



Stabilt resultat och
stark finansiell ställning i
en oförutsägbar omvärld.

Sammanfattning januari – mars 2025

Januari – mars

Hyresintäkterna uppgick till 735 mkr (755)
– varav jämförbart bestånd ökade med 3,2% (4,9).

Driftöverskottet uppgick till 519 mkr (541)
– varav jämförbart bestånd ökade med 2,2% (8,1).

Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 78 mkr (111) och bruttoresultatet till 1 mkr (3).

Förvaltningsresultatet uppgick till 328 mkr (373), motsvarande 2,60 kr/aktie (2,96).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 179 mkr (-7), varav projektvinster uppgick till 20 mkr (-).
Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 71 mkr (160).

Periodens resultat uppgick till 453 mkr (406), motsvarande 3,59 kr/aktie (3,22).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 23 mkr (-13), varav bolaget sagt upp 0 mkr (-8), för avflyttning inför kommande projekt.

Periodens investeringar uppgick till 626 mkr (433).

Sammanfattning ¹⁾	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024/2025 apr-mars	2024 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	735	755	2 969	2 988
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	78	111	496	528
Nettoomsättning, mkr	814	865	3 464	3 516
Bruttoresultat, mkr	520	543	2 128	2 151
Förvaltningsresultat, mkr	328	373	1 379	1 425
D:o kr/aktie	2,60	2,96	10,94	11,30
Resultat efter skatt, mkr	453	406	896	850
D:o kr/aktie	3,59	3,22	7,11	6,74
Fastighetsvärde, mkr	59 103	58 915	59 103	58 362
Investeringar inkl. förvärv, mkr	626	433	2 885	2 692
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	23	-5	163	135
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	23	-13	145	109
Belåningsgrad, %	41,8	42,6	41,8	41,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,8	3,5	3,7
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,9	2,4	2,9	2,9
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	269,70	262,99	269,70	267,25
Börskurs, kr/aktie	165,40	209,20	165,40	198,20
Miljöcertifierad yta (kvm), %	73	83	73	71
Total energiintensitet, kWh/ m ² (normalår, LFL)	152	163	152	158

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sidan 24 och för definitioner se sidorna 31-32.

NETTOUTHYRNING	DRIFTÖVERSKOTT JÄMFÖRBART BESTÅND	BELÅNINGSGRAD	PÅGÅENDE PROJEKT
23	+2,2%	41,8%	9,5
MKR	FÖRÄNDRING		MDKR



SKH till Slakthusområdet -vår hittills största affär i mål.

Trots en mycket oförutsägbar omvärld finns det saker att glädjas åt. Vår hittills största affär, med Stockholms konstnärliga högskola (SKH), är i mål. Vi har en stark finansiell ställning och kan därigenom fortsätta att realisera vår projektportfölj och skapa värde för våra aktieägare.

Vår omvärld präglas av stor osäkerhet med geopolitiska spänningar och ett pågående handelskrig. Atrium Ljungberg verkar på den svenska marknaden och påverkas inte direkt av tullarna men påverkan globalt är stor med försämrade ekonomiska tillväxtutsikter och stora rörelser på de finansiella marknaderna världen över.

Vi kan konstatera att hyresmarknaden har varit svag under första kvartalet med försiktig efterfrågan, främst på grund av den oförutsägbara omvärlden. Detta gör det svårt för många verksamheter att planera och investera. Positivt är dock att allt fler bolag driver mot en återgång till

kontoret som huvudsaklig arbetsplats. Det kan även noteras att myndigheter sticker ut som den kategori av verksamheter som varit mest aktiva i att söka nya lokaler under kvartalet.

Resultat och finansiell ställning

Vi inleder 2025 med ett stabilt första kvartal, i linje med våra förväntningar. Nettouthyrningen var positiv och vårt driftöverskott i jämförbart bestånd ökade med 2,2%. Detta är särskilt glädjande med tanke på att lågkonjunkturen bitit sig fast längre än förväntat och vi endast fick ett begränsat tillskott från index till hyresintäkterna för 2025.



De två första av totalt sex restauranger i Mälarterrassen är klara. Urban Italian Group och grundaren bakom Boqueria kommer att skapa helt nya koncept som tillsammans bidrar till att göra Mälarterrassen och Slussen till en ny destination för mat och dryck i Stockholm. På bilden Mattias Roussakoff och Annica Ånäs, Atrium Ljungberg samt Brazer Bozlak, vd Urban Italian Group.

”Stockholms konstnärliga högskola tillför ytterligare en dimension till Slakthusområdet.”

Som väntat har emellertid vårt förvaltningsresultat minskat. Minskningen kan tillskrivas de fastighetsförsäljningar som genomfördes under fjolåret med syfte att möjliggöra projektinvesteringar med potential till större värdeskapande, samt högre finansieringskostnader till följd av att äldre räntebindningar löpte ut i fjol och ersattes av nya i ett högre ränteläge.

Våra fastighetsvärden har i kvartalet justerats upp med 179 mkr. Avkastningskraven i fastighetsvärderingarna har lämnats intakta, men kassaflödena har ökat som en följd av att indexbedömningen för 2025 justerats upp med 0,5 procentenheter till 1,5%.

Vi har en stark balansräkning med en belåningsgrad om 41,8% och fortsatt mycket god tillgång till finansiering, både från bank och kapitalmarknad. I början av mars emitterade vi 2,3 mdkr i gröna obligationer med löptider på 3 respektive 5 år till fördelaktiga villkor. I samband med detta återköptes obligationer med förfall i Q2–Q3, vilket innebär att vi redan nu har refinansierat stora delar av årets låneförfall. Det breda investerarintresset för emissionen är ett styrkebesked och ett tydligt tecken på det stora förtroende investerarna har för oss.

Vid årsstämman fattades beslut om en split, en uppdelning av bolagets aktier varigenom varje aktie delas upp på fem aktier, med det huvudsakliga syftet att öka likviditeten i aktien. Spliten genomfördes med avstämningsdag den 10 april.

Hyresmarknaden

För drygt ett år sedan tecknade vi ett hyresavtal med Stockholms konstnärliga högskola, villkorat exploateringsavtal och detaljplan.

Hyresavtalet, med en avtalstid om 20 år, omfattar drygt 20 000 kvm LOA. Under det första kvartalet vann detaljplanen laga kraft och vi har nu ingått exploateringsavtal med Stockholms stad. Därmed står det klart att högskolans flytt till Slakthusområdet blir verklighet med planerad byggstart våren 2026. Det här är ytterligare en milstolpe för hela Slakthusområdet. Det är en stadsdel i transformation där kulturupplevelser i alla dess former är en viktig del. SKH kommer verkligen tillföra ytterligare en dimension till Slakthusområdet, inte minst med tanke på att de genomför omkring 400 publika evenemang varje år.

Trots den avvaktande marknaden har vi fortsatt framdrift i uthyrningen och har under årets första kvartal tecknat flera nya hyresavtal, bland annat med Sustera, som samlokaliserar från fyra olika platser i Stockholm och flyttar in i nytt huvudkontor om 1 100 kvm i vår fastighet i Hammarby sjöstad under våren.

Utöver detta har vi gjort uthyrningar i Life City i Hagastaden, dels till BioLamina som hyr närmare 900 kvm, dels till vår befintliga hyresgäst Immedica Pharma AB som utökar med 550 kvm för laboratorium. I båda fallen har återbruk stått i fokus och vi kan behålla närmare 90% av lokalens befintliga planlösningar och material.

Med bygget av Mälarterrassen i full gång presenterade vi i februari de två första av totalt sex hyresgäster som ska husera i det nya landmärket vid Slussen. Båda restauratörerna är väl kända med flera starka restaurangkoncept i bagaget. Urban Italian Group, krögarna bakom Florentine och Basta, tar fram ett nytt koncept med fokus på det spanska köket. Napolyon Sürer, som driver Boqueria, Pelikan och Blå Porten, skapar en



For a Better Day. Atrium Ljungberg har inlett ett långsiktigt samarbete med Tim Bergling Foundation för att sätta ungas psykiska hälsa i fokus inom stadsutveckling. Genom initiativ som knyter samman det fysiska stadsrummet med ungas behov, strävar vi tillsammans mot att skapa platser där ungdomar känner gemenskap och framtidstro.

destination för unika upplevelser av svensk mat och dryck. Att presentera våra första hyresgäster i Mälarterrassen är ett stort och spännande steg mot öppningen 2026 och jag ser verkligen fram emot att kunna dela med oss av fler aktörer framöver.

Bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden har inte fått den skjuts som många hade trott och hoppats på. Osäkerhet kring inflationsutsikter och ränteläge, kombinerat med oron i omvärlden påverkar köparna som nu visar en mer avvakande hållning. På uppsidan kan sägas att vi nu möter fler intressenter som redan har sålt och därmed är snabbare i sin beslutsprocess.

I ljuset av detta känns det roligt att försäljningen av Kvarter 7 på Nobelberget fått en riktigt bra start. Kunderna tycks uppskatta vårt erbjudande och det är tydligt att man ser ett värde i att våra områden erbjuder mer innehåll än bara en bostad.

Projektportföljen

Vi har en betydande volym av pågående projektinvesteringar om hela 9,5 mdkr varav 6,1 mdkr återstår. Projekten fortskrider enligt plan och flera av dem färdigställs under avslutningen av 2025 och inledningen av 2026 vilket kommer ge ett fint tillskott till driftöverskottet för nästa år. Det är också glädjande att detaljplanen för Östra Hagastaden nu är godkänd. Detta innebär att vi kan förverkliga kontorsprojekten Wave och Corner of Ekeblad. Med över 30 år i Hagastaden och som en av de största aktörerna ser vi fram emot att fortsätta bidra till utvecklingen av området.

Social hållbarhet i fokus – samarbete med Tim Bergling Foundation

Jag har tidigare berättat om vårt nya långsiktiga samarbete med Tim Bergling Foundation, ett samarbete som syftar till att främja ungas psykiska hälsa. I början av mars genomförde vi den första gemensamma aktiviteten där vi byggde upp interaktiva ungdomsrum på våra handelsplatser i Stockholm, Malmö och Uppsala. Där fanns möjlighet för unga att dela med sig av sina egna berättelser om psykisk hälsa och citaten kommer att samlas i den nya utgåvan av boken "Det här behöver vi For a Better Day". Som utvecklare och förvaltare av några av Sveriges mest välbesökta platser vet vi hur stor roll den publika miljön

spelar för unga. Därför är jag väldigt stolt över att samarbeta med Tim Bergling Foundation som kan ge oss nya meningsfulla insikter i vårt stadsutvecklingsarbete.

I en osäker omvärld är jag glad över den stabilitet och förutsägbarhet vårt bolag uppvisar. Med en stark balansräkning och god tillgång till kapital står vi väl rustade för att möta framtida utmaningar. Stabila finanser säkerställer att vi kan fortsätta investera i och realisera vår fantastiska projektportfölj och skapa värde för våra aktieägare.

Annica Änäs,
vd

Det här är Atrium Ljungberg

Med rötterna i den gamla byggmästar-traditionen har vi de senaste åren utvecklat vår strategi och renodlat vårt fastighets-bestånd. Vi arbetar med hållbar stadsutveck-ling och för visionen “Alla vill leva i vår stad”.

Vårt fastighetsbestånd och projektportfölj finns i stora sammanhängande områden med ett blandat innehåll av kontor, bostäder, handel, kultur och utbildning på Sveriges fyra starkaste tillväxtmarknader – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö.

Tio goda skäl att vara på en plats

1. Folkliv hela dygnet
2. Aktiviteter och sport
3. Kultur och lärande
4. Konst och kulturhistoria
5. Natur och smarta ekosystem
6. Lek och sociala ytor
7. Mat och uteserveringar
8. Lugna oaser
9. Digital infrastruktur och wifi
10. Handel och service

Affärsmodell	
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.

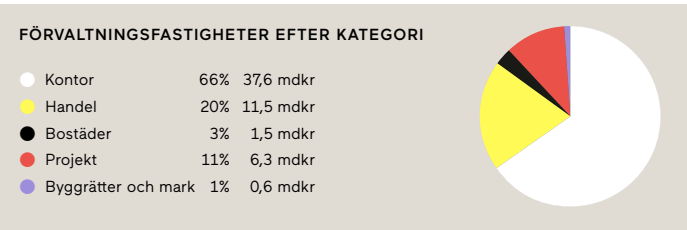
Agenda 2030	
Total möjlig investeringsvolym, som uppgår till drygt 40 mdkr och sträcker sig in till mitten av 2030-talet, fördelar sig på ca 70% i fastig-heter som utvecklas för att äga (merparten kontor) och 30% i bostads-rätter. Utvecklingen ska äga rum på fastigheter som bolaget redan äger eller på markanvisningar som erhållits och ca 85% av projekt-utvecklingen sker vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.	

En viktig komponent i Agenda 2030 är våra hållbarhetsmål fram till 2030. Hållbarhet är en viktig affärsfråga och en avgörande del i vår strategi som handlar om innovativ stadsutveckling.

Våra fastighetsområden			
80%	10%	5%	5%
STOCKHOLM	UPPSALA	GÖTEBORG	MALMÖ

Väsentliga hållbarhetsmål fram till 2030	
– Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040, med halverad klimatpåverkan från planerade och pågående projekt 2025.¹⁾ Dessutom ska målen vara godkända enligt Science Based Targets (SBTi). – Atrium Ljungbergs platser ska nå över 90% i indexet Vår stad år 2030 och 50% 2025.¹⁾ – Alla våra riskutsatta platser och fastigheter ska vara klimatanpassade 2030. Arbetet bedrivs enligt TCFD. – Vi ska nå 40% lägre energianvändning och ökad egenproduktion av fossilfri energi 2030.²⁾ – Vi ska nå 20% cirkulär materialanvändning, 20% lägre vatten-förbrukning och 20% lägre avfallsmängd 2030.²⁾ – 100% av betydande inköp ska vara utvärderade 2025.¹⁾ – Vi ska uppnå 80% i vår medarbetarundersökning AL Perspektiv med en jämn könsfördelning och mångfald som speglar samhället 2030.	

1) Del av hållbarhetslänkad obligation, basår 2021.
2) Basår 2023.



Hållbart företagande

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Atrium Ljungberg har långsiktiga och kortsiktiga mål inom hållbarhet och följer noga utvalda nyckeltal för att säkerställa att vi utvecklas i rätt riktning. Målen omfattar såväl miljömässiga som sociala perspektiv. Fram till och med år 2025 har vi etappmål som en del av vår hållbarhetslänkade finansiering.

Som komplement till vårt mål om att bli klimatneutrala 2030 har vi också antagit ett netto-noll mål till 2040, som i december 2024 blev godkänt enligt SBTi Net-Zero Standard.

Klimat

Vi fortsätter att arbeta aktivt med att minska vår klimatpåverkan både i projekt och förvaltningen. Under första kvartalet har vi utvecklat vår rapportering för förvaltningen med att inkludera fokusområdet material. I nyckeltalet ingår nu klimatpåverkan av våra hyresgästangepassningar, vilket gör att nyckeltalet går upp och inte är representativt med tidigare perioder. En aktivitet vi har implementerat är en återbruksprocess inom företaget, som ska bidra till att minska klimatpåverkan och nå det långsiktiga målet. För energipåverkan ser vi en minskad användning, framförallt inom fastighetsenergin. För transporter och avfall är trenden oförändrad.

I våra planerade och pågående projekt är snittet nu 322 kg CO₂e/BTA, vilket är 30% förbättring mot startvärdet 2021. Nästa mätning sker under kvartal två.

EU:s taxonomi

Utfallet för förenlig omsättning har minskat sedan samma period 2024, då vi funnit att två fastigheter

inte uppfyller kraven för taxonomin samt att vi har sålt en linjerad fastighet under 2024. Utfallet för förenliga kapitalutgifter har ökat då pågående projekt har tagits upp i företagets capexplan för taxonomin. De förenliga driftutgifterna är i linje med samma period 2024.

Social hållbarhet

Vi styr vår stadsutveckling genom Vår Stad Index som mäter hur vi skapar socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara platser. Indexet innehåller kvantifierbara indikatorer och finns att ta del av i sin helhet på vår hemsida. Resultatet mäts årligen eftersom de flesta aktiviteterna ofta genomförs över längre tid. Resultatet under 2024 uppgick till 61%. Nästa mätning sker under kvartal två.

Övriga nyckeltal

Målet om utvärderade leverantörer har under perioden uppnått ett resultat om 60%. Ökningen beror främst på ett stort internt arbete med att få fler leverantörer utvärderade. Utöver det har definitionen av betydande leverantör setts över, bland annat uppdaterat tröskelvärde från 100tkr till 500tkr.

Atrium Ljungberg har antagit ett nytt mål för hållbara medarbetare, som utgår från en medarbetarundersökning som kallas för AL Perspektiv. Målet är att nå 80%. Första mätningen sker under april så resultatet presenteras under kvartal två.

I mars fick fastigheten Life City sitt slutgiltiga BREEAM certifikat, där betyget blev outstanding vilket endast 12 byggnader i Sverige har uppnått. Minskningen av certifierad yta beror på att ett antal förvaltningsfastigheters certifikat har utgått och håller på att

		Förändring jmf med fg års period			2024/2025 apr-mars			2023/2024 apr-mars			2022/2023 apr-mars			Mål		
Mål 2030 hållbarhet																
Klimatavtryck Förvaltning	kgCO ₂ e/kvm ny definition ^{1) 2)}	e.t			9,2			–			–			0 kgCO ₂ e/Kvm 2030 förvaltning		
Klimatavtryck Förvaltning	kgCO ₂ e/kvm ^{1) 3)}	–10%			5,7			6,3			6,7			0 kgCO ₂ e/Kvm 2030 förvaltning		
Utvärderande betydande leverantörer	, % ⁴⁾	82%			60			33			10			100% 2025		
Fastighetsenergi	kWh/m ² ^{1) 5)}	–11%			73			82			93			40% besparing till 2030		
Hyresgästenergi	kWh/m ² ^{1) 5)}	–3%			78			81			80					
Total energianvändning	kWh/m ² ^{1) 5)}	–7%			152			163			169					
Total energianvändning	kWh/m ² ^{1) 6)}	–3%			150			155			168					
Andel gröna avtal	, % ¹⁾	4%			79			76			70					
Vattenförbrukning	m ³ /m ² ¹⁾	–3%			0,39			0,40			0,46					
Certifierad yta (kvm)	, %	–12%			73			83			80					
Certifierade byggnader	, antal	–10%			52			58			50					
BREEAM	, antal	200%			18			6			17					
BREEAM in-use	, antal	–24%			25			33			26					
Miljöbyggnad	, antal	29%			9			7			7					

		Förändring jmf med fg års period			2025 jan-mars			2024 jan-mars			2022/2023 apr-mars			Definition		
Taxonomin																
Förenlig omsättning	, %	–33%			16			24			21			Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1		
–förvaltningsportföljen	, %	–39%			17			28			24			Inkluderar 7.7 för mål 1		
Förenliga kapitalutgifter	, %	122%			51			23			15			Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1		
–förvaltningsportföljen	, %	17%			27			23			16			Inkluderar 7.7 för mål 1		
Förenliga driftutgifter	, %	0%			15			15			17			Inkluderar 7.7 för mål 1		
–förvaltningsportföljen	, %	0%			15			15			17			Inkluderar 7.7 för mål 1		

¹⁾ Rullande 12 månader
²⁾ Schablonberäkning avseende transporter till handelsplatser och material hyresgästangepassningar. Hyresgästers transporter exkluderas.
³⁾ Schablonberäkning avseende transporter till handelsplatser. Material hyresgästangepassningar och hyresgästers transporter exkluderas.
⁴⁾ Betydande = belopp över 500 000, hög risk eller ramavtal.
⁵⁾ Normalårskorrigerad
⁶⁾ Ej normalårskorrigerad

uppdateras, samt att två fastigheter med certifiering såldes under 2024.

Övrig rapportering

Vi följer EU:s omnibusförslag noga för att säkerställa en rätt och ändamålsenlig rapportering avseende räkenskapsåret 2025. Omnibusförslaget är framtaget för att förenkla den lagstadgade

hållbarhetsredovisningen (CSRD). Om förslaget beslutas minskar omfattningen av rapporteringen samt vilka bolag som berörs. Vi har en intern styrgrupp som arbetar med de olika hållbarhetsindikatorerna för att förbereda företaget inför rapporteringen 2025 enligt bolagets väsentliga hållbarhetsområden.

Fastighetsbestånd

Fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen var under årets första kvartal starkare än under motsvarande period 2023 och 2024. Total transaktionsvolym var 35,1 mdkr fördelat på 79 transaktioner, med en snittvolym om 450 mkr per affär – ca 10% högre än snittet per kvartal under 2020-talet. Det osäkra geopolitiska läget och försämrade makroekonomiska förutsättningar ser dock ut att skapa viss avvaktan. Investeringstakten bedöms dämpas av osäkerheter kopplat till utvecklingen på räntemarknaden.

Stockholmsregionen stod för den största andelen av transaktionsvolymen under kvartalet, motsvarande 36%. Göteborgs andel motsvarade 13%, vilket var något över kvartalssnittet de senaste sju åren, och Malmö stod för 8%, den högsta andelen sedan Q4 2021. Sammantaget syns en trend

Förvärvade och tillträdde fastigheter

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Anskaffningsvärde, mkr
Del av Södermalm 9:1	Stockholm	Mark (fastighetsreglering)	-	2025-03-11	0,4

i att det investerade kapitalet sprider sig utanför Stockholmsregionen, som under de senaste fyra åren har stått för den största andelen under alla kvartal förutom två.

Kontorssegmentet var under kvartalet det mest framträdande med en andel om 25%, och fortsätter därmed trenden från 2024 med ett ökat intresse att investera i attraktiva kontorsfastigheter. Därefter följer logistik- och industri, bostadssegmentet, övrigt (bland annat mark och hotell), handel och samhällsfastigheter.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö, där Stockholm utgör 80% (80) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehåller vid periodens utgång totalt 86 fastigheter (86) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 879 000 kvm (882 000).

Fastighetsbestånd 2025.03.31	Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	559	37 630	67 358	2 224 032	3 981	89
Handelsfastigheter	242	11 452	47 234	884 530	3 654	94
Bostadsfastigheter	45	1 532	33 886	109 537	2 422	94
Affärsområde Fastighet	846	50 614	59 805	3 218 099	3 804	91
-varav Stockholm	535	39 272	73 347	2 310 476	4 315	91
-varav Uppsala	125	5 728	45 881	432 347	3 473	91
-varav Göteborg	75	2 690	36 030	195 177	2 615	83
-varav Malmö	111	2 925	26 251	280 099	2 514	93
Projektfastigheter	27	6 285	-	46 484	-	56
Mark och byggrätter	-	551	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	873	57 450	-	3 264 583	-	-
Exploateringsfastigheter	6	-	-	8 469	-	-
Fastighetsbeståndet totalt	879	57 450	-	3 273 052	-	-

¹⁾ Uthyrningsbar yta exklusive garage.
²⁾ Årlig rabatt om 87 mkr är exkluderad.

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	56 749	56 813
Förvärv	0	-
Investeringar i egna fastigheter	522	388
Orealiserade värdeförändringar	179	-7
Verkligt värde, utgående värde	57 450	57 194

Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 613	1 692
Försäljning brf	-64	-16
Investeringar i bostadsrättsprojekt	104	45
Bokfört värde, utgående värde	1 653	1 721
Fastighetsbeståndet, utgående värde	59 103	58 915

Direktavkastningskrav per region

%	Intervall	2025.03.31 Genomsnitt	2024.03.31 Genomsnitt
Stockholm	3,8-6,1	4,5	4,4
Uppsala	4,2-5,9	5,6	5,6
Malmö	4,1-6,3	5,4	5,6
Göteborg	4,9-5,8	4,9	4,9
Totalt	3,8-6,3	4,7	4,7

Direktavkastningskrav per fastighetskategori

%	Intervall	2025.03.31 Genomsnitt	2024.03.31 Genomsnitt
Kontor	3,8-6,1	4,5	4,4
Handel	3,9-6,3	5,2	5,5
Bostäder	4,1-5,0	4,7	4,6
Totalt	3,8-6,3	4,7	4,7

Investeringar

Under perioden har 626 mkr (443) investerats i befintliga fastigheter, varav 522 mkr (388) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 104 mkr (45) avser bostadsrättsaffären. Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 0,4 mkr (0).

Fastighetsvärdering

Under första kvartalet har internvärdering genomförts på samtliga fastigheter. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 1,5% för 2025 och därefter 2% per år. Projektfastigheter värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag i avkastningskravet.

Bygggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde, kronor per kvm BTA för fastställda bygggrätter med godkänd detaljplan, eller där detaljplan bedöms vinna lagakraft i närtid. Genomsnittligt värde på bygggrätterna i värderingen är ca 1 500 kr/kvm BTA (1 500).

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Under kvartalet kan en positiv värdeutveckling noteras om 0,3% (0,0%), främst driven av tid och justering av indexantagande för 2025 från 1,0% till 1,5%.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Bokfört värde vid utgången av perioden uppgick till 1 653 mkr (1 613). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 2 024 mkr (2 014) och avser i huvudsak vår bostadsrättsutveckling i Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.



Under kvartalet vann detaljplanen för Stockholms konstnärliga högskola laga kraft och vi har nu ingått ett exploateringsavtal med Stockholms stad. Därmed står det klart att högskolans flytt till Slakthusområdet blir verklighet. Byggstart planeras till våren 2026 och när huset står klart ska det rymma högskolans cirka 500 studenter samt 250 medarbetare och doktorander. Lokalerna omfattar totalt 200 rum med bland annat två stora teatrar, två biografier, filmstudios, och en cirkushall med 13 meter i takhöjd. Hyresavtalet, med en avtalstid om 20 år, omfattar drygt 20 000 kvm LOA.

Kund

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Den 1 april 2025 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 3 110 mkr (3 024). Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 91% (92). Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid (exklusive bostäder och garage/parkering) uppgick till 4,9 år (4,5).

Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktspportföljen avseende såväl bransch, kund som förfall. Den enskilt största kunden står för 3% av årligt kontraktssvärde medan de 10 största kunderna står för 21% och utgörs bland annat av kommuner, Ericsson, Stockholms konstnärliga högskola, Atlas Copco, A house, Academic Work och ICA. Vidare har Atrium Ljungberg många mindre kontorsavtal och endast fem hyresavtal var över 10 000 kvm, varav två avser kontor.

Nettouthyrning

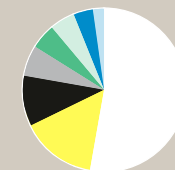
Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 23 mkr (-13), varav projektfastigheter 92 mkr (-2). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser huvudsakligen Stockholmsområdet. Nytecknade avtal avser främst skolverksamhet, medan uppsägningar främst avser kontor. Nyuthyrning har skett om 129 mkr (61), medan uppsägning från kund uppgick till 106 mkr (66). Vi har inte gjort några uppsägningar av kund för avflytt under året, föregående år uppgick uppsägningar till 8 mkr i årshyra. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

Kontraktsfördelning storlek per 2025.04.01	Antal kontrakt	Andel, %	Årligt kontraktssvärde, mkr	Andel, %
Kommersiellt, kontraktssstorlek mkr				
<0,25	517	24%	32	1%
0,25-0,5	109	5%	40	1%
0,5-1,0	195	9%	147	5%
1,0-3,0	343	16%	606	20%
>3,0	234	11%	2 151	69%
Summa	1 398	64%	2 976	96%
Bostäder	581	26%	66	2%
Garage/parkering	193	9%	69	2%
Totalt	2 172	100%	3 110	100%

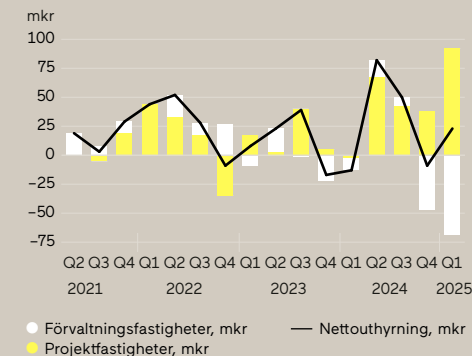
Uppsägningsbart årligt kontraktssvärde 2025.04.01	Antal kontrakt	Uthyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontraktssvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2025	81	10	11	0%
2026	472	124	509	16%
2027	320	170	624	20%
2028	264	120	512	17%
2029	88	43	180	6%
2030 och senare	173	271	1 141	37%
Summa	1 398	739	2 976	96%
Bostäder	581	33	66	2%
Garage/parkering	193	183	69	2%
Totalt	2 172	955	3 110	100%

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP

Kontor	53%	1 655 mkr
Sällanköp	15%	473 mkr
Kultur/utbildning	10%	314 mkr
Hälsa/vård	6%	174 mkr
Restaurang	5%	166 mkr
Dagligvaror	5%	149 mkr
Övrigt	4%	114 mkr
Bostad	2%	66 mkr



NETTOUTHYRNING



Projektportfölj

Atrium Ljungbergs affärsmodell innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter och stadsdelar på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Därmed tar vi ansvar för hela värdekedjan. Bolaget har en projektportfölj motsvarande en investeringsvolym om drygt 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar. Vår målsättning de närmaste åren är att investera upp emot 3 mdkr om året med en projektvinst om minst 20%.

Den 31 mars 2025 omfattade vår projektportfölj, med beräknad start senast 2032, 633 000 kvm BTA fördelat på 459 000 kvm BTA på fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom kontor och 174 000 kvm BTA bostadsbyggrätter. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. 85% av portföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

Pågående projekt

Den 31 mars 2025 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 9,5 mdkr, varav 6,1 mdkr återstår att investera. Mälarterrassen har tilltratts och produktionsstartats. Projektet omfattar 6 000 kvm BTA. Av pågående projekt utgör 9 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 16%, motsvarande 1,5 mdkr varav 0,1 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 0,5 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 0,6 mdkr, vilket realiserar i takt med att vinstavräkning sker.

Planerade projekt fram till 2032

— 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 en av världens främsta kluster för life science och vi har flera planerade projekt i området.

Vi har ett exploateringsavtal innefattande två bostads- och ett kontorskvarter - kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa. Under det första

kvartalet 2025 godkändes detaljplanen för Östra Hagastaden vilket innefattar kontorsprojekten Wave och Corner of Ekeblad (kvarteret Pisa). Investeringsvolymen uppgår till 8,5 mdkr och omfattar 58 100 kvm kontor och 450 lägenheter. Det första steget i projektet, ett gemensamt garage för kvarteren, påbörjades hösten 2022 och planeras färdigställas i slutet av 2026. De planerade utvecklingsprojekten i Hagastaden beräknas vara färdigställda strax efter år 2030.

— Sickla

Vi har under 25 år utvecklat Sickla, från industriområde till levande stadsdel. 2024 togs det första spadtaget för projektet Stockholm Wood City som blir världens största träbaserade stadsutvecklingsprojekt. Fördelarna med träbyggnation är många, såväl miljö- och hälsomässiga

som ekonomiska. Bland annat möjliggör det lägre klimatavtryck över livscykeln, användning av lokal råvara och tystare byggarbetsplatser. Utöver träbyggnation innefattar projektet innovativa klimat- och energilösningar med strävan att skapa en hel stadsdel som är självförsörjande på energi. Vi kallar stadsdelen för Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående.

Totalt omfattar utvecklingsprojektet 250 000 kvm vilket motsvarar 25 kvarter, 7 000 arbetsplatser och 2 000 bostäder där restauranger och butiker ger liv åt gatustråken. Den attraktiva och dynamiska stadsdelen blir ett föredöme för hållbar arkitektur och stadsutveckling och ett viktigt steg i bolagets ambitiösa hållbarhetsmål.



Sickla Central blir en knutpunkt i Sickla där ambitionen är att samla verksamheter som på olika sätt verkar inom hållbar omställning. Vi kallar det Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående. Huset har en stark hållbarhetsprofil och kommer, som ett av få projekt i Sverige, att uppfylla kraven för Breeam-SE Outstanding.

Stockholm Wood City omfattar flera detaljplaner i olika skeden. Den största pågående detaljplanen omfattar de centrala delarna av Sickla. Detaljplanen antogs i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2024 och exploateringsavtal förväntas tecknas under första halvåret 2025. Bolaget planerar även för fler bostäder i andra delar av Sickla bl.a. genom den lagakraftvunna detaljplanen på Nobelberget om 500 lägenheter. Därutöver pågår även planarbete för Kyrkviken och Norra Nobelberget.

Den totala investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till 13 mdkr, fördelat på 7 mdkr för eget ägande, främst kontor och resterande i bostadsrätter.

— Slakthusområdet

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Under sin hundraåriga historia har det präglats av entreprenörsanda, något vi tar fasta på då vi utvecklar området för framtiden. Här kommer nya former av arbetsplatser och boenden växa fram, kompletterat med ett brett utbud av mat, kultur och upplevelser. Tillsammans skapar de en unik och kreativ stadsdel i Stockholm som stolt tar sitt mathistoriska arv vidare. Sedan 2023 har flera handplockade restaurang- och barkoncept samlats i Slakthusområdet. Här återfinns bland andra Solen, lyssningsbaren Hosoi, Stockholm Roast, Bar Montan och klubb- och konsertarenan Fällan. Det senaste tillskottet är Enskede Matateljé som öppnar våren 2025.

Vi har idag 183 000 kvm BTA i ägda eller redan erhållna markanvisningar. Det motsvarar en total investering om 13 mdkr fördelat på 10 mdkr i kommersiellt och resterande investeringar i bostäder. Totalt har Atrium Ljungberg 71 000 kvm BTA i detaljplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta i samband med kommande detaljplaner.

— Slussen

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna vid Slussen. Under Ryssgården och Södermalmstorg har bolaget möjlighet att utveckla en handelsplats om 17 000 kvm BTA. Handelsplatsen förbinder Saltsjöbanan med bussterminalen i Katarinaberget och med tunnelbanan. Den kommer även att angränsa till kommande Mälarterrassen.

I Slussen har bolaget också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarne, som ligger ovanpå Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Byggrätten omfattar ca 7 000 kvm BTA fördelat på fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningen. Produktionsstart tidigast 2027 med möjlig inflyttning 2029. I samband med att Kommunfullmäktige godkände avtalet för Mälarterrassen förlängdes även markanvisningsavtal för intilliggande kontorskvarter Ryssbodarne och den kommande handelsplatsen.

Atrium Ljungberg äger sedan tidigare Glashuset, Sjömansinstitutet och Katarinahuset – totalt 55 000 kvm LOA i befintligt bestånd. Till det kommer markanvisningar om totalt 23 000 kvm BTA. Utvecklingsprojekten i Slussen, vilka planeras genomföras fram till år 2030, motsvarar en total investering om 2 mdkr inklusive markförvärv.

— Uppsala

Uppsala är en av våra viktiga delmarknader. Detaljplanen för Ångkvarnen (Uppsala Kungsängen 22:2) i Uppsala city antogs av Uppsala kommunfullmäktige 2021 och vann laga kraft 2022. Byggnaderna ligger i ett utvecklingsområde där bolaget, tillsammans med Ikano Bostad och Besqab, kommer att knyta ihop de södra delarna av innerstaden med city. Tillträde till fastigheterna beräknas kunna ske under 2025. Vi har genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden och har möjlighet att utveckla ytterligare 60 000 kvm BTA varav ca hälften bedöms bli bostäder. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en total investeringsvolym om 3 mdkr.

— Göteborg

Detaljplanearbete pågår för en ombyggnation av fastigheten Tornen på Lindholmen i Göteborg motsvarande 12 000 kvm BTA. Planen drivs tillsammans med planändring för att möjliggöra dagligvaruhandel i vår fastighet M2 samt detaljplanen för fastigheten M1. Detaljplanen tas fram tillsammans med Älvstranden Utveckling.



Detaljplanen för Östra Hagastaden är nu godkänd. Detta innebär att vi kan förverkliga kontorsprojekten Wave och Corner of Ekeblad. Wave omfattar 24 000 kvm i 8 våningar med en fantastisk utsikt över Brunnsviken. Med över 30 år i Hagastaden och som en av de största aktörerna i området ser vi fram emot att fortsätta bidra till utvecklingen av Östra Hagastaden.

Pågående projekt

Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av investering	Färdigställt	Bostad, kvm	Lokaler, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth.grad, %
Pågående projekt										
- Campus Sickla	Nacka	Tillbyggn.	Kv 3 2025		2 100	130	50		7	100
- PV-palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2025		10 500	490	150		58	80
- Sickla Central	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025		17 100	1 120	320		70	16
- Hus 49 Stora Marknadshallen Slakthusområdet	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026		4 200	290	160		E/T ²⁾	91
- Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026		6 200	370	220		18	100
- Mälarterrassen	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026		4 200	440	260		33	42
- Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2026		26 400	1 730	1 310		151	29
- Hus 43 Gamla & Nya Magasinet Slakthusområdet	Stockholm	Om, -tillbyggn.	Kv 1 2027		9 000	710	380		41	40
- Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027		17 400	1 600	970		89	-
- Högskolekvarteret Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2030		27 300	2 150	2 070		134	71
Fastigheter att äga					124 400	9 030	5 890	10 443	601	42

			Vinstav- räkning påbörjas					Boknings- grad, % ³⁾	Försäljnings- grad, % ⁴⁾
Bostadsrätter									
- Brf Kulturarvet	Nacka	Nybyggn.	Kv 1 2026	5 800		470	210	24	0
Bostadsrätter				5 800	0	470	210	550	
Pågående projekt				5 800	124 400	9 500	6 100	10 993	

¹⁾ Exklusive tillägg.
²⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas ej hyresvärde
³⁾ ⁴⁾ Andel sålda lägenheter (i antal)

PROJEKTPORTFÖLJ EFTER FASTIGHETSTYP

Bostäder och kontor står för ca 90% av arean

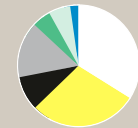
- Kontor, 58%
- Bostäder, 30%
- Handel, 6%
- Övrigt, 7%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER OMRÅDE

Drygt 90% av arean hänförlig till Stockholm

- Sickla, 34%
- Slakthusområdet, 29%
- Uppsala, 9%
- Hagastaden, 15%
- Slussen, 5%
- Övriga Stockholm, 6%
- Göteborg, 2%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER DETALJPLAN

För 55% av arean finns färdig detaljplan

- Förändring av detaljplan krävs, 55%
- Detaljplan finns, 45%



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 2032. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, yilder 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.

Planerade och pågående projekt med start senast år 2032

Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
- Hagastaden	-	58 000	58 000	5 000	3 900	7 500	305
- Sickla	-	123 000	36 000	7 200	5 900	9 800	475
- Slakthusområdet	145	153 000	71 000	10 500	8 500	12 200	645
- Slussen	-	29 000	29 000	2 000	1 800	2 500	120
- Övriga Stockholm	-	38 000	-	1 700	1 300	2 400	115
Uppsala	45	46 000	13 000	2 200	2 100	2 300	140
Göteborg/Malmö	-	12 000	12 000	400	300	400	25
Summa	190	459 000	219 000	29 000	23 800	37 100	1 825
Avgår driftnetto idag, mkr							-60
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 765
Bostadsrätter							
Stockholm							
- Hagastaden	452	40 000	40 000	3 500	3 500	3 900	
- Sickla	993	92 000	26 000	6 100	5 200	7 500	
- Slakthusområdet	323	30 000	-	2 300	1 600	2 900	
Uppsala	144	12 000	12 000	500	500	500	
Summa	1 912	174 000	78 000	12 400	10 800	14 800	
Projektportfölj med start senast år 2032	2 102	633 000	297 000	41 400	34 600	51 900	



Kv 7 på Nobelberget omfattar 80 lägenheter och säljstartades under det första kvartalet. Kvarteret är det första som byggs i trästomme och träfasad och utgör, tillsammans med Campus Sickla, startskottet på byggnationen av megaprojektet Stockholm Wood City i Sickla.

Finansiering

Konjunkturen och omvärldsläget förblir osäkert. USA:s aggressiva handelspolitik, skattesänkningar och ökade federala underskott har skapat inflations- och tillväxtoro som bromsar den ekonomiska aktiviteten. USA har även geo- och säkerhetspolitiskt börjat dra sig tillbaka från Europa vilket föranlett ett stort lånefinansierat upprustningsbehov som skapar ytterligare inflationsoro. Sammantaget innebär detta en oro och risk för global stagflation.

Mot bakgrund av detta har långräntor stigit snabbt där den 5-åriga räntan stigit från nivåer runt 2,35% i början på mars till som högst 2,75%.

I Sverige har inbromsningen av inflationen avstannat och Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 2,25%, en nivå som Riksbanken tros ligga kvar på fram till 2028.

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom svensk och norsk kapitalmarknad, nordiska banker, Nordiska och Europeiska Investeringsbanken samt direktfinansiering och har ett stort fokus på grön och hållbarhetslänkad finansiering. Andel grön eller hållbarhetslänkad finansiering uppgick till 81% av den räntebärande skulden per 31 mars.

Tillgången till kapitalmarknaden är god och emissionsvillkoren har varit stabila under största delen av kvartalet. Med utgångspunkt i det förändrade makroekonomiska läget har kreditmarginalerna dock stigit mot slutet på kvartalet med 15 bp för en 5-årig löptid. I början på mars 2025, innan kreditmarginalerna började stiga, emitterade Atrium Ljungberg 3-åriga och 5-åriga gröna obligationer om

sammanlagt 2,3 mdkr med marginaler om +95 bp på 3 år och +130 bp på 5 år. Samtidigt återköptes totalt 1,9 mdkr i olika serier korta obligationer med förfall i april och juli 2025. Därmed är huvuddelen av refinansieringsrisken för obligationsförfall under 2025 hanterad. Marknaden för företagscertifikat är stabil och stark med oförändrade marginaler. Företagscertifikat med löptider om tre månader emitteras på +40 bp.

Under första kvartalet har den räntebärande skulden, främst drivet av investeringar i projektverksamhet, ökat med 544 mkr till 24 861 mkr. Skuldökningen har finansierats genom nya obligationslån samt företagscertifikat. Kapitalbindningstiden uppgick till 3,5 år och räntebindningstiden till 3,0 år vid periodens slut. Genomsnittlig utgående ränta är oförändrad jämfört med föregående kvartal och uppgick till 2,9% exklusive outnyttjade kreditfaciliteter och 3,1% inklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

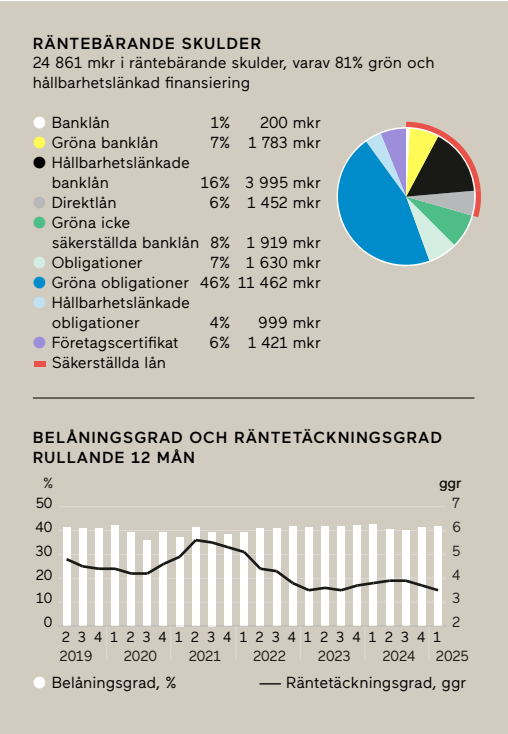
Nyckeltal räntebärande finansiering	2025.03.31	2024.03.31	2024.12.31
Räntebärande skulder, mkr	24 861	25 293	24 317
Likvida medel, mkr	165	203	129
Tillgänglig likviditet, mkr	9 355	8 448	9 119
Andel obelånade tillgångar, %	69%	58%	68%
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	13%	14%	13%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	12%	13%	12%
Belåningsgrad, %	41,8%	42,6%	41,4%
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	3,5	3,8	3,7
Skuldkvot (Nettoskuld/EBITDA), (R12) ggr	11,8	12,7	11,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,5	3,3	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,2	3,0
Kreditrating (Moody's)	Baa2, neg.	Baa2, neg.	Baa2, neg.
Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, %	2,9%	2,4%	2,9%
Genomsnittlig utgående ränta inkl. löftesprovisioner, %	3,1%	2,5%	3,1%
Marknadsvärde räntederivat, mkr	528	817	447
Marknadsvärde valuta-räntederivat, mkr	-294	-233	-257

Finanspolicy, mandat och utfall			
Koncernens räntetäckningsgrad (R12)	Minst 2 ggr	3,5 ggr	
Koncernens belåningsgrad	Max 45 %	41,8%	
Kapitalbindningstid	Minst 2,0 år	3,5	
Likviditetsbuffert för 12 månader	Minst 100%	Över 100 %	
Räntebindningstid	2,5-5,0 år	3,0	
Andel räntejustering inom 12 månader	Max 45 %	18%	
	Får ej förekomma	Förekommer ej	
Valutarisk i finansiering			
Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart	Max 70 %	34%	

Kapitalbindning, mkr					
Bindningstid	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter
2025	0	2 617	2 617	11%	600
2026	860	3 500	4 360	18%	640
2027	2 556	4 013	6 569	26%	3 800
2028	3 151	3 081	6 232	25%	700
2029	0	1 302	1 302	5%	3 000
>2029	2 782	999	3 781	15%	0
Totalt	9 349	15 512	24 861	100%	8 740

Räntebindning, mkr				
Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾	
2025	3 571	14%	3,2%	
2026	4 204	17%	2,4%	
2027	3 850	15%	3,1%	
2028	4 560	18%	2,6%	
2029	3 060	12%	2,6%	
>2029	5 615	23%	3,4%	
Totalt	24 861	100%	2,9%	

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snittrentan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Av det som förfaller under 2025 utgör per bokslutsdagen cirka 3% rörlig ränta och det ingår även 1 500 mkr i av motparten stängningsbara swappar.



Rapport över totalresultat – Koncernen

Belopp i mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024/2025 apr-mars	2024 jan-dec
Hyresintäkter	735	755	2 969	2 988
Projekt- och entreprenadsättning	78	111	496	528
Nettoomsättning	814	865	3 464	3 516
Kostnad fastighetsförvaltning				
Taxebundna kostnader	-55	-58	-186	-189
Övriga driftkostnader	-46	-51	-200	-205
Förvaltningskostnader	-43	-40	-191	-189
Reparationer	-8	-8	-40	-39
Fastighetsskatt	-59	-54	-211	-205
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-4	-3	-13	-12
Summa	-216	-214	-841	-838
Kostnad projekt- och entreprenad	-77	-108	-496	-527
Bruttoresultat	520	543	2 128	2 151
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	519	541	2 128	2 150
- projekt- och entreprenadverksamhet	1	3	-1	1
Central administration	-24	-22	-95	-94
- fastighetsförvaltning	-22	-20	-87	-86
- projekt- och entreprenadverksamhet	-2	-2	-8	-8
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-4	-2	-14	-12
Räntenetto	-153	-134	-592	-573
Tomträttsavgälder	-12	-12	-47	-47
Förvaltningsresultat	328	373	1 379	1 425
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	179	-7	-86	-272
Fastigheter, realiserade	-	-	-32	-32
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	77	20	579	522
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-64	-16	-468	-421
Derivat, orealiserade	71	160	-284	-194
Resultat före skatt	590	529	1 088	1 027
Aktuell skatt	-11	-4	-51	-44
Uppskjuten skatt	-125	-119	-140	-134
Periodens resultat	453	406	896	850
Summa totalresultat för perioden	453	406	896	850
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.				
Genomsnittligt antal aktier	126 106	126 106	126 106	126 106
Res. per aktie före och efter utspädning, kr	3,59	3,22	7,11	6,74



Sedan 2024 pågår en omfattande upprustning av Söderhallarna. Fastigheten kommer att inrymma en publik bottenvåning med saluhall och restauranger. De övre våningsplanen får nyrenoverade arbetsplatser och huset kompletteras med påbyggnader och takterrasser. Bland de första kontorshyresgästerna att flytta in blir Ramboll.

Segmentrapportering

2025 jan-mars

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	750	-	-	-	-15	-	735
Projekt- och entreprenadsättning	-	-	187	187	-109	-	78
Nettoomsättning	750	-	187	187	-123	-	814
Kostnad fastighetsförvaltning	-227	-	-	-	11	-	-216
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-1	-182	-183	106	-	-77
Bruttoresultat	523	-1	5	4	-6	-	520
Central administration	-22	-2	-	-2	1	-	-24
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-4	-4
Räntenetto	-	-	1	1	-1	-153	-153
Tomträttsavgälder	-12	-	-	-	-	-	-12
Förvaltningsresultat	489	-4	6	2	-6	-157	328
Värdeförändringar ²⁾	179	13	-	-	-	71	262
Skatt	-	-	-	-	-	-137	-137
Periodens resultat	668	9	6	2	-6	-223	453
Investeringar och förvärv	522	104	-	104	-	-	626
Tillgångar, periodens slut	59 071	1 653	290	1 942	-	1 490	62 503

¹⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

²⁾ Fastigheter, realiserade 179 mkr (-7). Fastigheter, realiserade 0 mkr (0). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 13 mkr (4). Realiserad värdeförändring derivat 71 mkr (160).

2024 jan-mars

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	773	-	-	-	-18	-	755
Projekt- och entreprenadsättning	-	-	181	181	-70	-	111
Nettoomsättning	773	-	181	181	-89	-	865
Kostnad fastighetsförvaltning	-231	-	-	-	17	-	-214
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-3	-173	-176	68	-	-108
Bruttoresultat	542	-3	8	5	-4	-	543
Central administration	-21	-2	-	-2	1	-	-22
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-2	-2
Räntenetto	-	-	1	1	-1	-134	-134
Tomträttsavgälder	-12	-	-	-	-	-	-12
Förvaltningsresultat	509	-5	8	3	-3	-136	373
Värdeförändringar ²⁾	-7	4	-	4	-	160	156
Skatt	-	-	-	-	-	-123	-123
Periodens resultat	502	-1	8	7	-3	-100	406
Investeringar och förvärv	388	45	-	45	-	-	433
Tillgångar, periodens slut	58 772	1 721	260	1 981	-	1 750	62 503

Kommentarer till koncernens resultat januari–mars 2025

Förändringar i fastighetsbeståndet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: Under 2024 tillträdde Lindholmen 43:4 och Lindholmen 43:5 i Göteborg den 16 oktober, Södra Torn 1 (Mälarterrassen) den 28 oktober och GA Bas Barkarby (garage) den 6 december. Under 2024 frånträdde Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg den 11 juni.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 735 mkr (755) och inkluderar såväl rabatter om –22 mkr (–19) som engångsersättning om 4 mkr (10) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Hyresintäkterna minskade främst pga. försäljning av Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg i juni föregående år.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd, exklusive engångsersättningar ökade med 3,2%. Ökningen förklaras främst av indexreglering, ökade fastighetsskatteintäkter pga. allmän fastighetstaxering 2025 och ökade omsättningshyror. Intäkterna påverkas negativt av några avflyttade hyresgäster under 2024 och början av 2025. Samtliga segment uppvisar en neutral eller positiv utveckling.

Hyresintäkter, mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	Förändring, %
Jämförbart bestånd	723	701	3,2%
Engångsersättningar/elstöd	4	10	
Projektfastigheter	8	11	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Sålda fastigheter	0	32	
Summa	735	755	–2,6%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	Förändring, %
Kontorsfastigheter	497	475	4,7%
Handelsfastigheter	201	201	–0,1%
Bostadsfastigheter	26	26	0,9%
Jämförbart bestånd	723	701	3,2%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 216 mkr (214).

För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 5,7%, vilket främst förklaras av ökade kostnader för fastighetsskatt pga. allmän fastighetstaxering 2025 och uthyrningskostnader. Exklusive ökning av fastighetsskatt ökade kostnaderna med 2,7%. Kostnad för kundförluster uppgick till 0 mkr, en minskning om 6 mkr jämfört med samma period föregående år.

Fastighetskostnader, mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–206	–195	5,7%
Projektfastigheter	–9	–10	
Förvärvade fastigheter	–1	0	
Sålda fastigheter	0	–9	
Summa	–216	–214	1,0%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 34% (64) av intäkterna kommer från avtal på löpande räkning som intäktsförs löpande. Resterande del av intäkterna avser fastpris-uppdrag, vilka redovisas enligt successiv vinstavräkning.



Mälarterrassen i Slussen kommer att inrymma sex restauranger med tillhörande uteserveringar. Den välkomnande trappan i mitten knyter ihop kajerna med Södermalmstorg och Gamla Stan. Under det första kvartalet presenterades de två första restaurangerna som planeras öppna under sommaren 2025.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 1 mkr (3). Omsättningen i TL Bygg uppgick till 187 mkr (181), varav 58% (39) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 5 mkr (8).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 22 mkr (20) och för projekt- och entreprenad till 2 mkr (2). Ökningen inom fastighetsförvaltning är främst hänförlig till kostnader för IT- och systemutveckling.

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -153 mkr (-134), exkl. aktiverad ränta om 29 mkr (21). Räntenettot har ökat till följd av att äldre räntebindningar har löpt ut samt att nya lån och räntebindningar har tagits upp till rådande marknadsräntor. Ökningen har delvis motverkats av en lägre genomsnittlig skuld jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på genomsnittlig skuldvolym uppgick till 3,0% (2,5). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 12 mkr (12).

Värdeförändringar

Tillgången till kapitalmarknaden är god och emissionsvillkoren har varit stabila under större delen av kvartalet. Med utgångspunkt i det förändrade makroekonomiska läget har kreditmarginalerna dock

stigit mot slutet på kvartalet. Transaktionsmarknaden har under årets första kvartal visat på en viss avvaktn. Trots detta visar kvartalet på en positiv utveckling jämfört med motsvarande period 2023 och 2024, och de transaktioner som skett har visat på stabila yeldnivåer. Värderingsyelden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 179 mkr (-7) motsvarande 0,3% (0,0).

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

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Under perioden har 13 mkr (4) vinstavräknats. Den ackumulerade vinstavräkningen i pågående projekt uppgår till 99 mkr, vilket motsvarar 76% tillträdde lägenheter. Lägenheter som är återköpta till följd av avtalade garantier om återköp samt osålda eller ej tillträdde lägenheter redovisas till det lägsta av koncernens anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Under kvartalet har detta föranlett en återföring av nedskrivning om 2 mkr.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 71 mkr (160), främst drivet av stigande marknadsräntor.

Värdeförändring fastighet, mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars
Avkastningskrav	0	-189
Kassaflöde m m	158	182
Projektvinster	20	0
Förvärv	0	0
Orealiserad värdeförändring	179	-7
D:o i %	0,3%	0,0%
Realiserad värdeförändring	0	0
Totala värdeförändringar	179	-7
D:o i %	0,3%	0,0%

Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgick till -4 mkr (-2). Förändringen förklaras främst av utvecklingskostnader för etablering av nya co-workingdestinationer. Under hösten 2025 öppnar A house i Sickla Central.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -136 mkr (-123) varav -11 mkr (-4) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

Skatteberäkning jan-mars 2025, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	328	
Ej avdragsgill ränta	50	
Skattemässigt avdragsgilla		
-Avskrivningar	-247	247
-Ombyggnationer	-43	43
-Aktiverad ränta	-29	29
Övrig skattemässig justering	-2	8
Skattepliktigt Förvaltningsresultat	56	328
Aktuell skatt	-12	
Värdeförändring fastigheter	-	179
Värdeförändring derivat	-10	101
-Varav ej skattepliktigt	10	
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	56	608
Underskottsavdrag		
-Ingående balans	0	0
-Utgående balans	0	0
Skattepliktigt resultat	56	608
Redovisad skattekostnad	-11	-125

Balansräkning i sammandrag – Koncernen

Belopp i mkr	2025.03.31	2024.03.31	2024.12.31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	57 450	57 194	56 749
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 481	1 438	1 480
Goodwill	140	140	140
Övriga anläggningstillgångar	401	426	375
Derivat	552	843	494
Summa anläggningstillgångar	60 025	60 041	59 239
Exploateringsfastigheter	1 653	1 721	1 613
Omsättningstillgångar	661	538	600
Likvida medel	165	203	129
Summa omsättningstillgångar	2 479	2 462	2 342
Summa tillgångar	62 503	62 503	61 581
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27 926	27 485	27 927
Uppskjuten skatteskuld	6 231	6 183	6 106
Långfristiga räntebärande skulder	21 413	21 375	19 756
Långfristig skuld finansiell leasing	1 481	1 438	1 480
Derivat	318	258	304
Övriga långfristiga skulder	336	362	334
Summa långfristiga skulder	29 779	29 616	27 980
Kortfristiga räntebärande skulder	3 448	3 918	4 561
Övriga kortfristiga skulder	1 350	1 484	1 113
Summa kortfristiga skulder	4 798	5 402	5 673
Summa eget kapital och skulder	62 503	62 503	61 581

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 2024	333	3 960	23 227	27 519
Periodens resultat	-	-	406	406
Utdelning, 3,50 kr/aktie	-	-	-441	-441
Utgående balans per 31 mars 2024	333	3 960	23 192	27 485
Periodens resultat	-	-	444	444
Utgående balans per 31 december 2024	333	3 960	23 635	27 927
Periodens resultat	-	-	453	453
Utdelning, 3,60 kr/aktie	-	-	-454	-454
Utgående balans per 31 mars 2025	333	3 960	23 634	27 926

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) 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 7 114 875 aktier av serie B (7 114 875). Per 31 mars 2025 uppgick därmed antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 105 861) medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 126 105 861 (126 105 861).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning den 31 mars 2025

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 59 103 mkr (58 362) fördelat på 57 450 mkr (56 749) i förvaltningsfastigheter och 1 653 mkr (1 613) i exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna är värderade till 59 805 kr/kvm (56 151) med en genomsnittlig värderingsyield om 4,7% (4,7). För mer information, se avsnittet Fastighetsbestånd samt Projektportfölj.

Goodwill

Goodwill uppgick vid periodens slut till 140 mkr (140). Goodwill avser uppskjuten skatt och uppstod när Atrium Fastigheter och Ljungberggruppen gick samman år 2006. Nedskrivning av goodwill sker om någon av dessa fastigheter säljs eller vid en stor nedgång i fastighetsmarknaden.

Leasingavtal

Atrium Ljungberg innehar 19 tomträtter, 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 1 481 mkr (1 480).

Intresseföretag och joint ventures

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde den 31 mars 2025 uppgick till 51 mkr (52) och redovisas inom Övriga anläggningstillgångar i koncernens balansräkning.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 27 926 mkr (27 927), vilket motsvarar 221 kr/aktie (221).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 34 010 mkr (33 702), motsvarande 270 kr/aktie (267).

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa 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 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits att fastigheterna realiseras under 50 år där 100% av portföljen säljs indirekt via bolag och köpare och säljare delar på skatten.

Uppskj. skatteskuld netto 2025-03-31			
mkr	Underlag	Skatteskuld	
		Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag	0	0	0
P-fonder	157	32	31
Derivat m.m.	514	106	103
Fastigheter	36 648	7 550	1 942
Summa	37 319	7 688	2 077
Fastigheter, tillg.förvärv	-7 069	-1 456	-
Enligt balansräkningen	30 249	6 231	-

Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 24 861 mkr (24 317) med en genomsnittlig utgående ränta exklusive löftesprovisioner om 2,9% (2,4). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 41,8% (41,4). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valuta-räntederivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 234 mkr (584). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.

Kassaflödesanalys – Koncernen

Belopp i mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024/2025 apr-mars	2024 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Förvaltningsresultat	328	373	1 379	1 425
Återföring av- och nedskrivningar	3	2	6	5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	27	-24	108	56
Betald skatt	16	1	-43	-58
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	375	352	1 450	1 427
Nettoförändring av rörelsekapital	-118	-11	-255	-148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256	341	1 194	1 279
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-411	-411
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-626	-433	-2 474	-2 281
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	2 007	2 007
Försäljning av exploateringsfastigheter	77	20	560	503
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-3	-7	-32	-36
Inköp/försäljning av inventarier	-5	-1	-29	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-557	-421	-379	-243
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	2	31	-34	-5
Upptagna lån	4 326	2 495	9 868	8 037
Amortering av skuld	-3 765	-2 143	-10 239	-8 617
Utbetald utdelning	-227	-220	-448	-441
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	337	164	-853	-1 026
Periodens kassaflöde	36	84	-37	10
Likvida medel vid periodens början	129	119	203	119
Likvida medel vid periodens slut	165	203	165	129



I **Slakthusområdet** utvecklas nu Stockholms första nybyggda kommunala gymnasieskola på cirka 40 år. Den nya skolan planeras omfatta cirka 6 000 kvm uthyrbar area och rymma 800 elever. Hyresavtalet är tecknat med SISAB med en avtalstid om 15 år. Ambitionen är att certifiera byggnaden med Miljöbyggnad Guld.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncern-övergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av moderbolaget och dotterbolagen.

Nettoomsättningen uppgick till 95 mkr (77). Rörelse-resultatet uppgick till –15 mkr (–17).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 27 mkr (155). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om –14 mkr (30).

Räntebärande skulder uppgick till 19 205 mkr (18 663). Dessa medel finansierar projekt i tidiga skeden och lånas vidare till andra koncernföretag.

Belopp i mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024/2025 apr-mars	2024 jan-dec
Hyresintäkter	1	1	3	3
Förvaltningsintäkter	94	76	412	394
Nettoomsättning	95	77	415	397
Fastighetskostnader	-	-	0	0
Förvaltnings-/administrationskostnader	–109	–93	–480	–464
Avskrivningar	–1	0	–2	–2
Rörelseresultat	–15	–17	–67	–69
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	–17	–17
Ränteintäkter m.m.	279	329	939	989
Räntekostnader m.m.	–237	–157	–637	–557
Resultat efter finansiella poster	27	155	218	346
Bokslutsdispositioner	0	0	66	66
Resultat före skatt	27	155	284	412
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	–5	–15	0	–9
Periodens resultat	22	140	285	403

Belopp i mkr	2025.03.31	2024.03.31	2024.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	22	7	18
Finansiella anläggningstillgångar	11 315	2 107	3 024
Omsättningstillgångar	18 342	27 158	26 327
Summa tillgångar	29 679	29 271	29 368
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 756	9 925	10 188
Obeskattade reserver	2	1	3
Avsättningar	28	25	30
Långfristiga skulder	16 075	18 944	14 406
Kortfristiga skulder	3 817	375	4 742
Summa eget kapital och skulder	29 679	29 271	29 368

Nyckeltal¹⁾

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL1)	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024/2025 apr-mars	2024 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	3 804	3 664	3 804	3 803
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	91	92
Överskottsgrad, %	71	72	72	72
Fastighetsvärde, kr/kvm	59 805	58 884	59 805	59 151
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	879	960	879	882
Antal fastigheter vid periodens utgång	86	84	86	86
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Belåningsgrad ³⁾ , %	41,8	42,6	41,8	41,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,8	3,5	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,4	12,2	11,8	11,5
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	6,5	5,9	3,3	3,1
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	4,3	3,2	3,1	2,9
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,9	2,4	2,9	2,9
Räntebindning, år	3,0	3,2	3,0	3,0
Kapitalbindning, år	3,5	3,3	3,5	3,6
DATA PER AKTIE				
Förvaltningsresultat, kr	2,60	2,96	10,94	11,30
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,51	2,93	10,42	10,84
Resultat efter skatt, kr	3,59	3,22	7,11	6,74
Långsiktigt substansvärde, kr	269,70	262,99	269,70	267,25
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	253,23	246,03	253,23	251,16
Avyttringsvärde, kr	222,10	220,45	222,10	220,22
Utdelning, kr	-	-	3,50	3,50
Börskurs, kr	165,40	209,20	165,40	198,20
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	281	268	274	271

¹⁾ Se definitioner sid. 31-32, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.
²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 6% använts.



Campus Sickla byggs ut med drygt 2 000 kvm i form av utökade lokaler för gymnasieverksamhet, helt i trästomme och med träfasad. Tillbyggnaden beräknas vara klar att ta emot de första elev-erna hösten 2025. Satsningen är ett led i den fortsatta utvecklingen av Sickla, Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående.

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. 31–32.

	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024/2025 apr-mars	2024 jan-dec
SUBSTANSVÄRDEN				
Antal utestående aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
Eget kapital	27 926	27 485	27 926	27 927
+ Beslutad ej verkställd utdelning	227	221	227	-
- Derivat	-234	-584	-234	-191
- Goodwill	-140	-140	-140	-140
- Uppskjuten skatt	6 231	6 183	6 231	6 106
Långsiktigt substansvärde	34 010	33 165	34 010	33 702
kr/aktie	269,70	262,99	269,70	267,25
-Bedömd verklig uppskjuten skatt	-2 077	-2 139	-2 077	-2 030
Aktuellt substansvärde	31 933	31 026	31 933	31 673
kr/aktie	253,23	246,03	253,23	251,16
+ Derivat	234	584	234	191
- Uppskjuten skatt, netto	-4 154	-4 045	-4 154	-4 077
- Räntebärande skuld	24 861	25 293	24 861	24 317
- Verkligt värde ränteb. skuld	-24 865	-25 059	-24 865	-24 332
Avyttringsvärde	28 008	27 800	28 008	27 772
kr/aktie	222,10	220,45	222,10	220,22
FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	328	373	1 379	1 425
- Aktuell skatt förvaltningsresultat	-12	-4	-66	-58
Förvaltningsresultat efter skatt	316	369	1 314	1 367
Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
kr/aktie	2,51	2,93	10,42	10,84
ÖVERSKOTTSGRAD				
Driftöverskott	519	541	2 128	2 150
Hyresintäkter	735	755	2 969	2 988
Överskottsgrad, %	71	72	72	72

	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024/2025 apr-mars	2024 jan-dec
BELÄNINGSGRAD				
Förvaltningsfastigheter	57 450	57 194	57 450	56 749
+ Exploateringsfastigheter	1 653	1 721	1 653	1 613
Summa fastigheter	59 103	58 915	59 103	58 362
Räntebärande skulder	24 861	25 293	24 861	24 317
-Likvida medel	-165	-203	-165	-129
Nettoskuld	24 696	25 090	24 696	24 187
Belåningsgrad, %	41,8	42,6	41,8	41,4
RÄNTETÄCKNINGSGRAD				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	328	373	1 379	1 425
+ Räntenetto	153	134	592	573
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	77	20	579	522
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-64	-16	-468	-421
Summa	494	511	2 082	2 099
Räntenetto	153	134	592	573
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,8	3,5	3,7
NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)				
Räntebärande skulder	24 861	25 293	24 861	24 317
-Likvida medel	-165	-203	-165	-129
Nettoskuld	24 696	25 090	24 696	24 187
Bruttoresultat	520	543	2 128	2 151
- Central administration	-24	-22	-95	-94
- Tomträttsavgälder	-12	-12	-47	-47
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	77	20	579	522
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-64	-16	-468	-421
EBITDA	497	512	2 096	2 111
Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)	12,4	12,2	11,8	11,5
AVKASTNINGSMÅTT				
Periodens resultat	453	406	896	850
Eget kapital, genomsnitt	27 927	27 502	27 487	27 723
Avkastning eget kapital, % (årstakt)	6,5	5,9	3,3	3,1
Periodens resultat före skatt	590	529	1 088	1 027
+ Räntenetto	153	134	592	573
+ Värdeförändring derivat	-71	-160	284	194
Resultat	672	504	1 964	1 795
Summa tillgångar, genomsnitt	62 042	62 141	62 503	61 680
Avkastning totalt kapital, % (årstakt)	4,3	3,2	3,1	2,9

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2
Hysesintäkter	735	740	741	753	755	710	700	699
Projekt- och entreprenadsättning	78	162	114	142	111	142	95	92
Nettoomsättning	814	902	855	895	865	852	795	790
Kostnader för fastighetsförvaltning	-216	-224	-196	-205	-214	-209	-171	-200
Kostnader projekt- och entreprenad	-77	-163	-113	-142	-108	-139	-96	-90
Bruttoresultat	520	514	546	547	543	503	528	500
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	519	516	545	548	541	500	529	498
- projekt- och entreprenadverksamheten	1	-1	1	-1	3	3	-1	2
Central administration	-24	-26	-17	-28	-22	-29	-19	-23
- fastighetsförvaltning	-22	-24	-15	-26	-20	-27	-17	-21
- projekt- och entreprenadverksamheten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Resultat från intresseföretag	-4	-4	-4	-2	-2	-1	-1	0
Finansiella intäkter och kostnader	-165	-170	-158	-146	-146	-132	-143	-145
Förvaltningsresultat	328	315	365	371	373	341	366	332
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	179	-301	75	-39	-7	-215	-454	-588
Fastigheter, realiserade	-	-4	0	-29	0	0	6	-8
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	77	63	41	398	20	7	26	174
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-64	-51	-23	-330	-16	-6	-22	-147
Derivat, realiserade	71	282	-514	-122	160	-851	107	88
Resultat före skatt	590	305	-56	249	529	-724	29	-149
Skatt	-137	-69	8	6	-123	174	7	1
Periodens resultat	453	235	-48	256	406	-550	36	-148

NYCKELTAL ¹⁾

	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Hysesvärde, kr/kvm	3 804	3 803	3 731	3 714	3 664	3 636	3 469	3 450
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	92	92	92	94	93	93
Överskottsgrad, %	71	70	74	73	72	71	76	71
Fastighetsvärde, kr/kvm	59 805	59 151	59 375	59 065	58 884	56 186	56 323	56 661
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6	4,6
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	882	882	881	912	960	945	945	945
Antal fastigheter vid periodens utgång	86	86	73	73	75	75	75	75
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, % ²⁾	41,8	41,4	40,1	40,4	42,6	42,5	41,8	41,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,5	3,7	3,9	3,9	3,8	3,7	3,5	3,6
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	11,8	11,5	11,1	11,2	12,7	12,9	13,0	13,3
Avkastning på eget kapital R12, %	3,3	3,1	0,2	0,5	-0,9	-3,4	-4,9	-3,5
Avkastning på totalt kapital R12, %	3,1	2,9	3,0	2,1	1,1	0,4	-1,7	-0,9
Genomsn. utgående ränta, %	2,9	2,9	2,8	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3
Räntebindning, år	3,0	3,0	3,3	3,2	3,2	3,8	3,5	3,8
Kapitalbindning, år	3,5	3,6	3,5	3,5	3,3	3,5	3,8	3,9
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	2,60	2,50	2,90	2,94	2,96	2,71	2,90	2,63
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,51	2,32	2,78	2,81	2,93	2,69	2,81	2,49
Resultat per aktie, kr	3,59	1,87	-0,38	2,03	3,22	-4,36	0,29	-1,17
Långsiktigt substansvärde, kr	269,70	267,25	268,85	265,06	262,99	262,11	263,06	264,42
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	253,23	251,16	253,22	248,81	246,03	245,62	245,15	246,64
Avyttringsvärde, kr	222,10	220,22	219,97	220,99	220,45	219,49	232,59	233,98
Börskurs, kr	165,40	198,20	246,00	205,50	209,20	231,20	178,10	186,60
Genomsnitt antal aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106
Antal utest. aktier periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106

¹⁾ Se definitioner på sidorna 31-32. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.

²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 6 % 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. 1–33 och sid. 1–15 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 2024.

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. Per

den 31 mars 2025 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 318 mkr (304) redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om –14 mkr (30) 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 nettning av förpliktelser gentemot samma motpart.

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 24 861 mkr (24 317) och dess verkliga värde till 24 865 mkr (24 332). 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

Under perioden har koncernen gjort ett villkorat aktieägartillskott till A house at Östermalm AB om 3 mkr för att finansiera bolagets fortsatta expansion.

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 förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

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 göras med –83 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med –179 mkr, värdeförändring derivat skulle förändras med –58 mkr och uppskjuten skatt med 66 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om –254 mkr.

Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –19 875 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderättstillgång och leasingskuld avseende tomrätter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –1 481/1 481 mkr. Goodwill skulle varit helt avskriven, vilket medför en minskning om –140 mkr. Derivat värderas enligt lägsta värdets princip och skulle därmed justeras för övervärden motsvarande –522 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –3 521 mkr och eget kapital med –17 423 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 framför allt 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 41,8% samtidigt som ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,0 respektive 3,5 år. Vid samma tidpunkt fanns en likviditetsbuffert om drygt 9,3 mdkr.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2024, avsnittet ”Risker och riskhantering” på sid. 56-62.

Värde- förändring, %	Resultateffekt efter skatt, mkr	Belånings- grad, %
-10%	-4 562	46,3%
-5%	-2 281	43,9%
0%	0	41,8%
+5%	2 281	39,8%
+10%	4 562	38,1%

Resultat efter skatt, mkr	
Faktor	+/- 1 %-enhet
Hyresnivå/index	+23/-23
Uthyrningsgrad	+26/-26
Fastighetskostnader	-7/+7
Räntekostnader	-28/+28
Värdering: avkastningskrav	-6 853/+11 059

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

Den av årsstämman beslutade aktiespliten har genomförts med avstämningsdag den 10 april 2025.

Rapportens undertecknande

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 11 april 2025

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ.) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 11 april 2025 kl. 07.30 CET.

Aktien

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av kvartalet ca 7 200 aktieägare (7 400). De tio största enskilda ägarna den 31 mars 2025 framgår av tabellen nedan.

Nyemission, aktiesplit, förvärv och överlåtelse av egna aktier

Vid årsstämman i mars 2025 beslutades att:

Bemyndiga 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 apport på marknadsmässiga villkor.

Aktiedata	2025 jan-mars	2024 jan-mars
Aktiekurs, SEK		
-Lägsta	160,80	190,30
-Högsta	206,50	229,40
-Stängningskurs	165,40	209,20
Börsvärde, mdkr	20,9	26,4
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	61%	80%
P/E	23,3	neg.
Aktiens direktavkastning	2,2%	1,7%

Bemyndiga styrelsen 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.

Antalet aktier i bolaget ökas genom att varje aktie, oavsett aktieslag, delas upp på fem aktier (s.k. split) med avstämningsdag 10 april 2025, varvid antalet aktier i bolaget ökar till 666 103 680, varav 20 000 000 A-aktier och 646 103 680 B-aktier. Bolaget ägde, den 31 mars 2025, 7 114 875 aktier av serie B. Under första kvartalet gjordes inga förvärv (0 mkr) eller avyttringar (0 mkr).

Större aktieägare per 2025.03.31	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Ljungberg-sfären	2 190	26 154	29,6	22,5
Holmström-sfären	1 810	15 049	20,4	13,4
Coop Östra	-	32 361	20,0	25,7
Carnegie Fonder	-	8 473	5,2	6,7
Varma Mutual Pension Insurance Company	-	8 117	5,0	6,4
Swedbank Robur Fonder	-	3 714	2,3	2,9
Vanguard	-	1 954	1,2	1,5
AFA Försäkring	-	1 595	1,0	1,3
Margareta af Ugglas	-	1 445	0,9	1,1
Länsförsäkringar	-	1 432	0,9	1,1
Övriga	-	21 812	13,5	17,3
Totalt utestående aktier	4 000	122 106	100,0	100,0
Återköpta aktier	0	7 115		
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221		

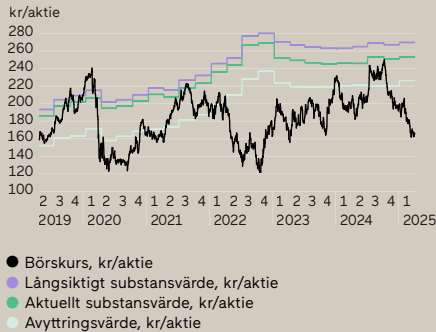
¹⁾ Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

Direkt- och totalavkastning

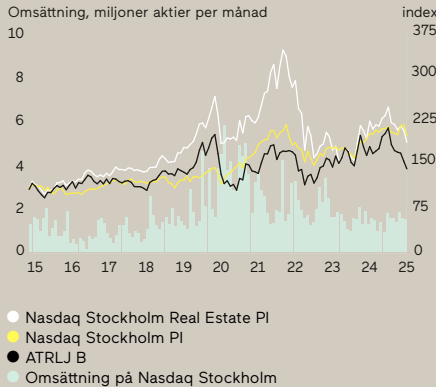
Styrelsen föreslog till stämman att besluta om en utdelning om 3,60 kr/aktie, vilket motsvarar en direktavkastning om 2,2% (1,7) beräknat på kursen vid periodens utgång, att delas ut vid två tillfällen. Under första kvartalet har en utdelning om 1,80 kr/aktie lämnats och avstämningsdag för den andra utdelningen är 26 september 2025.

Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit -19% (26).

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS



ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



Källa: Nasdaq

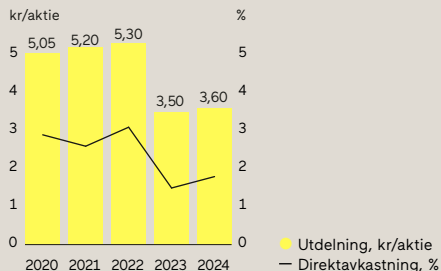
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

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.

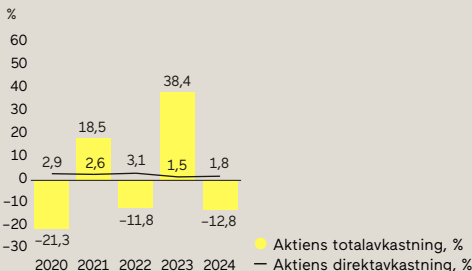


Möjlighet till god värdetillväxt

Med möjlighet att investera drygt 40 mdkr i egen mark eller erhålla markanvisningar har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

AKTIENS TOTALAVKASTNING

Totalavkastning i genomsnitt 15% de senaste fem åren.

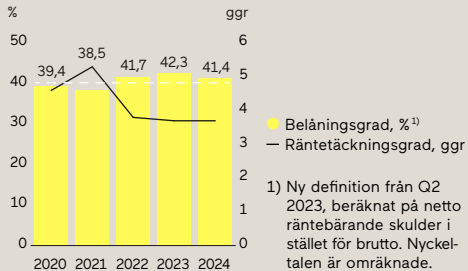


Låg finansiell risk

Vi har en stark finansiell ställning med god belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Vi har en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med negativ utsikt.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

God belåningsgrad och räntetäckningsgrad.



Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår verksamhets påverkan på människor och miljö.

UTVALDA HÅLLBARHETSMÅL

- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040, med halverad klimatpåverkan från planerade och pågående projekt 2025 samt godkända mål enligt Science Based Targets (SBTi).
- En föregångare inom hållbar stadsutveckling. Våra platser ska nå över 90% i indexet Vår stad, år 2030.
- Vi ska nå 40% lägre energianvändning, 20% cirkulär materialanvändning, 20% lägre vattenförbrukning och 20% lägre avfallsmängd 2030.
- 100% av nya betydande leverantörer undertecknar Atrium Ljungbergs uppförandekod 2030.
- Vi ska uppnå 80% i vår medarbetarundersökning AL Perspektiv med en jämn könsfördelning och mångfald som speglar samhället 2030.

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 exklusive 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.

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 exklusive 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, 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

Viktat 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 (exklusive 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 inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan 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 inklusive hyrestillägg (till exempel för fastighetsskatt, värme och el) och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

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 exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader påverkat 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 färdigställandetidpunkten.

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 nyttjanderättstillgång i balansräkningen.

Tomträttsavgäld

Den avgift som betalas för nyttjande av tomträtt. Betraktas 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 i % av redovisade hyresintäkter.

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

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Breeam

Är ett miljöcertifieringssystem utvecklat i Europa för byggda miljöer. Breeam tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda. Det finns två typer av Breeam-certifieringar; Breeam som avser nyproduktion och Breeam In-Use som avser befintliga fastigheter.

Områden som Breeam hanterar delas in i: energi- och vattenanvändning, hälsa, transport, material, avfall, markanvändning, utsläpp, ekologi och ledning (management).

Betygsnivåer för Breeam-SE, betyget återspeglar den prestation som ett projekt har uppnått, mätt mot Breeam-standarden och dess krav. Nedan följer betygsnivåerna.

Outstanding $\geq$ 85% av poängen, motsvarar bästa 1 % av de certifierade byggnaderna.

Excellent $\geq$ 70% av poängen, motsvarar topp 10 % av de certifierade byggnaderna.

Very good $\geq$ 55% av poängen, motsvarar topp 25 % av de certifierade byggnaderna.

Energiintensitet, kWh per kvm

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

Gröna hyresavtal, %

Kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager för hyresavtal med grön hyresbilaga i % av kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive 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.

Normalårskorrigerat

Ett beräkningsätt 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.

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 anläggningstillgångar.

Totala driftutgifter

Kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll.

Kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll.

Definitioner

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 www.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
2025.07.04	Delårsrapport januari-juni 2025
2025.10.10	Delårsrapport januari-september 2025
2026.01.30	Bokslutskommuniké 2025
2026.02.25	Årsredovisning 2025
	Pressreleaser under kvartalet
2025.01.16	Grönt ljus för Stockholms konstnärliga högskola till Slakthusområdet
2025.01.21	Tim Bergling Foundation och Atrium Ljungberg i samarbete för att främja ungas välmående
2025.02.19	Atrium Ljungberg hyr ut till hållbarhetsfokuserade Sustera
2025.03.05	Atrium Ljungberg presenterar de två första aktörerna i Mälarterrassen
2025.03.20	Fastställande av avstämningsdag för uppdelning av aktier (aktiesplit) i Atrium Ljungberg