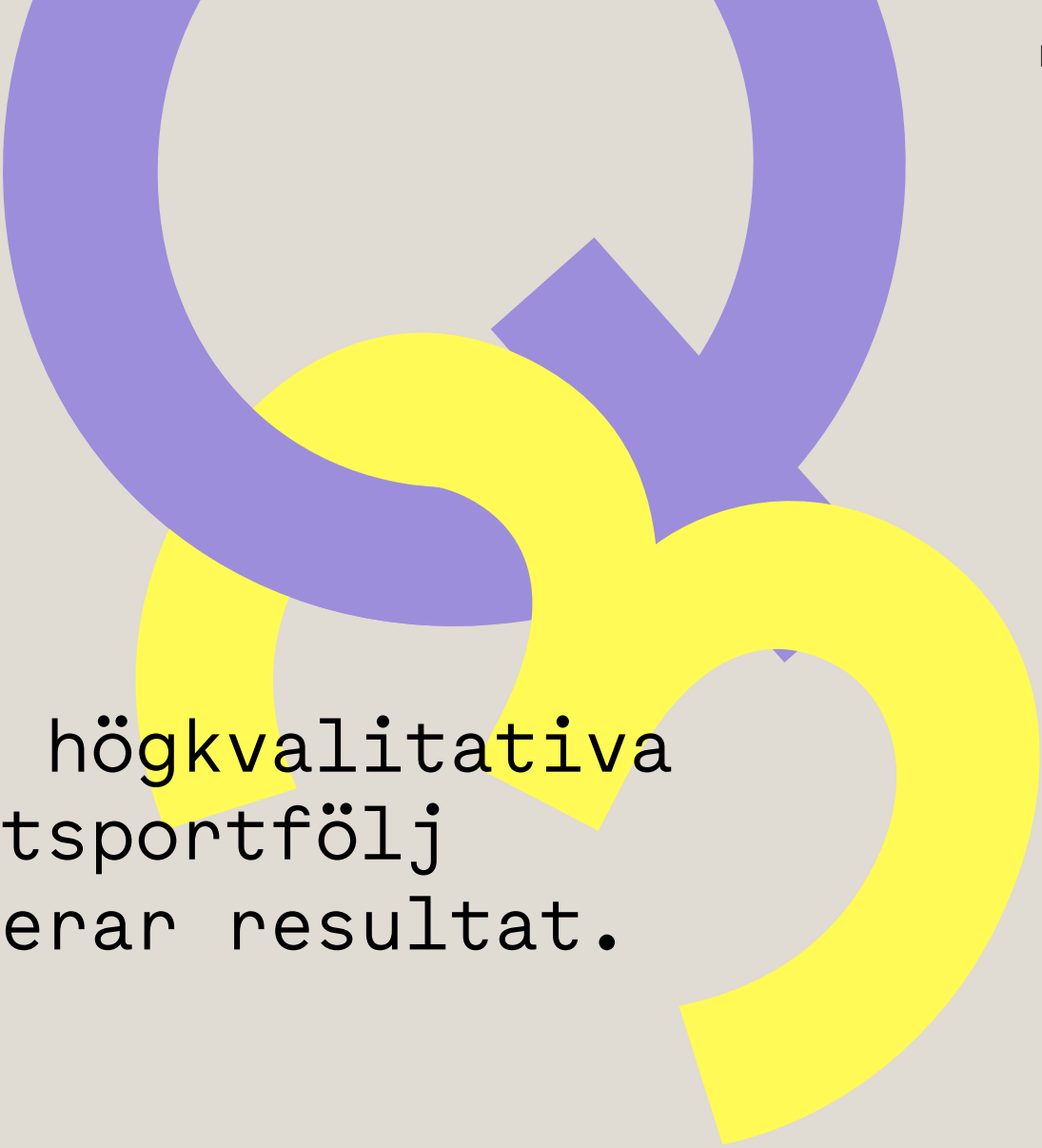




Vår högkvalitativa  
fastighetsportfölj  
levererar resultat.

# Sammanfattning januari – september 2025

## Januari – september

**Hyresintäkterna** uppgick till 2 197 mkr (2 249)  
– varav jämförbart bestånd ökade med 2,2% (4,3).

**Driftöverskottet** uppgick till 1 594 mkr (1 634)  
– varav jämförbart bestånd ökade med 2,6% (5,3).

**Projekt- och entreprenadomsättningen** uppgick till 294 mkr (366) och bruttoresultatet till 5 mkr (2).

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 997 mkr (1 110), motsvarande 1,58 kr/aktie (1,76).

**Orealiserade värdeförändringar** fastigheter uppgick till 280 mkr (29), varav projektvinster uppgick till 105 mkr (0). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till –223 mkr (–477).

**Periodens resultat** uppgick till 840 mkr (614), motsvarande 1,33 kr/aktie (0,97).

**Nettouthyrningen** för perioden uppgick till 16 mkr (118), varav bolaget sagt upp –7 mkr (–25), för avflyttning inför kommande projekt.

**Periodens investeringar** uppgick till 2 077 mkr (1 559), varav 86 mkr (0) avser förvärvade fastigheter, medan fastighetsförsäljningar uppgick till 0 mkr (2 148).

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

## Juli – september

**Hyresintäkterna** uppgick till 736 mkr (741)  
– varav jämförbart bestånd ökade med 2,2% (2,9).

**Driftöverskottet** uppgick till 550 mkr (545)  
– varav jämförbart bestånd ökade med 4,3% (2,2).

**Projekt- och entreprenadomsättningen** uppgick till 109 mkr (114) och bruttoresultatet till 2 mkr (1).

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 352 mkr (365), motsvarande 0,56 kr/aktie (0,58).

**Orealiserade värdeförändringar** fastigheter uppgick till 79 mkr (75), varav projektvinster uppgick till 57 mkr (0). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till –9 mkr (–514).

**Periodens resultat** uppgick till 324 mkr (–48), motsvarande 0,51 kr/aktie (–0,08).

**Nettouthyrningen** för perioden uppgick till 3 mkr (49), varav bolaget sagt upp –7 mkr (–2), för avflyttning inför kommande projekt.

**Periodens investeringar** uppgick till 652 mkr (499).

| Sammanfattning <sup>1(2)</sup>                               | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2024/2025<br>okt-sep | 2024<br>jan-dec |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Hyresintäkter, mkr                                           | 736             | 741             | 2 197           | 2 249           | 2 936                | 2 988           |
| Projekt- och entreprenadomsättning, mkr                      | 109             | 114             | 294             | 366             | 456                  | 528             |
| Nettoomsättning, mkr                                         | 846             | 855             | 2 491           | 2 614           | 3 392                | 3 516           |
| Bruttoresultat, mkr                                          | 552             | 546             | 1 599           | 1 637           | 2 113                | 2 151           |
| Förvaltningsresultat, mkr                                    | 352             | 365             | 997             | 1 110           | 1 312                | 1 425           |
| D:o kr/aktie                                                 | 0,56            | 0,58            | 1,58            | 1,76            | 2,08                 | 2,26            |
| Resultat efter skatt, mkr                                    | 324             | –48             | 840             | 614             | 1 076                | 850             |
| D:o kr/aktie                                                 | 0,51            | –0,08           | 1,33            | 0,97            | 1,71                 | 1,35            |
| Fastighetsvärde, mkr                                         | 60 577          | 57 580          | 60 577          | 57 580          | 60 577               | 58 362          |
| Investeringar inkl. förvärv, mkr                             | 652             | 499             | 2 077           | 1 559           | 3 210                | 2 692           |
| Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr                  | 9               | 51              | 23              | 143             | 15                   | 135             |
| Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr                  | 3               | 49              | 16              | 118             | 7                    | 109             |
| Belåningsgrad, %                                             | 42,0            | 40,1            | 42,0            | 40,1            | 42,0                 | 41,4            |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                      | 3,2             | 3,6             | 3,1             | 3,9             | 3,1                  | 3,7             |
| Genomsnittlig utgående ränta, %                              | 3,0             | 2,8             | 3,0             | 2,8             | 3,0                  | 2,9             |
| Långsiktig substansvärde, kr/aktie                           | 55,21           | 53,77           | 55,21           | 53,77           | 55,21                | 53,45           |
| Börskurs, kr/aktie                                           | 31,67           | 49,20           | 31,67           | 49,20           | 31,67                | 39,64           |
| Miljöcertifierad yta (kvm), %                                | 79              | 84              | 79              | 84              | 79                   | 71              |
| Total energitintensitet, kWh/ m <sup>2</sup> (normalår, LFL) | 152             | 159             | 149             | 159             | 149                  | 158             |

<sup>1)</sup> För fullständig nyckeltalstabell se sidan 24 och för definitioner se sidorna 32-33.

<sup>2)</sup> Samtliga jämförelsetal som påverkas av antalet aktier har justerats retroaktivt i enlighet med aktiespliten 5:1.

| NETTOUTHYRNING | DRIFTÖVERSKOTT<br>JÄMFÖRBART BESTÅND | BELÅNINGSGRAD | PÅGÅENDE PROJEKT |
|----------------|--------------------------------------|---------------|------------------|
| 16             | +2,6%                                | 42,0%         | 9,8              |
| MKR            | FÖRÄNDRING                           |               | MDKR             |



## Positiva signaler i omvärlden skapar optimism.

Efter en tid präglad av osäkerhet och avvaktan ser vi nu tecken på viss stabilisering i omvärlden och att förtroendet i svensk ekonomi börjar återvända. Efter en längre tids lågkonjunktur förväntas återhämtningen ta fart under 2026, främst drivet av hushållens konsumtion. Optimismen grundar sig även i räntesänkningar och stora finanspolitiska stimulanser – faktorer som borgar för ökad aktivitet och framtidstro. Detta förbättrar även företagens förutsättningar som därmed ökar beslutstakten. Det gäller inte minst kontoren, där behovet av fungerande och attraktiva miljöer blir alltmer påtagligt. Mot den bakgrunden är jag försiktigt positiv inför marknadens utveckling de kommande åren.



**Haglöfs** etablerar sitt nya huvudkontor i Slakthusområdet med inflyttning hösten 2026. Lokalerna i Hus 48 Lilla Marknadshallen kombinerar industrihistorisk arkitektur med modern funktion. Med sitt starka varumärke och fokus på innovation bidrar Haglöfs till att forma Slakthusområdets identitet och karaktär.

## ”Resultatmässigt är kvartalet vårt starkaste för året.”

### Resultat och finansiell ställning

Vi fortsätter att leverera goda resultat vilket tydligt visar kvaliteten och styrkan i vårt fastighetsbestånd. Resultatmässigt är kvartalet vårt starkaste för året med en driftnettotillväxt på 4,3% i jämförbart bestånd. Våra fastighetskostnader sjunker till följd av god kostnadskontroll och ett enträget arbete där vi under flera års tid fokuserat på att optimera driften, minska mediaförbrukningen och effektivisera förvaltningen av våra fastigheter. Det är verkligen glädjande att se att det målmedvetna arbetet ger resultat.

Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 3 mkr, vilket innebär att vi under året har nått totalt 16 mkr. Exklusive avtal vi själva sagt upp för avflyttning inför kommande projekt uppgår siffran till 9 mkr för kvartalet och 23 mkr totalt.

Efter två kvartal med sjunkande driftnetto totalt sett, på grund av fjol-årets fastighetsförsäljningar, är vi nu åter på tillväxt. Bidrar till det gör bland annat färdigställandet av Campus Sickla, vårt första projekt att färdigställas sedan början av 2024. Projektet är först ut i en serie av projekt som kommer att färdigställas och välkomna nya hyresgäster under fjärde kvartalet och i början av nästa år, vilket ytterligare kommer att stärka vår intjänning.

Vi fortsätter att leverera projektvinster, 61 mkr under kvartalet och 145 mkr hittills i år. Fastighetsvärdena i förvaltningsbeståndet är stabila, liksom avkastningskraven med ett genomsnitt om 4,7%. Totalt redovisar

vi en positiv värdeförändring exklusive projektvinster om 175 mkr för perioden, varav 22 mkr i tredje kvartalet.

Vår finansiella position är stark, med en belåningsgrad om 42%, god tillgång till finansiering och en trygg och diversifierad finansieringsportfölj. Ett tydligt kvitto på det fick vi i september då Moody’s bekräftade vårt kreditbetyg på Baa2 och höjde samtidigt utsikterna från negativa till stabila. Denna förändring speglar en starkt framtidstro och understryker vår stabila affärsmodell och finansiella ställning. Att Moody’s samtidigt höjer sin bedömning av vår ”asset quality” till betyget A är ett tydligt erkännande av kvaliteten i vårt fastighetsbestånd – välsköta fastigheter i attraktiva lägen med en stark och diversifierad hyresgästmix.

### Hyresmarknaden

Hyresmarknaden har under det tredje kvartalet fortsatt präglats av en avvaktande efterfrågan, vilket speglar det osäkra ekonomiska läget. Samtidigt ser vi tecken på att en förändring är på väg. Allt fler verksamheter börjar nu agera på ett uppdämt behov av att ompröva sina kontorslösningar – vare sig det handlar om att effektivisera, anpassa till nya arbetssätt eller skapa mer attraktiva arbetsmiljöer. Det märks i ett ökat inflöde av förfrågningar, högre aktivitet bland lokalsökande företag och ett större antal pågående dialoger. Det är ännu tidigt att tala om ett tydligt skifte, men utvecklingen tyder på en gradvis återhämtning och ett växande intresse för framtidens kontor.

Under kvartalet har flera viktiga uthyrningar gjorts. Life City i Hagastaden fortsätter att vara en attraktiv plats för kunskapsintensiva

verksamheter och här har vi tecknat hyresavtal om totalt 1 700 kvm med Bristol Myers Squibb och ProPharma. I och med de senaste uthyrningarna är Life City nu fullt uthyrt.

Intresset för kontorslokaler i Slussen är fortsatt starkt. Under kvartalet har vi välkomnat nya hyresgäster som MyNewsdesk och advokatfirman Kahn Pedersen, samtidigt som flera befintliga företag väljer att växa tillsammans med oss. Bland annat har Gullers Grupp och GeoGuessr utökat sina lokaler och förlängt sina avtal, och Sony Music Group stärker sin närvaro med en ny musikstudio i Katarinahuset. Det bekräftar Slussens



**Nästa höst invigs nya Söderhallarna** med saluhall, restauranger, biograf och kontor i ny tappning. I september tecknades avtal med Gränd, en ny destination för mat och hantverksöl, där nio aktörer skapar en atmosfär inspirerad av världens främsta ölnationer.

attraktionskraft och den höga efterfrågan – både på moderna kontorslösningar och på den levande stadsmiljö som växer fram här. Totalt omfattar de nya och utökade avtalen drygt 2 000 kvm.

Under kvartalet har vi också gjort en uthyrning om 1 100 kvm i Bas Barkarby, Järfälla.

Det har också hänt mycket på restaurangsidan. I våras öppnade Matateljén i Slakthusområdet. Restaurangen har sedan dess varit välbesökt och fått fina omdömen. Nu tar restauratörerna nästa steg och lanserar Ateljéns Pizza i grannlokalen. Därmed fylls den sista lokalen i matdestinationen Hus 26 Slakthushallarna.

Nya Söderhallarna invigs nästa höst efter flera års renovering och kommer att inrymma en saluhall och restauranger i ny tappning, biograf samt nyrenoverade kontor och takterrasser. I slutet av september tecknade vi avtal med restauratören bakom Gränd – en helt ny destination för mat- och dryckesupplevelser med fokus på hantverksöl och internationell gastronomi. Nio noga utvalda aktörer kommer att skapa en unik atmosfär med inspiration från världens främsta ölnationer.

#### Bostadsrättsmarknaden

Bostadsmarknaden har under det tredje kvartalet varit stabil, men fortsatt präglad av viss avvaktan. Aktiviteten har ökat, men köparna är selektiva och prisnivåerna hålls tillbaka trots ett förbättrat ränteläge. Förutsättningarna för köpare är bättre än på länge med lägre räntor, stigande reala inkomster och kommande skattelättnader men SEB:s boprisindikator visar att hushållen förväntar sig en mer stillastående prisutveckling framöver.

Nyproduktionsmarknaden har fått en tydlig återstart efter sommaren, där projekt med starka erbjudanden lockat flest kunder. I vårt egna projekt på Nobelberget ser vi en ökad aktivitet och större beslutsamhet

hos intressenterna, vilket är mycket glädjande. Trots viss oro hos kunderna kring den egna försäljningen har kvartalet givit flera nya affärer och försäljningsgraden i projektet uppgår till 35%.

#### Projektförteckningen

I september tecknade Haglöfs avtal om att hyra 1 400 kvm kontorsyta i Slakthusområdet, med inflyttning planerad till hösten 2026. Lokalerna kommer att ligga i Hus 48 Lilla Marknadshallen – en av områdets ursprungliga byggnader med unik industrihistorisk arkitektur, som just nu genomgår en varsam renovering. Tack vare uthyrningen har vi uppnått vårt uthyrningskrav och därmed startar vi projektet som har en total uthyrbar yta om cirka 1 900 kvm och ett årligt hyresvärde om ca 10 mkr exklusive tillägg. Jag är väldigt glad att Haglöfs har valt Slakthusområdet för sitt nya huvudkontor. Det är ett varumärke med stark identitet och höga ambitioner inom design, kreativitet och innovation – precis den typ av aktör som bidrar till att forma platsens karaktär.

#### Byggrättsförsäljning i Hagastaden

I slutet av september tecknade vi avtal om försäljning av byggrätten Kv Stanford 1 i Hagastaden. Affären omfattar drygt 20 000 kvm ljus BTA och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 818 mkr.

Vi är en av de största fastighetsägarna i Hagastaden. Vår ambition är att bidra långsiktigt till områdets utveckling, med fokus på moderna och hållbara kontorsmiljöer. Givet vår omfattande investeringsportfölj om totalt drygt 40 mkr har vi dock valt att avstå från detta specifika bostadsprojekt, till förmån för andra satsningar som vi bedömer skapar större värde för bolaget.

Avslutningsvis känns det extra roligt att eleverna flyttat in i Campus Sickla. Det är vårt första färdiga projekt inom Stockholm Wood City – och ett viktigt steg i utvecklingen av Sickla som Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående. Att se byggnaden fyllas med liv och lärande är både inspirerande och hoppfullt. Det är precis sådana miljöer vi vill skapa – där människor trivs, utvecklas och mår bra.

Annica Änäs,  
vd

## Det här är Atrium Ljungberg

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

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

### Tio goda skäl att vara på en plats

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

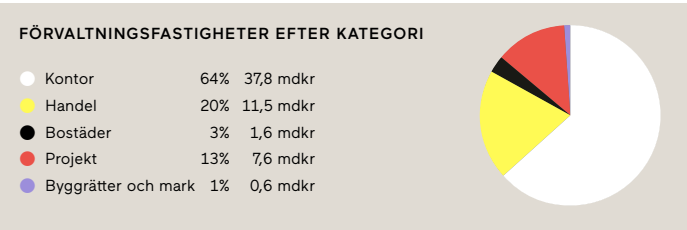
| Finansiell modell och mål     |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.                                                                                                                                                 |

| Atrium Ljungberg 2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Total möjlig investeringsvolym, som uppgår till drygt 40 mdkr och sträcker sig in till mitten av 2030-talet, fördelar sig på ca 70% i fastigheter som utvecklas för att äga (merparten kontor) och 30% i bostads-rätter. Utvecklingen ska äga rum på fastigheter som bolaget redan äger eller på markanvisningar som erhållits och ca 90% av projekt-utvecklingen sker vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm. |
| En viktig komponent i Atrium Ljungbergs agenda 2030 är våra hållbarhetsmål fram till 2030. Hållbarhet är en viktig affärsfråga och en avgörande del i vår strategi som handlar om innovativ stadsutveckling.                                                                                                                                                                                                                          |

| Våra geografiska marknader |         |          |       |
|----------------------------|---------|----------|-------|
| 80%                        | 10%     | 5%       | 5%    |
| STOCKHOLM                  | UPPSALA | GÖTEBORG | MALMÖ |

| Väsentliga hållbarhetsmål fram till 2030                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| – Klimatneutrala till 2030 och nettonoll till 2040. Vårt nettonollmål är godkänt av Science Based Targets (SBTi). <sup>1) 2)</sup>                 |
| – Minska klimatpåverkan från planerade och pågående projekt med 50% till 2025 och med 75% till 2030. <sup>3)</sup>                                 |
| – Minska klimatpåverkan från förvaltning med 22% till 2025 och med 43% till 2030. <sup>3)</sup>                                                    |
| – Atrium Ljungbergs platser ska nå över 50% i indexet Vår stad år 2025 och över 90% till 2030. <sup>3)</sup>                                       |
| – Alla Atrium Ljungbergs riskutsatta platser och fastigheter ska vara klimatanpassade 2030. Arbetet bedrivs enligt TCFD.                           |
| – 40% lägre energianvändning och ökad egenproduktion av fossilfri energi till 2030. <sup>2)</sup>                                                  |
| – 20% cirkulär materialanvändning, 20% lägre vattenförbrukning och 20% lägre avfallsmängd till 2030. <sup>2)</sup>                                 |
| – 100% av betydande inköp ska vara utvärderade 2025 och alla betydande leverantörer ska ha undertecknat vår uppförandekod till 2030. <sup>3)</sup> |
| – Uppnå 80% i vår medarbetarundersökning AL Perspektiv med en jämn könsfördelning och mångfald som speglar samhället 2030.                         |

1) Definition sida 33.  
2) Basår 2023.  
3) Del av hållbarhetslänkad obligation, basår 2021.



Hållbart företagande

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Atrium Ljungberg har långsiktiga och kortsiktiga mål inom hållbarhet och följer noga utvalda nyckeltal för att säkerställa att bolaget utvecklas i rätt riktning. Målen omfattar såväl miljömässiga som sociala perspektiv samt mål kopplade till hållbar bolagsstyrning. Atrium Ljungberg har som en del av sin hållbarhetslänkade finansiering flera etappmål.

Som komplement till Atrium Ljungbergs tidigare mål om att bli klimatneutrala 2030 har bolaget också antagit ett nettoonollmål till 2040, som i december 2024 blev godkänt enligt SBTi Net-Zero Standard.

Miljömässig hållbarhet

Som ett led i klimatfärdplanen genomförs löpande mätningar av klimatavtryck i planerade och pågående projekt. Under det tredje kvartalet har inga ytterligare mätningar genomförts, utan resultatet från andra kvartalets mätningar kvarstår.

En av de viktigaste klimatpåverkande aspekterna för förvaltningen är energianvändningen i befintliga fastigheter. Denna har fortsatt att minska under 2025. Under det tredje kvartalet syns tydliga resultat inom fastighetsenergin, som minskat med 12% jämfört med samma period föregående år. Den totala normalårskorrigerade energianvändningen har samtidigt minskat med 7%. Minskningarna är ett resultat av riktade insatser inom energioptimering och effektivisering. Det pågående energibesparingsarbetet har även haft positiv påverkan på klimatavtrycket från förvaltningen, där sänkningar noterats under kvartalet.

Social hållbarhet

Vår Stad-index är Atrium Ljungbergs verktyg för att mäta social hållbarhet i bolagets fastighetsområden, baserat på både kvantitativa och kvalitativa mätningar. Resultatet för 2025 färdigställdes under det andra kvartalet och uppgick till 65%, vilket överträffar årets mål med 15%-enheter. Det positiva resultatet förklaras av långsiktiga initiativ och löpande förbättringsaktiviteter för en hållbar statsutveckling.

Klimatriskanalys

Under det tredje kvartalet slutfördes samtliga platsbesök kopplade till klimatrisk- och sårbarhetsanalyser inom det befintliga fastighetsbeståndet. Arbetet, som pågått sedan slutet av 2023, har omfattat okulära besiktningar med fokus på fastigheternas tekniska förutsättningar. Sårbarhetsanalyserna utgår från MSB:s riskkartläggningar, med platsspecifika kompletteringar.

Analysen visar att de största riskerna är kopplade till temperaturförändringar och översvämningar, där risknivån varierar mellan olika geografiska områden. Arbetet med åtgärdsplaner har inletts, där vi prioriterar åtgärder baserat på respektive fastighets riskutsatthet.

EU:s taxonomi

I enlighet med EU:s taxonomi mäter och rapporterar Atrium Ljungberg hur stor andel av omsättning, kapitalutgift och operationella utgifter som utgörs av taxonomiförenliga aktiviteter. Utfallet för förenlig omsättning har ökat under kvartalet och uppgår nu till 21% (18). Förenliga kapitalutgifter har samtidigt ökat till 51% (34), vilket främst beror på att ytterligare projekt och en fastighet klassats som förenliga med taxonomins krav. De förenliga operationella utgifterna är oförändrade jämfört med föregående period på 15% (15).

|                                                                                       | Förändring<br>jmf med fg års<br>period | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2023<br>jan-sep | Mål<br>2025 | Mål<br>2030 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|
| Nyckeltal hållbarhet                                                                  |                                        |                 |                 |                 |             |             |
| Klimatavtryck Förvaltning kgCO <sub>2</sub> e/kvm <sup>1) 2)</sup><br>(ny definition) | e.t                                    | 9,2             |                 |                 | 12,7        | 9,3         |
| Klimatavtryck Förvaltning kgCO <sub>2</sub> e/kvm <sup>1) 3)</sup>                    | -8%                                    | 5,5             | 6,0             | 6,0             | 12,7        | 9,3         |
| Klimatavtryck Nyproduktion kgCO <sub>2</sub> e/BTA <sup>7)</sup>                      | -19%                                   | 306             | 378             | 331             | 229         | 115         |
| Utvärderade betydande leverantörer, % <sup>4)</sup>                                   | 39 %-enheter                           | 70              | 31              | 20              | 100         |             |
| Fastighetsenergi, kWh/kvm <sup>1) 5)</sup>                                            | -12%                                   | 71              | 81              | 79              |             | 82          |
| Hyresgästenergi, kWh/kvm <sup>1) 5)</sup>                                             | 3%                                     | 80              | 78              | 82              |             |             |
| Total energianvändning, kWh/kvm <sup>1) 5)</sup>                                      | -7%                                    | 152             | 164             | 162             |             |             |
| Total energianvändning, kWh/kvm <sup>1) 6)</sup>                                      | -6%                                    | 148             | 158             | 161             |             |             |
| Andel gröna avtal, % <sup>1)</sup>                                                    | 3 %-enheter                            | 81              | 78              | 75              |             |             |
| Vattenförbrukning, m <sup>3</sup> /kvm <sup>1)</sup>                                  | -26%                                   | 0,37            | 0,50            | 0,42            |             |             |
| Certifierad yta (kvm), %                                                              | -5 %-enheter                           | 79              | 84              | 72              |             |             |
| Certifierade byggnader, antal                                                         | 0%                                     | 54              | 54              | 39              |             |             |
| Breeam, antal                                                                         | 6%                                     | 19              | 18              | 6               |             |             |
| Breeam in-use, antal                                                                  | -4%                                    | 26              | 27              | 26              |             |             |
| Miljöbyggnad, antal                                                                   | 0%                                     | 9               | 9               | 7               |             |             |

|                              | Förändring<br>jmf med fg års<br>period | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2023<br>jul-sep | Definition<br>inkluderar |
|------------------------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| Taxonomi                     |                                        |                 |                 |                 |                          |
| Förenlig omsättning, %       | 3 %-enheter                            | 21              | 18              | 21              | 7.1, 7.2, 7.7 för mål 1  |
| förvaltningsportföljen, %    | 4 %-enheter                            | 23              | 19              | 25              | 7.7 för mål 1            |
| Förenliga kapitalutgifter, % | 17 %-enheter                           | 51              | 34              | 23              | 7.1, 7.2, 7.7 för mål 1  |
| förvaltningsportföljen, %    | -12 %-enheter                          | 22              | 34              | 33              | 7.7 för mål 1            |
| Förenliga driftutgifter, %   | 0 %-enheter                            | 15              | 15              | 15              | 7.7 för mål 1            |
| förvaltningsportföljen, %    | 0 %-enheter                            | 15              | 15              | 15              | 7.7 för mål 1            |

<sup>1)</sup> Rullande 12 månader  
<sup>2)</sup> Schablonberäkning avseende transporter till handelsplatser och material från hyresgästanspassningar.  
<sup>3)</sup> Schablonberäkning avseende transporter till handelsplatser. Material från hyresgästanspassningar exkluderas.  
<sup>4)</sup> Betydande = belopp över 500 000 kr, hög risk eller ramavtal.  
<sup>5)</sup> Normalårskorrigerad  
<sup>6)</sup> Ej normalårskorrigerad  
<sup>7)</sup> Mäts två gånger om året kv2 och kv4

Övriga nyckeltal

Målet om att leverantörer ska utvärderas med utgångspunkt från Atrium Ljungbergs uppförandekod har under perioden uppnått ett resultat om 70% (31). Ökningen beror främst på ett stort internt arbete med att få fler leverantörer utvärderade.

Övriga händelser

Atrium Ljungberg har för fjärde året i rad fått betyg A i GRESB Public Disclosure, betyget baseras på externt kommunicerad information.

Fastighetsbestånd

Fastighetsmarknad

Tredje kvartalet har fortsatt präglats av svag konjunktur, osäkerhet i omvärlden och en svag arbetsmarknad. Transaktionsmarknaden har varit något mer återhållsam än under årets första två kvartal, med en transaktionsvolym på totalt 29,3 mdkr. Jämfört med samma kvartal under 2023 och 2024 innebär volymen en ökning, vilket signalerar en generell återhämtning på marknaden. Antalet större transaktioner har ökat, och totalt gjordes 19 stycken transaktioner på över 500 mkr. Den genomsnittliga köpeskillingen var 437 mkr. Andelen utländska investerare ökar också, och utgjorde i tredje kvartalet 36% av transaktionsvolymen. Detta är att jämföra med 30% och 18% i första respektive andra kvartalet. Investeringarna har främst gjorts av internationella institutioner och fastighetsfonder, framförallt inom bostäder och lager- och logistik.

Stockholmsregionen stod för den största andelen av transaktionsvolymen under kvartalet med 37%. Göteborg stod för 15%, främst drivet av bostadsaffärer, och ökade därmed sin andel för året på totalen. I Malmö var volymen 4%, vilket är i linje med historiska nivåer.

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

Bostadssegmentet hade under kvartalet störst andel av transaktionsvolymen på 30%, följt av logistik och industri på 28%. Handel hade en andel om 19%, och kontorssegmentet har sjunkit till en andel om 10%. Därefter följer samhällsfastigheter och övriga fastigheter.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö, där Stockholm utgör 80% (80) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehåller vid periodens utgång totalt 89 fastigheter (73) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 883 000 kvm (881 000). Ökningen av antalet fastigheter sedan föregående år beror främst på genomförd uppdelning av en stor fastighet i Sickla samt förvärv av projektfastigheter.

Investeringar och försäljningar

Under perioden har 1 991 mkr (1 559) investerats i befintliga fastigheter, varav 1 720 mkr (1 321) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 271 mkr (238) avser bostadsrättsaffären. Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 86 mkr (0).

| Fastighetsbestånd 2025.09.30         | Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1)</sup> | Fastighetsvärde, mkr | Fastighetsvärde, kr/kvm | Hyresvärde, mkr <sup>2)</sup> | Hyresvärde, kr/kvm | Ekonomisk uth.grad, % |
|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Kontorsfastigheter                   | 561                                   | 37 752               | 67 531                  | 2 249                         | 4 008              | 88,1                  |
| Handelsfastigheter                   | 240                                   | 11 522               | 47 917                  | 886                           | 3 683              | 93,5                  |
| Bostadsfastigheter                   | 45                                    | 1 583                | 35 186                  | 112                           | 2 482              | 93,0                  |
| <b>Affärsområde Fastighet</b>        | <b>847</b>                            | <b>50 857</b>        | <b>60 223</b>           | <b>3 246</b>                  | <b>3 834</b>       | <b>89,7</b>           |
| -varav Stockholm                     | 538                                   | 39 420               | 73 534                  | 2 336                         | 4 341              | 89,7                  |
| -varav Uppsala                       | 124                                   | 5 786                | 46 632                  | 435                           | 3 503              | 91,0                  |
| -varav Göteborg                      | 74                                    | 2 703                | 36 329                  | 195                           | 2 615              | 80,7                  |
| -varav Malmö                         | 110                                   | 2 949                | 26 821                  | 281                           | 2 556              | 93,8                  |
| Projektfastigheter                   | 30                                    | 7 586                | -                       | 62                            | -                  | 68,9                  |
| Mark och byggrätter                  | -                                     | 608                  | -                       | -                             | -                  | -                     |
| <b>Summa förvaltningsfastigheter</b> | <b>877</b>                            | <b>59 051</b>        | <b>-</b>                | <b>3 308</b>                  | <b>-</b>           | <b>-</b>              |
| Exploateringsfastigheter             | 6                                     | 1 527                | -                       | 8                             | -                  | -                     |
| <b>Fastighetsbeståndet totalt</b>    | <b>883</b>                            | <b>60 577</b>        | <b>-</b>                | <b>3 316</b>                  | <b>-</b>           | <b>-</b>              |

<sup>1)</sup> Uthyrningsbar yta exklusive garage.  
<sup>2)</sup> Årlig rabatt om 80 mkr är exkluderad.

| Förändring av fastighetsbeståndet, mkr | 2025 jan-sep  | 2024 jan-sep  |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>         |               |               |
| Verkligt värde, ingående värde         | 56 749        | 56 813        |
| Förvärv                                | 86            | -             |
| Försäljning                            | -             | -2 148        |
| Investeringar i egna fastigheter       | 1 720         | 1 321         |
| Orealiserade värdeförändringar         | 280           | 29            |
| Omklassificeringar                     | 215           | -             |
| <b>Verkligt värde, utgående värde</b>  | <b>59 051</b> | <b>56 015</b> |

|                                            |               |               |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Exploateringsfastigheter</b>            |               |               |
| Bokfört värde, ingående värde              | 1 613         | 1 692         |
| Omklassificeringar                         | -215          | -             |
| Försäljning brf                            | -142          | -365          |
| Investeringar i bostadsrättsprojekt        | 271           | 238           |
| <b>Bokfört värde, utgående värde</b>       | <b>1 527</b>  | <b>1 565</b>  |
| <b>Fastighetsbeståndet, utgående värde</b> | <b>60 577</b> | <b>57 580</b> |

| Direktavkastning per region, % | Intervall      | 2025.09.30 Genomsnitt | 2024.12.31 Genomsnitt |
|--------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Stockholm                      | 3,8-6,1        | 4,5                   | 4,5                   |
| Uppsala                        | 4,2-5,9        | 5,6                   | 5,6                   |
| Malmö                          | 4,0-6,3        | 5,6                   | 5,6                   |
| Göteborg                       | 4,9-5,8        | 4,9                   | 4,9                   |
| <b>Totalt</b>                  | <b>3,8-6,3</b> | <b>4,7</b>            | <b>4,7</b>            |

| Direktavkastning per fastighetskategori, % | Intervall      | 2025.09.30 Genomsnitt | 2024.12.31 Genomsnitt |
|--------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Kontor                                     | 3,8-6,1        | 4,5                   | 4,5                   |
| Handel                                     | 4,0-6,3        | 5,5                   | 5,5                   |
| Bostäder                                   | 4,0-5,0        | 4,7                   | 4,7                   |
| <b>Totalt</b>                              | <b>3,8-6,3</b> | <b>4,7</b>            | <b>4,7</b>            |

I slutet av september tecknades ett avtal om försäljning av byggrätten Kv Stanford 1 i Hagastaden. Affären omfattar drygt 20 000 ljus BTA och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 818 mkr. Fastigheten ska frånträdas i två skeden, varav det första i december 2026 och det andra i augusti 2027.

### Fastighetsvärdering

Under tredje 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. Inflationsantagandet för 2025 uppgår 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.

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

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Under perioden var det en positiv värdeutveckling om 0,5% (0,1%), främst drivet av högre kassaflöde och redovisade projektvinster. Under kvartalet har en justering av indexantagandet för 2025 gjorts från 1,5% till 1%.

### Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Bokfört värde vid utgången av perioden uppgick till 1 527 mkr (1 565). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 1 860 mkr (2 001) och avser i huvudsak vår bostadsrättsutveckling i Sickla.



**Platsaktivering** är en viktig del i arbetet med Vår stad-index, vårt egenutvecklade verktyg för att mäta social hållbarhet utifrån vårt perspektiv som fastighetsägare. Indexet bygger på principer för hållbar stadsutveckling och innehåller både kvantitativa och kvalitativa indikatorer. Under flera år har vi arrangerat Nobelberget marknad i Sickla. Det är ett utmärkt exempel på hur aktiviteter kan stärka områdets identitet, skapa delaktighet och bidra till en levande stadsmiljö.

## Kund

### Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Den 1 oktober 2025 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 3 137 mkr (3 042). Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 89,7% (92,1). Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid (exklusive bostäder och garage/parkering) uppgick till 4,8 år (4,5).

Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktsporföljen avseende såväl bransch, kund som förfall. De 10 största kunderna står för 21% (19) av årligt kontraktsvärde och utgörs bland annat av kommuner, Stockholms konstnärliga högskola, Ericsson, Atlas Copco, A house, ICA och Academic Work. Vidare har Atrium Ljungberg många mindre kontorsavtal och endast fem hyresavtal över 10 000 kvm, varav två avser kontor.

### Nettouthyrning

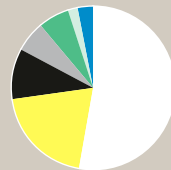
Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 16 mkr (118), varav projektfastigheter 110 mkr (107). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser huvudsakligen kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 270 mkr (314), medan uppsägning från kund uppgick till 246 mkr (171). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 7 mkr (25). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

| Kontraktsfördelning storlek per 2025.10.01 | Antal kontrakt | Andel, %    | Årligt kontraktsvärde, mkr | Andel, %    |
|--------------------------------------------|----------------|-------------|----------------------------|-------------|
| Kommersiellt, kontraktsstorlek mkr         |                |             |                            |             |
| <0,25                                      | 516            | 23%         | 32                         | 1%          |
| 0,25-0,5                                   | 115            | 5%          | 43                         | 1%          |
| 0,5-1,0                                    | 198            | 9%          | 148                        | 5%          |
| 1,0-3,0                                    | 335            | 15%         | 594                        | 19%         |
| >3,0                                       | 244            | 11%         | 2 184                      | 70%         |
| <b>Summa</b>                               | <b>1 408</b>   | <b>64%</b>  | <b>3 002</b>               | <b>96%</b>  |
| Bostäder                                   | 590            | 27%         | 68                         | 2%          |
| Garage/parkering                           | 198            | 9%          | 66                         | 2%          |
| <b>Totalt</b>                              | <b>2 196</b>   | <b>100%</b> | <b>3 137</b>               | <b>100%</b> |

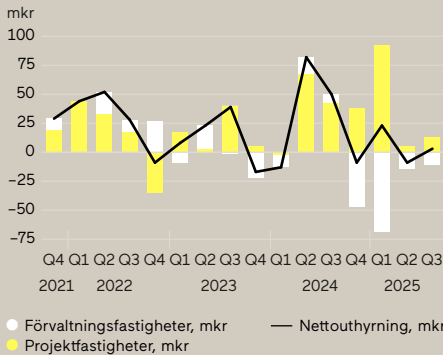
| Uppsägningsbart årligt kontraktsvärde 2025.10.01 | Antal kontrakt | Uthyrningsbar yta, tkvm | Årligt kontraktsvärde, mkr | Andel av värdet, % |
|--------------------------------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|--------------------|
| Kommersiellt, löptid                             |                |                         |                            |                    |
| 2025                                             | 19             | 3                       | 1                          | 0%                 |
| 2026                                             | 403            | 82                      | 320                        | 10%                |
| 2027                                             | 326            | 129                     | 519                        | 17%                |
| 2028                                             | 271            | 122                     | 521                        | 17%                |
| 2029                                             | 166            | 77                      | 327                        | 10%                |
| 2030 och senare                                  | 223            | 320                     | 1 313                      | 42%                |
| <b>Summa</b>                                     | <b>1 408</b>   | <b>735</b>              | <b>3 002</b>               | <b>96%</b>         |
| Bostäder                                         | 590            | 33                      | 68                         | 2%                 |
| Garage/parkering                                 | 198            | 183                     | 66                         | 2%                 |
| <b>Totalt</b>                                    | <b>2 196</b>   | <b>950</b>              | <b>3 137</b>               | <b>100%</b>        |

### KONTRakterad ÅRSHYRA PER LOKALTYP

|                   |     |           |
|-------------------|-----|-----------|
| Kontor            | 53% | 1 671 mkr |
| Handel            | 20% | 620 mkr   |
| Kultur/utbildning | 10% | 322 mkr   |
| Hälsa/vård        | 6%  | 181 mkr   |
| Restaurang        | 6%  | 175 mkr   |
| Bostad            | 2%  | 68 mkr    |
| Övrigt            | 3%  | 100 mkr   |



### NETTOUTHYRNING



## Projektportfölj

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

Den 30 september 2025 omfattade vår projektportfölj, med beräknad start senast 2032, 586 000 kvm BTA fördelat på 422 000 kvm BTA på fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom kontor och 146 000 kvm BTA bostadsbyggrätter. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. 90% av den totala projektportföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

### Pågående projekt

Den 30 september 2025 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 9,8 mdkr, varav 5,3 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 9,3 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 14%, motsvarande 1,4 mdkr, varav 0,1 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 0,5 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 0,6 mdkr, vilket realiseras i takt med att vinstavräkning sker. Vinstavräkning sker vid inflyttning. Ingen vinstavräkning har därför redovisats under året i pågående bostadsrättsprojekt.

### Planerade projekt fram till 2032

#### — Hagastaden

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna i Hagastaden och har varit aktivt involverade i utvecklingen av området i drygt 30 år. Hagastadens målsättning är att bli en av världens främsta kluster för life science och vi har flera planerade projekt i området.

Vi har ett exploateringsavtal innefattande ett bostads- och ett kontors-kvarter – kvarteren Cambridge och Pisa. I början av året godkändes detaljplanen för Östra Hagastaden vilken innefattar kontorsprojekten Wave och Corner of Ekeblad (kvarteret Pisa). Investeringsvolymen uppgår till 7 mdkr och omfattar 58 000 kvm kontor och 215 lägenheter. Det första steget i projektet, ett gemensamt garage för kvarteren, påbörjades hösten 2022 och planeras färdigställas i slutet av 2026. De planerade utvecklingsprojekten i Hagastaden beräknas vara färdigställda strax efter år 2030.

#### — Sickla

Vi har under 25 år utvecklat Sickla, från industriområde till levande stadsdel. 2024 togs det första spadtaget för projektet Stockholm Wood City som blir världens största träbaserade stadsutvecklingsprojekt. Fördelarna med träbyggnation är många, såväl miljö- och hälsomässiga som ekonomiska. Bland annat möjliggör det lägre klimatavtryck över livscykeln, användning av lokal råvara och tystare byggarbetsplatser. Utöver träbyggnation innefattar projektet innovativa klimat- och energilösningar med strävan att skapa en hel stadsdel som är självförsörjande på energi. Vi kallar stadsdelen för "Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående".

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

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



**Campus Sickla** står nu färdigt och har välkomnat sina första elever. Den nya byggnaden i trästomme och träfasad är vårt första färdigställda projekt inom Stockholm Wood City och ett viktigt steg i utvecklingen av Sickla som nav för hållbarhet, innovation och välmående.

Den totala investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till 12 mdkr, fördelat på 6 mdkr för eget ägande, främst kontor och resterande i bostadsrätter.

#### — Slakthusområdet

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Under sin hundraåriga historia har det präglats av entreprenörsanda, något vi tar fasta på då vi utvecklar området för framtiden. Här kommer nya former av arbetsplatser och boenden växa fram, kompletterat med ett brett utbud av mat, kultur och upplevelser. Tillsammans skapar de en unik och kreativ stadsdel i Stockholm som stolt tar sitt mathistoriska arv vidare. Sedan 2023 har flera handplockade restaurang- och barkoncept samlats i Slakthusområdet. Här återfinns bland andra Solen, lyssningsbaren Hosoi, Stockholm Roast, Bar Montan och klubb- och konsertarenan Fällan. Det senaste tillskottet är Ateljéns pizza som kommer att öppna i mars 2026. Därmed fylls den sista lokalen i matdestinationen Hus 26 Slakthushallarna.

Vi har idag 197 000 kvm BTA i ägda eller redan erhållna markanvisningar. Det motsvarar en total investering om 14 mdkr fördelat på 12 mdkr i kommersiellt och resterande investeringar i bostäder. Totalt har Atrium Ljungberg 106 000 kvm BTA i detalplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta i samband med kommande detaljplaner.

#### — Slussen

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

I Slussen har bolaget också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarne, som ligger ovanpå Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Byggrätten omfattar ca 7 000 kvm BTA fördelat på fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningen.

Produktionsstart sker tidigast 2027 med möjlig inflyttning 2029. I samband med att Kommunfullmäktige godkände avtalet för Mälarterrassen förlängdes även markanvisningsavtal för intilliggande kontorskvarter Ryssbodarne och den kommande handelsplatsen.

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

#### — Uppsala

Uppsala är en av våra viktiga delmarknader. Detaljplanen för Ångkvarnen (Uppsala Kungsängen 22:2) i Uppsala city antogs av Uppsala kommunfullmäktige 2021 och vann laga kraft 2022. Byggnaderna ligger i ett utvecklingsområde där bolaget, tillsammans med Ikano Bostad och Besqab, kommer att knyta ihop de södra delarna av innerstaden med city. Tillträde till fastigheterna skedde under andra kvartalet 2025. Vi har genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden och har möjlighet att utveckla ytterligare 12 000 kvm BTA bostäder. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en total investeringsvolym om 1 mdkr.

#### — Göteborg

Detaljplanearbete pågår för en ombyggnation av fastigheten Tornen på Lindholmen i Göteborg motsvarande 12 000 kvm BTA. Planen drivs tillsammans med planändring för att möjliggöra dagligvaruhandel i vår fastighet M2 samt detaljplanen för fastigheten M1, som förväntas förvärfvas innan sommaren 2027. Detaljplanen tas fram tillsammans med Älvstranden Utveckling.



**Slussen börjar ta form** – under kvartalet invigdes den första restaurangen, Krog Agrikultur, under Guldbron. Ytterligare en restaurang planeras under bron och tillsammans med nyöppnade Brasserie LouLou, klassikern Gondolen, Café Klotet och takbaren Pelago i Katarinahuset samt kommande Mälarterrassen med sex handplockade restaurangkoncept, växer nu en ny gastronomisk nod fram i Stockholm. Satsningen är en viktig del i omvandlingen av Slussen från genomfartsplats till levande stadsmiljö.

## Pågående projekt

| Utvecklas för att äga                          | Kommun    | Typ av investering | Färdigställt | Bostad, kvm | Lokaler, kvm   | Total investering inkl mark, mkr | varav återstår, mkr | Marknadsvärde vid färdigställande, mkr | Hyresvärde, mkr <sup>1)</sup> | Ekonomisk uth.grad, % |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------|-------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Under året färdigställda projekt               |           |                    |              |             |                |                                  |                     |                                        |                               |                       |
| - Campus Sickla                                | Nacka     | Tillbyggn.         | Kv 3 2025    | -           | 2 100          | 130                              | 0                   |                                        | 7                             | 100                   |
| Pågående projekt                               |           |                    |              |             |                |                                  |                     |                                        |                               |                       |
| - PV-palatset                                  | Stockholm | Ombyggn.           | Kv 4 2025    | -           | 10 500         | 490                              | 70                  |                                        | 58                            | 80                    |
| - Sickla Central                               | Nacka     | Nybyggn.           | Kv 1 2026    | -           | 17 100         | 1 130                            | 180                 |                                        | 70                            | 20                    |
| - Hus 49 Stora Marknadshallen Slakthusområdet  | Stockholm | Ombyggn.           | Kv 1 2026    | -           | 4 300          | 320                              | 130                 |                                        | 21                            | 100                   |
| - Slakthusområdets gymnasieskola               | Stockholm | Nybyggn.           | Kv 2 2026    | -           | 6 200          | 360                              | 140                 |                                        | 18                            | 100                   |
| - Mälarterrassen                               | Stockholm | Nybyggn.           | Kv 2 2026    | -           | 4 200          | 440                              | 150                 |                                        | 33                            | 52                    |
| - Hus 48 Lilla Marknadshallen Slakthusområdet  | Stockholm | Ombyggn.           | Kv 4 2026    | -           | 1 900          | 160                              | 90                  |                                        | 10                            | 72                    |
| - Söderhallarna                                | Stockholm | Ombyggn.           | Kv 4 2026    | -           | 26 400         | 1 750                            | 1 110               |                                        | 152                           | 33                    |
| - Hus 43 Gamla & Nya Magasinet Slakthusområdet | Stockholm | Om, -tillbyggn.    | Kv 1 2027    | -           | 9 000          | 710                              | 290                 |                                        | 41                            | 40                    |
| - Hus 6 Stationen Slakthusområdet              | Stockholm | Nybyggn.           | Kv 4 2027    | -           | 17 400         | 1 630                            | 950                 |                                        | 89                            | -                     |
| - Högskolekvarteret Slakthusområdet            | Stockholm | Nybyggn.           | Kv 2 2030    | -           | 27 300         | 2 150                            | 2 060               |                                        | 134                           | 71                    |
| <b>Fastigheter att äga</b>                     |           |                    |              |             | <b>126 400</b> | <b>9 270</b>                     | <b>5 170</b>        | <b>10 600</b>                          | <b>633</b>                    | <b>46</b>             |

| Bostadsrätter           |       |          | Vinstav-räkning påbörjas |              |                |              |              | Boknings-grad,% <sup>2)</sup> | Försäljnings-grad,% <sup>3)</sup> |
|-------------------------|-------|----------|--------------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| - Brf Kulturarvet       | Nacka | Nybyggn. | Kv 1 2026                | 5 800        | -              | 480          | 110          | 3                             | 35                                |
| <b>Bostadsrätter</b>    |       |          |                          | <b>5 800</b> |                | <b>480</b>   | <b>110</b>   | <b>550</b>                    |                                   |
| <b>Pågående projekt</b> |       |          |                          | <b>5 800</b> | <b>126 400</b> | <b>9 750</b> | <b>5 280</b> | <b>11 150</b>                 |                                   |

<sup>1)</sup> Exklusive tillägg.  
<sup>2)</sup> och 3) Andel sålda lägenheter (i antal)

### PROJEKTPORTFÖLJ EFTER FASTIGHETSTYP

Bostäder och kontor står för ca 80% av arean

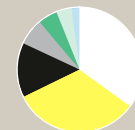
- Kontor, 55%
- Bostäder, 27%
- Handel, 7%
- Övrigt, 11%



### PROJEKTPORTFÖLJ EFTER OMRÅDE

Drygt 90% av arean hänförlig till Stockholm

- Slakthusområdet, 35%
- Sickla, 33%
- Hagastaden, 14%
- Övriga Stockholm, 7%
- Slussen, 5%
- Uppsala, 4%
- Göteborg, 2%



### PROJEKTPORTFÖLJ EFTER DETALJPLAN

För 54% av arean finns färdig detaljplan

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



Information om pågående projekt och planerade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde fram till år 2032. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, yilder samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

## Planerade och pågående projekt med start senast år 2032

| Utvecklas för att äga                           | Antal lägenheter | BTA, kvm       | varav lagakraft detaljplan | Bedömd investering, mkr | varav återstående, mkr | Marknadsvärde, mkr | Driftnetto, mkr |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Stockholm</b>                                |                  |                |                            |                         |                        |                    |                 |
| - Hagastaden                                    | -                | 58 000         | 58 000                     | 5 500                   | 4 500                  | 8 300              | 340             |
| - Sickla                                        | -                | 99 000         | 37 000                     | 6 200                   | 4 500                  | 9 200              | 445             |
| - Slakthusområdet                               | 145              | 173 000        | 106 000                    | 11 900                  | 9 300                  | 14 700             | 725             |
| - Slussen                                       | -                | 29 000         | 29 000                     | 2 100                   | 1 800                  | 2 400              | 120             |
| - Övriga Stockholm                              | -                | 38 000         | 0                          | 3 000                   | 1 100                  | 3 100              | 160             |
| Uppsala                                         | -                | 13 000         | 13 000                     | 700                     | 600                    | 800                | 20              |
| Göteborg/Malmö                                  | -                | 12 000         | 12 000                     | 400                     | 300                    | 500                | 15              |
| <b>Summa</b>                                    | <b>145</b>       | <b>422 000</b> | <b>255 000</b>             | <b>29 800</b>           | <b>22 100</b>          | <b>39 000</b>      | <b>1 825</b>    |
| Avgår driftnetto idag, mkr                      |                  |                |                            |                         |                        |                    | -55             |
| <b>Nyttillskapat driftnetto, mkr</b>            |                  |                |                            |                         |                        |                    | <b>1 770</b>    |
| <b>Bostadsrätter</b>                            |                  |                |                            |                         |                        |                    |                 |
| <b>Stockholm</b>                                |                  |                |                            |                         |                        |                    |                 |
| - Hagastaden                                    | 215              | 19 000         | 19 000                     | 1 700                   | 1 700                  | 2 200              |                 |
| - Sickla                                        | 1 045            | 91 000         | 33 000                     | 6 300                   | 5 300                  | 8 200              |                 |
| - Slakthusområdet                               | 255              | 24 000         | -                          | 2 100                   | 1 700                  | 2 500              |                 |
| Uppsala                                         | 145              | 12 000         | 12 000                     | 600                     | 600                    | 700                |                 |
| <b>Summa</b>                                    | <b>1 660</b>     | <b>146 000</b> | <b>64 000</b>              | <b>10 700</b>           | <b>9 300</b>           | <b>13 600</b>      |                 |
| <b>Projektportfölj med start senast år 2032</b> | <b>1 805</b>     | <b>568 000</b> | <b>319 000</b>             | <b>40 500</b>           | <b>31 400</b>          | <b>52 600</b>      |                 |



**Byggnationen** av Slakthusområdets gymnasieskola fortskrider. Skolan, som ska rymma ca 800 elever, beräknas stå klar till skolstarten hösten 2026. Etableringen är ett viktigt steg i utvecklingen av Slakthusområdet till en modern och levande stadsdel där utbildning, näringsliv och kultur möts.

Finansiering

Det globala makroekonomiska läget har under tredje kvartalet 2025 präglats av fortsatt osäkerhet, men också av tydliga tecken på stabilisering. Efter den svaga utvecklingen under 2024 väntas världsekonomin växa med omkring 2% i år, drivet av en återhämtning i handeln och lättnader i penningpolitiken. Inflationstrycket har avtagit i de flesta större ekonomier, och centralbankerna har inlett räntesänkningar, vilket stärker hushållens och företagens framtidstro.

Kapitalmarknaderna har reagerat positivt på den lägre räntemiljön där svenska och europeiska företagsobligationsspreadar har minskat, och aktiemarknaderna har stigit försiktigt. Samtidigt kvarstår risker kopplade till geopolitik och handelshinder. Långa statsobligationsräntor förblir höga på grund av oro kring finanspolitik och statsskuld, vilket lett till högre löptidspremier och stigande swapräntor där femårsräntan under kvartalet ökat från 2,15% till 2,35%.

I Sverige sänkte Riksbanken styrräntan till 1,75% i september för att stötta konjunkturen, trots en tillfällig inflationsuppgång. Kronan har samtidigt stärkts något mot euron, vilket speglar ökad tilltro till svensk ekonomi.

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom svensk och norsk kapitalmarknad, nordiska banker, Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken samt direktfinansiering och har ett stort fokus på grön och hållbarhetslänkad finansiering. Andel grön eller hållbarhetslänkad finansiering uppgick till 82% av den räntebärande skulden per 30 september.

Tillgången till kapitalmarknaden har under kvartalet varit god och emissionsvillkoren har successivt förbättrats. I slutet av september emitterade Atrium Ljungberg en grön obligation om 300 mkr, med en löptid på 5 år och till en marginal om +120 bp. Detta var 10 bp lägre än emissionsvillkor på samma löptid och volym under samma period föregående år. Återstående obligationsförfall under 2025 motsvarar 300 mkr. Marknaden för företagscertifikat har stärkts ytterligare. Tre månaders certifikat emitteras i slutet av det tredje kvartalet till +40 bp, vilket är 5 bp lägre än föregående kvartal.

Under det tredje kvartalet ökade den räntebärande skulden med 346 mkr till 25 742 mkr, främst till följd av investeringar i projektverksamhet. Ökningen har huvudsakligen finansierats genom Atrium Ljungbergs certifikatsprogram. Vid periodens slut uppgick kapitalbindningstiden till 3,4 år och räntebindningstiden till 3,0 år. Genomsnittlig utgående ränta minskade marginellt och uppgick till 3,0% exklusive outnyttjade kreditfaciliteter och 3,2% inklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

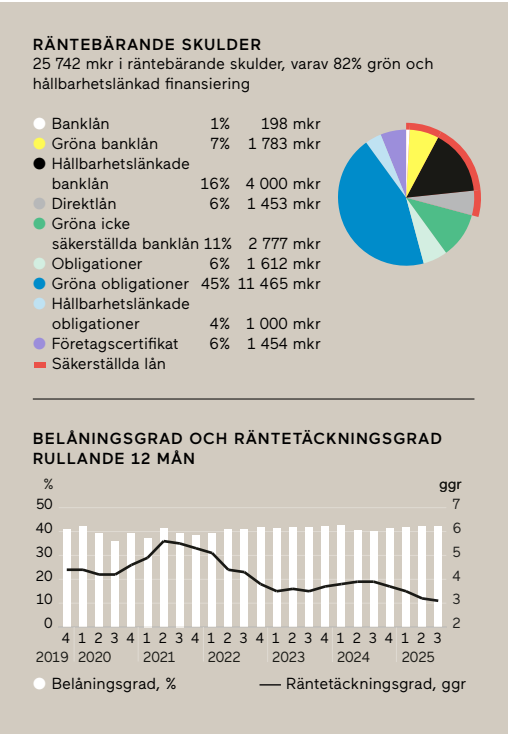
| Nyckeltal räntebärande finansiering                     | 2025.09.30  | 2024.09.30 | 2024.12.31 |
|---------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| Räntebärande skulder, mkr                               | 25 742      | 23 722     | 24 317     |
| Likvida medel, mkr                                      | 320         | 651        | 129        |
| Tillgänglig likviditet, mkr                             | 9 510       | 9 998      | 9 119      |
| Andel obelånade tillgångar, %                           | 70%         | 69%        | 68%        |
| Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %          | 12%         | 13%        | 13%        |
| Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %        | 12%         | 12%        | 12%        |
| Belåningsgrad, %                                        | 42,0%       | 40,1%      | 41,4%      |
| Räntetäckningsgrad (R12), ggr                           | 3,1         | 3,9        | 3,7        |
| Skuldkvot (Nettoskuld/EBITDA), (R12) ggr                | 12,6        | 11,1       | 11,5       |
| Genomsnittlig kapitalbindning, år                       | 3,4         | 3,5        | 3,6        |
| Genomsnittlig räntebindning, år                         | 3,0         | 3,3        | 3,0        |
| Kreditrating (Moody's)                                  | Baa2, stab. | Baa2, neg. | Baa2, neg. |
| Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, % | 3,0%        | 2,8%       | 2,9%       |
| Genomsnittlig utgående ränta inkl. löftesprovisioner, % | 3,2%        | 3,0%       | 3,1%       |
| Marknadsvärde räntederivat, mkr                         | 172         | 165        | 447        |
| Marknadsvärde valuta-räntederivat, mkr                  | -257        | -251       | -257       |

| Finanspolicy, mandat och utfall                    |                  |               |
|----------------------------------------------------|------------------|---------------|
| Koncernens räntetäckningsgrad (R12)                | Minst 2 ggr      | 3,1           |
| Koncernens belåningsgrad                           | Max 45%          | 42,0%         |
| Kapitalbindningstid                                | Minst 2,0 år     | 3,4           |
| Likviditetsbuffert för 12 månader                  | Minst 100%       | Över 100%     |
| Räntebindningstid                                  | 2,5-5,0 år       | 3,0           |
| Andel räntestjustering inom 12 månader             | Max 45%          | 15%           |
| Valutarisk i finansiering                          | Får ej förekomma | Förekommer ej |
| Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart | Max 70%          | 34%           |

| Kapitalbindning, mkr |         |                |             |          |                               |
|----------------------|---------|----------------|-------------|----------|-------------------------------|
| Kapitalbindning, mkr | Banklån | Kapitalmarknad | Total skuld | Andel, % | Outnyttjade kreditfaciliteter |
| 2025                 | 0       | 1 504          | 1 504       | 6%       | 0                             |
| 2026                 | 858     | 3 738          | 4 596       | 18%      | 640                           |
| 2027                 | 2 560   | 4 008          | 6 569       | 26%      | 3 800                         |
| 2028                 | 3 153   | 3 380          | 6 533       | 25%      | 700                           |
| 2029                 | 0       | 1 301          | 1 301       | 5%       | 3 000                         |
| >2029                | 3 640   | 1 599          | 5 240       | 20%      | 600                           |
| Totalt               | 10 211  | 15 531         | 25 742      | 100%     | 8 740                         |

| Räntebindning, mkr |        |          |                                      |
|--------------------|--------|----------|--------------------------------------|
| Räntebindning, mkr | Volym  | Andel, % | Genomsnittlig ränta, % <sup>1)</sup> |
| 2025               | 917    | 4%       | 3,7%                                 |
| 2026               | 2 954  | 11%      | 2,0%                                 |
| 2027               | 5 350  | 21%      | 3,2%                                 |
| 2028               | 5 061  | 20%      | 2,7%                                 |
| 2029               | 5 060  | 20%      | 2,9%                                 |
| >2029              | 6 400  | 25%      | 3,5%                                 |
| Totalt             | 25 742 | 100%     | 3,0%                                 |

<sup>1)</sup> Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Av det som förfaller under 2025 utgör per bokslutsdagen 100% rörlig ränta. Inom ränteförfalloprofilen ingår 3 500 mkr i av motparten stängningsbara eller förlängningsbara swappar med en deltjusterad löptid.



## Rapport över totalresultat – Koncernen

| Belopp i mkr                                                                                                      | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2024/2025<br>okt-sep | 2024<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Hyresintäkter                                                                                                     | 736             | 741             | 2 197           | 2 249           | 2 936                | 2 988           |
| Projekt- och entreprenadsättning                                                                                  | 109             | 114             | 294             | 366             | 456                  | 528             |
| <b>Nettoomsättning</b>                                                                                            | <b>846</b>      | <b>855</b>      | <b>2 491</b>    | <b>2 614</b>    | <b>3 392</b>         | <b>3 516</b>    |
| <b>Kostnad fastighetsförvaltning</b>                                                                              |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Taxebundna kostnader                                                                                              | -37             | -42             | -128            | -138            | -178                 | -189            |
| Övriga driftkostnader                                                                                             | -43             | -49             | -136            | -151            | -190                 | -205            |
| Förvaltningskostnader                                                                                             | -41             | -44             | -132            | -134            | -186                 | -189            |
| Reparationer                                                                                                      | -9              | -9              | -26             | -27             | -38                  | -39             |
| Fastighetskostnader                                                                                               | -52             | -49             | -171            | -155            | -221                 | -205            |
| Ej avdragsgill mervärdesskatt                                                                                     | -3              | -3              | -10             | -9              | -13                  | -12             |
| <b>Summa</b>                                                                                                      | <b>-186</b>     | <b>-196</b>     | <b>-603</b>     | <b>-614</b>     | <b>-827</b>          | <b>-838</b>     |
| Kostnad projekt- och entreprenad                                                                                  | -108            | -113            | -289            | -363            | -452                 | -527            |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                                                             | <b>552</b>      | <b>546</b>      | <b>1 599</b>    | <b>1 637</b>    | <b>2 113</b>         | <b>2 151</b>    |
| - fastighetsförvaltning (driftöverskott)                                                                          | 550             | 545             | 1 594           | 1 634           | 2 109                | 2 150           |
| - projekt- och entreprenadverksamhet                                                                              | 2               | 1               | 5               | 2               | 4                    | 1               |
| <b>Central administration</b>                                                                                     | <b>-22</b>      | <b>-17</b>      | <b>-73</b>      | <b>-68</b>      | <b>-98</b>           | <b>-94</b>      |
| - fastighetsförvaltning                                                                                           | -20             | -15             | -65             | -62             | -89                  | -86             |
| - projekt- och entreprenadverksamhet                                                                              | -2              | -2              | -7              | -6              | -9                   | -8              |
| Resultat från intresseföretag och joint ventures                                                                  | -2              | -4              | -7              | -9              | -11                  | -12             |
| Räntenetto                                                                                                        | -163            | -147            | -486            | -415            | -644                 | -573            |
| Tomträttsavgälder                                                                                                 | -13             | -11             | -36             | -35             | -48                  | -47             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                                                                       | <b>352</b>      | <b>365</b>      | <b>997</b>      | <b>1 110</b>    | <b>1 312</b>         | <b>1 425</b>    |
| <b>Värdeförändringar</b>                                                                                          |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Fastigheter, orealiserade                                                                                         | 79              | 75              | 280             | 29              | -20                  | -272            |
| Fastigheter, realiserade                                                                                          | 0               | 0               | 0               | -29             | -4                   | -32             |
| Intäkt försäljning exploateringsfastighet                                                                         | 27              | 41              | 187             | 459             | 250                  | 522             |
| Kostnad försäljning exploateringsfastighet                                                                        | -23             | -23             | -147            | -370            | -198                 | -421            |
| Derivat, orealiserade                                                                                             | -9              | -514            | -223            | -477            | 59                   | -194            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                                                        | <b>426</b>      | <b>-56</b>      | <b>1 094</b>    | <b>723</b>      | <b>1 399</b>         | <b>1 027</b>    |
| Aktuell skatt                                                                                                     | -14             | -16             | -37             | -35             | -46                  | -44             |
| Uppskjuten skatt                                                                                                  | -88             | 24              | -217            | -73             | -278                 | -134            |
| Periodens resultat                                                                                                | 324             | -48             | 840             | 614             | 1 076                | 850             |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>                                                                           | <b>324</b>      | <b>-48</b>      | <b>840</b>      | <b>614</b>      | <b>1 076</b>         | <b>850</b>      |
| Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare. |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Genomsnittligt antal aktier                                                                                       | 630 529         | 630 529         | 630 529         | 630 529         | 630 529              | 630 529         |
| Res. per aktie före och efter utspädning, kr                                                                      | 0,51            | -0,08           | 1,33            | 0,97            | 1,71                 | 1,35            |



Life City i Hagastaden fortsätter att stärka sin position som ett nav för kunskapsintensiva verksamheter kopplade till life science. Under kvartalet har vi gjort flera uthyrningar och byggnaden är nu fullt uthyrd. Det är även ett tydligt tecken på Hagastadens attraktionskraft som en stadsdel där innovation, arbetsliv och stadspuls möts.

## Segmentrapportering

2025 jan-sep

| Belopp i mkr                     | Fastigheter  | Projekt-<br>utveckling <sup>1)</sup> | TL Bygg    | Proj.- och<br>entrepr.<br>verksamh. | Elimineringar | Ej fördelade<br>poster | Koncernen    |
|----------------------------------|--------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|---------------|------------------------|--------------|
| Hyresintäkter                    | 2 242        | -                                    | -          | -                                   | -45           | -                      | 2 197        |
| Projekt- och entreprenadsättning | -            | -                                    | 673        | 673                                 | -379          | -                      | 294          |
| <b>Nettoomsättning</b>           | <b>2 242</b> | <b>-</b>                             | <b>673</b> | <b>673</b>                          | <b>-424</b>   | <b>-</b>               | <b>2 491</b> |
| Kostnad fastighetsförvaltning    | -638         | -                                    | -          | -                                   | 35            | -                      | -603         |
| Kostnad projekt- och entreprenad | -            | -4                                   | -652       | -656                                | 367           | -                      | -289         |
| <b>Bruttoresultat</b>            | <b>1 604</b> | <b>-4</b>                            | <b>21</b>  | <b>17</b>                           | <b>-22</b>    | <b>-</b>               | <b>1 599</b> |
| Central administration           | -67          | -7                                   | -          | -7                                  | 2             | -                      | -73          |
| Resultat från intresseföretag    | -            | -                                    | -          | -                                   | -             | -7                     | -7           |
| Räntenetto                       | -            | -                                    | 3          | 3                                   | -3            | -486                   | -486         |
| Tomträttsavgälder                | -36          | -                                    | -          | -                                   | -             | -                      | -36          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>      | <b>1 500</b> | <b>-11</b>                           | <b>23</b>  | <b>12</b>                           | <b>-22</b>    | <b>-493</b>            | <b>997</b>   |
| Värdeförändringar <sup>2)</sup>  | 280          | 40                                   | -          | 40                                  | -             | -223                   | 98           |
| Skatt                            | -            | -                                    | -          | -                                   | -             | -254                   | -254         |
| <b>Periodens resultat</b>        | <b>1 781</b> | <b>29</b>                            | <b>23</b>  | <b>52</b>                           | <b>-22</b>    | <b>-970</b>            | <b>840</b>   |
| Investeringar och förvärv        | 1 806        | 271                                  | -          | 271                                 | -             | -                      | 2 077        |
| Tillgångar, periodens slut       | 60 671       | 1 527                                | 229        | 1 755                               | -             | 1 327                  | 63 753       |

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

<sup>2)</sup> Fastigheter, realiserade 280 mkr (29). Fastigheter, realiserade 0 mkr (-29). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 40 mkr (89). Realiserad värdeförändring derivat -223 mkr (-477).

2024 jan-sep

| Belopp i mkr                     | Fastigheter  | Projekt-<br>utveckling <sup>1)</sup> | TL Bygg    | Proj.- och<br>entrepr.<br>verksamh. | Elimineringar | Ej fördelade<br>poster | Koncernen    |
|----------------------------------|--------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|---------------|------------------------|--------------|
| Hyresintäkter                    | 2 297        | -                                    | -          | -                                   | -49           | -                      | 2 249        |
| Projekt- och entreprenadsättning | -            | -                                    | 632        | 632                                 | -266          | -                      | 366          |
| <b>Nettoomsättning</b>           | <b>2 297</b> | <b>-</b>                             | <b>632</b> | <b>632</b>                          | <b>-314</b>   | <b>-</b>               | <b>2 614</b> |
| Kostnad fastighetsförvaltning    | -657         | -                                    | -          | -                                   | 42            | -                      | -614         |
| Kostnad projekt- och entreprenad | -            | -11                                  | -614       | -625                                | 261           | -                      | -363         |
| <b>Bruttoresultat</b>            | <b>1 641</b> | <b>-11</b>                           | <b>18</b>  | <b>6</b>                            | <b>-11</b>    | <b>-</b>               | <b>1 637</b> |
| Central administration           | -62          | -6                                   | -          | -6                                  | 1             | -                      | -68          |
| Resultat från intresseföretag    | -            | -                                    | -          | -                                   | -             | -9                     | -9           |
| Räntenetto                       | -            | -                                    | 3          | 3                                   | -2            | -415                   | -415         |
| Tomträttsavgälder                | -35          | -                                    | -          | -                                   | -             | -                      | -35          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>      | <b>1 543</b> | <b>-17</b>                           | <b>20</b>  | <b>3</b>                            | <b>-12</b>    | <b>-424</b>            | <b>1 110</b> |
| Värdeförändringar <sup>2)</sup>  | 0            | 89                                   | -          | 89                                  | -             | -477                   | -387         |
| Skatt                            | -            | -                                    | -          | -                                   | -             | -109                   | -109         |
| <b>Periodens resultat</b>        | <b>1 544</b> | <b>73</b>                            | <b>20</b>  | <b>92</b>                           | <b>-12</b>    | <b>-1 010</b>          | <b>614</b>   |
| Investeringar och förvärv        | 1 321        | 238                                  | -          | 238                                 | -             | -                      | 1 559        |
| Tillgångar, periodens slut       | 57 566       | 1 565                                | 318        | 1 883                               | -             | 1 410                  | 60 859       |

## Kommentarer till koncernens resultat januari–september 2025

### Förändringar i fastighetsbeståndet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: 19 juni tillträdde Sandviksvassen 12, 13 och 19 i Uppsala. Under 2024 tillträdde Lindholmen 43:4 och Lindholmen 43:5 i Göteborg den 16 oktober, Södra Torn 1 (Mälarterrassen) den 28 oktober och GA Bas Barkarby (garage) den 6 december. Under 2024 frånträdde Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg den 11 juni.

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 197 mkr (2 249) och inkluderar såväl rabatter om –69 mkr (–63) som engångsersättning om 5 mkr (34) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Hysesintäkterna minskade främst pga. försäljning av Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg i juni föregående år.

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

| Hysesintäkter, mkr     | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | Förändring,<br>% |
|------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Jämförbart bestånd     | 2 163           | 2 118           | 2,2%             |
| Engångsersättningar    | 5               | 34              |                  |
| Projektfastigheter     | 28              | 36              |                  |
| Förvärvade fastigheter | 0               | 0               |                  |
| Sålda fastigheter      | 0               | 61              |                  |
| Summa                  | 2 197           | 2 249           | –2,3%            |

| Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd, mkr | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | Förändring,<br>% |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Kontorsfastigheter                                 | 1 483           | 1 438           | 3,1%             |
| Handelsfastigheter                                 | 602             | 602             | 0,0%             |
| Bostadsfastigheter                                 | 79              | 78              | 1,2%             |
| Jämförbart bestånd                                 | 2 163           | 2 118           | 2,2%             |

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 603 mkr (614).

För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 0,8%, vilket främst förklaras av ökade kostnader för fastighetsskatt pga. allmän fastighetstaxering 2025 och uthyrningskostnader. Exklusive ökning av fastighetsskatt minskade kostnaderna med 2,1%. Kostnad för kundförluster minskade med 13 mkr jämfört med samma period föregående år.

| Fastighetskostnader, mkr | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | Förändring,<br>% |
|--------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Jämförbart bestånd       | –579            | –574            | 0,8%             |
| Projektfastigheter       | –22             | –26             |                  |
| Förvärvade fastigheter   | –2              | 0               |                  |
| Sålda fastigheter        | 0               | –15             |                  |
| Summa                    | –603            | –614            | –1,9%            |

### Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 67% (75) av intäkterna kommer från avtal på löpande räkning som intäktsförs löpande. Resterande del av intäkterna avser fastprisuppgång, vilka redovisas enligt successiv vinstavräkning.



**På Nobelberget** i Sickla planeras totalt 500 bostäder. Byggnationen av Brf Kulturarvet, pågår med beräknad inflytt i december 2025. Kvarteret, som uppförs med trästomme och träfasad, är ett av de första projekten inom initiativet Stockholm Wood City. Planarbete pågår även för fler träbyggnadsprojekt i Kyrkviken och Norra Nobelberget.

Omsättningen i TL Bygg uppgick till 673 mkr (632), varav 56% (42) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 21 mkr (18).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 5 mkr (2).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 65 mkr (62) och för projekt- och entreprenad till 7 mkr (6).

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -486 mkr (-415). Dessutom har ränta om 105 mkr (52) aktiverats. Räntenettot har ökat till följd av att äldre räntebindningar har löpt ut samt att nya lån och räntebindningar har tagits upp till högre marknadsräntor. Ökningen beror även på en högre genomsnittlig räntebärande skuld jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på genomsnittlig skuldvolym uppgick till 3,1% (2,5). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 36 mkr (35).

Värdeförändringar

Transaktionsmarknaden har under årets tredje kvartal varit något återhållsam, troligen till stor del påverkat av rådande geopolitiskt läge. Fortsatt visar de transaktioner som skett på stabila yeldnivåer.

Värderingsyelden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 280 mkr (29) motsvarande 0,5% (0,1%), framför allt drivet av ökat kassaflöde samt projektvinster.

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

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Nettoresultat för perioden uppgick till 40 mkr (89), vilket motsvarar 32 tillträdde lägenheter av externa köpare. Den ackumulerade vinstavräkningen i avslutade projekt uppgick till 124 mkr, vilket motsvarar 94% tillträdde lägenheter. Antal lägenheter som återköpts uppgick per sista september till 6 stycken, varav 5 lägenheter har bindande avtal med tillträden kommande perioder. Lägenheter som är återköpta till följd av avtalade garantier om återköp samt osålda eller ej tillträdde lägenheter redovisas till det lägsta av koncernens anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -223 mkr (-477), främst drivet av förändringar i tid och ändrade marknadsräntor.

|                                | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Värdeförändring fastighet, mkr |                 |                 |
| Avkastningskrav                | -83             | -711            |
| Kassaflöde m m                 | 258             | 740             |
| Projektvinster                 | 105             | 0               |
| Förvärv                        | 0               | 0               |
| Orealiserad värdeförändring    | 280             | 29              |
| D:o i %                        | 0,5%            | 0,1%            |
| Realiserad värdeförändring     | 0               | -29             |
| Totala värdeförändringar       | 280             | 0               |
| D:o i %                        | 0,5%            | 0,0%            |

Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgick till -7 mkr (-9). I augusti 2025 öppnade destination A house i Sickla Central.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -254 mkr (-109) varav -37 mkr (-35) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

| Skatteberäkning jan-sep 2025, mkr              | Underlag<br>aktuell skatt | Underlag<br>uppskjuten<br>skatt |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Förvaltningsresultat                           | 997                       |                                 |
| Ej avdragsgill ränta                           | 197                       |                                 |
| Skattemässigt avdragsgilla                     |                           |                                 |
| -Avskrivningar                                 | -764                      | 764                             |
| -Ombyggnationer                                | -108                      | 108                             |
| -Aktiverad ränta                               | -105                      | 105                             |
| Övrig skattemässig justering                   | -38                       | 20                              |
| Skattepliktigt Förvaltningsresultat            | 178                       | 998                             |
| Aktuell skatt                                  | -37                       |                                 |
| Försäljning/förvärv fastigheter                | -                         | -                               |
| Förvärv fastigheter                            | -                         | -                               |
| Värdeförändring fastigheter                    | 0                         | 280                             |
| Värdeförändring derivat                        | 53                        | -223                            |
| -Varav ej skattepliktigt                       | -53                       |                                 |
| Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag | 178                       | 1 055                           |
| Underskottsavdrag                              |                           |                                 |
| -Ingående balans                               | 0                         | 0                               |
| -Utgående balans                               | 0                         | 0                               |
| Skattepliktigt resultat                        | 178                       | 1 055                           |
| Redovisad skattekostnad                        | -37                       | -217                            |

## Balansräkning i sammandrag – Koncernen

| Belopp i mkr                          | 2025.09.30    | 2024.09.30    | 2024.12.31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter               | 59 051        | 56 015        | 56 749        |
| Nyttjanderättstillgång, tomträtter    | 1 480         | 1 411         | 1 480         |
| Goodwill                              | 140           | 140           | 140           |
| Övriga anläggningstillgångar          | 395           | 322           | 375           |
| Derivat                               | 253           | 329           | 494           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>61 319</b> | <b>58 217</b> | <b>59 239</b> |
| Exploateringsfastigheter              | 1 527         | 1 565         | 1 613         |
| Omsättningstillgångar                 | 588           | 426           | 600           |
| Likvida medel                         | 320           | 651           | 129           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>2 434</b>  | <b>2 642</b>  | <b>2 342</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>63 753</b> | <b>60 859</b> | <b>61 581</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| Eget kapital                          | 28 314        | 27 692        | 27 927        |
| Uppskjuten skatteskuld                | 6 323         | 6 046         | 6 106         |
| Långfristiga räntebärande skulder     | 20 634        | 19 927        | 19 756        |
| Långfristig skuld finansiell leasing  | 1 480         | 1 411         | 1 480         |
| Derivat                               | 338           | 415           | 304           |
| Övriga långfristiga skulder           | 334           | 333           | 334           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>29 109</b> | <b>31 926</b> | <b>27 980</b> |
| Kortfristiga räntebärande skulder     | 5 108         | 3 795         | 4 561         |
| Övriga kortfristiga skulder           | 1 222         | 1 241         | 1 113         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>6 330</b>  | <b>1 241</b>  | <b>5 673</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>63 753</b> | <b>60 859</b> | <b>61 581</b> |

## Förändring i eget kapital – Koncernen

| Belopp i mkr                                 | Hänförligt till moderbolagets aktieägare |                            |                        |                     |
|----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------|
|                                              | Aktiekapital                             | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>    | <b>333</b>                               | <b>3 960</b>               | <b>23 227</b>          | <b>27 519</b>       |
| Periodens resultat                           | -                                        | -                          | 614                    | 614                 |
| Utdelning, 0,70 kr/aktie                     | -                                        | -                          | -441                   | -441                |
| <b>Utgående balans per 30 september 2024</b> | <b>333</b>                               | <b>3 960</b>               | <b>23 399</b>          | <b>27 692</b>       |
| Periodens resultat                           | -                                        | -                          | 235                    | 235                 |
| <b>Utgående balans per 31 december 2024</b>  | <b>333</b>                               | <b>3 960</b>               | <b>23 635</b>          | <b>27 927</b>       |
| Periodens resultat                           | -                                        | -                          | 840                    | 840                 |
| Utdelning, 0,72 kr/aktie                     | -                                        | -                          | -454                   | -454                |
| <b>Utgående balans per 30 september 2025</b> | <b>333</b>                               | <b>3 960</b>               | <b>24 022</b>          | <b>28 314</b>       |

Antalet aktier uppgår till 666 103 680 (666 103 680), varav 20 000 000 (20 000 000) av serie A och 646 103 680 (646 103 680) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst.

Bolaget ägde vid periodens utgång 35 574 375 aktier av serie B (35 574 375). Den 30 september 2025 uppgick därmed antalet utestående aktier till 630 529 305 (630 529 305) medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 630 529 305 (630 529 305).

# Kommentarer till koncernens finansiella ställning den 30 september 2025

## Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 60 577 mkr (58 362) fördelat på 59 051 mkr (56 749) i förvaltningsfastigheter och 1 527 mkr (1 613) i exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna är värderade till 60 223 kr/kvm (59 151) med en genomsnittlig värderingsyield om 4,7% (4,7). För mer information, se avsnittet Fastighetsbestånd samt Projektportfölj.

## Goodwill

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

## Leasingavtal

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

## Intresseföretag och joint ventures

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde den 30 september 2025 uppgick till 51 mkr (52) och redovisas inom Övriga anläggningstillgångar i koncernens balansräkning.

## Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 28 314 mkr (27 927), vilket motsvarar 45 kr/aktie (44).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 34 809 mkr (33 702), motsvarande 55 kr/aktie (53).

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

## Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till ca 5% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits att fastigheterna realiseras under 50 år där 100% av portföljen säljs indirekt via bolag, och köpare och säljare delar på skatten.

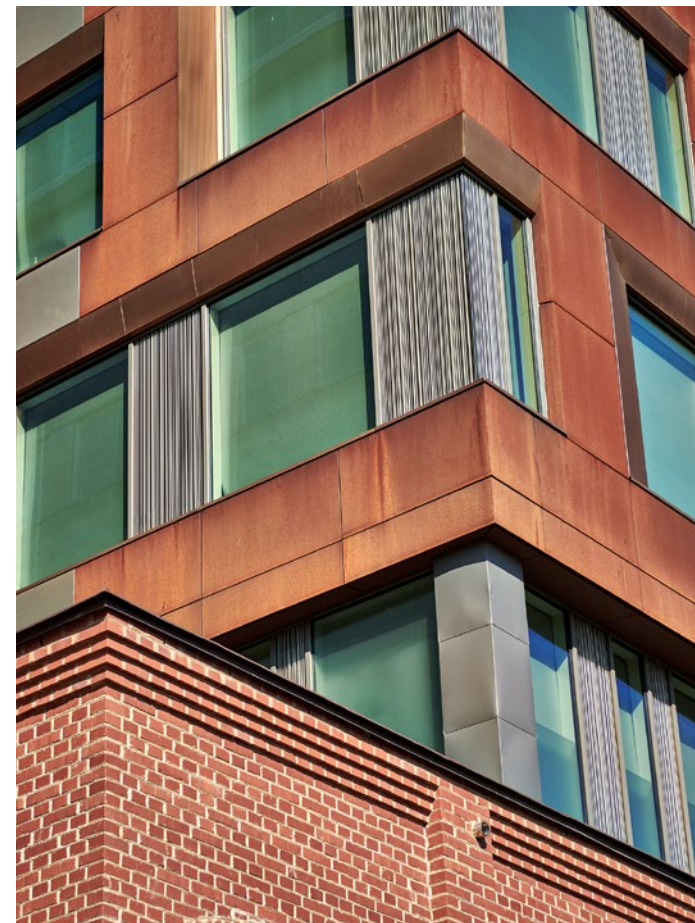
| Uppskjuten skatteskuld netto 2025-09-30 |               |              |              |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| mkr                                     | Underlag      | Skatteskuld  |              |
|                                         |               | Nominell     | Bedömd       |
| Underskottsavdrag                       | 0             | 0            | 0            |
| P-fonder                                | 198           | 41           | 40           |
| Derivat m.m.                            | 155           | 32           | 31           |
| Fastigheter                             | 37 431        | 7 711        | 1 984        |
| <b>Summa</b>                            | <b>37 784</b> | <b>7 783</b> | <b>2 055</b> |
| Fastigheter, tillg.förvärv              | -7 088        | -1 460       | -            |
| <b>Enligt balansräkningen</b>           | <b>30 696</b> | <b>6 323</b> | <b>-</b>     |

## Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 25 742 mkr (24 317) med en genomsnittlig utgående ränta exklusive löftesprovisioner om 3,0% (2,9). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 42,0% (41,4). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valuta-räntederivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till -85 mkr (190). För vidare information se Finansieringsavsnittet.

## Kassaflödesanalys – Koncernen

| Belopp i mkr                                                                          | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2024/2025<br>okt-sep | 2024<br>jan-dec |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                       |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Förvaltningsresultat                                                                  | 352             | 365             | 997             | 1 110           | 1 312                | 1 425           |
| Återföring av- och nedskrivningar                                                     | 2               | 2               | 8               | 4               | 9                    | 5               |
| Övriga poster som inte ingår i kassaflödet                                            | 8               | 55              | 65              | 57              | 64                   | 56              |
| Betald skatt                                                                          | -1              | -17             | -25             | -23             | -59                  | -58             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b> | <b>361</b>      | <b>405</b>      | <b>1 045</b>    | <b>1 147</b>    | <b>1 325</b>         | <b>1 427</b>    |
| Nettoförändring av rörelsekapital                                                     | 3               | -19             | -249            | -34             | -363                 | -148            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       | <b>364</b>      | <b>386</b>      | <b>796</b>      | <b>1 113</b>    | <b>962</b>           | <b>1 279</b>    |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                       |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                    | -               | -               | -86             | -               | -497                 | -411            |
| Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt                                           | -652            | -499            | -1 991          | -1 559          | -2 713               | -2 281          |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter                                                | -               | -               | -               | 2 007           | -                    | 2 007           |
| Försäljning av exploateringsfastigheter                                               | 29              | 46              | 255             | 430             | 328                  | 503             |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar                                       | -3              | -8              | -6              | -29             | -13                  | -36             |
| Inköp/försäljning av inventarier                                                      | -1              | -10             | -11             | -11             | -25                  | -25             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                       | <b>-628</b>     | <b>-470</b>     | <b>-1 840</b>   | <b>838</b>      | <b>-2 921</b>        | <b>-243</b>     |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                      |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Förändring av övriga långfristiga skulder                                             | -2              | 1               | -2              | -2              | -5                   | -5              |
| Upptagna lån                                                                          | 2 154           | 1 596           | 10 068          | 6 819           | 11 286               | 8 037           |
| Amortering av skuld                                                                   | -1 781          | -1 187          | -8 606          | -8 017          | -9 205               | -8 617          |
| Utbetald utdelning                                                                    | -               | -               | -227            | -220            | -448                 | -441            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                      | <b>371</b>      | <b>410</b>      | <b>1 234</b>    | <b>-1 419</b>   | <b>1 628</b>         | <b>-1 026</b>   |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                           | <b>107</b>      | <b>326</b>      | <b>190</b>      | <b>532</b>      | <b>-331</b>          | <b>10</b>       |
| Likvida medel vid periodens början                                                    | 213             | 325             | 129             | 119             | 651                  | 119             |
| Likvida medel vid periodens slut                                                      | 320             | 651             | 320             | 651             | 320                  | 129             |



I Sickla möts historien och samtiden – ett uttryck för Atrium Ljungbergs strategi att utveckla stadsdelar med avstamp i platsen själv. Genom att ta tillvara på områdets ursprung och identitet skapas miljöer som är levande och attraktiva för såväl boende som besökare och verksamheter.

# Moderbolaget

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

Nettoomsättningen uppgick till 247 mkr (271).  
Rörelseresultatet uppgick till –50 mkr (–50).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till –49 mkr (201). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om –34 mkr (–127).

Räntebärande skulder uppgick till 20 083 mkr (18 663). Dessa medel finansierar projekt i tidiga skeden och lånas vidare till andra koncernföretag.

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 11 345 mkr (3 024) och omsättningstillgångar uppgick till 19 141 (26 327). Förändringarna beror på att det under perioden har genomförts en intern omstrukturering i koncernens legala struktur vilket påverkat andelar i koncernföretag och koncerninterna fordringar.

| Rapport över resultaträkning i sammandrag | 2025       | 2024       | 2025       | 2024       | 2024/2025  | 2024       |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Belopp i mkr                              | jul-sep    | jul-sep    | jan-sep    | jan-sep    | okt-sep    | jan-dec    |
| Hyresintäkter                             | 0          | 1          | 1          | 3          | 2          | 3          |
| Förvaltningsintäkter                      | 74         | 60         | 245        | 269        | 371        | 394        |
| <b>Nettoomsättning</b>                    | <b>75</b>  | <b>61</b>  | <b>247</b> | <b>271</b> | <b>373</b> | <b>397</b> |
| Fastighetskostnader                       | -          | -          | -          | -          | -          | 0          |
| Förvaltnings-/administrationskostnader    | –90        | –73        | –295       | –319       | –439       | –464       |
| Avskrivningar                             | –1         | 0          | –2         | –1         | –3         | –2         |
| <b>Rörelseresultat</b>                    | <b>–16</b> | <b>–12</b> | <b>–50</b> | <b>–50</b> | <b>–69</b> | <b>–69</b> |
| Resultat från andelar i koncernföretag    | -          | -          | -          | -          | -          | –17        |
| Ränteintäkter m.m.                        | 268        | 163        | 706        | 715        | 980        | 989        |
| Räntekostnader m.m.                       | –268       | –206       | –704       | –464       | –797       | –557       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>–16</b> | <b>–55</b> | <b>–49</b> | <b>201</b> | <b>97</b>  | <b>346</b> |
| Bokslutsdispositioner                     | 0          | –1         | 1          | 0          | 66         | 66         |
| <b>Resultat före skatt</b>                | <b>–16</b> | <b>–56</b> | <b>–48</b> | <b>201</b> | <b>163</b> | <b>412</b> |
| Aktuell skatt                             | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Uppskjuten skatt                          | –3         | 29         | 7          | 17         | –19        | –9         |
| <b>Periodens resultat</b>                 | <b>–19</b> | <b>–27</b> | <b>–41</b> | <b>217</b> | <b>144</b> | <b>403</b> |

| Balansräkning i sammandrag            | 2025.09.30    | 2024.09.30    | 2024.12.31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Belopp i mkr                          |               |               |               |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| Materiella anläggningstillgångar      | 26            | 14            | 18            |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 11 345        | 2 937         | 3 024         |
| Omsättningstillgångar                 | 19 141        | 26 123        | 26 327        |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>30 511</b> | <b>29 075</b> | <b>29 368</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| Eget kapital                          | 9 693         | 10 003        | 10 188        |
| Obeskattade reserver                  | 2             | 2             | 3             |
| Avsättningar                          | 29            | 28            | 30            |
| Långfristiga skulder                  | 15 313        | 18 640        | 14 406        |
| Kortfristiga skulder                  | 5 474         | 402           | 4 742         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>30 511</b> | <b>29 075</b> | <b>29 368</b> |

Nyckeltal<sup>1)</sup>

| FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL                       | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2024/2025<br>okt-sep | 2024<br>jan-dec |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Hiresvärde, kr/kvm                                   | 3 834           | 3 731           | 3 834           | 3 731           | 3 834                | 3 803           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                          | 90              | 92              | 90              | 92              | 90                   | 92              |
| Överskottsgrad, %                                    | 75              | 74              | 73              | 73              | 72                   | 72              |
| Fastighetsvärde, kr/kvm                              | 60 223          | 59 375          | 60 223          | 59 375          | 60 223               | 59 151          |
| Värderingsyield, %                                   | 4,7             | 4,7             | 4,7             | 4,7             | 4,7                  | 4,7             |
| Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm              | 883             | 881             | 883             | 881             | 883                  | 882             |
| Antal fastigheter vid periodens utgång               | 89              | 73              | 89              | 73              | 89                   | 86              |
| FINANSIELLA NYCKELTAL                                |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Belåningsgrad, %                                     | 42,0            | 40,1            | 42,0            | 40,1            | 42,0                 | 41,4            |
| Räntetäckningsgrad, ggr                              | 3,2             | 3,6             | 3,1             | 3,9             | 3,1                  | 3,7             |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr                               | 12,2            | 10,8            | 12,5            | 10,7            | 12,6                 | 11,5            |
| Avkastning på eget kapital (årstakt), %              | 4,6             | -0,7            | 4,0             | 3,0             | 3,8                  | 3,1             |
| Avkastning på totalt kapital (årstakt), %            | 3,8             | 4,0             | 3,8             | 3,5             | 3,2                  | 2,9             |
| Genomsnittlig utgående ränta, %                      | 3,0             | 2,8             | 3,0             | 2,8             | 3,0                  | 2,9             |
| Räntebindning, år                                    | 3,0             | 3,3             | 3,0             | 3,3             | 3,0                  | 3,0             |
| Kapitalbindning, år                                  | 3,4             | 3,5             | 3,4             | 3,5             | 3,4                  | 3,6             |
| DATA PER AKTIE                                       |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Förvaltningsresultat, kr                             | 0,56            | 0,58            | 1,58            | 1,76            | 2,08                 | 2,26            |
| Förvaltningsresultat efter skatt, kr                 | 0,54            | 0,56            | 1,52            | 1,70            | 1,99                 | 2,17            |
| Resultat efter skatt, kr                             | 0,51            | -0,08           | 1,33            | 0,97            | 1,71                 | 1,35            |
| Långsiktigt substansvärde, kr                        | 55,21           | 53,77           | 55,21           | 53,77           | 55,21                | 53,45           |
| Aktuellt substansvärde <sup>2)</sup> , kr            | 51,95           | 50,64           | 51,95           | 50,64           | 51,95                | 50,23           |
| Avyttringsvärde, kr                                  | 44,98           | 43,99           | 44,98           | 43,99           | 44,98                | 44,04           |
| Utdelning, kr                                        | -               | -               | 0,36            | 0,35            | 0,71                 | 0,72            |
| Börskurs, kr                                         | 31,67           | 49,20           | 31,67           | 49,20           | 31,67                | 39,64           |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental     | 630 529         | 630 529         | 630 529         | 630 529         | 630 529              | 630 529         |
| Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental | 630 529         | 630 529         | 630 529         | 630 529         | 630 529              | 630 529         |
| MEDARBETARE                                          |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Medelantal anställda                                 | 285             | 271             | 284             | 272             | 281                  | 271             |

<sup>1)</sup> Se definitioner sid. 32-33, se avstämningar för nyckeltal på [www.al.se](http://www.al.se).  
<sup>2)</sup> Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 5% använts.



I september öppnade A house Sickla Central - en unik destination för co-working, events och kreativa samarbeten med inriktning mot hållbarhet, innovation och välmående. Med tre våningsplan erbjuder A house gemensamma tjänster och resurser som är tillgängliga för alla kontorshyresgäster i huset. Det skapar en flexibel arbetsmiljö där samverkan och utveckling står i centrum.

# 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. 32–33.

|                                               | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2024/2025<br>okt-sep | 2024<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| <b>SUBSTANSVÄRDEN</b>                         |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Antal utestående aktier, tusental             | 630 529         | 630 529         | 630 529         | 630 529         | 630 529              | 630 529         |
| Eget kapital                                  | 28 314          | 27 692          | 28 314          | 27 692          | 28 314               | 27 927          |
| + Beslutad ej verkställd utdelning            | 227             | 221             | 227             | 221             | 227                  | -               |
| - Derivat                                     | 85              | 86              | 85              | 86              | 85                   | -191            |
| - Goodwill                                    | -140            | -140            | -140            | -140            | -140                 | -140            |
| - Uppskjuten skatt                            | 6 323           | 6 046           | 6 323           | 6 046           | 6 323                | 6 106           |
| <b>Långsiktigt substansvärde</b>              | <b>34 809</b>   | <b>33 904</b>   | <b>34 809</b>   | <b>33 904</b>   | <b>34 809</b>        | <b>33 702</b>   |
| <b>kr/aktie</b>                               | <b>55,21</b>    | <b>53,77</b>    | <b>55,21</b>    | <b>53,77</b>    | <b>55,21</b>         | <b>53,45</b>    |
| -Bedömd verklig uppskjuten skatt              | -2 055          | -1 971          | -2 055          | -1 971          | -2 055               | -2 030          |
| <b>Aktuellt substansvärde</b>                 | <b>32 754</b>   | <b>31 933</b>   | <b>32 754</b>   | <b>31 933</b>   | <b>32 754</b>        | <b>31 673</b>   |
| <b>kr/aktie</b>                               | <b>51,95</b>    | <b>50,64</b>    | <b>51,95</b>    | <b>50,64</b>    | <b>51,95</b>         | <b>50,23</b>    |
| + Derivat                                     | -85             | -86             | -85             | -86             | -85                  | 191             |
| - Uppskjuten skatt, netto                     | -4 269          | -4 074          | -4 269          | -4 074          | -4 269               | -4 077          |
| - Räntebärande skuld                          | 25 742          | 23 722          | 25 742          | 23 722          | 25 742               | 24 317          |
| - Verkligt värde ränteb. skuld                | -25 783         | -23 755         | -25 783         | -23 755         | -25 783              | -24 332         |
| <b>Avyttringsvärde</b>                        | <b>28 359</b>   | <b>27 739</b>   | <b>28 359</b>   | <b>27 739</b>   | <b>28 359</b>        | <b>27 772</b>   |
| <b>kr/aktie</b>                               | <b>44,98</b>    | <b>43,99</b>    | <b>44,98</b>    | <b>43,99</b>    | <b>44,98</b>         | <b>44,04</b>    |
| <b>FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT</b>       |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen | 352             | 365             | 997             | 1 110           | 1 312                | 1 425           |
| - Aktuell skatt förvaltningsresultat          | -13             | -15             | -37             | -36             | -59                  | -58             |
| <b>Förvaltningsresultat efter skatt</b>       | <b>339</b>      | <b>351</b>      | <b>960</b>      | <b>1 074</b>    | <b>1 253</b>         | <b>1 367</b>    |
| Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental   | 630 529         | 630 529         | 630 529         | 630 529         | 630 529              | 630 529         |
| <b>kr/aktie</b>                               | <b>0,54</b>     | <b>0,56</b>     | <b>1,52</b>     | <b>1,70</b>     | <b>1,99</b>          | <b>2,17</b>     |
| <b>ÖVERSKOTTSGRAD</b>                         |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Driftöverskott                                | 550             | 545             | 1 594           | 1 634           | 2 109                | 2 150           |
| Hysesintäkter                                 | 736             | 741             | 2 197           | 2 249           | 2 936                | 2 988           |
| <b>Överskottsgrad, %</b>                      | <b>75</b>       | <b>74</b>       | <b>73</b>       | <b>73</b>       | <b>72</b>            | <b>72</b>       |

|                                               | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2024/2025<br>okt-sep | 2024<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| <b>BELÄNINGSGRAD</b>                          |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Förvaltningsfastigheter                       | 59 051          | 56 015          | 59 051          | 56 015          | 59 051               | 56 749          |
| + Exploateringsfastigheter                    | 1 527           | 1 565           | 1 527           | 1 565           | 1 527                | 1 613           |
| Summa fastigheter                             | 60 577          | 57 580          | 60 577          | 57 580          | 60 577               | 58 362          |
| Räntebärande skulder                          | 25 742          | 23 722          | 25 742          | 23 722          | 25 742               | 24 317          |
| - Likvida medel                               | -320            | -651            | -320            | -651            | -320                 | -129            |
| Nettoskuld                                    | 25 422          | 23 071          | 25 422          | 23 071          | 25 422               | 24 187          |
| <b>Belåningsgrad, %</b>                       | <b>42,0</b>     | <b>40,1</b>     | <b>42,0</b>     | <b>40,1</b>     | <b>42,0</b>          | <b>41,4</b>     |
| <b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD</b>                     |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen | 352             | 365             | 997             | 1 110           | 1 312                | 1 425           |
| + Räntenetto                                  | 163             | 147             | 486             | 415             | 644                  | 573             |
| + Intäkt försäljning exploateringsfastighet   | 27              | 41              | 187             | 459             | 250                  | 522             |
| - Kostnad försäljning exploateringsfastighet  | -23             | -23             | -147            | -370            | -198                 | -421            |
| Summa                                         | 519             | 531             | 1 523           | 1 614           | 2 008                | 2 099           |
| Räntenetto                                    | 163             | 147             | 486             | 415             | 644                  | 573             |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                | <b>3,2</b>      | <b>3,6</b>      | <b>3,1</b>      | <b>3,9</b>      | <b>3,1</b>           | <b>3,7</b>      |
| <b>NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)</b>          |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Räntebärande skulder                          | 25 742          | 23 722          | 25 742          | 23 722          | 25 742               | 24 317          |
| - Likvida medel                               | -320            | -651            | -320            | -651            | -320                 | -129            |
| Nettoskuld                                    | 25 422          | 23 071          | 25 422          | 23 071          | 25 422               | 24 187          |
| Bruttoresultat                                | 552             | 546             | 1 599           | 1 637           | 2 113                | 2 151           |
| - Central administration                      | -22             | -17             | -73             | -68             | -98                  | -94             |
| - Tomträttsavgälder                           | -13             | -11             | -36             | -35             | -48                  | -47             |
| + Intäkt försäljning exploateringsfastighet   | 27              | 41              | 187             | 459             | 250                  | 522             |
| - Kostnad försäljning exploateringsfastighet  | -23             | -23             | -147            | -370            | -198                 | -421            |
| EBITDA                                        | 521             | 535             | 1 530           | 1 623           | 2 019                | 2 111           |
| <b>Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)</b>       | <b>12,2</b>     | <b>10,8</b>     | <b>12,5</b>     | <b>10,7</b>     | <b>12,6</b>          | <b>11,5</b>     |
| <b>AVKASTNINGSMÄTT</b>                        |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Periodens resultat                            | 324             | -48             | 840             | 614             | 1 076                | 850             |
| Eget kapital, genomsnitt                      | 28 152          | 27 716          | 28 121          | 27 606          | 28 003               | 27 723          |
| <b>Avkastning eget kapital, % (årstakt)</b>   | <b>4,6</b>      | <b>-0,7</b>     | <b>4,0</b>      | <b>3,0</b>      | <b>3,8</b>           | <b>3,1</b>      |
| Periodens resultat före skatt                 | 426             | -56             | 1 094           | 723             | 1 399                | 1 027           |
| + Räntenetto                                  | 163             | 147             | 486             | 415             | 644                  | 573             |
| + Värdeförändring derivat                     | 9               | 514             | 223             | 477             | -59                  | 194             |
| Resultat                                      | 598             | 606             | 1 803           | 1 615           | 1 984                | 1 795           |
| Summa tillgångar, genomsnitt                  | 63 390          | 60 695          | 62 667          | 61 319          | 62 306               | 61 680          |
| <b>Avkastning totalt kapital, % (årstakt)</b> | <b>3,8</b>      | <b>4,0</b>      | <b>3,8</b>      | <b>3,5</b>      | <b>3,2</b>           | <b>2,9</b>      |

## Kvartalsöversikt

### RESULTATRÄKNINGAR

| Belopp i mkr                               | 2025<br>Q3 | 2025<br>Q2 | 2025<br>Q1 | 2024<br>Q4 | 2024<br>Q3 | 2024<br>Q2 | 2024<br>Q1 | 2023<br>Q4  |
|--------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Hyresintäkter                              | 736        | 725        | 735        | 740        | 741        | 753        | 755        | 710         |
| Projekt- och entreprenadsättning           | 109        | 106        | 78         | 162        | 114        | 142        | 111        | 142         |
| <b>Nettoomsättning</b>                     | <b>846</b> | <b>832</b> | <b>814</b> | <b>902</b> | <b>855</b> | <b>895</b> | <b>865</b> | <b>852</b>  |
| Kostnader för fastighetsförvaltning        | -186       | -201       | -216       | -224       | -196       | -205       | -214       | -209        |
| Kostnader projekt- och entreprenad         | -108       | -104       | -77        | -163       | -113       | -142       | -108       | -139        |
| Bruttoresultat                             | 552        | 526        | 520        | 514        | 546        | 547        | 543        | 503         |
| - fastighetsförvaltning (driftöverskott)   | 550        | 524        | 519        | 516        | 545        | 548        | 541        | 500         |
| - projekt- och entreprenadverksamheten     | 2          | 2          | 1          | -1         | 1          | -1         | 3          | 3           |
| <b>Central administration</b>              | <b>-22</b> | <b>-26</b> | <b>-24</b> | <b>-26</b> | <b>-17</b> | <b>-28</b> | <b>-22</b> | <b>-29</b>  |
| - fastighetsförvaltning                    | -20        | -24        | -22        | -24        | -15        | -26        | -20        | -27         |
| - projekt- och entreprenadverksamheten     | -2         | -3         | -2         | -2         | -2         | -2         | -2         | -2          |
| Resultat från intresseföretag              | -2         | -2         | -4         | -4         | -4         | -2         | -2         | -1          |
| Finansiella intäkter och kostnader         | -176       | -182       | -165       | -170       | -158       | -146       | -146       | -132        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                | <b>352</b> | <b>317</b> | <b>328</b> | <b>315</b> | <b>365</b> | <b>371</b> | <b>373</b> | <b>341</b>  |
| <b>Värdeförändringar</b>                   |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Fastigheter, orealiserade                  | 79         | 23         | 179        | -301       | 75         | -39        | -7         | -215        |
| Fastigheter, realiserade                   | 0          | -          | -          | -4         | -          | -29        | -          | -           |
| Nedskrivning goodwill                      | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -           |
| Intäkt försäljning exploateringsfastighet  | 27         | 84         | 77         | 63         | 41         | 398        | 20         | 7           |
| Kostnad försäljning exploateringsfastighet | -23        | -61        | -64        | -51        | -23        | -330       | -16        | -6          |
| Derivat, orealiserade                      | -9         | -284       | 71         | 282        | -514       | -122       | 160        | -851        |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>426</b> | <b>79</b>  | <b>590</b> | <b>305</b> | <b>-56</b> | <b>249</b> | <b>529</b> | <b>-724</b> |
| Skatt                                      | -102       | -16        | -137       | -69        | 8          | 6          | -123       | 174         |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>324</b> | <b>63</b>  | <b>453</b> | <b>235</b> | <b>-48</b> | <b>256</b> | <b>406</b> | <b>-550</b> |

### NYCKELTAL <sup>1)</sup>

| Fastighetsrelaterade nyckeltal               | 2025<br>Q3 | 2025<br>Q2 | 2025<br>Q1 | 2024<br>Q4 | 2024<br>Q3 | 2024<br>Q2 | 2024<br>Q1 | 2023<br>Q4 |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Hyresvärde, kr/kvm                           | 3 834      | 3 836      | 3 804      | 3 803      | 3 731      | 3 714      | 3 664      | 3 636      |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                  | 90         | 91         | 91         | 92         | 92         | 92         | 92         | 94         |
| Överskottsgrad, %                            | 75         | 72         | 71         | 70         | 74         | 73         | 72         | 71         |
| Fastighetsvärde, kr/kvm                      | 60 223     | 60 068     | 59 805     | 59 151     | 59 375     | 59 065     | 58 884     | 56 186     |
| Värderingsyield, %                           | 4,7        | 4,7        | 4,7        | 4,7        | 4,7        | 4,7        | 4,7        | 4,7        |
| Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm      | 883        | 877        | 882        | 882        | 881        | 912        | 960        | 945        |
| Antal fastigheter vid periodens utgång       | 89         | 89         | 86         | 86         | 73         | 73         | 75         | 75         |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                 |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Belåningsgrad, %                             | 42,0       | 42,0       | 41,8       | 41,4       | 40,1       | 40,4       | 42,6       | 42,5       |
| Räntetäckningsgrad R12, ggr                  | 3,1        | 3,2        | 3,5        | 3,7        | 3,9        | 3,9        | 3,8        | 3,7        |
| Nettoskuld/EBITDA R12, ggr                   | 12,6       | 12,4       | 11,8       | 11,5       | 11,1       | 11,2       | 12,7       | 12,9       |
| Avkastning på eget kapital R12, %            | 3,8        | 2,5        | 3,3        | 3,1        | 0,2        | 0,5        | -0,9       | -3,4       |
| Avkastning på totalt kapital R12, %          | 3,2        | 3,2        | 3,1        | 2,9        | 3,0        | 2,1        | 1,1        | 0,4        |
| Genomsn. utgående ränta, %                   | 3,0        | 3,1        | 2,9        | 2,9        | 2,8        | 2,3        | 2,4        | 2,3        |
| Räntebindning, år                            | 3,0        | 3,0        | 3,0        | 3,0        | 3,3        | 3,2        | 3,2        | 3,8        |
| Kapitalbindning, år                          | 3,4        | 3,6        | 3,5        | 3,6        | 3,5        | 3,5        | 3,3        | 3,5        |
| <b>Data per aktie</b>                        |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Förvaltningsresultat, kr                     | 0,56       | 0,50       | 0,52       | 0,50       | 0,58       | 0,59       | 0,59       | 0,54       |
| Förvaltningsresultat efter skatt, kr         | 0,54       | 0,48       | 0,50       | 0,46       | 0,56       | 0,56       | 0,59       | 0,54       |
| Resultat per aktie, kr                       | 0,51       | 0,10       | 0,72       | 0,37       | -0,08      | 0,41       | 0,64       | -0,87      |
| Långsiktigt substansvärde, kr                | 55,21      | 54,53      | 53,94      | 53,45      | 53,77      | 53,01      | 52,60      | 52,42      |
| Aktuellt substansvärde <sup>2)</sup> , kr    | 51,95      | 51,31      | 50,65      | 50,23      | 50,64      | 49,76      | 49,21      | 49,12      |
| Avyttringsvärde, kr                          | 44,98      | 44,48      | 44,42      | 44,04      | 43,99      | 44,20      | 44,09      | 43,90      |
| Börskurs, kr                                 | 31,67      | 33,81      | 33,08      | 39,64      | 49,20      | 41,10      | 41,84      | 46,24      |
| 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    |

<sup>1)</sup> Se definitioner på sidorna 32-33. För avstämningar av nyckeltal se [www.al.se](http://www.al.se).

<sup>2)</sup> Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 5 % använts.

## Övrig information

### Redovisningsprinciper

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Delårsrapporten omfattar sid. 1–34 och sid. 1–15 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2024.

*Redovisning av resultat från bostadsutveckling*  
Resultat från försäljningar av fastigheter som avses avyttras såsom bostadsrättsföreningar efter färdigställande redovisas när fastigheten är färdigställd och i takt med att bostadsrättsköparna tillträder lägenheterna. Resultatet redovisas brutto inom Värdeförändringar i resultaträkningen på raderna Intäkt försäljning exploateringsfastighet och Kostnad försäljning exploateringsfastighet.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i RFR2 Redovisning för juridiska personer. I moderbolaget tillämpas inte IFRS 16 utan istället tillämpas RFR 2 (IFRS 16 p.2–12), vilket då moderbolaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per

den 30 september 2025 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 338 mkr (304) redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om –34 mkr (-127) 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 nettnings av förpliktelser gentemot samma motpart.

### Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 25 742 mkr (24 317) och dess verkliga värde till 25 783 mkr (24 332). Beräkningen av verkligt värde för noterade obligationer baseras på marknadsvärdet av skuldinstrumenten. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

### Närståendetransaktioner

Under perioden har koncernen lämnat ett villkorat aktieägartillskott till A house at Östermalm AB om 6,5 mkr för att finansiera bolagets fortsatta expansion.

### Säsongeffekter

Driftöverskottet påverkas av säsongvariationer i driftkostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.

### Alternativa nyckeltal

Atrium Ljungberg tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal.

Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen.

### Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna rapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

### Jämförelsesiffror

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

### K3-siffror

Atrium Ljungberg upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS. I det fall bolaget skulle ha upprättat koncernredovisningen enligt K3 skulle följande väsentliga justeringar göras:

### Resultaträkning:

Avskrivningar skulle göras med –275 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med –280 mkr, värdeförändring derivat skulle förändras med 241 mkr och uppskjuten skatt med 65 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om –249 mkr.

### Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –20 168 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderättstillgång och leasingskuld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –1 480/1 480 mkr. Goodwill skulle varit helt avskriven, vilket medför en minskning om –140 mkr. Derivat värderas enligt lägsta värdets princip och skulle därmed justeras för övervärden motsvarande –253 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –3 521 mkr och eget kapital med –17 418 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 42,0% samtidigt som ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,0 respektive 3,4 år. Vid samma tidpunkt fanns en likviditetsbuffert om drygt 9,5 mdkr.

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

| Värde-förändring, % | Resultateffekt efter skatt, mkr | Belåningsgrad, % |
|---------------------|---------------------------------|------------------|
| -10%                | -4 689                          | 46,5%            |
| -5%                 | -2 344                          | 44,1%            |
| 0%                  | 0                               | 42,0%            |
| +5%                 | 2 344                           | 40,0%            |
| +10%                | 4 689                           | 38,2%            |

| Resultat efter skatt, mkr  |                |
|----------------------------|----------------|
| Faktor                     | +/- 1 %-enhet  |
| Hyresnivå/index            | +23/-23        |
| Uthyrningsgrad             | +26/-26        |
| Fastighetskostnader        | -7/+7          |
| Ränta                      | -17/+17        |
| Värdering: avkastningskrav | -6 932/+11 066 |

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

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 oktober 2025

Annica Änäs,  
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 oktober 2025 kl. 07.30 CET.

## Revisorns granskningsrapport

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Atrium Ljungberg AB för perioden 1 januari till 30 september 2025. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid

en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 10 oktober 2025

Deloitte AB

Hans Warén  
Auktoriserad revisor

# Aktien

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av kvartalet ca 7 700 aktieägare (7 400). De tio största enskilda ägarna den 31 augusti 2025 framgår av tabellen nedan.

## Årsstämman

Vid årsstämman i mars 2025 beslutades att:

Bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av B-aktier motsvarande högst 10% av aktiekapitalet, med eller utan företrädesrätt. Emission kan ske genom kontant betalning, kvittning eller apport på marknadsmässiga villkor.

| Aktiedata                           | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Aktiekurs, SEK                      |                 |                 |
| – Lägsta                            | 27,5            | 35,7            |
| – Högsta                            | 41,3            | 49,9            |
| – Stängningskurs                    | 31,7            | 49,2            |
| Börsvärde, mdkr                     | 20,0            | 31,0            |
| Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde | 57,3%           | 92,0%           |
| P/E                                 | 18,6            | 482,4           |
| Aktiens direktavkastning            | 2,3%            | 1,42%           |

Bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma kunna fatta beslut om att förvärva sammanlagt så många aktier av serie B att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10% av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma kunna fatta beslut om att överlåta egna aktier av serie B.

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

| Större aktieägare per 2025.08.31       | A-aktier,<br>'000 | B-aktier<br>'000 | Andel av<br>röster, % | Andel av<br>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                        | -                 | 39 595           | 4,9                   | 6,3                    |
| Swedbank Robur Fonder                  | -                 | 17 949           | 2,2                   | 2,8                    |
| AFA Försäkring                         | -                 | 10 210           | 1,3                   | 1,6                    |
| Vanguard                               | -                 | 9 972            | 1,2                   | 1,6                    |
| Margareta af Ugglas                    | -                 | 7 223            | 0,9                   | 1,1                    |
| Handelsbanken Fonder                   | -                 | 6 747            | 0,8                   | 1,1                    |
| Övriga                                 | -                 | 110 407          | 13,6                  | 17,51                  |
| <b>Totalt utestående aktier</b>        | <b>20 000</b>     | <b>610 529</b>   | <b>100,0</b>          | <b>100,0</b>           |
| Återköpta aktier                       | 0                 | 35 574           |                       |                        |
| <b>Totalt antal emitterade aktier</b>  | <b>20 000</b>     | <b>646 104</b>   |                       |                        |

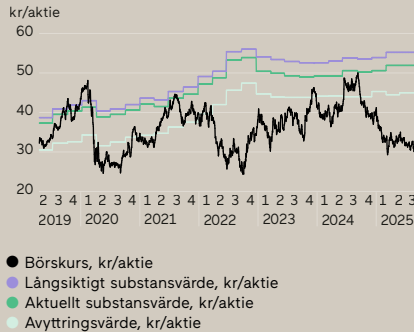
<sup>1)</sup> Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

## Direkt- och totalavkastning

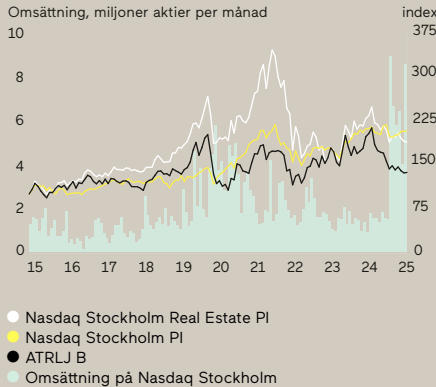
Årsstämman i mars 2025 beslutade om utdelning om 0,72 kr/aktie, vilket motsvarar en direktavkastning om 2,3% (1,4) beräknat på kursen vid periodens utgång, att delas ut vid två tillfällen. Under första kvartalet har en utdelning om 0,36 kr/aktie lämnats och avstämningsdag för den andra utdelningen var 26 september 2025.

Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit -34% (41).

## LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS



## ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



Källa: Nasdaq

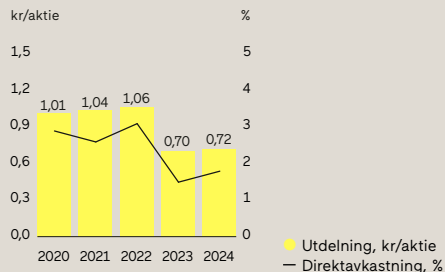
## Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

### Stabil utdelning

Atrium Ljungberg antog under 2023 en ny utdelningspolicy där ca en tredjedel av förvaltningsresultatet ska delas ut. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarna.

#### UTDELNING OCH AKTIENS DIREKTAVKASTNING

Utvecklingen av resultatet är nyckeln till vår framgång. Tillsammans med värdetillväxten från investeringarna lägger det grunden till avkastningen.

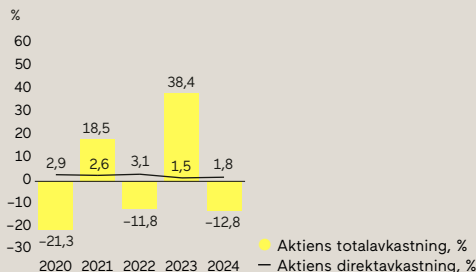


### Möjlighet till god värdetillväxt

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

#### AKTIENS TOTALAVKASTNING

Totalavkastning i genomsnitt 15% de senaste fem åren.

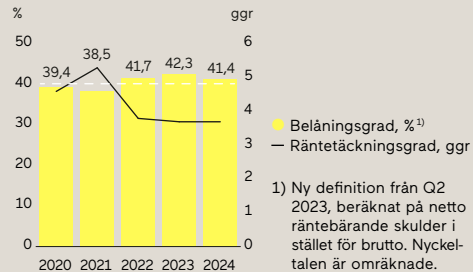


### Låg finansiell risk

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

#### BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

God belåningsgrad och räntetäckningsgrad.



### Hållbar stadsutveckling

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

#### UTVALDA HÅLLBARHETSMÅL

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

# Definitioner

## Finansiella definitioner

**Aktiens direktavkastning, %**  
Föreslagen eller verkställd aktieutdelning i % av börskursen vid räkenskapsårets slut.  
Aktiens direktavkastning används för att belysa vilken löpande avkastning aktieägare förväntas erhålla.

**Aktiens totalavkastning, %**  
Årets förändring av aktiekursen med tillägg för under året verkställd utdelning i % av aktiekursen vid räkenskapsårets slut.  
Aktiens totalavkastning används för att belysa aktieägarnas totala avkastning på sitt ägande i Atrium Ljungberg.

**Aktuellt substansvärde per aktie, kr**  
Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.  
Aktuellt substansvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

**Antal utestående aktier**  
Antal registrerade aktier vid periodens slut med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

**Avyttringsvärde per aktie, kr**  
Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.  
Avyttringsvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs värde per aktie vid ett 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.

**Eget kapital per aktie, kr**  
Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.  
Eget kapital per aktie används för att belysa ägarnas andel av bolagets totala tillgångar per aktie.

**Fastighetskostnader**  
Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

**Genomsnittlig kapitalbindning, år**  
Viktad genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.  
Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

**Genomsnittlig räntebindning, år**  
Viktad genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.  
Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

**Genomsnittlig utgående ränta, %**  
Viktad genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.  
Genomsnittlig utgående ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

**Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**  
Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, goodwill, derivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.  
Långsiktigt substansvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

**Medelantal utestående aktier**  
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

**Nettoskuld/EBITDA (skuldkvot)**  
Räntebärande skulder minskat med likvida medel divideras med bruttoresultat justerat för central administration, tomträttsavgälder och resultat från försäljning exploateringsfastigheter.  
Nettoskuld/EBITDA används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.

**Resultat per aktie, kr**  
Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

**Räntetäckningsgrad, ggr**  
Förvaltningsresultat med tillägg för räntenetto samt resultat från försäljning exploateringsfastighet dividerat med räntenetto (exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad).  
Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

**Utdelningsandel, %**  
Utdelning per aktie i % av förvaltningsresultatet per aktie.  
Utdelningsandel används för att belysa hur stor del av resultatet som skiftas ut till koncernens ägare respektive återinvesteras i verksamheten.

## Fastighetsrelaterade definitioner

**BOA, kvm**  
Bostadsarea avser byggnadens uthyrbara area för bostäder.

**BTA, kvm**  
Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

**Driftöverskott**  
Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

**Exploateringsfastigheter**  
Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling i tillämpliga fall förvaltas och genererar hyresintäkter.  
Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

**Fastighetstyp**  
Den lokaltyp som utgör den övervägande delen av hyresvärdet för en registerfastighet eller resultatställe avgör fastighetstypen.  
Marknadsvärde och utveckling av hyresintäkter i jämförbart bestånd redovisas per fastighetstyp.

**Hyresvärde**  
Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (till exempel för fastighetsskatt, värme och el) och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.  
Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

**Jämförbart bestånd**  
Jämförbart bestånd avser de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden.  
Jämförbart bestånd används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader påverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

**LOA, kvm**  
Lokalarea avser byggnadens uthyrbar area för lokaler.

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

**Nettouthyrning**

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

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

**Projektfastighet**

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

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet sker vid färdigställandetidpunkten.

**Projektvinst, %**

Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i % av total investering.

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

**Tomträtter**

Nyttjanderätt för tomtmark. Enligt IFRS 16 redovisas tomträtter som nyttjanderättstillgång i balansräkningen.

**Tomträttsavgäld**

Den avgift som betalas för nyttjande av tomträtt. Betraktas enligt IFRS 16 som räntekostnad i resultaträkningen.

**Uthyrbar area, kvm**

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning. Garage ingår i uthyrbar area, men exkluderas vid beräkning av hyresvärde per kvm och verkligt värde per kvm.

**Uthyrningsgrad, %**

Kontrakterade årshyror i % av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Uthyrningsgraden används för att belysa koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

**Vakansgrad, %**

Hyresvärdet för outhyrda lokaler dividerat med hyresvärde för hela fastighetsbeståndet. Projektfastigheter är exkluderade.

**Överskottsgrad, %**

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i % av redovisade hyresintäkter.

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

**Hållbarhetsrelaterade definitioner**

**Breeam**

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

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

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

Outstanding ≥ 85% av poängen, motsvarar bästa 1 % av de certifierade byggnaderna.

Excellent ≥ 70% av poängen, motsvarar topp 10 % av de certifierade byggnaderna.

Very good ≥ 55% av poängen, motsvarar topp 25 % av de certifierade byggnaderna.

**Energiintensitet, kWh per kvm**

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

**Gröna hyresavtal**

Kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager för hyresavtal med grön hyresbilaga i % av kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager. Grön hyresbilaga är en avtalsbilaga från Fastighetsägarna där hyresgästen och hyresvärden tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

**Klimatneutralitet**

När ett företag balanserar sina växthusgasutsläpp genom utsläppsminskningar och kompensation, exempelvis genom klimatprojekt eller certifierade krediter. I Atrium Ljungbergs fall inkluderas samtliga utsläpp från material, energi, transport och avfall och maximalt 25% av utsläppen får hanteras genom kompensation/infångning.

**Miljöbyggnad**

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

**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.

**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.

**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](mailto:anna.jepson@al.se)

|            | Rapporttillfällen                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| 2026.01.30 | Bokslutskommuniké 2025                                      |
| 2026.02.25 | Årsredovisning 2025                                         |
| 2026.04.10 | Delårsrapport januari-mars 2026                             |
| 2026.07.03 | Delårsrapport januari-juni 2026                             |
| 2026.10.09 | Delårsrapport januari-september 2026                        |
|            | Pressreleaser under kvartalet                               |
| 2025.09.02 | Moody's ändrar Atrium Ljungbergs rating outlook till stabil |
| 2025.09.19 | Ateljéns Pizza öppnar i Hus 26 i Slakthusområdet            |
| 2025.09.24 | Starkt intresse för Life City – fler nya hyresgäster klara  |
| 2025.09.30 | Atrium Ljungberg säljer Brf-byggrätt i Hagastaden           |