



Stabilt kvartal och en historisk affär

Sammanfattning januari – juni 2026

April – juni

Hysesintäkterna uppgick till 770 mkr (725), en ökning motsvarande 6,2% (-3,7) – varav jämförbart bestånd ökade med 0,0% (1,1).

Driftöverskottet uppgick till 535 mkr (524), en ökning motsvarande 2,1% (-4,4) – varav jämförbart bestånd minskade med -0,2% (1,3).

Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 165 mkr (106) och bruttoresultatet till -5 mkr (2).

Förvaltningsresultatet uppgick till 320 mkr (317), motsvarande 0,51 kr/aktie (0,50).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -79 mkr (23), varav projektvinster uppgick till 28 mkr (28). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -152 mkr (-284).

Periodens resultat uppgick till 63 mkr (63), motsvarande 0,10 kr/aktie (0,10).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 15 mkr (-9).

Periodens investeringar uppgick till 674 mkr (799), varav 0 mkr (86) avser förvärvade fastigheter.

Januari – juni

Hysesintäkterna uppgick till 1 529 mkr (1 461), en ökning motsvarande 4,7% (-3,1) – varav jämförbart bestånd minskade med -0,7% (2,1).

Driftöverskottet uppgick till 1 050 mkr (1 043), en ökning motsvarande 0,6% (-4,2) – varav jämförbart bestånd minskade med -1,8% (1,8).

Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 276 mkr (185) och bruttoresultatet till -7 mkr (3).

Förvaltningsresultatet uppgick till 636 mkr (644), motsvarande 1,01 kr/aktie (1,02).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -295 mkr (201), varav projektvinster uppgick till 78 mkr (48). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 3 mkr (-213).

Periodens resultat uppgick till 264 mkr (516), motsvarande 0,42 kr/aktie (0,82).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 7 mkr (14).

Periodens investeringar uppgick till 1 242 mkr (1 425), varav 0 mkr (86) avser förvärvade fastigheter.

Sammanfattning ¹⁾	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Sammanfattning ¹⁾						
Hysesintäkter, mkr	770	725	1 529	1 461	3 026	2 957
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	165	106	276	185	580	488
Nettoomsättning, mkr	936	832	1 805	1 645	3 606	3 446
Bruttoresultat, mkr	530	526	1 042	1 046	2 122	2 126
Förvaltningsresultat, mkr	320	317	636	644	1 299	1 307
D:o kr/aktie	0,51	0,50	1,01	1,02	2,06	2,07
Resultat efter skatt, mkr	63	63	264	516	572	823
D:o kr/aktie	0,10	0,10	0,42	0,82	0,91	1,31
Fastighetsvärde, mkr	61 582	59 867	61 582	59 867	61 582	60 965
Investeringar i fastigheter inkl. förvärv, mkr	674	799	1 242	1 425	2 712	2 895
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	15	-9	7	14	5	12
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	15	-9	7	14	-3	5
Belåningsgrad, %	43,8	42,0	43,8	42,0	43,8	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0
Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, %	3,0	3,1	3,0	3,1	3,0	3,0
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	54,25	54,53	54,25	54,53	54,25	54,89
Börskurs, kr/aktie	26,30	33,81	26,30	33,81	26,30	33,22
Klimatpåverkan förvaltning kg CO ₂ e/kvm	6,7	9,2	6,7	9,2	6,7	10,3
Klimatpåverkan projekt (Skede A-C) kg CO ₂ e/kvm	260	305	260	305	260	265

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sid. 21 och för definitioner se sid. 28-29.

Nyckeltal i kvartalet

NETTOUTHYRNING

+15

MKR

HYSESINTÄKTER

+6,2%

FÖRÄNDRING

FÖRVALTNINGSRESULTAT

+1,1%

FÖRÄNDRING

INVESTERINGAR

674

MKR



Den största affären någonsin – ett bevis på styrkan i vår strategi.

Det andra kvartalet präglades av den största affären i vår historia – uthyrningen till Ericsson i Hagastaden. Att Ericsson väljer att samla sin verksamhet, inklusive huvudkontoret, i våra fastigheter är ett tydligt bevis på styrkan i vår strategi och kvaliteten i de miljöer vi utvecklar.

Avtalen med Ericsson omfattar 58 000 kvm med en avtalslängd om 15 år. Uthyrningen är den största kontorsaffären i Sverige någonsin och även en av de största som genomförts i Europa de senaste tio åren. Hela projektet omfattar 59 000 kvm och en årlig hyresintäkt om ca 375 mkr och planerat färdigställande mellan 2031 och 2033.

För oss är affären mer än en enskild uthyrning. Den möjliggör tre viktiga projektstarter och säkrar hyresintäkterna i samtliga nuvarande projekt i Hagastaden. Dessutom visar den tydligt hur vår strategi omsätts i praktiken – att utveckla urbana stadsdelar i starka lägen där ett brett serviceutbud och närhet till kollektivtrafik skapar långsiktig attraktivitet. Det känns också särskilt viktigt att vi genom affären bidrar till att stärka Hagastadens roll som en växande nod inte bara för life science utan också tech.

Uthyrningen kommer att rapporteras i nettouthyrningen när villkoren i affären är uppfyllda, dvs att markanvisningsavtal och exploateringsavtal är tecknade vilket bedöms ske under hösten 2027.

Resultat och finansiell ställning

Vi summerar ett stabilt andra kvartal med tillväxt i såväl hyresintäkter som driftnetto och förvaltningsresultat. I en marknad där vi har mött både stigande vakans och räntor är det ett styrketecken. En starkt bidragande orsak är våra projekt där hela sex kommersiella projekt och ett bostadsrättsprojekt färdigställdes de senaste 12 månaderna.

Vi fortsätter även att generera projektvinster, 41 mkr i kvartalet och totalt 117 mkr hittills under 2026. Avkastningskraven i våra värderingar är i det närmaste intakta och har nu varit stabila under två års tid. Mindre justeringar i värderingsantagandena kopplat till ett fåtal fastigheter i förvaltningsbeståndet innebär emellertid att fastighetsvärdena justerats ned med 0,1% i kvartalet.

Vår finansieringssituation förblir stark med god tillgång till kapital i både bank- och kapitalmarknad och kreditmarginaler som åter är på nivåer från februari innan konflikten i mellanöstern. Oro för oljepris och inflation har dock inneburit högre marknadsräntor under hela andra kvartalet med en högre kostnad för nya räntebindningar som följd. Vår snittränta är emellertid intakt.

Projektportföljen

Vi har hög takt i genomförandet av vår projektportfölj. Under kvartalet stod Mälarterrassen i Slussen klar och tre av de första hyresgästerna har nu öppnat sina restauranger. Vi har även färdigställt Sickla Central och gymnasieskolan i Slakthusområdet som har plats för 800 elever och kommer att ta emot sin första årskull i samband med terminsstart i höst.

Avtalen med Ericsson omfattar tre projekt där Ekeblad om 23 000 kvm är först ut. Med samtliga villkor för produktionsstart uppfyllda inkluderas Ekeblad bland pågående projekt i Q2 medan Wave och Trinity inkluderas först när exploateringsavtal är tecknade vilket förväntas ske hösten 2027. Gemensamt för samtliga tre projekt är en hög överskottsgrad och en hög uthyrningsgrad på långa kontrakt vilket sammantaget kommer att bidra till goda projektresultat och goda möjligheter att nå våra avkastningsmål framöver.

Innan midsommar togs det första spadtaget för Stockholms konstnärliga högskola i Slakthusområdet. Projektet omfattar 27 000 kvm, varav högskolan hyr drygt 20 000 kvm med en avtalslängd om 20 år, och beräknas stå klart 2030. Jag är glad över att vi nu tar nästa steg i utvecklingen av Slakthusområdet, som formas till en av Stockholms mest dynamiska stadsdelar där kultur, kreativitet och stadsliv möts. Att Stockholms konstnärliga högskola etablerar sig här och samlar sina verksamheter under ett tak bidrar till att stärka områdets identitet.

Hyresmarknaden

Trots en fortsatt avvaktande marknad landar nettouthyrningen i kvartalet på 15 mkr. Stockholms kontorsmarknad är i ett läge med fortsatt generellt avvaktande efterfrågan och höga vakansnivåer. Samtidigt blir marknaden alltmer polariserad med en efterfrågan som i hög grad koncentreras till moderna och effektiva lokaler i starka delmarknader. Det stärker den positiva trenden i A-segmentet och områden och fastigheter i levande stadsdelar medan B-segmentet har fortsatt svårt att attrahera företag och verksamheter.

Även om den breda vändningen i marknaden fortsatt dröjer, i spåren av situationen i Mellanöstern, ser vi vissa tecken till återhämtning. Positiva faktorer är dels att tillskottet av nya lokaler från nyproduktion i Stockholmsregionen som helhet är på rekordlåga nivåer och dels att ett flertal sökuppdrag i storleksordningen 8 000–15 000 kvm har annonserats i marknaden under kvartalet. Samtidigt syns tydliga tecken på att sysselsättningen i Stockholm har ökat de senaste månaderna vilket är den viktigaste parametern för framtida lägre vakansnivåer.

Kapitalmarknadsdag

Under kvartalet genomförde vi en kapitalmarknadsdag, den första sedan 2022, där vi ytterligare tydliggjorde de samband som driver värdeskapande i vår affär. Analysföretaget Evidens visade hur hyresutvecklingen för kontor är nära kopplad till utvecklingen av kontorssysselsättning och marknadens sentiment, samt hur faktorer som tillgänglighet, serviceutbud och koncentration av arbetsplatser är avgörande för både hyresnivåer och områdets attraktivitet över tid. Faktorer som gör att våra stadsutvecklingsområden tillhör de som spås den starkaste hyresutvecklingen framöver. I sammanhanget illustrerades även den pågående utvecklingen mot så kallad "flight to quality", där efterfrågan i allt större utsträckning koncentreras till moderna, välbelägna kontor i urbana lägen. Detta ligger väl i linje med vår strategi och den inriktning vi har i vår projektportfölj. Kapitalmarknadsdagen illustrerade potentialen i vår strategi och visade hur vår befintliga fastighetsportfölj tillsammans med en omfattande projektportfölj skapar förutsättningar för långsiktigt värdeskapande.

Jag tycker att de presenterade analyserna på kapitalmarknadsdagen tydligt bekräftar styrkan i vår strategi och vilket kvalitetsbolag vi är. Med det i ryggen ser vi nu fram emot en skön semester – för att i höst fortsätta leverera på det simulerade scenario vi presenterade – att nå ett substansvärde om 115 kronor per aktie till år 2033.

Annica Anäs,
 vd



Det andra kvartalet präglades av vår största affär någonsin – uthyrningen till Ericsson i Hagastaden. Att Ericsson samlar delar av sin verksamhet, inkl. huvudkontoret, hos oss är ett tydligt kvitto på vår strategi och kvaliteten i våra miljöer. Affären omfattar 58 000 kvm, 15-åriga avtal och en årlig hyresintäkt om ca 360 mkr, med inflyttning 2031–2033. Det är Sveriges största kontorsaffär hittills och en av de största i Europa de senaste tio åren.

Det här är Atrium Ljungberg

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vår affär baseras på långsiktigt ägande, aktiv förvaltning och strukturerad projektutveckling i några av landets mest attraktiva tillväxtregioner, Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö.

Vår strategi bygger på att äga och utveckla stora, sammanhängande områden där vi tar ett helhetsgrepp och omsätter visionen "Alla vill leva i vår stad". Utvecklingen är koncentrerad till fyra områden i Stockholm – Sickla, Slakthusområdet, Hagastaden och Slussen.

Projektutveckling

Vår projektutveckling innefattar såväl nybyggnation som om- och tillbyggnader av fastigheter på attraktiva platser i storstadsregionerna, i anslutning till befintligt bestånd. Projektledningen genomförs med egen personal från idé till inflytt. Projektens avkastning skall ge en bättre lönsamhet än att förvärva fastigheter med ett befintligt kassaflöde, och därmed bidra till såväl driftnettotillväxt som värdetillväxt.

Fastighetsförvaltning

Vi utvecklar och förvaltar fastigheter för att äga en lång tid framöver. Vi har en egen förvaltningsorganisation som arbetar nära kunderna för att tillgodose deras behov på bästa sätt och samtidigt vara lyhörda för nya affärsmöjligheter. Kassaflödet från våra förvaltningsfastigheter utgör grunden i vår affär.

Atrium Ljungberg i korthet

Börsnoterat på Nasdaq Stockholm Large Cap

Antal fastigheter	88 st
Fastighetsvärde	62 mdkr
Total uthyrbar yta	922 000 kvm
Kontrakterad årshyra	3,1 mdkr
Antal anställda	339
Största ägare	Familjen Ljungberg, Coop Östra, Familjen Holmström

Finansiell modell och mål

Mål	Atrium Ljungberg ska leverera minst 10% avkastning på eget kapital över tid.
Finansiella riskbegränsningar	Belåningsgraden får maximalt uppgå till 45% och räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0.
Utdelningspolicy	Ca en tredjedel av förvaltningsresultatet ska delas ut, såvida inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar annat. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarna.
Investeringar	Bolaget kan investera ca 5% av sin storlek årligen utan större påverkan på belåningsgraden.

Geografiska marknader



Övergripande hållbarhetsmål

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

- **Klimatpåverkan**
Nettonoll utsläpp 2040 och 50% reduktion 2030 (basår 2023)
- **Resurseffektivitet**
Minst 20% cirkulär materialanvändning till år 2030
- **Biologisk mångfald**
Positiv miljöpåverkan från bolagets markanvändning 2030

SOCIAL HÅLLBARHET

- **Samhällspåverkan**
90% i Human City Index 2030
- **Ansvarsfull arbetsgivare**
80 av 100 i medarbetarnöjdhet
- **Mänskliga rättigheter**
Inga överträdelse mot mänskliga rättigheter i värdekedjan

HÅLLBAR BOLAGSSTYRNING

- **Värdekedjeansvar**
100% av betydande leverantörer hållbarhetsbedömda
- **Affärsetik**
100% av medarbetarna utbildade i affärsetik
- **Attraktiv investering**
100% klimatanpassade fastigheter till 2030

FASTIGHETER EFTER KATEGORI

● Kontor	66%	40,7 mdkr
● Handel	20%	12,1 mdkr
● Bostäder	3%	1,7 mdkr
● Projekt och mark	11%	7,1 mdkr



Hållbart företagande

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Atrium Ljungberg arbetar målstyrt med hållbarhet, med tydliga kort- och långsiktiga mål som följs upp genom utvalda nyckeltal. Arbetet omfattar miljö, social hållbarhet och hållbar bolagsstyrning.

Vid årsskiftet utfördes en översyn av de redovisade nyckeltalen för hållbarhet, vilket har medfört adderade nyckeltal och vissa uppdateringar av metodiken. Därför saknar vissa nyckeltal historiska jämförelsetal.

Miljömässig hållbarhet

Under det andra kvartalet genomfördes en ny mätning av klimatpåverkan från bolagets pågående projekt. Resultatet visar att klimatpåverkan från projektens livscykel (skede A–C) uppgick till 260 kg CO₂e/kvm (265). Detta motsvarar en minskning med 43% jämfört med basår 2021. Klimatpåverkan från byggskedet (skede A) uppgick till 216 kg CO₂e/kvm (222).

Under kvartalet färdigställdes även den slutliga klimatberäkningen för ombyggnationen av PV-palatset. Beräkningen visade en total klimatpåverkan om 63 kg CO₂e/BTA för hela livscykeln. PV-palatset har varit ett pilotprojekt för cirkulärt byggande, där återbruk och bevarande integrerats i projektet sedan materialinventeringen 2021 vilket synliggörs i den låga klimatpåverkan.

Utsläppen från förvaltningen uppgick till 6,7 kg CO₂e/kvm (9,2). Minskningen med 28% förklaras främst av en mer detaljerad beräkning av energirelaterade utsläpp, som tydliggör effekten av fjärrvärme med lägre klimatpåverkan, samt lägre utsläpp från hyresgästanpassningar och avfallshantering.

Social hållbarhet

Human City Index är Atrium Ljungbergs verktyg för att mäta och följa upp social hållbarhet i våra stadsmiljöer. Under det andra kvartalet slutfördes den årliga mätningen av indexet, där utfallet uppgick till 77% (65). Mätningen indikerar en fortsatt positiv utveckling i samtliga av bolagets områden samt förbättringar inom flera centrala dimensioner, däribland upplevd trygghet och orienterbarhet. Detta stärker bilden av att Atrium Ljungberg skapar attraktiva och välfungerande platser. Utfallet innebär även att bolaget ligger före målbanan för att nå 2030-målet om 90%.

I maj genomfördes den årliga mätningen av AL Perspektiv, Atrium Ljungbergs medarbetarundersökning, med en målnivå om 80 av 100. Målet uppnåddes då resultatet uppgick till 82. Resultatet i medarbetarnas rekommendationsindex (eNPS) uppgick till 65 på en skala från –100 till +100. Utveckling, inkludering och entusiasm identifierades som särskilt starka områden i undersökningen.

Hållbar bolagsstyrning

Under det andra kvartalet uppgick andelen utvärderade betydande leverantörer till 89% (100). Minskningen beror på ett ökat inflöde av nya leverantörer som inte har utvärderats ännu. Bolaget arbetar löpande med uppföljning, dialog och förbättringsinsatser i syfte att successivt stärka leverantörernas hållbarhetsprestanda och mognadsgrad.

EU:s taxonomi

I enlighet med EU:s taxonomi mäter och rapporterar Atrium Ljungberg hur stor andel av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter som utgörs av taxonomiförenliga aktiviteter. Utfallet för förenlig omsättning uppgick till 17% (16). Förenliga kapitalutgifter har ökat till 57% (49), främst till följd av ökade projektinvesteringar i taxonomilinjerade fastigheter. De förenliga driftutgifterna uppgick till 15% (14).

Nyckeltal	Enhet	Förändring jmf fg år	2026.06.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31	Mål
Klimatpåverkan projekt, byggnadens livscykel (skede A-C)	Kg CO ₂ e/kvm BTA	-2%	260	265	322	331	114,5 till 2030
Klimatpåverkan projekt, byggskede (skede A1-A5)	Kg CO ₂ e/kvm BTA	-3%	216	223	209	-	
Certifierad yta	%	+2%-enhet	87	85	72	76	Ambition 100%
Andel gröna avtal	%	+1%-enhet	83	82	79	75	Ambition 100%
Hållbarhetsbedömda leverantörer	%	-11%-enheter	89	100	32	20	100% årligen

Nyckeltal förvaltning	Enhet	Förändring jmf fg period	2025/2026 jun-maj	2024/2025 jun-maj	2023/2024 jun-maj	2022/2023 jun-maj	Mål
Klimatpåverkan förvaltning	Kg CO ₂ e/kvm Atemp	-28%	6,7	9,2	11	9,8	9,3 till 2030
Scope 2 utsläpp ¹⁾	Ton CO ₂ e		1 713	-	-	-	Nettonoll till 2040
Scope 2 utsläpp ¹⁾	Kg CO ₂ e/kvm Atemp		1,35	-	-	-	Nettonoll till 2040
Total köpt energi	Kg CO ₂ e/kvm Atemp	-2%	133	136	150	145	
Andel förnybar energi	%		92	-	-	-	
Fastighetsenergi ²⁾	kWh/kvm Atemp	-6%	67	71	78	83	49 till 2030
- varav fastighetsel	kWh/kvm Atemp	-14%	24	28	32	35	
- varav fjärrvärme	kWh/kvm Atemp	+3%	38	37	40	41	
- varav fjärrkyla	kWh/kvm Atemp	-17%	5	6	6	7	
Verksamhetsenergi	kWh/kvm Atemp	-12%	74	84	78	75	
Vattenförbrukning	m ³ /kvm	-15%	0,33	0,39	0,45	0,40	0,33 till 2030

EU:s taxonomi	Enhet	Förändring jmf fg period	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Aktiviteter för mål 1
Förenlig omsättning	%	+1%-enhet	17	16	18	21	7.1, 7.2, 7.7
Förvaltningsportfölj	%	+7%-enhet	24	17	19	25	7.7
Förenliga kapitalutgifter	%	+8%-enheter	57	49	26	23	7.1, 7.2, 7.7
Förvaltningsportfölj	%	+13%-enheter	33	20	26	33	7.7
Förenliga driftutgifter	%	+1%-enhet	15	14	15	15	7.7
Förvaltningsportfölj	%	+%-enhet	15	14	15	15	7.7

¹⁾ Klimatpåverkan från inköpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Marknadsbaserad metod redovisad.

²⁾ Normalårskorrigerad.

Fastighetsbestånd

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden uppgick volymen under det andra kvartalet till 86 mdkr fördelat på 122 transaktioner. Börsnoterade fastighetsbolag stod för den största delen av volymen, till stor del drivet av ett par mycket stora portföljaffärer inom bostadssegmentet. De utländska investerarna var mindre aktiva än under det första kvartalet och svarade för 5,3 mdkr, motsvarande 6% av den totala volymen, att jämföra med 32% föregående kvartal.

Geografiskt avvek kvartalet något från det normala mönstret på transaktionsmarknaden. Stockholmsområdet stod för den största andelen av transaktionsvolymen med 30%. Mindre städer och landsbygd ökar sin andel av volymen till 28%. Den höga andelen utanför storstäderna förklaras till stor del av de rikstäckande bostadsportföljer som omsattes under perioden. Regionstäder svarade för 24%, Malmö för 13% och Göteborg stod för 7%.

Bostadssegmentet var störst på transaktionsmarknaden under kvartalet och stod för 41% av den totala transaktionsvolymen, en följd av att flera stora bostadsportföljer omsattes under perioden. Kontor svarade för 24%, följt av logistik, lager och industri på 14%. Handel uppgick till 11% av den totala transaktionsvolymen, övriga segment, inklusive hotell, stod för 6% och samhällsfastigheter för 4%.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö, där Stockholm utgör 81% (80) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehöll vid periodens utgång totalt 88 fastigheter (88) med en sammanlagd uthyrbar area om 922 000 kvm (901 000).

Investeringar och försäljningar

Under perioden har 1 242 mkr (1 338) investerats i befintliga fastigheter, varav 1 135 mkr (1 141) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 107 mkr (197) avser bostadsrättsaffären. Av investeringar i fastigheter som utvecklas för ägande utgjorde 270 mkr (262) investeringar i förvaltningsfastigheter och 865 mkr (879) investeringar i projektfastigheter. Inga fastighetsförvärv gjordes under perioden (86).

Under årets andra kvartal tecknades avtal om försäljning av Malmen 12 i Malmö, till ett underliggande fastighetsvärde om 84 mkr. Fastigheten innehåller framförallt vårdverksamhet. Frånträde väntas ske i juli 2026.

Fastighetsvärdering

Under andra kvartalet 2026 har 20% av fastighetsbeståndet externvärderats av Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield och Newsec. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet för 2026 har under kvartalet varit oförändrat på 1%. Därefter är antagandet 2% per år.

Fastighetsbestånd 2026.06.30	Uthyrbar area, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	600	40 722	67 842	2 444	4 070	84,7
Handelsfastigheter	250	12 129	48 574	933	3 734	90,5
Bostadsfastigheter	45	1 657	36 757	115	2 536	90,3
Affärsområde Fastighet	896	54 508	60 901	3 491	3 899	86,5
-varav Stockholm	586	43 129	73 718	2 572	4 392	87,3
-varav Uppsala	125	5 852	46 781	442	3 541	88,8
-varav Göteborg	75	2 669	36 078	195	2 622	70,5
-varav Malmö	110	2 858	25 770	281	2 547	86,3
Projektfastigheter	20	4 957	-	42	-	66,2
Mark och byggrätter	-	761	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	916	60 226	-	3 533	-	-
Exploateringsfastigheter	6	1 356	-	8	-	-
Fastighetsbeståndet totalt	922	61 582	-	3 541	-	-

¹⁾ Uthyrbar area exklusive garage.

²⁾ Årlig rabatt om 87 mkr är exkluderad.

Förändring av fastighetsbeståndet, mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	59 385	56 749
Förvärv	-	86
Investeringar i egna fastigheter	1 135	1 141
Orealiserade värdetförändringar	-295	201
Omklassificeringar	-	215
Verkligt värde, utgående värde	60 226	58 393
Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 580	1 613
Omklassificeringar	-	-215
Försäljning brf	-330	-121
Investeringar i bostadsrättsprojekt	107	197
Bokfört värde, utgående värde	1 356	1 474
Fastighetsbeståndet, utgående värde	61 582	59 867

Direktavkastning per region, %	Intervall	2026.06.30 Genomsnitt	2025.06.30 Genomsnitt
Stockholm	3,8-6,8	4,5	4,5
Uppsala	4,2-5,9	5,6	5,6
Malmö	4,0-6,3	5,7	5,6
Göteborg	4,9-5,8	4,9	4,9
Totalt	3,8-6,8	4,7	4,7

Direktavkastning per fastighetskategori, %	Intervall	2026.06.30 Genomsnitt	2025.06.30 Genomsnitt
Kontor	3,8-6,8	4,5	4,5
Handel	4,0-6,3	5,5	5,2
Bostäder	4,0-4,9	4,6	4,7
Totalt	3,8-6,8	4,7	4,7

Projektfastigheter värderas på samma sätt som förvaltningsfastigheter men med avdrag för återstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig tillämpas ett riskpåslag i avkastningskravet.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde, kronor per kvm BTA för fastställda byggrätter med godkänd detaljplan, eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft i närtid. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är ca 1 500 kr/kvm BTA (1 500).

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Under perioden redovisas en negativ värdeutveckling om -0,5% (0,4%), framför allt hänförlig till höjda yielder på tre fastigheter i Kista och Malmö samt till förändrade kassaflöden, bland annat i två fastigheter i Slakthusområdet där vi förbereder inför kommande projekt. Värdeminskningen motverkades delvis av projektvinster.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Bokfört värde vid utgången av perioden uppgick till 1 356 mkr (1 474). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 1 624 mkr (1 834) och avser i huvudsak bostadsrättsutvecklingen i Sickla. Värdet minskar till följd av att vinstavräkning börjat göras för Brf Kulturarvet.



Det första spadtaget för Stockholms konstnärliga högskola i Slakthusområdet markerar ett viktigt steg i områdets utveckling. Projektet omfattar 27 000 kvm, varav högskolan hyr drygt 20 000 kvm genom ett 20-årigt avtal med planerat färdigställande 2030. Här samlar högskolan alla sina verksamheter och etableringen stärker Slakthusområdets identitet och roll som en plats där kultur, kreativitet och stadsliv möts.

Kund

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Den 1 juli 2026 uppgick kontrakterad årshyra till 3 148 mkr (3 143), varav 200 mkr (256) avser ej tillträdde lokaler. Ekonomisk uthyrningsgrad exkl. projektfastigheter var vid samma tidpunkt 86,5% (89,0). Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid (exkl. bostäder och garage/parkering) uppgick till 4,9 år (5,0).

Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktsporföljen avseende såväl bransch, kund som förfall. De 10 största kunderna står för 20% (21) av årligt kontraktsvärde och utgörs bland annat av kommuner, Stockholms konstnärliga högskola, Ericsson, Atlas Copco, ICA och Academic Work. Vidare har Atrium Ljungberg många mindre kontorsavtal och endast fem hyresavtal över 10 000 kvm, varav två avser kontor.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 7 mkr (14), varav projektfastigheter 29 mkr (97). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 70 mkr (219), medan uppsägning från kund uppgick till 63 mkr (205). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

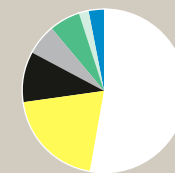
Kontraktsfördelning storlek per 2026.07.01	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel, %	Antal kontrakt	Andel, %
Kommersiellt, kontraktstorlek mkr				
<0,25	35	1%	545	25%
0,25-0,5	39	1%	106	5%
0,5-1,0	146	5%	195	8%
1,0-3,0	586	19%	325	15%
>3,0	2 203	70%	247	11%
Summa	3 008	96%	1 418	64%
Bostäder	72	2%	612	28%
Garage/parkering	69	2%	187	8%
Totalt	3 148	100%	2 217	100%

Förfallostruktur per 2026.07.01 ¹⁾	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %	Uthyrbar area, tkvm	Antal kontrakt
Kommersiellt, löptid				
2026	9	0%	6	78
2027	407	13%	106	409
2028	546	17%	128	286
2029	409	13%	95	260
2030	331	11%	76	154
2031 och senare	1 306	42%	317	231
Summa	3 008	96%	727	1 418
Bostäder	72	2%	32	612
Garage/parkering	69	2%	186	187
Totalt	3 148	100%	946	2 217

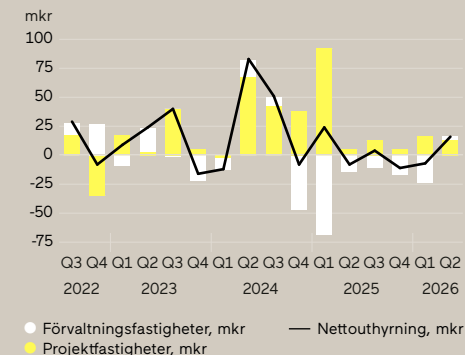
¹⁾ Avser kontraktens upphörandetidpunkt.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP

Kontor	53%	1 668 mkr
Handel	20%	619 mkr
Kultur/utbildning	10%	322 mkr
Hälsa/vård	6%	186 mkr
Restaurang	6%	178 mkr
Bostad	2%	72 mkr
Övrigt	3%	102 mkr



NETTOUTHYRNING



Projektportfölj

Atrium Ljungbergs affärsmodell innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter och stadsdelar på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Projektutvecklingen sker i anslutning till befintligt fastighetsbestånd vilket skapar goda förutsättningar för stegvis utveckling, där nya projekt kan tillföras över tid och bidra till projektvinster, nya kassaflöden och ökad intjäningsförmåga i befintligt bestånd. Vår projektportfölj motsvarar en investeringsvolym om drygt 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar. Målsättningen är att investera upp mot 3 mdkr om året med en projektvinst om minst 20%.

Den 30 juni 2026 omfattade vår projektportfölj, med beräknad start senast 2033, 403 000 kvm BTA, varav 63% kommersiella byggrätter med tyngdpunkt på kontor och 37% bostadsbyggrätter. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Slakthusområdet, Sickla, Hagastaden och Slussen. 94% av den totala projektportföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

Den 30 juni 2026 hade Atrium Ljungberg sex pågående projekt med en total investeringsvolym om 9,2 mdkr, varav 6,2 mdkr återstår att investera. Samtliga pågående projekt utgör fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 18%, motsvarande 1,7 mdkr, varav 13 mkr redan redovisats.

Pågående projekt

Utvecklas för att ägas	Område	Typ av investering	Färdigställt	Uthyrbar area, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Hyresvärde vid färdigställande, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth.grad, %
Under året färdigställda projekt									
- Hus 49 Stora Marknadshallen	Slakthusområdet	Ombyggn.	Kv 1 2026	4 300	330	30		21	100
- Sickla Central	Sickla	Nybyggn.	Kv 2 2026	17 100	1 110	120		70	38
- Gymnasieskola	Slakthusområdet	Nybyggn.	Kv 2 2026	6 200	340	20		17	100
- Mälarterrassen	Slussen	Nybyggn.	Kv 2 2026	4 200	450	60		33	75
Färdigställda projekt				31 800	2 230	230	2 550	141	63
Pågående projekt									
- Hus 48 Lilla Marknadshallen	Slakthusområdet	Ombyggn.	Kv 4 2026	1 900	160	60		10	72
- Hus 43 Gamla & Nya Magasinet	Slakthusområdet	Om-, -tillbyggn.	Kv 1 2027	9 000	710	180		40	40
- Söderhallarna	Södermalm	Ombyggn.	Kv 2 2027	26 100	1 840	710		155	40
- Hus 6 Stationen	Slakthusområdet	Nybyggn.	Kv 2 2028	17 400	1 640	860		89	-
- Högskolekvarteret	Slakthusområdet	Nybyggn.	Kv 2 2030	27 200	2 210	2 040		134	71
- Ekeblad	Hagastaden	Nybyggn.	Kv 3 2031	23 400	2 660	2 380		149	94 ³⁾
Pågående projekt				105 000	9 220	6 230	10 900	576	56

Bostadsrätter	Område	Typ av investering	Färdigställt	BOA, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Bokningsgrad,% ²⁾	Försäljningsgrad,% ²⁾
Under året färdigställda projekt									
- Brf Kulturavret	Sickla	Nybyggn.	Kv 1 2026	5 800	490	20		-	83
Färdigställda projekt				5 800	490	20			

¹⁾ Exklusive tillägg och uppräknat med index fram till färdigställande

²⁾ Andel sålda lägenheter (i antal)

³⁾ Hyresavtalet med Ericsson är villkorat av markanvisningsavtal och exploateringsavtal för projekten Wave och Trinity

Planerade projekt

Planerade projekt med start senast år 2033	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Utvecklas för att äga							
Stockholm							
- Hagastaden	-	34 000	20 000	4 000	4 000	5 300	220
- Sickla	-	64 000	1 000	5 000	4 700	7 000	320
- Slakthusområdet	-	110 000	9 000	7 100	5 200	8 400	440
- Slussen	-	23 000	23 000	1 600	1 400	1 900	80
Uppsala	-	12 000	12 000	600	600	700	40
Göteborg	-	12 000	12 000	500	400	500	20
Summa	-	255 000	77 000	18 800	16 300	23 800	1 120
Avgår driftnetto idag, mkr							-45
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 075
Bostadsrätter							
Stockholm							
- Hagastaden	215	19 000	19 000	1 800	1 700	2 300	
- Sickla	1 075	84 000	26 000	7 000	6 600	8 600	
- Slakthusområdet	405	45 000	-	4 000	2 700	5 000	
Summa	1 695	148 000	45 000	12 800	11 000	15 900	
Projektportfölj med start senast år 2033	1 695	403 000	122 000	31 600	27 300	39 700	

Våra utvecklingsområden

Atrium Ljungberg utvecklar några av Stockholms mest strategiska stadsdelar, i lägen där det finns eller byggs tunnelbana och annan stark kollektivtrafik. Utvecklingsområdena utgör kärnan i bolagets långsiktiga tillväxt. Kombinationen av tillgänglighet, stadskvaliteter och långsiktigt ägande skapar goda förutsättningar för värdetillväxt över tid.

— Slakthusområdet

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt där vi är den största fastighetsägaren. När området är färdigutvecklat kommer vi att äga ca en tredjedel av hela området. Under sin hundraåriga historia har området präglats av entreprenörsanda, något vi tar fasta på då vi utvecklar det för framtiden. Här kommer nya former av arbetsplatser och boenden att växa fram, kompletterat med ett brett utbud av mat, kultur och upplevelser. Tillsammans skapas en unik och kreativ stadsdel i Stockholm som stolt tar sitt mathistoriska arv vidare.

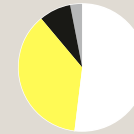
— Sickla

Vi äger majoriteten av området och har därmed stora möjligheter att ta helhetsansvar för utvecklingen. 2024 togs det första spadtaget för projektet Stockholm Wood City som blir världens största träbaserade stadsutvecklingsprojekt och Nordens nav för hållbarhet, innovation

PROJEKTPORTFÖLJ EFTER FASTIGHETSTYP

Bostäder och kontor står för ca 90% av arean

- Kontor, 52%
- Bostäder, 37%
- Handel, 8%
- Övrigt, 3%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER DETALJPLAN

För 30% av arean finns färdig detaljplan

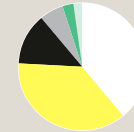
- Förändring av detaljplan krävs, 70%
- Detaljplan finns, 30%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER OMRÅDE

Drygt 95% av arean hänförlig till Stockholm

- Slakthusområdet, 39%
- Sickla, 37%
- Hagastaden, 13%
- Slussen, 6%
- Uppsala, 3%
- Göteborg, 2%



Information om pågående projekt och planerade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde fram till år 2033. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, yttidor samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

och välmående, en nyckel för att nå bolagets ambitiösa hållbarhetsmål. Totalt omfattar Stockholm Wood City 250 000 kvm, vilket motsvarar 25 kvarter, 7 000 arbetsplatser och 2 000 bostäder där restauranger och butiker ger liv åt gatustråken.

— Hagastaden

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna i Hagastaden och har varit aktivt involverade i utvecklingen av området i drygt 30 år. Hagastadens målsättning är att bli ett av världens främsta kluster för life science och tech. I och med affären med Ericsson är hyresintäkterna i samtliga våra nuvarande projekt i området säkrade.

— Slussen

Atrium Ljungberg är den största fastighetsägaren vid Slussen och bidrar aktivt när Stockholms stad utvecklar en av stadens mest

ikoniska platser som just nu genomgår sin största förvandling på 80 år. När området står färdigt kommer det både att vara ett viktigt kommunikationsnav och en levande mötesplats med restauranger, gångstråk längs vattnet, nya torg och stadens första park i området. Trafiken flyttas under mark, vilket ger mer utrymme för människor, cyklister och kollektivtrafik – och skapar en stadsmiljö med människan i centrum.

→ Läs mer om våra utvecklingsområden.

Finansiering

Finans- och kapitalmarknaderna utvecklades starkt i början av året men påverkades negativt av konflikten i Mellanöstern, då fokus skiftade till risk för högre inflation. De senaste veckorna har tecken på en minskad geopolitisk oro och lägre inflationsförväntningar bidragit till att den svenska femårsräntan sjunkit från cirka 3,0 procent i slutet av mars till omkring 2,5 procent i slutet av juni. Den största osäkerheten framåt är konfliktens utveckling. Ett avtal mellan USA och Iran som varaktigt säkrar sjöfart genom Hormuzsundet skulle sannolikt stabilisera marknaden, medan en utdragen konflikt riskerar att återigen driva upp inflation, energipriser och finansiell stress.

Atrium Ljungberg finansierar sig via kapitalmarknad och banker med fokus på grön och hållbarhetslänkad finansiering, som uppgick till 83% av den räntebärande skulden per 30 juni. Tillgång till och villkor på kapitalmarknaden, som efter en stark start på året försämrades till följd av krigsutbrottet i Mellanöstern, har sedan mitten av april förbättrats, främst drivet av inflöden till räntefonder. Atrium Ljungberg genomförde under det andra kvartalet fyra gröna obligationsemissioner om totalt 1,2 mdkr med löptider mellan tre och fem år. Den senaste emissionen, en treårig obligation, genomfördes till en marginal om +77 bp, vilket var 1 bp lägre än lägsta nivån under första kvartalet. Certifikatmarknaden under kvartalet uppvisade god likviditet och stabila marginaler kring +33 bp för tre månaders löptid.

Den räntebärande skulden ökade under kvartalet med 130 mkr till 27,0 mdkr, drivet av investeringar och finansierades via obligationer på kapitalmarknaden. Kapitalbindningstiden uppgick till 3,3 år (3,6) och räntebindningstiden till 2,5 år (2,7). Genomsnittlig ränta uppgick till 3,0% (3,0) exkl. och 3,1% (3,2) inkl. outnyttjade kreditfaciliteter.

Atrium Ljungberg använder räntesäkringar med optionsinlag, såsom stängningsbara och förlängningsbara swappar. Dessa medför ett utfallsintervall eftersom det inte är förutbestämt om eller när en option kan komma att utnyttjas. Bolaget redovisar därför i räntebindningstabellen nedan de kortaste respektive längsta möjliga löptiderna. Dessa speglar extremutfall snarare än de mest sannolika utfallen. För en rättvisande beräkning av räntebindningstiden används därför den deltajusterade löptiden, som baseras på optionsprissättning och marknadsvolatilitet och som således representerar den mest sannolika löptiden.

Kapitalbindning, mkr	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter
2026	0	3 504	3 504	13%	0
2027	920	4 051	4 971	18%	0
2028	4 462	3 405	7 868	29%	3 640
2029	1 209	2 608	3 817	14%	2 850
2030	1 000	2 299	3 299	12%	2 250
>2030	2 640	901	3 542	13%	0
Totalt	10 231	16 769	27 000	100%	8 740

Räntebindning ¹⁾ , mkr	Deltajusterad löptid		Kortast möjliga löptid		Längsta möjliga löptid	
	Volym	Genomsnittlig ränta, %	Volym	Genomsnittlig ränta, %	Volym	Genomsnittlig ränta, %
2026	2 921	1,9%	5 121	2,5%	1 421	0,5%
2027	6 503	3,0%	5 803	3,0%	4 803	3,0%
2028	4 566	2,6%	4 566	2,6%	4 566	2,6%
2029	5 060	2,9%	4 360	2,9%	4 060	2,8%
2030	4 900	3,5%	4 400	3,5%	5 400	3,4%
>2030	3 050	3,6%	2 750	3,6%	6 750	3,4%
Totalt	27 000	3,0%	27 000	3,0%	27 000	3,0%

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Inom räntefalloprofilen ingår 5 000 mkr i av motparten stängnings- eller förlängningsbara swappar som redovisas separat med dess kortaste, längsta och deltajusterade löptid. Av det som med en deltajusterad löptid förfaller under 2026 utgör per bokslutsdagen 32% rörlig ränta.

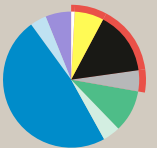
Nyckeltal räntebärande finansiering	2026.06.30	2025.06.30	2025.12.31
Räntebärande skulder, mkr	27 000	25 375	26 179
Likvida medel, mkr	44	213	262
Tillgänglig likviditet, mkr	9 234	9 403	9 452
Andel obelånade tillgångar, %	69%	69%	69%
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	12%	12%	12%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	11%	12%	12%
Belåningsgrad, %	43,8%	42,0%	42,5%
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	3,0	3,2	3,0
Skuldkvot (Nettoskuld/EBITDA), (R12)	13,5	12,4	12,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,3	3,6	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	3,0	2,7
Kreditrating (Moody's)	Baa2, stab.	Baa2, neg.	Baa2, stab.
Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, %	3,0%	3,1%	3,0%
Genomsnittlig utgående ränta inkl. löftesprovisioner, %	3,1%	3,2%	3,2%
Marknadsvärde räntederivat, mkr	308	188	275
Marknadsvärde valuta-räntederivat, mkr	-92	-257	-360

Finanspolicy, mandat och utfall		
Koncernens räntetäckningsgrad (R12)	Minst 2 ggr	3,0
Koncernens belåningsgrad	Max 45%	43,8%
Kapitalbindningstid	Minst 2,0 år	3,3
Likviditetsbuffert för 12 månader	Minst 100%	Över 100%
Räntebindningstid	2,0-5,0 år	2,5
Andel räntestjustering inom 12 månader	Max 45%	21%
Valutarisk i finansiering	Får ej förekomma	Förekommer ej
Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart	Max 70%	34%

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

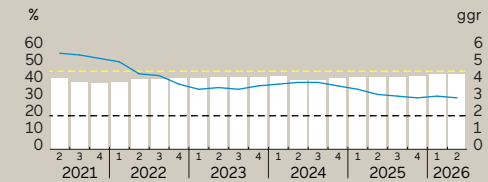
27 000 mkr i räntebärande skulder, varav 83% grön och hållbarhetslänkad finansiering

Banklån	1%	214 mkr
Gröna banklån	7%	1 782 mkr
Hållbarhetslänkade banklån	15%	4 002 mkr
Direktlån	5%	1 454 mkr
Gröna icke säkerställda banklån	10%	2 778 mkr
Obligationer	4%	1 204 mkr
Gröna obligationer	48%	12 877 mkr
Hållbarhetslänkade obligationer	4%	1 000 mkr
Företagscertifikat	6%	1 688 mkr
Säkerställda lån		



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTEÅTÄCKNINGSGRAD

Stabil belåningsgrad och räntetäckningsgrad över målnivå.



● Belåningsgrad, %
 — Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr
 ● Policy belåningsgrad <45,0%
 — Policy räntetäckningsgrad >2,0 ggr

Rapport över totalresultat – Koncernen

Belopp i mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Hyresintäkter	770	725	1 529	1 461	3 026	2 957
Projekt- och entreprenadsättning	165	106	276	185	580	488
Nettoomsättning	936	832	1 805	1 645	3 606	3 446
Kostnad fastighetsförvaltning						
Taxebundna kostnader	-49	-35	-108	-90	-194	-176
Övriga driftkostnader	-48	-47	-105	-94	-202	-192
Förvaltningskostnader	-69	-48	-128	-90	-231	-193
Reparationer	-9	-9	-18	-17	-39	-38
Fastighetskatt	-57	-59	-114	-119	-216	-221
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-3	-7	-7	-13	-13
Summa	-235	-201	-480	-417	-895	-833
Kostnad projekt- och entreprenad	-171	-104	-283	-181	-588	-486
Bruttoresultat	530	526	1 042	1 046	2 122	2 126
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	535	524	1 050	1 043	2 130	2 124
- projekt- och entreprenadverksamhet	-5	2	-7	3	-8	2
Central administration	-27	-26	-51	-50	-102	-102
- fastighetsförvaltning	-24	-24	-46	-45	-92	-92
- projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-3	-5	-5	-10	-10
Resultat från intresseföretag och joint ventures	0	-2	1	-5	-4	-10
Räntenetto	-169	-170	-330	-323	-665	-658
Tomträttsavgälder	-15	-12	-27	-23	-52	-49
Förvaltningsresultat	320	317	636	644	1 299	1 307
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	-79	23	-295	201	-584	-89
Fastigheter, realiserade	-	0	0	0	0	0
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	121	84	371	161	453	242
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-108	-61	-332	-125	-417	-209
Derivat, orealiserade	-152	-284	3	-213	78	-138
Resultat före skatt	102	79	383	668	828	1 114
Aktuell skatt	-3	-12	-17	-23	-23	-29
Uppskjuten skatt	-37	-4	-102	-129	-234	-262
Periodens resultat	63	63	264	516	572	823
Summa totalresultat för perioden	63	63	264	516	572	823
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.						
Genomsnittligt antal aktier	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Res. per aktie före och efter utspädning, kr	0,10	0,10	0,42	0,82	0,91	1,31



Human City Index är vårt verktyg för att mäta hur människor upplever våra platser och hur vi bidrar till social hållbarhet. Det årliga Gränbyspringet i Uppsala är ett exempel på aktiviteter som fångas upp i indexet, aktiviteter som skapar liv, rörelse, trygghet och en stark platsidentitet.

Segmentrapportering

2026 jan-jun

Belopp i mkr	Förvaltning	Coworking	Elimineringar ¹⁾	Fastigheter	Projektutveckling ²⁾	Entreprenad	Elimineringar	Projekt och entreprenad	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	1 518	50	-38	1 529	-	-	-	-	-	1 529
Projekt- och entreprenadsättning	-	-	-	-	0	365	-89	276	-	276
Nettoomsättning	1 518	50	-38	1 529	0	365	-89	276	-	1 805
Kostnad fastighetsförvaltning	-449	-64	32	-480	-	-	-	-	-	-480
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-	-	-	-4	-367	89	-283	-	-283
Bruttoresultat	1 069	-14	-6	1 050	-4	-2	-1	-7	-	1 042
Central administration	-47	-	1	-46	-5	0	0	-5	-	-51
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Räntenetto	-	-	-	-	-	2	-2	0	-330	-330
Tomträttsavgälder	-27	-	-	-27	-	-	-	-	-	-27
Förvaltningsresultat	995	-14	-4	977	-5	0	-7	-12	-329	636
Värdeförändringar ³⁾	-295	-	-	-295	39	-	-	39	3	-253
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-119	-119
Periodens resultat	701	-14	-4	683	33	0	-7	27	-445	264
Investeringar och förvärv				1 135	107			107		1 242
Tillgångar, periodens slut				62 617	1 356	264		1 621	1 103	65 340

¹⁾ Varav 26,9 mkr avser koncerninterna hyror avseende coworking.

²⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

³⁾ Fastigheter, realiserade -295 mkr (201). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 39 mkr (36). Realiserad värdeförändring derivat 3 mkr (-213).

2025 jan-jun

Belopp i mkr	Förvaltning	Coworking	Elimineringar	Fastigheter	Projektutveckling ¹⁾	Entreprenad	Elimineringar	Projekt och entreprenad	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	1 471	-	-11	1 461	-	-	-	-	-	1 461
Projekt- och entreprenadsättning	-	-	-	-	0	447	-262	185	-	185
Nettoomsättning	1 471	-	-11	1 461	0	447	-262	185	-	1 645
Kostnader fastighetsförvaltning	-425	-	7	-417	-	-	-	-	-	-417
Kostnad projekt och entreprenad	-	-	-	-	-7	-439	265	-181	-	-181
Bruttoresultat	1 046	-	-4	1 043	-7	8	2	3	-	1 046
Central administration	-46	-	1	-45	-5	0	0	-5	-	-50
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Räntenetto	-	-	-	-	0	2	-2	0	-323	-323
Tomträttsavgälder	-23	-	-	-23	-	-	-	-	-	-23
Resultat före värdeförändringar	976	-	-3	974	-12	10	0	-2	-328	644
Värdeförändringar	201	-	-	201	36	-	-	36	-213	24
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-152	-152
Periodens resultat	1 178	-	-3	1 176	24	15	0	34	-694	516
Investeringar och förvärv				1 228	197			197		1 425
Tillgångar, periodens slut				60 015	1 474	229		1 703	1 310	63 028

Kommentarer till koncernens resultat januari–juni 2026

Förändringar i fastighetsbestånd och verksamhet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: 19 juni 2025 tillträdde Sandviksvassen 12, 13 och 19 i Uppsala.

6 februari 2026 förvärvades samtliga återstående ägarandelar i A house som genom det förvärvet blir ett helägt dotterbolag.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 529 mkr (1 461) och inkluderar såväl rabatter om -51 mkr (-46) som engångsersättning om 6 mkr (4) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Hyresintäkterna ökade främst p.g.a. tillväxt från färdigställda projektfastigheter och tillkommande coworkingintäkter från A house.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd, exkl. engångsersättningar, minskade med 0,7%, vilket främst förklaras av några större avflyttade hyresgäster under 2025 som inte vägs upp av nyuthyrningar, främst inom kontor. Intäkter från tillägg ökade pga. övertagande av mediakostnadsavtal för en större hyresgäst från 1 april 2026, som vidaredebiteras hyresgästen.

Hyresintäkter, mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 445	1 455	-0,7%
Engångsersättningar	6	4	
Projektfastigheter	66	12	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Coworking	50	0	
Koncernelimineringar	-38	-11	
Summa	1 529	1 461	4,7%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Förändring, %
Kontorsfastigheter	978	994	-1,6%
Handelsfastigheter	415	408	1,8%
Bostadsfastigheter	51	53	-3,5%
Jämförbart bestånd	1 445	1 455	-0,7%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 480 mkr (417).

För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 2,0%, vilket främst förklaras av ökade kostnader för befarade kundförluster, uppvärmning och snöröjning. Taxebundna kostnader ökade delvis pga. övertagande av mediakostnadsavtal för en större hyresgäst från 1 april 2026, som vidaredebiteras hyresgästen.

Engångskostnad avser retroaktivt elkostnad för år 2023–2025.

Fastighetskostnader, mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-415	-407	2,0%
Engångskostnad	-7	-	
Projektfastigheter	-27	-18	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Coworking	-64	0	
Koncernelimineringar	33	7	
Summa	-480	-417	15,0%



Wave blir en central del av Ericssons nya campus i Hagastaden, tillsammans med fastigheterna Trinity och Ekeblad. Wave får en framträdande roll med sitt läge mot Brunnsviken och sin unika arkitektur. Samtliga fastigheter projekteras för BREEAM Excellent-certifiering, med höga krav på klimatpåverkan, resurseffektivitet och människors välmående.

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 34% (71) av intäkterna kommer från avtal på löpande räkning som intäktsförs löpande. Resterande del av intäkterna avser fastprisuppdrag, vilka redovisas enligt successiv vinstavräkning. Omsättningen i TL Bygg uppgick till 365 mkr (447), varav 24% (59) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoreultat inkl. koncern-interna transaktioner uppgick till 0 mkr (15).

Bruttoreultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -7 mkr (3).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 46 mkr (45) och för projekt- och entreprenad till 5 mkr (5).

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -330 mkr (-323) och har påverkats av aktiverad ränta om 96 mkr (63). Räntenettet har ökat till följd av en högre genomsnittlig räntebärande skuld jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på genomsnittlig skuldvolym uppgick till 3,2% (3,1), medan utgående snittränta vid periodens slut uppgick till 3,0% (3,1) exkl. löftesprovisioner och 3,1% (3,2) inkl. löftesprovisioner. Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 27 mkr (23).

Värdeförändringar

Transaktionsmarknaden var stark under andra kvartalet 2026. Genomförda transaktioner indikerar fortsatt stabila yieldnivåer.

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till -295 mkr (201) motsvarande -0,5% (0,4%). Värdeförändringarna är hänförliga till höjda avkastningskrav för tre fastigheter i Kista och Malmö samt till förändrat kassaflöde, bland annat i två fastigheter i Slakthusområdet som förbereds inför kommande projekt. Värdeinsnkningen motverkades delvis av projektvinster om 78 mkr (48).

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Resultatet för perioden uppgick till 39 mkr (36), vilket motsvarar 52 tillträdda lägenheter av externa köpare. Bedömd återstående vinstavräkning i färdigställt projekt uppgick till 19 mkr.

Periodens totala projektvinster uppgick till 117 mkr (84), varav 78 mkr (48) avser projektvinster från fastigheter som utvecklas för att ägas och 39 mkr (36) avser försäljning av bostadsrätter.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 0 mkr (0).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 3 mkr (-213).

Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgick till 1 mkr (-5). Förändringen förklaras av en negativ resultatandel om -2 mkr samt en positiv omvärderingseffekt om 3 mkr, hänförlig till förvärvet av resterande ägarandelar i coworkingbolaget A house i februari 2026. I samband med förvärvet blev bolaget ett helägt dotterbolag.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -119 mkr (-79) varav -17 mkr (-14) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Värdeförändring fastighet, mkr		
Avkastningskrav	-90	-21
Kassaflöde m m	-283	174
Projektvinster	78	48
Förvärv	0	0
Orealiserad värdeförändring	-295	201
D:o i %	-0,5%	0,4%
Realiserad värdeförändring	0	0
Totala värdeförändringar	-295	201
D:o i %	-0,5%	0,4%

Skatteberäkning jan-jun 2026, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	636	-
Ej avdragsgill ränta	186	-
Skattemässigt avdragsgilla		
-Avskrivningar	-535	535
-Ombyggnationer	-76	76
-Aktiverad ränta	-96	96
Övrig skattemässig justering	-32	40
Skattepliktigt Förvaltningsresultat	83	746
Aktuell skatt	-17	
Värdeförändring fastigheter	-	-295
-Vinstavräkning BRF	-	39
Värdeförändring derivat	-81	3
-Varav ej skattepliktigt	81	
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	83	493
Underskottsavdrag		
-Ingående balans	3	-3
-Utgående balans	-3	3
Skattepliktigt resultat	83	493
Korrigerig skatt tidigare år	0	0
Redovisad skattekostnad	-17	-102

Balansräkning i sammandrag – Koncernen

Belopp i mkr	2026.06.30	2025.06.30	2025.12.31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	60 226	58 393	59 385
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	2 185	1 482	1 629
Goodwill	207	140	140
Övriga anläggningstillgångar	225	405	454
Derivat	374	257	313
Summa anläggningstillgångar	63 216	60 677	61 922
Exploateringsfastigheter	1 356	1 474	1 580
Derivat, kortfristig del	14	29	3
Omsättningstillgångar	711	634	638
Likvida medel	44	213	262
Summa omsättningstillgångar	2 124	2 350	2 483
Summa tillgångar	65 340	63 028	64 405
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28 095	27 990	28 297
Uppskjuten skatteskuld	6 469	6 236	6 368
Långfristiga räntebärande skulder	19 877	21 963	20 450
Långfristig skuld finansiell leasing	2 185	1 482	1 629
Derivat	124	308	231
Övriga långfristiga skulder	361	334	348
Summa långfristiga skulder	29 017	30 323	29 027
Kortfristiga räntebärande skulder	7 122	3 412	5 729
Derivatskuld, kortfristig del	47	48	170
Övriga kortfristiga skulder	1 059	1 256	1 183
Summa kortfristiga skulder	8 229	4 715	7 082
Summa eget kapital och skulder	65 340	63 028	64 405

Förändring i eget kapital – Koncernen

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2025	333	3 960	23 635	27 927
Periodens resultat	-	-	516	516
Utdelning, 0,72 kr/aktie	-	-	-454	-454
Utgående balans per 30 juni 2025	333	3 960	23 698	27 990
Periodens resultat	-	-	307	307
Utgående balans per 31 december 2025	333	3 960	24 005	28 297
Periodens resultat	-	-	264	264
Utdelning, 0,74 kr/aktie	-	-	-467	-467
Utgående balans per 30 juni 2026	333	3 960	23 803	28 095

Antalet aktier uppgår till 666 103 680 (666 103 680), varav 20 000 000 (20 000 000) av serie A och 646 103 680 (646 103 680) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst.

Bolaget ägde vid periodens utgång 35 574 375 aktier av serie B (35 574 375). Den 30 juni 2026 uppgick därmed antalet utestående aktier till 630 529 305 (630 529 305) medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 630 529 305 (630 529 305).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning den 30 juni 2026

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 61 582 mkr (60 965) fördelat på 60 226 mkr (59 385) i förvaltningsfastigheter och 1 356 mkr (1 580) i exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna är värderade till 60 901 kr/kvm (60 446) med en genomsnittlig värderingsyield om 4,7% (4,7). För mer information, se avsnittet Fastighetsbestånd på sid. 7–8 samt Projektportfölj på sid. 10–11.

Goodwill

Goodwill uppgick vid periodens slut till 207 mkr (140). Ökningen av Goodwill under perioden är hänförlig till koncernens förvärv av resterande andelar i coworking-företaget A house. Av den totala goodwillposten hänför sig 140 mkr till uppskjuten skatt och uppstod när Atrium Fastigheter och Ljungberg-gruppen gick samman år 2006. Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare om det finns indikationer på att det redovisade värdet kan överstiga återvinningsvärdet.

Leasingavtal

Atrium Ljungberg innehar 20 tomträtter (19), vilka ur ett redovisningsmässigt perspektiv anses utgöra leasingavtal. Värdet av avgälden ska värderas och redovisas som en tillgång i form av nyttjanderätt med en motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av våra leasingavtal till 2 185 mkr (1 629). Ökningen under kvartalet hänförs till nyupplåtelse av en tomträtt i Slakthusområdet.

Intresseföretag och joint ventures

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. I februari 2026 förvärvades resterande andelar och bolaget är därmed ett helägt dotterbolag i koncernen. Det bokförda värdet av andelarna i intressebolag och joint ventures uppgick den 30 juni 2026 till 0 mkr (48) och redovisas inom övriga anläggningstillgångar i koncernens balansräkning.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 28 095 mkr (28 297), vilket motsvarar 44,56 kr/aktie (44,88).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 34 207 mkr (34 609), motsvarande 54,25 kr/aktie (54,89).

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital skapas avkastning och tillväxt under lågt risktagande.

Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras.

Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till ca 5% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits att fastigheterna realiserar under 50 år där 100% av portföljen säljs indirekt via bolag, och köpare och säljare delar på skatten.

Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 27 000 mkr (26 179) med en genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner om 3,0% (3,0). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 43,8% (42,5). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valuta-räntederivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 216 mkr (-85).

I perioden har koncernens derivatfordringar och derivat-skulder delats upp i lång- och kortfristig del baserat på återstående löptid per balansdagen. Jämförelsesiffror har räknats om för att säkerställa jämförbarhet mellan perioderna. Omklassificeringen har inte påverkat koncernens resultat eller eget kapital. För vidare information se Finansieringsavsnittet på sid. 12.

Uppskjuten skatteskuld netto 2026.06.30			
Belopp i mkr	Underlag	Skatteskuld	
		Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag	-9	-2	-2
P-fonder	208	43	42
Derivat m.m.	323	67	65
Fastigheter	37 972	7 822	2 013
Summa	38 493	7 930	2 117
Fastigheter, tillg.förvärv	-7 088	-1 460	-
Enligt balansräkningen	31 405	6 469	-

Kassaflödesanalys – Koncernen

Belopp i mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Förvaltningsresultat	320	317	636	644	1 299	1 307
Återföring av- och nedskrivningar	6	3	24	6	31	13
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	25	30	6	57	-15	36
Betald skatt	0	-40	-27	-23	-17	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	351	310	639	684	1 298	1 343
Nettoförändring av rörelsekapital	69	-134	-83	-252	16	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	420	176	556	432	1 314	1 190
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter/dotterbolag	0	-86	-16	-86	-16	-86
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-674	-713	-1 242	-1 339	-2 713	-2 809
Försäljning av exploateringsfastigheter	106	149	446	226	539	319
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	-	0	-3	-3	-6
Inköp/försäljning av inventarier	-10	-5	-18	-10	-26	-17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-578	-655	-831	-1 211	-2 218	-2 599
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	-17	-2	10	0	19	9
Upptagna lån	3 115	3 588	6 700	7 914	12 745	13 960
Amortering av skuld	-3 089	-3 060	-6 187	-6 825	-11 335	-11 973
Utbetald utdelning	-	-	-467	-227	-694	-454
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9	527	56	863	735	1 542
Periodens kassaflöde	-149	48	-219	84	-169	133
Likvida medel vid periodens början	193	165	262	129	213	129
Likvida medel vid periodens slut	44	213	44	213	44	262



Under kvartalet öppnade de tre första restaurangerna i Mälarterrassen – Liv, Brasserie Astrid och Villa Valentina. Etableringarna är starten för den nya matdestinationen vid Slussen, mötesplatser med fokus på kvalitet och variation. Under hösten lanserar även Desirée Jaks ett brittiskt pubkoncept.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen.

Nettoomsättningen uppgick till 155 mkr (172), minskningen förklaras främst av lägre investeringar i tidiga skeden som vidarefaktureras till dotterbolagen. Rörelseresultatet uppgick till -32 mkr (-34).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -165 mkr (-33). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om 230 mkr (-52).

Räntebärande skulder uppgick till 21 320 mkr (20 526). Dessa medel finansierar projekt i tidiga skeden och lånas vidare till andra koncernföretag.

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 11 182 mkr (11 395) och omsättningstillgångar uppgick till 19 523 mkr (19 400).

I perioden har moderbolagets derivatskuld delats upp i lång- och kortfristig del baserat på återstående löptid per balansdagen. Tidigare har derivatskulden i sin helhet redovisats som långfristig. Jämförelsesiffror har räknats om för att säkerställa jämförbarhet.

Rapport över resultaträkning i sammandrag Belopp i mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Hysesintäkter	0	0	0	1	0	1
Förvaltningsintäkter	80	77	155	171	315	330
Nettoomsättning	80	77	155	172	315	331
Förvaltnings-/administrationskostnader	-97	-96	-184	-205	-382	-403
Avskrivningar	-1	-1	-3	-1	-4	-3
Rörelseresultat	-18	-20	-32	-34	-72	-74
Resultat från andelar i koncernföretag	-	0	0	0	-37	-37
Ränteintäkter m.m.	264	159	647	437	1 243	1 033
Räntekostnader m.m.	-365	-199	-780	-436	-1 387	-1 043
Resultat efter finansiella poster	-119	-60	-165	-33	-253	-121
Bokslutsdispositioner	1	0	1	0	76	75
Resultat före skatt	-118	-59	-164	-32	-177	-46
Aktuell skatt	-	0	0	0	0	-
Uppskjuten skatt	0	15	-2	10	-13	-1
Periodens resultat	-118	-44	-166	-22	-190	-46

Balansräkning i sammandrag Belopp i mkr	2026.06.30	2025.06.30	2025.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	34	24	28
Finansiella anläggningstillgångar	11 182	11 359	11 395
Omsättningstillgångar	19 523	18 807	19 400
Summa tillgångar	30 739	30 190	30 823
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 055	9 712	9 688
Obeskattade reserver	8	2	9
Avsättningar	33	28	31
Långfristiga skulder	14 274	16 661	15 228
Kortfristiga skulder	7 369	3 786	5 867
Summa eget kapital och skulder	30 739	30 190	30 823

Nyckeltal¹⁾

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Hysesvärde, kr/kvm	3 899	3 836	3 899	3 836	3 899	3 876
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,5	90,5	86,5	90,5	86,5	89,0
Överskottsgrad, %	71,9	71,4	70,6	71,4	71,4	71,8
Fastighetsvärde, kr/kvm	60 901	60 068	60 901	60 068	60 901	60 446
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	922	877	922	877	922	901
Antal fastigheter vid periodens utgång	88	89	88	89	88	88
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Belåningsgrad, %	43,8	42,0	43,8	42,0	43,8	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,4	12,3	13,4	12,5	13,5	12,9
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	0,9	0,9	1,9	3,7	2,0	2,9
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	2,6	3,4	2,2	3,9	2,2	3,0
Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, %	3,0	3,1	3,0	3,1	3,0	3,0
Räntebindning, år	2,5	3,0	2,5	3,0	2,5	2,7
Kapitalbindning, år	3,3	3,6	3,3	3,6	3,3	3,6
DATA PER AKTIE						
Förvaltningsresultat, kr	0,51	0,50	1,01	1,02	2,06	2,07
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	0,49	0,48	0,97	0,99	2,03	2,04
Resultat efter skatt, kr	0,10	0,10	0,42	0,82	0,91	1,31
Långsiktigt substansvärde, kr	54,25	54,53	54,25	54,53	54,25	54,89
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	50,89	51,31	50,89	51,31	50,89	51,59
Avyttringsvärde, kr	44,31	44,48	44,31	44,48	44,31	44,60
Utdelning, kr	-	-	0,74	0,36	1,10	0,72
Börskurs, kr	26,30	33,81	26,30	33,81	26,30	33,22
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	338	288	333	285	311	287

¹⁾ Se definitioner sid. 28-29, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.

²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 5% använts.



Ombyggnationen av Söderhallarna fortskrider enligt plan. I de övre våningsplanen utvecklas nya, moderna kontorsmiljöer med närhet till restauranger, service och stadsliv. Söderhallarna är certifierat enligt BREEAM Bespoke med betyget Excellent.

Härledning av nyckeltal

Atrium Ljungberg använder alternativa nyckeltal som inte definieras av IFRS då dessa har bedömts ge värdefull, kompletterande information vid utvärdering av den finansiella utvecklingen av bolaget.

Avstämningar mot de finansiella rapporterna lämnas för de alternativa nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna och som bedömts väsentliga att specificera. Se även definitioner på sid. 28–29.

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
SUBSTANSVÄRDEN						
Antal utestående aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Eget kapital	28 095	27 990	28 095	27 990	28 095	28 297
+ Beslutad ej verkställd utdelning	-	227	-	227	-	-
- Derivat	-216	69	-216	69	-216	85
- Goodwill	-140	-140	-140	-140	-140	-140
- Uppskjuten skatt	6 469	6 236	6 469	6 236	6 469	6 368
Längsiktigt substansvärde	34 207	34 382	34 207	34 382	34 207	34 609
kr/aktie	54,25	54,53	54,25	54,53	54,25	54,89
-Bedömd verklig uppskjuten skatt	-2 117	-2 032	-2 117	-2 032	-2 117	-2 078
Aktuellt substansvärde	32 090	32 350	32 090	32 350	32 090	32 531
kr/aktie	50,89	51,31	50,89	51,31	50,89	51,59
+ Derivat	216	-69	216	-69	216	-85
- Uppskjuten skatt, netto	-4 353	-4 204	-4 353	-4 204	-4 353	-4 290
- Räntebärande skuld	27 000	25 375	27 000	25 375	27 000	26 179
- Verkligt värde ränteb. skuld	-27 016	-25 404	-27 016	-25 404	-27 016	-26 215
Avyttringsvärde	27 938	28 047	27 937	28 047	27 938	28 120
kr/aktie	44,31	44,48	44,31	44,48	44,31	44,60
FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	320	317	636	644	1 299	1 307
- Aktuell skatt förvaltningsresultat	-8	-12	-22	-23	-20	-21
Förvaltningsresultat efter skatt	312	305	613	621	1 279	1 286
Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
kr/aktie	0,49	0,48	0,97	0,99	2,03	2,04
ÖVERSKOTTSGRAD						
Driftöverskott	535	524	1 050	1 043	2 130	2 124
+ Coworking	8	-	14	-	14	-
Summa driftöverskott fastighetsförvaltning	543	524	1 063	1 043	2 144	2 124
Hysesintäkter	770	725	1 529	1 461	3 026	2 957
- Coworking	-31	-	-50	-	-50	-
+ Koncernelimineringar internhyror	17	-	27	-	27	-
Summa hysesintäkter fastighetsförvaltning	756	725	1 506	1 461	3 003	2 957
Överskottsgrad, %	71,9	72,2	70,6	71,4	71,4	71,8

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
BELÄNINGSGRAD						
Förvaltningsfastigheter	60 226	58 393	60 226	58 393	60 226	59 385
+ Exploateringsfastigheter	1 356	1 474	1 356	1 474	1 356	1 580
Summa fastigheter	61 582	59 867	61 582	59 867	61 582	60 965
Räntebärande skulder	27 000	25 375	27 000	25 375	27 000	26 179
-Likvida medel	-44	-213	-44	-213	-44	-262
Nettoskuld	26 956	25 162	26 956	25 162	26 956	25 917
Beläningsgrad, %	43,8	42,0	43,8	42,0	43,8	42,5
RÄNTETÄCKNINGSGRAD						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	320	317	636	644	1 299	1 307
+ Räntenetto	169	170	330	323	665	658
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	121	84	371	161	453	242
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-108	-61	-332	-125	-417	-209
Summa	502	510	1 005	1 004	2 000	1 999
Räntenetto	169	170	330	323	665	658
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0
NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)						
Räntebärande skulder	27 000	25 375	27 000	25 375	27 000	26 179
-Likvida medel	-44	-213	-44	-213	-44	-262
Nettoskuld	26 956	25 162	26 956	25 162	26 956	25 917
Bruttoresultat	530	526	1 042	1 046	2 122	2 126
- Central administration	-27	-26	-51	-50	-102	-102
- Tomträttsavgälder	-15	-12	-27	-23	-52	-49
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	121	84	371	161	453	242
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-108	-61	-332	-125	-417	-209
EBITDA	502	512	1 003	1 009	2 004	2 009
Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)	13,4	12,3	13,4	12,5	13,5	12,9
AVKASTNINGSMÅTT						
Periodens resultat	63	63	264	516	572	823
Eget kapital, genomsnitt	28 063	27 958	28 196	27 958	28 042	28 012
Avkastning eget kapital, % (årstakt)	0,9	0,9	1,9	3,7	2,0	2,9
Periodens resultat före skatt	102	79	383	668	828	1 114
+ Räntenetto	169	170	330	323	665	658
+ Värdeförändring derivat	152	284	-3	213	-78	138
Resultat	422	533	710	1 205	1 416	1 911
Summa tillgångar, genomsnitt	65 019	62 766	64 873	62 304	64 184	62 993
Avkastning totalt kapital, % (årstakt)	2,6	3,4	2,2	3,9	2,2	3,0

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3
Hysesintäkter	770	759	760	736	725	735	740	741
Projekt- och entreprenadsättning	165	110	195	109	106	78	162	114
Nettoomsättning	936	870	955	846	832	814	902	855
Kostnader för fastighetsförvaltning	-235	-245	-230	-186	-201	-216	-224	-196
Kostnader projekt- och entreprenad	-171	-112	-197	-108	-104	-77	-163	-113
Bruttoresultat	530	512	528	552	526	520	514	546
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	535	514	530	550	524	519	516	545
- projekt- och entreprenadverksamheten	-5	-2	-3	2	2	1	-1	1
Central administration	-27	-24	-29	-22	-26	-24	-26	-17
- fastighetsförvaltning	-24	-22	-26	-20	-24	-22	-24	-15
- projekt- och entreprenadverksamheten	-3	-3	-3	-2	-3	-2	-2	-2
Resultat från intresseföretag	0	1	-3	-2	-2	-4	-4	-4
Finansiella intäkter och kostnader	-183	-173	-185	-176	-182	-165	-170	-158
Förvaltningsresultat	320	316	311	352	317	328	315	365
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-79	-215	-369	79	23	179	-301	75
Fastigheter, realiserade	-	0	0	0	-	-	-4	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	121	250	55	27	84	77	63	41
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-108	-224	-62	-23	-61	-64	-51	-23
Derivat, orealiserade	-152	154	85	-9	-284	71	282	-514
Resultat före skatt	102	281	20	426	79	590	305	-56
Skatt	-39	-79	-36	-102	-16	-137	-69	8
Periodens resultat	63	202	-17	324	63	453	235	-48

NYCKELTAL ¹⁾

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3
Hysesvärde, kr/kvm	3 899	3 883	3 876	3 834	3 836	3 804	3 803	3 731
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,5	88,1	89,0	89,7	90,5	90,5	91,5	92,1
Överskottsgrad, %	71,9	69,3	69,8	74,8	72,2	70,6	69,7	73,6
Fastighetsvärde, kr/kvm	60 901	60 433	60 446	60 223	60 068	59 805	59 151	59 375
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	922	901	901	883	877	879	882	881
Antal fastigheter vid periodens utgång	88	88	88	89	89	86	86	73
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	43,8	43,7	42,5	42,0	42,0	41,8	41,4	40,1
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,5	3,7	3,9
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	13,5	13,3	12,9	12,6	12,4	11,8	11,5	11,1
Avkastning på eget kapital R12, %	2,0	2,0	2,9	3,8	2,5	3,3	3,1	3,0
Avkastning på totalt kapital R12, %	2,2	2,4	3,0	3,2	3,2	3,1	2,9	3,2
Genomsn. utgående ränta, %	3,0	2,9	3,0	3,0	3,1	2,9	2,9	2,8
Räntebindning, år	2,5	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	3,0	3,3
Kapitalbindning, år	3,3	3,4	3,6	3,4	3,6	3,5	3,6	3,5
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	0,51	0,50	0,49	0,56	0,50	0,52	0,50	0,58
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	0,49	0,48	0,52	0,54	0,48	0,50	0,46	0,56
Resultat per aktie, kr	0,10	0,32	-0,03	0,51	0,10	0,72	0,37	-0,08
Långsiktigt substansvärde, kr	54,25	53,90	54,89	55,21	54,53	53,94	53,45	53,77
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	50,89	50,53	51,59	51,95	51,31	50,65	50,23	50,64
Avyttringsvärde, kr	44,31	44,19	44,60	44,98	44,48	44,42	44,04	43,99
Börskurs, kr	26,30	29,21	33,22	31,67	33,81	33,08	39,64	49,20
Genomsnitt antal aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Antal utest. aktier periodens slut, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529

¹⁾ Se definitioner på sidorna 28-29. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.

²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 5 % använts.

Övrig information

Redovisningsprinciper

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Delårsrapporten omfattar sid. 1–30 och sid. 1–11 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2025.

Redovisning av resultat från bostadsutveckling
 Resultat från försäljningar av fastigheter som avses avyttras såsom bostadsrättsföreningar efter färdigställande redovisas när fastigheten är färdigställd och i takt med att bostadsrättsköparna tillträder lägenheterna. Resultatet redovisas brutto inom Värdeförändringar i resultaträkningen på raderna Intäkt försäljning exploateringsfastighet och Kostnad försäljning exploateringsfastighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i RFR2 Redovisning för juridiska personer. I moderbolaget tillämpas inte IFRS 16 utan istället tillämpas RFR 2 (IFRS 16 p.2–12), vilket då moderbolaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Den 30 juni 2026 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 171 mkr (401) redovisas i balansräkningen. En värdeförändring om 230 mkr (–52) har redovisats i resultaträkningen inom finansnettot.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Värderingsmetod för derivat

Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser och som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart.

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 27 000 mkr (26 179) och dess verkliga värde till 27 016 mkr (26 215). Beräkningen av verkligt värde för noterade obligationer baseras på marknadsvärdet av skuldinstrumenten. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

Närståendetransaktioner

Inga närståendetransaktioner har skett i perioden.

Säsongeffekter

Driftöverskottet påverkas av säsongvariationer i driftkostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.

Alternativa nyckeltal

Atrium Ljungberg tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal.

Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna rapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

Jämförelsesiffror

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år. För uppgifter avseende finansiell ställning och nyckeltal som mäts per balansdagen avser jämförelserna utgången av föregående räkenskapsår.

K3-siffror

Atrium Ljungberg upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS. I det fall bolaget skulle ha upprättat koncernredovisningen enligt K3 skulle följande väsentliga justeringar göras:

Resultaträkning:

Avskrivningar skulle justeras med –189 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med 295 mkr, värdeförändring derivat skulle förändras med –71 mkr och uppskjuten skatt med –7 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om 27 mkr.

Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –19 846 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderätts-tillgång och leasingskuld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –2 185/2 185 mkr. Goodwill skulle ha minskat med –146 mkr. Derivat värderas enligt lägsta värdets princip och skulle därmed justeras för övervärden motsvarande –388 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –3 488 mkr och eget kapital med –17 268 mkr.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Prioriterade områden för riskhantering är framförallt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Belåningsgraden var vid utgången av perioden 43,8% samtidigt som ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,5 respektive 3,3 år. Vid samma tidpunkt fanns en likviditetsbuffert om 9,2 mdkr.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2025, avsnittet "Risker och riskhantering" på sid. 17–20.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, mkr	Belåningsgrad, %
-10%	-4 782	48,5%
-5%	-2 391	46,0%
0%	0	43,8%
+5%	2 391	41,7%
+10%	4 782	39,9%

Resultat efter skatt, mkr	
Faktor	+/- 1 %-enhet
Hyresnivå/index	+27/-27
Uthyrningsgrad	+31/-31
Fastighetskostnader	-7/+7
Ränta	-22/+22
Värdering: avkastningskrav	-7 562/+11 728

Utsikter

Atrium Ljungberg står väl rustat inför framtiden. Med en diversifierad fastighetsportfölj, en projektportfölj med tyngdpunkt på mycket starka lägen och en solid finansiell bas är bolaget väl rustat att hantera de utmaningar som olika scenarier kan föra med sig.

Händelser efter balansdagen

I enlighet med avtalet om försäljning av byggrätten Kv Stanford 1 i Hagastaden till Besqab, vilket tecknades under tredje kvartalet 2025 har Atrium Ljungberg efter balansdagen förvärvat fastigheterna Stanford 1 och Stanford 2 från Stockholms stad för en köpeskilling om 635 mkr. Fastigheterna kommer att frånträdas i två etapper, december 2026 respektive augusti 2027.

Rapportens undertecknande

Halvårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 3 juli 2026

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ.) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lag (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 3 juli 2026 kl. 07.30 CET.

Aktien

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av maj ca 8 100 aktieägare (7 600). De tio största enskilda ägarna per den 18 juni 2026 framgår av tabellen till höger.

Årsstämman

Vid årsstämman i mars 2026 bemyndigades styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av B-aktier motsvarande högst 10% av aktiekapitalet, med eller utan företrädesrätt. Emission kan ske genom kontant betalning, kvittning eller appott på marknadsmässiga villkor.

Styrelsen bemyndigades även att fram till nästa årsstämma kunna fatta beslut om att förvärva sammanlagt så många aktier av serie B att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10% av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma kunna fatta beslut om att överlåta egna aktier av serie B.

Bolaget ägde, den 30 juni 2026, 35 574 375 aktier av serie B. Under första kvartalet gjordes inga förvärv (0 mkr) eller överlåtelser (0 mkr).

Direkt- och totalavkastning

Årsstämman i mars 2026 fastställde utdelningen till 0,74 kr/aktie. Avstämningsdag för utbetalningen fastställdes till den 23 mars 2026. Detta motsvarar en direktavkastning om 2,8% (2,1), beräknat på aktiekursen vid periodens utgång.

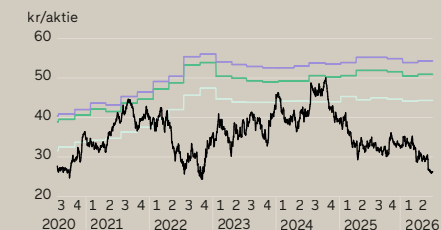
Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inkl. utdelning, varit -19% (-16).

Aktiedata	2026 jan-juni	2025 jan-juni
Aktiekurs, SEK		
-Lägsta	25,9	27,5
-Högsta	35,3	41,3
-Stängningskurs	26,3	33,8
Börsvärde, mdkr	16,6	21,3
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	48,5%	62,0%
P/E	29,0	30,3
Aktiens direktavkastning	2,8%	2,1%

Större aktieägare per 2026.06.18	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Ljungberg-sfären	10 950	131 791	29,8	22,6
Holmström-sfären	9 050	82 048	21,3	14,4
Coop Östra	-	161 803	20,0	25,7
Carnegie Fonder	-	39 447	4,9	6,3
Vanguard	-	10 455	1,3	1,7
AFA Försäkring	-	10 313	1,3	1,6
Swedbank Robur Fonder	-	8 321	1,0	1,3
BlackRock	-	7 696	0,9	1,2
Margareta af Ugglas dödsbo	-	7 223	0,9	1,1
Handelsbanken Fonder	-	5 449	0,7	0,9
Övriga	-	145 984	18,0	23,15
Totalt utestående aktier	20 000	610 529	100,0	100,0
Återköpta aktier	0	35 574		
Totalt antal emitterade aktier	20 000	646 104		

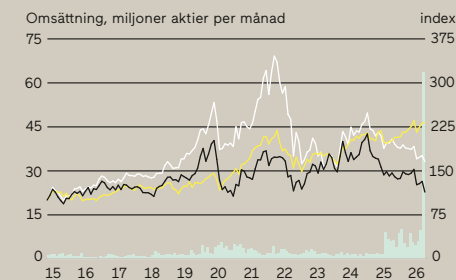
¹⁾ Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS



- Börskurs, kr/aktie
- Långsiktigt substansvärde, kr/aktie
- Aktuellet substansvärde, kr/aktie
- Avyttringsvärde, kr/aktie

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



- Nasdaq Stockholm Real Estate PI
- Nasdaq Stockholm PI
- ATRLJ B
- Omsättning på Nasdaq Stockholm

Källa: Nasdaq

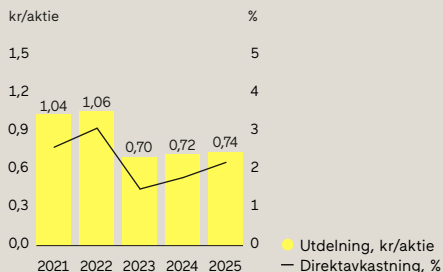
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

1. Stabil utdelning

Atrium Ljungberg antog under 2023 en ny utdelningspolicy där ca en tredjedel av förvaltningsresultatet ska delas ut. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarna.

UTDELNING OCH AKTIENS DIREKTAVKASTNING

Utvecklingen av resultatet är nyckeln till vår framgång. Tillsammans med värdetillväxten från investeringarna lägger det grunden till avkastningen.

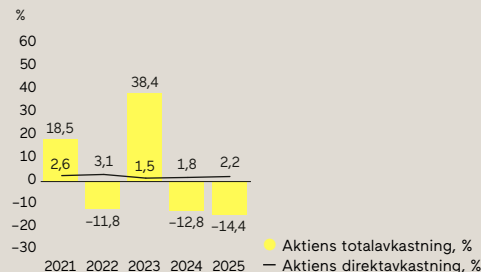


2. Möjlighet till god värdetillväxt

Med möjlighet att investera drygt 40 mdkr i egen mark eller erhålla markanvisningar har Atrium Ljungberg möjlighet till god värdetillväxt över tid. I våra stadsutvecklingsområden tillför vi nya projekt vilka bidrar till projektvinster, nya kassaflöden och ökad intjäningsförmåga i befintligt bestånd.

AKTIENS TOTALAVKASTNING

Totalavkastning i genomsnitt 4% de senaste fem åren.

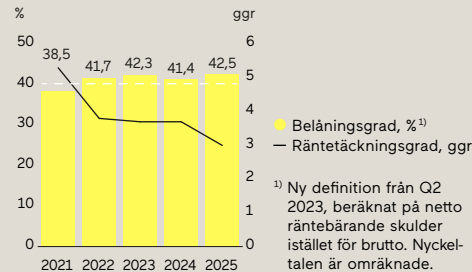


3. Låg finansiell risk

Vi har en stark finansiell ställning med god belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Vår tillgång till kapital är god och våra finansieringskällor är väl diversifierade. Vi har en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

God belåningsgrad och räntetäckningsgrad.



4. Långsiktig hållbar investering

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. På så sätt skapar vi värde både idag och på lång sikt.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

- För att säkra investeringens värde över tid har Atrium Ljungberg fokus på utveckling av långsiktigt hållbara stadsmiljöer. Detta skapar värde för människor, samhälle och miljö för en lång tid framåt.
- Hållbarhet genomsyrar vår stadsutveckling, materialval och resursanvändning med syfte att minska klimatpåverkan och stärka långsiktig motståndskraft.
- Social hållbarhet följs upp genom det egna analysverktyget Human City Index som mäter hur platser upplevs och utvecklas över tid.

Definitioner

Finansiella definitioner

Aktiens direktavkastning, %

Föreslagen eller verkställd aktieutdelning i % av börskursen vid räkenskapsårets slut.

Aktiens direktavkastning används för att belysa vilken löpande avkastning aktieägare förväntas erhålla.

Aktiens totalavkastning, %

Årets förändring av aktiekursen med tillägg för under året verkställd utdelning i % av aktiekursen vid räkenskapsårets slut.

Aktiens totalavkastning används för att belysa aktieägarnas totala avkastning på sitt ägande i Atrium Ljungberg.

Aktuellt substansvärde per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Aktuellt substansvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Avyttringsvärde per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.

Avyttringsvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs värde per aktie vid ett avyttringsscenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel exkl. skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i % av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hysesintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Deltajusterad löptid

Löptiden justeras med hänsyn till options-element i det finansiella instrumentet. Justeringen baseras på marknadens värdering av sannolikheten att stängnings eller förlängningsoptioner kommer att utnyttjas.

Den deltajusterade löptiden utgör därmed den bästa uppskattningen av instrumentets framtida faktiska löptid.

Eget kapital per aktie, kr

Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Eget kapital per aktie används för att belysa ägarnas andel av bolagets totala tillgångar per aktie.

Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Viktad genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Viktad genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig utgående ränta, %

Viktad genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exkl. outnyttjade kreditfaciliteter.

Genomsnittlig utgående ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, goodwill avseende fastigheter, derivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Långsiktigt substansvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Medelantal utestående aktier

Viktad genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Nettoskuld/EBITDA (skuldkvot)

Räntebärande skulder minskat med likvida medel divideras med bruttoresultat justerat för central administration, tomträttsavgälder och resultat från försäljning exploateringsfastigheter.

Nettoskuld/EBITDA används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat med tillägg för räntenetto samt resultat från försäljning exploateringsfastighet dividerat med räntenetto (exkl. tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad).

Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i % av förvaltningsresultatet per aktie.

Utdelningsandel används för att belysa hur stor del av resultatet som skiftas ut till koncernens ägare respektive återinvesteras i verksamheten.

Fastighetsrelaterade definitioner

BOA, kvm

Bostadsarea avser byggnadens uthyrbara area för bostäder.

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inkl. ytterväggar.

Driftöverskott

Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebbyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i awaktan på utveckling i tillämpliga fall förvaltas och genererar hyresintäkter.

Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fastighetstyp

Den lokaltyp som utgör den övervägande delen av hyresvärdet för en registerfastighet eller resultatställe avgör fastighetstypen.

Marknadsvärde och utveckling av hyresintäkter i jämförbart bestånd redovisas per fastighetstyp.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror inkl. hyrestillägg (till exempel för fastighetsskatt, värme och el) och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

Jämförbart bestånd

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden.

Jämförbart bestånd används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exkl. engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

LOA, kvm

Lokalarea avser byggnadens uthyrbar area för lokaler.

Lokaltyp

Den verksamhet som bedrivs i den individuella lokalen avgör lokaltypen: kontor, handel, bostäder, övrigt eller garage. I övrigt ingår bland annat utbildning, kultur, service och förråd.

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

Nettouthyrning

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där omställning planeras eller pågår i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter.

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet sker vid färdigställandepunkten.

Projektvinst, %

Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i % av total investering.

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

Tomträtter

Nyttjanderätt för tomtmark. Enligt IFRS 16 redovisas tomträtter som nyttjanderätts-tillgång i balansräkningen.

Tomträttsavgäld

Den avgift som betalas för nyttjande av tomrätt. Betrakts enligt IFRS 16 som räntekostnad i resultaträkningen.

Uthyrbar area, kvm

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning. Garage ingår i uthyrbar area, men exkluderas vid beräkning av hyresvärde per kvm och verkligt värde per kvm.

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterade årshyror i % av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Uthyrningsgraden används för att belysa koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

Vakansgrad, %

Hyresvärdet för outhyrda lokaler dividerat med hyresvärde för hela fastighetsbeståndet. Projektfastigheter är exkluderade.

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning, exkl. coworking, i % av hyresintäkter, exkl. coworking.

Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader.

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Nettonoll

Mål om att balansera utsläpp och upptag av växthusgaser så att den totala påverkan på klimatet blir noll. Innebär att utsläppen först minimeras i hela värdekedjan och att kvarvarande utsläpp kompenseras genom permanenta kolsänkor. Maximalt 10% av utsläppen får hanteras genom infångning

Scope 2

Scope 2 avser indirekta utsläpp av växthusgaser som uppstår från den energi en organisation köper och använder, såsom el, värme eller kyla. Utsläppen sker vid produktionen av energin, men räknas ändå till organisationen eftersom de orsakas av dess energiförbrukning.

Marknadsbaserad metod

Den marknadsbaserade metoden för Scope 2 innebär att utsläpp från inköpt energi beräknas utifrån de specifika elavtal och energikällor som företaget har valt, till exempel genom ursprungsgarantier eller elavtal med förnybar energi. Metoden speglar därmed de utsläpp som är kopplade till företagets faktiska energiköp på marknaden, snarare än ett genomsnitt för elnätet.

Koldioxidekvivalenter (CO₂e)

Måttenheter som används för att jämföra utsläpp av olika växthusgaser genom att omvandla dem till motsvarande mängd koldioxid baserat på deras globala uppvärmningspotential.

Klimatpåverkan från förvaltning

Klimatpåverkan från förvaltning inkluderar växthusgasutsläpp från förvaltningens inköpta energi enligt marknadsbaserad metod, avfallshantering, materialanvändning vid hyresgästpassningar samt från bilburna besökare till våra handelsplatser. Nyckeltalet baseras på både uppmätt data och schablonberäkningar vid avsaknad av uppmätt data.

Klimatpåverkan från Projekt Skede A–C

Klimatpåverkan från projekt i skede A–C avser Atrium Ljungbergs växthusgasutsläpp från projektens hela livscykel, vilket inkluderar byggskede, användningsskede (med ett antagande om 60 år) samt slutskede. Den redovisade KPI:n omfattar Atrium Ljungbergs pågående projekt och mäts i kg CO₂e/kvm BTA. Nyckeltalet mäts två gånger per år och baseras på livscykelanalyser.

Klimatpåverkan från Projekt Skede A

Klimatpåverkan från projekt i skede A avser Atrium Ljungbergs växthusgasutsläpp från projektens tidiga faser, vilket inkluderar materialproduktion, transporter och byggprocesser fram till färdig byggnad. Den redovisade KPI:n omfattar pågående projekt i detta skede och mäts i kg CO₂e/kvm BTA. Nyckeltalet baseras på livscykelanalyser.

Förnybar energi

Atrium Ljungberg mäter andelen förnybar energi utifrån sin totala inköpta energi, som omfattar el, fjärrvärme och fjärrkyla. All inköpt el är ursprungsmärkt som förnybar. För fjärrvärme och fjärrkyla görs i vissa fall särskilda klimatval. Nyckeltalen baseras på miljövärden från energileverantörer och uppdateras årligen.

Energiintensitet, kWh per kvm

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

Normalårskorrigerat

Ett beräkningssätt för att hantera vädrets effekt, att korrigera bort avvikande väder-effekter som varmare eller kallare jämfört med det normala under en period. Därmed erhålls ett mer jämförbart nyckeltal mellan perioder och år.

Gröna hyresavtal

Kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exkl. garage och lager för hyresavtal med grön hyresbilaga i % av kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exkl. garage och lager. Grön hyresbilaga är en avtalsbilaga från Fastighetsägarna där hyresgästen och hyresvärden tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Betydande leverantörer

Leverantörer som bedöms ha särskild betydelse utifrån inköpsvolym, avtal, risknivå eller strategisk vikt, och som därmed omfattas av fördjupad uppföljning avseende hållbarhet och affärsetik.

Human City Index

Egenutvecklat index för att följa upp arbetet med att skapa socialt hållbara platser. Består av fem aspekter: Trygghet, Tillgänglighet, Urbana ekosystem, Platsutveckling och Delaktighet, med totalt 21 indikatorer som mäts minst årligen.

Total omsättning

Stämmer överens med Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning.

Totala kapitalutgifter

Förvärv av fastigheter och investeringar i nya och befintliga fastigheter. I tabellen Förändring av fastighetsbeståndet ingår därmed raderna Förvärv och Investeringar i egna fastigheter. Dessutom inkluderas investeringar i övriga materiella anläggnings-tillgångar.

Totala driftutgifter

Kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll.



Information från Atrium Ljungberg

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns publicerade på vår webbplats. Delårsrapporter och bokslutskommuniké översätts till engelska och båda språkversionerna finns tillgängliga på webbplatsen vid en och samma tidpunkt. Årsredovisningen översätts till engelska en kort tid efter att den svenska versionen publicerats.

På al.se finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ger vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

IR-kontakt

Anna Jepson, cfo
Telefon: 072-565 85 23
E-post: anna.jepson@al.se

Rapporttillfällen	
2026.10.09	Delårsrapport januari–september 2026
2027.01.27	Bokslutskommuniké 2026
2027.02.25	Årsredovisning 2026
2027.04.09	Delårsrapport januari–mars 2027
2027.07.09	Delårsrapport januari–juni 2027
2027.10.08	Delårsrapport januari–september 2027
Pressreleaser under kvartalet	
2026.04.08	Tommy Myllymäki och Pi Le klara för Södermalm – öppnar restaurang Liv i Mälarterrassen
2026.04.09	Svanen flyttar in i nya Söderhallarna
2026.04.15	20-gruppen etablerar sig i nya Söderhallarna
2026.04.20	Slakthusområdet blir samlingspunkt för Stockholm Music Week
2026.04.23	Dreamlake fortsätter att växa i Sickla – hyr nytt kontor i Sickla Central
2026.05.25	Atrium Ljungberg hyr ut 58 000 kvm till Ericsson – som flyttar verksamheten i Stockholmsområdet, till Hagastaden
2026.06.11	Atrium Ljungberg tar nästa steg i Slakthusområdet – byggstartar Stockholms konstnärliga högskola
2026.06.15	Atrium Ljungberg sammanfattar dagens kapitalmarknadsdag