



Ökat driftöverskott i
jämförbart bestånd
– ett styrkebesked.

Sammanfattning januari – juni 2025

Januari – juni

Hyesintäkterna uppgick till 1 461 mkr (1 508)
– varav jämförbart bestånd ökade med 2,1% (5,0).

Driftöverskottet uppgick till 1 043 mkr (1 089)
– varav jämförbart bestånd ökade med 1,8% (6,9).

Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 185 mkr (252) och bruttoresultatet till 3 mkr (2).

Förvaltningsresultatet uppgick till 644 mkr (744), motsvarande 1,02 kr/aktie (1,18).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 201 mkr (–46), varav projektvinster uppgick till 48 mkr (0). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till –213 mkr (38).

Periodens resultat uppgick till 516 mkr (662), motsvarande 0,82 kr/aktie (1,05).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 14 mkr (69), varav bolaget sagt upp 0 mkr (–23), för avflyttning inför kommande projekt.

Periodens investeringar uppgick till 1 425 mkr (1 060), varav 86 mkr (0) avser förvärvade fastigheter, medan fastighetsförsäljningar uppgick till 0 mkr (2 148).

Aktiesplit 5:1 genomfördes under andra kvartalet. Jämförelsetal som påverkas av antalet aktier har justerats retroaktivt.

April – juni

Hyesintäkterna uppgick till 725 mkr (753)
– varav jämförbart bestånd ökade med 1,1% (5,2).

Driftöverskottet uppgick till 524 mkr (548)
– varav jämförbart bestånd ökade med 1,3% (5,6).

Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 106 mkr (142) och bruttoresultatet till 2 mkr (–1).

Förvaltningsresultatet uppgick till 317 mkr (371), motsvarande 0,50 kr/aktie (0,59).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 23 mkr (–39), varav projektvinster uppgick till 28 mkr (0). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till –284 mkr (–122).

Periodens resultat uppgick till 63 mkr (256), motsvarande 0,10 kr/aktie (0,41).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till –9 mkr (82), varav bolaget sagt upp 0 mkr (–15), för avflyttning inför kommande projekt.

Periodens investeringar uppgick till 799 mkr (627), varav 86 mkr (0) avser förvärvade fastigheter, medan fastighetsförsäljningar uppgick till 0 mkr (2 148).

Sammanfattning ¹⁽²⁾	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Hyesintäkter, mkr	725	753	1 461	1 508	2 941	2 988
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	106	142	185	252	460	528
Nettoomsättning, mkr	832	895	1 645	1 760	3 401	3 516
Bruttoresultat, mkr	526	547	1 046	1 091	2 107	2 151
Förvaltningsresultat, mkr	317	371	644	744	1 325	1 425
D:o kr/aktie	0,50	0,59	1,02	1,18	2,10	2,26
Resultat efter skatt, mkr	63	256	516	662	704	850
D:o kr/aktie	0,10	0,41	0,82	1,05	1,12	1,35
Fastighetsvärde, mkr	59 867	57 025	59 867	57 025	59 867	58 362
Investeringar inkl. förvärv, mkr	799	627	1 425	1 060	3 056	2 692
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	–9	97	14	92	57	135
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	–9	82	14	69	54	109
Belåningsgrad, %	42,0	40,4	42,0	40,4	42,0	41,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	4,3	3,1	4,0	3,2	3,7
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,1	2,3	3,1	2,3	3,1	2,9
Långsiktig substansvärde, kr/aktie	54,53	53,01	54,53	53,01	54,53	53,45
Börskurs, kr/aktie	33,81	41,10	33,81	41,10	33,81	39,64
Miljöcertifierad yta (kvm), %	79	82	79	82	79	71
Total energitintensitet, kWh/ m ² (normalår, LFL)	149	160	149	160	149	158

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

²⁾ Samtliga jämförelsetal som påverkas av antalet aktier har justerat retroaktivt i enlighet med aktiespliten 5:1.

NETTOUTHYRNING	DRIFTÖVERSKOTT JÄMFÖRBART BESTÅND	BELÅNINGSGRAD	PÅGÅENDE PROJEKT
14	+1,8%	42,0%	9,6
MKR	FÖRÄNDRING		MDKR



Styrka i kärnverksamheten och framdrift i projekten.

Trots ett marknadsläge som fortsatt präglas av ekonomisk och geopolitisk osäkerhet står vi stabila. Hushållens konsumtionsvilja och företagens investeringslust hålls tillbaka, och ännu ser vi inga tydliga tecken på en vändning. Riksbanken har sänkt räntan och signalerat ytterligare lättnader till hösten – åtgärder som visserligen kan stimulera ekonomin, men som också speglar ett svagt konjunkturläge. Ändå finns en förhoppning om att dessa insatser kan bidra till att svensk ekonomi tar fart. Eftersom hushållens sparande är högt och de reala disponibla inkomsterna ökar snabbt i år, förväntas hushållens konsumtion bli den främsta drivkraften bakom återhämtningen medan en tydlig förbättring av sysselsättningen förväntas synas först 2026.

Resultat och finansiell ställning

Även i årets andra kvartal kan jag glädjande konstatera att vi levererar en ökning av driftöverskottet i jämförbart bestånd. 1,3% i kvartalet och 1,8% för första halvåret är med historiska mått mått ingen hög ökningstakt, men ändå ett styrketecken i rådande marknadsläge och ett resultat av god kostnadskontroll samt att vi, tack vare våra attraktiva lägen, lyckats hålla uppe hyresnivåer och uthyrningsgrad.

Förvaltningsresultatet minskade även i andra kvartalet, vilket precis som i föregående kvartal kan tillskrivas de fastighetsförsäljningar som



Söderhallarna tar form – en klassisk ikon blir en modern matdestination med saluhall, restauranger och caféer. Bland de första klara hyresgästerna märks Köttkompaniet, SF Bio och Systembolaget. Nya Söderhallarna beräknas slå upp portarna i slutet av 2026.

”Avtalet med Ericsson bekräftar Lindholmens attraktivitet för framtidsinriktade bolag.”

genomfördes under fjolåret med syfte att frigöra kapital för investeringar i vår projektportfölj samt högre finansieringskostnader till följd av äldre räntebindningar på mycket låg räntenivå som löpt ut.

Avkastningskraven i marknaden är stabila. Värderingsytelsen har därav lämnats oförändrad liksom våra fastighetsvärden och vi redovisar projektvinster i kvartalet, såväl kommersiella- som bostadsprojekt, om totalt 51 mkr.

I osäkra tider är det tryggt att allttjamt kunna luta sig mot en stark finansiell ställning och en trygg finansieringsportfölj med en belåningsgrad om 42% och en kapital- och räntebindningstid om 3,6 respektive 3,0 år. Tillgången till finansiering på fördelaktiga villkor är fortsatt mycket god, vilket är en viktig förutsättning för att kunna realisera vår projektportfölj i en fortsatt hög takt.

Vi har under kvartalet tecknat ett tioårigt låneavtal om 860 mkr med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Lånet är icke säkerställt och kopplat till renoveringen och ombyggnaden av Söderhallarna vid Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm.

Nordiska Investeringsbanken har ett starkt klimattfokus och ställer höga hållbarhetskrav på de projekt de finansierar. Därför är vi särskilt stolta över att banken återigen valt att samarbeta med oss – denna gång för ett renoveringsprojekt. Det är första gången vi beviljats lån från NIB för just en ombyggnation, vilket bekräftar att även våra renoveringsprojekt håller en mycket hög nivå ur ett hållbarhetsperspektiv.

Omförhandling med Ericsson i Göteborg

Det är med stor glädje jag kan meddela att vi har tecknat ett nytt sex-årigt hyresavtal med Ericsson för deras kontorslokaler på Lindholmen i Göteborg. Det förlängda avtalet omfattar 31 500 kvm och träder i kraft i april 2026, vilket bekräftar det fortsatta samarbetet mellan oss i ett av Göteborgs mest expansiva och innovativa områden.

Ericsson har varit en viktig hyresgäst sedan vi förvärvade fastigheten 2017. I dag arbetar 1 600 medarbetare i lokalerna, varav cirka 90 procent inom forskning och utveckling – vilket gör detta till ett av företags största FoU-kontor globalt.

Hyresmarknaden

Nettouthyrningen över årets första sex månader är positiv och uppgår till 14 mkr, men något negativ, -9 mkr, i andra kvartalet isolerat, vilket i stort sett motsvarar intäkten på de ytor som Ericsson lämnar.

Trots ett fortsatt avvaktande marknadsläge ser vi en liten ljusning de senaste månaderna och en större aktivitet bland lokalsökande företag. Under årets andra kvartal har vi tecknat flera nya hyresavtal, vilket visar på styrkan i vårt erbjudande och attraktionskraften i våra fastigheter. Bland annat har vi tecknat avtal med Coop Östra, som flyttar in i Mineralvattenfabriken i Hagastaden. Det nya kontoret omfattar 1 500 kvm och blir arbetsplats för cirka 90 medarbetare när inflyttning sker i september 2025.

Vidare har vi tecknat avtal med advokatbyrån Kahn på top-floor i Katarinahuset, vilket innebär att huset nu i det närmaste är fullt uthyrt.

I Slussen kan även nämnas uthyrningen till Skanska Slussen Construction i Sjömansinstitutet samt Gullers Grupp som utökat sin yta ytterligare. Även i Hagastaden fortsätter uthyrningen att utvecklas positivt – där har vi förutom avtalet med Coop Östra nyligen även signerat ett avtal med investmentbolaget Tailor Hill. Totalt omfattar dessa uthyrningar 2 000 kvm.

Bygget av Mälarterrassen vid Slussen fortskrider enligt plan, och intresset för det nya landmärket är stort. I februari presenterade vi de två första restauratorerna – Urban Italian Group, kända för Florentine och Basta, samt Napolyon Sürer, krögaren bakom Boqueria, Pelikan och



I Almedalen lanserade vi Dash– en ny innovationshub i Sickla där företag, startups och forskare möts för att utveckla hållbara lösningar. Initiativet är en fortsättning på engagemanget kring Stockholm Wood City och sker i samarbete med Plug and Play och A house.

Blå Porten – som båda utvecklar nya koncept med inspiration från det spanska köket. Under det andra kvartalet har vi signerat avtal om nästan 400 kvm med ytterligare en namnkunnig restauratör, som vi ser fram emot att presentera efter sommaren. Därmed är tre av totalt sex restauranger nu klara, vilket tar oss ett steg närmare visionen om att göra Mälarterrassen till en ny destination för mat och dryck i Stockholm.

Bostadsrättsmarknaden

Bostadsmarknaden fortsätter att präglas av osäkerhet kring omvärldsläget vilket medför en fortsatt avvaktan hos intressenter. Prisutvecklingen i storstadsregionerna är överlag svagt positiv. Utbudet av successionsbostäder ligger fortsatt på rekordnivåer. Försäljningen av villor ökar, vilket kan tolkas som ett tecken på viss återhämtning i segmentet, medan bostadsrätter fortsatt visar svagare aktivitet. Hushållens förväntningar på prisutvecklingen är förhållandevis höga. Riksbankens räntesänkning i juni och regeringens förslag om lättade kreditrestriktioner från 1 april 2026 förväntas skapa bättre förutsättningar framöver men återhämtningen väntas ske gradvis.

På Nobelberget ser vi ett tydligt intresse för större lägenheter i jämförelse med tidigare etapper i området. Många är också nyfikna på att vi bygger flerbostadshus med trästomme – ett hållbart val som också bidrar till en varm och naturlig känsla i boendemiljön. Intresset förstärks ytterligare av de villakvaliteter vi erbjuder.

Projektportföljen

Vi har en omfattande projektportfölj med pågående investeringar om totalt 9,6 mdkr, varav 5,6 mdkr återstår att investera. Arbetet fortskrider enligt plan, och flera av projekten närmar sig färdigställande under slutet av 2025 och början av 2026 – vilket kommer att bidra positivt till driftöverskottet under nästa år, men effektens storlek är beroende av kommande månaders uthyrningssituation.

Ett av mina favoritprojekt är ombyggnationen av Söderhallarna, som står klart om drygt ett år. Den klassiska Söderikonen genomgår just nu en omfattande renovering och kommer i sin nya form att bli en levande matdestination med saluhall, restauranger, barer och caféer, kompletterat med kontor i de övre våningsplanen. Uthyrningsarbetet

går framåt – vi har tecknat avtal om 5 000 kvm med Ramboll som flyttar sitt svenska huvudkontor till Söderhallarna. Till de publika delarna återvänder SF Bio och Systembolaget, och nu har vi även tecknat det första avtalet i saluhallsdelen med det välenommerade Köttkompaniet, som tar steget till Södermalm. Under kvartalet har vi även förvärvat Kv Ängqvärn i Uppsala city för 86 mkr. Byggnaderna ligger i ett utvecklingsområde som utvecklas tillsammans med Ikano Bostad och Besqab.

Dash– “a hub for progress”

För två år sedan lanserade vi Stockholm Wood City i Sickla, ett projekt som inte bara väckt stor uppmärksamhet utan också ett enormt engagemang. Bakgrunden var att vi vet att en hållbar framtid inte är möjlig om vi fortsätter göra som vi alltid har gjort. Intresset för Sickla, visionen och möjligheterna har varit överväldigande. I kölvattnet av detta såg vi ett tydligt behov: en plats där idéer inte bara föds, utan också får växa, testas och skalas. Där stora och små aktörer möts och samverkar för att skapa verklig förändring.

Därför lanserade vi förra veckan, i Almedalen, att vi startar upp Dash– en ny innovationshub i Sickla. En plats där etablerade företag, startups, investerare och forskare kan mötas för att tillsammans utveckla, testa och skala lösningar på riktigt – inom områden som material, energi, mobilitet och cirkularitet. I samarbete med Plug and Play och A house bygger vi en miljö där innovation får ta plats – snabbt, konkret och med global påverkan. Det är ett initiativ som speglar vår övertygelse om att verklig förändring sker i mötet mellan olika perspektiv, och att hållbara lösningar och framgångsrika affärer går hand i hand. Plug and Play har mångårig erfarenhet av att etablera innovationshubbar i många storstäder runt om i världen. Nu är det Stockholms tur.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till alla våra kunder och samarbetspartners för ett gott samarbete under våren. Men framför allt vill jag tacka mina fantastiska medarbetare. Ert engagemang, er kompetens och er förmåga att ständigt driva utvecklingen framåt imponerar på mig varje dag. Tillsammans bygger vi inte bara hus – vi bygger framtid.

Annica Anäs,
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 stadsutveckling 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.

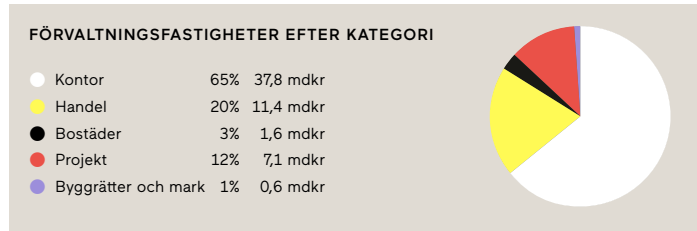
Agenda 2030	
Total möjlig investeringsvolym, som uppgår till drygt 40 mdkr och sträcker sig in till mitten av 2030-talet, fördelar sig på ca 70% i fastigheter som utvecklas för att äga (merparten kontor) och 30% i bostads-rätter. Utvecklingen ska äga rum på fastigheter som bolaget redan äger eller på markanvisningar som erhållits och ca 90% 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 ³⁾ med en jämn könsfördelning och mångfald som speglar samhället 2030.	

1) Del av hållbarhetslänkad obligation, basår 2021.
2) Basår 2023.
3) Basår 2025.



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

Under andra kvartalet genomfördes en ny mätning av klimatavtrycket i våra planerade och pågående projekt. Resultatet visar ett genomsnitt på 305 kg CO₂e/BTA – en förbättring med 33% jämfört med startvärdet från 2021 och en minskning med 13% sedan samma period 2024. Den positiva utvecklingen förklaras främst av medvetna materialval och effektivare materialanvändning.

Under 2025 har vi utökat klimatrapporeringen för förvaltningsfastigheter med utsläpp från materialinköp vid hyresgästanpassningar, vilket höjt det rapporterade totala utfallet. Däremot har utsläppen från energianvändningen minskat från föregående period vilket är ett resultat av långsiktigt arbete med energioptimering.

Arbetet med att nå vårt mål om att minst 20% av det använda materialet ska vara cirkulärt har fortsatt under kvartalet, med särskilt fokus på hyresgästanpassningar. Vi har etablerat återbrukslokaler i flera av våra områden. Ett exempel är Mobilia i Malmö, där även arbetet

med materialinventering har kommit långt. Detta arbete förväntas även ge positiv effekt på klimatmålet för förvaltningen.

Social hållbarhet

Vi styr vår stadsutveckling genom Vår Stad index som mäter hur vi skapar socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara platser. Indexet innehåller både kvantitativa och kvalitativa indikatorer, och finns att ta del av i sin helhet på vår hemsida. 2025 års resultat färdigställdes under det andra kvartalet och uppgick till 65%. Den fortsatta ökningen beror på lyckade effekter från långsiktiga aktiviteter och fortsatt integrering av indexet i organisationen. Vi ser också en positiv utveckling på våra platser, där exempelvis hållbart resande till och från våra platser har ökat med 7% i genomsnitt. Ett fokus för kommande år är att öka den upplevda tryggheten i våra områden, där vi sett minskningar i senaste enkäten.

EU:s taxonomi

Utfallet för förenlig omsättning enligt taxonomin har minskat sedan samma period 2024, då vi funnit att två fastigheter inte längre uppfyller kraven för taxonomin samt att vi har sålt en linjerad fastighet under 2024. Ett antal projekt har inkluderats som förenliga kapitalutgifter.

Övriga nyckeltal

I april genomfördes den första mätningen av AL Perspektiv, Atrium Ljungbergs nya medarbetarundersökning. Målet, att nå 80%, uppnåddes redan vid första mätstillfället. Dessutom med en svarsfrekvens om hela 96%. Ledarskap, arbetsmiljö och hälsa lyftes fram som särskilt starka områden, medan effektivitet och tydlighet identifierades som utvecklingsområden.

Målet om utvärderade leverantörer har under perioden uppnått ett resultat om 60% (30). Ökningen beror främst på ett stort internt arbete med att få fler leverantörer utvärderade. Utöver det har definitionen av

	Förändring jmf med fg års period	2024/2025 jun-maj	2023/2024 jun-maj	2022/2023 jun-maj	Mål
Nyckeltal hållbarhet					
Klimatavtryck Förvaltning kgCO ₂ e/kvm ^{1 2)} ny definition	e.t	9,2			0 kgCO ₂ e/Kvm 2030 förvaltning
Klimatavtryck Förvaltning kgCO ₂ e/kvm ^{1 3)}	-11%	5,7	6,3	6,5	0 kgCO ₂ e/Kvm 2030 förvaltning
Klimatavtryck Nyproduktion kgCO ₂ e/BTA	-13%	305	350	407	0 kgCO ₂ e/Kvm 2030 projekt.
Utvärderande betydande leverantörer, % ⁴⁾	100%	60	30	19	Mäts två gånger per år, kv2 och kv4
Fastighetsenergi, kWh/m ^{2 1) 5)}	-14%	71	82	87	100% 2025
Hyresgästenergi, kWh/m ^{2 1) 5)}	0%	78	78	75	40% besparing till 2030, basår 2023
Total energianvändning, kWh/m ^{2 1) 5)}	-7%	149	160	162	
Total energianvändning, kWh/m ^{2 1) 6)}	-9%	147	161	162	
Andel gröna avtal, % ¹⁾	4%	80	77	71	
Vattenförbrukning, m ³ /m ^{2 1)}	-14%	0,39	0,45	0,40	
Certifierad yta (kvm), %	-4%	79	82	82	
Certifierade byggnader, antal	-2%	54	55	52	
BREEAM, antal	0%	18	18	18	
BREEAM in-use, antal	-7%	27	29	27	
Miljöbyggnad, antal	13%	9	8	7	

	Förändring jmf med fg års period	2025 jun-maj	2024 jun-maj	2023 jun-maj	Definition
Taxonomi					
Förenlig omsättning, %	-11%	16	18	21	Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1
förvaltningsportföljen, %	-11%	17	19	25	Inkluderar 7.7 för mål 1
Förenliga kapitalutgifter, %	88%	49	26	23	Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1
förvaltningsportföljen, %	-23%	20	26	33	Inkluderar 7.7 för mål 1
Förenliga driftutgifter, %	-7%	14	15	15	Inkluderar 7.7 för mål 1
förvaltningsportföljen, %	-7%	14	15	15	Inkluderar 7.7 för mål 1

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

betydande leverantör setts över, bland annat uppdaterat tröskelvärde från 100tkr till 500tkr.

Övriga händelser

I april utsågs Atrium Ljungberg till en av Europas klimatledare 2025 av Financial Times och Statista, baserat på minskade utsläpp och transparens i

klimatrapportering. Med en förbättrad poäng på 73,6 (70,7) placerar vi oss som näst högst rankade svenska fastighetsbolag och nummer nio internationellt inom fastighetssektorn.

Fastighetsbestånd

Fastighetsmarknad

Under årets andra kvartal noterades varierande transaktionsvolym för respektive månad. Med undantag för 2021 och 2022 var transaktionsvolymen i april 2025 den starkaste aprilnoteringen sedan 2018, vilket tyder på en viss återhämtning på marknaden efter de relativt lågintensiva åren 2023–2024. Årets notering för maj månads transaktionsvolym är dock den svagaste noteringen sedan pandemiåret 2020, vilket till viss del skulle kunna ha sin förklaring i den höga geopolitiska risknivån som har genomsyrat sentimentet under våren och försommaren.

Total transaktionsvolym under kvartalet var 38,2 mdkr, där den genomsnittliga köpeskillingen var 350 mkr. Kvartalets transaktionsvolym visar en ökning om 14 jämfört med andra kvartalet föregående år. På halvårsbasis har innevarande år noterat en transaktionsvolym på 72,5 mdkr. Denna var högre än under motsvarande period för både 2023 och 2024, då transaktionsvolymen låg på 65,1 mdkr respektive 59,9 mdkr.

Förvärvade och tillträdde fastigheter					
Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Anskaffningsvärde, mkr
Sandviksvassen 12	Uppsala	Kontor	—	2025-06-19	39
Sandviksvassen 13	Uppsala	Kontor	—	2025-06-19	40
Sandviksvassen 19	Uppsala	Kontor	—	2025-06-19	7

Den optimism som har kunnat skönjas på vissa håll i marknaden under årets första halvår har fått motvikt genom de fortsatt svaga makroekonomiska utfallen, med hög arbetslöshet och låg tillväxt, samtidigt som den geopolitiska oron har ökat till höga nivåer. För att främja marknadsutvecklingen valde Riksbanken i juni att sänka styrräntan till 2,00 procent, vilket eventuellt kan få en positiv effekt på transaktionsaktiviteten framgent.

Stockholmsregionen stod för den största andelen av transaktionsvolymen under kvartalet, motsvarande 37%. Transaktionsvolymen i Göteborg motsvarade en 20-procentid andel, vilket är den starkaste kvartalsnoteringen oavsett kvartal på tio år, och Malmö stod för 4%. Sammantaget ses en fortsatt minskning i aktivitet i Stockholmsregionen, som trots detta står för den största andelen, medan Göteborg har haft ett starkt uppsving under året.

Fastighetsbestånd 2025.06.30	Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	559	37 750	67 528	2 244	4 014	89,2
Handelsfastigheter	240	11 405	47 429	886	3 683	93,3
Bostadsfastigheter	45	1 572	34 935	110	2 440	93,4
Affärsområde Fastighet	844	50 727	60 068	3 239	3 836	90,5
–varav Stockholm	536	39 329	73 365	2 330	4 347	90,9
–varav Uppsala	124	5 741	46 269	435	3 508	90,9
–varav Göteborg	74	2 742	36 854	193	2 598	80,5
–varav Malmö	110	2 915	26 515	280	2 547	93,6
Projektfastigheter	27	7 091	—	51	—	66,1
Mark och byggrätter	—	576	—	—	—	—
Summa förvaltningsfastigheter	872	58 393	—	3 290	—	—
Exploateringsfastigheter	6	—	—	8	—	—
Fastighetsbeståndet totalt	877	58 393	—	3 298	—	—

¹⁾ Uthyrningsbar yta exklusive garage.

²⁾ Årlig rabatt om 81 mkr är exkluderad.

Förändring av fastighetsbeståndet, mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	56 749	56 813
Förvärv	86	—
Försäljning	—	–2 148
Investeringar i egna fastigheter	1 141	856
Orealiserade värdetförändringar	201	–46
Omklassificeringar	215	—
Verkligt värde, utgående värde	58 393	55 475

Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 613	1 692
Omklassificeringar	–215	—
Försäljning brf	–121	–347
Investeringar i bostadsrättsprojekt	197	204
Bokfört värde, utgående värde	1 474	1 550
Fastighetsbeståndet, utgående värde	59 867	57 025

Direktavkastningskrav per region, %	Intervall	2025.06.30 Genomsnitt	2024.06.30 Genomsnitt
Stockholm	3,8–6,1	4,5	4,5
Uppsala	4,2–5,9	5,6	5,6
Malmö	4,0–6,3	5,6	5,7
Göteborg	4,9–5,8	4,9	4,9
Totalt	3,8–6,3	4,7	4,7

Direktavkastningskrav per fastighetskategori, %	Intervall	2025.06.30 Genomsnitt	2024.06.30 Genomsnitt
Kontor	3,8–6,1	4,5	4,5
Handel	4,0–6,3	5,2	5,6
Bostäder	4,0–5,0	4,7	4,6
Totalt	3,8–6,3	4,7	4,7

Bostadssegmentet var under kvartalet det mest framträdande med en andel om 34%, följt av logistik och industri på 24%. Kontorssegmentet har sjunkit till en andel om 18%. Därefter följer handel, samhällsfastigheter och övriga fastigheter.

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 89 fastigheter (86) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 877 000 kvm (879 000).

Investeringar

Under perioden har 1 338 mkr (1 060) investerats i befintliga fastigheter, varav 1 141 mkr (856) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 197 mkr (204) avser bostadsrättsaffären. Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 86 mkr (0).

Fastighetsvärdering

Under andra kvartalet 2025 har 30% av fastighetsbeståndet externvärderats, vilket utförts av Forum Fastighetsekonomi samt Cushman & Wakefield. Resterande del har internvärderats och sedan kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknads- hyror, 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.

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



Hus 6 Stationen får en strategisk placering vid det norra entrétorget och blir ett nytt landmärke i Slakthusområdet. Byggnaden markerar en tydlig entré till området och kommer att rymma sex våningar med moderna kontorsarbetsplatser. I bottenvåningen skapas en levande mötesplats med restaurang, butiker och service. Dessutom planeras en framtida tunnelbaneuppgång i huset. Inflyttning beräknas kunna påbörjas sommaren 2027.

Kund

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Den 1 juli 2025 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 3 111 mkr (3 009). Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 90,5% (91,7). Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid (exklusive bostäder och garage/parkering) uppgick till 4,9 år (4,5).

Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktportföljen avseende såväl bransch, kund som förfall. De 10 största kunderna står för 21% av årligt kontraktsvärde och utgörs bland annat av kommuner, Stockholms konstnärliga högskola, Ericsson, 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

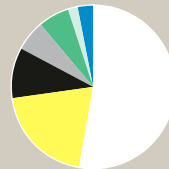
Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 14 mkr (69), varav projektfastigheter 97 mkr (65). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser huvudsakligen Stockholmsområdet. Nytecknade avtal avser främst skolverksamhet, medan uppsägningar främst avser kontor. Nyuthyrning har skett om 219 mkr (198), medan uppsägning från kund uppgick till 205 mkr (106). Vi har inte gjort några uppsägningar av kund för avflytt under året, föregående år uppgick uppsägningar till 23 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 2025.07.01	Antal kontrakt	Andel, %	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel, %
Kommersiellt, kontraktsstorlek mkr				
<0,25	515	24%	32	1%
0,25–0,5	111	5%	42	1%
0,5–1,0	198	9%	149	5%
1,0–3,0	341	16%	604	19%
>3,0	240	11%	2 154	69%
Summa	1 405	65%	2 981	96%
Bostäder	583	27%	66	2%
Garage/parkering	152	7%	65	2%
Totalt	2 140	100%	3 111	100%

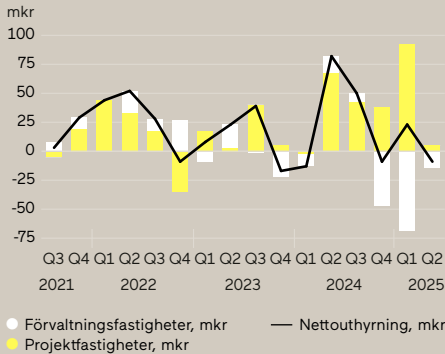
Uppsägningsbart årligt kontraktsvärde 2025.07.01	Antal kontrakt	Uthyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2025	63	6	7	0%
2026	423	107	438	14%
2027	321	131	522	17%
2028	263	114	484	16%
2029	134	58	241	8%
2030 och senare	201	318	1 287	41%
Summa	1 405	734	2 981	96%
Bostäder	583	33	66	2%
Garage/parkering	152	183	65	2%
Totalt	2 140	950	3 111	100%

KONTRakterad ÅRSHYRA PER LOKALTYP

Kontor	53%	1 643 mkr
Handel	20%	623 mkr
Kultur/utbildning	10%	314 mkr
Hälsa/vård	6%	177 mkr
Restaurang	6%	176 mkr
Bostad	2%	66 mkr
Övrigt	3%	112 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 30 juni 2025 omfattade vår projektportfölj, med beräknad start senast 2032, 589 000 kvm BTA fördelat på 422 000 kvm BTA på fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom kontor och 167 000 kvm BTA bostadsbyggrätter. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. 90% av den totala projektportföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

Pågående projekt

Den 30 juni 2025 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 9,6 mdkr, varav 5,6 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 9 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 15%, motsvarande 1,4 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. Ingen vinstavräkning har redovisats under året i pågående projekt.

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. I början av året

godkändes detaljplanen för Östra Hagastaden vilket innefattar kontorsprojekten Wave och Corner of Ekeblad (kvarteret Pisa). Investeringsvolymen uppgår till 9,1 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.

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 hösten 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 12 mdkr, fördelat på 6 mdkr för eget ägande, främst kontor och resterande i bostadsrätter.



Stockholms konstnärliga högskola flyttar till Slakthusområdet. Byggstart planeras till våren 2026 och när huset står klart ska det rymma högskolans cirka 500 studenter samt 250 medarbetare och doktorander. Hyresavtalet, med en avtalstid om 20 år, omfattar drygt 20 000 kvm LOA.

— 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 öppnade under det andra kvartalet 2025.

Vi har idag 197 000 kvm BTA i ägda eller redan erhållna markanvisningar. Det motsvarar en total investering om 14 mdkr fördelat på 11 mdkr i kommersiellt och resterande investeringar i bostäder. Totalt har Atrium Ljungberg 106 000 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 23 000 kvm BTA. Utvecklingsprojekten i Slussen, vilka planeras genomföras fram till år 2030, motsvarar en 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 skedde under andra kvartalet 2025. Vi har genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden och har möjlighet att utveckla ytterligare 12 000 kvm BTA bostäder. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en total investeringsvolym om 1 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, som förväntas förvärfvas innan sommaren 2027. Detaljplanen tas fram tillsammans med Älvstranden Utveckling.



Den 18 juni gjorde Swedish House Mafia en exklusiv spelning i Förbindelsehallen i Slakthusområdet – deras första i Sverige på sex år och den enda planerade konserten i landet under 2025. Den intima pop up-spelningen sändes dessutom live på Times Square i New York, vilket satte både Slakthusområdet och svensk musikexport i strålkastarljuset.

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	20		7	100
- PV-palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2025		10 500	490	100		58	80
- Sickla Central	Nacka	Nybyggn.	Kv 1 2026		17 100	1 130	230		70	16
- Hus 49 Stora Marknadshallen Slakthusområdet	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026		4 300	320	170		21	100
- Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026		6 200	360	180		18	100
- Mälarterrassen	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026		4 200	440	190		33	52
- Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2026		26 400	1 730	1 200		151	29
- Hus 43 Gamla & Nya Magasinet Slakthusområdet	Stockholm	Om, -tillbyggn.	Kv 1 2027		9 000	710	320		41	40
- Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 4 2027		17 400	1 630	970		89	-
- Högskolekvarteret Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2030		27 300	2 150	2 070		134	71
Fastigheter att äga					124 500	9 090	5 450	10 470	622	44

Bostadsrätter			Vinstav-räkning påbörjas					Boknings-grad,% ²⁾	Försäljnings-grad,% ³⁾
- Brf Kulturarvet	Nacka	Nybyggn.	Kv 1 2026	5 800		480	140	10	18
Bostadsrätter				5 800		480	140	550	
Pågående projekt				5 800	124 500	9 570	5 590	11 020	

¹⁾ Exklusive tillägg.
²⁾ och 3) Andel sålda lägenheter (i antal)

PROJEKTPORTFÖLJ EFTER FASTIGHETSTYP

Bostäder och kontor står för ca 80% av arean

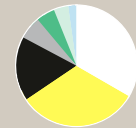
- Kontor, 53%
- Bostäder, 30%
- Handel, 7%
- Övrigt, 11%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER OMRÅDE

Drygt 90% av arean hänförlig till Stockholm

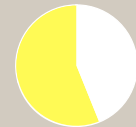
- Slakthusområdet, 33%
- Sickla, 32%
- Hagastaden, 17%
- Övriga Stockholm, 6%
- Slussen, 5%
- Uppsala, 4%
- Göteborg, 2%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER DETALJPLAN

För 56% av arean finns färdig detaljplan

- Förändring av detaljplan krävs, 44%
- Detaljplan finns, 56%



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 återstå- ende, mkr	Marknads- värde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
- Hagastaden	-	58 000	58 000	5 500	4 500	8 300	340
- Sickla	-	99 000	37 000	6 200	4 500	9 200	445
- Slakthusområdet	145	173 000	106 000	11 800	9 300	14 500	710
- Slussen	-	29 000	29 000	2 100	1 800	2 400	120
- Övriga Stockholm	-	38 000	0	3 000	1 200	3 100	155
Uppsala	-	13 000	13 000	700	600	800	20
Göteborg/Malmö	-	12 000	12 000	400	300	500	15
Summa	145	422 000	255 000	29 700	22 200	38 800	1 805
Avgår driftnetto idag, mkr							-55
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 750
Bostadsrätter							
Stockholm							
- Hagastaden	450	40 000	40 000	3 600	3 600	4 300	
- Sickla	1 045	91 000	33 000	6 300	5 300	8 200	
- Slakthusområdet	255	24 000	-	2 100	1 700	2 500	
Uppsala	145	12 000	12 000	600	600	700	
Summa	1 895	167 000	85 000	12 600	11 200	15 700	
Projektportfölj med start senast år 2032	2 040	589 000	340 000	42 300	33 400	54 500	



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

Finansiering

Konjunkturen och omvärldsläget förblir osäkra. Den amerikanska administrationens aggressiva politik, i kombination med snabba och oförutsägbara skiften skapar vidare osäkerhet. Detta bidrar till ökad marknadsvolatilitet, dämpar den ekonomiska aktiviteten och har lett till omfattande lånefinansierade försvars-satsningar i flertalet europeiska länder. Amerikansk politik har dessutom väckt tvivel kring landets roll som "safe haven" samt dollarns status som global reservva-luta. Som en följd har kapitalmarknaden börjat ifråga-sätta USA:s långsiktiga kreditvärdighet.

Under kvartalet har fokus på kapitalmarknaden förskju-tits – från oro för ett globalt inflationsscenario med risk för stagflation, till växande tvivel om den ekono-miska återhämtningen och tillväxten generellt. I takt med detta har långräntorna sjunkit. Den femåriga räntan har fallit från cirka 2,65% i början av april till omkring 2,15% i slutet av juni. I Sverige har inflationen bromsat in, och Riksbanken sänkte styrräntan till 2,00% vid sitt junimöte. Riksbanken har även signalerat att ytterligare en sänkning kan bli aktuell under andra halvåret, vilket marknaden redan har prisat in som i princip säker.

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 83% av den räntebärande skulden per 30 juni.

Tillgången till kapitalmarknaden var under kvartalets inledning försvagad, påverkad av den makroekono-miska osäkerhet som amerikansk tullpolitik skapade i

april. Emissionsvillkoren förbättrades dock gradvis och vid kvartalets slut hade marginalerna återgått till nivåer från slutet av första kvartalet. I maj och juni när kredit-marginaler redan sjunkit emitterade Atrium Ljungberg två gröna obligationer om 300 mkr vardera, med löpti-der på 2,9 respektive 4,8 år, till marginaler om +95 respektive +128 bp. Återstående obligationsförfall under 2025 motsvarar 646 mkr. Marknaden för före-tagscertifikat är fortsatt stark, men marginalerna steg tillfälligt med 10 bp under "tullkaoset" och har därefter återhämtat sig. Tre månaders certifikat emitteras nu till +45 bp, vilket är 5 bp högre än i slutet av första kvartalet.

Under andra kvartalet ökade den räntebärande skul-den med 514 mkr till 25 375 mkr, främst till följd av investeringar i projektverksamhet. Ökningen finansie-rades huvudsakligen genom ett nytt 10-årigt icke säkerställt lån om 860 mkr från Nordiska Investerings-banken. Vid periodens slut uppgick kapitalbindningsti-den till 3,6 år och räntebindningstiden till 3,0 år. Genomsnittlig ränta steg något till 3,1% exklusive och 3,2% inklusive outnyttjade kreditfaciliteter, till följd av att äldre lån med lägre räntor löpte ut.

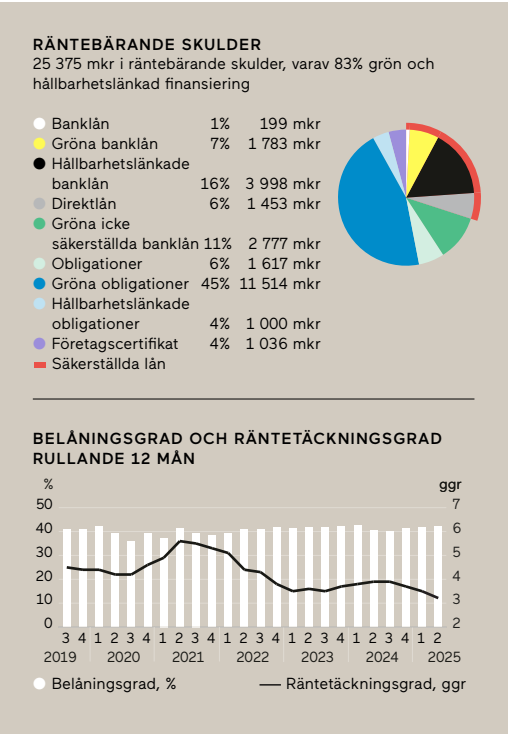
Nyckeltal räntebärande finansiering	2025.06.30	2024.06.30	2024.12.31
Räntebärande skulder, mkr	25 375	23 356	24 317
Likvida medel, mkr	213	325	129
Tillgänglig likviditet, mkr	9 403	9 672	9 119
Andel obelånade tillgångar, %	69%	69%	68%
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	12%	13%	13%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	12%	12%	12%
Belåningsgrad, %	42,0%	40,4%	41,4%
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	3,2	3,9	3,7
Skuldkvot (Nettoskuld/EBITDA), (R12) ggr	12,4	10,0	11,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,6	3,5	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, %	3,1%	2,3%	2,9%
Genomsnittlig utgående ränta inkl. löftesprovisioner, %	3,2%	2,5%	3,1%
Marknadsvärde räntederivat, mkr	188	683	447
Marknadsvärde valuta-räntederivat, mkr	-257	-219	-257

Finanspolicy, mandat och utfall			
Koncernens räntetäckningsgrad (R12)	Minst 2 ggr	3,2	
Koncernens belåningsgrad	Max 45 %	42,0%	
Kapitalbindningstid	Minst 2,0 år	3,6	
Likviditetsbuffert för 12 månader	Minst 100%	Över 100%	
Räntebindningstid	2,5–5,0 år	3,0	
Andel räntejustering inom 12 månader	Max 45 %	19%	
Valutarisk i finansiering	Får ej förekomma	Förekommer ej	
Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart	Max 70 %	34%	

Kapitalbindning, mkr					
Bindningstid	Banklån	Kapital-marknad	Total skuld	Andel, %	Outnyttjade kredit-faciliteter
2025	0	1 682	1 682	7%	0
2026	859	3 493	4 352	17%	640
2027	2 558	4 009	6 567	26%	3 800
2028	3 152	3 381	6 533	26%	700
2029	0	1 301	1 301	5%	3 000
>2029	3 641	1 299	4 940	19%	600
Totalt	10 209	15 166	25 375	100%	8 740

Räntebindning, mkr			
Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2025	2 300	9%	4,3%
2026	4 204	17%	2,4%
2027	4 350	17%	3,2%
2028	4 561	18%	2,6%
2029	3 560	14%	2,7%
>2029	6 400	25%	3,5%
Totalt	25 375	100%	3,1%

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snittträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Av det som förfaller under 2025 utgör per bokslutsdagen cirka 35% rörlig ränta och det ingår även 1 500 mkr i av motparten stängningsbara swappar.



Rapport över totalresultat – Koncernen

Belopp i mkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
Hyresintäkter	725	753	1 461	1 508	2 941	2 988
Projekt- och entreprenadsättning	106	142	185	252	460	528
Nettoomsättning	832	895	1 645	1 760	3 401	3 516
Kostnad fastighetsförvaltning						
Taxebundna kostnader	–35	–39	–90	–97	–183	–189
Övriga driftkostnader	–47	–50	–94	–102	–197	–205
Förvaltningskostnader	–48	–49	–90	–89	–190	–189
Reparationer	–9	–11	–17	–19	–38	–39
Fastighetskatt	–59	–53	–119	–106	–217	–205
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–3	–3	–7	–6	–13	–12
Summa	–201	–205	–417	–419	–837	–838
Kostnad projekt- och entreprenad	–104	–142	–181	–250	–458	–527
Bruttoresultat	526	547	1 046	1 091	2 107	2 151
– fastighetsförvaltning (driftöverskott)	524	548	1 043	1 089	2 104	2 150
– projekt- och entreprenadverksamhet	2	–1	3	2	3	1
Central administration	–26	–28	–50	–51	–93	–94
– fastighetsförvaltning	–24	–26	–45	–47	–84	–86
– projekt- och entreprenadverksamhet	–3	–2	–5	–4	–9	–8
Resultat från intresseföretag och joint ventures	–2	–2	–5	–4	–13	–12
Räntenetto	–170	–134	–323	–268	–628	–573
Tomträttsavgälder	–12	–12	–23	–24	–46	–47
Förvaltningsresultat	317	371	644	744	1 325	1 425
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	23	–39	201	–46	–24	–272
Fastigheter, realiserade	–	–29	–	–29	–4	–32
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	84	398	161	418	265	522
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	–61	–330	–125	–347	–199	–421
Derivat, orealiserade	–284	–122	–213	38	–446	–194
Resultat före skatt	79	249	668	779	917	1 027
Aktuell skatt	–12	–15	–23	–19	–48	–44
Uppskjuten skatt	–4	21	–129	–98	–165	–134
Periodens resultat	63	256	516	662	704	850
Summa totalresultat för perioden	63	256	516	662	704	850
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.						
Genomsnittligt antal aktier	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Res. per aktie före och efter utspädning, kr	0,10	0,41	0,82	1,05	1,12	1,35



Tillbyggnaden av Campus Sickla är snart klar. Byggnaden om 2 000 kvm har uppförts i trästomme och träfasad och står redo att ta emot de första eleverna hösten 2025. Satsningen stärker Sicklas position som nav för hållbarhet, innovation och välmående.

Segmentrapportering

2025 jan-jun

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	1 491	—	—	—	–30	—	1 461
Projekt- och entreprenadsättning	—	—	447	447	–262	—	185
Nettoomsättning	1 491	—	447	447	–292	—	1 645
Kostnad fastighetsförvaltning	–441	—	—	—	23	—	–417
Kostnad projekt- och entreprenad	—	–2	–434	–436	255	—	–181
Bruttoresultat	1 050	–2	13	11	–15	—	1 046
Central administration	–46	–5	—	–5	1	—	–50
Resultat från intresseföretag	—	—	—	—	—	–5	–5
Räntenetto	—	—	2	2	–2	–323	–323
Tomträttsavgälder	–23	—	—	—	—	—	–23
Förvaltningsresultat	980	–7	15	8	–15	–328	645
Värdeförändringar ²⁾	201	36	—	36	—	–213	24
Skatt	—	—	—	—	—	–152	–152
Periodens resultat	1 182	29	15	44	–15	–694	516
Investeringar och förvärv	1 228	197	—	197	—	—	1 425
Tillgångar, periodens slut	60 015	1 474	229	1 703	—	1 310	63 028

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

²⁾ Fastigheter, orealiserade 201 mkr (–46). Fastigheter, realiserade 0 mkr (–29). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 36 mkr (72). Realiserad värdeförändring derivat –213 mkr (38).

2024 jan-jun

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	1 543	—	—	—	–36	—	1 508
Projekt- och entreprenadsättning	—	—	413	413	–161	—	252
Nettoomsättning	1 543	—	413	413	–196	—	1 760
Kostnad fastighetsförvaltning	–450	—	—	—	31	—	–419
Kostnad projekt- och entreprenad	—	–16	–401	–416	166	—	–250
Bruttoresultat	1 093	–16	12	–4	1	—	1 091
Central administration	–48	–4	—	–4	1	—	–51
Resultat från intresseföretag	—	—	—	—	—	–4	–4
Räntenetto	—	—	2	2	–2	–268	–268
Tomträttsavgälder	–24	—	—	—	—	—	–24
Förvaltningsresultat	1 021	–20	14	–6	0	–272	744
Värdeförändringar ²⁾	–75	72	—	72	—	38	35
Skatt	—	—	—	—	—	–117	–117
Periodens resultat	947	0	14	66	0	–351	662
Investeringar och förvärv	856	204	—	204	—	—	1 060
Tillgångar, periodens slut	57 086	1 550	288	1 838	—	1 608	60 532

Kommentarer till koncernens resultat januari–juni 2025

Förändringar i fastighetsbeståndet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: 19 juni tillträdde Sandviksvassen 12, 13 och 19 i Uppsala. 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 1 461 mkr (1 508) och inkluderar såväl rabatter om –46 mkr (–39) som engångsersättning om 4 mkr (16) 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 2,1%. Ökningen förklaras främst av indexreglering och ökade fastighetsskattintäkter pga. allmän fastighetstaxering 2025. 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–jun	2024 jan–jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 439	1 409	2,1%
Engångsersättningar	4	16	
Projektfastigheter	17	22	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Sålda fastigheter	0	61	
Summa	1 461	1 508	–3,1%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun	Förändring, %
Kontorsfastigheter	986	956	3,1%
Handelsfastigheter	401	402	–0,2%
Bostadsfastigheter	53	52	2,2%
Jämförbart bestånd	1 439	1 409	2,1%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 417 mkr (419).

För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 3,1%, vilket främst förklaras av ökade kostnader för fastighetsskatt pga. allmän fastighetstaxering 2025 och uthyrningskostnader. Exklusive ökning av fastighetsskatt ökade kostnaderna med 0,1%. Kostnad för kundförluster minskade med 9 mkr jämfört med samma period föregående år.

Fastighetskostnader, mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–399	–387	3,1%
Projektfastigheter	–17	–17	
Förvärvade fastigheter	–1	0	
Sålda fastigheter	0	–15	
Summa	–417	–419	–0,3%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 71% (75) av intäkterna kommer från avtal på löpande räkning som intäktsförs löpande. Resterande del av intäkterna avser fastprisuppdrag, vilka redovisas enligt successiv vinstavräkning.



Menigo och Restaurangakademien flyttar till Slakthusområdet – Stockholms nya nav för mat, kultur och möten. I Hus 43, en ombyggd magasinsbyggnad från 1930-talet, skapas en modern mötesplats för hela restaurangbranschen, med testkök, utbildningslokaler och Bocuse d’Ors övningskök. Inflyttning sker i början av 2027.

Omsättningen i TL Bygg uppgick till 447 mkr (413), varav 59% (39) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 13 mkr (12).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 3 mkr (2).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 45 mkr (47) och för projekt- och entreprenad till 5 mkr (4).

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till –323 mkr (–268), inklusive aktiverad ränta om 63 mkr (36). Räntenettet har ökat till följd av att äldre räntebindningar har löpt ut samt att nya lån och räntebindningar har tagits upp till rådande marknadsräntor. Ökningen beror även på en högre genomsnittlig räntebärande skuld jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på genomsnittlig skuldvolym uppgick till 3,1% (2,5). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 23 mkr (24).

Värdeförändringar

Transaktionsmarknaden har under årets andra kvartal visat på varierande aktivitet, troligen till stor del påverkat av rådande geopolitiskt läge. Fortsatt visar de transaktioner som skett på stabila yieldnivåer.

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 201 mkr (–46) motsvarande 0,4% (–0,1%), framför allt drivet av ökat kassaflöde samt projektvinster.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 0 mkr (–29).

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Nettoresultat för perioden uppgick till 36 mkr (72), vilket motsvarar 27 tillträdde lägenheter av externa köpare. Den ackumulerade vinstavräkningen i avslutade projekt uppgick till 121 mkr, vilket motsvarar 89% tillträdde lägenheter. Antal lägenheter som återköpts uppgick per den sista juni till 11 stycken, varav 8 lägenheter har bindande avtal med tillträden kommande perioder. 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.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –213 mkr (38), främst drivet av förändringar i tid och ändrade marknadsräntor.

	2025 jan–jun	2024 jan–jun
Värdeförändring fastighet, mkr		
Avkastningskrav	–21	–566
Kassaflöde m m	174	520
Projektvinster	48	0
Förvärv	0	0
Orealiserad värdeförändring	201	–46
D:o i %	0,4%	–0,1%
Realiserad värdeförändring	0	–29
Totala värdeförändringar	201	–75
D:o i %	0,4%	–0,1%

Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgick till –5 mkr (–4). 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 –152 mkr (–117) varav –23 mkr (–19) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

Skatteberäkning jan–jun 2025, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	644	
Ej avdragsgill ränta	124	
Skattemässigt avdragsgilla		
–Avskrivningar	–500	500
–Ombyggnationer	–78	78
–Aktiverad ränta	–63	63
Övrig skattemässig justering	–14	–6
Skattepliktigt Förvaltningsresultat	113	635
Aktuell skatt	–23	
Försäljning/förvärv fastigheter	–	5
Värdeförändring fastigheter	–	201
Värdeförändring derivat	46	–213
–Varav ej skattepliktigt	–46	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	113	628
Underskottsavdrag		
–Ingående balans	0	0
–Utgående balans	0	0
Skattepliktigt resultat	113	628
Redovisad skattekostnad	–23	–129

Balansräkning i sammandrag – Koncernen

Belopp i mkr	2025.06.30	2024.06.30	2024.12.31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	58 393	55 475	56 749
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 482	1 470	1 480
Goodwill	140	140	140
Övriga anläggningstillgångar	405	291	375
Derivat	286	718	494
Summa anläggningstillgångar	60 707	58 095	59 239
Exploateringsfastigheter	1 474	1 550	1 613
Omsättningstillgångar	634	562	600
Likvida medel	213	325	129
Summa omsättningstillgångar	2 321	2 437	2 342
Summa tillgångar	63 028	60 532	61 581
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27 990	27 740	27 927
Uppskjuten skatteskuld	6 236	6 070	6 106
Långfristiga räntebärande skulder	21 963	19 123	19 756
Långfristig skuld finansiell leasing	1 482	1 470	1 480
Derivat	355	253	304
Övriga långfristiga skulder	334	332	334
Summa långfristiga skulder	30 371	31 481	27 980
Kortfristiga räntebärande skulder	3 412	4 233	4 561
Övriga kortfristiga skulder	1 256	1 311	1 113
Summa kortfristiga skulder	4 667	1 311	5 673
Summa eget kapital och skulder	63 028	60 532	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	—	—	662	662
Utdelning, 0,70 kr/aktie	—	—	–441	–441
Utgående balans per 30 juni 2024	333	3 960	23 448	27 740
Periodens resultat	—	—	188	188
Utgående balans per 31 december 2024	333	3 960	23 636	27 927
Periodens resultat	—	—	516	516
Utdelning, 0,72 kr/aktie	—	—	–454	–454
Utgående balans per 30 juni 2025	333	3 960	23 698	27 990

Antalet aktier uppgår till 666 103 680 (666 103 680), varav 20 000 000 (20 000 000) av serie A och 646 103 680 (646 103 680) 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 35 574 375 aktier av serie B (35 574 375). Den 30 juni 2025 uppgick därmed antalet utestående aktier till 630 529 305 (630 529 305) medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 630 529 305 (630 529 305).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning den 30 juni 2025

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 59 867 mkr (58 362) fördelat på 58 393 mkr (56 749) i förvaltningsfastigheter och 1 474 mkr (1 613) i exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna är värderade till 60 068 kr/kvm (59 151) 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 1 482 mkr (1 480).

Intresseföretag och joint ventures

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde den 30 juni 2025 uppgick till 50 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 27 990 mkr (27 927), vilket motsvarar 44 kr/aktie (44).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 34 382 mkr (33 702), motsvarande 55 kr/aktie (53).

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 5% 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 2025-06-30			
mkr	Underlag	Skatteskuld	
		Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag	0	0	0
P-fonder	176	36	35
Derivat m.m.	174	36	35
Fastigheter	37 015	7 625	1 962
Summa	37 364	7 697	2 032
Fastigheter, tillg.förvärv	-7 090	-1 460	—
Enligt balansräkningen	30 274	6 236	—

Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 25 375 mkr (24 317) med en genomsnittlig utgående ränta exklusive löftesprovisioner om 3,1% (2,9). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 42,0% (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 -69 mkr (190). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.

Kassaflödesanalys – Koncernen

Belopp i mkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Förvaltningsresultat	317	371	644	744	1 325	1 425
Återföring av- och nedskrivningar	3	–1	6	2	9	5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	30	27	57	3	110	56
Betald skatt	–40	–7	–23	–6	–75	–58
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	310	390	684	742	1 369	1 427
Nettoförändring av rörelsekapital	–134	–4	–252	–15	–385	–148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176	387	432	727	984	1 279
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	–411	–411
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	–799	–627	–1 425	–1 060	–2 646	–2 281
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–	2 007	–	2 007	–	2 007
Försäljning av exploateringsfastigheter	149	364	226	384	345	503
Investering i finansiella anläggningstillgångar	–	–15	–3	–22	–17	–36
Inköp/försäljning av inventarier	–5	0	–10	–2	–33	–25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–655	1 729	–1 211	1 308	–2 762	–243
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	–2	–34	0	–2	–2	–5
Upptagna lån	3 588	2 728	7 914	5 223	10 728	8 037
Amortering av skuld	–3 060	–4 687	–6 825	–6 830	–8 612	–8 617
Utbetald utdelning	–	–	–227	–220	–448	–441
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	527	–1 993	863	–1 829	1 667	–1 026
Periodens kassaflöde	48	122	84	206	–112	10
Likvida medel vid periodens början	165	203	129	119	325	119
Likvida medel vid periodens slut	213	325	213	325	213	129



Kvarter 7 på Nobelberget, med sina 80 lägenheter, är det första kvarteret i området som byggs med både trästomme och träfasad – ett viktigt steg i utvecklingen av Stockholm Wood City. Tillsammans med Campus Sickla markerar det starten på detta banbrytande stadsutvecklingsprojekt i hjärtat av Sickla.

Moderbolaget

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

Nettoomsättningen uppgick till 172 mkr (210).
Rörelseresultatet uppgick till -34 mkr (-37).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -33 mkr
(256). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring
hänförlig till derivat om -52 mkr (35).

Räntebärande skulder uppgick till 19 717 mkr
(18 663). Dessa medel finansierar projekt i tidiga
skeden och lånas vidare till andra koncernföretag.

Belopp i mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Hyresintäkter	0	1	1	2	3	3
Förvaltningsintäkter	77	132	171	208	357	394
Nettoomsättning	77	133	172	210	359	397
Fastighetskostnader	—	—	—	—	—	0
Förvaltnings-/administrationskostnader	-96	-153	-205	-246	-422	-464
Avskrivningar	-1	0	-1	-1	-3	-2
Rörelseresultat	-20	-20	-34	-37	-66	-69
Resultat från andelar i koncernföretag	—	—	—	—	—	-17
Ränteintäkter m.m.	159	223	437	552	875	989
Räntekostnader m.m.	-199	-101	-436	-258	-734	-557
Resultat efter finansiella poster	-60	102	-33	256	57	346
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	66	66
Resultat före skatt	-59	102	-32	257	123	412
Aktuell skatt	—	—	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	15	2	10	-12	13	-9
Periodens resultat	-44	104	-22	244	137	403

Belopp i mkr	2025.06.30	2024.06.30	2024.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	24	9	18
Finansiella anläggningstillgångar	11 359	2 855	3 024
Omsättningstillgångar	18 807	25 662	26 327
Summa tillgångar	30 190	28 527	29 368
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 712	10 029	10 188
Obeskattade reserver	2	1	3
Avsättningar	28	28	30
Långfristiga skulder	16 661	18 102	14 406
Kortfristiga skulder	3 786	367	4 742
Summa eget kapital och skulder	30 190	28 527	29 368

Nyckeltal¹⁾

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	3 836	3 714	3 836	3 714	3 836	3 803
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	91	92	91	92
Överskottsgrad, %	72	73	71	72	72	72
Fastighetsvärde, kr/kvm	60 068	59 065	60 068	59 065	60 068	59 151
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	879	912	879	912	879	882
Antal fastigheter vid periodens utgång	89	73	89	73	89	86
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Belåningsgrad, %	42,0	40,4	42,0	40,4	42,0	41,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	4,3	3,1	4,0	3,2	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,3	10,0	12,5	10,6	12,4	11,5
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	0,9	3,7	3,7	4,8	2,5	3,1
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	3,4	3,3	3,9	3,3	3,2	2,9
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,1	2,3	3,1	2,3	3,1	2,9
Räntebindning, år	3,0	3,2	3,0	3,2	3,0	3,0
Kapitalbindning, år	3,6	3,5	3,6	3,5	3,6	3,6
DATA PER AKTIE						
Förvaltningsresultat, kr	0,50	0,59	1,02	1,18	2,10	2,26
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	0,48	0,56	0,99	1,15	2,01	2,17
Resultat efter skatt, kr	0,10	0,41	0,82	1,05	1,12	1,35
Långsiktigt substansvärde, kr	54,53	53,01	54,53	53,01	54,53	53,45
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	51,31	49,76	51,31	49,76	51,31	50,23
Avyttringsvärde, kr	44,48	44,20	44,48	44,20	44,48	44,04
Utdelning, kr	—	—	0,36	0,35	0,71	0,70
Börskurs, kr	33,81	41,10	33,81	41,10	33,81	39,64
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	288	272	285	271	278	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 5% använts.



Den 6 juni invigdes Södermalmstorg och Mälartorpet – ett viktigt steg i förvandlingen av området. Med nya publika ytor och förbättrade kopplingar mellan stadens nivåer växer Slussen fram som en levande destination för mat, möten och umgänge – med takbarer och uteserveringar som bjuder på magnifik utsikt över Riddarfjärden och Gamla stan.

Foto: Svenska Brassierier

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 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
SUBSTANSVÄRDEN						
Antal utestående aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Eget kapital	27 990	27 740	27 990	27 740	27 990	27 927
+ Beslutad ej verkställd utdelning	227	221	227	221	227	—
– Derivat	69	–465	69	–465	69	–191
– Goodwill	–140	–140	–140	–140	–140	–140
– Uppskjuten skatt	6 236	6 070	6 236	6 070	6 236	6 106
Långsiktigt substansvärde	34 382	33 425	34 382	33 425	34 382	33 702
kr/aktie	54,53	53,01	54,53	53,01	54,53	53,45
–Bedömd verklig uppskjuten skatt	–2 032	–2 049	–2 032	–2 049	–2 032	–2 030
Aktuellt substansvärde	32 350	31 376	32 350	31 376	32 350	31 673
kr/aktie	51,31	49,76	51,31	49,76	51,31	50,23
+ Derivat	–69	465	–69	465	–69	191
– Uppskjuten skatt, netto	–4 204	–4 021	–4 204	–4 021	–4 204	–4 077
– Räntebärande skuld	25 375	23 356	25 375	23 356	25 375	24 317
– Verkligt värde ränteb. skuld	–25 404	–23 308	–25 404	–23 308	–25 404	–24 332
Avyttringsvärde	28 047	27 868	28 047	27 868	28 047	27 772
kr/aktie	44,48	44,20	44,48	44,20	44,48	44,04
FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	317	371	644	744	1 325	1 425
– Aktuell skatt förvaltningsresultat	–12	–17	–23	–21	–60	–58
Förvaltningsresultat efter skatt	305	354	621	723	1 265	1 367
Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
kr/aktie	0,48	0,56	0,99	1,15	2,01	2,17
ÖVERSKOTTSGRAD						
Driftöverskott	524	548	1 043	1 089	2 104	2 150
Hysesintäkter	725	753	1 461	1 508	2 941	2 988
Överskottsgrad, %	72	73	71	72	72	72

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
BELÄNINGSGRAD						
Förvaltningsfastigheter	58 393	55 475	58 393	55 475	58 393	56 749
+ Exploateringsfastigheter	1 474	1 550	1 474	1 550	1 474	1 613
Summa fastigheter	59 867	57 025	59 867	57 025	59 867	58 362
Räntebärande skulder	25 375	23 356	25 375	23 356	25 375	24 317
–Likvida medel	–213	–325	–213	–325	–213	–129
Nettoskuld	25 162	23 031	25 162	23 031	25 162	24 187
Belåningsgrad, %	42,0	40,4	42,0	40,4	42,0	41,4
RÄNTETÄCKNINGSGRAD						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	317	371	644	744	1 325	1 425
+ Räntenetto	170	134	323	268	628	573
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	84	398	161	418	265	522
– Kostnad försäljning exploateringsfastighet	–61	–330	–125	–347	–199	–421
Summa	510	573	1 004	1 084	2 019	2 099
Räntenetto	170	134	323	268	628	573
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	4,3	3,1	4,0	3,2	3,7
NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)						
Räntebärande skulder	25 375	23 356	25 375	23 356	25 375	24 317
–Likvida medel	–213	–325	–213	–325	–213	–129
Nettoskuld	25 162	23 031	25 162	23 031	25 162	24 187
Bruttoresultat	526	547	1 046	1 091	2 107	2 151
– Central administration	–26	–28	–50	–51	–93	–94
– Tomträttsavgälder	–12	–12	–23	–24	–46	–47
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	84	398	161	418	265	522
– Kostnad försäljning exploateringsfastighet	–61	–330	–125	–347	–199	–421
EBITDA	512	575	1 009	1 088	2 032	2 111
Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)	12,3	10,0	12,5	10,6	12,4	11,5
AVKASTNINGSMÄTT						
Periodens resultat	63	256	516	662	704	850
Eget kapital, genomsnitt	27 958	27 629	27 958	27 629	27 865	27 723
Avkastning eget kapital, % (årstakt)	0,9	3,7	3,7	4,8	2,5	3,1
Periodens resultat före skatt	79	249	668	779	917	1 027
+ Räntenetto	170	134	323	268	628	573
+ Värdeförändring derivat	284	122	213	–38	446	194
Resultat	533	505	1 205	1 009	1 991	1 795
Summa tillgångar, genomsnitt	62 766	61 155	62 304	61 155	61 780	61 680
Avkastning totalt kapital, % (årstakt)	3,4	3,3	3,9	3,3	3,2	2,9

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3
Hyresintäkter	725	735	740	741	753	755	710	700
Projekt- och entreprenadsättning	106	78	162	114	142	111	142	95
Nettoomsättning	832	814	902	855	895	865	852	795
Kostnader för fastighetsförvaltning	-201	-216	-224	-196	-205	-214	-209	-171
Kostnader projekt- och entreprenad	-104	-77	-163	-113	-142	-108	-139	-96
Bruttoresultat	526	520	514	546	547	543	503	528
– fastighetsförvaltning (driftöverskott)	524	519	516	545	548	541	500	529
– projekt- och entreprenadverksamheten	2	1	-1	1	-1	3	3	-1
Central administration	-26	-24	-26	-17	-28	-22	-29	-19
– fastighetsförvaltning	-24	-22	-24	-15	-26	-20	-27	-17
– projekt- och entreprenadverksamheten	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Resultat från intresseföretag	-2	-4	-4	-4	-2	-2	-1	-1
Finansiella intäkter och kostnader	-182	-165	-170	-158	-146	-146	-132	-143
Förvaltningsresultat	317	328	315	365	371	373	341	366
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	23	179	-301	75	-39	-7	-215	-454
Fastigheter, realiserade	–	–	-4	–	-29	–	–	6
Nedskrivning goodwill	–	–	–	–	–	–	–	–
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	84	77	63	41	398	20	7	26
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-61	-64	-51	-23	-330	-16	-6	-22
Derivat, realiserade	-284	71	282	-514	-122	160	-851	107
Resultat före skatt	79	590	305	-56	249	529	-724	29
Skatt	-16	-137	-69	8	6	-123	174	7
Periodens resultat	63	453	235	-48	256	406	-550	36

NYCKELTAL ¹⁾

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3
Hyresvärde, kr/kvm	3 836	3 804	3 803	3 731	3 714	3 664	3 636	3 469
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	92	92	92	94	93
Överskottsgrad, %	72	71	70	74	73	72	71	76
Fastighetsvärde, kr/kvm	60 068	59 805	59 151	59 375	59 065	58 884	56 186	56 323
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	877	882	882	881	912	960	945	945
Antal fastigheter vid periodens utgång	89	86	86	73	73	75	75	75
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	42,0	41,8	41,4	40,1	40,4	42,6	42,5	41,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,2	3,5	3,7	3,9	3,9	3,8	3,7	3,5
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	12,4	11,8	11,5	11,1	11,2	12,7	12,9	13,0
Avkastning på eget kapital R12, %	2,5	3,3	3,1	0,2	0,5	-0,9	-3,4	-4,9
Avkastning på totalt kapital R12, %	3,2	3,1	2,9	3,0	2,1	1,1	0,4	-1,7
Genomsn. utgående ränta, %	3,1	2,9	2,9	2,8	2,3	2,4	2,3	2,3
Räntebindning, år	3,0	3,0	3,0	3,3	3,2	3,2	3,8	3,5
Kapitalbindning, år	3,6	3,5	3,6	3,5	3,5	3,3	3,5	3,8
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	0,50	0,52	0,50	0,58	0,59	0,59	0,54	0,58
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	0,48	0,50	0,46	0,56	0,56	0,59	0,54	0,56
Resultat per aktie, kr	0,10	0,72	0,37	-0,08	0,41	0,64	-0,87	0,06
Långsiktigt substansvärde, kr	54,53	53,94	53,45	53,77	53,01	52,60	52,42	52,61
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	51,31	50,65	50,23	50,64	49,76	49,21	49,12	49,03
Avyttringsvärde, kr	44,48	44,42	44,04	43,99	44,20	44,09	43,90	46,52
Börskurs, kr	33,81	33,08	39,64	49,20	41,10	41,84	46,24	35,62
Genomsnitt antal aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Antal utest. aktier periodens slut, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529

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 5 % 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 30 juni 2025 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 355 mkr (304) redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om –52 mkr (35) 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 netting av förpliktelser gentemot samma motpart.

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 25 375 mkr (24 317) och dess verkliga värde till 25 404 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 lämnat 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 –171 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med –201 mkr, värdeförändring derivat skulle förändras med 208 mkr och uppskjuten skatt med 34 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om –131 mkr.

Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –19 985 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderättstillgång och leasingskuld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –1 482/1 482 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 –286 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –3 490 mkr och eget kapital med –17 300 mkr.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns på starka del-marknader 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 42,0% samtidigt som ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,0 respektive 3,6 år. Vid samma tidpunkt fanns en likviditetsbuffert om drygt 9,4 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%	-4 636	46,6%
-5%	-2 318	44,2%
0%	0	42,0%
+5%	2 318	40,1%
+10%	4 636	38,3%

Resultat efter skatt, mkr	
Faktor	+/- 1 %-enhet
Hyresnivå/index	+23/-23
Uthyrningsgrad	+26/-26
Fastighetskostnader	-7/+7
Räntekostnader	-20/+20
Värdering: avkastningskrav	-6 888/+11 064

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

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Rapportens undertecknande

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 4 juli 2025

Johan Ljungberg Styrelseordförande		
Gunilla Berg Styrelseledamot	Simon de Château Styrelseledamot	Conny Fogelström Styrelseledamot
Johan Thorell Styrelseledamot	Sara Laurell Styrelseledamot	
Annica Ånäs Verkställande direktör		

Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ.) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lag (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 4 juli 2025 kl. 07.30 CET.

Aktien

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av kvartalet ca 7 600 aktieägare (7 400). De tio största enskilda ägarna den 31 maj 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-jun	2024 jan-jun
Aktiekurs, SEK		
-Lägst	27,5	35,7
-Högst	41,3	46,4
-Stängningskurs	33,8	41,1
Börsvärde, mdkr	21,3	25,9
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	62,0%	78,0%
P/E	30,3	174,2
Aktiens direktavkastning	2,1%	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.

Öka antalet aktier genom att varje aktie, oavsett aktieslag, delas upp på fem aktier (s.k. split) med avstämningsdag 10 april 2025, varvid antalet aktier i bolaget ökade till 666 103 680, varav 20 000 000 A-aktier och 646 103 680 B-aktier. Bolaget ägde, den 30 juni 2025, 35 574 375 aktier av serie B. Under andra kvartalet gjordes inga förvärv (0 mkr) eller överlåtelser (0 mkr).

Större aktieägare per 2025.05.31	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Ljungberg-sfären	10 950	130 791	22,5	29,6
Holmström-sfären	9 050	75 242	13,4	20,4
Coop Östra	-	161 803	25,7	20,0
Carnegie Fonder	-	42 367	6,7	5,2
Varma Mutual Pension Insurance Company	-	40 586	6,4	5,0
Swedbank Robur Fonder	-	18 357	2,9	2,3
AFA Försäkring	-	10 466	1,7	1,3
Vanguard	-	9 822	1,6	1,2
Margareta af Ugglas	-	7 223	1,1	0,9
Handelsbanken Fonder	-	6 748	1,1	0,8
Övriga	-	107 123	17,0	13,2
Totalt utestående aktier	20 000	610 529	100,0	100,0
Återköpta aktier ¹⁾	0	35 574		
Totalt antal emitterade aktier	20 000	646 104		

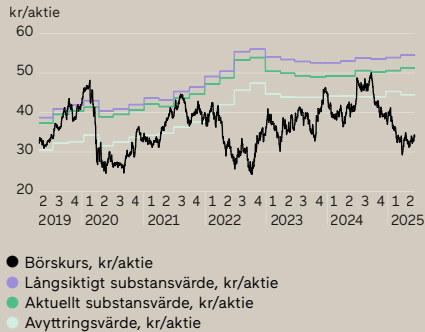
¹⁾ Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

Direkt- och totalavkastning

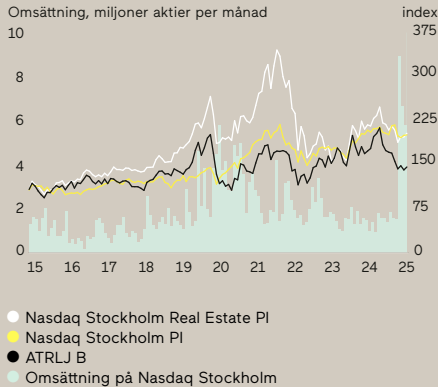
Årsstämman i mars 2025 beslutade att genomföra en utdelning om 0,72 kr/aktie, vilket motsvarar en direktavkastning om 2,1% (1,7) beräknat på kursen vid periodens utgång, att delas ut vid två tillfällen. Under första kvartalet har en utdelning om 0,36 kr/aktie lämnats och avstämningsdag för den andra utdelningen är 26 september 2025.

Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit -16% (12).

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS



ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



Källa: Nasdaq

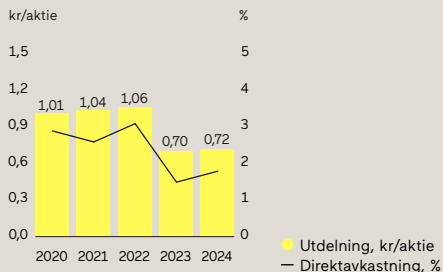
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

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.

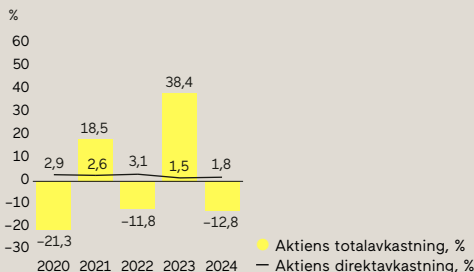


Möjlighet till god värdetillväxt

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.

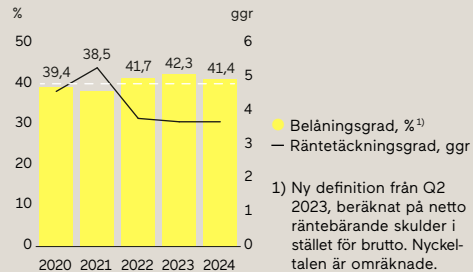


Låg finansiell risk

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
Hyresintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten
Projekt och entreprenadsättning 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 vill 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 ≥ 85% av poängen, motsvarar bästa 1 % av de certifierade byggnaderna.
Excellent ≥ 70% av poängen, motsvarar topp 10 % av de certifierade byggnaderna.
Very good ≥ 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.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är en svensk certifiering som granskar hur hållbar en byggnad är, med fokus på energi, inomhusmiljö och materialval. Certifieringen ges i nivåerna Brons, Silver eller Guld och bygger på svenska regler och miljömål. Den används för både nya och befintliga byggnader.

Normalårskorrigerat

Ett beräkningsätt för att hantera vådrets 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.

Informationer

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 **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	
2025.10.10	Delårsrapport januari–september 2025
2026.01.30	Bokslutskommuniké 2025
2026.02.25	Årsredovisning 2025
2026.04.10	Delårsrapport januari–mars 2026
2026.07.03	Delårsrapport januari–juni 2026
2026.10.09	Delårsrapport januari–september 2026
Pressreleaser under kvartalet	
2025.05.02	Ändring av antalet aktier och röster i Atrium Ljungberg
2025.05.09	BioLamina flyttar till Life City i Hagastaden
2025.06.02	Coop Östra flyttar till nytt kontor i Hagastaden
2025.06.03	Köttkompaniet öppnar i nya Söderhallarna
2025.06.12	Atrium Ljungberg förlänger hyresavtalet med Ericsson i Göteborg
2025.06.23	Atrium Ljungberg tecknar tioårigt låneavtal med Nordiska Investeringsbanken