

Atrium Ljungberg Delårsrapport / 2026

Q3



Sammanfattning

Försiktig optimism på hyresmarknaden men utmanande ränteläge.

1



UTHYRNING

+2 mkr

Nettouthyrning Q3

2



INTJÄNING

538 mkr, -2,3%

Driftöverskott Q3

328 mkr, -6,8%

Förvaltningsresultat Q3

3



FASTIGHETER

+136 mkr, 0,2%

Värdeförändringar Q3

62 mdkr

Fastighetsvärde

4



PROJEKT

654 mkr*

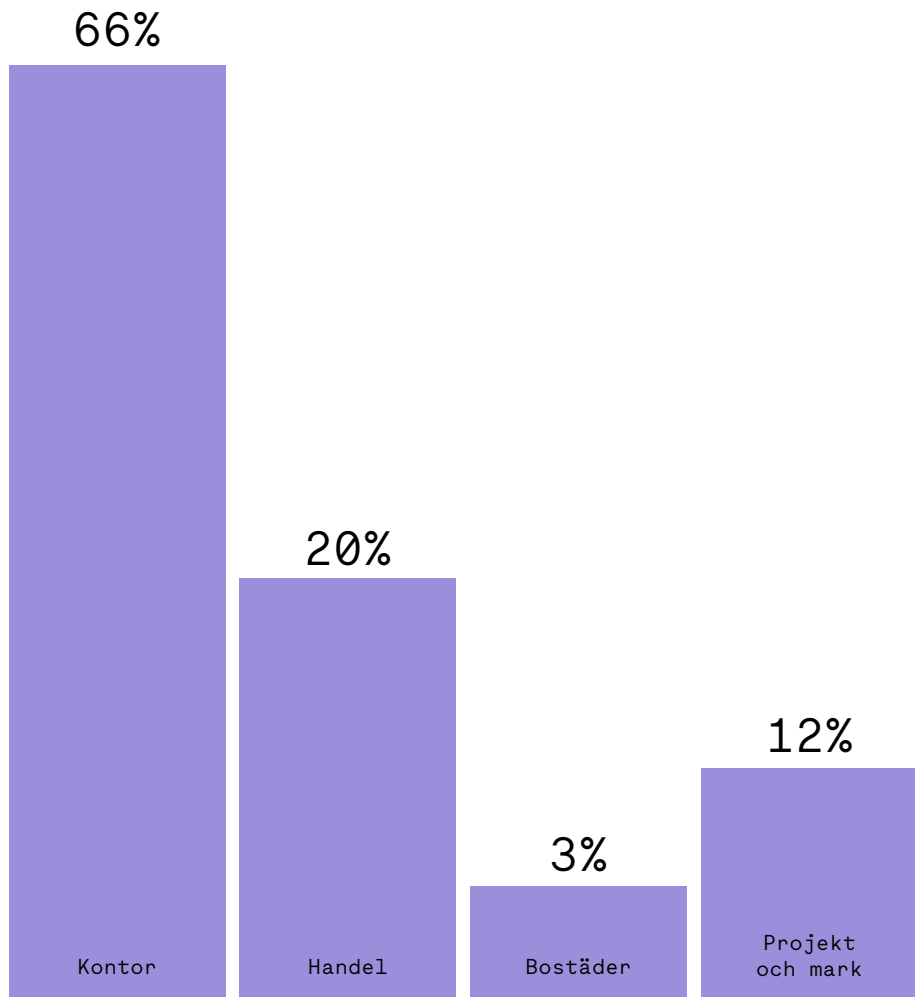
Investeringar Q3

9,2 mdkr

I pågående projekt

* Exklusive förvärv om 656 mkr.

Atrium Ljungberg i korthet.

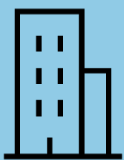


Fastighetsvärde	62 mdkr
Hysesintäkter R12	3,1 mdkr
Uthyrbar yta	917 000 kvm
Ekonomisk uthyrningsgrad	85,7%
Belåningsgrad	44,5%



Hyres- och bostadsmarknad

Trenden pekar åt rätt håll på samtliga marknader.



KONTOR

Kvalitet och läge – viktigare än någonsin

- BNP växer och trenden på arbetsmarknaden pekar åt rätt håll.
- Stark korrelation mellan BNP och nettouthyrning historiskt, men med eftersläpning.
- Fortsatt avvaktande men omsättningen på hyresmarknaden har ökat.
- Konjunkturåterhämtning, starkare kontorssysselsättning och begränsat tillskott av nya kontorsytor talar för fortsatt förbättring.
- “Flight to quality-trenden” håller i sig – efterfrågan koncentreras till moderna kontor i attraktiva stadsmiljöer.



HANDEL

Stärkt konsumtion och fortsatt positiv utveckling på våra handelsplatser

- Hushållens konsumtion har fortsatt att stärkas under Q3.
- Detaljhandeln visar fortsatt tillväxt, med särskilt stark utveckling inom sällanköpshandeln.
- Första halvårets ökning av både besökare och omsättning på våra handelsplatser håller i sig även under sommaren.
- Stark framtidstro bland handelsföretag och kraftigt förbättrat stämningsläge även hos hushållen efter sommaren.



BOSTADSRÄTT

Ökad aktivitet och stärkt efterfrågan

- Stark start på bostadshösten med välbesökta visningar och ökad aktivitet.
- Lågt utbud och stark efterfrågan i Stockholms innerstad – marknaden i Storstockholm mer balanserad men utvecklas i positiv riktning.
- Prisbilden är positiv på årsbasis samtidigt som utvecklingen under kvartalet varit volatil.
- Hushållens framtidstro har stärkts, med stöd av lägre räntor, högre realinkomster och en förbättrad privatekonomi.

Största uthyrningarna

De största uthyrningarna under kvartalet gjordes på Södermalm, Liljeholmen och i Uppsala.



Kontorsuthyrning

Söderhallarna, Medborgarplatsen
1 958 kvm

UTHYRNING



Chingu

Mälarterrassen, Slussen
680 kvm

UTHYRNING



Prosavio

Stora Katrineberg, Liljeholmen
668 kvm

UTHYRNING



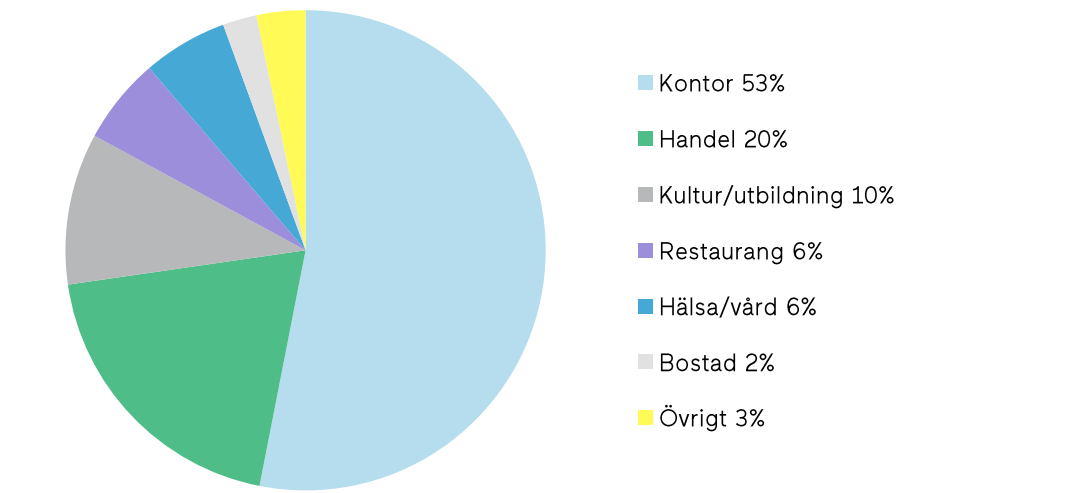
Designtorget

Forumkvarteret, Uppsala
630 kvm

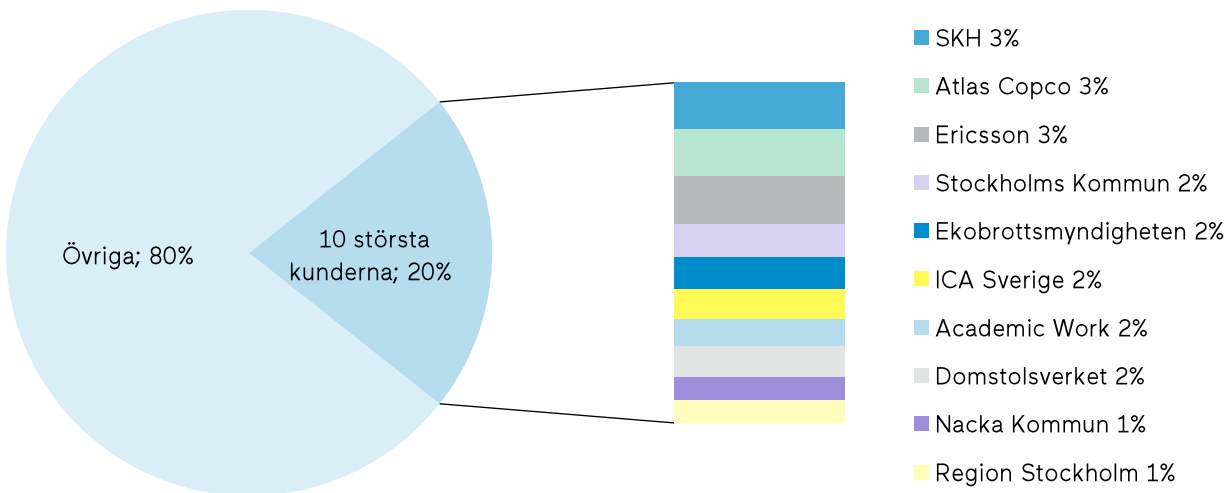
UTHYRNING

Stabil och diversifierad kundbas

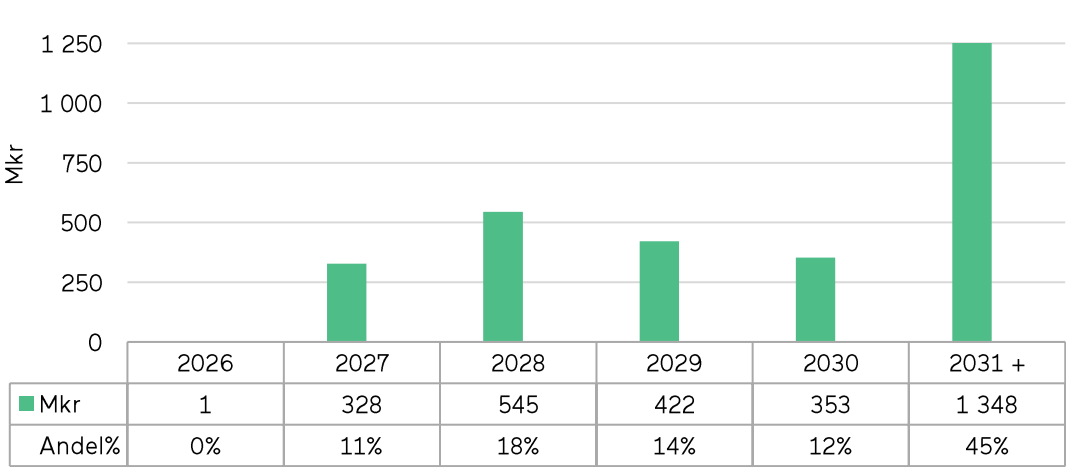
Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per kund



Förfallostruktur (baserad på upphörandetidpunkt)

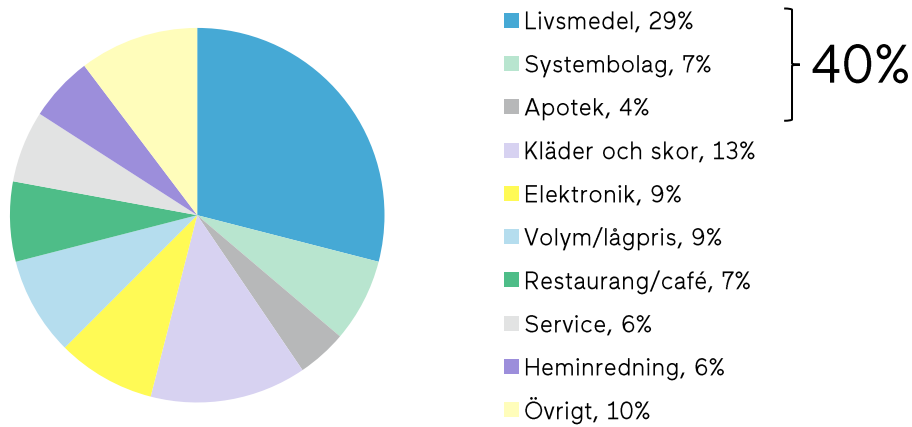


- Diversifierad kundstruktur – riskspridning avseende typ av verksamhet, kund och förfall
- De tio största kunderna står för 20%
- 1 400 kommersiella hyresavtal.
- Endast fem hyresavtal > 10 000 kvm, varav två utgör kontor
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,8 år

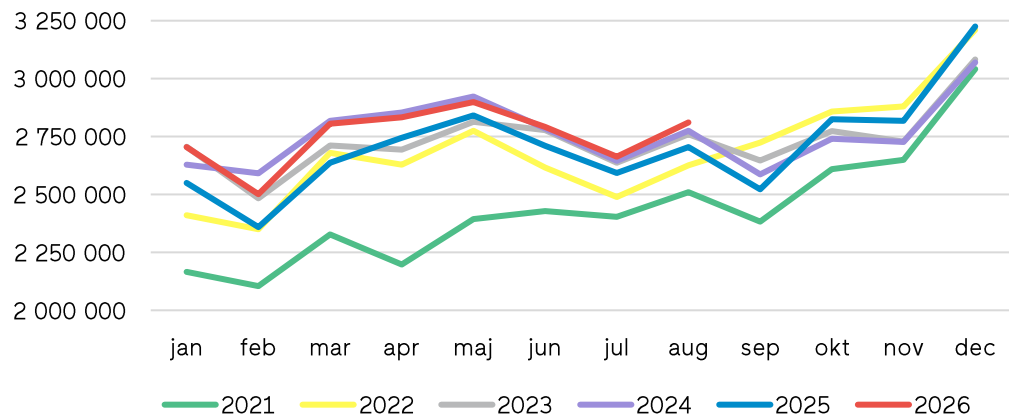
Handel

Fortsatt ökning av besöksantal och omsättning på våra handelsplatser under tredje kvartalet.

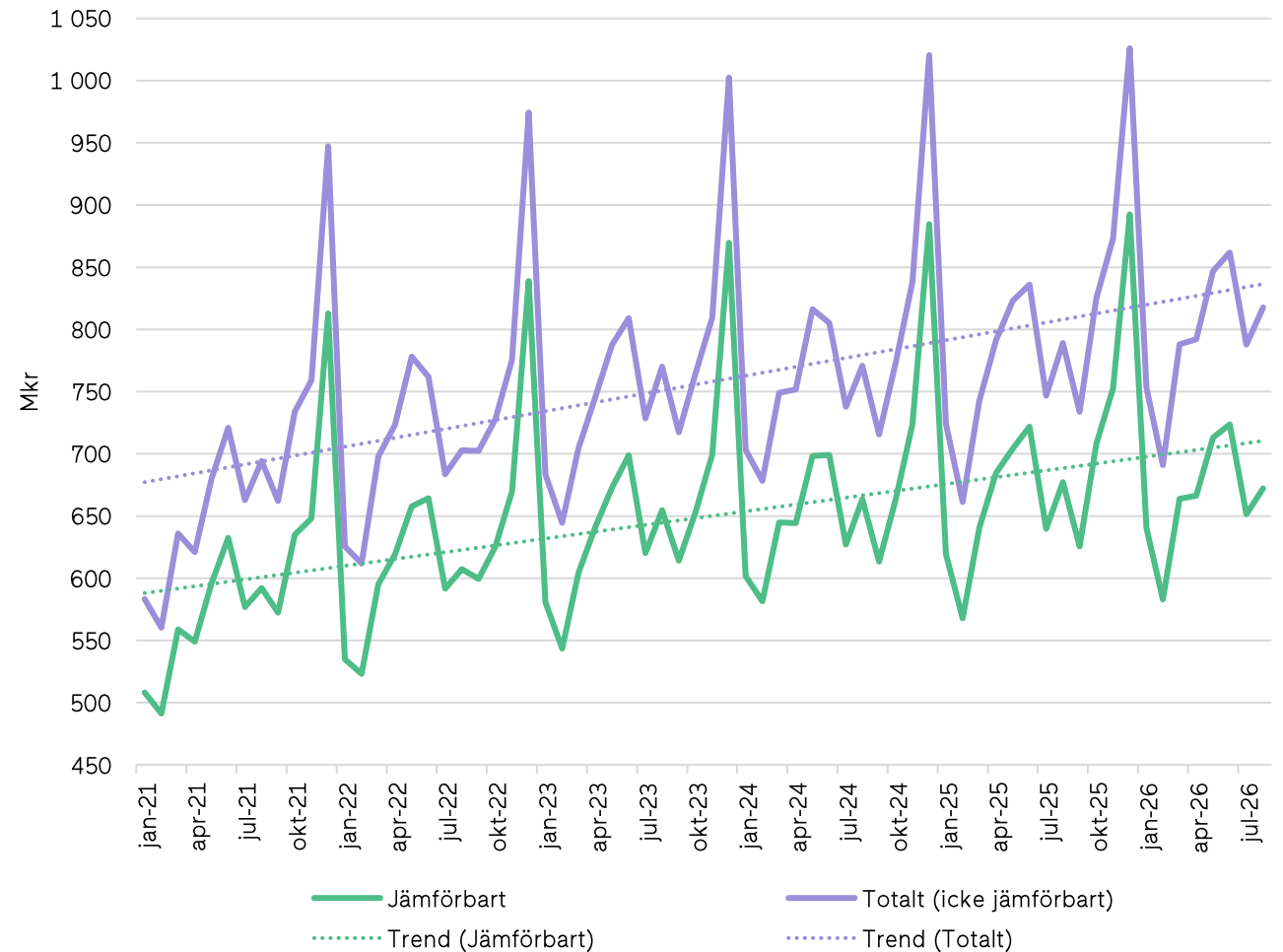
Våra handelsplatser - sammansättning



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - omsättning per månad jan 2021 - aug 2026



Resultat

Stigande hyresintäkter tack vare färdigställda projekt men lägre driftnetto pga. högre vakanser.

		Q3 2026	Q1-Q3 2026
	HYRESINTÄKTER →	761 mkr +3%	2 290 mkr +4%
	DRIFTÖVERSKOTT →	538 mkr -2%	1 587 mkr 0%
	FINANSNETTO →	-183 mkr +12%	-513 mkr +5%
	FÖRVALTNINGS- RESULTAT →	328 mkr -7%	964 mkr -3%
	VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER →	143 mkr	-151 mkr

UTHYRNINGSGRAD 85,7%	ÖVERSKOTTSGRAD R12 71,0%	GENOMSnittligt AVKASTNINGSKRAV 4,7%
Värdeförändringar fastigheter, mkr		
		Q3 2026 Q1-Q3 2026
Avkastningskrav		-133 -223
Kassaflöde		259 -24
Projektvinster		10 88
Fastighetstransaktioner		8 8
Värdeförändringar		143 -151
Förändringar i tredje kvartalet		
– Hyresintäkter ökar främst tack vare tillskott från färdigställda projekt. – Sex kommersiella projekt färdigställda senaste 15 månaderna.		
– Driftöverskott minskar pga. förvärvet av coworkingbolaget A House, högre kundförluster samt högre vakanser vilket inte reducerar kostnader i samma takt som intäkter.		
– Räntekostnader ökar pga. färdigställda projekt där ränteaktivering upphör samt något högre snittränta.		
– Positiva värdeförändringar tack vare kassaflöde. Snittyield intakt men sänkta yields i vissa innerstadslägen och höjda i mindre attraktiva lägen.		
– Resultat/aktie Q3 2026 0,56 kr (0,51).		

Driftöverskott jämförbart bestånd

Utveckling av hyresintäkter och driftöverskott i jämförbart bestånd Q1-Q3 2026.

Jämförbart bestånd
-1,3% / -2,9%
(hyresintäkt/driftöverskott)



KONTOR
-2,5% / -3,9%



HANDEL
+1,6% / -0,6%



Minskade hyresintäkter till följd av lägre uthyrningsgrad.
Ökade kostnader pga. högre kostnader för uppvärmning och snöröjning i Q1 samt högre kundförluster. Övriga kostnader sjunker.

Intäktsminskningen är hänförlig till kontorssegmentet, kostnadsökningen främst till handelssegmentet.

Isolerat Q3 minskar hyresintäkterna 2,5% och driftnettot 5,0%.



STORA KATRINEBERG, LILJEHOLMEN

Driftöverskott projekt

Projektportföljen bidrar till hyrestillväxt – hela sex kommersiella projekt har färdigställts 2025-2026.

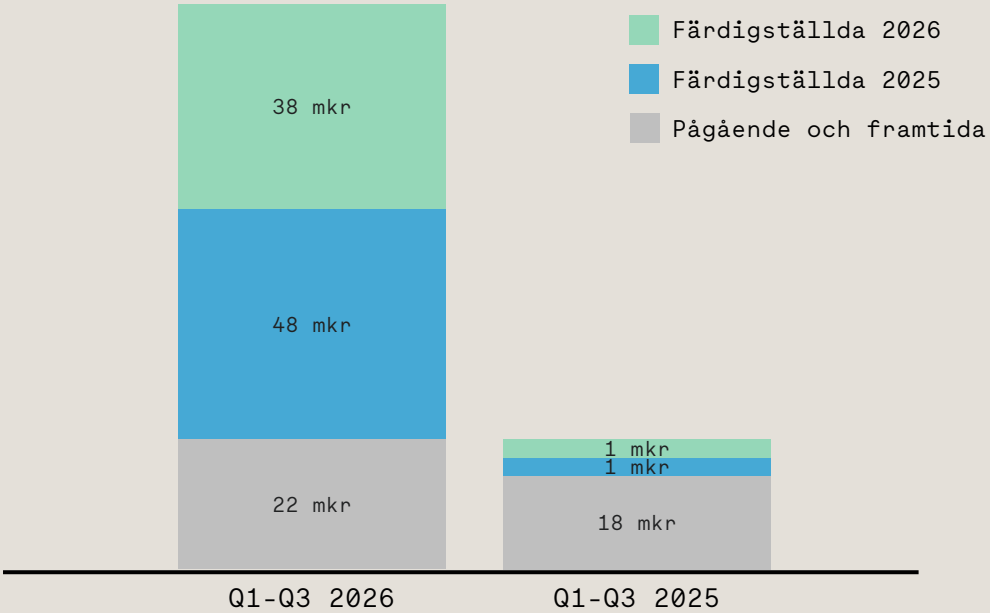


Hus 49 Stora Marknadshallen, Slakthusområdet. Färdigställt Q1 2026.



Påverkan från projekt, mkr	Q1-Q3 2026	Q1-Q3 2025
Hysesintäkter	108	21
Fastighetskostnader	-41	-23
Driftöverskott	66	-2

Hyresintäkter från projekt:



Driftöverskott transaktioner

I februari förvärvades resterande 50% av andelarna i coworking-bolaget A House. Förvärvet utgör ett strategiskt viktigt komplement till vårt befintliga kontorserbjudande.



A HOUSE
Förvärv resterande 50% feb 2026.

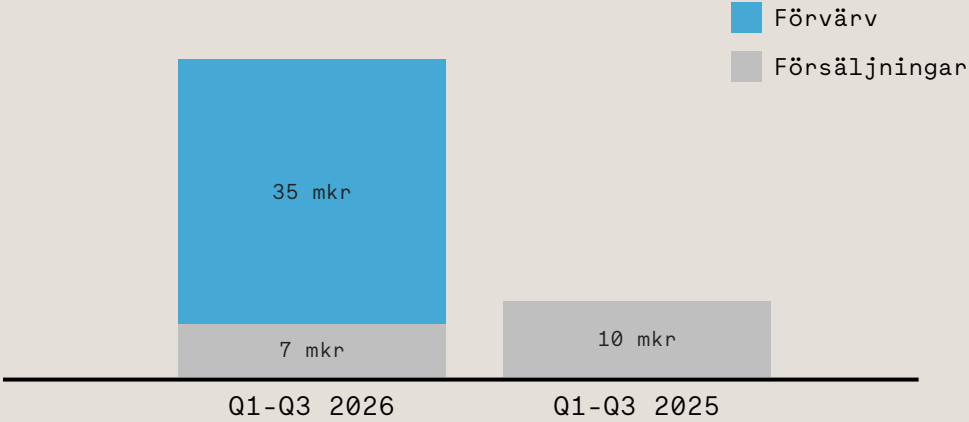


MALMEN 12
7 500 kvm. Försäljning juli 2026.



Påverkan från transaktioner, mkr	Q1-Q3 2026	Q1-Q3 2025
Hysesintäkter*	42	10
Fastighetskostnader*	60	3
Driftöverskott	-18	7

Hysesintäkter från förvärvade och sålda fastigheter/verksamheter:



* Innefattar nettoeffekt för coworkingbolaget A House efter eliminering av internhyra. Bruttointäkten från coworking uppgår till 79 mkr och bruttokostnad till -100 mkr.

Finansiell position

Stark balansräkning och hög investeringstakt i pågående projekt.

Förändring fastighetsvärde, mdkr	Q3 2026	Q1-Q3 2026
<i>Ingående fastighetsvärde</i>	61,6	61,0
Förvärv	0,7	0,7
Försäljning	-0,6	-0,9
Projektinvesteringar	0,7	1,9
Orealiserade värdeförändringar	0,1	-0,2
<i>Utgående fastighetsvärde</i>	62,5	62,5

FINANSIELLA NYCKELTAL

RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12

→

2,9 GGR

SKULDKVOT R12

→

13,9 GGR

BELÅNINGSGRAD

→

44,5%



PROJEKT

9,2 mdkr i pågående projekt

5,7 mdkr återstår att investera

RÄNTEBÄRANDE SKULD

27,8 mdkr i räntebärande skulder

Ökning med 0,8 mdkr under Q3 2026

- Fastighetsvärde ökat med 886 mkr i Q3.
- Tillträtt 656 mkr byggrätt Stanford, Hagastaden. Sald med frånträde västra delen i Q4 2026 (redovisas som såld i Q3) och östra delen Q3 2027.
- Försäljning 560 mkr Stanford väst, fastigheten Malmen 12 i Malmö samt brf-lägenheter på Nobelberget, Sickla.
- Projektinvesteringar om 654 mkr.
- Räntebärande skulder ökat 820 mkr främst pga. förvärv Stanford.
- Finansiella nyckeltal försvagats temporärt i Q3 pga. tillträde Stanford.
- Substansvärde 54,68 kr/aktie.

Finansiering

Trygg finansieringsportfölj och god tillgång till kapital på fördelaktiga villkor.

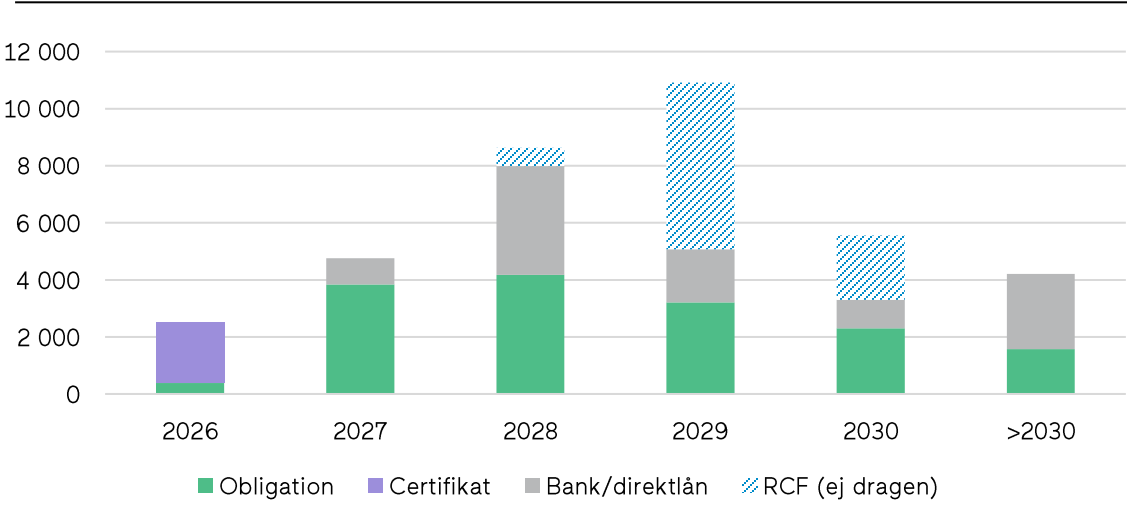
KAPITALBINDNING	→	3,2 ÅR
RÄNTEBINDNING	→	2,2 ÅR
ANDEL BUNDEN RÄNTA (swap/fasträntelån)	→	94%
TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	→	9,2 MDKR
RATING, Moody's med stabil outlook	→	Baa2

- Fortsatt god tillgång till finansiering på bra villkor.
- Obligationstransaktion om 1,7 mdkr i augusti på lägsta nivå sedan 2021.
- Utmanande ränteläge med kraftigt stigande långräntor i kvartalet.
 - Fokus väbalanserad ränteförfalloprofil, hög säkringsgrad 1-2 års sikt.
- Portfölj med låg exponering mot hastiga ränterörelser på kort sikt – hög andel bundna räntor.
- Trygg finansieringssituation – god kapitalbindning och förfalloprofil samt stor tillgänglig likviditet.

Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, %
2026	2 742	10	1,6
2027	5 803	21	3,0
2028	6 766	24	2,9
2029	5 060	18	2,9
2030	4 950	18	3,5
>2030	2 500	9	3,6
Totalt	27 820	100	2,9
Inkl. löftesprovisioner			3,1

Kreditförfall inkl outnyttjade faciliteter, mkr

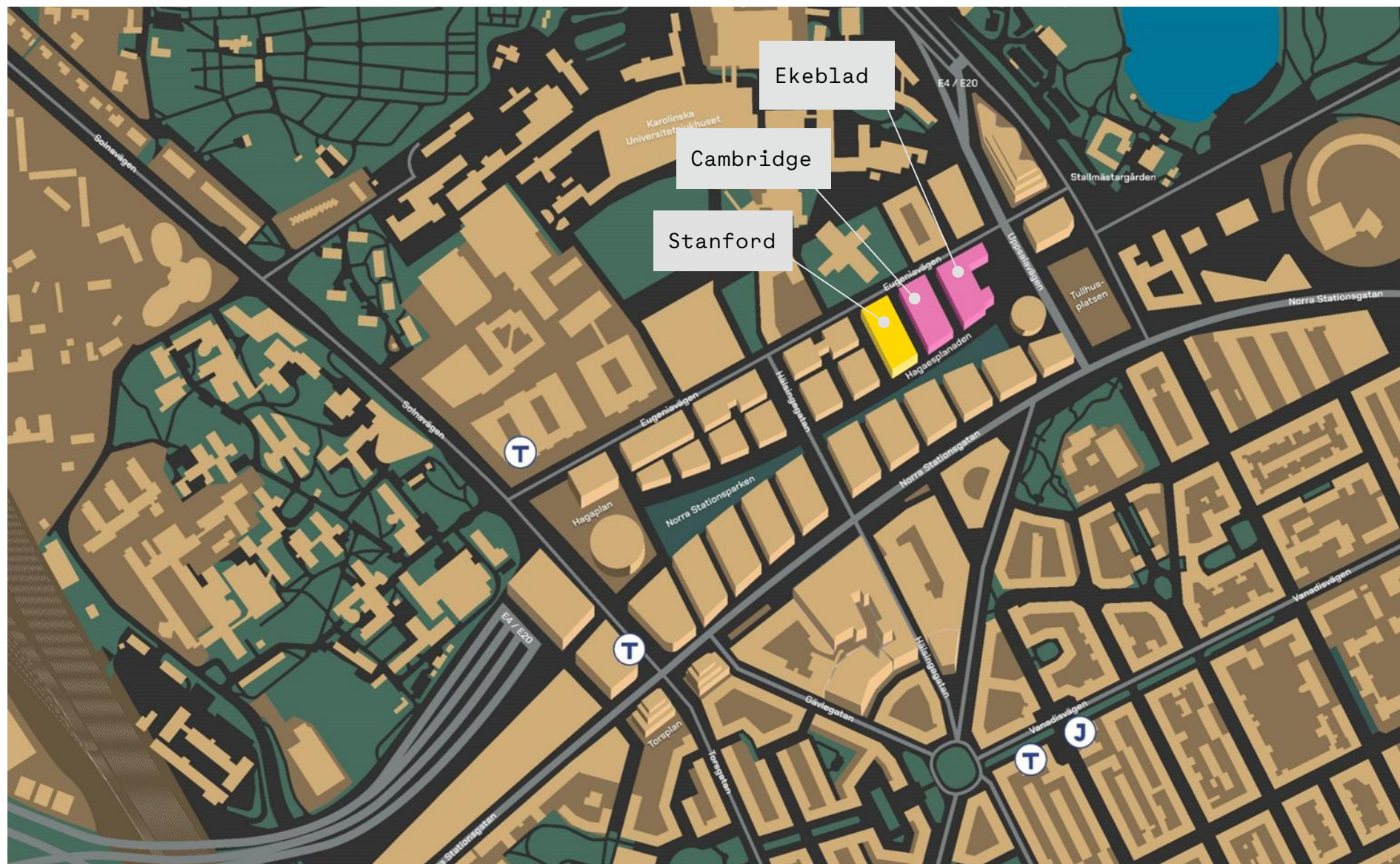


Pågående projekt

Pågående projektportfölj uppgår till 9,2 mdkr, varav 5,7 mdkr återstår att investera. Projekten är för närvarande primärt koncentrerade till tre av våra fyra utvecklingsområden i Stockholm – Slakthusområdet, Hagastaden och Södermalm.



Förvärv och försäljning, Kv Stanford, Hagastaden.



BTA ovan mark: 21 300 kvm

Tillträde: Q3 2026

Frånträde: Q4 2026 och Q3 2027

Försäljning Malmen 12, Malmö.

Uthyrbar area: 7 500 kvm
Frånträde: Q3 2026



Våra största utvecklingsprojekt

Vi utvecklar Våra drömmars stad – totala investeringar om cirka 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar med start senast 2023.



SLAKTHUSOMRÅDET

Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser.

Area: 200 000 KVM
Investering: 14 MDKR



SICKLA

Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående.

Area: 150 000 KVM
Investering: 11 MDKR



HAGASTADEN

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Area: 80 000 KVM
Investering: 8 MDKR



SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Area: 20 000 KVM
Investering: 2 MDKR

Q3 2026

AL

Q&A

