.

Kostnader och bruttoresultat

Fastighetskostnaderna uppgick till -39,5 Mkr (-33,0). Fastighetskostnaderna påverkades negativt av en befarad hyresförlust om -7 Mkr. Nytt hyresavtal är tecknat med en ny operatör och det finns inga ytterligare utestående hyresfordringar på den avflyttade hyresgästen. För mer information om fastighetskostnader, se not 3.

Kostnader Operativa verksamheter uppgick till -105,3 Mkr (-110,0). För mer information om kostnader för Operativa verksamheter, se not 4.

Bruttoresultatet uppgick till 10,2 Mkr (15,9), varav 28,1 Mkr (38,4) avser fastighetsdrift och -17,9 Mkr (-22,5) Operativa verksamheter. Minskningen förklaras av högre fastighetskostnader och lägre övriga intäkter. För mer information, se not 5.

Administrationskostnader

Administrationskostnader, som består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner,

affärsutveckling och finanshantering, uppgick till -37,6 Mkr (-38,2). Arbete pågår med kostnadskontroll och effektivisering, vilket löper enligt plan och har lett till lägre kostnader jämfört med föregående år. Avskrivningar på anläggnings-tillgångar ingår i administrationskostnaderna och uppgick till -6,2 Mkr (-6,4).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -42,8 Mkr (-50,5) och påverkades främst av lägre räntekostnader på räntebärande skulder. Finansiella intäkter uppgick till 2,4 Mkr (4,0). För mer info, se not 6 och 7.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 7,9 Mkr (13,3). Minskningen mot föregående år beror främst på en positiv värdeförändring i underliggande nybyggnadsprojekt 2024. Resultat från fastighetsdrift uppgick till 3,6 Mkr (-) och skatt till -2,1 Mkr (-3,4). För mer information, se not 8.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 93,7 Mkr (-9,5), främst hänförlig till uthyrningar i såväl Arlandastad som i Skavsta. Realiserade värdeförändringar uppgick till 4,4 Mkr (-0,2). Då avyttring av mark har skett till ett JV-bolag som ägs 50/50 redovisas endast Arlandastads andel av realisationsresultat i resultaträkningen. För mer information om värdeförändringar, se not 9.

Skatt

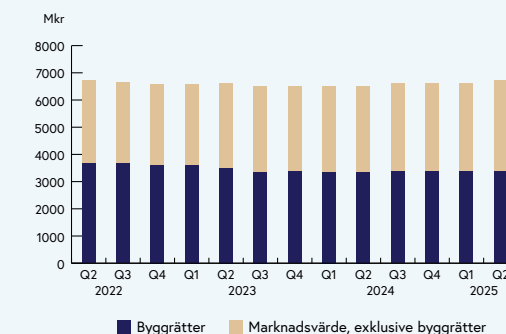
Skatt på periodens resultat uppgick till -19,0 Mkr (-0,5) och avser i allt väsentligt uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är hänförlig till temporära skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på förvaltningsfastigheter.

Kommentarer till balansräkningen

Fastigheter

Arlandastad Groups fastighetsbestånd består av förvaltnings- och rörelsefastigheter, vilka båda klassificeras som kommersiella fastigheter. I posten förvaltningsfastigheter ingår byggrätter om 3 369 Mkr (3 375). Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 juni 2025 till 6 723 Mkr (6 638). För mer information om förvaltningsfastigheternas utveckling och värderingsantaganden, se not 9. För mer information om rörelsefastigheter, se not 10.

Marknadsvärde fastighetsportföljen



Finansiell utveckling

Belåningsgrad fastighetsbestånd

Belåningsgraden uppgick till 24 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 7,6 Mdkr (7,5). Eget kapital uppgick till 4,5 Mdkr (4,5). Koncernens soliditet uppgick till 59 procent (59). Avkastningen på eget kapital, rullande tolv månader, var 0 procent (-2). Substansvärde (NAV) per aktie uppgick till 85,3 (84,7).

Finansiering

Räntebärande skulder vid periodens slut uppgick till 1 638 Mkr (1 575). Genomsnittlig räntenivå för finansiering var 5,2 procent (6,5). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 (1,8). Genomsnittlig löptid för lånen i bolaget är 1,9 år (2,3). Bolagets finansiering utgörs främst av bankskuld som omfattas av lånekovenanter relaterade till en underkoncern i Arlandastad Group. Kovenanterna är kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet, likviditet och lån i förhållande till fastigheters marknadsvärde. Per den 30 juni 2025 uppfyllde bolaget samtliga kovenanter enligt låneavtal med bank. För mer information om räntebärande skulder, se not 12.

Finanspolycyn ger möjlighet att använda finansiella instrument bland annat för ränte- och lånelöptids-hantering. Inga sådana instrument nyttjades under året.

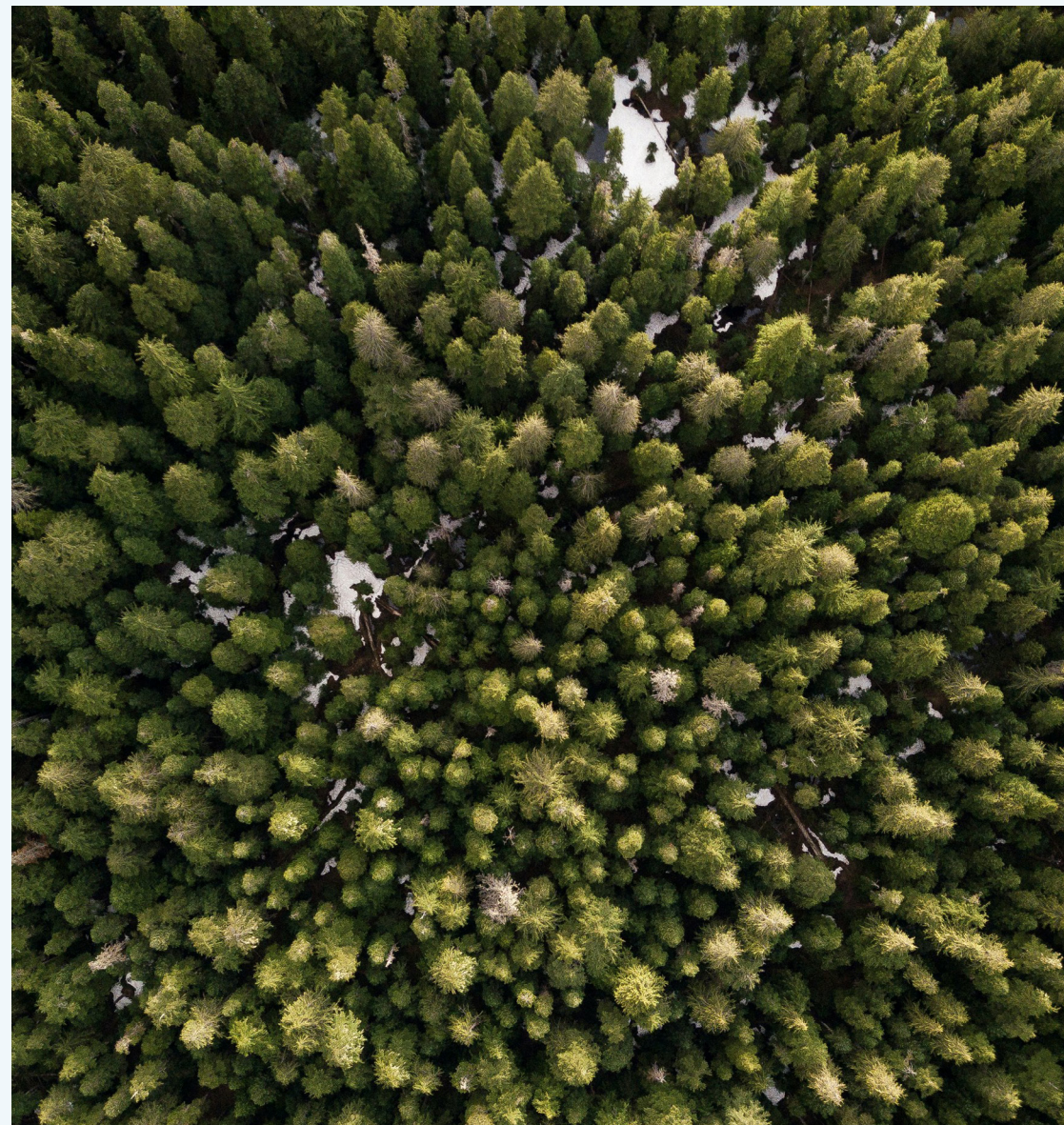
Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -55,4 Mkr (-58,9). Ej kassaflödespåverkande poster uppgick till -86,0 Mkr (13,3). Rörelsekapitalförändringen uppgick till -49,1 Mkr (37,4). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -26,1 Mkr (-9,3), varav -26,9 Mkr (-17,2) avsåg investeringar i materiella anläggningstillgångar, 13,5 Mkr (14,8) avsåg erhållen försäljningslikvid vid fastighets-avyttring, -18,2 Mkr (0) avsåg investering i finansiella anläggningstillgångar och 6,0 Mkr (-) avser förändring av transaktionsrelaterade skulder. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 108,4 Mkr (43,9). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 141,6 Mkr (247,3).

Moderbolagets resultat och ställning

Moderbolaget Arlandastad Groups verksamhet består av koncernfunktioner och koncernadministration. Omsättningen uppgick under perioden till 4,7 Mkr (3,9) och avsåg vidarefaktureringskostnader till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till -20,0 Mkr (-22,4). Finansnettot uppgick till -7,7 Mkr (-3,8). Resultatet för moderbolaget uppgick till -25,2 Mkr (-96,6).

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 420 Mkr jämfört med 1 403 Mkr vid utgången av föregående år. Eget kapital uppgick till 711 Mkr jämfört med 737 Mkr vid årsskiftet.



Totalresultat för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	Apr–jun 2025	Apr–jun 2024	Jan–jun 2025	Jan–jun 2024	Jan–dec 2024
Hyresintäkter		40	40	81	79	168
Intäkter från Operativa verksamheter	2	46	39	87	88	162
Övriga rörelseintäkter		1	4	2	5	9
Intäkter		86	83	170	172	339
Fastighetskostnader*	3	-15	-13	-40	-33	-64
Avskrivning fastigheter	10	-7	-7	-15	-13	-26
Kostnader från Operativa verksamheter	4	-53	-57	-105	-110	-221
Bruttoresultat	5	11	7	10	16	28
Administrationskostnader		-19	-15	-38	-38	-74
Vinst avyttring inventarier		-	-	-	-	0
Finansiella intäkter	6	1	2	2	4	9
Finansiella kostnader	7	-24	-27	-45	-55	-104
Finansnetto		-23	-25	-43	-50	-95
Resultat före värdeförändringar		-31	-33	-70	-73	-140
Resultat från andelar i intressebolag	8	6	6	8	13	0
Realiserade värdeförändringar fastigheter		4	-	4	0	15
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	100	0	94	-9	46
Periodens resultat före skatt		79	-28	36	-69	-79
Skatt på periodens resultat		-20	-2	-19	0	-9
Periodens resultat		59	-30	17	-70	-88
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Summa totalresultat		59	-30	17	-70	-88
Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		56	-28	16	-65	-93
Innehav utan bestämmande inflytande		3	-2	1	-4	6
- varav andel av övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		0,9	-0,5	0,3	-1,1	-1,4

* Fastighetskostnaderna belastar 2025 med en befarad hyresförlust om 7 Mkr

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Tillgångar				
Goodwill		23	23	23
Övriga immateriella anläggningstillgångar		2	1	2
Förvaltningsfastigheter	9	6 173	5 939	6 074
Rörelsefastigheter	10	522	540	534
Nyttjanderättstillgångar		7	8	8
Övriga anläggningstillgångar		97	83	87
Andelar i intressebolag	11	378	346	356
Summa anläggningstillgångar		7 202	6 941	7 084
Kortfristiga fordringar		240	255	232
Varulager		2	2	2
Likvida medel		142	247	164
Summa omsättningstillgångar		383	504	398
Summa tillgångar		7 586	7 445	7 482
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		4 463	4 464	4 446
Långfristiga skulder	12	1 555	681	1 440
Förskott		304	200	239
Långfristiga leasingskulder		7	7	7
Uppskjuten skatteskuld		932	905	913
Avsättningar		50	50	50
Summa långfristiga skulder		2 847	1 843	2 648
Räntebärande skulder	12	83	911	135
Kortfristiga leasingskulder		1	1	1
Aktuella skatteskulder		14	19	18
Övriga kortfristiga skulder		178	206	233
Summa kortfristiga skulder		276	1 138	388
Summa eget kapital och skulder		7 586	7 445	7 482

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	1	834	3 688	12	4 534
Periodens resultat jan - jun 2024	-	-	-65	-4	-70
Övrigt totalresultat jan - jun 2024	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-06-30	1	834	3 622	7	4 464
Periodens resultat jul - dec 2024	-	-	-28	10	-18
Övrigt totalresultat jul - dec 2024	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	1	834	3 594	17	4 446
Periodens resultat jan - jun 2025	-	-	16	1	17
Övrigt totalresultat jan -jun 2025	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-06-30	1	834	3 610	18	4 463

* Den ingående balansen har justerats med ett belopp om 12,3 Mkr avseende en korrigerig av uppskjuten skatteskuld, hänförlig till förvärvet av Skavsta 2022. Vid förvärvet togs ingen hänsyn till temporär skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på fastigheter vid förvärvstidpunkten. Av justeringebeloppet är 11,1 Mkr hänförligt till moderföretagets ägare och 1,2 Mkr till innehav utan bestämmande inflytande.

Koncernens rapport över förändring kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	Apr–jun 2025	Apr–jun 2024	Jan–jun 2025	Jan–jun 2024	Jan–dec 2024
Resultat före skatt		79	-28	36	-69	-79
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	-100	3	-86	13	-27
Summa		-21	-25	-50	-56	-106
Betald skatt		-2	-2	-5	-3	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-23	-27	-55	-59	-111
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av varulager		0	0	0	0	0
Förändring av rörelsefordringar		18	-12	12	31	24
Förändring av rörelseskulder		-40	-6	-62	7	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-46	-45	-105	-22	-112
Investeringsverksamheten						
Förvärv av dotterbolag		-	-6	-	-6	-13
Avyttring av dotterbolag		-	-	-	-	0
Investeringar i fastigheter och inventarier		-13	-11	-27	-17	-59
Avyttring av fastigheter		14	-	14	15	32
Förändring transaktionsrelaterade skulder		1	-	6	-	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	0	0	-1	-1
Förvärv av finansiella tillgångar		-18	0	-18	0	-23
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16	-17	-26	-9	-65
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån hos kreditinstitut		169	-	188	-	147
Mottaget förskott		65	-	65	100	150
Amortering av låneskulder		-120	-5	-125	-5	-170
Kortfristig inlåning från närstående bolag		-20	-	-	-	-
Kortfristig utlåning till närstående bolag		-14	-51	-19	-51	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		80	-56	108	44	106
Periodens kassaflöde		17	-118	-22	13	-70
Likvida medel vid periodens början		124	365	164	234	234
Likvida medel vid periodens slut		142	247	142	247	164

Hållbar utveckling

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

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

Vi arbetar systematiskt för att minska vår klimatpåverkan genom hela värdekedjan, från markförvärv till långsiktig förvaltning av färdiga fastigheter. Vår klimatfärdplan syftar till att uppnå minskat klimatutsläpp från förvaltning och halvering av klimatpåverkan i ny- och större ombyggnadsprojekt till 2030, med basår 2023.

Investering i solcells- och batterilösning

Under det andra kvartalet har bolaget fattat beslut om att genomföra den första investeringen i en solcells- och batterilösning. Tidigare har installation av solceller inte varit möjlig på grund av restriktioner från myndigheter relaterade till flygverksamhet. Efter att nu ha erhållit godkännande för installation inom våra områden, har vi möjlighet att gå vidare med det första solcellsprojektet inklusive tillhörande energilagrlösning



Energi	Jan–jun 2025	Jan–dec 2024
Energiintensitet*	62	118

Social hållbarhet	Jan–jun 2025	Jan–dec 2024
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	1	8
NMI 2025**	n/a	-11

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

** **Nöjd medarbetarindex**

Klimatavtryck	Jan–jun 2025	Jan–dec 2024	Enhet
Scope 1	40	274	ton CO2e
Scope 2 elektricitet market based	0	0	ton CO2e
Scope 2 elektricitet location based	20	39	ton CO2e
Scope 2 fjärrvärme	191	428	ton CO2e
Scope 3 Uthyrda leasade tillgångar	27	64	ton CO2e
Klimatavtryck nyproduktion	n/a	374	kgCo2e/BTA

Övrig information

Medarbetare

Antal heltidsanställda uppgick vid periodens slut till 117 (125).

Säsongsvariationer

Arlandastad Groups driftsöverskott påverkas av säsongsvariationer avseende driftskostnader. Generellt är kostnaderna högre årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel såsom snöröjning. Även Operativa verksamheter har säsongsvariationer där verksamheten minskar under jul- och nyårshelgerna samt under sommarmånaderna.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I bolaget är framför allt fastighetsvärdering, projektverksamhet, finansiering samt uthyrning, med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek, prioriterade områden för riskhantering. Bolaget har rutiner för att kontinuerligt värdera och minimera dessa risker.

Tillgång till lånat kapital har varierat i en ansträngd kapitalmarknad med stigande kreditkostnader som följd. Utöver vad som framgår ovan beskrivs koncernens och moderbolagets risker och riskhantering i årsredovisningen för 2024. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2024.

Ägarstruktur

Antal utstående aktier 30 juni 2025 var 63 255 586 stycken. Stängningskursen var 24,30 kronor per aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde om 1 537 Mkr. Största aktieägare i Arlandastad Group AB per den 30 juni var Gelba Management AB med 46,8 procent, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med 14,2 procent och Styviken Invest AS med 9,8 procent.



Koncernens noter

1 Redovisningsprinciper

Allmän information
Arlandastad Group upprättar koncernredovisningen i enlighet med tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering presenteras såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering, RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade sedan årsredovisningen föregående år.

Jämförelsetal och avrundningar
Jämförelsetal inom parentes för resultatposter och kassaflödesposter avser utfall för motsvarande period föregående år. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år. Då den finansiella informationen presenteras i miljontals kronor kan det förekomma avrundnings-differenser, vilket kan innebära att enskilda delposter inte summerar till totalsumman.

Transaktioner med närstående
Som närstående bolag till moderbolaget avses dotter- och intressebolag. För mer information om transaktioner med närstående, se not 33 i årsredovisningen 2024, sida 81.

Intäkter från avtal med kunder/intäkter från Operativa verksamheter
Koncernens intäkter från Operativa verksamheter redovisas i enlighet med IFRS 15. Dessa intäkter utgörs av intäkter från utbildning gentemot fordonsindustrin och intäkter från eventverksamheten. Intäkten redovisas när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Bedömningen är att respektive utbildningstillfälle eller event utgör ett eget prestationsåtagande.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras i första hand på avkastnings-baserade värderingar enligt kassaflödesmodellen. Det innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Byggrätter värderas utifrån ortsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. För mer information om värdering av förvaltningsfastigheterna, se Not 18 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen 2024, sida 73-74. Vid avyttring av fastigheter till intressebolag eller Joint Ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande koncernens kvarstående ägarandel. I balansräkningen minskas andelar i

intressebolag. Innehavets värde reduceras som lägst till noll. Skulle den realiserade värdeförändringen hänförlig till kvarstående ägarandel överstiga värdet på intressebolagsandelen skuldförs mellanskillnaden.

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

Skadeersättning från Trafikverket för arbeten kopplade till den planerade Ostlänken
Arlandastad Groups dotterbolag Skavsta Flygplats AB ingick i oktober 2023 ett avtal med Trafikverket om skadeersättning om 385 Mkr för åtgärder på anläggningen som behöver göras 2024-2027 som förberedelser för framdragande av järnvägsprojekt Ostlänken. Bolaget erhöll 100 Mkr under 2023, 150 Mkr under 2024 och ytterligare 65 Mkr har erhållits under 2025.

I enlighet med IAS20 redovisar bolaget erhållna belopp som förskott för åtgärder som ska vidtas för att uppfylla åtaganden enligt avtalet. I takt med att åtgärder utförs i projektet redovisas en kostnad i resultaträkningen, vilken klassificeras som fastighetskostnad. Motsvarande belopp tas ianspråk från förskottet i balansräkningen, intäktsförs och nettoredovisas mot fastighetskostnaderna. 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 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Intäkter från utbildningsverksamhet	26,2	24,3	50,4	48,3	96,2
Intäkter från flygplatsverksamhet	11,1	11,8	20,2	23,5	44,9
Inräkter från eventverksamhet	8,5	2,8	16,5	15,6	20,6
Summa intäkter från Operativa verksamheter	45,8	39,0	87,1	87,5	161,7

3 Fastighetskostnader

Mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Driftskostnader	-8,5	-8,9	-23,6	-23,8	-44,5
Reparation och underhåll	-2,5	-2,2	-5,7	-6,0	-12,9
Befarade hyresförluster	-2,5	0,0	-7,0	0,0	0,0
Fastighetsskatt	-1,6	-1,6	-3,2	-3,2	-6,1
Summa fastighetskostnader	-15,0	-12,6	-39,5	-33,0	-63,6

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

4 Kostnader från operativa verksamheter

Mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Utbildningsverksamheten	-20,6	-22,6	-38,8	-37,6	-80,5
Flygplatsverksamheten	-27,1	-28,2	-55,2	-58,5	-116,6
Eventverksamheten	-5,6	-4,8	-11,0	-11,8	-19,8
Övriga operativa kostnader	-0,1	-1,2	-0,3	-2,1	-3,7
Summa kostnader från Operativa verksamheter	-53,5	-56,9	-105,3	-110,0	-220,6

5 Bruttoresultat

Mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Hyresintäkter	40,0	39,6	80,8	79,1	168,4
Fastighetskostnader	-15,0	-12,6	-39,5	-33,0	-63,6
Avskrivningar på rörelsefastigheter	-7,3	-6,6	-14,6	-13,0	-26,1
Övriga intäkter	0,5	4,3	1,4	5,4	4,5
Bruttoresultat från fastighetsdrift	18,1	24,6	28,1	38,4	83,2
Intäkter från operativa bolag	45,8	39,0	87,1	87,5	161,7
Kostnader från operativa bolag	-53,5	-56,9	-105,3	-110,0	-220,6
Övriga intäkter	0,1	0,0	0,3	0,1	4,1
Bruttoresultat från operativa bolag	-7,6	-17,9	-17,9	-22,5	-54,8
Summa bruttoresultat	10,5	6,8	10,2	15,9	28,3

Koncernens noter

6 Finansiella intäkter

Mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Ränteutäkter från omsättningstillgångar	0,7	0,1	1,5	0,3	1,9
Ränteutäkter övriga finansiella tillgångar	0,4	2,0	0,8	3,7	7,2
Summa finansiella intäkter	1,1	2,1	2,4	4,0	9,1

7 Finansiella kostnader

Mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde					
Räntekostnader lån	-20,6	-26,3	-40,1	-52,4	-100,6
Räntekostnader leasingskulder	-0,1	-0,4	-0,2	-1,6	-1,5
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-3,3	-0,4	-4,9	-0,5	-1,6
Summa finansiella kostnader	-24,1	-27,2	-45,2	-54,5	-103,8

8 Resultat från andelar i intressebolag

Mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Fastighetsdrift	2,1	-	3,6	-	0,8
Värdeförändringar	5,5	7,8	6,4	16,7	-1,4
Skatt	-1,6	-1,6	-2,1	-3,4	-
Avyttringar	0,0	-	0,0	-	0,5
Summa resultat från andelar i intressebolag	6,0	6,2	7,9	13,3	-0,1

9 Förvaltningsfastigheter

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

ingår byggrätter om 3 369 Mkr (3 375 Mkr). Fastigheternas marknadsvärde uppgick enligt extern värdering per 30 juni 2025 till 6 723 Mkr (6 638).

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr	30 jun 2025	31 dec 2024
Verkligt värde per 1 januari	6 074	5 957
Investeringar i befintliga fastigheter	5	21
Förvärv	-	66
Avyttringar	0	-16
Orealiserade värdeförändringar	94	46
Verkligt värde per periodens slut	6 173	6 074

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter		
Kommersiella fastigheter	2 804	2 699
Byggrätter	3 369	3 375

Värderingsmetodik
Värdering av fastighetsbestånd utförs av externa, auktoriserade/certifierade värderare. Huvudmetoden för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdesberäknas (DCF-modellen). Kalkylperiod som använts i värderingen uppgår till 10–20 år. För byggrätter och råmark bedöms marknadsvärdet utifrån ortsprismetoden genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt. Den stora mängden byggrätter i koncernen gör att alla byggrätter inte bedöms kunna exploateras samtidigt. Ett antagande om "väntetid" görs i värderingen där byggrätternas värde nuvärdesberäknas med en "vänsteränta" från tänkt exploaterings-tidpunkt till dagens datum. Räntan har bedömts till 4 procent och väntetiden 0–20 år i Arlandastad och 0–50 år i Skavsta. För mer information om värderingsmetodik, se årsredovisningen för 2024, not 18, sida 79.

Antaganden om ianspråktagande av byggrätter vid värdering av dessa

Arlandastad				
Tid	Andel	Area	Värde, Mkr	Kr/kvm BTA
Nu	2%	19 775	90	4 550
0-3 år	6%	59 325	240	4 045
4-5 år	30%	296 624	1 109	3 740
6-10 år	37%	365 836	1 125	3 074
11-15 år	15%	148 312	375	2 526
16-20 år	10%	98 875	205	2 077
Summa		988 745	3 144	3 180
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	313
Råmark (ha)		150	23	

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 6,74 procent (6,76). Intervallet för direktavkastningskrav uppgår till 5,75–8,00 procent (5,75–8,00).

Väsentliga indata för fastighetsvärdering

Värderingsantaganden	30 jun 2025	31 dec 2024
Kalkylperiod, antal i år	10-20	10-20
Årlig inflation*	1,5-2%	1-2%
Hyresutveckling, per år*	1,5-2%	1-2%
Kalkylränta	8,86%	8,91%
Intervall, kalkylränta	7,85% -10,14%	7,81% -10,09%
Genomsnittlig direktavkastningskrav**	6,74%	6,76%
Intervall direktavkastningskrav	5,75% - 8,0%	5,75% - 8,0%
Genomsnittlig långsiktig vakansgrad	4,96%	5,48%

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

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

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

Värdering av fastighetsportföljen

Känslighetsanalys	Utgående värden, Mkr 30 jun 2025
Hyra +/- 10%	285
Driftkostnad +/-10%	53
Kalkylränta + 1%-enhet	-218
Kalkylränta - 1%-enhet	369
Direktavkastningskrav +1%-enhet	-182
Direktavkastningskrav -1%-enhet	246
Långsiktig vakansgrad +3%-enheter	-141

10 Rörelsefastigheter

Mkr	30 jun 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	534	550
Investeringar i befintliga fastigheter	2	10
Periodens avskrivningar	-14	-26
Utgående redovisat värde	522	534
Verkligt värde rörelsefastigheter	550	564

11 Andelar i intressebolag

Redovisat värde enligt kapitalandelsmetoden, Mkr	30 jun 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	356	333
Lämnade aktieägartillskott	5	23
Resultatandel	8	1
Förvärv	10	0
Avyttringar	0	-1
Utgående redovisat värde	378	356
Företagsnamn		
Airport City Stockholm AB	0	0
Arlandastad Extra 5 AB	88	84
BM Norslunda 1 AB	0	0
Arlandastad F60 AB	277	272
Skavstalund	13	-
Sankt Parkering AB	-	0
Utgående redovisat värde	378	356

Koncernens noter

12 Räntebärande skulder

Fördelning av räntebärande skulder, Mkr	30 jun 2025	31 dec 2024
Fastighetslån	1 449	1 460
Förlagslån	125	68
Övriga långfristiga skulder	61	46
Nyttjad checkräkningskredit	2	0
Depositioner mm	1	1
Totala räntebärande skulder	1 638	1 575
Ej nyttjad kreditfacilitet	2	8

Kreditförfallostruktur 30 jun 2025 avseende fastighetslån och förlagslån mm

Kreditavtal	Mkr	Andel, %
0-1 år	61	4%
1-2 år	1 491	91%
2-3 år	50	3%
3-4 år	0	0%
4-5 år	0	0%
> 5 år	33	2%
Totalt	1 635	100%

13 Tilläggsupplysningar kassaflöde

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, Mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Av- och nedskrivningar	10,1	8,5	20,0	16,9	34,3
Realisationsresultat avyttring fastigheter	-4,4	-	-4,4	0,2	-15,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-100,1	0,5	-93,7	9,5	-45,6
Resultat från andelar i intresseföretag	-6,0	-6,2	-7,9	-13,3	-0,1
Realisationsresultat avyttring dotterbolag	-	-	-	-	0,0
Summa	-100,4	2,7	-86,0	13,3	-26,6

Betald och erhållen ränta

Betald ränta	-22,7	-27,1	-43,9	-33,6	-103,8
Erhållen ränta	1,1	2,1	2,4	4,0	9,1

14 Händelser efter kvartalets utgång

- I juli tecknades avtal med JSR om avyttring av 15 600 kvadratmeter byggrätter för 78 Mkr, motsvarande 5 000 kr/kvadratmeter byggrätt. Transaktionen slutavräknas efter att fastighetsreglering utförts.

Moderbolagets räkningar

Resultat för moderbolaget i sammandrag

Belopp i Mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Övriga rörelseintäkter	2	2	5	4	9
Summa intäkter	2	2	5	4	9
Fastighetskostnader	0	0	-	0	0
Driftsöverskott	2	2	5	4	9
Administrationskostnader	-9	-12	-20	-22	-43
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Finansnetto	-5	-2	-8	-4	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-74	-2	-74	-117
Resultat före värdeförändringar, bokslutsdispositioner och skatt	-14	-86	-25	-97	-158
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-88
Resultat före skatt	-14	-86	-25	-97	-246
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-14	-86	-25	-97	-246
Totalresultat för moderbolaget					
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-14	-86	-25	-97	-246
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-14	-86	-25	-97	-246

Moderbolagets finansiella ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	58	43	57
Fordringar hos koncernföretag	1 037	1 043	1 037
Övriga anläggningstillgångar	92	64	87
Anläggningstillgångar	1 186	1 150	1 181
Fordringar hos koncernföretag	154	124	138
Övriga kortfristiga fordringar	74	84	58
Kassa och bank	5	61	26
Omsättningstillgångar	234	270	222
Summa tillgångar	1 420	1 420	1 403
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	711	886	737
Långfristiga räntebärande skulder	125	-	-
Skulder till koncernföretag	314	168	340
Långfristiga skulder	439	168	340
Skulder till kreditinstitut	61	150	114
Skulder till koncernföretag	206	212	201
Övriga kortfristiga skulder	2	4	13
Kortfristiga skulder	270	366	327
Summa eget kapital och skulder	1 420	1 420	1 403

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	1	531	408	43	983
Omföring av föregående års resultat	-	-	43	-43	-
Periodens resultat jan - jun 2024	-	-	-	-97	-
Övrigt totalresultat jan-jun 2024	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-06-30	1	531	451	-97	886
Periodens resultat jul - dec 2024	-	-	-	-150	-150
Övrigt totalresultat jul-dec 2024	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	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

Härledning av nyckeltal (koncernen)

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

Överskottsgrad

Mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	52,1	46,3	104,9	96,4	203,0
Fastighetskostnader	-15,0	-9,6	-39,5	-25,5	-51,0
Driftnetto	37,1	36,7	65,4	70,9	152,0
Överskottsgrad	71%	79%	62%	74%	75%

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa löpande intjäning i fastighetsförvaltningen.

Räntetäckningsgrad Fastighetsförvaltning

Mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Driftnetto	36,5	36,7	65,4	70,9	152,4
Finansiella kostnader	-16,4	-23,7	-35,5	-47,4	-85,0
Räntetäckningsgrad	2,2	1,6	1,8	1,5	1,8

Definition

Driftnetto från segment fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på rörelsefastigheter, genom finansiella kostnader.

Motivering

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Resultat per aktie

Kr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Periodens resultat, Mkr	58,8	-29,6	16,8	-69,6	-87,6
Medelantal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586	63 255 586	63 255 586
Resultat per aktie	0,9	-0,5	0,3	-1,1	-1,4

Definition

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Motivering

Används för att belysa avkastning på aktierna.

Belåningsgrad, fastigheter

Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder	1 638	1 593	1 575
Verkligt värde fastigheter	6 723	6 492	6 638
Belåningsgrad	24%	25%	24%

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Härledning av nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Periodens resultat (R12)	-1	-172	-88
Ingående eget kapital	4 520	4 520	4 522
Utgående eget kapital	4 445	4 446	4 429
Genomsnittligt eget kapital	4 483	4 483	4 476
Avkastning på eget kapital	0,0%	-3,8%	-2,0%

Definition

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

Motivering

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

Soliditet

Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Eget kapital	4 463	4 452	4 446
Balansomslutning	7 586	7 445	7 482
Soliditet	59%	60%	59%

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

Substansvärde (NAV) per aktie

Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Eget kapital	4 463	4 452	4 446
Uppskjuten skatteskuld	932	917	913
Antal utestående aktier	63 255 586	63 255 586	63 255 586
Substansvärde	5 395	5 369	5 359
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	85,3	84,9	84,7

Definition

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

Motivering

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

Projektvinst

Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	6 173	5 939	6 074
Avgår marknadsvärde byggrätter	-3 369	-3 352	-3 375
Marknadsvärde rörelsefastigheter	550	553	564
Avgår bokfört värde mark	-285	-270	-285
Marknadsvärde efter genomförda projekt	3 068	2 871	2 978
Total investering	2 270	2 251	2 265
Projektvinst, Mkr	798	620	713
Projektvinst %	35	28	31

Definition

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

Motivering

Används för att belysa avkastning på nedlagd investering vid projektutveckling.

Försäkran

Styrelsen och Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 2025
Arlandastad Group AB (publ)

Leif West
Styrelseordförande

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Per Taube
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 2025.

Peter Markborn
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Dieter Sand
Verkställande direktör

Finansiell kalender

13 november 2025

Delårsrapport för perioden januari – september 2025

18 februari 2026

Bokslutskommuniké 2025

Finansiella definitioner

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut.

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning samt avskrivning på rörelsefastigheter.

Bruttoresultat operativa verksamheter

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

Medelantal utestående aktier

Genomsnitt antal utestående aktier under perioden.

Orderstock intäkter från operativa verksamheter

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier för perioden.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat efter finansiella intäkter genom finansiella kostnader.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per aktie, kr

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

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

Fastighetsrelaterade definitioner

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftnetto fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning, exklusive avskrivningar på fastigheter.

Fastighetskostnader

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

Genomsnittligt direktavkastningskrav

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

Hysesintäkter

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

Hysesvärde

Kontrakterade årshyror, inklusive omsättningshyror, exklusive hyrestillägg.

LOA, kvm

Byggnaden/byggnaders uthyrningsbara area för lokaler.

Projektvinst, %

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

Överskottsgrad, %

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

Kommersiella fastigheter

Avser förvaltningsfastigheter, exklusive byggrätter, och rörelsefastigheter.



Arlandastad Group AB

Pionjärvägen 77 A-B, 195 61 Arlandastad, Sverige, +46 (0)8 505 666 00

Text och produktion

Arlandastad Group och Priority Agency