

Atrium Ljungberg Delårsrapport / 2026

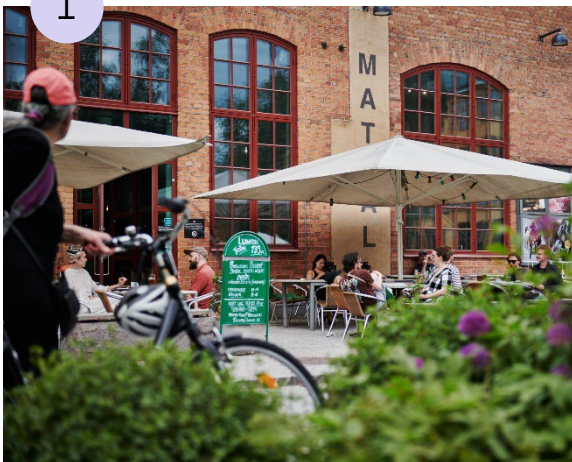
Q2



Sammanfattning

Stabilt kvartal och en historisk affär.

1



UTHYRNING
+15 mkr
Nettouthyrning Q2

2



INTJÄNING
535 mkr, +2,1%
Driftöverskott Q2

320 mkr, +1,1%
Förvaltningsresultat Q2

3



FASTIGHETER
-79 mkr, -0,1%
Värdeförändringar Q2

62 mdkr
Fastighetsvärde

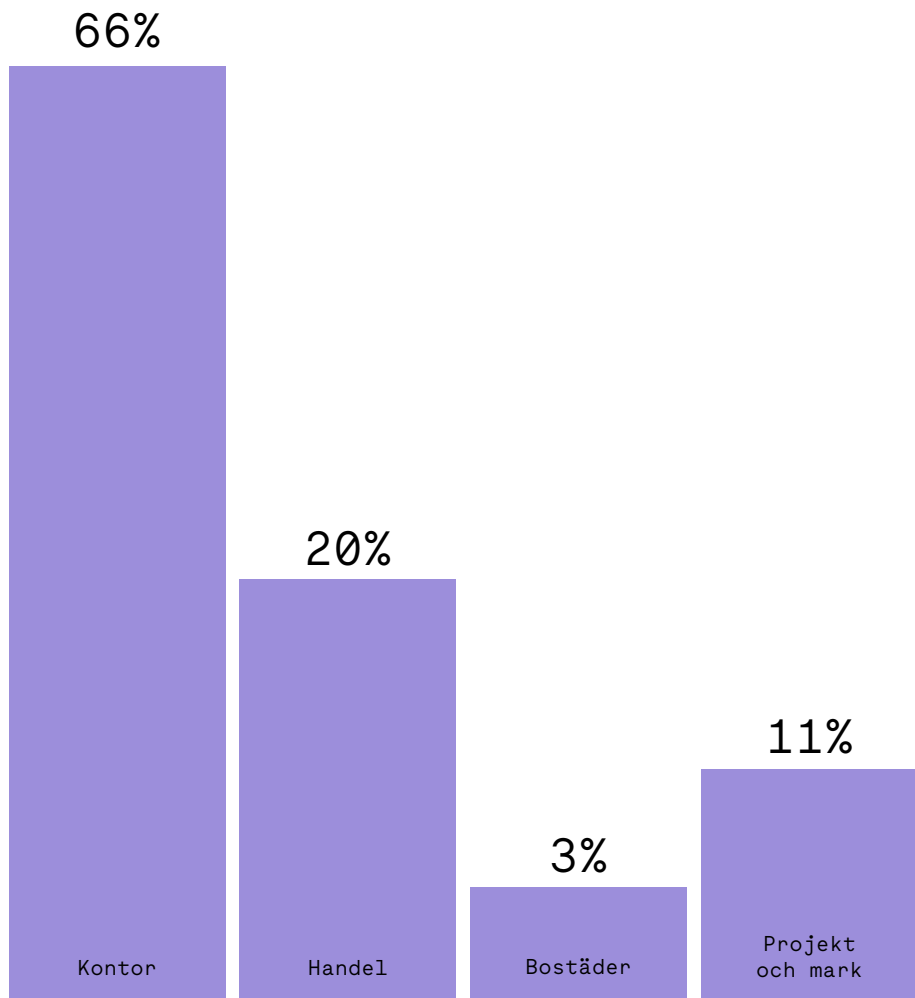
4



PROJEKT
674 mkr
Investeringar Q2

9,2 mdkr
I pågående projekt

Atrium Ljungberg i korthet.

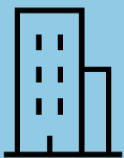


Fastighetsvärde	62 mdkr
Hysesintäkter R12	3,0 mdkr
Uthyrbar yta	922 000 kvm
Ekonomisk uthyrningsgrad	86,5%
Belåningsgrad	43,8%



Hyres- och bostadsmarknad

Omvärlden skapar fortsatt osäkerhet men det finns ljusglimtar.



KONTOR

Fortsatt avvaktande men vissa tecken på återhämtning

- Avvaktande efterfrågan i spåren av lågkonjunkturen och fortsatt osäker omvärld.
- Polariserad marknad – positiv utveckling i A-segmentet, utmaningar i B och C.
- Vissa positiva tecken:
 - Rekordlångt tillskott av nyproducerade lokaler i Stockholm.
 - Flera stora sökuppdrag har annonserats i marknaden.
 - Återhämtningen av sysselsättningen fortsätter.



HANDEL

Positiva trenden på våra handelsplatser håller i sig

- Hushållens konsumtion, som står för stor andel av BNP, fortsätter att utvecklas positivt.
- Tydlig ökning i både antal besökare och omsättning mars-maj på våra handelsplatser.
- Starka siffror i mars och maj men svagare april, såväl på våra handelsplatser som i landet som helhet.



BOSTADSRÄTT

Positiv utveckling på marknaden

- Stigande aktivitet på bostadsmarknaden - höga försäljningsvolymerna i kvartalet med fortsatt stort utbud.
- Budgivningstrycket växer och hushållen tror på stigande bostadspriser - SEBs boprisindikator över det historiska snittet 8 månader i streck
- Fortsatt positiv prisutveckling men något lugnare takt.
- Från 71% till 83% försäljningsgrad i vårt projekt i kvartalet.

Största uthyrningarna

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



Ericsson

Hagastaden, 58 000 kvm

*Villkorat markanvisnings- och exploateringsavtal. Ingår inte i nettouthyrningen i kvartalet.



Stadium Outlet

Gränbystaden, Uppsala
1 283 kvm

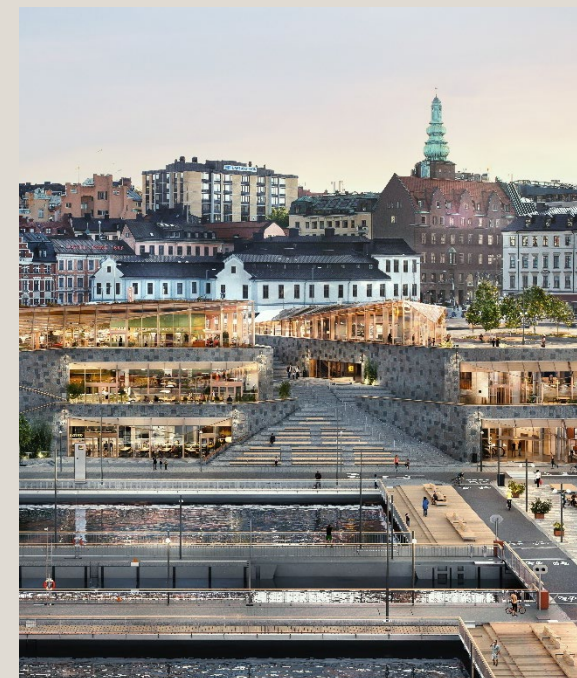
UTHYRNING



Curoflow Technology

Glashuset, Slussen
530 kvm

UTHYRNING

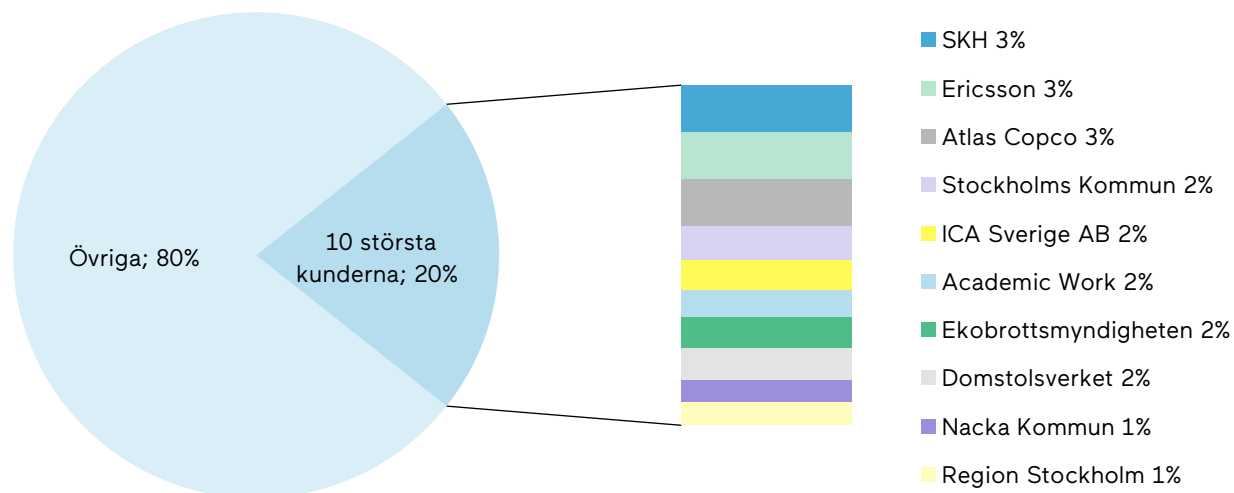
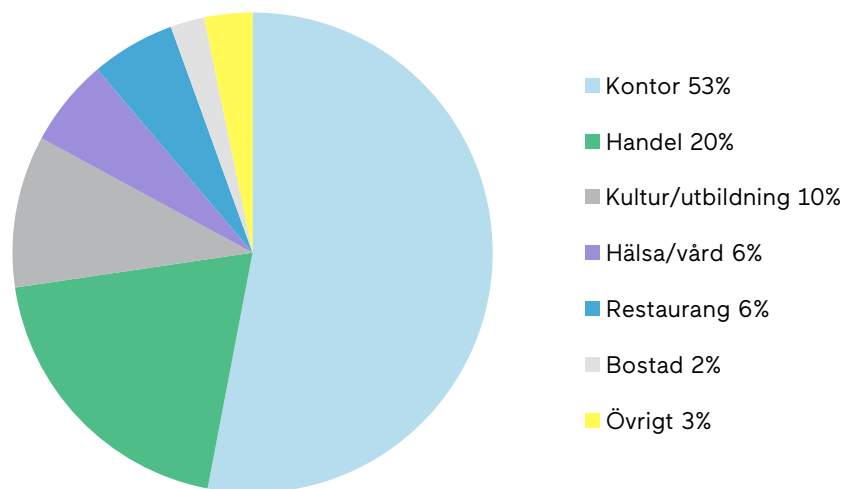


Restauratör/klubb

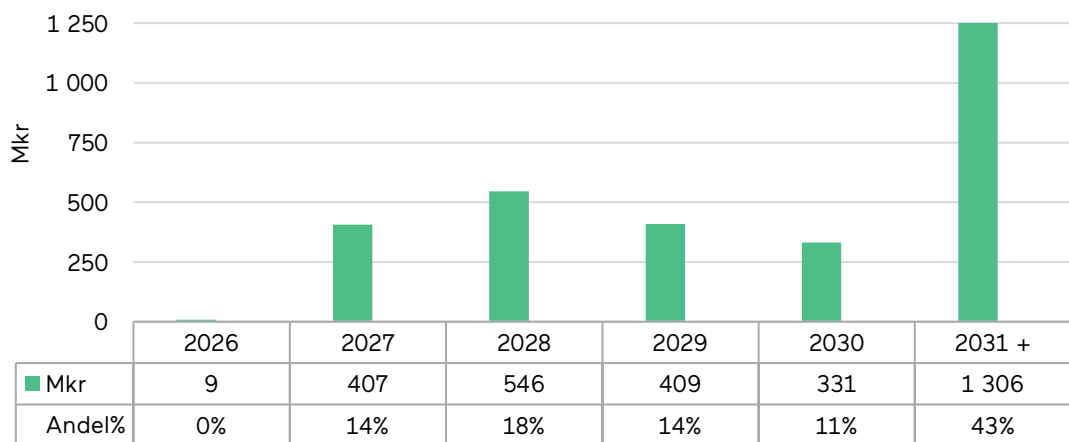
Mälarterrassen, Slussen
459 kvm

UTHYRNING

Stabil och diversifierad kundbas



Förfallostruktur (baserad på upphörandetidpunkt)

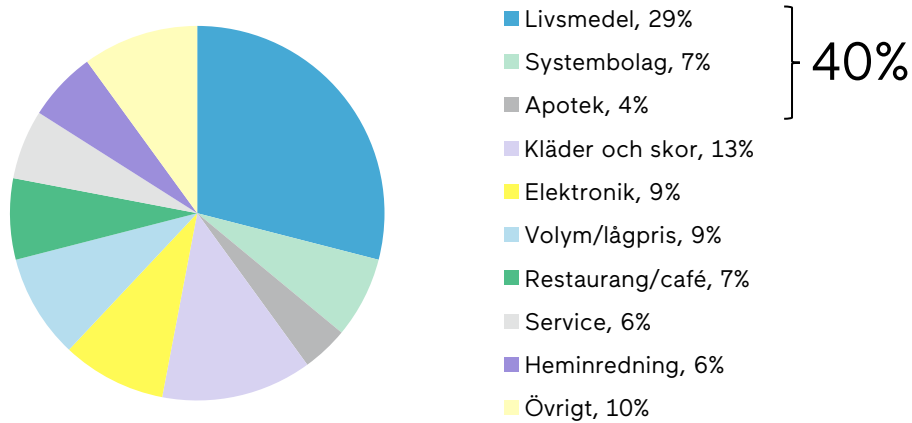


- Diversifierad kundstruktur – riskspridning avseende typ av verksamhet, kund och förfall
- De tio största kunderna står för 20%
- 1 400 kommersiella hyresavtal.
- Endast fem hyresavtal > 10 000 kvm, varav två utgör kontor
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,9 år

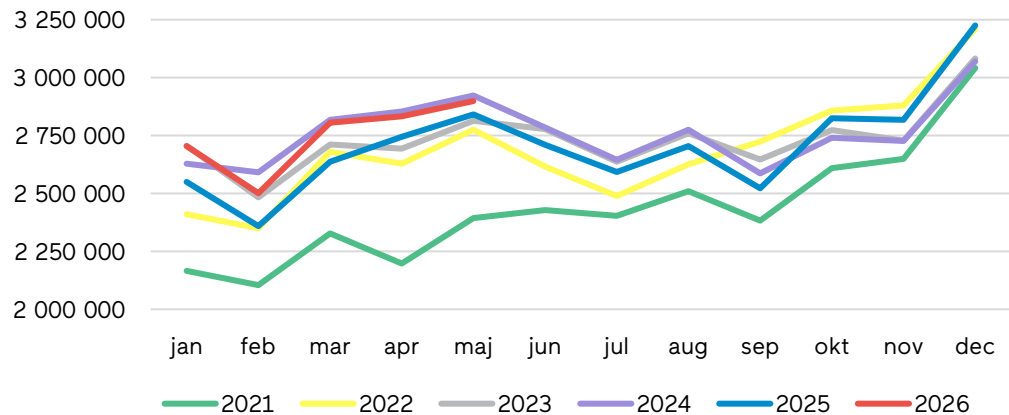
Handel

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

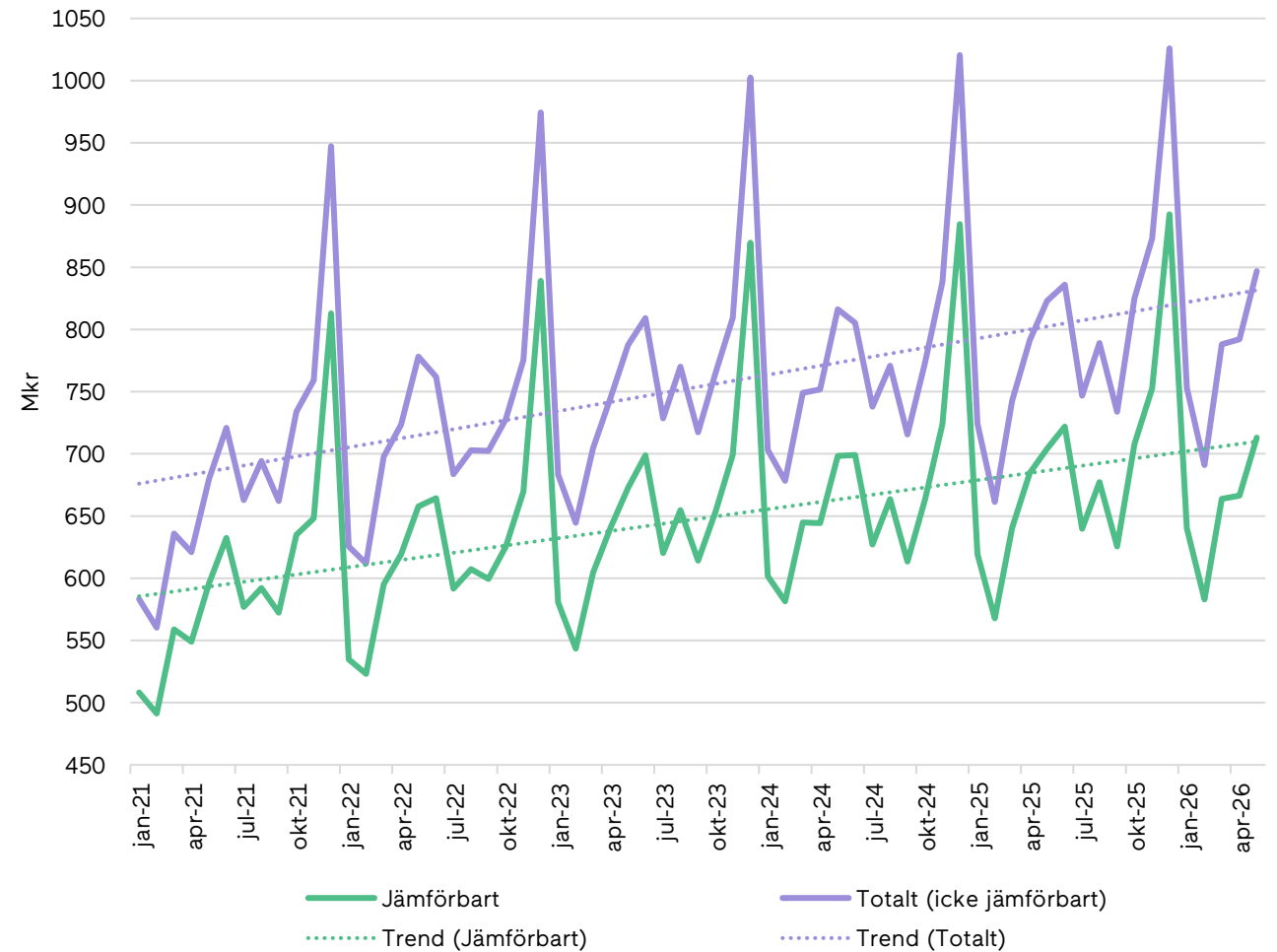
Våra handelsplatser - sammansättning



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - omsättning per månad jan 2021 - maj 2026



Resultat

Stigande hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat tack vare färdigställda projekt.

		Q2 2026	Q1-Q2 2026
	HYRESINTÄKTER →	770 mkr +6%	1 529 mkr +5%
	DRIFTÖVERSKOTT →	535 mkr +2%	1 050 mkr +1%
	FINANSNETTO →	-169 mkr -1%	-330 mkr +2%
	FÖRVALTNINGS- RESULTAT →	320 mkr +1%	636 mkr -1%
	VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER →	-79 mkr	-295 mkr

UTHYRNINGSGRAD
86,5%

ÖVERSKOTTSGRAD R12
71,4%

GENOMSNITTLIGT
AVKASTNINGSKRAV
4,7%

Värdeförändringar fastigheter, mkr	Q2 2026	Q1-Q2 2026
Avkastningskrav	66	-90
Kassaflöde	-173	-283
Projektvinster	28	78
Fastighetstransaktioner	0	0
Värdeförändringar	-79	-295

- Hyresintäkter ökar främst tack vare tillskott från färdigställda projekt.
- Sex kommersiella projekt färdigställda senaste 12 månaderna
- Driftöverskott ökar men inte i samma takt som intäkterna pga. förvärvet av coworkingbolaget A House och engångskostnader.
- Räntekostnader minskar något och förvaltningsresultatet ökar.
- Negativa värdeförändringar pga. mindre justeringar av värderingsantagandena för kassaflödena i några kontorsfastigheter, bl. a. i Göteborg, Malmö och Kista.
- Resultat/aktie Q2 2026 0,10 kr (0,10).

Driftöverskott jämförbart bestånd

Utveckling av hyresintäkter och driftöverskott i jämförbart bestånd Q1-Q2 2026.

Jämförbart bestånd
-0,7% / -1,8%
(hyresintäkt/driftöverskott)



KONTOR
-1,6% / -2,1%



HANDEL
+1,8% / -0,9%



Minskade hyresintäkter till följd av lägre uthyrningsgrad.

Ökade kostnader pga. högre kostnader för uppvärmning och snöröjning i Q1 samt högre kundförluster. Övriga kostnader sjunker.

Intäktsminskningen är hänförlig till kontorssegmentet, kostnadsökningen till handelssegmentet.

Driftnetto jämförbart bestånd oförändrat i Q2 isolerat.



GLASHUSET, SLUSSEN

Driftöverskott transaktioner

Förvärvet av coworkingbolaget A House utgör ett strategiskt viktigt komplement till vårt befintliga kontorserbjudande.



Förvärv av resterande 50% av andelarna i A House i februari 2026.



Påverkan från transaktioner, mkr	2026
Hyresintäkter*	+23
Driftöverskott	-14

Förändring driftöverskott från transaktioner:



* Avser nettoeffekt för förvärvet av A House efter eliminering av internhyra. Bruttointäkten från coworking uppgår till 50 mkr.

Finansiell position

Stark balansräkning och hög investeringstakt i pågående projekt.

Förändring fastighetsvärde, mdkr	Q2 2026	Q1-Q2 2026
<i>Ingående fastighetsvärde</i>	61,1	61,0
Förvärv	0,0	0,0
Försäljning	-0,1	-0,3
Projektinvesteringar	0,6	1,2
Värdeförändringar	-0,1	-0,3
Utgående fastighetsvärde	61,6	61,6

FINANSIELLA NYCKELTAL

RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12

→

3,0 GGR

SKULDKVOT R12

→

13,5 GGR

BELÅNINGSGRAD

→

43,8%



PROJEKT

9,2 mdkr i pågående projekt

6,2 mdkr återstår att investera

RÄNTEBÄRANDE SKULD

27,0 mdkr i räntebärande skulder

Ökning med 0,1 mdkr under Q2 2026

- Fastighetsvärde ökat med 0,5 mdkr i Q2.
- Projektinvesteringar om 674 mkr, netto 568 mkr.
- Räntebärande skulder ökat med ca 100 mkr för att finansiera projektinvesteringar.
- Finansiella nyckeltal i det närmaste intakta i kvartalet.
- Stark finansiell ställning - låg belåningsgrad och god räntetäckningsgrad.
- Substansvärde 54,25 kr/aktie.

Finansiering

Trygg finansieringsportfölj och god tillgång till kapital på fördelaktiga villkor.

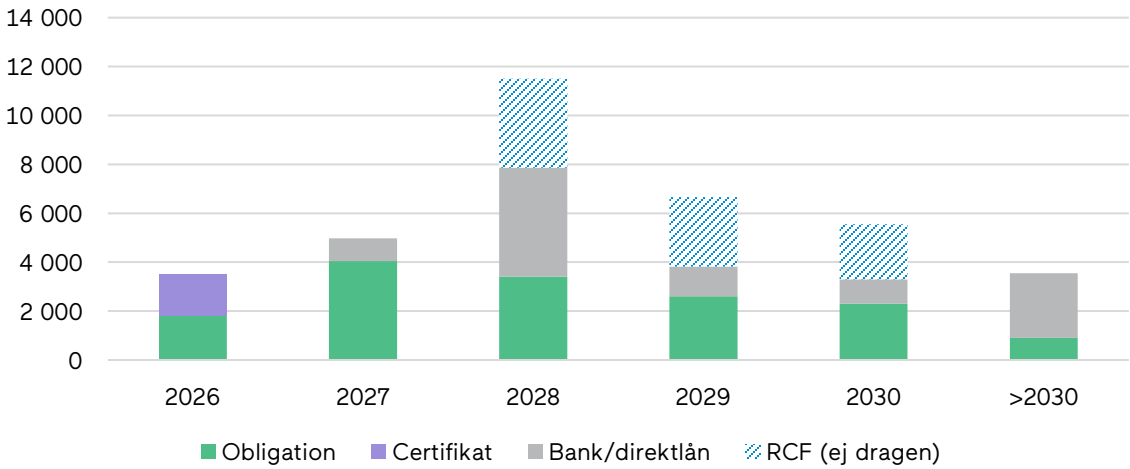
KAPITALBINDNING	→	3,3 ÅR
RÄNTEBINDNING	→	2,5 ÅR
ANDEL BUNDEN RÄNTA (swap/fasträntelån)	→	97%
TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	→	9,2 MDKR
RATING, Moody's med stabil outlook	→	Baa2

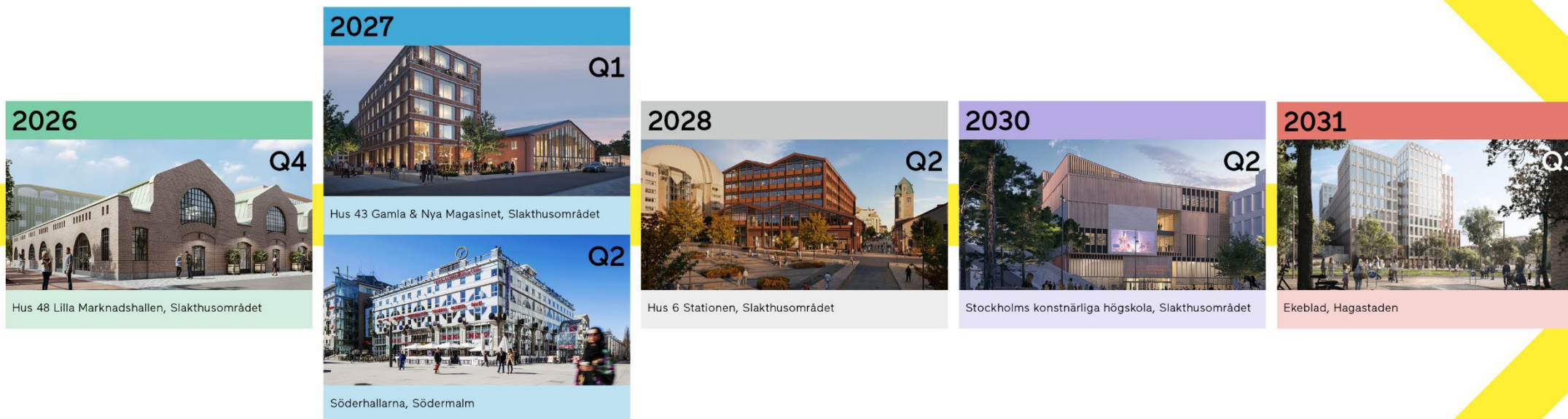
- Fortsatt god tillgång till finansiering på bra villkor, trots osäkert omvärldsläge.
- Kreditmarginaler och marknadsräntor har sjunkit gradvis under kvartalet:
 - Marginaler på lägsta nivåer sedan 2021.
 - Marknadsräntor fortsatt på relativt höga nivåer.
- Låg exponering mot hastiga ränterörelser – hög andel bundna räntor.
- Trygg finansieringssituation – god kapitalbindning och förfalloprofil samt stor tillgänglig likviditet.

Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, %
2026	2 921	11	1,9
2027	6 503	24	3,0
2028	4 566	17	2,6
2029	5 060	19	2,9
2030	4 900	18	3,5
>2030	3 050	11	3,6
Totalt	27 000	100	3,0
Inkl. löftesprovisioner			3,1

Kreditförfall inkl outnyttjade faciliteter, mkr





Pågående projekt

Pågående projektportfölj uppgår till 9,2 mdkr, varav 6,2 mdkr återstår att investera. Projekten är för närvarande primärt koncentrerade till tre av våra fyra utvecklingsområden i Stockholm – Slakthusområdet, Hagastaden och Slussen.

Startat projekt - Ekeblad, Hagastaden

Uthyrbar area: 23 400 kvm
Investering: 2,7 mdkr
Est. färdigställande: Q3 2031



Färdigställt projekt - Sickla Central

Uthyrbar area: 17 100 kvm
Investering: 1,1 mdkr
Färdigställt: Q2 2026



Färdigställt projekt - Slakthusområdets gymnasieskola

Uthyrbar area: 6 200 kvm
Investering: 340 mkr
Färdigställt: Q2 2026



Färdigställt projekt - Mälarterrassen, Slussen

Uthyrbar area: 4 200 kvm
Investering: 450 mkr
Färdigställt: Q2 2026



Våra största utvecklingsprojekt

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



SLAKTHUSOMRÅDET

Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser.

Area: 210 000 KVM
Investering: 16 MDKR



SICKLA

Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående.

Area: 150 000 KVM
Investering: 12 MDKR



HAGASTADEN

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Area: 80 000 KVM
Investering: 8 MDKR



SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Area: 20 000 KVM
Investering: 2 MDKR

Q2 2026

AL

Q&A

