



Starka finanser och starka
platser i en föränderlig tid

Sammanfattning januari – mars 2026

Januari – mars

Hysesintäkterna uppgick till 759 mkr (735), en ökning motsvarande 3,3% (-2,6) – varav jämförbart bestånd minskade med -1,5% (3,2).

Driftöverskottet uppgick till 514 mkr (519), en minskning motsvarande -0,9% (-4,0) – varav jämförbart bestånd minskade med -3,4% (2,2).

Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 110 mkr (78) och bruttoresultatet till -2 mkr (1).

Förvaltningsresultatet uppgick till 316 mkr (328), motsvarande 0,50 kr/aktie (0,52).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -215 mkr (179), varav projektvinster uppgick till 50 mkr (20). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 154 mkr (71).

Periodens resultat uppgick till 202 mkr (453), motsvarande 0,32 kr/aktie (0,72).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till -8 mkr (23).

Periodens investeringar uppgick till 568 mkr (626).

Aktiesplit 5:1 genomfördes under andra kvartalet 2025. Jämförelsetal som påverkas av antalet aktier har justerats retroaktivt.

Sammanfattning ¹⁾	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025/2026 apr-mars	2025 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	759	735	2 981	2 957
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	110	78	521	488
Nettoomsättning, mkr	870	814	3 502	3 446
Bruttoresultat, mkr	512	520	2 119	2 126
Förvaltningsresultat, mkr	316	328	1 296	1 307
D:o kr/aktie	0,50	0,52	2,06	2,07
Resultat efter skatt, mkr	202	453	572	823
D:o kr/aktie	0,32	0,72	0,91	1,31
Fastighetsvärde, mkr	61 094	59 103	61 094	60 965
Investeringar i fastigheter inkl. förvärv, mkr	568	626	2 837	2 895
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	-8	23	-20	12
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	-8	23	-26	5
Belåningsgrad, %	43,7	41,8	43,7	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,2	3,0	3,0
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,9	2,9	2,9	3,0
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	53,90	53,94	53,90	54,89
Börskurs, kr/aktie	29,21	33,08	29,21	33,22
Klimatpåverkan förvaltning kg CO ₂ e/kvm	7,03	9,21	7,03	10,26
Klimatpåverkan projekt (Skede A-C) kg CO ₂ e/kvm	265	322	265	265

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sid. 21 och för definitioner se sid. 28-29.

NETTOUTHYRNING

-8

MKR

HYSESINTÄKTER

+3,3%

FÖRÄNDRING

FÖRVALTNINGSRESULTAT

-3,5%

FÖRÄNDRING

PERIODENS
INVESTERINGAR

568

MKR



Slakthusområdet går från vision till verklighet.

Under årets första kvartal fortsätter vi att omsätta strategi till handling. Trots ett mer turbulent omvärldsläge ser vi inga större rörelser på hyresmarknaden. Vi gör tydliga framsteg i vår projektportfölj – med inflyttningar, byggstarter och nya etableringar tar våra stadsdelar form som levande platser där affär, människor och stad möts.

Resultat och finansiell ställning

Hyresintäkterna under årets första kvartal ökar med drygt 3%, främst tack vare fina tillskott från projekt som färdigställts under inledningen av 2026 och under andra halvåret ifjol. Ökningen till trots minskar driftnettot med knappt 1%, dels på grund av en kall och snörik inledning av 2026, dels kopplat till förvärvet av resterande 50% av aktierna i coworkingaktören A house vars resultat numera ingår i driftnettot. Verksamheten är inne i en expansionsfas med flera nyetablerade destinationer. Långsiktigt ser vi att A house utgör ett viktigt komplement till vårt befintliga erbjudande, ett komplement som är strategiskt viktigt för utvecklingen av framtidens arbetsliv och som kommer att bidra till ytterligare värdeskapande i våra områden.

Projektvinsten i första kvartalet uppgår till totalt 76 mkr, varav 26 mkr från vårt färdigställda bostadsprojekt Brf Kulturarvet på Nobelberget i Sickla. Glädjande är även att bostadsförsäljningen i projektet tagit fart vilket inneburit att vi i kvartalet gått från 45% till 71% sålda lägenheter.

Vi justerar ner värdet på våra förvaltningsfastigheter med 265 mkr motsvarande 0,4%. Nedjusteringen är hänförlig till höjda avkastningskrav för våra två fastigheter i Kista och för en kontorsfastighet i Malmö samt till kassaflöde i två fastigheter i Slakthusområdet där vi förbereder inför kommande projekt, vilket kortsiktigt påverkar fastighetsvärdena negativt.

På finansieringssidan inleddes året mycket starkt med fallande marknadsräntor och sjunkande kreditmarginaler. Vi lyckades ta tillvara på det fönstret genom ett par derivatransaktioner och genom att emittera obligationer om totalt ca 1,5 mdkr på de mest fördelaktiga nivåerna sedan 2021. Transaktioner som sammantaget inneburit att utgående snittränta i portföljen sjunkit några baspunkter till 3,1% inklusive löftesprovisioner. Situationen i Mellanöstern gör det dock svårt att sia om framtiden, men även om räntor och marginaler vänt upp igen kan vi konstatera att våra finansieringsförutsättningar fortsatt är goda och vår finansiella position stark.

Hyresmarknaden

Under kvartalet har vi genomfört flera uthyrningar som sammantaget visar på fortsatt efterfrågan på våra platser. Bland de största märks Svanen i Söderhallarna, en ny gymaktör i Mobilia i Malmö, Desirée Jaks restaurangetablering i Mälarterrassen samt Handelsbanken i Sickla Central. Totalt motsvarar dessa uthyrningar 3 750 kvm.

När det gäller Mälarterrassen kan vi äntligen informera om att Tommy Myllymäki och Pi Le, kockarna bakom Aira med två stjärnor i Guide Michelin och tillika förra årets nobelkockar, etablerar restaurang LIV. Därmed är fyra av sex restauranglokaler uthyrda till namnkunniga och starka aktörer inom svensk gastronomi, vilket är ett viktigt steg i utvecklingen av Mälarterrassen och stärker hela Slussens attraktionskraft. Vi ser även fortsatt god utveckling i Söderhallarna, som öppnar i höst. Inför öppningen har flera välkända aktörer knutits till saluhallen, däribland Kajsas Fisk, Sjömat och Ostboden, vilket lägger grunden för ett tydligt kvalitetsdrivet matutbud på Södermalm.

Samtidigt kan som sagt konstateras att omvärldsläget är mer turbulent än vad som kunde förutses vid utgången av 2025. Den ökade geopolitiska osäkerheten har under det första kvartalet bidragit med en större osäkerhet som gör det svårt för företag och verksamheter att förutsäga sina lokalbehov. Nettouthyrningen i kvartalet landade på -8 mkr, lägre än vad jag trott och hoppats på. På plussidan ser vi däremot ett ökande fokus på kontorsnärvaro och en vilja att erbjuda medarbetarna attraktiva arbetsplatser. Med våra högkvalitativa fastigheter och starka stadsmiljöer har vi goda förutsättningar att möta denna efterfrågan, vilket ger tillförsikt inför framtiden.

Projektportföljen

Som tidigare nämnts har vi under kvartalet färdigställt det första bostadsprojektet i Stockholm Wood City, Brf Kulturarvet på Nobelberget i Sickla. Under kvartalet har även utvecklingen av Slakthusområdet tagit stora kliv framåt. En viktig milstolpe är att projekt Hus 49 Stora Marknadshallen har färdigställts och att Universal Music Group flyttat in. Det är den första nya kontorshyresgästen i Slakthusområdet och sätter riktningen för områdets fortsatta kontorsutveckling.

I Hus 6 Stationen har stomresningen nu påbörjats och huset kommer att vara uppe innan årsskiftet. Även Stockholms konstnärliga högskola går

nu in i byggfas efter att entreprenadkontrakt har tecknats under kvartalet. Etableringen innebär ett långsiktigt tillskott av utbildning, kultur och daglig aktivitet, och stärker områdets identitet ytterligare. Därtill närmar sig gymnasieskolan färdigställande med planerad inflyttning i andra kvartalet och skolstart till hösten.

Sammantaget går Slakthusområdet nu från planering till påtaglig verklighet. Med inflyttningar, byggstarter och ökande aktivitet fylls området successivt med liv och rörelse, vilket skapar långsiktigt värde för både staden och våra intressenter.

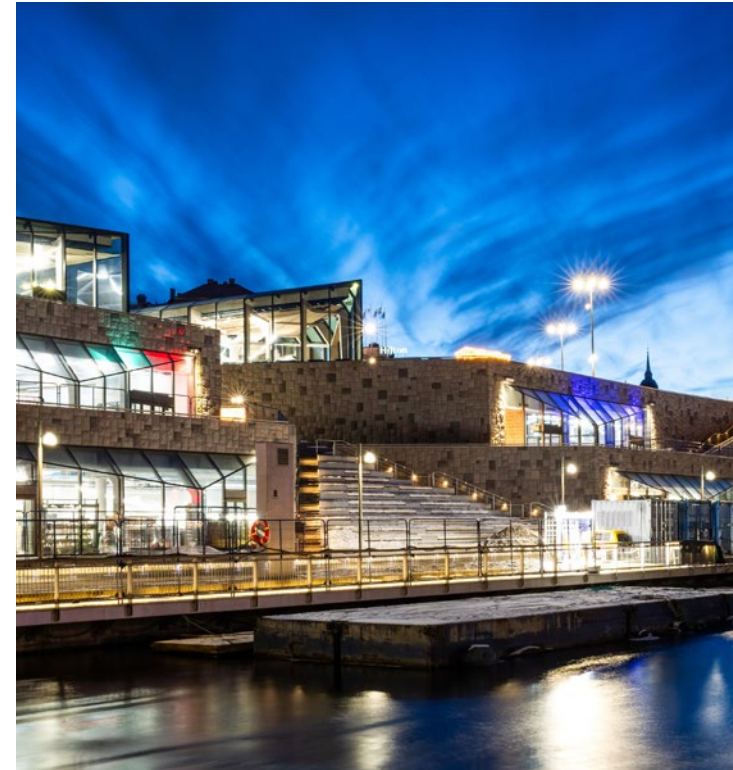
Human City Index

Under kvartalet lanserade vi Human City Index – ett verktyg som sammanfattar kärnan i vår stadsutvecklingsstrategi och vårt synsätt på långsiktigt finansiellt värdeskapande. För Atrium Ljungberg hänger attraktiva, trygga och levande platser nära samman med högre efterfrågan, stabilare kassaflöden och lägre affärsrisk över tid. Social hållbarhet är därför en integrerad del av vår affärsmodell och ett konkret styrmedel i hur vi planerar, investerar i och förvaltar våra stadsdelar.

Med egna mätetal har vi följt utvecklingen i våra områden under flera år och kan systematiskt omsätta insikter i prioriteringar och åtgärder som stärker den långsiktiga värdeutvecklingen. I dag uppgår den genomsnittliga måluppfyllelsen till 65%, med ambitionen att nå 90% till 2030.

Genom att göra Human City Index tillgängligt för allmänheten tar vi samtidigt en aktiv roll i att höja kunskapsnivån i hela branschen. Ökad transparens och gemensamma referensramar för social hållbarhet bidrar till bättre beslutsunderlag, mer träffsäkra investeringar och i förlängningen mer robusta och värdeskapande stadsmiljöer.

Annica Änäs,
 vd



Mälarterrassen utvecklas till en ny gastronomisk destination vid Slussen. Under kvartalet skrevs avtal med Desirée Jaks som öppnar ett brittiskt pubkoncept. Samtidigt kommunicerades att stjärnkockarna Tommy Myllymäki och Pi Le öppnar restaurang LIV. Därutöver är koncept från bland andra Urban Italian Group och Napolyon Sürer klara. Restaurangverksamheterna öppnar successivt under 2026, ett viktigt steg i utvecklingen av området som stärker Slussens attraktionskraft.

Det här är Atrium Ljungberg

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vår affär bygger på långsiktigt ägande, aktiv förvaltning och strukturerad projektutveckling i några av landets mest attraktiva tillväxtregioner, Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö.

Vår strategi bygger på att äga och utveckla stora, sammanhängande områden där vi tar ett helhetsgrepp och omsätter visionen "Alla vill leva i vår stad". Utvecklingen är koncentrerad till fyra områden i Stockholm – Sickla, Slakthusområdet, Hagastaden och Slussen.

Projektutveckling

Vår projektutveckling innefattar såväl nybyggnation som om- och tillbyggnader av fastigheter på attraktiva platser i storstadsregionerna, i anslutning till befintligt bestånd. Projektledningen genomförs med egen personal från idé till inflytt. Projektens avkastning skall ge en bättre lönsamhet än att förvärva fastigheter med ett befintligt kassaflöde, och därmed bidra till såväl driftnettotillväxt som värdetillväxt.

Fastighetsförvaltning

Vi utvecklar och förvaltar fastigheter för att äga en lång tid framöver. Vi har en egen förvaltningsorganisation som arbetar nära kunderna för att tillgodose deras behov på bästa sätt och samtidigt vara lyhörda för nya affärsmöjligheter. Kassaflödet från våra förvaltningsfastigheter utgör grunden i vår affär.

Atrium Ljungberg i korthet

Börsnoterat på Nasdaq Stockholm Large Cap

Antal fastigheter	88 st
Fastighetsvärde	61 mdkr
Total uthyrbar yta	905 000 kvm
Kontrakterad årshyra	3,1 mdkr
Antal anställda	329
Största ägare	Familjen Ljungberg, Coop Östra, Familjen Holmström

Finansiell modell och mål

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.

Geografiska marknader



Övergripande hållbarhetsmål

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

- **Klimatpåverkan**
Nettonoll utsläpp 2040 och 50% reduktion 2030 (basår 2023)
- **Resurseffektivitet**
Minst 20% cirkulär materialanvändning till år 2030
- **Biologisk mångfald**
Positiv miljöpåverkan från bolagets markanvändning 2030

SOCIAL HÅLLBARHET

- **Samhällspåverkan**
>90% i Human City Index 2030
- **Ansvarsfull arbetsgivare**
80 av 100 i medarbetarnöjdhet
- **Mänskliga rättigheter**
Inga överträdelse mot mänskliga rättigheter i värdekedjan

HÅLLBAR BOLAGSSTYRNING

- **Värdekedjeansvar**
60% av leverantörer reviderade mot uppförandekoden 2030
- **Affärsetik**
100% av medarbetarna utbildade i affärsetik
- **Attraktiv investering**
100% klimatanpassade fastigheter till 2030

FASTIGHETER EFTER KATEGORI

● Kontor	65%	39,1 mdkr
● Handel	19%	11,7 mdkr
● Bostäder	3%	1,7 mdkr
● Projekt och mark	14%	8,6 mdkr



Hållbart företagande

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Atrium Ljungberg arbetar målstyrt med hållbarhet, med tydliga kort- och långsiktiga mål som följs upp genom utvalda nyckeltal. Arbetet omfattar miljö, social hållbarhet och hållbar bolagsstyrning.

Till årets första delårsrapport har nyckeltalen för hållbarhet setts över vilket resulterat i adderade nyckeltal och viss uppdatering av metodik.

Miljömässig hållbarhet

Under det första kvartalet minskade den redovisade klimatpåverkan från förvaltningen till 7,03 kg CO₂e/kvm kvart (9,21), vilket innebär att målet för 2030 har uppnåtts. Minskningen förklaras främst av en mer detaljerad beräkning av energirelaterade utsläpp, vilket numera tydliggör effekten av val av fjärrvärmeleverantörer med lägre klimatpåverkan.

Arbetet med att minska klimatavtrycket från förvaltning har fokuserat på energioptimering, förbättrad avfallsuppföljning samt ökad uppföljning och cirkulär materialanvändning vid hyresgäst Anpassningar.

Den certifierade ytan ökade något under kvartalet, till följd av att Söderhallarna certifierats enligt Breeam Bespoke med betyget Excellent. Den totala certifierade ytan har även uppdaterats för 2025 och framåt och inkluderar nu även fastigheter som inväntar godkännande vid omcertifiering.

Social hållbarhet

Human City Index är Atrium Ljungbergs verktyg för att mäta och följa upp social hållbarhet i stadsmiljöer. Under årets första kvartal gjordes indexet tillgängligt

för allmänheten, i syfte att bidra till ökad kunskap och transparens i branschen. Mer information finns i vd-ordet och på Atrium Ljungbergs webbplats.

Indexet har använts i fyra år och utvecklas löpande genom systematisk uppföljning. Årets arbete fokuserar på måluppföljning, framtidsspaning och datainsamling till den årliga allmänhetenkäten, som kompletterar de kvantitativa indikatorerna och ger en samlad bild av områdenas sociala hållbarhet.

Ett exempel på aktiviteter som genomförts är Examen PreLoved i Gränbystaden, i samarbete med Uppsala Stadsmission. Genom att samla in och tillgängliggöra festkläder inför skolavslutning och student får fler unga möjligheter att delta, samtidigt som kläder återanvänds.

Hållbar bolagsstyrning

Ett av målen för hållbar bolagsstyrning är att 100% av betydande leverantörer har genomgått en hållbarhetsbedömning vid årets slut. Vid utgången av det första kvartalet uppgick andelen till 94% (100%). Av dessa fick ca 70% en grön bedömning, alltså det mest positiva betyget. Atrium Ljungberg arbetar löpande med uppföljning, dialog och förbättringsinsatser i syfte att successivt stärka leverantörernas hållbarhetsprestanda och mognadsgrad.

EU:s taxonomi

I enlighet med EU:s taxonomi mäter och rapporterar Atrium Ljungberg hur stor andel av omsättning, kapitalutgift och driftutgifter som utgörs av taxonomiförenliga aktiviteter. Utfallet för förenlig omsättning uppgick till 17% (16). Förenliga kapitalutgifter har ökat till 56% (51), till följd av ökade investeringar i taxonomilinjerade fastigheter. De förenliga drifts- utgifterna uppgick till 14% (15).

Nyckeltal	Enhet	Förändring jmf fg period	2026.03.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31	Mål
Klimatpåverkan projekt, byggnadens livcykel (skede A-C)	Kg CO ₂ e/kvm BTA	-	265	265	322	331	114,5 till 2030
Klimatpåverkan projekt, byggskede (skede A1-A5)	Kg CO ₂ e/kvm BTA	-	222	222	209	-	
Certifierad yta	%	+1%-enhet	86	85	72	76	Ambition 100%
Andel gröna avtal	%	-	82	82	79	75	Ambition 100%
Hållbarhetsbedömda leverantörer	%	-6%-enheter	94	100	32	20	100% årligen

Nyckeltal förvaltning	Enhet	Förändring jmf fg period	2025/2026 mar-feb	2024/2025 mar-feb	2023/2024 mar-feb	2022/2023 mar-feb	Mål
Klimatpåverkan förvaltning	Kg CO ₂ e/kvm Atemp	-24%	7,03	9,21	11,29	9,8	9,29 till 2030
Scope 2 utsläpp ¹⁾	Ton CO ₂ e	-	1 710	-	-	-	Nettonoll till 2040
Scope 2 utsläpp ¹⁾	Kg CO ₂ e/kvm Atemp	-	1,35	-	-	-	Nettonoll till 2040
Total köpt energi	Kg CO ₂ e/kvm Atemp	-4%	142	148	159	152	
Andel förnybar energi	%	-	93	-	-	-	
Fastighetsenergi ²⁾	kWh/kvm Atemp	-4%	68	71	78	79	49 till 2030
Varav Fastighetsel	kWh/kvm Atemp	-11%	24	27	31	33	
Varav Fjärrvärme	kWh/kvm Atemp	0%	38	38	41	39	
Varav fjärrkyla	kWh/kvm Atemp	-14%	6	7	6	6	
Verksamhetsenergi	kWh/kvm Atemp	-3%	75	77	78	76	
Vattenförbrukning	m ³ /kvm	-8%	0,35	0,38	0,38	0,41	0,33 till 2030

EU taxonomi	Enhet	Förändring jmf fg period	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Aktiviteter
Förenlig omsättning	%	+1%-enhet	17	16	24	21	7.1, 7.2, 7.7 för mål 1
Förvaltningsportfölj	%	+1%-enhet	18	17	28	24	7.7 för mål 1
Förenliga kapitalutgifter	%	+4%-enheter	56	51	23	15	7.1, 7.2, 7.7 för mål 1
Förvaltningsportfölj	%	-	27	27	23	16	7.7 för mål 1
Förenliga driftsutgifter	%	-1%-enhet	14	15	15	17	7.7 för mål 1
Förvaltningsportfölj	%	-1%-enhet	14	15	15	17	7.7 för mål 1

¹⁾ Klimatpåverkan från inköpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Marknadsbaserad metod redovisas.

²⁾ Normalårskorrigerad.

Fastighetsbestånd

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden noterades ett starkt första kvartal, det högsta utfallet för ett första kvartal sedan 2022 sett till volym. Andelen större affärer ökade och totalt genomfördes 99 transaktioner till ett sammanlagt värde om 51,6 mdkr. Fastighetsfonder stod för den största delen av volymen, där merparten av kapitalet kom från utländska investerare. Dessa investeringar omfattade flera segment och var till stor del geografiskt koncentrerade till Stockholmsområdet. Totalt stod de utländska investerarna för 32% av volymen, motsvarande 16,4 mdkr, vilket visar att det ökade internationella intresset som noterades efter sommaren 2025 består.

Geografiskt dominerade Stockholmsområdet med 47% av den totala transaktionsvolymen. Regionstäder stod för 23%, följt av Göteborg med 14%. Malmö svarade för 9%, motsvarande 4,5 mdkr, vilket innebär den högsta nivån sedan fjärde kvartalet 2021, både avseende volym och andel.

Det största segmentet på transaktionsmarknaden under kvartalet var logistik, lager och industri, som stod för 25% av den totala transaktionsvolymen. Samhällsfastigheter, som under en längre period haft en svagare aktivitet, ökade tydligt under slutet av 2025. Den högre aktiviteten har fortsatt in i 2026 och segmentet stod för 23% av volymen under det första kvartalet. Bostadssegmentet stod för 20% medan övriga segment, inklusive hotell, svarade för 17%. Handel och kontor stod för 7% vardera, där kontor minskade 24 procentenheter jämfört med motsvarande period 2025.

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 88 fastigheter (86) med en sammanlagd uthyrbar area om 905 000 kvm (879 000).

Investeringar och försäljningar

Under perioden har 568 mkr (626) investerats i befintliga fastigheter, varav 511 mkr (522) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 57 mkr (104) avser bostadsrättsaffären. Av investeringar i fastigheter som utvecklas för ägande utgjorde 145 mkr (145) investeringar i förvaltningsbeståndet och 367 mkr (378) investeringar i projektfastigheter. Inga fastighetsförvärv gjordes under perioden (0,4).

Fastighetsvärdering

Under första kvartalet har internvärdering genomförts på samtliga fastigheter. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationstantagandet för 2026 har under kvartalet justerats från 1,5% till 1%. Därefter är det 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.

Fastighetsbestånd 2026.03.31	Uthyrbar area, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	577	39 133	67 807	2 350	4 071	86,3
Handelsfastigheter	246	11 683	47 524	907	3 690	92,4
Bostadsfastigheter	45	1 651	36 514	115	2 538	90,2
Affärsområde Fastighet	868	52 467	60 433	3 372	3 883	88,1
-varav Stockholm	558	41 084	73 600	2 449	4 387	88,7
-varav Uppsala	125	5 843	46 769	442	3 539	88,4
-varav Göteborg	75	2 699	36 206	195	2 620	75,4
-varav Malmö	110	2 840	25 706	285	2 581	91,2
Projektfastigheter	32	6 513	-	84	-	60,0
Mark och byggrätter	-	701	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	900	59 681	-	3 455	-	-
Exploateringsfastigheter	6	1 413	-	7	-	-
Fastighetsbeståndet totalt	905	61 094	-	3 463	-	-

¹⁾ Uthyrbar area exklusive garage.

²⁾ Årlig rabatt om 88 mkr är exkluderad.

Förändring av fastighetsbeståndet, mkr	2026 jan-mars	2025 jan-mars
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	59 385	56 749
Investeringar i egna fastigheter	511	522
Orealiserade värdeförändringar	-215	179
Verkligt värde, utgående värde	59 681	57 450
Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 580	1 613
Försäljning brf	-224	-64
Investeringar i bostadsrättsprojekt	57	104
Bokfört värde, utgående värde	1 413	1 653
Fastighetsbeståndet, utgående värde	61 094	59 103

Direktavkastning per region, %	Intervall	2026.03.31 Genomsnitt	2025.03.31 Genomsnitt
Stockholm	3,8-6,8	4,5	4,5
Uppsala	4,2-5,9	5,6	5,6
Malmö	4,0-6,3	5,7	5,7
Göteborg	4,9-5,8	4,9	4,9
Totalt	3,8-6,8	4,7	4,7

Direktavkastning per fastighetskategori, %	Intervall	2026.03.31 Genomsnitt	2025.03.31 Genomsnitt
Kontor	3,8-6,8	4,5	4,5
Handel	4,0-6,3	5,5	5,2
Bostäder	4,0-4,9	4,6	4,7
Totalt	3,8-6,8	4,7	4,7

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

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Under perioden var det en negativ värdeutveckling om -0,4% (0,3%), hänförligt till höjda yeilder på tre fastigheter i Kista och Malmö samt till kassaflöde i två fastigheter i Slakthusområdet där vi förbereder inför kommande projekt. Värde-minskningen motverkades delvis av projektvinster.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Bokfört värde vid utgången av perioden uppgick till 1 413 mkr (1 653). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 1 696 mkr (2 014) och avser i huvudsak vår bostadsrättsutveckling i Sickla. Värdet minskar till följd av att vinstavräkning börjat göras för Brf Kulturarvet.



Under kvartalet har utvecklingen av Slakthusområdet tagit stora kliv framåt. En milstolpe är färdigställandet av Hus 49, Stora Marknadshallen, där Universal Music Group nu flyttar in. Det är den första nya kontorshyresgästen i området och visar på riktningen för Slakthusområdets fortsatta kontorsutveckling.

Kund

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Den 1 april 2026 uppgick kontrakterad årshyra till 3 133 mkr (3 110), varav 270 mkr (320) avser ej tillträdde lokaler. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 88,1% (90,5). Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid (exklusive bostäder och garage/parkering) uppgick till 5,0 år (4,9).

Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktportföljen avseende såväl bransch, kund som förfall. De 10 största kunderna står för 20% (21) av årligt kontraktsvärde och utgörs bland annat av kommuner, Stockholms konstnärliga högskola, Ericsson, Atlas Copco, ICA och Academic Work. Vidare har Atrium Ljungberg många mindre kontorsavtal och endast fem hyresavtal 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 -8 mkr (23), varav projektfastigheter 16 mkr (92). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser huvudsakligen kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 33 mkr (129), medan uppsägning från kund uppgick till 42 mkr (106). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

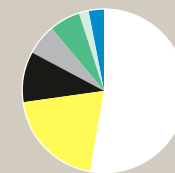
Kontraktsfördelning storlek per 2026.04.01	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel, %	Antal kontrakt	Andel, %
Kommersiellt, kontraktstorlek mkr				
<0,25	33	1%	526	24%
0,25-0,5	39	1%	107	5%
0,5-1,0	146	5%	195	9%
1,0-3,0	587	19%	329	15%
>3,0	2 188	70%	245	11%
Summa	2 994	96%	1 402	64%
Bostäder	72	2%	584	27%
Garage/parkering	67	2%	188	9%
Totalt	3 133	100%	2 174	100%

Förfallostruktur per 2026.04.01 ¹⁾	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %	Uthyrbar area, tkvm	Antal kontrakt
Kommersiellt, löptid				
2026	15	0%	8	95
2027	530	17%	137	469
2028	539	17%	125	276
2029	424	14%	97	264
2030	258	8%	59	101
2031 och senare	1 228	39%	299	197
Summa	3 010	96%	726	1 402
Bostäder	72	2%	33	584
Garage/parkering	67	2%	186	188
Totalt	3 133	100%	945	2 174

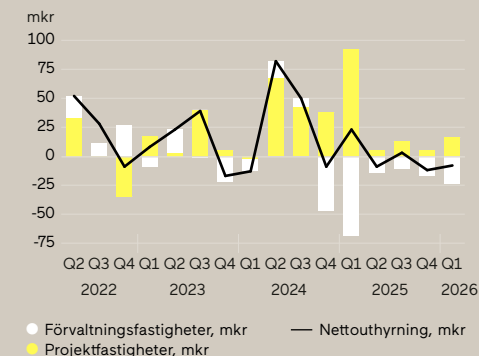
¹⁾ Avser kontraktens upphörandetidpunkt.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP

● Kontor	53%	1 651 mkr
● Handel	20%	623 mkr
● Kultur/utbildning	10%	323 mkr
● Hälsa/vård	6%	188 mkr
● Restaurang	6%	177 mkr
● Bostad	2%	72 mkr
● Övrigt	3%	99 mkr



NETTOUTHYRNING



Projektportfölj

Atrium Ljungbergs affärsmodell innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter och stadsdelar på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Projektutvecklingen sker i anslutning till befintligt fastighetsbestånd vilket skapar goda förutsättningar för stegvis utveckling, där nya projekt kan tillföras över tid och bidra till projektvinster, nya kassaflöden och ökad intjäningsförmåga i befintligt bestånd. Vår projektportfölj motsvarar en investeringsvolym om drygt 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar. Målsättningen är att investera upp mot 3 mdkr om året med en projektvinst om minst 20%.

Den 31 mars 2026 omfattade vår projektportfölj, med beräknad start senast 2033, 421 000 kvm BTA, varav 62% kommersiella byggrätter med tyngdpunkt på kontor och 38% bostadsbyggrätter. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Slakthusområdet, Sickla, Hagastaden och Slussen. 91% av den totala projektportföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

Den 31 mars 2026 hade Atrium Ljungberg åtta pågående projekt med en total investeringsvolym om 8,4 mdkr, varav 4,4 mdkr återstår att investera. Samtliga pågående projekt utgör fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 13%, motsvarande 1,1 mdkr, varav 0,25 mdkr redan redovisats.

Pågående projekt

Utvecklas för att äga	Område	Typ av investering	Färdigställt	Uthyrbar area, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth.grad, %
Under året färdigställda projekt									
- Hus 49 Stora Marknadshallen	Slakthusområdet	Ombyggn.	Kv 1 2026	4 300	320	40		21	100
Färdigställda projekt				4 300	320	40		21	
Pågående projekt									
- Sickla Central	Sickla	Nybyggn.	Kv 2 2026	17 100	1 080	110		70	24
- Gymnasieskola	Slakthusområdet	Nybyggn.	Kv 2 2026	6 200	350	50		17	100
- Mälarterrassen	Slussen	Nybyggn.	Kv 2 2026	4 200	440	90		33	67
- Hus 48 Lilla Marknadshallen	Slakthusområdet	Ombyggn.	Kv 4 2026	1 900	160	80		10	72
- Hus 43 Gamla & Nya Magasinet	Slakthusområdet	Om-, -tillbyggn.	Kv 1 2027	9 000	710	210		40	40
- Söderhallarna	Södermalm	Ombyggn.	Kv 2 2027	26 100	1 820	870		155	40
- Hus 6 Stationen	Slakthusområdet	Nybyggn.	Kv 2 2028	17 400	1 640	900		89	-
- Högscolekvarteret	Slakthusområdet	Nybyggn.	Kv 2 2030	27 200	2 210	2 060		134	71
Pågående projekt				109 100	8 410	4 370	9 500	547	43

Bostadsrätter	Område	Typ av investering	Färdigställt	BOA, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Bokningsgrad, % ²⁾	Försäljningsgrad, % ²⁾
Under året färdigställda projekt									
- Brf Kulturarvet	Sickla	Nybyggn.	Kv 1 2026	5 800	490	30		-	71
Färdigställda projekt				5 800	490	30			

¹⁾ Exklusive tillägg.

²⁾ Ande' sålda lägenheter (i antal)

Planerade projekt

Planerade projekt med start senast år 2033							
Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
- Hagastaden	-	45 000	45 000	4 400	4 400	6 900	260
- Sickla	-	64 000	1 000	4 500	3 900	6 900	300
- Slakthusområdet	-	105 000	42 000	7 000	6 300	9 100	400
- Slussen	-	23 000	23 000	1 700	1 600	1 900	80
Uppsala	-	12 000	12 000	600	600	700	35
Göteborg	-	12 000	12 000	400	300	500	30
Summa	-	261 000	135 000	18 600	17 100	26 000	1 105
Avgår driftnetto idag, mkr							-45
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 060
Bostadsrätter							
Stockholm							
- Hagastaden	215	19 000	19 000	1 700	1 700	2 200	
- Sickla	965	83 000	26 000	5 800	5 300	7 800	
- Slakthusområdet	515	46 000	-	4 200	3 700	5 000	
Uppsala	145	12 000	12 000	600	600	700	
Summa	1 840	160 000	57 000	12 300	11 300	15 700	
Projektportfölj med start senast år 2033							
	1 840	421 000	192 000	30 900	28 400	41 700	

Våra utvecklingsområden

Atrium Ljungberg utvecklar några av Stockholms mest strategiska stadsdelar, i lägen där det finns eller byggs tunnelbana och annan stark kollektivtrafik. Utvecklingsområdena utgör kärnan i bolagets långsiktiga tillväxt. Kombinationen av tillgänglighet, stadskvaliteter och långsiktigt ägande skapar goda förutsättningar för värdetillväxt över tid.

— Slakthusområdet

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt där vi är den största fastighetsägaren. När området är färdigutvecklat kommer vi att äga ca en tredjedel av hela området. 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 att växa fram, kompletterat med ett brett utbud av mat, kultur och upplevelser. Tillsammans skapas en unik och kreativ stadsdel i Stockholm som stolt tar sitt mathistoriska arv vidare.

— Sickla

Vi äger majoriteten av området och har därmed stora möjligheter att ta helhetsansvar för utvecklingen. 2024 togs det första spadtaget för projektet Stockholm Wood City som blir världens största träbaserade stadsutvecklingsprojekt och Nordens nav för hållbarhet, innovation

PROJEKTPORTFÖLJ EFTER FASTIGHETSTYP

Bostäder och kontor står för ca 90% av arean

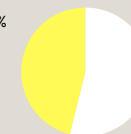
- Kontor, 51%
- Bostäder, 38%
- Handel, 8%
- Övrigt, 3%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER DETALJPLAN

För 46% av arean finns färdig detaljplan

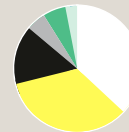
- Förändring av detaljplan krävs, 54%
- Detaljplan finns, 46%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER OMRÅDE

Drygt 90% av arean hänförlig till Stockholm

- Slakthusområdet, 36%
- Sickla, 35%
- Hagastaden, 15%
- Slussen, 5%
- Uppsala, 6%
- Göteborg, 3%



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 2033. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, yttier 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.

och välmående, en nyckel för att nå bolagets ambitiösa hållbarhetsmål. Totalt omfattar Stockholm Wood City 250 000 kvm, vilket motsvarar 25 kvarter, 7 000 arbetsplatser och 2 000 bostäder där restauranger och butiker ger liv åt gatustråken.

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

— Slussen

Atrium Ljungberg är den största fastighetsägaren vid Slussen och bidrar aktivt när Stockholms stad utvecklar en av stadens mest ikoniska platser som just nu genomgår sin största

förvandling på 80 år. När området står färdigt kommer det både att vara ett viktigt kommunikationsnav och en levande mötesplats med restauranger, gångstråk längs vattnet, nya torg och stadens första park i området. Trafiken flyttas under mark, vilket ger mer utrymme för människor, cyklisterna och kollektivtrafik – och skapar en stadsmiljö med människan i centrum.

→ Läs mer om våra utvecklingsområden.

Finansiering

Finans- och kapitalmarknaderna utvecklades positivt i början av året, med låg inflation och förväntningar om räntesänkningar. Inflöden till räntefonder och obligationsmarknaden bidrog till god likviditet och successivt minskande kreditspreadar. Läget förändrades dock markant när kriget i Iran ökade inflationsoron genom stigande energipriser. Långräntor, som initialt hade fallit, steg därefter snabbt och femårsräntan ökade från cirka 2,5% till nära 3% under kvartalet. Konflikten varaktighet är avgörande för den fortsatta utvecklingen där en snabb lösning kan stabilisera marknaderna, medan ett utdraget krig riskerar att leda till högre inflation, stigande energipriser och fortsatt finansiell stress.

Atrium Ljungberg finansierar sig via kapitalmarknaden och banker, med fokus på grön och hållbarhetslänkad finansiering, som per 31 mars uppgick till 82% av den räntebärande skulden. Tillgången till kapitalmarknaden var god i början av kvartalet, men har försämrats efter krigsutbrottet. Under januari och februari genomfördes fyra emissioner av tre- och femåriga gröna obligationer i SEK och NOK om totalt cirka 1,5 mdkr, till marginaler om cirka +80 bp respektive +110 bp. Samtidigt återköptes cirka 450 mkr i korta obligationer med förfall 2026. Certifikatmarknaden har varit stabil, med marginaler omkring +33 bp för tre månaders löptid.

Den räntebärande skulden ökade med 691 mkr till 26 870 mkr, främst drivet av investeringar i projektverksamheten och utdelning, och finansierades via obligationer och företagscertifikat. Vid periodens slut uppgick kapitalbindningstiden till 3,4 år och räntebindningstiden till 2,6 år. Den genomsnittliga utgående räntan uppgick till 2,9% exklusive och 3,1% inklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

Atrium Ljungberg använder räntesäkringar med optionsinslag, såsom stängningsbara och förlängningsbara swappar. Dessa medför ett utfallsintervall eftersom det inte är förutbestämt om eller när en option kan komma att utnyttjas. Bolaget redovisar därför i räntebindningstabellen nedan de kortaste respektive längsta möjliga löptiderna. Dessa speglar extremutfall snarare än de mest sannolika utfallen. För en rättvisande beräkning av räntebindningstiden används därför den deltajusterade löptiden, som baseras på optionsprissättning och marknadsvolatilitet och som således representerar den mest sannolika löptiden.

Kapitalbindning, mkr	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter
2026	194	4 363	4 557	17%	0
2027	920	4 022	4 941	18%	800
2028	4 459	3 388	7 847	29%	3 640
2029	997	2 209	3 205	12%	2 050
2030	999	2 099	3 099	12%	2 250
>2030	2 641	580	3 220	12%	0
Totalt	10 210	16 660	26 870	100%	8 740

Räntebindning ¹⁾ , mkr	Deltajusterad löptid		Kortast möjliga löptid		Längsta möjliga löptid	
	Volym	Genomsnittlig ränta, %	Volym	Genomsnittlig ränta, %	Volym	Genomsnittlig ränta, %
2026	1 991	1,2%	5 291	2,5%	1 991	1,2%
2027	7 352	3,1%	6 052	3,0%	5 052	3,0%
2028	6 066	2,8%	4 566	2,6%	4 566	2,6%
2029	4 560	2,9%	4 060	2,8%	4 060	2,8%
2030	4 400	3,5%	4 400	3,5%	5 400	3,4%
>2030	2 500	3,6%	2 500	3,6%	5 800	3,4%
Totalt	26 870	2,9%	26 870	2,9%	26 870	2,9%

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Inom räntefalloprofilen ingår 4 300 mkr i av motparten stängnings- eller förlängningsbara swappar som redovisas separat med dess kortaste, längsta och deltajusterade löptid. Av det som med en deltajusterad löptid förfaller under 2026 utgör per bokslutsdagen 75% rörlig ränta.

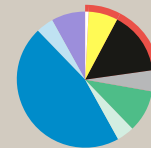
Nyckeltal räntebärande finansiering	2026.03.31	2025.03.31	2025.12.31
Räntebärande skulder, mkr	26 870	24 861	26 179
Likvida medel, mkr	193	165	262
Tillgänglig likviditet, mkr	9 383	9 355	9 452
Andel obelånade tillgångar, %	69%	69%	69%
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	12%	13%	12%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	11%	12%	12%
Belåningsgrad, %	43,7%	41,8%	42,5%
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	3,0	3,5	3,0
Skuldkvot (Nettoskuld/EBITDA), (R12) ggr	13,3	11,8	12,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,4	3,5	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	3,0	2,7
Kreditrating (Moody's)	Baa2, stab.	Baa2, neg.	Baa2, stab.
Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, %	2,9%	2,9%	3,0%
Genomsnittlig utgående ränta inkl. löftesprovisioner, %	3,1%	3,1%	3,2%
Marknadsvärde räntederivat, mkr	423	528	275
Marknadsvärde valuta-räntederivat, mkr	-150	-294	-360

Finanspolicy, mandat och utfall		
Koncernens räntetäckningsgrad (R12)	Minst 2 ggr	3,0
Koncernens belåningsgrad	Max 45%	43,7%
Kapitalbindningstid	Minst 2,0 år	3,4
Likviditetsbuffert för 12 månader	Minst 100%	Över 100%
Räntebindningstid	2,5-5,0 år	2,6
Andel räntestjustering inom 12 månader	Max 45%	20%
Valutarisk i finansiering	Får ej förekomma	Förekommer ej
Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart	Max 70%	34%

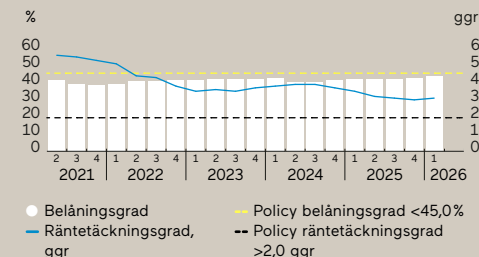
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

26 870 mkr i räntebärande skulder, varav 82% grön och hållbarhetslänkad finansiering

Banklån	1%	194 mkr
Gröna banklån	7%	1 782 mkr
Hållbarhetslänkade banklån	15%	4 002 mkr
Direktlån	5%	1 454 mkr
Gröna icke säkerställda banklån	10%	2 778 mkr
Obligationer	4%	1 160 mkr
Gröna obligationer	46%	12 372 mkr
Hållbarhetslänkade obligationer	4%	1 000 mkr
Företagscertifikat	8%	2 129 mkr
Säkerställda lån		



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD - STABIL BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD ÖVER MÅLNIVA



Rapport över totalresultat – Koncernen

Belopp i mkr	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025/2026 apr-mars	2025 jan-dec
Hyresintäkter	759	735	2 981	2 957
Projekt- och entreprenadsättning	110	78	521	488
Nettoomsättning	870	814	3 502	3 446
Kostnad fastighetsförvaltning				
Taxebundna kostnader	-60	-55	-180	-176
Övriga driftkostnader	-57	-46	-202	-192
Förvaltningskostnader	-59	-43	-209	-193
Reparationer	-8	-8	-38	-38
Fastighetskatt	-57	-59	-219	-221
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-4	-4	-13	-13
Summa	-245	-216	-862	-833
Kostnad projekt- och entreprenad	-112	-77	-521	-486
Bruttoresultat	512	520	2 119	2 126
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	514	519	2 119	2 124
- projekt- och entreprenadverksamhet	-2	1	0	2
Central administration	-24	-24	-102	-102
- fastighetsförvaltning	-22	-22	-92	-92
- projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-2	-10	-10
Resultat från intresseföretag och joint ventures	1	-4	-5	-10
Räntenetto	-161	-153	-667	-658
Tomträttsavgälder	-12	-12	-49	-49
Förvaltningsresultat	316	328	1 296	1 307
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-215	179	-482	-89
Fastigheter, realiserade	0	0	0	0
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	250	77	415	242
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-224	-64	-369	-209
Derivat, orealiserade	154	71	-55	-138
Resultat före skatt	281	590	805	1 114
Aktuell skatt	-14	-11	-32	-29
Uppskjuten skatt	-65	-125	-202	-262
Periodens resultat	202	453	572	823
Summa totalresultat för perioden	202	453	572	823
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
Res. per aktie före och efter utspädning, kr	0,32	0,72	0,91	1,31



Liljeholmen utvecklas till en arbetsplats med tydligt fokus på hälsa och välmående. Projektet omfattar en grön innergård för både avkoppling och aktivitet, ett nytt större inomhusgym samt ett brett hälsoprogram för hyresgästerna. Under de senaste månaderna har flera nya hyresavtal tecknats, vilket bekräftar styrkan i erbjudandet.

Segmentrapportering

2026 jan-mars

Belopp i mkr	Förvaltning	Co-working	Elimineringar ¹⁾	Fastigheter	Projektutveckling ²⁾	Entreprenad	Elimineringar	Projekt och entreprenad	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	755	19	-15	759	-	-	-	-	-	759
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	-	-	3	150	-43	110	-	110
Nettoomsättning	755	19	-15	759	3	150	-43	110	-	870
Kostnad fastighetsförvaltning	-233	-25	13	-245	-	-	-	-	-	-245
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-	-	-	0	-150	39	-112	-	-112
Bruttoresultat	522	-6	-2	514	3	0	-4	-2	-	512
Central administration	-22	-	1	-22	-3	-	0	-3	-	-24
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Räntenetto	-	-	-	-	-	0	0	0	-161	-161
Tomträttsavgälder	-12	-	-	-12	-	-	-	-	-	-12
Förvaltningsresultat	487	-6	-1	481	0	0	-5	-5	-160	316
Värdeförändringar ³⁾	-215	-	-	-215	26	-	-	26	154	-35
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-79	-79
Periodens resultat	272	-6	-1	266	25	0	-5	21	-85	202
Investeringar och förvärv	-	-	-	511	57	-	-	57	-	568
Tillgångar, periodens slut	-	-	-	61 530	1 413	264	-	1 677	1 491	64 698

¹⁾ Varav 10,2 mkr avser koncerninterna hyror avseende coworking.

²⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

³⁾ Fastigheter, orealiserade -215 mkr (179). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 26 mkr (13). Orealiserad värdeförändring derivat 154 mkr (71).

2025 jan-mars

Belopp i mkr	Förvaltning	Co-working	Elimineringar	Fastigheter	Projektutveckling ¹⁾	Entreprenad	Elimineringar	Projekt och entreprenad	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	750	-	-15	735	-	-	-	-	-	735
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	-	-	-	187	-109	78	-	78
Nettoomsättning	750	-	-15	735	-	187	-109	78	-	814
Kostnad fastighetsförvaltning	-227	-	11	-216	-	-	-	-	-	-216
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-	-	-	-1	-182	106	-77	-	-77
Bruttoresultat	523	-	-4	519	-1	5	-3	1	-	520
Central administration	-22	-	1	-22	-2	-	-	-2	-	-24
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-4	-4
Räntenetto	-	-	-	-	-	1	-1	-	-153	-153
Tomträttsavgälder	-12	-	-	-12	-	-	-	-	-	-12
Förvaltningsresultat	489	-	-3	486	-4	6	-4	-1	-157	328
Värdeförändringar ²⁾	179	-	-	179	13	-	-	13	71	262
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-137	-137
Periodens resultat	668	-	-3	665	9	6	-4	12	-223	453
Investeringar och förvärv	-	-	-	522	104	-	-	104	-	626
Tillgångar, periodens slut	-	-	-	59 071	1 653	290	-	1 942	1 490	62 503

Kommentarer till koncernens resultat januari–mars 2026

Förändringar i fastighetsbestånd och verksamhet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: 19 juni 2025 tillträdde Sandviksvassen 12, 13 och 19 i Uppsala.

6 februari 2026 förvärvades samtliga återstående ägarandelar i A house som genom det förvärvet blir ett helägt dotterbolag.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 759 mkr (735) och inkluderar såväl rabatter om –24 mkr (–22) som engångsersättning om 6 mkr (4) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Hyresintäkterna ökade främst p.g.a. tillväxt från färdigställda projektfastigheter och tillkommande coworking intäkter från A house.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd, exklusive engångsersättningar, minskade med 1,5%, vilket främst förklaras av några större avflyttade hyresgäster under 2025 som inte vägs upp av nyuthyrningar, främst inom kontor.

Hyresintäkter, mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	720	730	–1,5%
Engångsersättningar	6	4	
Projektfastigheter	29	7	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Coworking	19	0	
Koncernelimineringar	–15	–5	
Summa	759	735	3,3%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Förändring, %
Kontorsfastigheter	491	503	–2,3%
Handelsfastigheter	204	202	1,0%
Bostadsfastigheter	25	26	–3,3%
Jämförbart bestånd	720	730	–1,5%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 245 mkr (216).

För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 3,4%, vilket främst förklaras av ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning. Även kostnad för befarade kundförluster ökade med 7 mkr jämfört med samma period föregående år.

Fastighetskostnader, mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–217	–210	3,4%
Projektfastigheter	–16	–9	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Coworking	–25	0	
Koncernelimineringar	13	3	
Summa	–245	–216	13,4%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 36% (34) av intäkterna kommer från avtal på löpande räkning som intäktsförs löpande. Resterande del av intäkterna avser fastprisuppdrag, vilka redovisas enligt successiv vinstavräkning.



Hus 6 Stationen är en central del av Slakthusområdet. Under kvartalet har stomresning påbörjats och huset kommer att vara uppe före årsskiftet. Samtidigt har även Stockholms konstnärliga högskola gått in i byggfas, vilket stärker områdets roll som en plats för utbildning, kultur med liv och rörelse under stora delar av dygnet.

Omsättningen i TL Bygg uppgick till 150 mkr (187), varav 26% (58) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 0 mkr (5).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenad-verksamheten uppgick till -2 mkr (1).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighets-förvaltning uppgick till 22 mkr (22) och för projekt- och entreprenad till 3 mkr (2).

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -161 mkr (-153) och har påverkats av aktiverad ränta om 49 mkr (29). Principförändring för aktiverad ränta som innebär att aktiverad ränta räknas från "första nedlagda krona" istället för från produktionsstart ger en engångseffekt i kvartalet om 8 mkr. Räntenettet har ökat till följd av en högre genomsnittlig räntebärande skuld jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på genomsnittlig skuldvolym uppgick till 3,2% (3,2), medan utgående snittränta vid periodens slut uppgick till 2,9% (3,0) exklusive löftesprovisioner och 3,1% (3,2) inklusive löftesprovisioner. Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 12 mkr (12).

Värdeförändringar

Transaktionsmarknaden inleddes starkt under första kvartalet 2026. De transaktioner som skett visar på fortsatt stabila yldnivåer.

Värderingsyelden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till -215 mkr (179) motsvarande -0,4% (0,3%). Värdeförändringarna är hänförliga till höjda avkastningskrav för tre fastigheter i Kista och Malmö samt till kassaflöde i två fastigheter i Slakthusområdet som förbereds inför kommande projekt. Värde-minskningen motverkades delvis av projektvinster.

Realiserade värdeförändringar på förvaltnings-fastigheter uppgick till 0 mkr (0).

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Resultatet för perioden uppgick till 26 mkr (13), vilket motsvarar 37 tillträdde lägenheter av externa köpare. Bedömd återstående vinstavräkning i färdigställda projekt uppgick till 32 mkr. Antalet lägenheter som återköpts uppgick per sista mars till 1 stycken och den har bindande avtal med tillträde senast juli 2026.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 154 mkr (71), främst drivet av förändringar i tid och ändrade marknadsräntor samt avslutade derivat.

Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgick till 1 mkr (-4). Förändringen förklaras av en negativ resultatandel om -2 mkr samt en positiv omvärderingseffekt om 3 mkr, hänförlig till förvärvet av resterande ägarandelar i coworkingbolaget A house under kvartalet. I samband med förvärvet blev bolaget ett helägt dotterbolag.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -79 mkr (-136) varav -14 mkr (-11) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

Värdeförändring fastighet, mkr	2026 jan-mars	2025 jan-mars
Avkastningskrav	-155	0
Kassaflöde m m	-110	158
Projektvinster	50	20
Förvärv	0	0
Orealiserad värdeförändring	-215	179
D:o i %	-0,4%	0,3%
Realiserad värdeförändring	0	0
Totala värdeförändringar	-215	179
D:o i %	-0,4%	0,3%

Skatteberäkning jan-mars 2026, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	316	-
Ej avdragsgill ränta	76	-
Skattemässigt avdragsgilla		
-Avskrivningar	-227	227
-Ombyggnationer	-48	48
-Aktiverad ränta	-49	49
Övrig skattemässig justering	2	25
Skattepliktigt Förvaltningsresultat	70	349
Aktuell skatt	-14	
Försäljning/förvärv fastigheter	-	-
Värdeförändring fastigheter	-	-215
-Vinstavräkning BRF	-	26
Värdeförändring derivat	-32	154
-Varav ej skattepliktigt	32	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	70	313
Underskottsavdrag		
-Ingående balans	3	-3
-Utgående balans	-4	4
Skattepliktigt resultat	69	315
Korrigerig skatt tidigare år		
Redovisad skattekostnad	-14	-65

Balansräkning i sammandrag – Koncernen

Belopp i mkr	2026.03.31	2025.03.31	2025.12.31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	59 681	57 450	59 385
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 642	1 481	1 629
Goodwill	207	140	140
Övriga anläggningstillgångar	341	401	454
Derivat	476	535	313
Summa anläggningstillgångar	62 348	60 008	61 922
Exploateringsfastigheter	1 413	1 653	1 580
Derivat, kortfristig del	17	17	3
Omsättningstillgångar	728	661	638
Likvida medel	193	165	262
Summa omsättningstillgångar	2 350	2 496	2 483
Summa tillgångar	64 698	62 503	64 405
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28 032	27 926	28 297
Uppskjuten skatteskuld	6 433	6 231	6 368
Långfristiga räntebärande skulder	19 488	21 413	20 450
Långfristig skuld finansiell leasing	1 642	1 481	1 629
Derivat	152	274	231
Övriga långfristiga skulder	375	336	348
Summa långfristiga skulder	27 434	29 735	29 027
Kortfristiga räntebärande skulder	7 382	3 448	5 729
Derivatskuld, kortfristig del	68	44	170
Övriga kortfristiga skulder	1 126	1 350	1 183
Summa kortfristiga skulder	9 232	4 843	7 082
Summa eget kapital och skulder	64 698	62 503	64 405

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 2025	333	3 960	23 635	27 927
Periodens resultat	-	-	453	453
Utdelning, 0,72 kr/aktie	-	-	-454	-454
Utgående balans per 31 mars 2025	333	3 960	23 634	27 926
Periodens resultat	-	-	370	370
Utgående balans per 31 december 2025	333	3 960	24 005	28 297
Periodens resultat	-	-	202	202
Utdelning, 0,74 kr/aktie	-	-	-467	-467
Utgående balans per 31 mars 2026	333	3 960	23 740	28 032

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 31 mars 2026 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 31 mars 2026

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 61 094 mkr (60 965) fördelat på 59 681 mkr (59 385) i förvaltningsfastigheter och 1 413 mkr (1 580) i exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna är värderade till 60 433 kr/kvm (60 446) med en genomsnittlig värderingsyield om 4,7% (4,7). För mer information, se avsnittet Fastighetsbestånd på sid. 7–8 samt Projektportfölj på sid. 10–11.

Goodwill

Goodwill uppgick vid periodens slut till 207 mkr (140). Ökningen av Goodwill under perioden är hänförlig till koncernens förvärv av resterande andelar i coworking-företaget A House. Av den totala goodwillposten hänför sig 140 mkr till uppskjuten skatt och uppstod när Atrium Fastigheter och Ljungberg-gruppen gick samman år 2006. Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare om det finns indikationer på att det redovisade värdet kan överstiga återvinningsvärdet.

Leasingavtal

Atrium Ljungberg innehar 19 tomträtter (19), 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 1 642 mkr (1 629).

Intresseföretag och joint ventures

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. I februari 2026 förvärvades resterande andelar och bolaget är därmed ett helägt dotterbolag i koncernen. Det bokförda värdet av andelarna i intressebolag och joint ventures uppgick den 31 mars 2026 till 0 mkr (48) och redovisas inom övriga anläggningstillgångar i koncernens balansräkning.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 28 032 mkr (28 297), vilket motsvarar 44 kr/aktie (45).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 33 985 mkr (34 609), motsvarande 54 kr/aktie (55).

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital skapas avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras.

Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till ca 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits att fastigheterna realiserar under 50 år där 100% av portföljen säljs indirekt via bolag, och köpare och säljare delar på skatten.

Räntebärande skulder och derivat

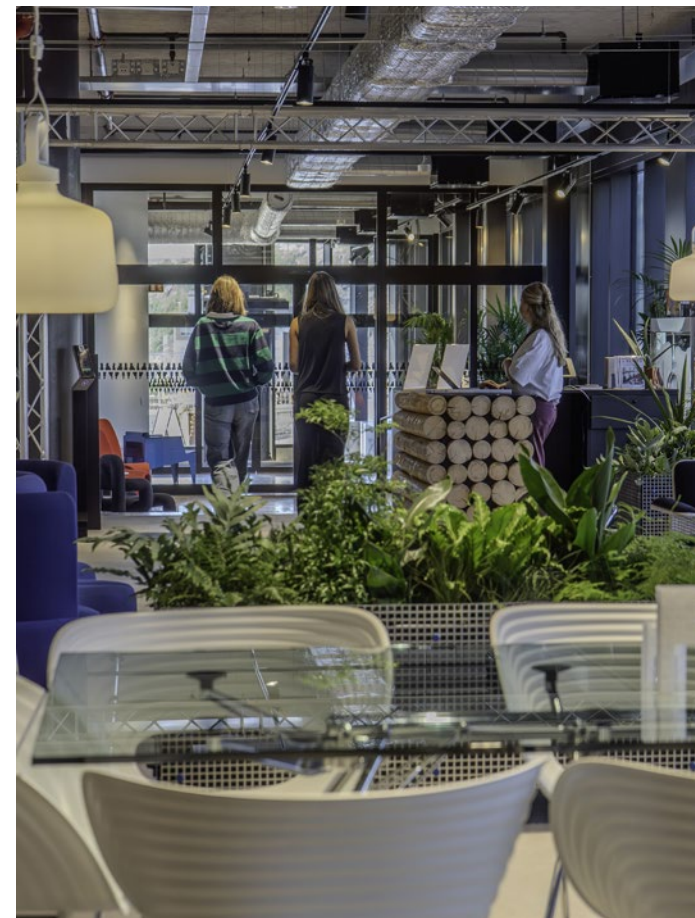
Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 26 870 mkr (26 179) med en genomsnittlig utgående ränta exklusive löftesprovisioner om 2,9% (3,0). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 43,7% (42,5). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valuta-räntederivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 273 mkr (-85).

I perioden har koncernens derivatfordringar och derivat-skulder delats upp i lång- och kortfristig del baserat på återstående löptid per balansdagen. Jämförelsesiffror har räknats om för att säkerställa jämförbarhet mellan perioderna. Omklassificeringen har inte påverkat koncernens resultat eller eget kapital. För vidare information se Finansieringsavsnittet på sid. 12.

Uppskjuten skatteskuld netto 2026.03.31			
Belopp i mkr	Underlag	Skatteskuld	
		Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag	-8	-2	-2
P-fonder	203	42	41
Derivat m.m.	429	88	86
Fastigheter	37 692	7 765	1 998
Summa	38 316	7 893	2 123
Fastigheter, tillg.förvärv	-7 088	-1 460	-
Enligt balansräkningen	31 228	6 433	-

Kassaflödesanalys – Koncernen

Belopp i mkr	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025/2026 apr-mars	2025 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Förvaltningsresultat	316	328	1 296	1 307
Återföring av- och nedskrivningar	18	3	28	13
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-19	27	-11	36
Betald skatt	-27	16	-56	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	288	375	1 256	1 343
Nettoförändring av rörelsekapital	-151	-118	-186	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136	256	1 070	1 190
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter/dotterbolag	-16	-	-102	-86
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-568	-626	-2 751	-2 809
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	0	-
Försäljning av exploateringsfastigheter	339	77	581	319
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	-3	-3	-6
Inköp/försäljning av inventarier	-8	-5	-20	-17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-253	-557	-2 295	-2 599
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	27	2	34	9
Upptagna lån	3 585	4 326	13 219	13 960
Amortering av skuld	-3 098	-3 765	-11 306	-11 973
Utbetald utdelning	-467	-227	-694	-454
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	47	337	1 253	1 542
Periodens kassaflöde	-70	36	28	133
Likvida medel vid periodens början	262	129	165	129
Likvida medel vid periodens slut	193	165	193	262



Under kvartalet genomförde vi förvärvet av resterande 50% av aktierna i A house och blev därmed ensam ägare. Kombinationen av Atrium Ljungbergs stabilitet och A house innovationskraft är strategiskt viktig för utvecklingen av framtidens arbetsliv och värdeskapande för våra områden.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen.

Nettoomsättningen uppgick till 75 mkr (95), minskningen förklaras främst av lägre investeringar i tidiga skeden som vidarefaktureras till dotterbolagen. Rörelseresultatet uppgick till -14 mkr (-15).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -46 mkr (27). I finansnettot ingår en realiserad värdeförändring hänförlig till derivat om 182 mkr (-14).

Räntebärande skulder uppgick till 21 213 mkr (20 526). Dessa medel finansierar projekt i tidiga skeden och lånas vidare till andra koncernföretag.

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 11 289 mkr (11 395) och omsättningstillgångar uppgick till 19 473 (19 400).

I perioden har moderbolagets derivatskuld delats upp i lång- och kortfristig del baserat på återstående löptid per balansdagen. Tidigare har derivatskulden i sin helhet redovisats som långfristig. Jämförelsesiffror har räknats om för att säkerställa jämförbarhet.

Rapport över resultaträkning i sammandrag Belopp i mkr	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025/2026 apr-mars	2025 jan-dec
Hyresintäkter	0	1	1	1
Förvaltningsintäkter	75	94	311	330
Nettoomsättning	75	95	312	331
Förvaltnings-/administrationskostnader	-88	-109	-382	-403
Avskrivningar	-1	-1	-4	-3
Rörelseresultat	-14	-15	-74	-74
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-37	-37
Ränteintäkter m.m.	383	279	1 137	1 033
Räntekostnader m.m.	-415	-237	-1 221	-1 043
Resultat efter finansiella poster	-46	27	-194	-121
Bokslutsdispositioner	1	0	76	75
Resultat före skatt	-46	27	-118	-46
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-2	-5	2	-1
Periodens resultat	-48	22	-116	-46

Balansräkning i sammandrag Belopp i mkr	2026.03.31	2025.03.31	2025.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	31	22	28
Finansiella anläggningstillgångar	11 289	11 315	11 395
Omsättningstillgångar	19 473	18 342	19 400
Summa tillgångar	30 793	29 679	30 823
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 173	9 756	9 688
Obeskattade reserver	8	2	9
Avsättningar	31	28	31
Långfristiga skulder	14 184	16 031	15 228
Kortfristiga skulder	7 397	3 861	5 867
Summa eget kapital och skulder	30 793	29 679	30 823

Nyckeltal¹⁾

	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025/2026 apr-mars	2025 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Hyresvärde, kr/kvm	3 883	3 804	3 883	3 876
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,1	90,5	88,1	89,0
Överskottsgrad, %	69,3	70,6	71,5	71,8
Fastighetsvärde, kr/kvm	60 433	59 805	60 433	60 446
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	901	879	901	901
Antal fastigheter vid periodens utgång	88	86	88	88
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Belåningsgrad, %	43,7	41,8	43,7	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,2	3,0	3,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,3	12,4	13,3	12,9
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	2,9	6,5	2,0	2,9
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	1,8	4,3	2,4	3,0
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,9	2,9	2,9	3,0
Räntebindning, år	2,6	3,0	2,6	2,7
Kapitalbindning, år	3,4	3,5	3,4	3,6
DATA PER AKTIE				
Förvaltningsresultat, kr	0,50	0,52	2,06	2,07
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	0,48	0,50	2,02	2,04
Resultat efter skatt, kr	0,32	0,72	0,91	1,31
Långsiktigt substansvärde, kr	53,90	53,94	53,90	54,89
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	50,53	50,64	50,53	51,59
Avyttringsvärde, kr	44,19	44,42	44,19	44,60
Utdelning, kr	0,74	0,36	1,10	0,72
Börskurs, kr	29,21	33,08	29,21	33,22
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	329	281	328	287

¹⁾ Se definitioner sid. 28-29, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.

²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 6% använts.



Ombyggnationen av Söderhallarna fortskrider enligt plan. Under kvartalet har flera viktiga uthyrningar genomförts i saluhallsdelen, som nu successivt börjar ta form. Byggnaden planeras att öppna i slutet av oktober 2026. Under kvartalet certifierades Söderhallarna enligt Breeam Bespoke med betyget Excellent.

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. 28-29.

	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025/2026 apr-mars	2025 jan-dec
SUBSTANSVÄRDEN				
Antal utestående aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529
Eget kapital	28 032	27 926	28 032	28 297
+ Beslutad ej verkställd utdelning	-	227	-	-
- Derivat	-273	-234	-273	85
- Goodwill	-207	-140	-207	-140
- Uppskjuten skatt	6 433	6 231	6 433	6 368
Långsiktigt substansvärde	33 985	34 010	33 985	34 609
kr/aktie	53,90	53,94	53,90	54,89
-Bedömd verklig uppskjuten skatt	-2 123	-2 077	-2 123	-2 078
Aktuellt substansvärde	31 862	31 933	31 862	32 531
kr/aktie	50,53	50,64	50,53	51,59
+ Derivat	273	234	273	-85
- Uppskjuten skatt, netto	-4 310	-4 154	-4 310	-4 290
- Räntebärande skuld	26 870	24 861	26 870	26 179
- Verkligt värde ränteb. skuld	-26 833	-24 865	-26 833	-26 215
Avytringsvärde	27 861	28 008	27 861	28 120
kr/aktie	44,19	44,42	44,19	44,60
FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	316	328	1 296	1 307
- Aktuell skatt förvaltningsresultat	-14	-12	-24	-21
Förvaltningsresultat efter skatt	302	316	1 272	1 286
Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529
kr/aktie	0,48	0,50	2,02	2,04
ÖVERSKOTTSGRAD				
Driftöverskott	514	519	2 119	2 124
+ Coworking	6	-	6	-
Summa driftöverskott fastighetsförvaltning	520	519	2 125	2 124
Hysesintäkter	759	735	2 981	2 957
- Coworking	-19	-	-19	-
+ Koncernelimineringar internhyror	10	-	10	-
Summa hysesintäkter fastighetsförvaltning	750	735	2 972	2 957
Överskottsgrad, %	69,3	70,6	71,5	71,8

	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025/2026 apr-mars	2025 jan-dec
BELÄNINGSGRAD				
Förvaltningsfastigheter	59 681	57 450	59 681	59 385
+ Exploateringsfastigheter	1 413	1 653	1 413	1 580
Summa fastigheter	61 094	59 103	61 094	60 965
Räntebärande skulder	26 870	24 861	26 870	26 179
-Likvida medel	-193	-165	-193	-262
Nettoskuld	26 677	24 696	26 677	25 917
Beläningsgrad, %	43,7	41,8	43,7	42,5
RÄNTETÄCKNINGSGRAD				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	316	328	1 296	1 307
+ Räntenetto	161	153	667	658
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	250	77	415	242
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-224	-64	-369	-209
Summa	503	494	2 008	1 999
Räntenetto	161	153	667	658
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,2	3,0	3,0
NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)				
Räntebärande skulder	26 870	24 861	26 870	26 179
-Likvida medel	-193	-165	-193	-262
Nettoskuld	26 677	24 696	26 677	25 917
Bruttoresultat	512	520	2 119	2 126
- Central administration	-24	-24	-102	-102
- Tomträtsavgälder	-12	-12	-49	-49
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	250	77	415	242
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-224	-64	-369	-209
EBITDA	502	497	2 013	2 009
Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)	13,3	12,4	13,3	12,9
AVKASTNINGSMÅTT				
Periodens resultat	202	453	572	823
Eget kapital, genomsnitt	28 164	27 927	27 979	28 112
Avkastning eget kapital, % (årstakt)	2,9	6,5	2,0	2,9
Periodens resultat före skatt	281	590	805	1 114
+ Räntenetto	161	153	667	658
+ Värdeförändring derivat	-154	-71	55	138
Resultat	288	672	1 526	1 911
Summa tillgångar, genomsnitt	64 552	62 042	63 601	62 993
Avkastning totalt kapital, % (årstakt)	1,8	4,3	2,4	3,0

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2
Hysesintäkter	759	760	736	725	735	740	741	753
Projekt- och entreprenadsättning	110	195	109	106	78	162	114	142
Nettoomsättning	870	955	846	832	814	902	855	895
Kostnader för fastighetsförvaltning	-245	-230	-186	-201	-216	-224	-196	-205
Kostnader projekt- och entreprenad	-112	-197	-108	-104	-77	-163	-113	-142
Bruttoresultat	512	528	552	526	520	514	546	547
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	514	530	550	524	519	516	545	548
- projekt- och entreprenadverksamheten	-2	-3	2	2	1	-1	1	-1
Central administration	-24	-29	-22	-26	-24	-26	-17	-28
- fastighetsförvaltning	-22	-26	-20	-24	-22	-24	-15	-26
- projekt- och entreprenadverksamheten	-3	-3	-2	-3	-2	-2	-2	-2
Resultat från intresseföretag	1	-3	-2	-2	-4	-4	-4	-2
Finansiella intäkter och kostnader	-173	-185	-176	-182	-165	-170	-158	-146
Förvaltningsresultat	316	311	352	317	328	315	365	371
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-215	-369	79	23	179	-301	75	-39
Fastigheter, realiserade	0	0	0	-	-	-4	-	-29
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	250	55	27	84	77	63	41	398
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-224	-62	-23	-61	-64	-51	-23	-330
Derivat, orealiserade	154	85	-9	-284	71	282	-514	-122
Resultat före skatt	281	20	426	79	590	305	-56	249
Skatt	-79	-36	-102	-16	-137	-69	8	6
Periodens resultat	202	-17	324	63	453	235	-48	256

NYCKELTAL ¹⁾

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2
Hysesvärde, kr/kvm	3 883	3 876	3 834	3 836	3 804	3 803	3 731	3 714
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,1	89,0	89,7	90,5	90,5	91,5	92,1	91,7
Överskottsgrad, %	69,3	69,8	74,8	72,2	70,6	69,7	73,6	72,8
Fastighetsvärde, kr/kvm	60 433	60 446	60 223	60 068	59 805	59 151	59 375	59 065
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	901	901	883	877	879	882	881	912
Antal fastigheter vid periodens utgång	88	88	89	89	86	86	73	73
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	43,7	42,5	42,0	42,0	41,8	41,4	40,1	40,4
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,0	3,0	3,1	3,2	3,5	3,7	3,9	3,9
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	13,3	12,9	12,6	12,4	11,8	11,5	11,1	11,2
Avkastning på eget kapital R12, %	2,0	2,9	3,8	2,5	3,3	3,1	0,2	0,5
Avkastning på totalt kapital R12, %	2,4	3,0	3,2	3,2	3,1	2,9	3,0	2,1
Genomsn. utgående ränta, %	2,9	3,0	3,0	3,1	2,9	2,9	2,8	2,3
Räntebindning, år	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	3,0	3,3	3,2
Kapitalbindning, år	3,4	3,6	3,4	3,6	3,5	3,6	3,5	3,5
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	0,50	0,49	0,56	0,50	0,52	0,50	0,58	0,59
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	0,48	0,52	0,54	0,48	0,50	0,46	0,56	0,56
Resultat per aktie, kr	0,32	-0,03	0,51	0,10	0,72	0,37	-0,08	0,41
Långsiktigt substansvärde, kr	53,90	54,89	55,21	54,53	53,94	53,45	53,77	53,01
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	50,53	51,59	51,95	51,31	50,65	50,23	50,64	49,76
Avyttringsvärde, kr	44,19	44,60	44,98	44,48	44,42	44,04	43,99	44,20
Börskurs, kr	29,21	33,22	31,67	33,81	33,08	39,64	49,20	41,10
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 28-29. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.

²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 6 % använts.

Övrig information

Redovisningsprinciper

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Delårsrapporten omfattar sid. 1–30 och sid. 1–11 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 2025.

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. Den 31 mars 2026 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 220 mkr (401) redovisas i balansräkningen. En värdeförändring om 182 mkr (-14) 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 26 870 mkr (26 179) och dess verkliga värde till 26 833 mkr (26 215). 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

Inga närståendetransaktioner har skett i perioden.

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 -90 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med 215 mkr, värdeförändring derivat skulle förändras med -176 mkr och uppskjuten skatt med 11 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om -41 mkr.

Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om -19 826 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och -377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderätts-tillgång och leasingskuld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om -1 642/1 642 mkr. Goodwill skulle ha minskat med -142 mkr. Derivat värderas enligt lägsta värdets princip och skulle därmed justeras för övervärden motsvarande -493 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med -3 502 mkr och eget kapital med -17 337 mkr.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Belåningsgraden var vid utgången av perioden 43,7% samtidigt som ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,4 respektive 3,4 år. Vid samma tidpunkt fanns en likviditetsbuffert om 9,4 mdkr.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2025, avsnittet "Risker och riskhantering" på sid. 17-20.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, mkr	Belåningsgrad, %
-10%	-4 739	48,4%
-5%	-2 369	45,9%
0%	0	43,7%
+5%	2 369	41,6%
+10%	4 739	39,8%

Resultat efter skatt, mkr	
Faktor	+/- 1 %-enhet
Hyresnivå/index	+27/-27
Uthyrningsgrad	+31/-31
Fastighetskostnader	-7/+7
Ränta	-17/+17
Värdering: avkastningskrav	-7 218/+11 307

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

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av bolaget 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 10 april 2026

Annica Ånäs,
 verkställande direktör

Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ.) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 april 2026 kl. 07.30 CET.

Aktien

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av februari ca 8 000 aktieägare (7 200). De tio största enskilda ägarna per den 28 februari 2026 framgår av tabellen nedan.

Årsstämman

Vid årsstämman i mars 2026 bemyndigades 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 marknadsmissiga villkor.

Styrelsen bemyndigades även 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.

Bolaget ägde, den 31 mars 2026, 35 574 375 aktier av serie B. Under första kvartalet gjordes inga förvärv (0 mkr) eller överlåtelser (0 mkr).

Direkt- och totalavkastning

Årsstämman i mars 2026 fastställde utdelningen till 0,74 kr per aktie. Avstämningsdag för utbetalningen fastställdes till den 23 mars 2026. Detta motsvarar en direktavkastning om 2,5% (2,2), beräknat på aktiekursen vid periodens utgång.

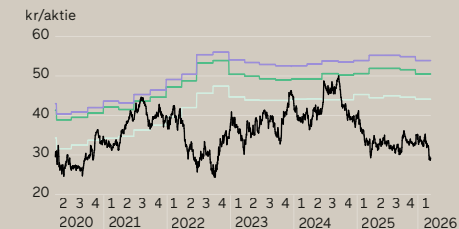
Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit -8% (-19).

Aktiedata	2026 jan-mars	2025 jan-mars
Aktiekurs, SEK		
-Lägsta	28,0	32,2
-Högsta	35,7	41,3
-Stängningskurs	29,2	33,1
Börsvärde, mdkr	18,4	20,9
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	54,2%	61,3%
P/E	32,2	23,3
Aktiens direktavkastning	2,5%	2,1%

Större aktieägare per 2026.02.28	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Ljungberg-sfären	10 950	130 791	29,6	22,5
Holmström-sfären	9 050	75 245	20,4	13,4
Coop Östra	-	161 803	20,0	25,7
Varma Mutual Pension Insurance Company	-	40 586	5,0	6,4
Carnegie Fonder	-	38 895	4,8	6,2
Swedbank Robur Fonder	-	18 077	2,2	2,9
Vanguard	-	10 498	1,3	1,7
AFA Försäkring	-	10 257	1,3	1,6
BlackRock	-	7 769	1,0	1,2
Margareta af Ugglas	-	7 223	0,9	1,1
Övriga	-	109 385	13,5	17,35
Totalt utestående aktier	20 000	610 529	100,0	100,0
Återköpta aktier	0	35 574		
Totalt antal emitterade aktier	20 000	646 104		

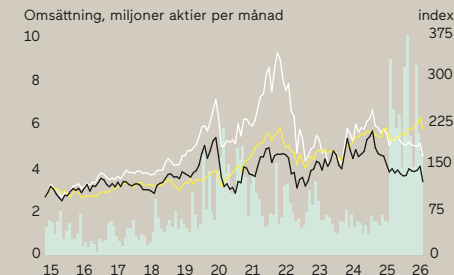
¹⁾ Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS



- Börskurs, kr/aktie
- Långsiktigt substansvärde, kr/aktie
- Aktuell substansvärde, kr/aktie
- Avyttringsvärde, kr/aktie

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



- Nasdaq Stockholm Real Estate PI
- Nasdaq Stockholm PI
- ATRLJ B
- Omsättning på Nasdaq Stockholm

Källa: Nasdaq

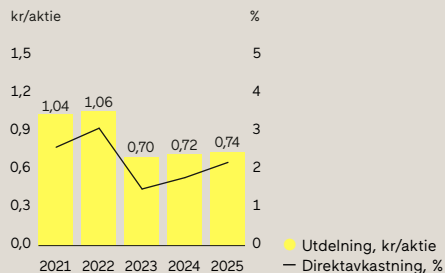
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

1. 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.

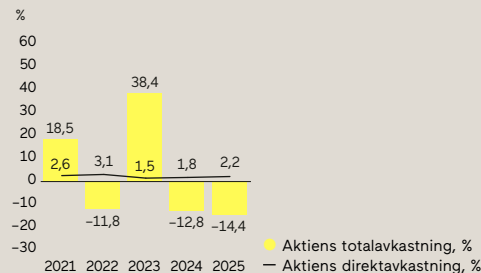


2. Möjlighet till god värdetillväxt

Med möjlighet att investera drygt 40 mdkr i egen mark eller erhålla markanvisningar har Atrium Ljungberg möjlighet till god värdetillväxt över tid. I våra stadsutvecklingsområden tillför vi nya projekt vilka bidrar till projektvinster, nya kassaflöden och ökad intjäningsförmåga i befintligt bestånd.

AKTIENS TOTALAVKASTNING

Totalavkastning i genomsnitt 4% de senaste fem åren.

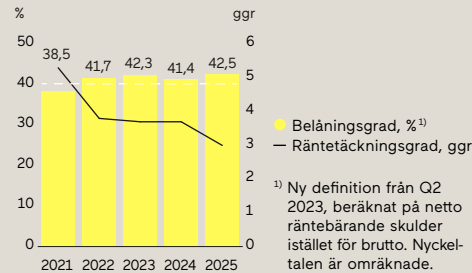


3. Låg finansiell risk

Vi har en stark finansiell ställning med god belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Vår tillgång till kapital är god och våra finansieringskällor är väl diversifierade. Vi har en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

God belåningsgrad och räntetäckningsgrad.



4. Långsiktig hållbar investering

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. På så sätt skapar vi värde både idag och på lång sikt.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

- För att säkra investeringens värde över tid har Atrium Ljungberg fokus på utveckling av långsiktigt hållbara stadsmiljöer. Detta skapar värde för människor, samhälle och miljö för en lång tid framåt.
- Hållbarhet genomsyrar vår stadsutveckling, materialval och resursanvändning med syfte att minska klimatpåverkan och stärka långsiktig motståndskraft.
- Social hållbarhet följs upp genom det egna analysverktyget Human City Index som mäter hur platser upplevs och utvecklas över tid.

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 avyttrings-scenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i % av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hysesintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Deltajusterad löptid

Löptiden justeras med hänsyn till options-element i det finansiella instrumentet. Justeringen baseras på marknadens värdering av sannolikheten att stängnings eller förlängningsoptioner kommer att utnyttjas.

Den deltajusterade löptiden utgör därmed den bästa uppskattningen av instrumentets framtida faktiska löptid.

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.

Långsiktig 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

Viktad 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 intjänning 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, obebbyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i awakten 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 opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

LOA, kvm

Lokalarea avser byggnadens uthyrbara area för lokaler.

Lokaltyp

Den verksamhet som bedrivs i den individuella lokalen avgör lokaltypen: kontor, handel, bostäder, övrigt eller garage. I övrigt ingår bland annat utbildning, kultur, service och förråd.

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

Nettouthyrning

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där omställning planeras eller pågår i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter.

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet sker vid färdigställandepunkten.

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 nyttjanderätts-tillgång i balansräkningen.

Tomträttsavgäld

Den avgift som betalas för nyttjande av tomrätt. Betrakts 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, exklusive coworking, i % av hyresintäkter, exklusive coworking.

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

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Nettonoll

Mål om att balansera utsläpp och upptag av växthusgaser så att den totala påverkan på klimatet blir noll. Innebär att utsläppen först minimeras i hela värdekedjan och att kvarvarande utsläpp kompenseras genom permanenta kolsänkor. Maximalt 10% av utsläppen får hanteras genom infångning

Scope 2

Scope 2 avser indirekta utsläpp av växthusgaser som uppstår från den energi en organisation köper och använder, såsom el, värme eller kyla. Utsläppen sker vid produktionen av energin, men räknas ändå till organisationen eftersom de orsakas av dess energiförbrukning.

Marknadsbaserad metod

Den marknadsbaserade metoden för Scope 2 innebär att utsläpp från inköpt energi beräknas utifrån de specifika elavtal och energikällor som företaget har valt, till exempel genom ursprungsgarantier eller elavtal med förnybar energi. Metoden speglar därmed de utsläpp som är kopplade till företagets faktiska energiköp på marknaden, snarare än ett genomsnitt för elnätet.

Koldioxidekvivalenter (CO₂e)

Måttenheter som används för att jämföra utsläpp av olika växthusgaser genom att omvandla dem till motsvarande mängd koldioxid baserat på deras globala uppvärmningspotential.

Klimatpåverkan från förvaltning

Klimatpåverkan från förvaltning inkluderar växthusgasutsläpp från förvaltningens inköpta energi enligt marknadsbaserad metod, avfallshantering, materialanvändning vid hyresgästpassningar samt från bilburna besökare till våra handelsplatser. Nyckeltalet baseras på både uppmätt data och schablonberäkningar vid avsaknad av uppmätt data.

Klimatpåverkan från Projekt Skede A-C

Klimatpåverkan från projekt i skede A-C avser Atrium Ljungbergs växthusgasutsläpp från projektens hela livscykel, vilket inkluderar byggskede, användningsskede (med ett antagande om 60 år) samt slutskede. Den redovisade KPI:n omfattar Atrium Ljungbergs pågående projekt och mäts i kg CO₂e/kvm BTA. Nyckeltalet mäts två gånger per år och baseras på livscykelanalyser.

Klimatpåverkan från Projekt Skede A

Klimatpåverkan från projekt i skede A avser Atrium Ljungbergs växthusgasutsläpp från projektens tidiga faser, vilket inkluderar materialproduktion, transporter och byggprocesser fram till färdig byggnad. Den redovisade KPI:n omfattar pågående projekt i detta skede och mäts i kg CO₂e/kvm BTA. Nyckeltalet baseras på livscykelanalyser.

Förnybar energi

Atrium Ljungberg mäter andelen förnybar energi utifrån sin totala inköpta energi, som omfattar el, fjärrvärme och fjärrkyla. All inköpt el är ursprungsmerkat som förnybar. För fjärrvärme och fjärrkyla görs i vissa fall särskilda klimatval. Nyckeltalen baseras på miljövärden från energileverantörer och uppdateras årligen.

Energiintensitet, kWh per kvm

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

Normalårskorrigerat

Ett beräkningssätt för att hantera vädrets effekt, att korrigera bort avvikande väder-effekter som varmare eller kallare jämfört med det normala under en period. Därmed erhålls ett mer jämförbart nyckeltal mellan perioder och år.

Gröna hyresavtal

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 miljö-påverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Betydande leverantörer

Leverantörer som bedöms ha särskild betydelse utifrån inköpsvolym, avtal, risknivå eller strategisk vikt, och som därmed omfattas av fördjupad uppföljning avseende hållbarhet och affärsetik.

Human City Index

Egenutvecklat index för att följa upp arbetet med att skapa socialt hållbara platser. Består av fem aspekter: Trygghet, Tillgänglighet, Urbana ekosystem, Platsutveckling och Delaktighet, med totalt 21 indikatorer som mäts minst årligen.

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 anläggnings-tillgångar.

Totala driftutgifter

Kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll.



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	
2026.07.03	Delårsrapport januari-juni 2026
2026.10.09	Delårsrapport januari-september 2026
2027.01.27	Bokslutskommuniké 2026
2027.02.25	Årsredovisning 2026
Pressreleaser under kvartalet	
2026.01.09	Leica Geosystems flyttar sitt kontor till Liljeholmsstranden
2026.01.09	Atrium Ljungberg levererar starkt på hållbarhetsagendan – tre av fyra mål nådda
2026.01.12	Matjätten öppnar på Mobilia - ny matdestination i Malmö
2026.01.16	Atrium Ljungberg tecknar hyresavtal med Läkare Utan Gränser i Liljeholmen
2026.02.03	ForMotion Ortopedteknik klara för Liljeholmen
2026.02.12	Årets Kock-vinnaren Desirée Jaks och John Wenström öppnar brittisk pub i Mälarterrassen
2026.03.05	Handelsbanken flyttar sitt Nackakontor till Sickla Central
2026.03.27	Atrium Ljungberg lanserar ett öppet verktyg för social hållbar stadsutveckling