

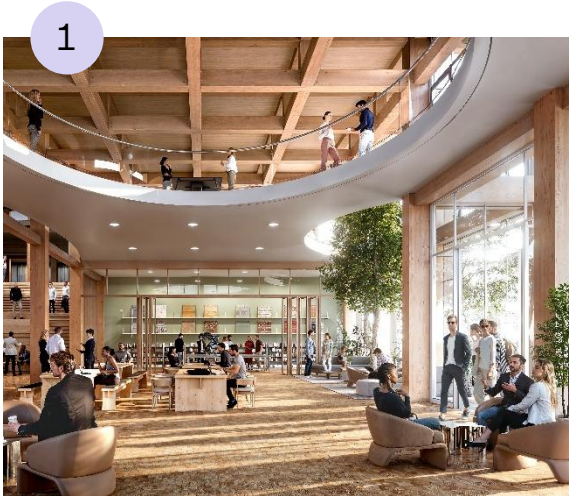
Atrium Ljungberg Delårsrapport / 2026

Q1



Sammanfattning

Starka finanser och starka platser i en föränderlig tid.



1
UTHYRNING
 -8 mkr
 Nettouthyrning Q1



2
INTJÄNING
 514 mkr, -0,9%
 Driftöverskott Q1

 316 mkr, -3,5%
 Förvaltningsresultat Q1



3
FASTIGHETER
 -215 mkr, -0,4%
 Värdeförändringar Q1

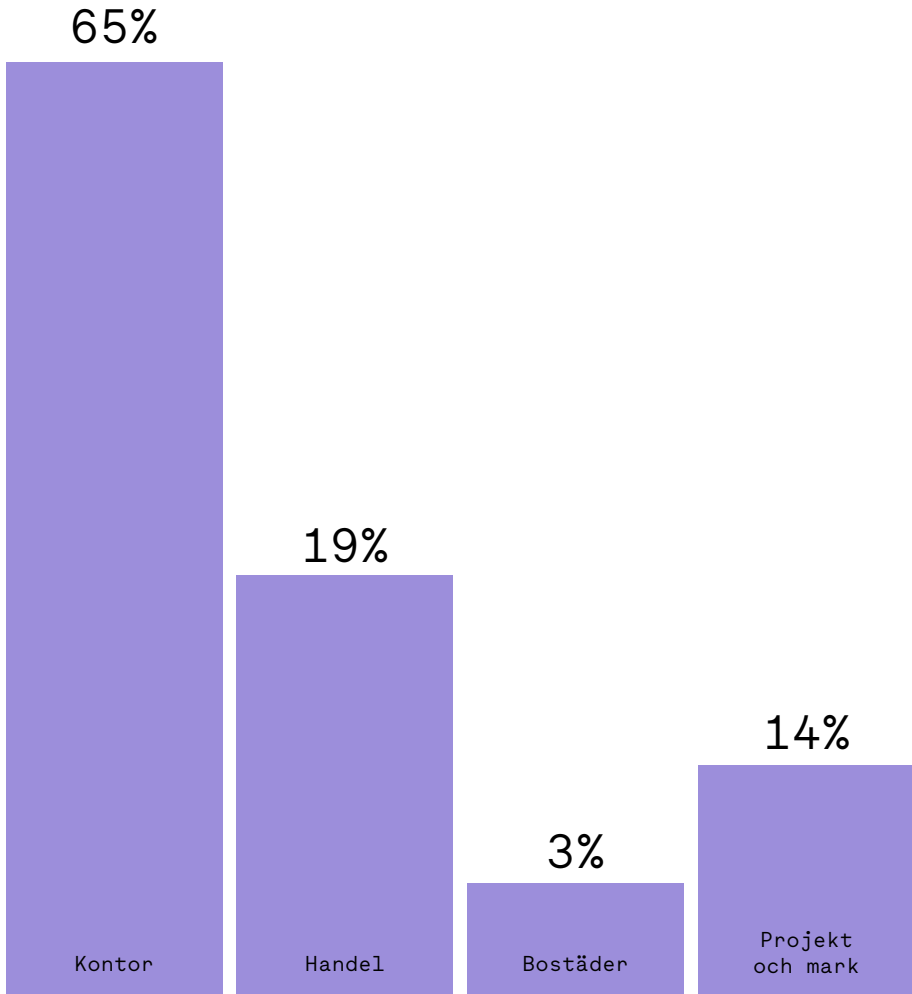
 61 mdkr
 Fastighetsvärde



4
PROJEKT
 0,6 mdkr
 Investeringar Q1

 8,4 mdkr
 I pågående projekt

Atrium Ljungberg i korthet.



Fastighetsvärde	61 mdkr
Hysesintäkter R12	3,0 mdkr
Uthyrbar yta	905 000 kvm
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,1%
Belåningsgrad	43,7%

Uppsala 10%

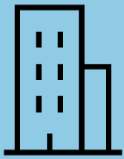
Stockholm 80%

Göteborg 5%

Malmö 5%

Hyres- och bostadsmarknad

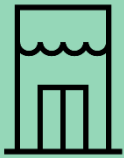
Osäkerhet som ny norm – marknader i gradvis anpassning.



KONTOR

Omvärlden skapar osäkerhet

- Återhämtningen av sysselsättningen fortsätter och företagens anställningsplaner är fortsatt positiva.
- Ökad osäkerhet i omvärlden skapar återigen osäkerhet kring lokalbehov.
- Ökat fokus på kontorsnärvaro och att erbjuda medarbetarna attraktiva arbetsplatser.



HANDEL

Fortsatt positiv trend på våra handelsplatser

- Hushållens förbättrade ekonomi väntas agera draglok i svensk ekonomi 2026.
- Återhämtningen fortsätter, vilket syns tydligt i data från våra handelsplatser – markant ökning i både antal besökare och omsättning jan-feb.
- Matmomssänkning från 1 april men förnyad oro kring energipriser, inflation och ränta.



BOSTADSRÄTT

Positiv utveckling på marknaden

- Positiv prisutveckling i kvartalet och hushållen tror på fortsatt stigande bostadspriser.
- Väsentligt mer aktivitet och beslutsamhet hos våra intressenter.
- Stark försäljning – från 45% till 71% försäljningsgrad i kvartalet.
- Lättnader i bolåneregler från 1 april men förnyad oro kring energipriser, inflation och ränta.

Största uthyrningarna

De största uthyrningarna under kvartalet gjordes i Malmö, Södermalm och Sickla.

Liv

Mälarterrassen,
Slussen, 373 kvm

UTHYRNING 2025



Gymaktör

Mobilia, Malmö
1 593 kvm

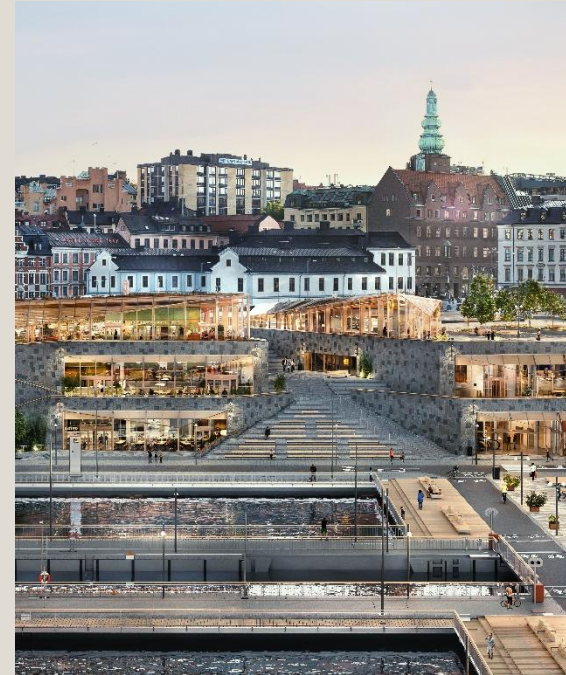
UTHYRNING



Svanen

Söderhallarna, Södermalm
784 kvm

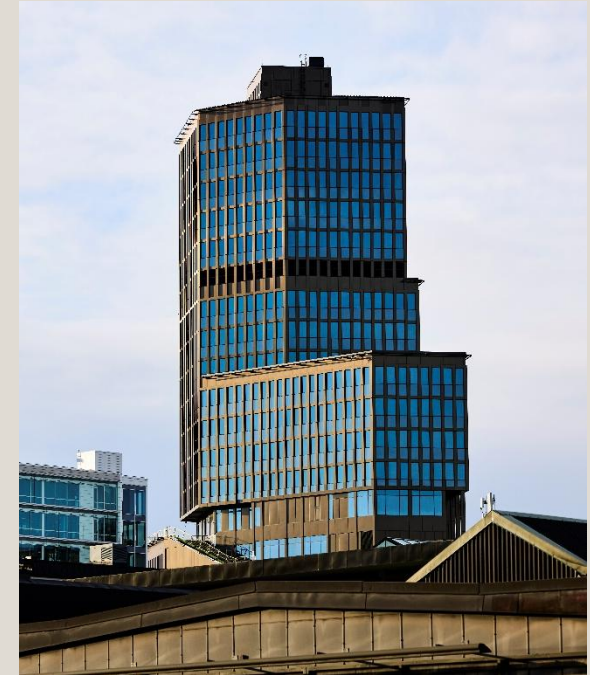
UTHYRNING



Desirée Jaks

Mälarterrassen, Södermalm
747 kvm

UTHYRNING

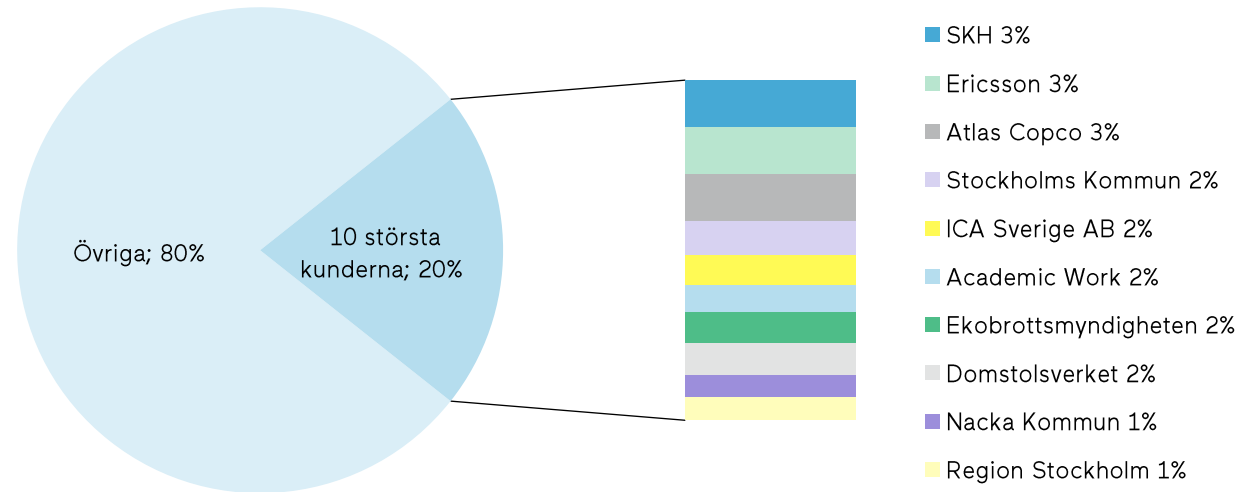
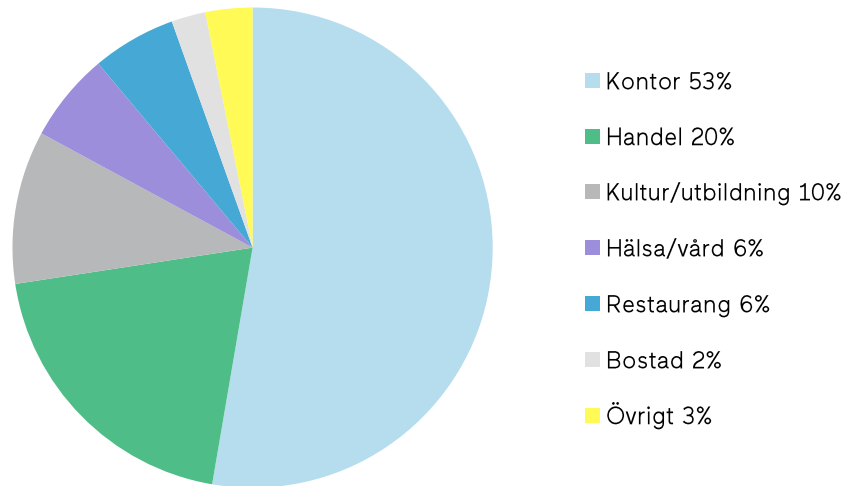


Handelsbanken

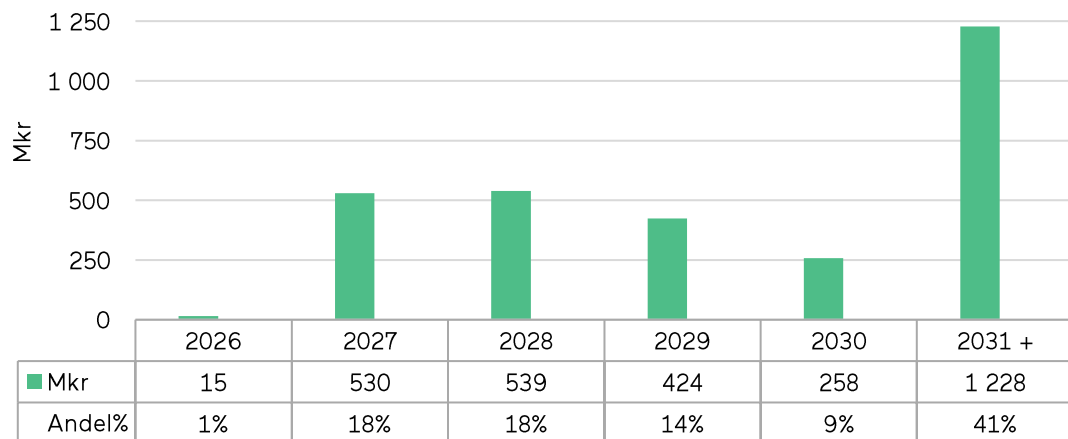
Sickla central, Sickla
605 kvm

UTHYRNING

Stabil och diversifierad kundbas



Förfallostruktur (baserad på upphörandetidpunkt)

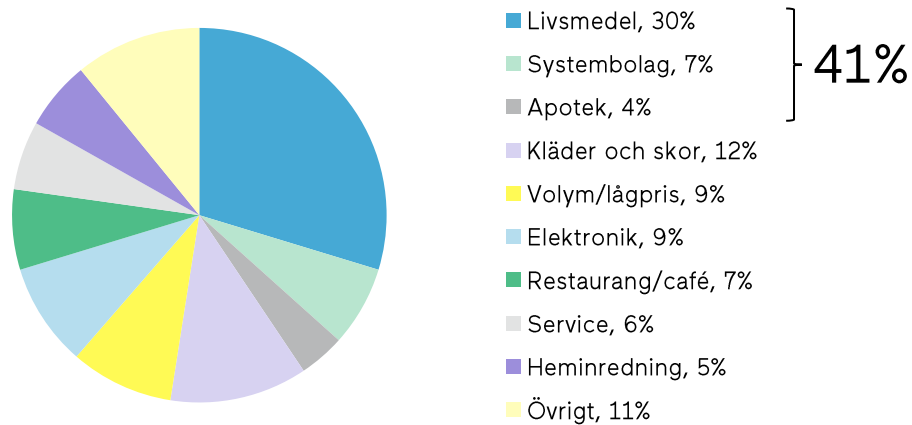


- Diversifierad kundstruktur – riskspridning avseende typ av verksamhet, kund och förfall
- De tio största kunderna står för 20%
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 5,0 år
- Fem hyresavtal > 10 000 kvm, varav två utgör kontor

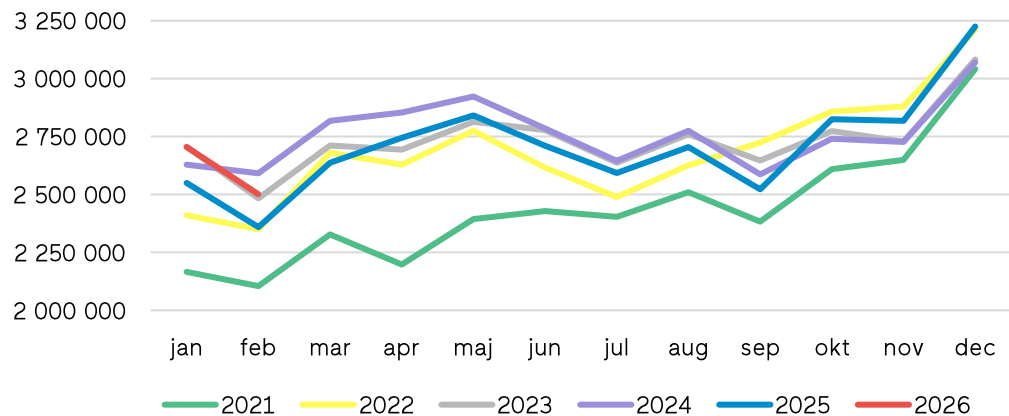
Handel

Tydlig ökning av besöksantal och omsättning på våra handelsplatser under inledningen av året.

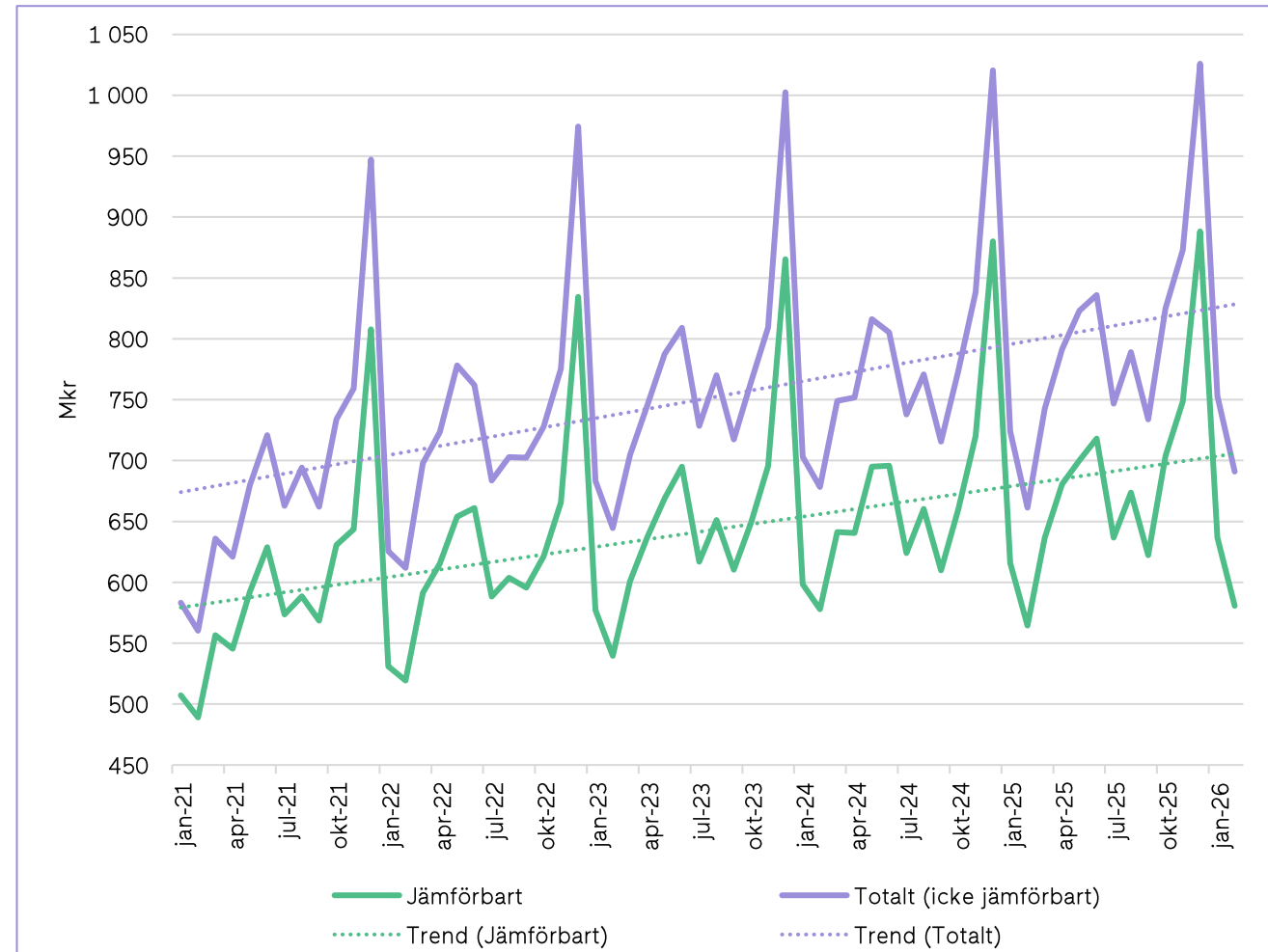
Våra handelsplatser - sammansättning



Besökare per månad på våra handelsplatser








Våra handelsplatser - omsättning per månad jan 2021 - feb 2026



Resultat

Hyrestillväxt tack vare färdigställda projekt, sjunkande driftnetto till följd av kall och snörik inledning på året.

	Q1 2026
 HYRESINTÄKTER	759 mkr +3,3%
 DRIFTÖVERSKOTT	514 mkr -0,9%
 FINANSNETTO	-161 mkr +5,4%
 FÖRVALTNINGS- RESULTAT	316 mkr -3,5%
 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	-215 mkr

UTHYRNINGSGRAD
88,1%

ÖVERSKOTTSGRAD R12
71,5%

GENOMSnittligt
AVKASTNINGSKRAV
4,7%

Värdeförändringar fastigheter, mkr	Q1 2026
Avkastningskrav	-155
Kassaflöde	-110
Projektvinster	50
Fastighetstransaktioner	0
Värdeförändringar	-215

- Hyresintäkter ökar främst tack vare tillskott från färdigställda projekt
- PV-Palatset och Campus Sickla H2 2025 och Hus 49 Stora marknadshallen Q1 2026
- Driftöverskott sjunker pga. en kall och snörik inledning på året, högre kundförluster och förvärv av A house.
- Räntekostnader ökar till följd av högre snittränta och färdigställda projekt där ränteaktivering upphör, men motverkas av förändrad princip för aktivering av ränta.
- Negativa värdeförändringar för fem fastigheter
- Yieldjusteringar i tre fastigheter
- Kassaflödesjusteringar i två fastigheter inför kommande projekt
- Resultat per aktie Q1 2026 0,32 kr (0,72).

Driftöverskott jämförbart bestånd

Utveckling av hyresintäkter och driftöverskott i jämförbart bestånd Q1 2026.

Jämförbart bestånd
-1,5% / -3,4%
(hyresintäkt/driftöverskott)



KONTOR
-2,3% / -3,1%



HANDEL
+1,0% / -5,3%



Minskade hyresintäkter till följd av lägre uthyrningsgrad.

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

Intäktsminskningen är hänförlig till kontorssegmentet, kostnadsökningen till handelssegmentet.



KATARINAHUSET, 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
Hysesintäkter*	+9
Driftöverskott	-6

Förändring driftöverskott från transaktioner:

Förvärv

-6 mkr

* Avser nettoeffekt för förvärvet av A house efter eliminering av internhyra. Bruttointäkten från coworking uppgår till 19 mkr.

Finansiell position

Stark balansräkning och hög investeringstakt i pågående projekt.

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

FINANSIELLA NYCKELTAL

RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12



3,0 GGR

SKULDKVOT R12



13,3 GGR

BELÅNINGSGRAD



43,7%



PROJEKT

8,4 mdkr i pågående projekt

4,4 mdkr återstår att investera

RÄNTEBÄRANDE SKULD

26,9 mdkr i räntebärande skulder

Ökning med 0,7 mdkr under Q1 2026

- Fastighetsvärde ökat med ca 100 mkr.
- Projektinvesteringar om 568 mkr, netto 344 mkr.
- Räntebärande skulder ökat med 700 mkr för att finansiera projektinvesteringar och utdelning.
- Räntetäckningsgrad intakt men skuldkvot och belåningsgrad försvagats något under kvartalet.
- Stark finansiell ställning - låg belåningsgrad och god räntetäckningsgrad.
- Substansvärde 53,90 kr/aktie.

Finansiering

Trygg finansieringsportfölj och god tillgång till kapital på fördelaktiga villkor.

KAPITALBINDNING →

3,4 ÅR

RÄNTEBINDNING →

2,6 ÅR

ANDEL BUNDEN RÄNTA (swap/fasträntelån) →

94%

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET →

9,4 MDKR

RATING, Moody's med stabil outlook →

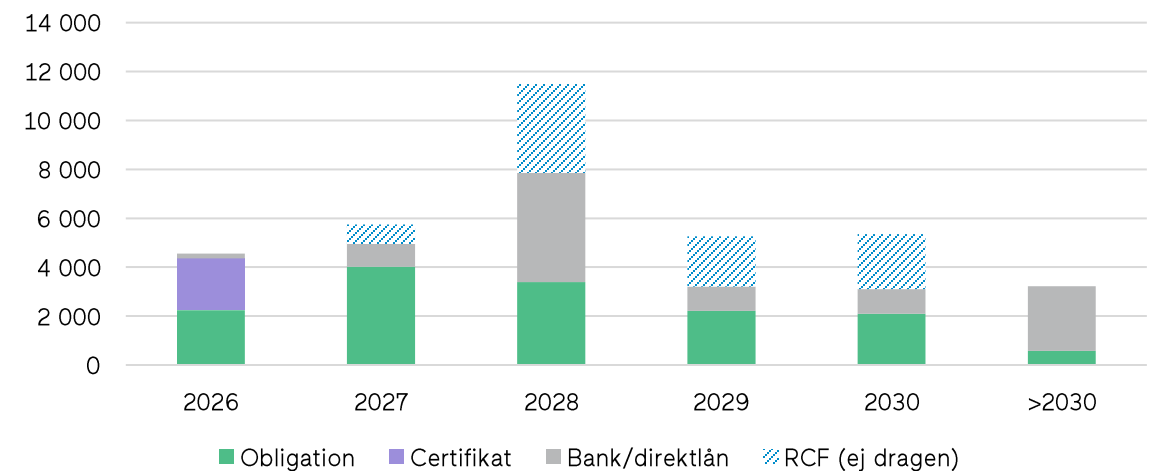
Baa2

- Fortsatt god tillgång till finansiering på bra villkor, trots osäkert omvärldsläge.
- Kreditmarginaler och marknadsräntor sjönk under inledningen av året → flera obligationsemissioner och derivattransaktioner på bra nivåer.
- Snittränta sjönk under Q1, men marknadsräntor har stigit kraftigt i slutet av kvartalet.
- 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	1 991	7	1,2
2027	7 352	27	3,1
2028	6 066	23	2,8
2029	4 560	17	2,9
2030	4 400	16	3,5
>2030	2 500	9	3,6
Totalt	26 870	100	2,9
Inkl. löftesprovisioner			3,1

Kreditförfall inkl outnyttjade faciliteter, mkr



2026



Q2

Slakthusområdets gymnasieskola, Slakthusområdet



Q2

Mälarterrassen, Slussen



Q2

Sickla central, Sickla



Q4

Hus 48 Lilla Marknadshallen, Slakthusområdet

2027



Q1

Hus 43 Gamla & Nya Magasinet, Slakthusområdet



Q2

Söderhallarna, Södermalm

2028



Q2

Hus 6 Stationen, Slakthusområdet

2030



Q2

Stockholms konstnärliga högskola, Slakthusområdet

Pågående projekt

Pågående projektportfölj uppgår till 8,4 mdkr, varav 4,4 mdkr återstår att investera. Projekten är för närvarande primärt koncentrerade till tre av våra fyra utvecklingsområden i Stockholm – Slakthusområdet, Sickla och Slussen.

Hus 49 Stora Marknadshallen Slakthusområdet

Uthyrbar area: 4 300 kvm
Investering: 320 mkr
Färdigställt: Q1 2026



Brf Kulturarvet, Nobelberget, Sickla

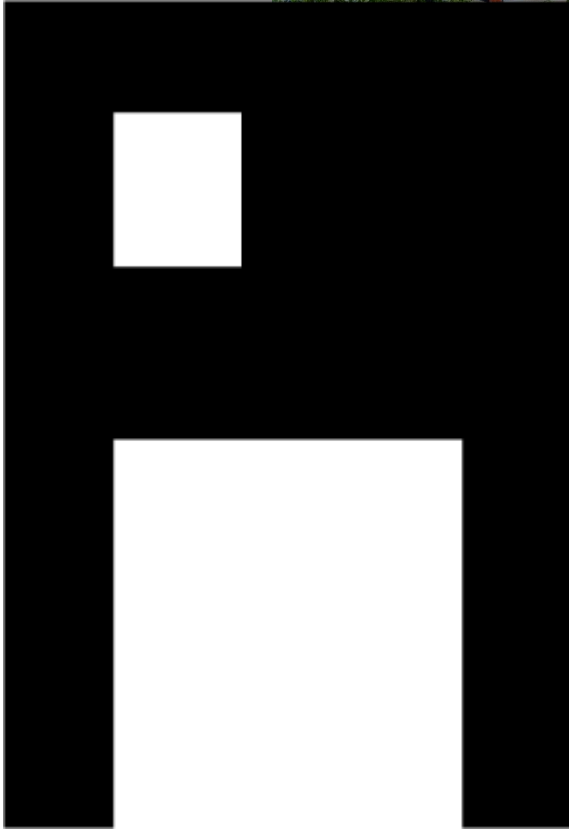
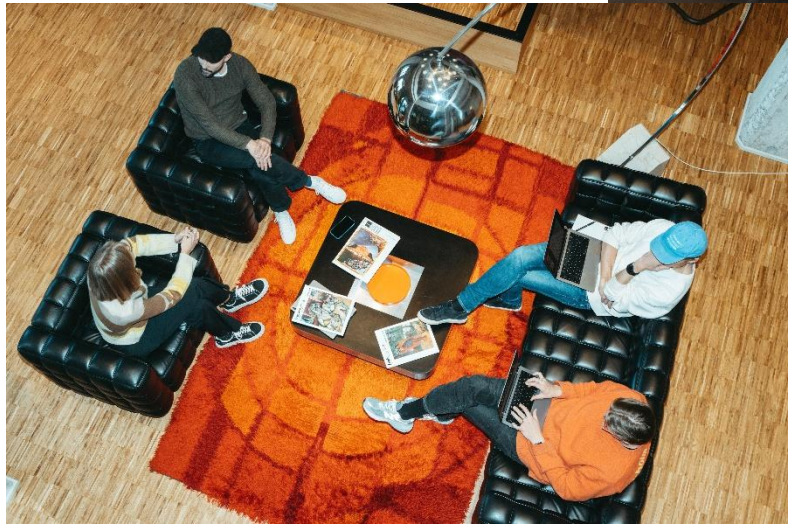
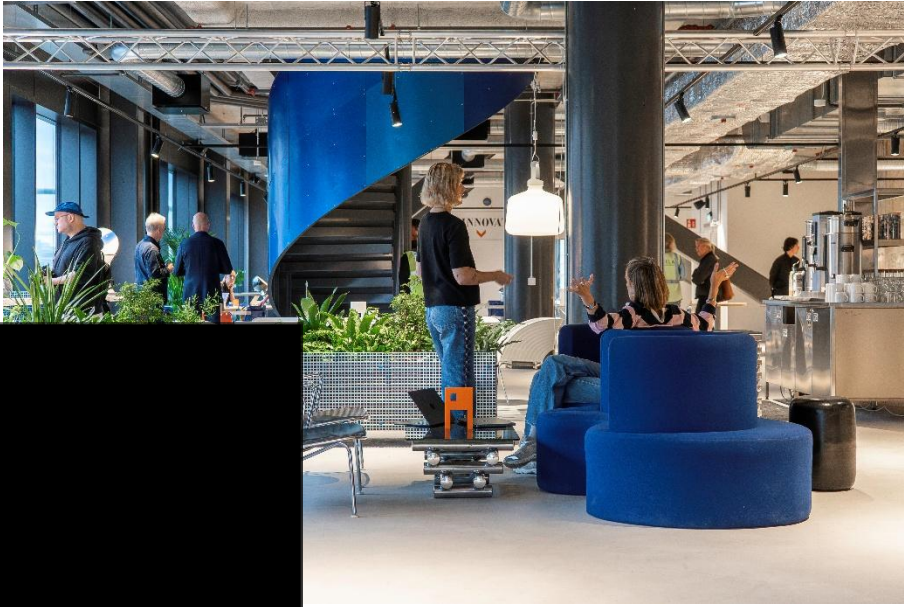


Antal lägenheter: 80

Boarea: 5 800 kvm

Investering: 490 mkr

Färdigställt: Q1 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: 160 000 KVM
Investering: 11 MDKR



HAGASTADEN

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Area: 60 000 KVM
Investering: 6 MDKR



SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Area: 30 000 KVM
Investering: 2 MDKR



Q & A