

Atrium Ljungberg Bokslutskommuniké / 2025

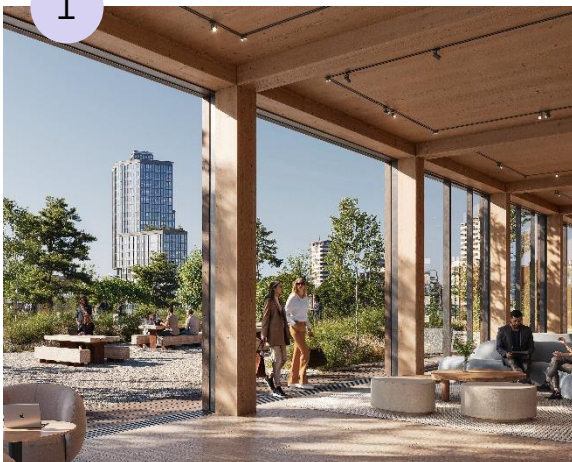
Q4



Sammanfattning

Färdigställda projekt driver hyrestillväxt.

1



UTHYRNING

-12 mkr

Nettouthyrning Q4

+5 mkr/+12 mkr

Nettouthyrning 2025

2



INTJÄNING

489 mkr, -2% Q4

2 073 mkr, +1% 2025

Driftöverskott jämförbart bestånd

311 mkr, -1% Q4

Förvaltningsresultat

3



FASTIGHETER

-369 mkr, -0,6% Q4

-89 mkr, -0,1% 2025

Värdeförändringar

61 mdkr

Fastighetsvärde

4



PROJEKT

0,8 mdkr Q4

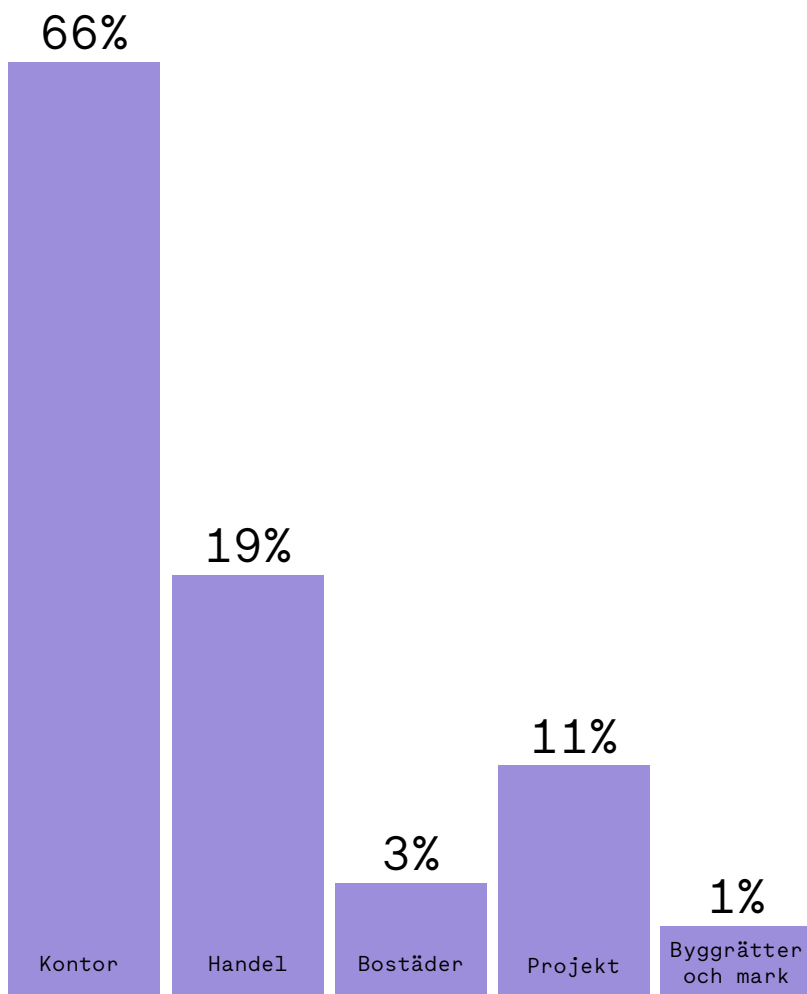
2,9 mdkr 2025

Investeringar

9,1 mdkr

I pågående projekt

Atrium Ljungberg i korthet.

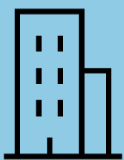


Fastighetsvärde	61 mdkr
Hysesintäkter R12	3,0 mdkr
Uthyrbar yta	901 000 kvm
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,0%
Belåningsgrad	42,5%



Hyres- och bostadsmarknad

Försiktig återhämtning i marknaden – förbättrade utsikter för 2026.



KONTOR

Marknaden har börjat återhämta sig
– försiktigt, men tydligt.

- Utbud fortsatt större än efterfrågan, men vakansutvecklingen kan ha nått sin kulmen.
- Stadigt ökande intresse under andra halvåret och fler pågående dialoger.
- Större fokus på kontorslokaler – för att stärka medarbetarupplevelsen eller anpassa kostymen.
- Ökat antal förfrågningar, högre aktivitet och fler pågående dialoger men gradvis återhämtning är att vänta i takt med att ekonomin stärks.



HANDEL

Starkt fjärde kvartal på våra handelsplatser

- Hushållens konsumtion har gradvis återhämtat sig under andra halvan av 2025.
- Syns tydligt i data från våra handelsplatser – markant ökning i både antal besökare och omsättning i Q4.
- Hushållens förbättrade ekonomi - stigande reala inkomster, lägre räntor och skattesänkningar - ger förutsättningar för stark utveckling av hushållens konsumtion 2026.



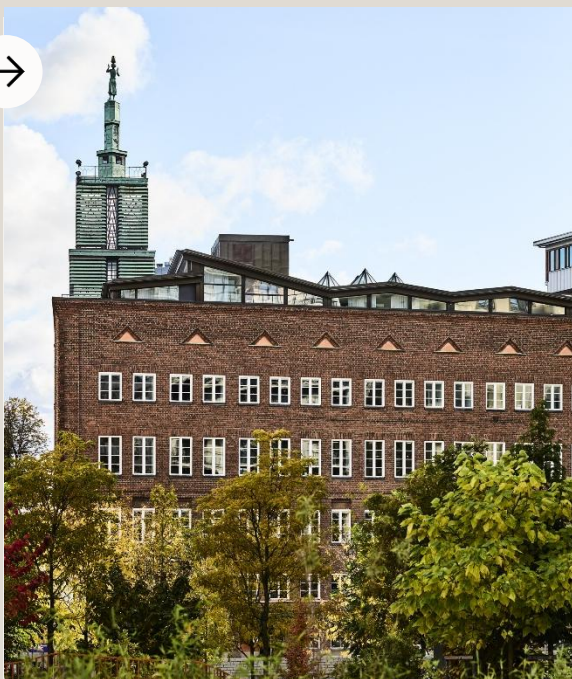
BOSTADSRÄTT

Förväntningar om stigande bostadspriser

- Bostadsmarknaden stabil under 2025, med stillastående priser men ökade volymer.
- Utbudet av successionsbostäder minskade mot slutet av året.
- Hushållen tror på stigande bostadspriser – boprisindikatorn på höga nivåer.
- Köparna mer offensiva. Intressenterna i våra projekt mer aktiva och beslutsamma.
- 60 sålda bostäder 2025. 41 kvar till försäljning.

Största uthyrningarna

De största uthyrningarna under kvartalet gjordes i Hagastaden och Liljeholmen.



Vårdaktör

Mineralvattenfabriken, Hagastaden
1 280 kvm

UTHYRNING



ForMotion

Liljeholmen, 1 080 kvm

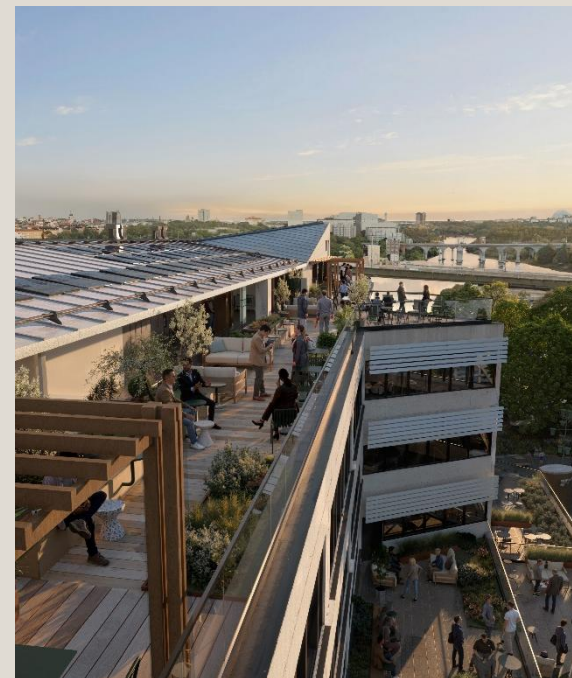
UTHYRNING



Läkare utan gränser

Liljeholmen, 942 kvm

UTHYRNING

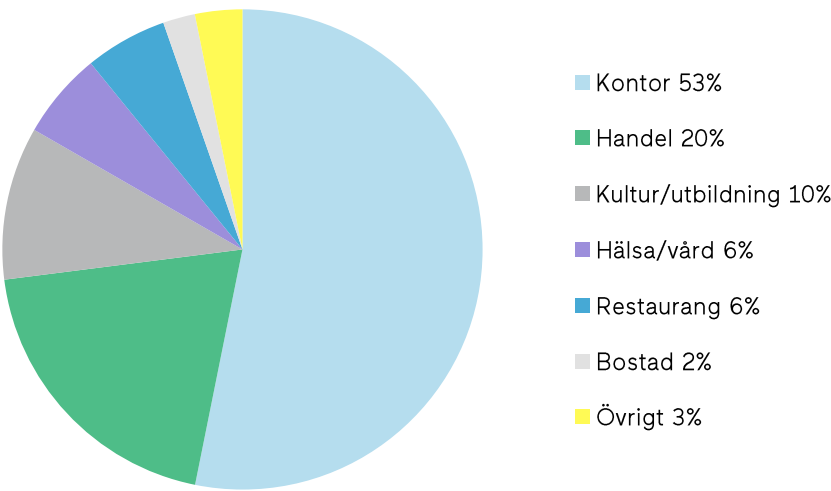
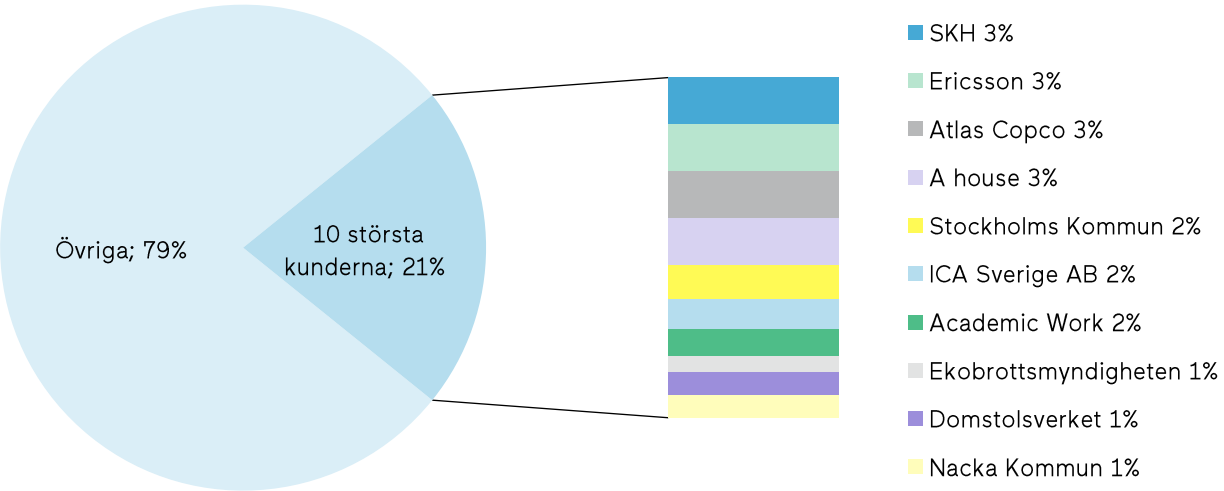


Leica Geosystems

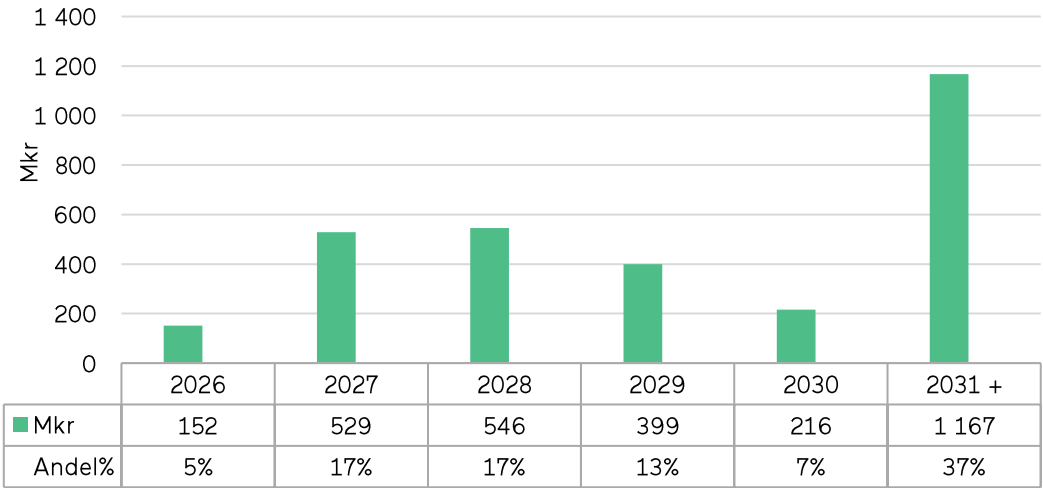
Liljeholmen, 812 kvm

UTHYRNING

Stabil och diversifierad kundbas



Förfallostruktur årligt kontraktsvärde

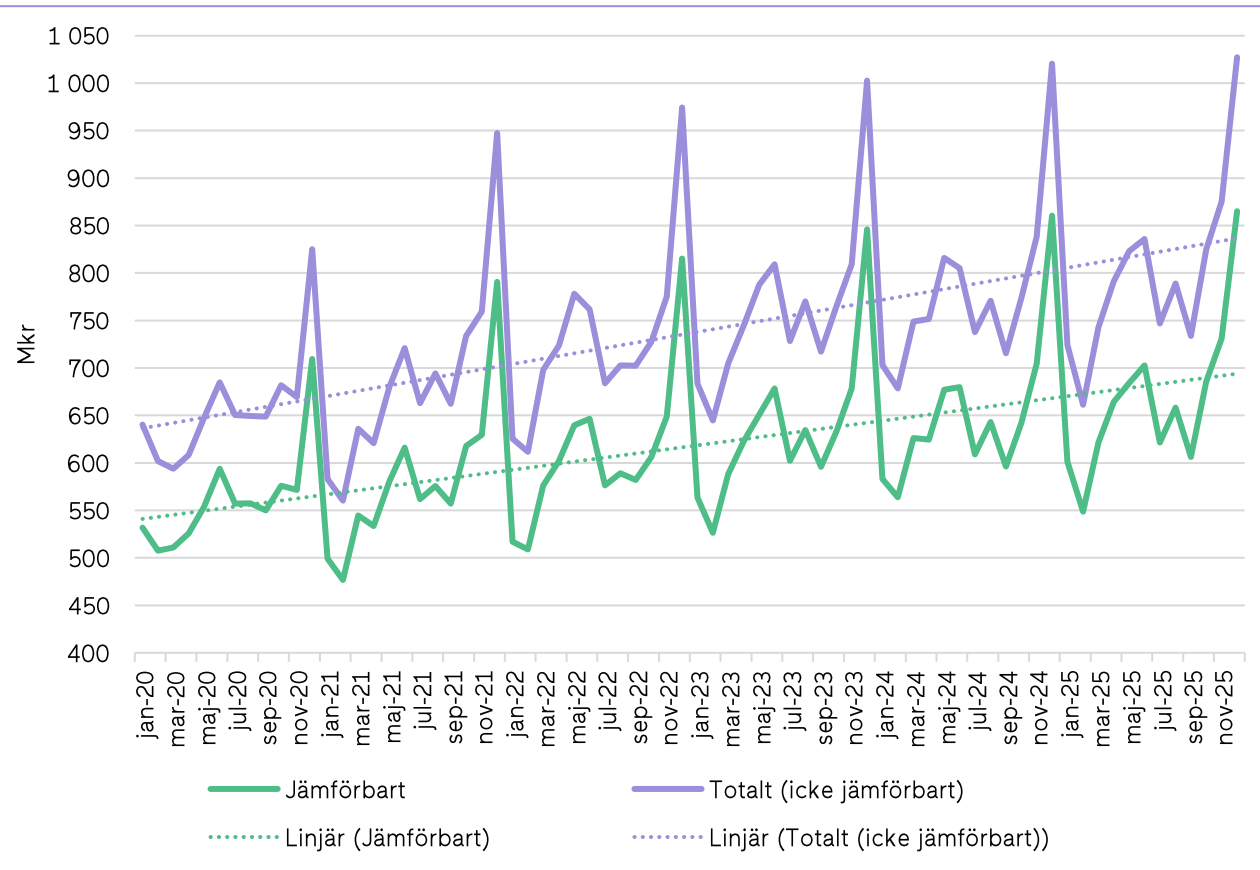


- Diversifierad kundstruktur
- De tio största kunderna står för 21%
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 5,0 år
- Fem hyresavtal > 10 000 kvm, varav två utgör kontor

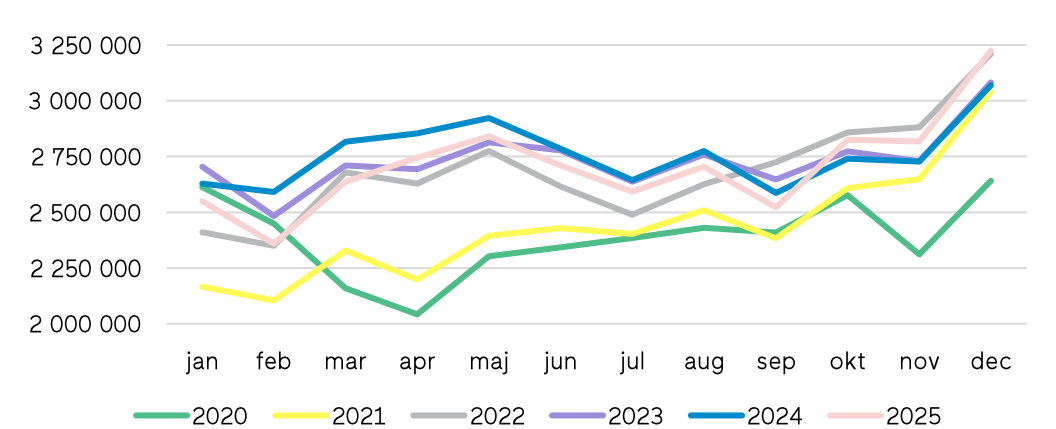
Handel

Tydlig ökning av besöksantal och omsättning på våra handelsplatser i fjärde kvartalet.

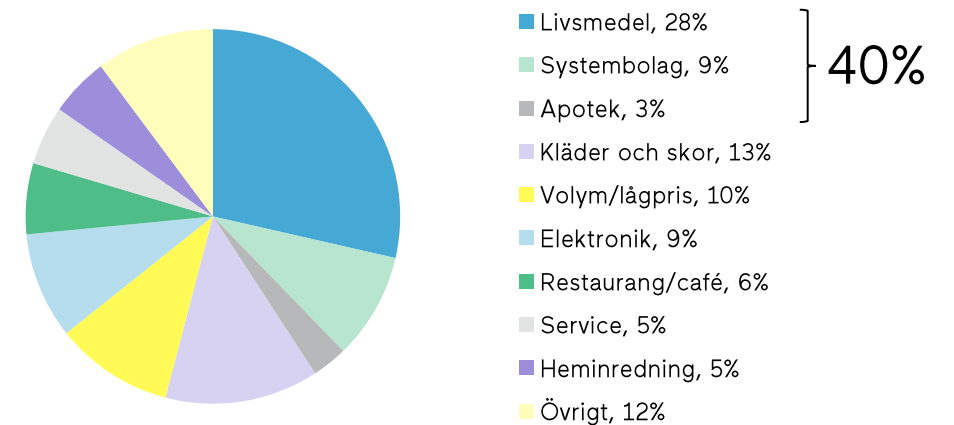
Omsättning per månad jan 2020 - dec 2025



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - sammansättning



Resultat

Hyres- och driftnettotillväxt tack vare färdigställda projekt.

		Q4 2025	jan-dec 2025
	HYRESINTÄKTER →	760 mkr 3%	2 957 mkr -1%
	DRIFTÖVERSKOTT →	530 mkr 3%	2 124 mkr -1%
	FINANSNETTO →	-172 mkr +9%	-658 mkr +15%
	FÖRVALTNINGS- RESULTAT →	311 mkr -1%	1 307 mkr -8%
	VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER →	-369 mkr	-89 mkr

UTHYRNINGSGRAD 89,0%	ÖVERSKOTTSGRAD R12 71,8%	GENOMSNITTLIGT AVKASTNINGSKRAV 4,7%
-------------------------	-----------------------------	---

Värdeförändringar fastigheter, mkr	Q4 2025	jan-dec 2025
Avkastningskrav	20	-63
Kassaflöde	-411	-153
Projektvinster	22	127
Fastighetstransaktioner	0	0
Värdeförändringar	-369	-89

- Hyresintäkter, fastighetskostnader och driftnetto ökar 3% i Q4, främst tack vare tillskott från färdigställda projekt.
- Räntekostnader ökar till följd av ökningar i snittränta, som en följd av anpassning till nutidens högre ränteläge.
- Avkastningskraven intakta. Negativa värdeförändringar, främst pga. lågt indexutfall 2025 och lägre indexantagande för 2026.
- Resultat per aktie 2025 1,31 kr (1,35).

Driftöverskott jämförbart bestånd

Positiv utveckling av hyresintäkter och driftöverskott i jämförbart bestånd 2025.

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



KONTOR
+1,8% / +1,9%



HANDEL
-0,2% / +0,6%



Ökade hyresintäkter tack vare index och tilläggsdebitering.
God kostnadskontroll, exklusive ökning av fastighetsskattekostnad
sjunker kostnaderna 2025.

Tillväxt i driftnetto inom både kontors- och handelssegmentet.
I Q4 isolerat minskar hyresintäkterna 1,3% och driftnettot 2,4%.



HUS 6 STATIONEN, SLAKTHUSOMRÅDET

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	2025
Hysesintäkter	-61
Driftöverskott	-49

Förändring driftöverskott från transaktioner:

Förvärvade fastigheter	-2 mkr
Sålda fastigheter	-47 mkr

Finansiell position

Stark balansräkning och hög investeringstakt i pågående projekt.

Förändring fastighetsvärde, mdkr	Q4 2025	jan-dec 2025
<i>Ingående fastighetsvärde</i>	60,6	58,4
Förvärv	0,0	0,1
Försäljning	-0,1	-0,2
Projektinvesteringar	0,8	2,8
Värdeförändringar	-0,4	-0,1
Utgående fastighetsvärde	61,0	61,0

FINANSIELLA NYCKELTAL

RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12

→

3,0 GGR

SKULDKVOT R12

→

12,9 GGR

BELÅNINGSGRAD

→

42,5%



PROJEKT

9,1 mdkr i pågående projekt

4,7 mdkr återstår att investera

RÄNTEBÄRANDE SKULD

26,2 mdkr i räntebärande skulder

Ökning med 1,9 mdkr under 2025

- Fastighetsvärde ökat med 2,6 mdkr och räntebärande skulder med 1,9 mdkr under 2025.
- Projektinvesteringar om 2,8 mdkr under 2025 och 9,1 mdkr i total investering i pågående projekt.
- Finansiella nyckeltal försvagats något under året men fortsatt stark finansiell ställning - låg belåningsgrad och god räntetäckningsgrad.
- Substansvärde 54,89 kr/aktie, ökat med 4% inkl. utdelning.

Finansiering

Trygg finansieringsportfölj och god tillgång till kapital på fördelaktiga villkor.

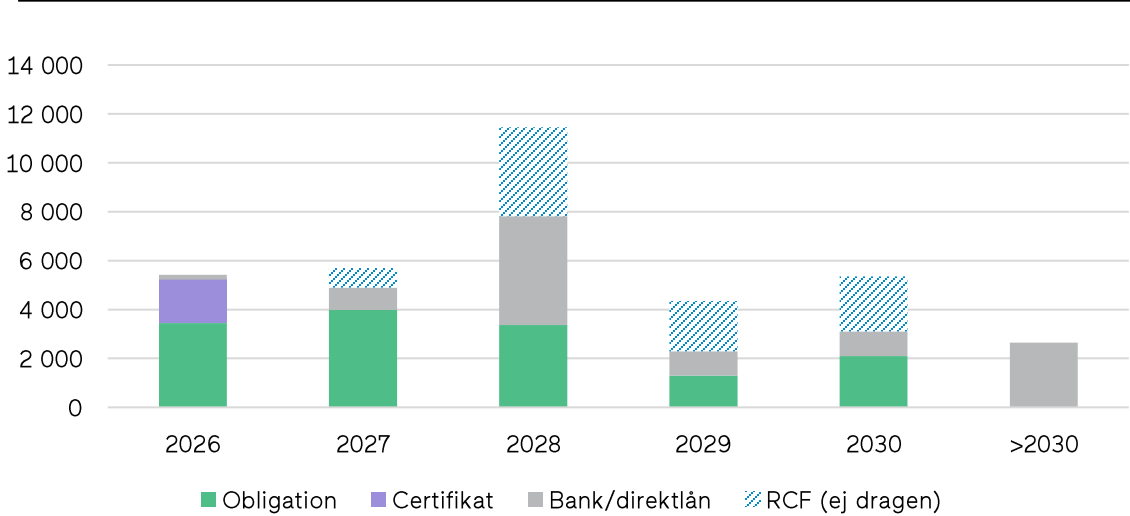
KAPITALBINDNING	→	3,6 ÅR
RÄNTEBINDNING	→	2,7 ÅR
ANDEL BUNDEN RÄNTA (swap/fasträntelån)	→	96%
TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	→	9,5 MDKR
RATING, Moody's med stabil outlook	→	Baa2

- God tillgång till finansiering på bra villkor, både bank och kapitalmarknad.
- Marginaler sjunkit ytterligare – flera obligationsemissioner på bra nivåer.
- Trygg finansieringssituation – god kapitalbindning och förfalloprofil samt stor tillgänglig likviditet.
- Låg exponering mot hastiga ränterörelser – hög andel bundna räntor.
- Snittränta stabil under kvartalet – väntas intakt under 2026.

Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, %
2026	2 599	10	2,5
2027	7 554	29	3,1
2028	5 566	21	2,7
2029	4 060	16	2,8
2030	3 900	15	3,5
>2030	2 500	10	3,6
Totalt	26 179	100	3,0
Inkl. löftesprovisioner			3,2

Kreditförfall inkl outnyttjade faciliteter, mkr



2026



Sickla central



Brf Kulturarvet, 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

2028



Hus 6 Stationen, Slakthusområdet

2030



Stockholms konstnärliga högskola, Slakthusområdet

Pågående projekt

Pågående projektportfölj uppgår till 9,1 mdkr, varav 4,7 mdkr återstår att investera. Projekten är primärt koncentrerade till våra fyra utvecklingsområden i Stockholm – Slakthusområdet, Sickla, Slussen och Hagastaden.

PV Palatset, Hagastaden

Uthyrbar area: 10 600 kvm
Investering: 490 mkr
Färdigställt: Q4 2025



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: 15 MDKR



HAGASTADEN

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Area: 80 000 KVM
Investering: 7 MDKR

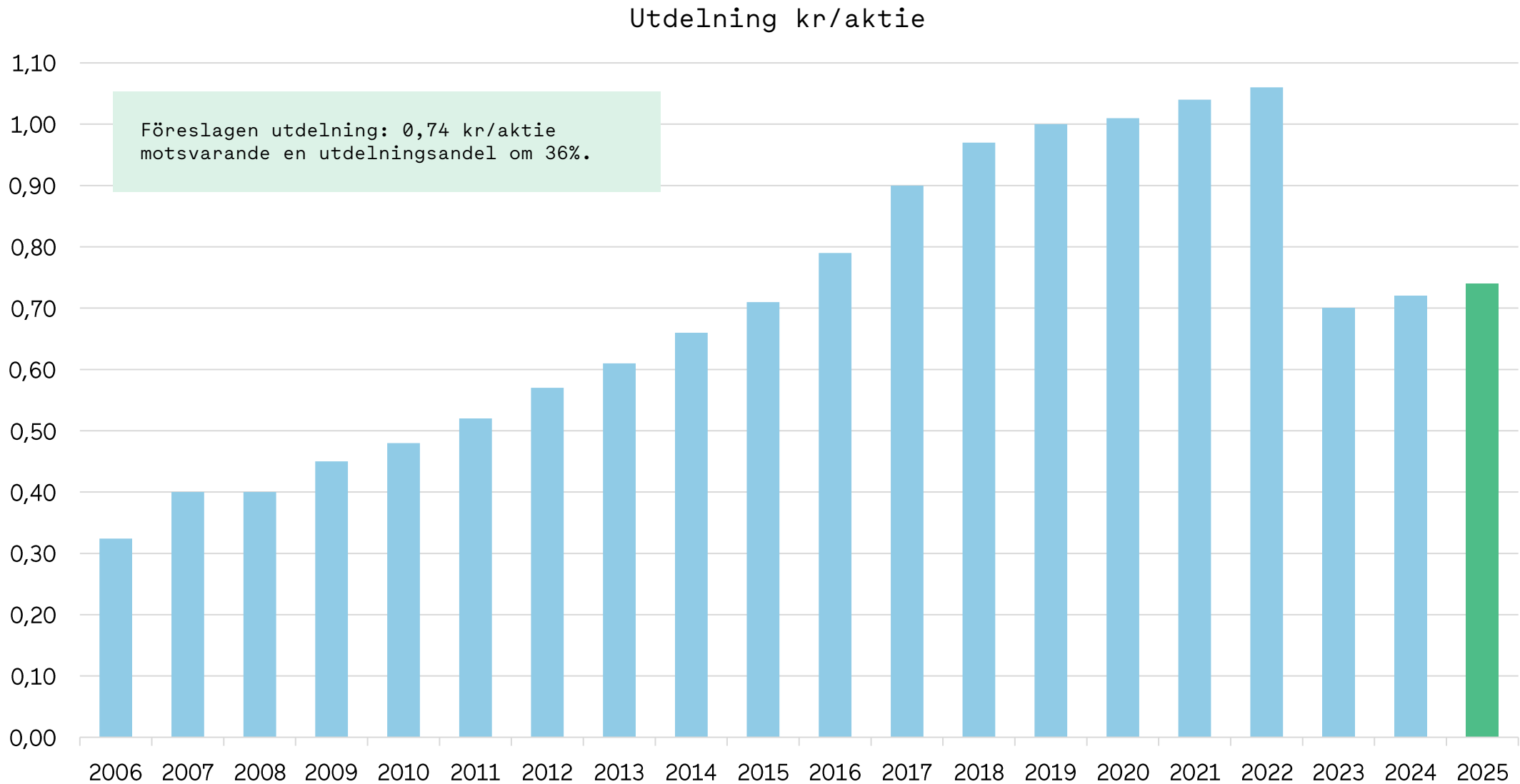


SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Area: 30 000 KVM
Investering: 2 MDKR

Föreslagen utdelning



Utsikter 2026



Q&A

