

Atrium Ljungberg Delårsrapport / 2025

Q3



Sammanfattning

Vårt högkvalitativa fastighetsbestånd levererar resultat.

1



UTHYRNING

3 mkr/9 mkr

Nettouthyrning Q3

16 mkr/23 mkr

Nettouthyrning Q1-Q3

2



INTJÄNING

544 mkr, +4% Q3

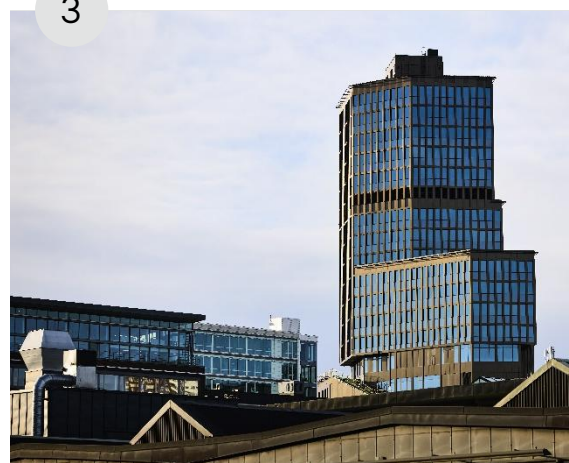
1 584 mkr, +3% Q1-Q3

Driftöverskott jämförbart bestånd

352 mkr, -4% Q3

Förvaltningsresultat

3



FASTIGHETER

79 mkr, +0,1% Q3

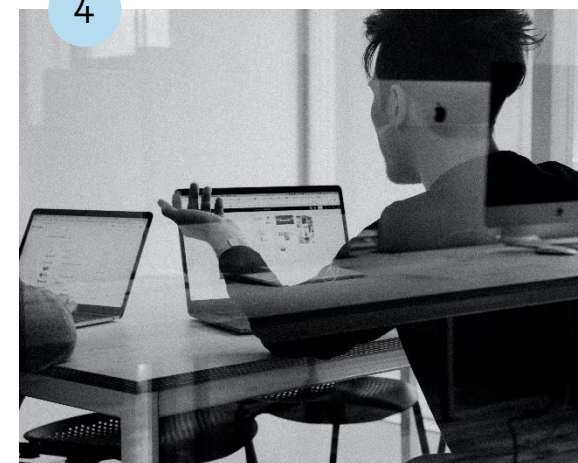
280 mkr, +0,5% Q1-Q3

Värdeförändringar

61 mdkr

Fastighetsvärde

4



PROJEKT

0,7 mdkr Q3

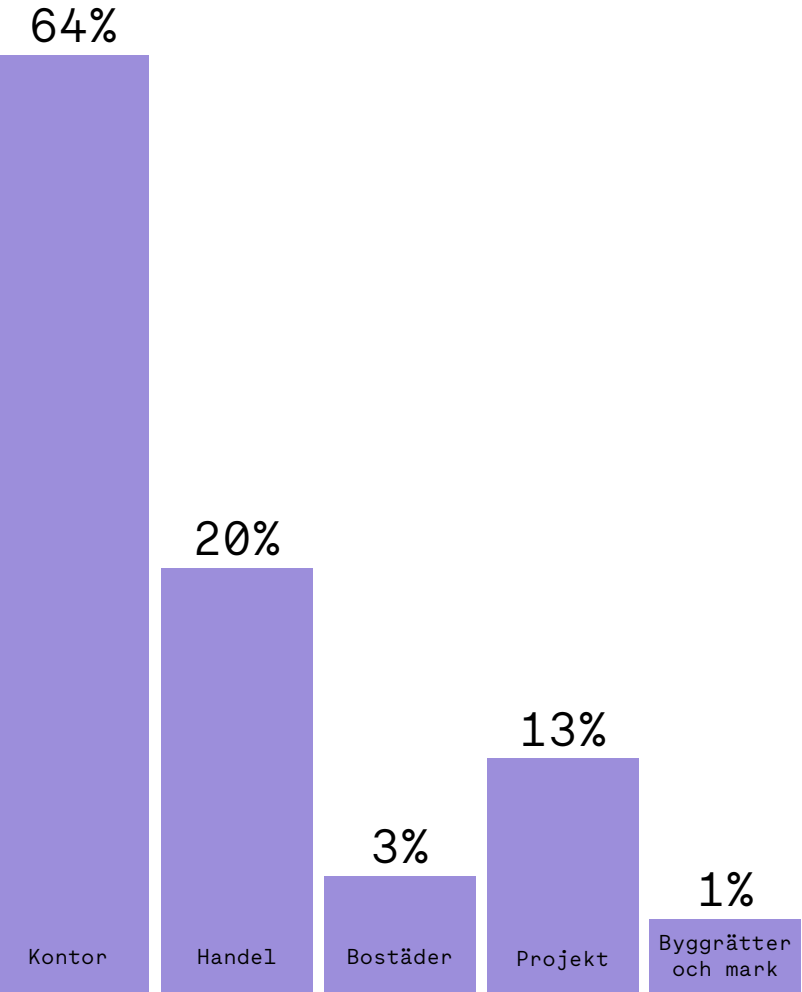
2,1 mdkr Q1-Q3

Investeringar

9,8 mdkr

I pågående projekt

Atrium Ljungberg i korthet.



Fastighetsvärde	61 mdkr
Hyresintäkter R12	3 mdkr
Uthyrbar yta	883 000 kvm
Ekonomisk uthyrningsgrad	90%
Belåningsgrad	42%



Hyres- och bostadsmarknad

Tecken på att förändring är på väg skapar optimism.



KONTOR

Fler förfrågningar och pågående dialoger.

- Hyresmarknad fortsatt präglad av avvaktande efterfrågan.
- Tecken på växande intresse för framtidens kontor.
- Uppdämt behov för företagen att ompröva sina kontorslösningar – öka eller minska ytor, anpassa till nya arbetssätt, erbjuda mer attraktiva arbetsplatser.
- Ökat antal förfrågningar, högre aktivitet och fler pågående dialoger, men gradvis återhämtning är att vänta.



HANDEL

Positiva signaler senaste månaden.

- Ett år av osäkerhet och avvaktan där hushållen sparat istället för att konsumera.
- Viss stabilisering i omvärlden och tecken på att förtroendet i svensk ekonomi börjar återvända.
- Stigande reala inkomster, lägre räntor och stora finanspolitiska stimulanser ger förutsättningar.
- Senaste data kring konsumtion och konsumentförtroende skapar försiktig optimism.



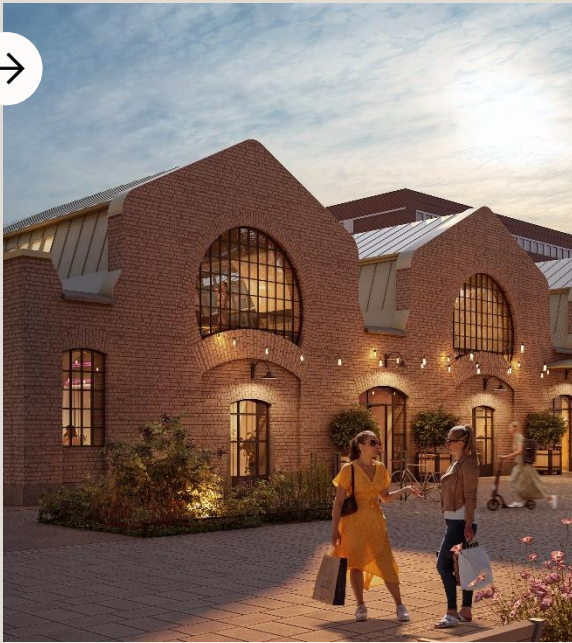
BOSTADSRÄTT

Fortsatt avvaktande men högre aktivitet.

- Marknaden har stabiliserat sig men är fortsatt präglad av viss avvaktan.
- Utbudet av successionsbostäder är stort, köparna är selektiva och viss oro kring den egna försäljningen kvarstår.
- Förutsättningarna är bättre än på länge – räntesänkningar, skattelättnader, reallöneökningar och lättade kreditrestriktioner.
- Högre aktivitet och större beslutsamhet efter sommaren.

Största uthyrningarna

De största uthyrningarna under kvartalet gjordes i Slakthusområdet, Hagastaden, Barkarby och på Södermalm.



Haglöfs

Hus 48 Lilla Marknadshallen,
Slakthusområdet
1 410 kvm

UTHYRNING



Bristol Myers Squibb + ProPharma Group Sweden

Life City, Hagastaden
1 097 kvm + 631 kvm

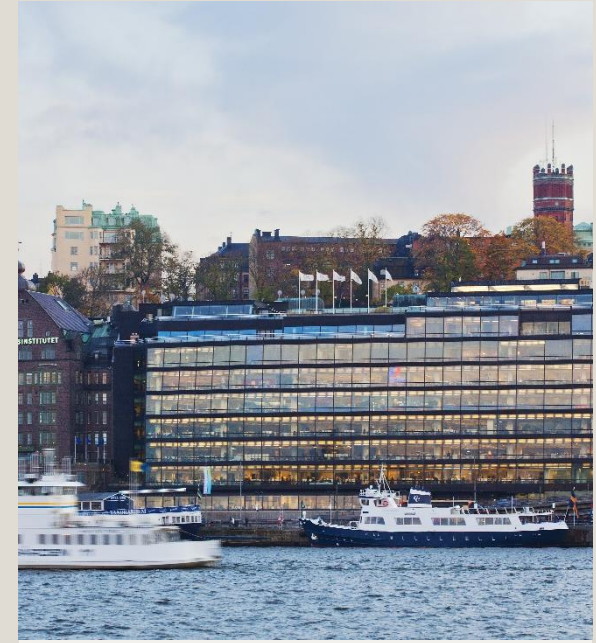
UTHYRNING



Hyresgäst ej offentliggjord

BAS Barkarby
1 058 kvm

UTHYRNING

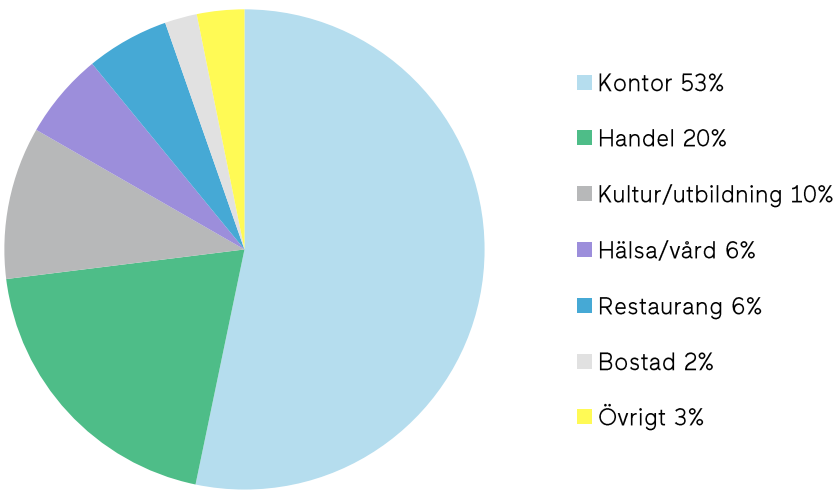
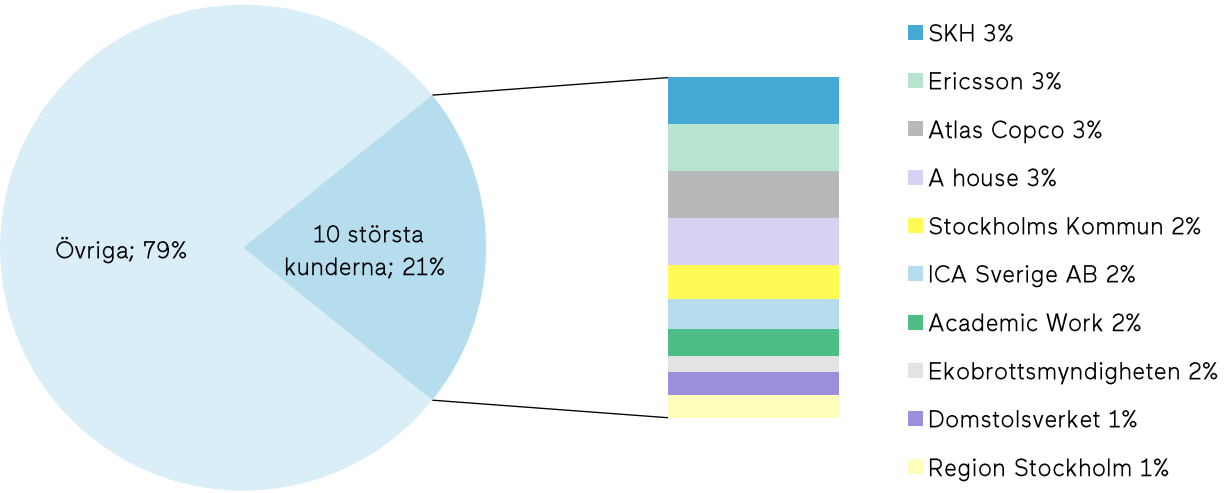


Mynewsdesk

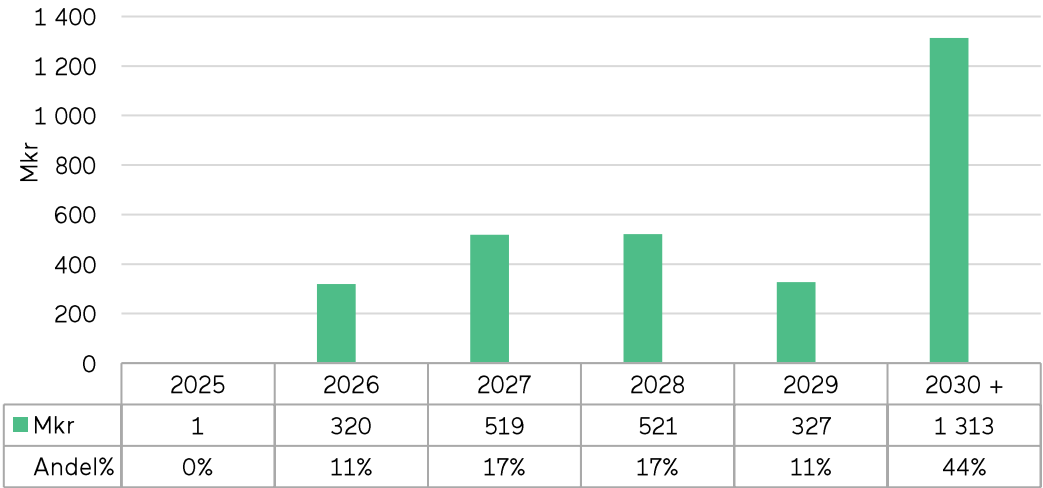
Glashuset, Södermalm
771 kvm

UTHYRNING

Stabil och diversifierad kundbas



Förfallostruktur årligt kontraktsvärde

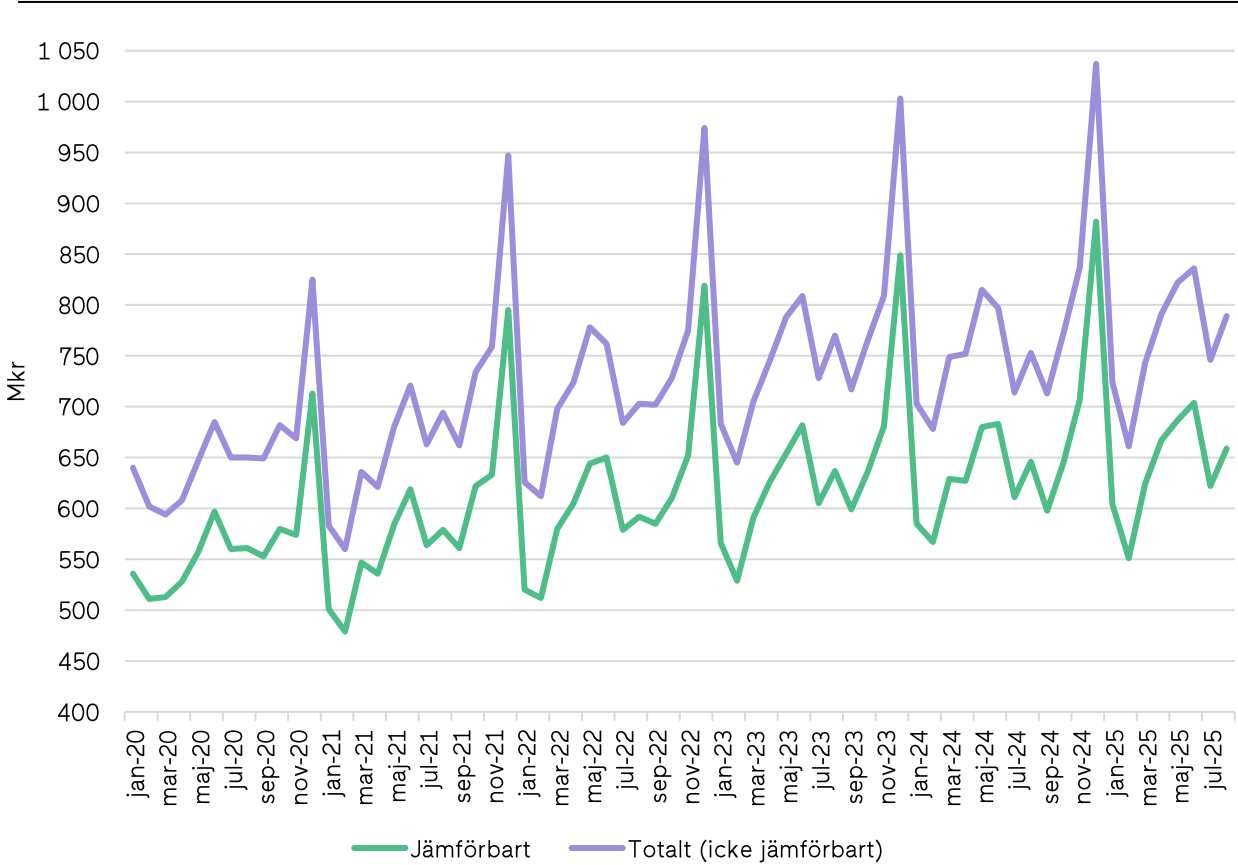


- Diversifierad kundstruktur
- De tio största kunderna står för 21%
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,8 år
- Fem hyresavtal > 10 000 kvm, varav två utgör kontor

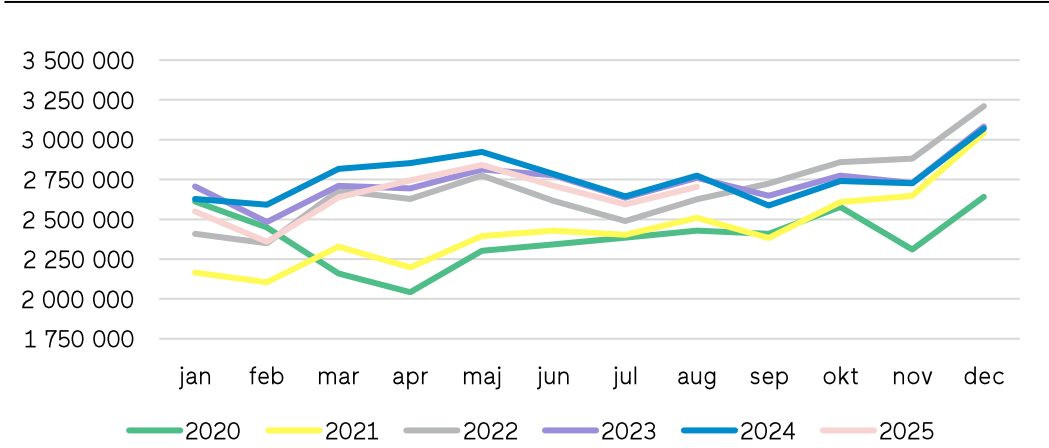
Handel

Mixen på våra handelsplatser är motståndskraftig i en lågkonjunktur.

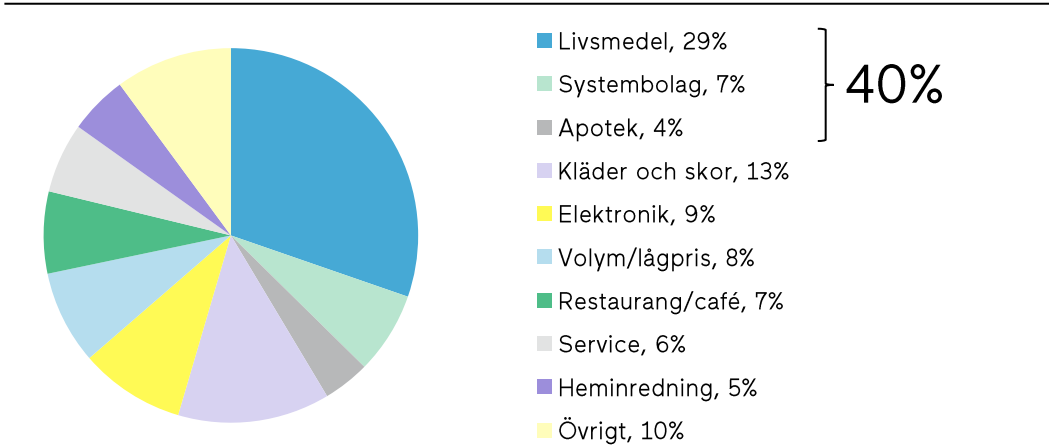
Omsättning per månad jan 2020 - aug 2025



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - sammansättning



Resultat

Aktiv förvaltning ger minskade fastighetskostnader och årets starkaste kvartal resultatmässigt.

		Q3 2025	Q1-Q3 2025
	HYRESINTÄKTER →	736 mkr -1%	2 197 mkr -2%
	DRIFTÖVERSKOTT →	550 mkr 1%	1 594 mkr -2%
	FINANSNETTO →	-163 mkr +11%	-486 mkr +17%
	FÖRVALTNINGS- RESULTAT →	352 mkr -4%	997 mkr -10%
	VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER →	79 mkr	280 mkr

UTHYRNINGSGRAD 89,7%	ÖVERSKOTTSGRAD R12 71,8%	GENOMSNITTLIGT AVKASTNINGSKRAV 4,7%
-------------------------	-----------------------------	---

Värdeförändringar fastigheter, mkr	Q3 2025	Q1-Q3 2025
Avkastningskrav	-62	-83
Kassaflöde	84	258
Projektvinster	57	105
Fastighetstransaktioner	0	0
Värdeförändringar	79	280

- Hyresintäkterna i Q3 ökar 2% exkl. engångsersättningar.
- Fastighetskostnaderna i Q3 sjunker 5% tack vare god kostnadskontroll.
- Driftnettot i Q3 ökar 4% exkl. engångsersättningar.
- Räntekostnader ökar till följd av ökningar i snittränta, främst under H2 2024.
- Avkastningskraven intakta. Högre kassaflöde och projektvinster ger positiva värdeförändringar.
- Resultat per aktie Q1-Q3 1,33 kr (0,97).

Driftöverskott jämförbart bestånd

Positiv utveckling av hyresintäkter och driftöverskott i jämförbart bestånd Q1-Q3 2025.

Jämförbart bestånd
+2,2% / +2,6%
(hyresintäkt / driftöverskott)



KONTOR
+3,1% / +3,4%



HANDEL
+0,0% / +1,4%



Ökade hyresintäkter tack vare index, tilläggsdebitering och omsättningshyra.

Driftnettot ökar mer än hyresintäkterna tack vare god kostnadskontroll
– optimering av drift, minskning av mediaförbrukning och effektiv förvaltning.

I Q3 isolerat ökar hyresintäkterna 2,2% och driftnettot 4,3%.



SÖDERHALLARNA

Driftöverskott transaktioner

Försäljning av Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg bidrar till vårt engagemang i de storskaliga stadsutvecklingsprojekten som genererar högre avkastning.



Eken 6 och Eken 14, 36 400 kvm. Försäljning Q2 2024.



Påverkan från transaktioner, mkr	Q1-Q3 2025
Hysesintäkter	-61
Driftöverskott	-48

Förändring driftöverskott från transaktioner:

Förvärvade fastigheter	-1 mkr
Sålda fastigheter	-47 mkr

Finansiell position

Stark balansräkning och hög investeringstakt i pågående projekt.

Förändring fastighetsvärde, mdkr	Q3 2025	Q1-Q3 2025
<i>Ingående fastighetsvärde</i>	59,9	58,4
Förvärv	0,0	0,1
Försäljning	0,0	-0,1
Projektinvesteringar	0,7	2,0
Värdeförändringar	0,1	0,3
<i>Utgående fastighetsvärde</i>	60,6	60,6

FINANSIELLA NYCKELTAL

RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12

→

3,1 GGR

SKULDKVOT R12

→

12,6 GGR

BELÅNINGSGRAD

→

42,0%



PROJEKT

9,8 mdkr i pågående projekt

5,3 mdkr återstår att investera

RÄNTEBÄRANDE SKULD

25,7 mdkr i räntebärande skulder

Ökning med 1,4 mdkr under Q1-Q3

- Fastighetsvärde ökat med 2,2 mdkr och räntebärande skulder med 1,4 mdkr.
- Projektinvesteringar om 2,0 mdkr och 9,8 mdkr i total investering i pågående projekt.
- Stark finansiell ställning. Finansiella nyckeltal stabiliserat sig efter årets inledande försvagning på grund av anpassningen till ett högre ränteläge.
- Substansvärde 55,21 kr/aktie, ökat med 5% inkl. utdelning.

Finansiering

Trygg finansieringsportfölj och god tillgång till kapital på fördelaktiga villkor.

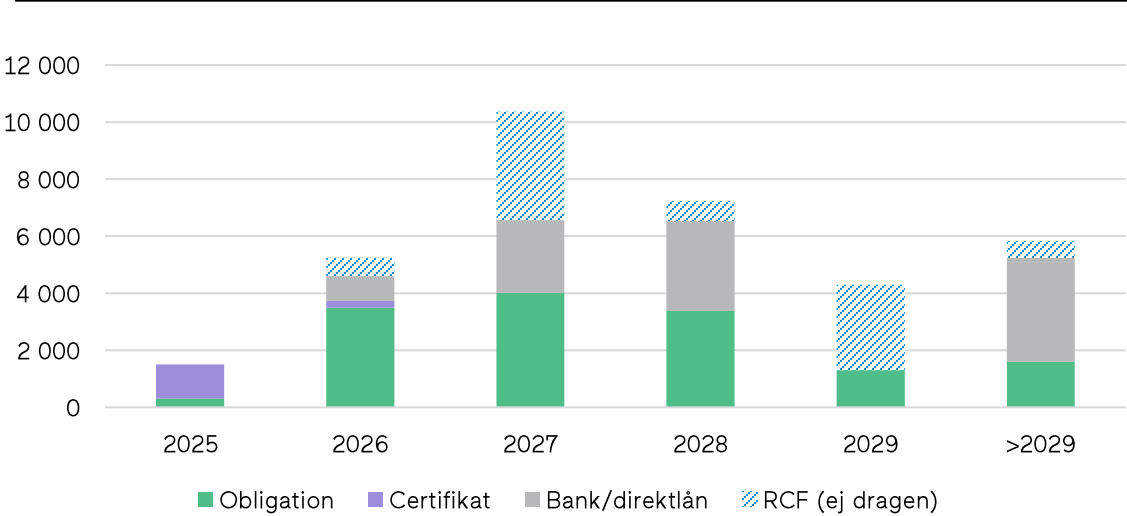
KAPITALBINDNING	→	3,4 ÅR
RÄNTEBINDNING	→	3,0 ÅR
ANDEL BUNDEN RÄNTA (swap/fasträntelån)	→	95%
TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	→	10 MDKR
RATING, Moody's med stabil outlook	→	Baa2

- God tillgång till finansiering på bra villkor, både bank och kapitalmarknad.
- Trygg finansieringssituation – god förfalloprofil och kapitalbindning samt stor tillgänglig likviditet.
- Låg exponering mot hastiga ränterörelser – hög andel bundna räntor och genomsnittlig räntebindning.
- Snittränta stabil under kvartalet.
- Moody's bekräftat Baa2 rating i september och höjt utsikterna till stabila.

Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, %
2025	917	4	3,7
2026	2 954	11	2,0
2027	5 350	21	3,2
2028	5 061	20	2,7
2029	5 060	20	2,9
>2029	6 400	25	3,5
Totalt	25 742	100	3,0
Inkl. löftesprovisioner			3,2

Kreditförfall inkl outnyttjade faciliteter, mkr





Asset quality

Kv Stanford 1, Hagastaden



Campus Sickla

Uthyrbar area: 2 100 kvm

Investering: 130 mkr

Färdigställt: Q3 2025



Hus 48 Lilla Marknadshallen

Uthyrbar area: 1 900 kvm
Investerings: 160 mkr
Färdigställt: Q4 2026



2025



PV Palatset, Hagastaden

2026



Sickla central



Brf Kulturavet, Nobelberget



Hus 49 Stora Marknadshallen, Slakthusområdet



Slakthusområdets gymnasieskola, Slakthusområdet



Mälarterrassen, Slussen



Söderhallarna, Södermalm



Hus 48 Lilla Marknadshallen, Slakthusområdet

2027



Hus 43 Gamla & Nya Magasinet, Slakthusområdet



Hus 6 Stationen, Slakthusområdet

2030



Stockholms konstnärliga högskola, Slakthusområdet

Pågående projekt

Pågående projektportfölj uppgår till 9,8 mdkr, varav 5,3 mdkr återstår att investera. Projekten är primärt koncentrerade till våra fyra utvecklingsområden i Stockholm – Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla.

Våra största utvecklingsprojekt

Vi utvecklar Våra drömmars stad – totala investeringar om drygt 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar med start senast 2032.



SICKLA

Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående.

Area: 250 000 KVM
Investering: 12 MDKR



SLAKTHUSOMRÅDET

Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser.

Area: 200 000 KVM
Investering: 14 MDKR



HAGASTADEN

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Area: 80 000 KVM
Investering: 7 MDKR



SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Area: 30 000 KVM
Investering: 2 MDKR

Q3 2025

AL

Q&A

