

Välkommen till
Atrium Ljungbergs
kapitalmarknadsdag.

2020

Viktig information

Denna presentation och det material som visas eller delas ut i samband med Atrium Ljungberg AB:s (publ) ("Bolaget") kapitalmarknadsdag (gemensamt "Presentationen") tillhandahålls uteslutande för informationsändamål.

Presentationen utgör en simulering av Bolagets potentiella utveckling som baseras på extern tredje parts antaganden avseende fastighetsmarknaden och dess utveckling. Simuleringen utgör inte en prognos, ett finansiellt mål eller något annat uttalande från Bolaget. Bolaget har inte verifierat de antaganden som simuleringen bygger på och svarar inte för deras riktighet, fullständighet eller rimlighet. Förutsättningarna och antagandena för simuleringen återfinns i Presentationen.

Bolaget tar inget ansvar för utfallet i simuleringen och åtar sig inget ansvar för någon förlust som direkt eller indirekt uppstår till följd av användning av Presentationen eller dess innehåll. Presentationen utgör inte framåtriktad information (*forward-looking statements*) från Bolagets sida, och simuleringens utfall ska inte uppfattas som något åtagande eller någon utfästelse om framtida resultat.

Presentationen utgör inte, och ingår inte i, ett erbjudande eller en inbjudan att förvärva, teckna eller på annat sätt handla med värdepapper som emitterats av Bolaget och utgör inte heller investeringsrådgivning. Informationen lämnas per dagen för Presentationen, kan komma att ändras utan föregående meddelande och kommer inte att uppdateras. Vid eventuella skillnader mellan den svenska och den engelska versionen ska den svenska versionen ha företräde.

Agenda

8.45

Välkomna

Mål, strategier och fastighetsbestånd
Annica Ånäs, VD

Scenarier och prognoser för
Stockholms kontorsmarknad
Ted Lindqvist, Evidens

10.25

Bensträckare 10 min

Stadsutveckling som skapar mervärde
Linus Kjellberg, Affärsutveckling

Projektutveckling
– vårt största värdeskapande
Angela Berg, Projekt

11.45–12.25

Lunch

Hyresmarknad och
strukturella drivkrafter
Erik Skalin, Leasing

Sveriges största kontorsaffär
Annica Ånäs och Erik Skalin

Ekonomisk effekt – vad
betyder detta för våra siffror?
Anna Jepson, CFO

14.30

Programmet avslutas

Annica Ånäs,
VD.





Mål, strategier och fastighetsbestånd.

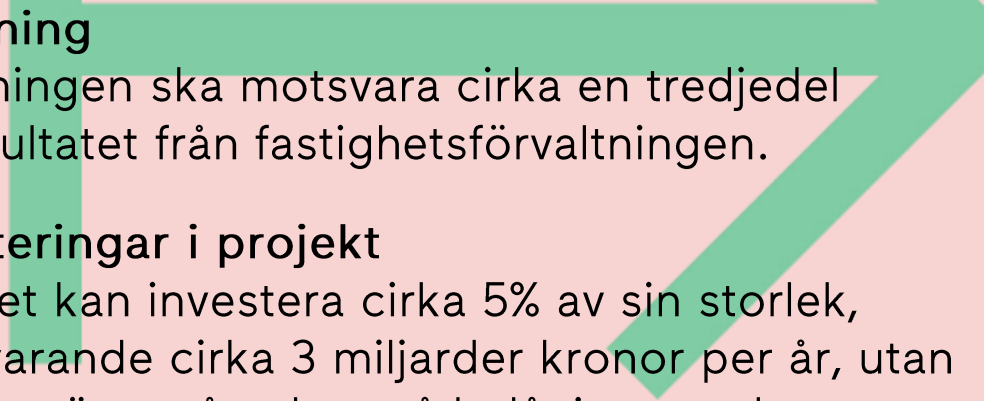
115 kr

substansvärde per aktie 2033

Våra finansiella mål

10%

- **Avkastning på eget kapital**
Avkastningen på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10% per år.

- 
- **Utdelning**
Utdelningen ska motsvara cirka en tredjedel av resultatet från fastighetsförvaltningen.
 - **Investeringar i projekt**
Bolaget kan investera cirka 5% av sin storlek, motsvarande cirka 3 miljarder kronor per år, utan någon större påverkan på belåningsgraden.
 - **Belåningsgrad (LTV)**
Belåningsgraden får inte överstiga 45%.
 - **Räntetäckningsgrad (ICR)**
Räntetäckningsgraden får inte understiga 2.

Nio fokusområden – nio huvudmål

Miljömässig hållbarhet

Klimatpåverkan

- Netto-noll utsläpp 2040 och 50% reduktion 2030 (basår 2023)

Resurseffektivitet

- Minst 20% cirkulär materialanvändning till år 2030

Biologisk mångfald

- Positiv miljöpåverkan från bolagets markanvändning 2030

Social hållbarhet

Samhällspåverkan

- 90% i Human City Index 2030, för levande stadsmiljöer

Ansvarsfull arbetsgivare

- 80 av 100 i medarbetar-nöjdhet, mätt i AL Perspektiv

Mänskliga rättigheter

- Inga överträdelser mot mänskliga rättigheter i värdekedjan

Hållbar bolagsstyrning

Värdekedjeansvar

- 60% av leverantörer reviderade mot vår uppförandekod 2030

Resurseffektivitet

- 100% av medarbetarna utbildade i affärsetik senast 2030

Biologisk mångfald

- 100% av riskutsatta fastigheter är klimatanpassade 2030

Våra åtta strategiska val

1

Fastigheter och byggrätter.

2

Finnas på starka delmarknader.

3

En betydande aktör.

4

Utveckla attraktiva stadsmiljöer.

5

Fokus på våra kunder.

6

Integrerat hållbarhetsarbete.

7

Affärsprocessen i egen regi.

8

Engagerade medarbetare.

Befintligt bestånd

Sveriges fyra största städer



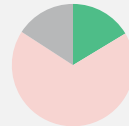
Stockholm



Antal fastigheter: 51
 Uthyrbar area: 558 000 kvm
 Fastighetsvärde: 41 mdkr (78%)
 Hyresvärde: 2 450 mkr (73%)



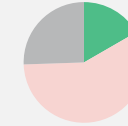
Uppsala



Antal fastigheter: 7
 Uthyrbar area: 125 000 kvm
 Fastighetsvärde: 6 mdkr (11%)
 Hyresvärde: 440 mkr (13%)



Malmö



Antal fastigheter: 7
 Uthyrbar area: 110 000 kvm
 Fastighetsvärde: 3 mdkr (6%)
 Hyresvärde: 290 mkr (8%)



Göteborg



Antal fastigheter: 6
 Uthyrbar area: 75 000 kvm
 Fastighetsvärde: 3 mdkr (5%)
 Hyresvärde: 200 mkr (6%)

Befintligt bestånd Stockholm

■ Kontor
■ Handel



Sickla

Antal fastigheter: 25
Uthyrbar area: 212 000 kvm
Fastighetsvärde: 13 mdkr (31%)
Hyresvärde: 840 mkr (34%)



Hagastaden

Antal fastigheter: 5
Uthyrbar area: 103 000 kvm
Fastighetsvärde: 11 mdkr (26%)
Hyresvärde: 510 mkr (21%)



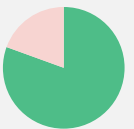
Slussen

Antal fastigheter: 3
Uthyrbar area: 51 000 kvm
Fastighetsvärde: 7 mdkr (18%)
Hyresvärde: 370 mkr (15%)



Slakthusområdet

Antal fastigheter: 10
Uthyrbar area: 62 000 kvm
Fastighetsvärde: 3 mdkr (6%)
Hyresvärde: 220 mkr (9%)



Övriga Stockholm

Antal fastigheter: 7
Uthyrbar area: 131 000 kvm
Fastighetsvärde: 8 mdkr (19%)
Hyresvärde: 520 mkr (21%)

Sickla





AL



Södermalm



Slakthusområdet

AL



Uppsala



OL



Malmö



Göteborg

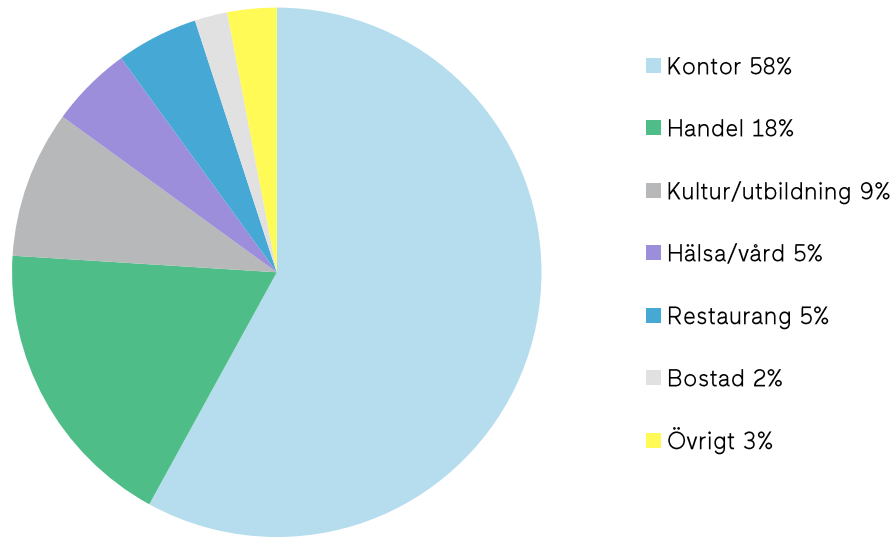


AL

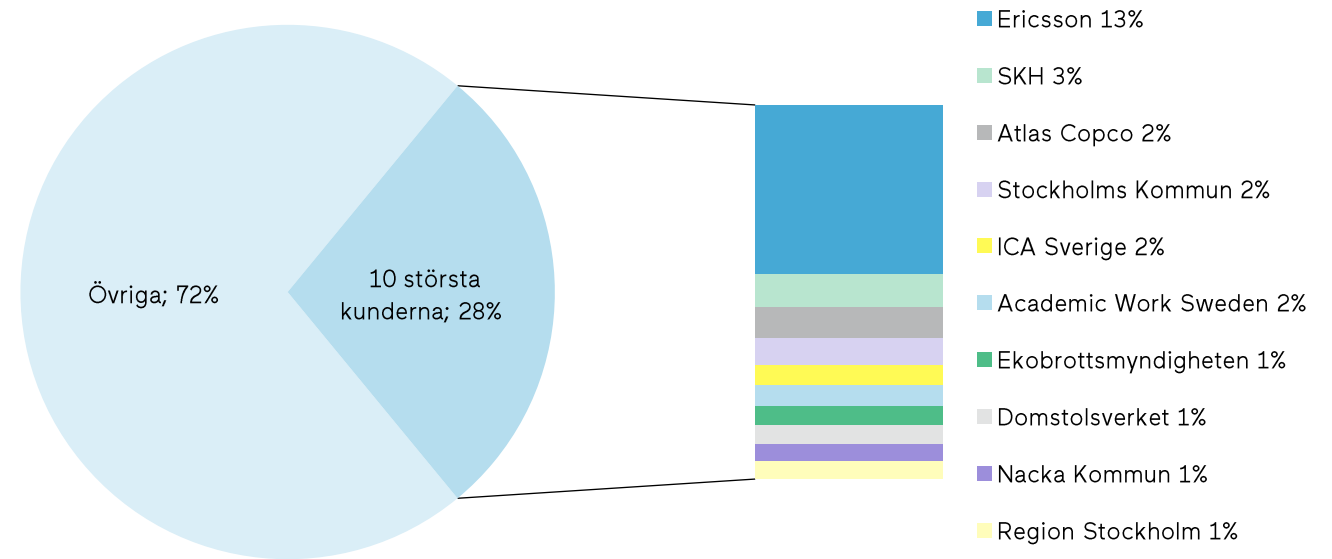


Stabil och diversifierad kundbas

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per hyresgäst



6,0 år

genomsnittlig
återstående kontraktstid

1 400

kommersiella
hyreskontrakt

Atrium Ljungbergs kapitaImarknadsdag.

2020

evidens:



Scenarier och prognoser för Stockholms kontorsmarknad

Juni 2026

Innehåll

Metodik

Hyresmarknaden de närmaste åren

Hyreseffekter av stadsutveckling

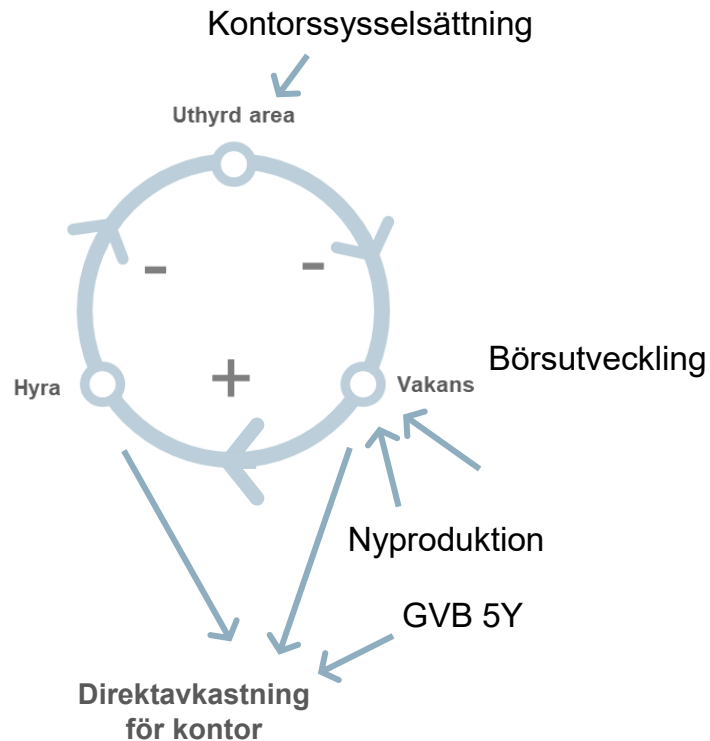


Den ekonomiska utvecklingen

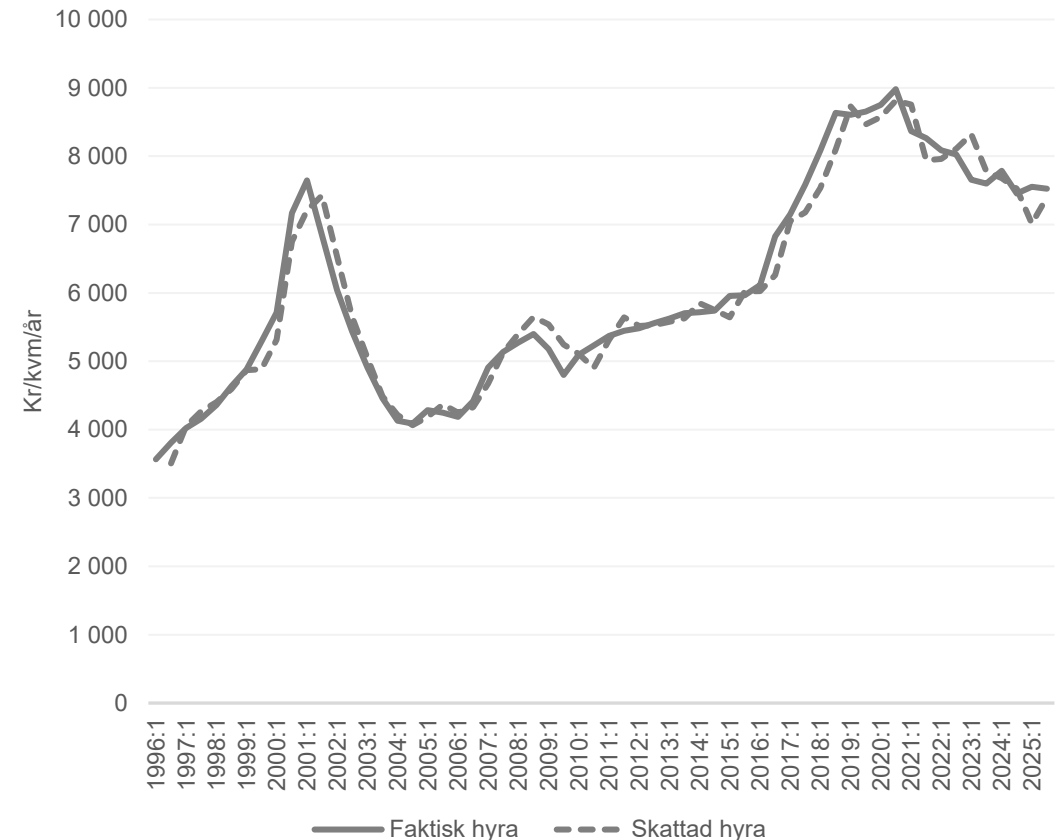


Hyresutvecklingen på kort sikt kan förklaras väl av hur kontorssysselsättning växer, volym nya kontor och marknadens sentiment

Illustration av samband på hyresmarknaden för kontor



Faktisk och skattad hyra i Stockholm CBD, 1996:1-2025:2. 2025:2 års priser



Källa: CityMark Analys och Evidens

1 250



Urbanekonomisk teori

En bjudhyreskurva visar den maximala hyra per kvadratmeter som en viss aktör är villig att betala på olika avstånd från centrum, givet:

- intäkter/produktivitet,
- transportkostnader, monetära (pendling, kundresor), tidsmässiga, kognitiva (samordning, tillgänglighet).
- alternativa lokaliseringar

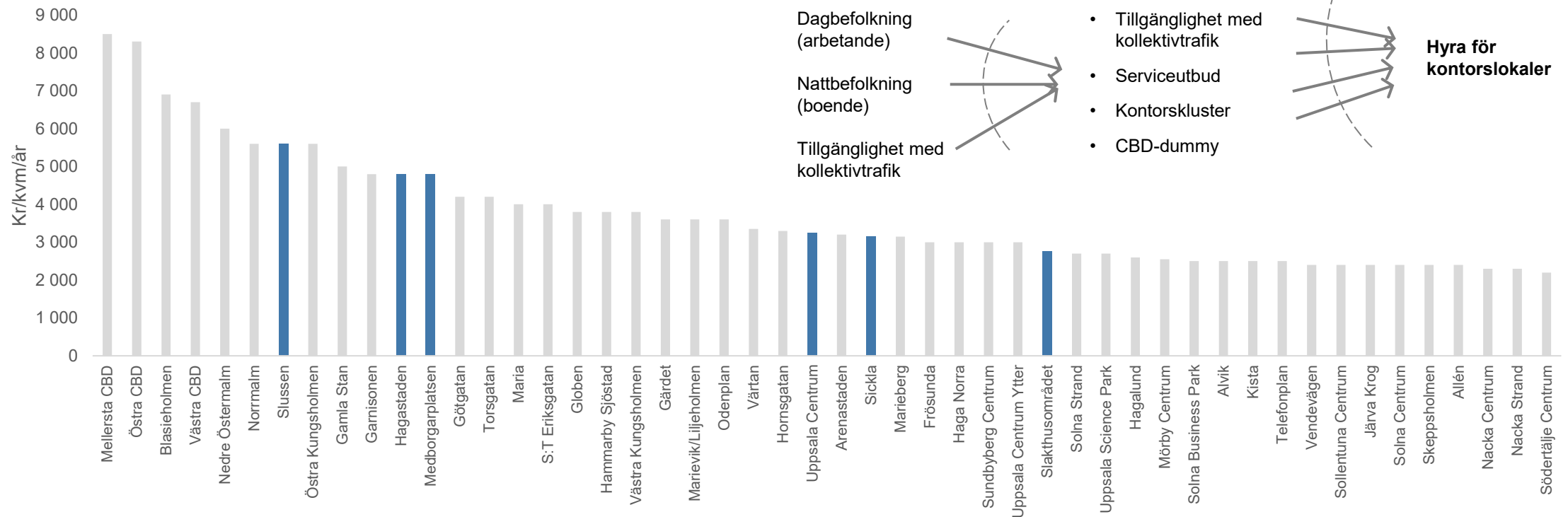
8 500



Hyresutveckling till följd av stadsutveckling: tillgänglighet, serviceutbud och koncentration av kontorssysselsatta

Genomsnittshyror i områden med kontor i Stockholmsregionen och i Uppsala¹, kr/kvm/år

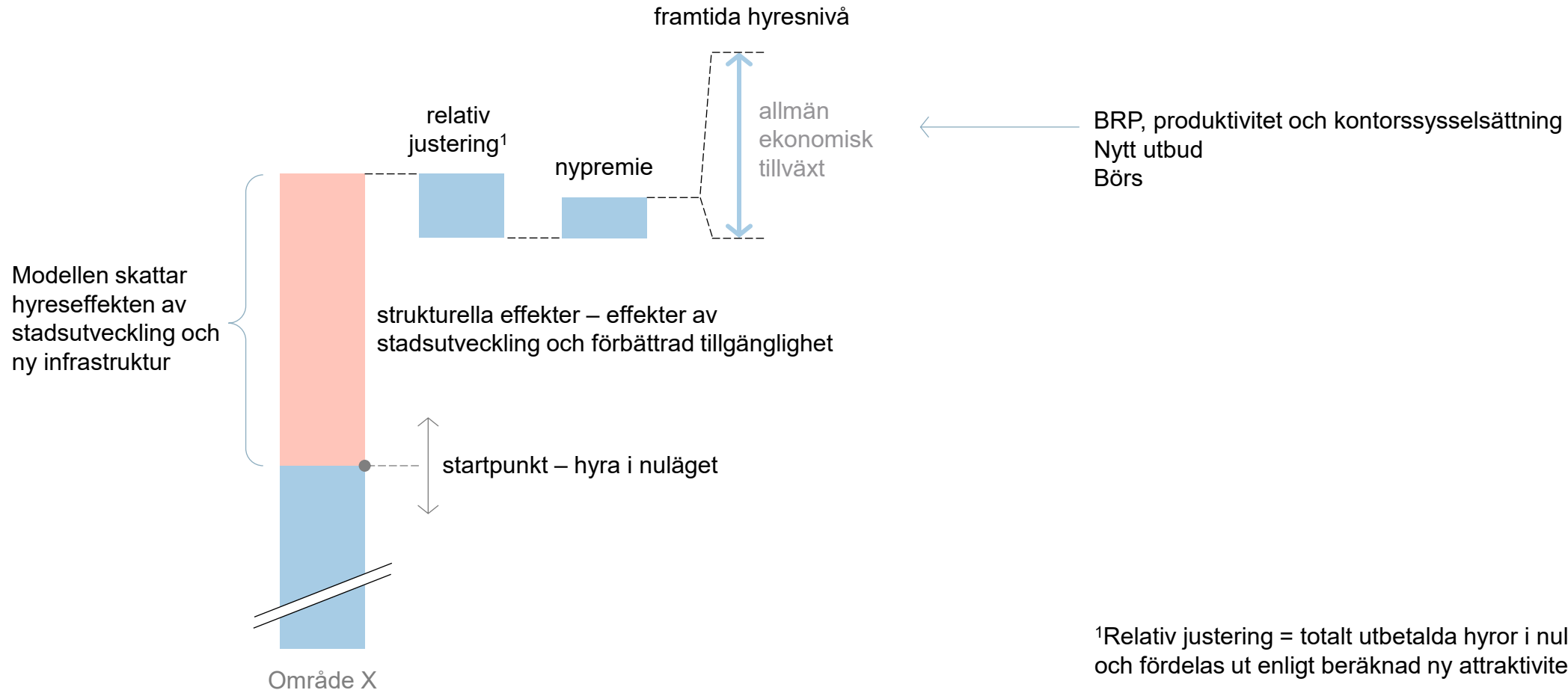
Följande variabler kan förklara en stor del av variationen i genomsnittshyror mellan olika områden:



¹Skattning av modellen görs på drygt 90 delområden, här visas de 50 områdena med högst hyror.

Källa: MSCI och Evidens

Modellen fångar effekterna av stadsutveckling och ny infrastruktur. Ger underlag för bedömning av ändrad marknadsposition



Innehåll

Metodik

Hyresmarknaden de närmaste åren

Hyreseffekter av stadsutveckling



Effekterna på världsekonomin av kriget i Mellanöstern är fortfarande oklara

Tumregel från IMF: **10 % högre oljepris** minskar global BNP-tillväxt med ca 0,15 procentenheter och höjer inflationen med 0,4 procentenheter.

100 dollar / fat = global BNP - 0,4 procentenheter och inflation + 1,4 procentenheter



Scenarioträd för global geopolitisk och ekonomisk utveckling kommande 3-5 år

Fem osäkerheter som förväntas styra mycket:

- 1) **USA:s politiska kurs efter midterms 3 november 2026** – dämpning, fortsatt radikaliserings eller institutionell konflikt.
- 2) **Rysslands uthållighet i Ukraina** – militärt, ekonomiskt och politiskt.
- 3) **Kinas Taiwanbeslut** – invasion, blockad/karantän, gråzonseskalering eller fortsatt väntan.
- 4) **Iran-/Hormuz-/energikrisens längd** – kort chock eller lång stagfationsimpuls.
- 5) **Europas förmåga att agera strategiskt** – verklig upprustning och industripolitik, eller fragmentering under skuld-, energi- och populismtryck.

Vad vi vet, fasta hållpunkter i urval:

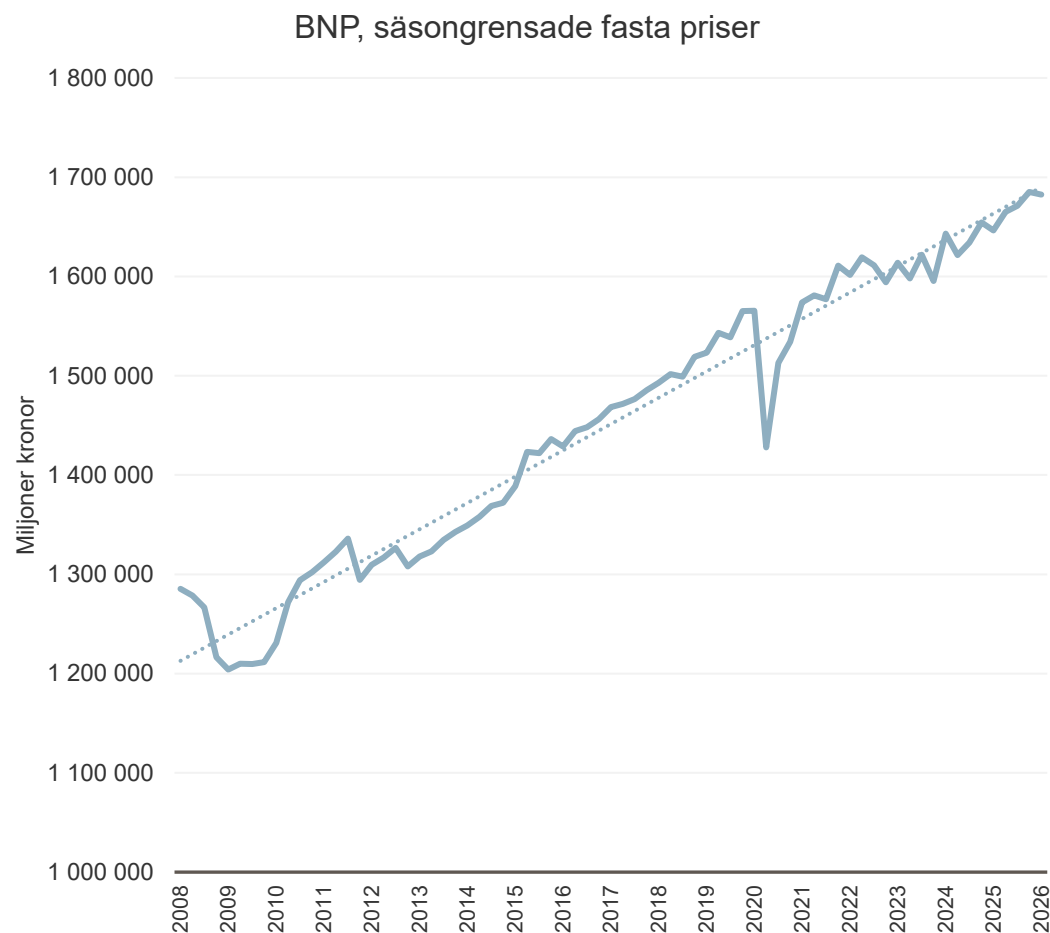
- USA:s midterms hålls i huvudsak den **3 november 2026**, med hela representanthuset och 35 senatsplatser på spel.
- Nato uppger att alla allierade 2025 nådde minst 2 procent av BNP i försvar och att Europa plus Kanada ökade försvarsutgifterna med 20 procent jämfört med 2024.
- IMF:s aprilprognos beskriver världsekonomin som pressad av Mellanösternkriget, råvarupriser, inflation och stramare finansiella villkor, med global tillväxt runt 3,1 procent 2026 och 3,2 procent 2027 i deras referensscenario.
- Samtidigt bedömer amerikansk underrättelserapportering att Kina inte har en fast 2027-plan för invasion av Taiwan, även om 2027 länge setts som en viktig militär moderniserings- och beredskapspunkt.
- Ryssland går inte längre framåt, ens långsamt, och antalet drönare från Ukraina överstiger stundtals antalet från Ryssland – data indikerar möjlig vändpunkt till Ukrainas fördel.

Inte ett enda stort systemskifte, utan **en serie regionala chocker** som gradvis tvingar fram en ny ekonomisk och säkerhetspolitisk ordning

Baselinje ca 2 % real BNP tillväxt / år 2026-2030 ↘

Scenario		Sannolikhet	Risknivå	Svensk tillväxtbild	~ Svensk BNP
(A) Oordnad kontinuitet	USA oberäkneligt men kvar i Nato; Europa rustar; Ryssland pressas men står kvar; Kina väntar men trycker.	Hög	Medelhög	Ryckig omvärld, men Sverige hanterar läget relativt väl	1,3–2,2 %
(B) Transatlantisk rekyl	Midterms och institutioner dämpar USA; Nato stabiliseras; Ukraina hålls uppe.	Medel	Lägre	Stabilare Nato, lägre riskpremier, återhämtad konsumtion / investering	2,0–2,7 %
(C) Fortress America / Fortress Europe	USA drar ned ansvar; Europa tvingas till snabb strategisk autonomi.	Medelhög	Hög	Högre försvarsinvesteringar, men högre risk och större börda	1,0–2,0 %
(D) Rysk brytpunkt	Ryssland försvagas tydligt; kan leda till förhandling eller farlig eskalation.	Medel	Hög	Kortsiktig riskchock, möjlig långsiktig lättnad – stor spread i riskbilden	0,5–2,5 %
(E) Taiwan-chock utan invasion	Kina testar blockad/karantän; global teknik- och handelskris.	Medel	Mycket hög	Halvleder-, handel-, börs- och industrichock	-1,5–1,0 %
(F) Energi- och skuldcris	Långvarig energichock möter hög statsskuld och låg tillväxt.	Medel	Mycket hög	Europeisk stagflation, högre räntor, svag export	-0,5–1,2 %

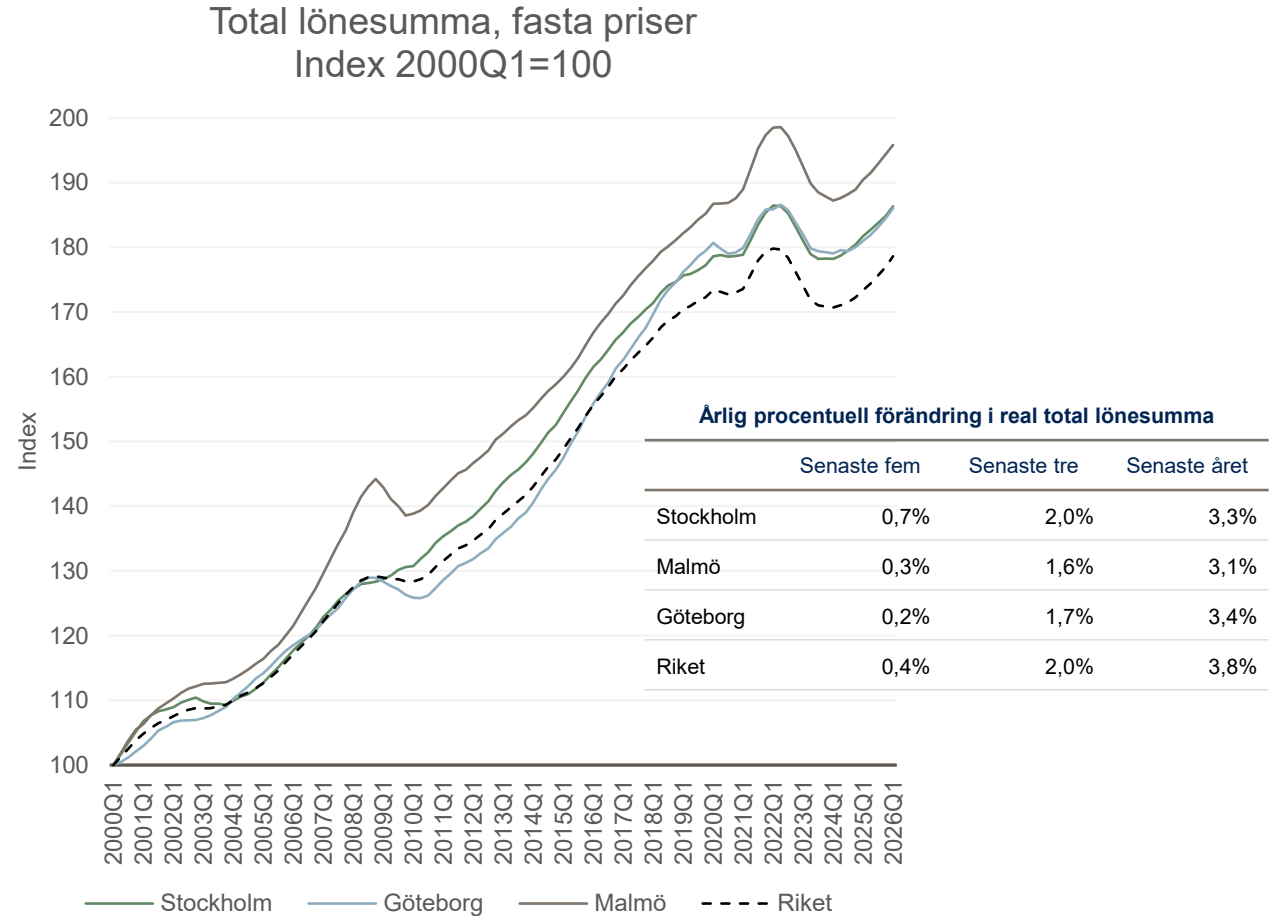
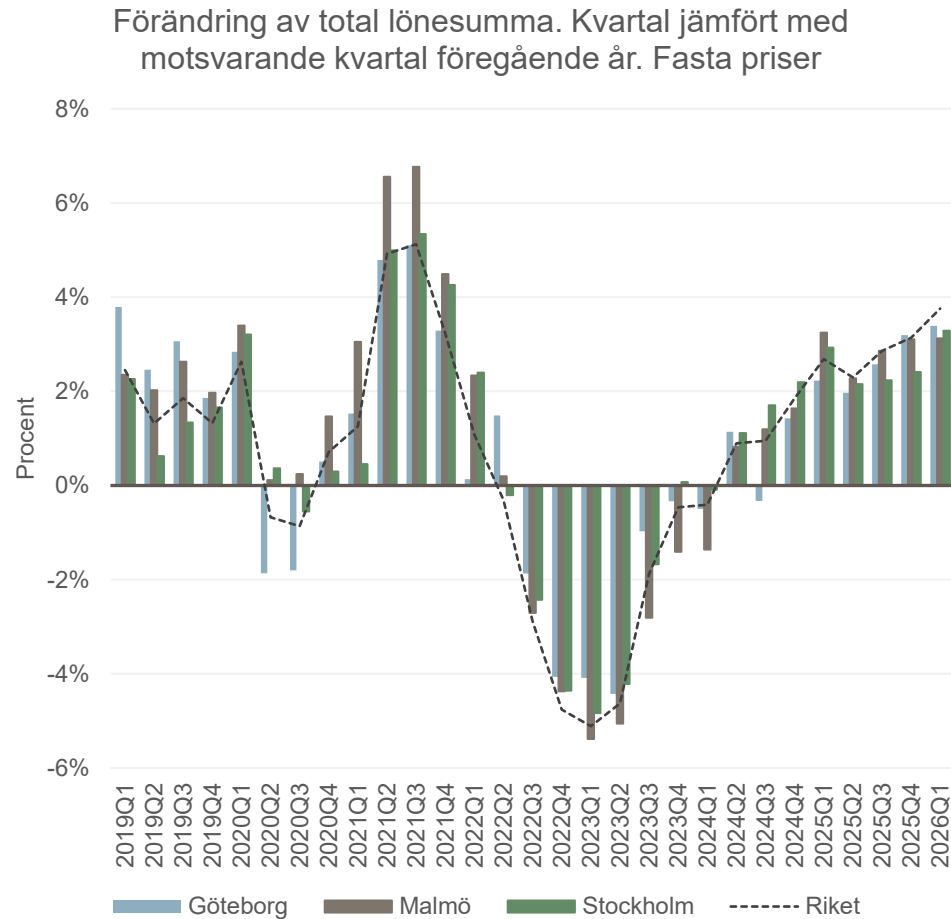
Nedreviderade prognoser men fortsatt tillväxt 2026 och 2027



BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)					
Institut	Prognos-vecka	2025	2026	2027	2028
Nordea	20	1,8	2,3	2,1	-
Swedbank	19	1,8	1,8	2,4	-
SEB	19	1,8	2,3	2,7	-
Handelsbanken	18	1,8	2,3	2,7	1,6
Regeringen	16	1,8	2,5	2,2	1,7
Konjunkturinstitutet	13	1,8	2,2	2,6	1,7
Riksbanken	12	1,8	2,2	2,3	1,6

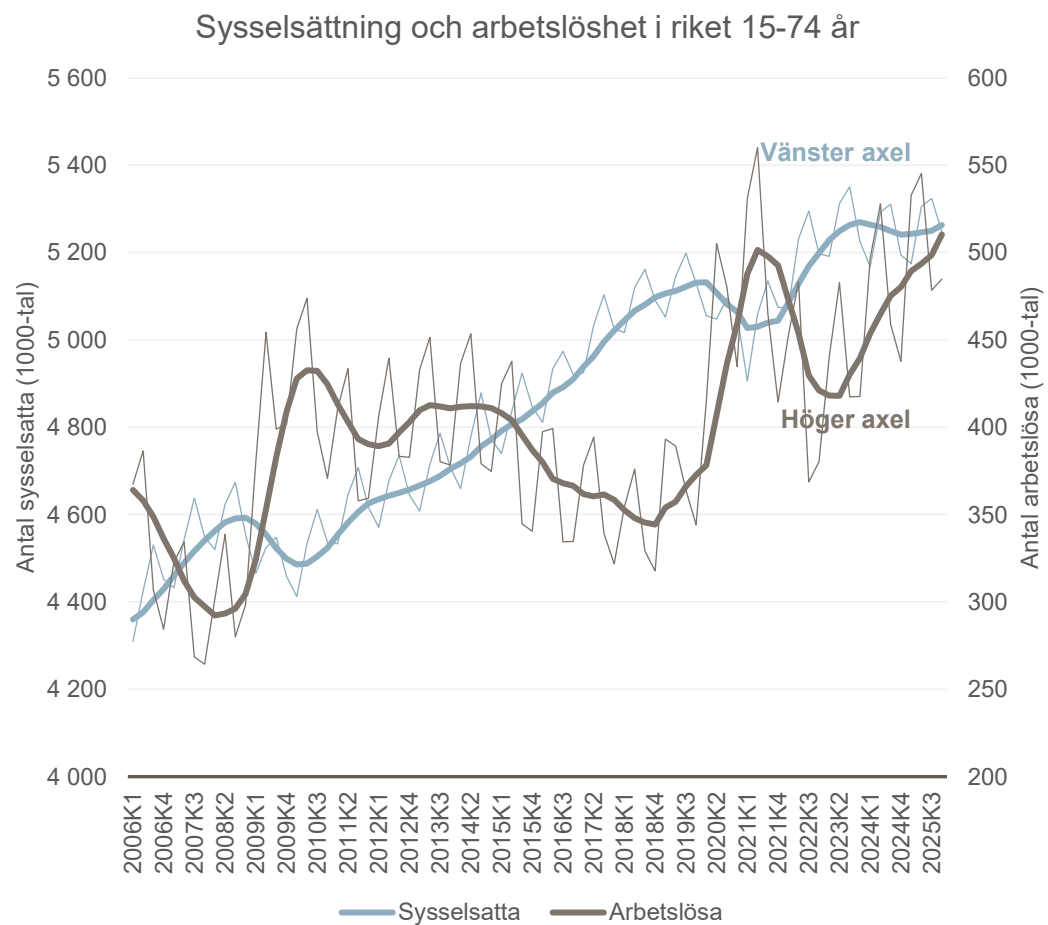
Källa: SCB

I takt med att BNP återhämtar sig stiger även lönesumman i storstadsregionerna



Källa: SCB, Riksbanken, SEB

Avvaktande arbetsmarknad



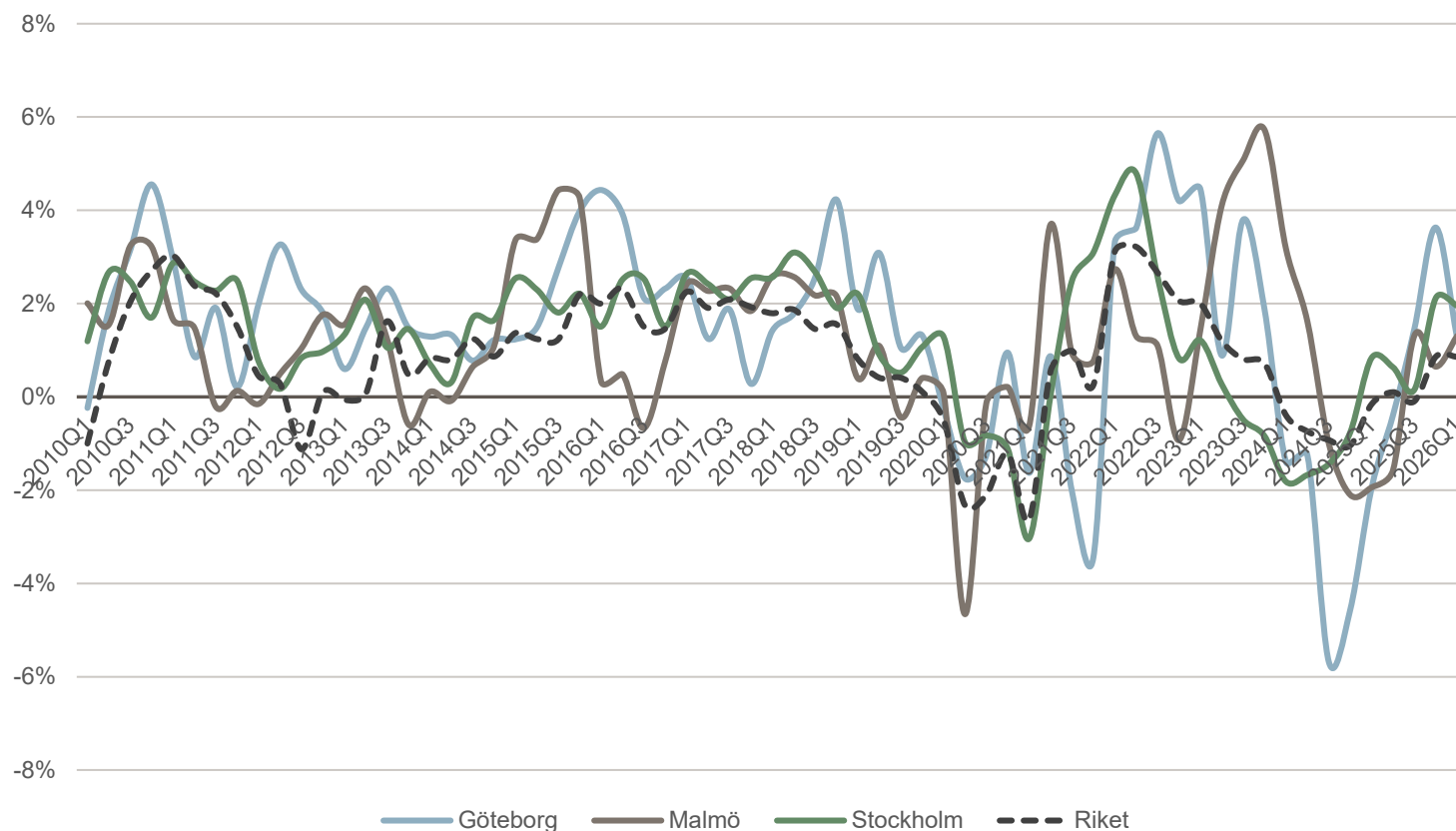
Källa: SCB och Evidens

Antal sysselsatta, procentuell förändring

Institut	Prognos-vecka	2025	2026	2027	2028
Nordea	20	0,4	0,9	0,9	-
Swedbank	19	0,3	1,0	0,9	-
SEB	19	0,4	0,9	0,9	-
Handelsbanken	18	0,4	0,8	0,9	0,7
Regeringen	16	0,4	1,2	0,9	0,8
Konjunkturinstitutet	13	0,4	1,0	1,1	1,0
Riksbanken	12	0,4	1,1	0,9	0,6

Positiv sysselsättningstillväxt i samtliga regioner

Förändring av antalet totalt sysselsatta
Kvartal jämfört med motsvarande kvartal föregående år



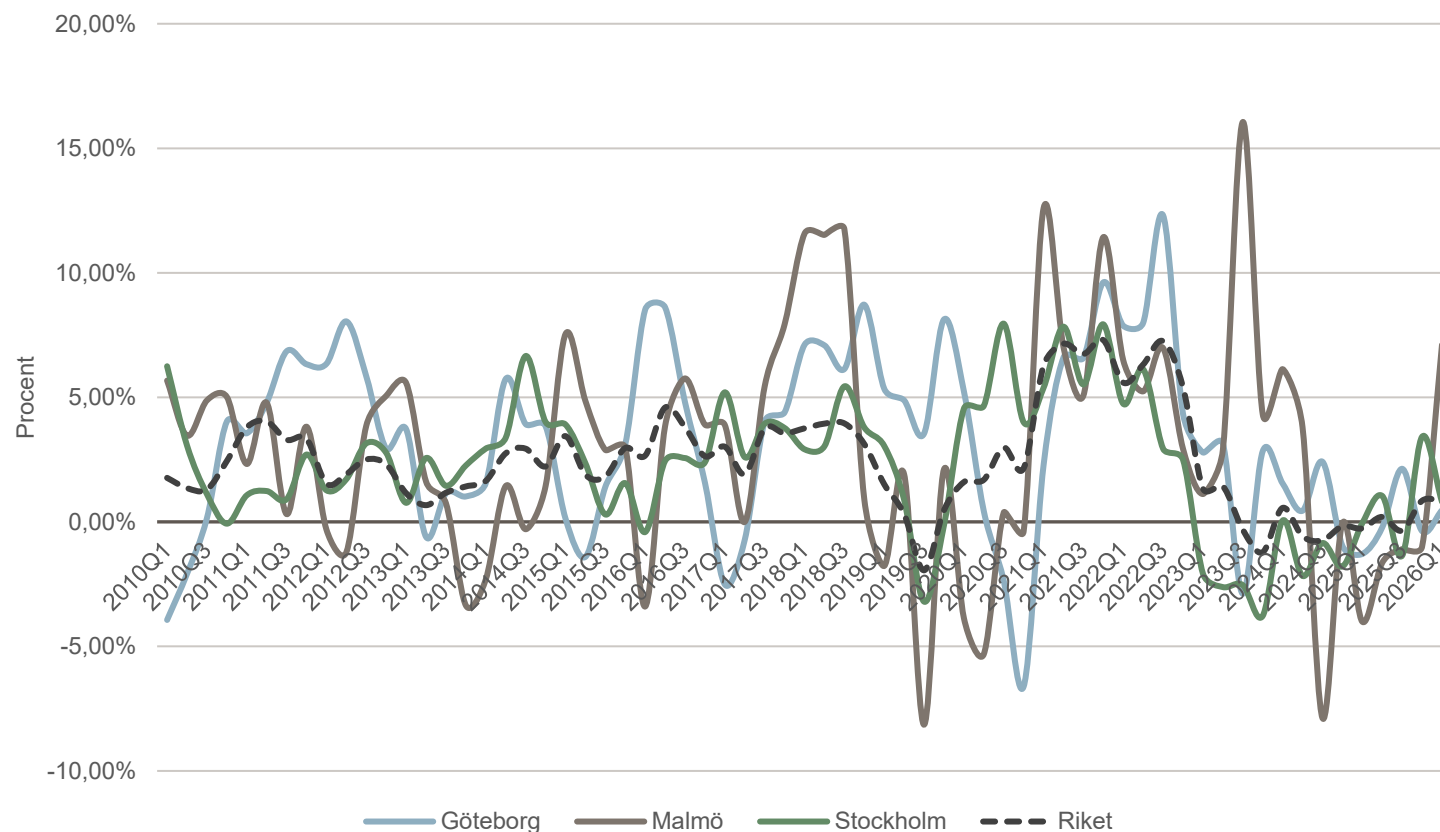
Årlig procentuell förändring i total sysselsättning

	Senaste fem	Senaste tre	Senaste året
Göteborg	1,1	-0,7	1,3
Malmö	1,3	0,8	1,3
Stockholm	1,3	0,3	2,0
Riket	1,1	0,1	0,9

Sysselsättningstillväxten var under 2026 Q1 positiv i alla storstadsregioner. Störst uppgång i Stockholmsregionen där sysselsättningen stiger med ungefär 2,0 procent i årstakt.

Kontorssysselsättningen ökade under första kvartalet

Förändring av sysselsatta inom kontorsnäringar i regioner
Kvartal jämfört med motsvarande kvartal föregående år



Årlig procentuell förändring i kontorssysselsättning

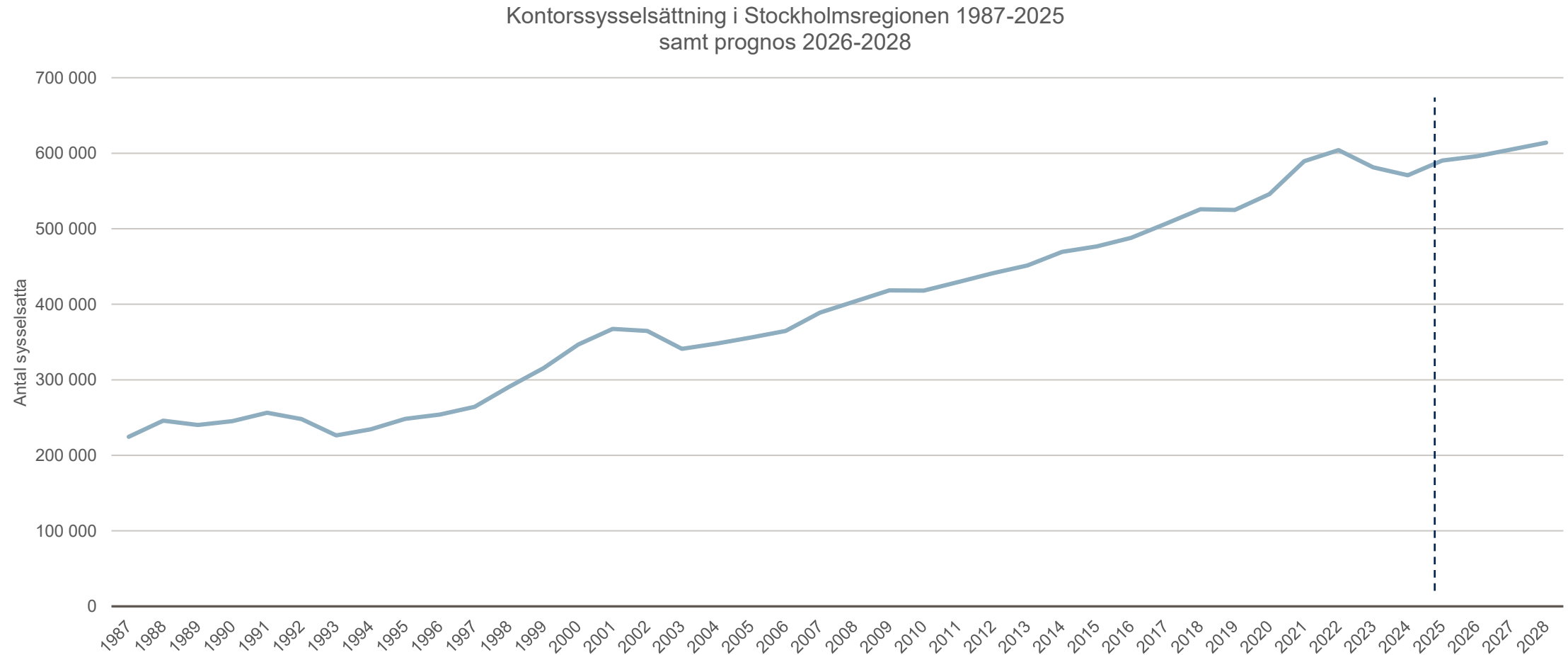
	Senaste fem	Senaste tre	Senaste året
Gothenburg	2,2	0,2	0,5
Malmö	3,3	3,0	7,1
Stockholm	0,7	0,3	0,8
Riket	1,6	0,4	0,8

Källa: SCB och Evidens

Prognos kontorssysselsättning

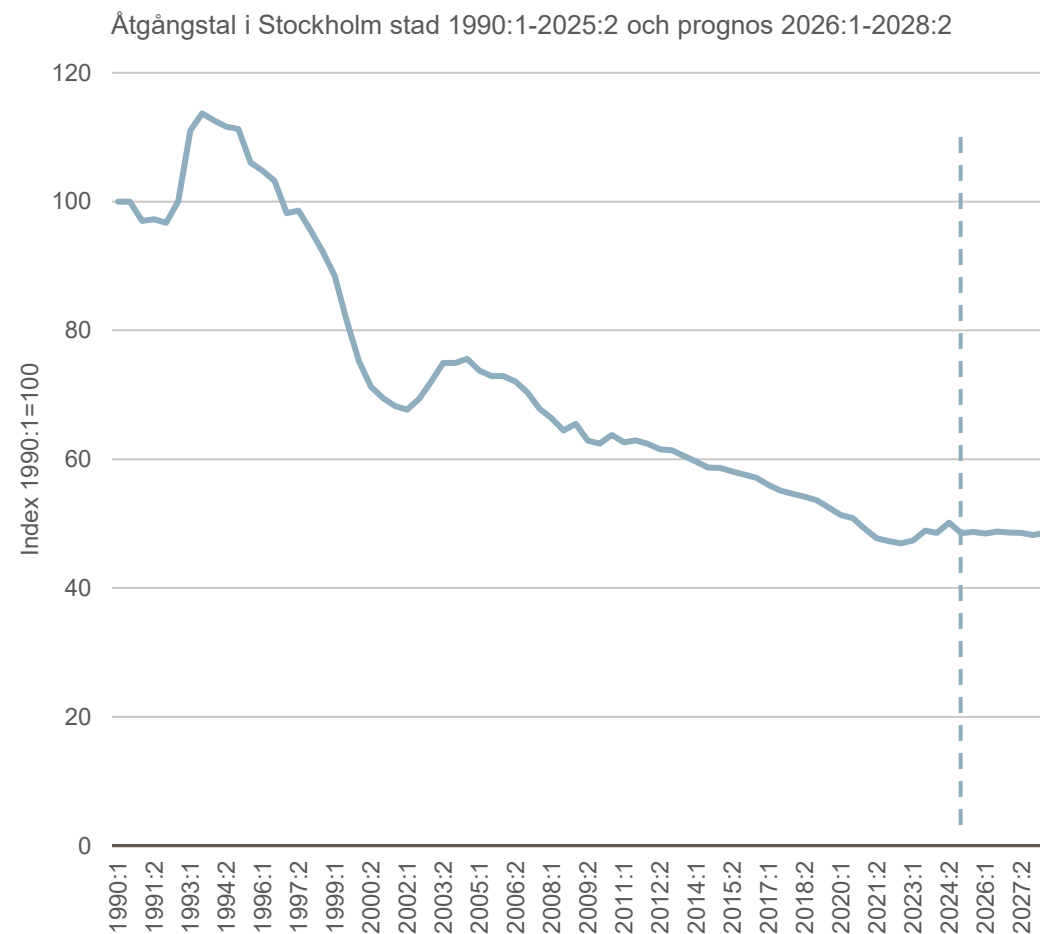
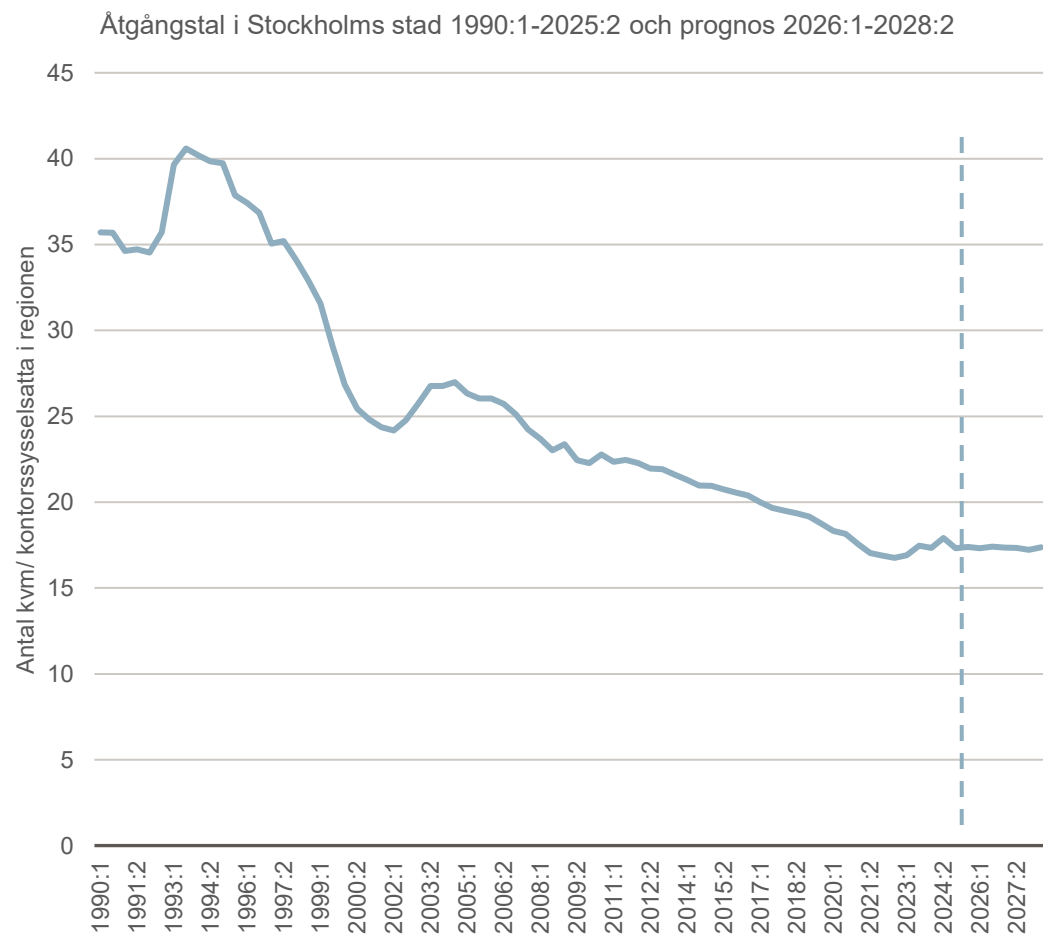
Prognos av kontorssysselsatta, förändring av antal sysselsatta per år						
	Stockholmsregionen		Göteborgsregionen		Malmöregionen	
	Antal sysselsatta	Procent	Antal sysselsatta	Procent	Antal sysselsatta	Procent
<i>2025 utfall</i>	19 500	3,4	-800	-0,4	-1 900	-1,0
2026	5 795	1,0	-1 524	-0,7	-1 919	-1,0
2027	8 985	1,5	1 871	0,9	-367	-0,2
2028	8 937	1,5	4 187	1,9	691	0,4
2026-2028	23 717	4,0	4 535	2,1	-1 595	-0,8

Antalet kontorssysselsatta i Stockholmsregionen ökar med 23 000 fram till och med år 2028



Källa: SCB, Konjunkturinstitutet och Evidens

Yteffektiviseringen har skett kontinuerligt

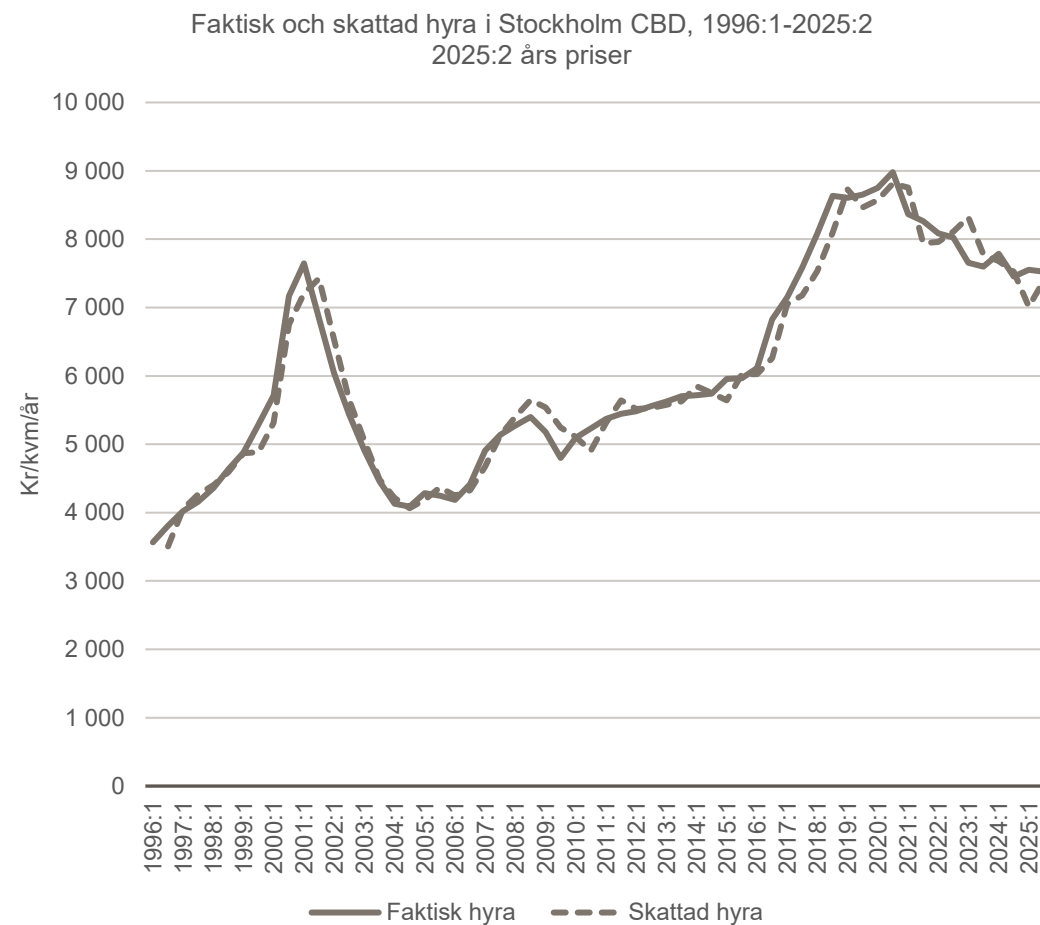
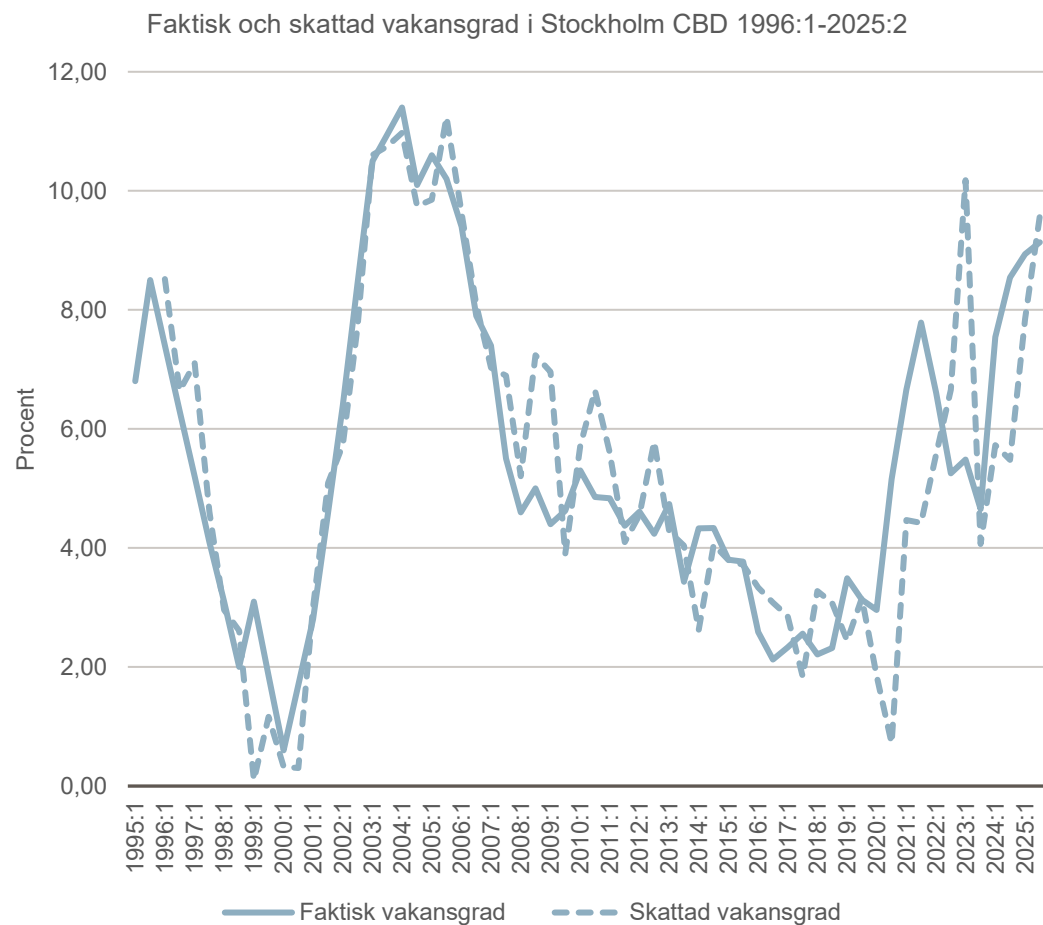


Antaganden för prognoser för hyres- och vakansutveckling på Stockholms kontorsmarknader

Antaganden för kontorsmarknadsmodeller

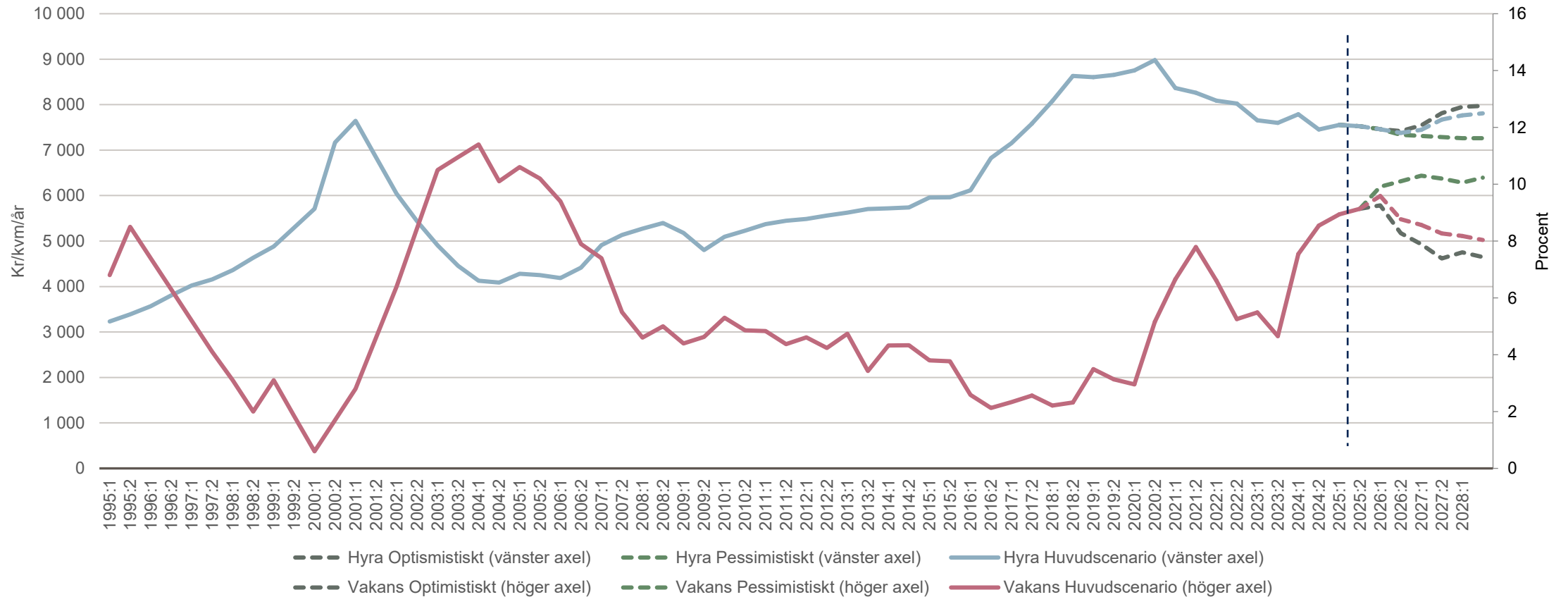
	Kontorssysselsättning (%)			Börsutveckling (OMXS30)			Nyproduktion av kontorsytor i CBD (Antal kvm)			Nyproduktion av kontorsytor i Innerstaden exkl. CBD (Antal kvm)	Nyproduktion av kontorsytor i Stockholms kommun exkl. innerstaden (kvm)
	Huvud-scenario	Optimistiskt	Pessimistiskt	Huvud-scenario	Optimistiskt	Pessimistiskt	Huvud-scenario	Optimistiskt	Pessimistiskt		
2025:1	3,7	3,7	3,7	-0,7	-0,7	-0,7	0	0	0	20 000	8 000
2025:2	-0,3	-0,3	-0,3	15,7	15,7	15,7	0	0	0	0	10 000
2026:1	0,5	1,0	0,0	1,1	3,0	0,0	5 100	5 100	5 100	0	0
2026:2	0,5	1,0	0,0	2,8	3,0	0,0	21 000	21 000	0	31 000	46 300
2027:1	0,8	1,0	0,0	2,8	3,0	2,0	6 000	6 000	6 000	0	36 000
2027:2	0,7	1,0	0,0	2,8	3,0	2,0	0	0	0	39 200	28 800
2028:1	0,7	1,0	0,0	2,8	3,0	2,0	0	10 000	0	0	0
2028:2	0,7	1,0	0,0	2,8	3,0	2,0	3 000	10 000	0	32 700	118 900
Totalt under perioden (1 jan 2026-31 dec 2028)	4,0	6,1	-0,1	18,2	19,6	10,5	35 100	52 100	11 100	102 900	230 000

God passning mellan skattade och faktiska värden



Stockholm CBD: Stigande hyror (+3%) och fallande vakansgrad under prognosperioden

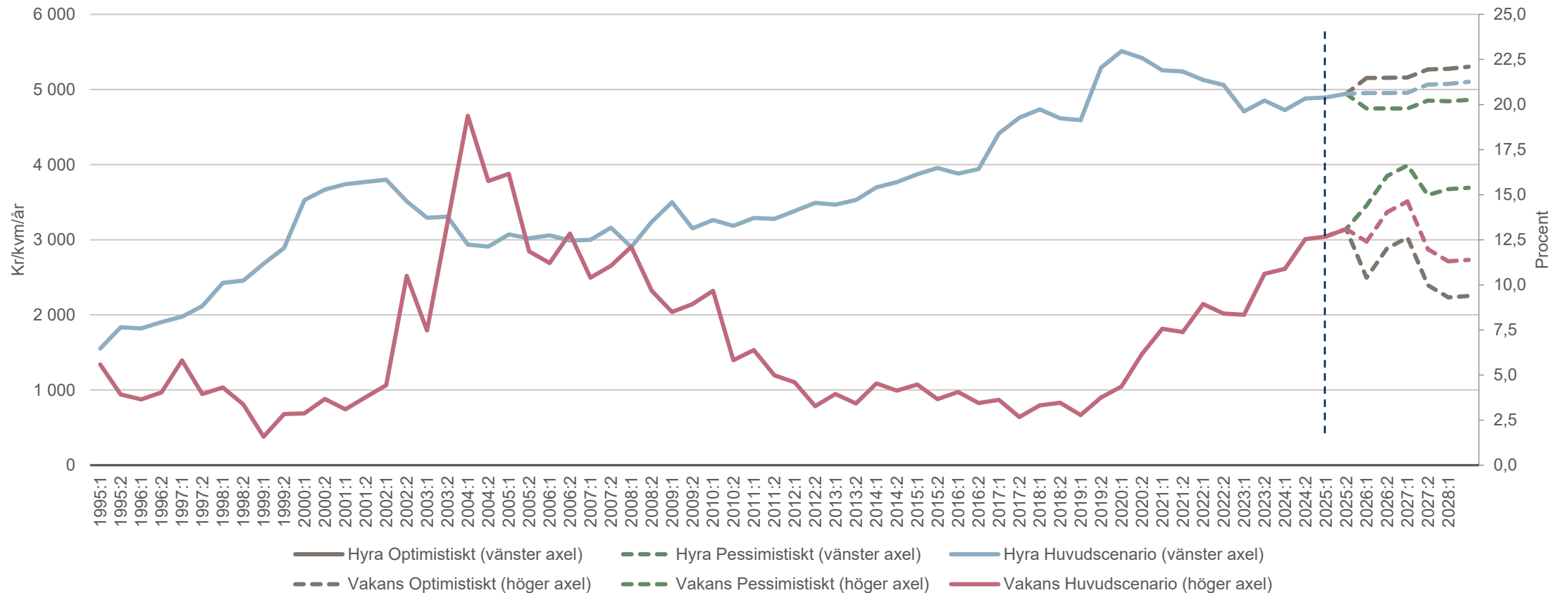
Prognos för hyra och vakans i Stockholm CBD till 2028:2
2025:2 års priser



Källa: CityMark Analys och Evidens

Innerstaden exkl CBD: Försiktigt stigande hyror och något fallande vakansgrad under prognosperioden

Prognos för hyra och vakansgrad i innerstaden exkl cbd till 2028:2
2025:2 års priser



Källa: CityMark Analys och Evidens

Innehåll

Metodik

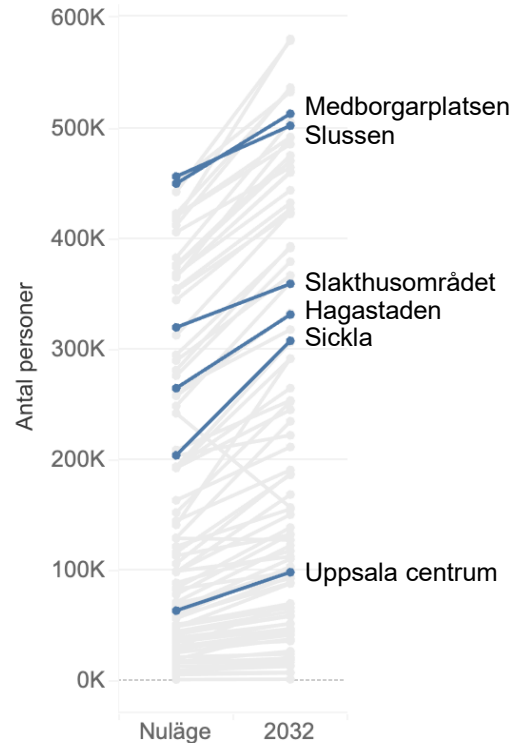
Hyresmarknaden de närmaste åren

Hyreseffekter av stadsutveckling

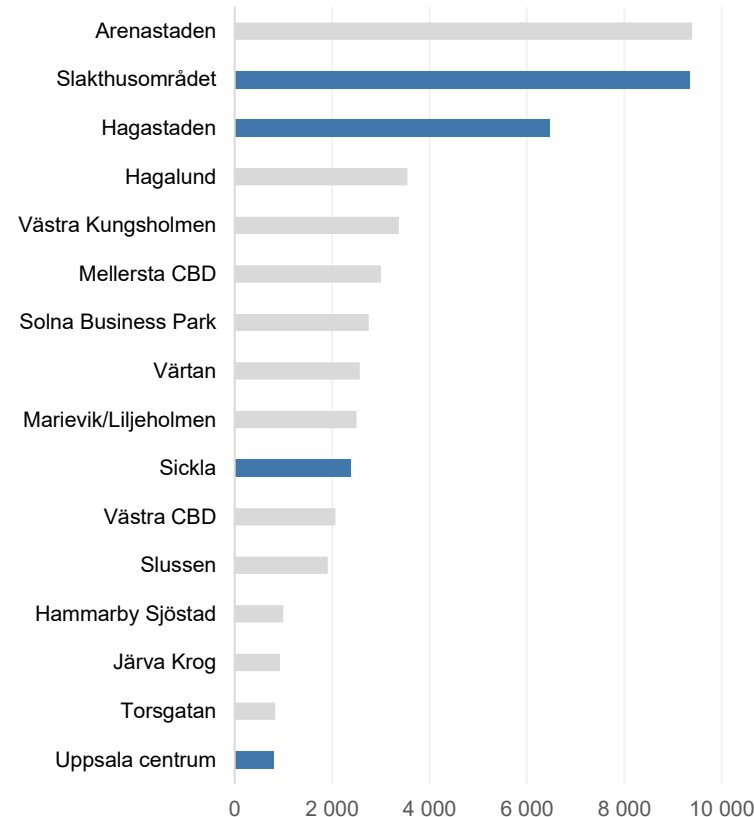


Antaganden för modellering av strukturella effekter till 2032

Tillgänglighet med kollektivtrafik
nuläge och 2030



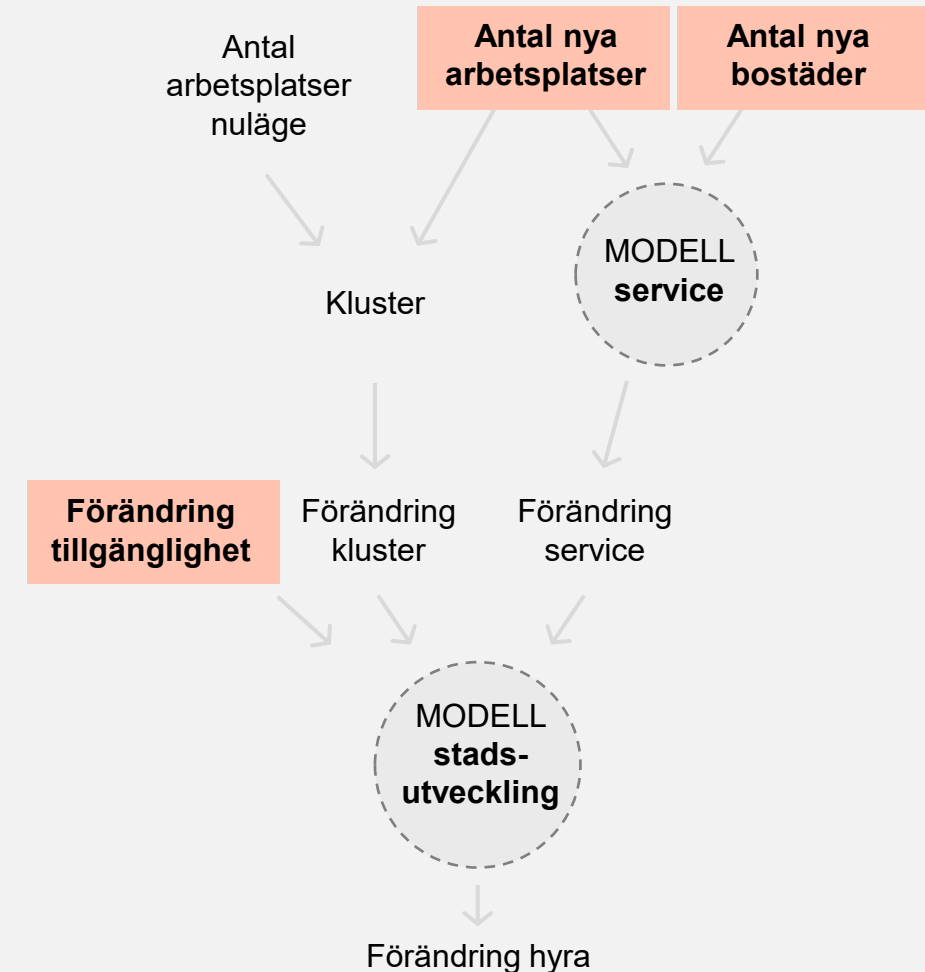
Antal tillförda arbetsplatser till 2032 (områden med > 500)



Källa: WSP och Evidens

Modelleringen kräver antaganden om hur **tillgängligheten** förändras och hur många **nya arbetsplatser** och **bostäder** som tillförs.

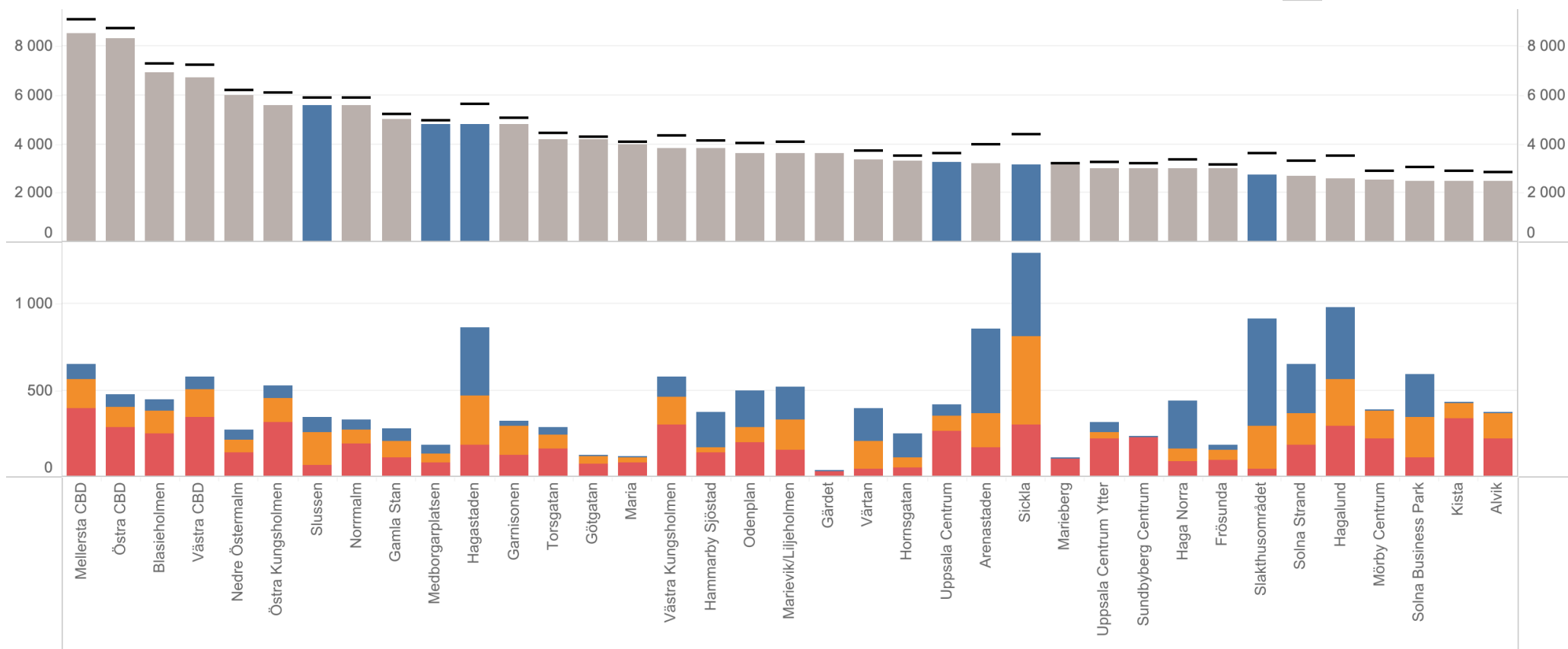
Antal tillförda arbetsplatser (dagbefolkning) och bostäder (nattbefolkning) ger input för att beräkna hur serviceutbud kan förväntas utvecklas samt hur kontorsklustret växer.



Effekter av stadsutveckling och ny infrastruktur till 2032

Hyra per område nuläge och 2032 samt förändring till 2032 per variabel, fasta priser 2026

Hyra nuläge och 2032, kr/kvm/år



Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer inom samhällsbyggnadssektorn

evidens:



Evidens
Sibyllegatan 32, 2 tr
114 43 Stockholm
Tfn växel: + 46 8 599 05 170
www.evidensgruppen.se

Atrium Ljungbergs kapitalmarknadsdag.

2020

Linus Kjellberg,
Affärsutveckling.



Stadsutveckling
som skapar mervärde.

Rätt stad.

2,4

miljoner Stockholmare
(Storstockholm)

30,014

öar i city och
skärgården

TOP 10-15

livskvalitet, globalt

Oxford Economics GCI

2,6

miljoner 2035
0,6%/år

#1

Europas mest
innovativa region

EU Regional Innovation Scoreboard

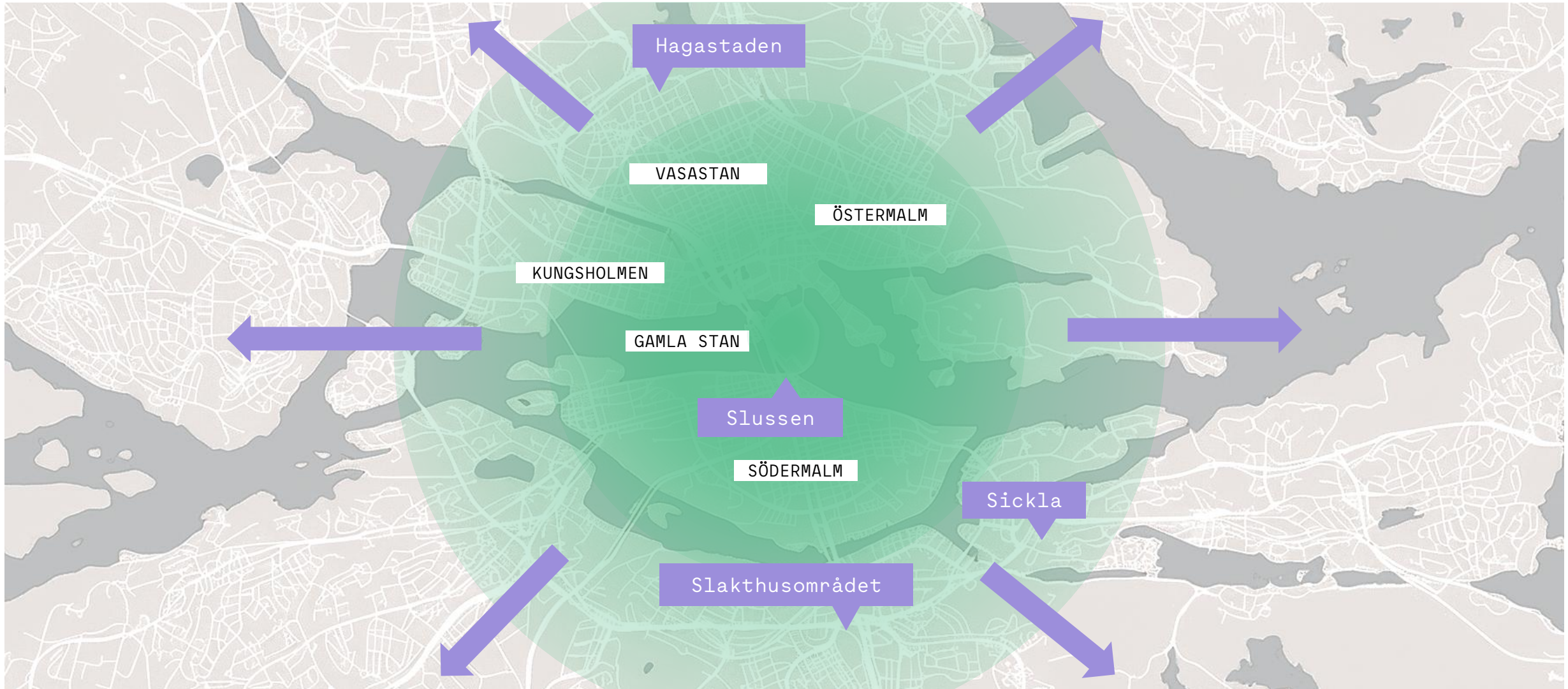
#2

Unicorns/capita
i världen

European Investment Bank

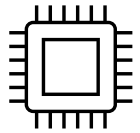


Rätt läge.

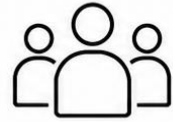


Rätt stadstyp.

Trender:



Teknik



Demografi



Beteenden



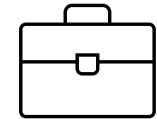
Beredskap



Resiliens



Ekonomi



Näringsliv

Operativsystem:

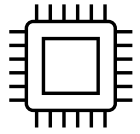


Ett flexibelt
”operativsystem”

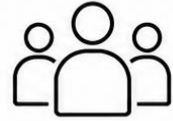
Kvartersstaden som plattform

Rätt stadstyp.

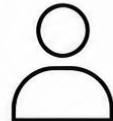
Trender:



Teknik



Demografi



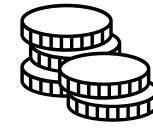
Beteenden



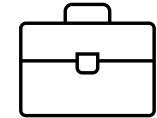
Beredskap



Resiliens

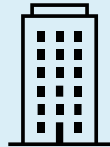


Ekonomi



Näringsliv

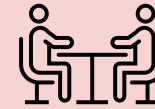
Appar:



Verksamhetshus



Bostäder



Bottenvånings-
innehåll

- Appar som stoppas in.
- Flexibelt över tid.

Operativsystem:



Kvartersstaden som plattform

Rätt stadsutvecklingsfokus.



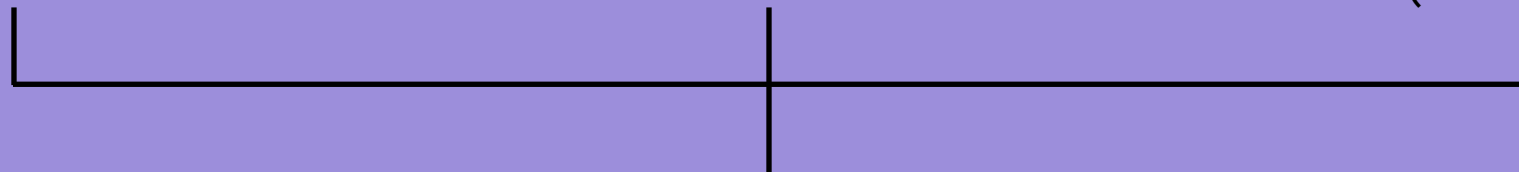
Kluster



Tillgänglighet



Urbant innehåll
(service)



PLATSVARUMÄRKE

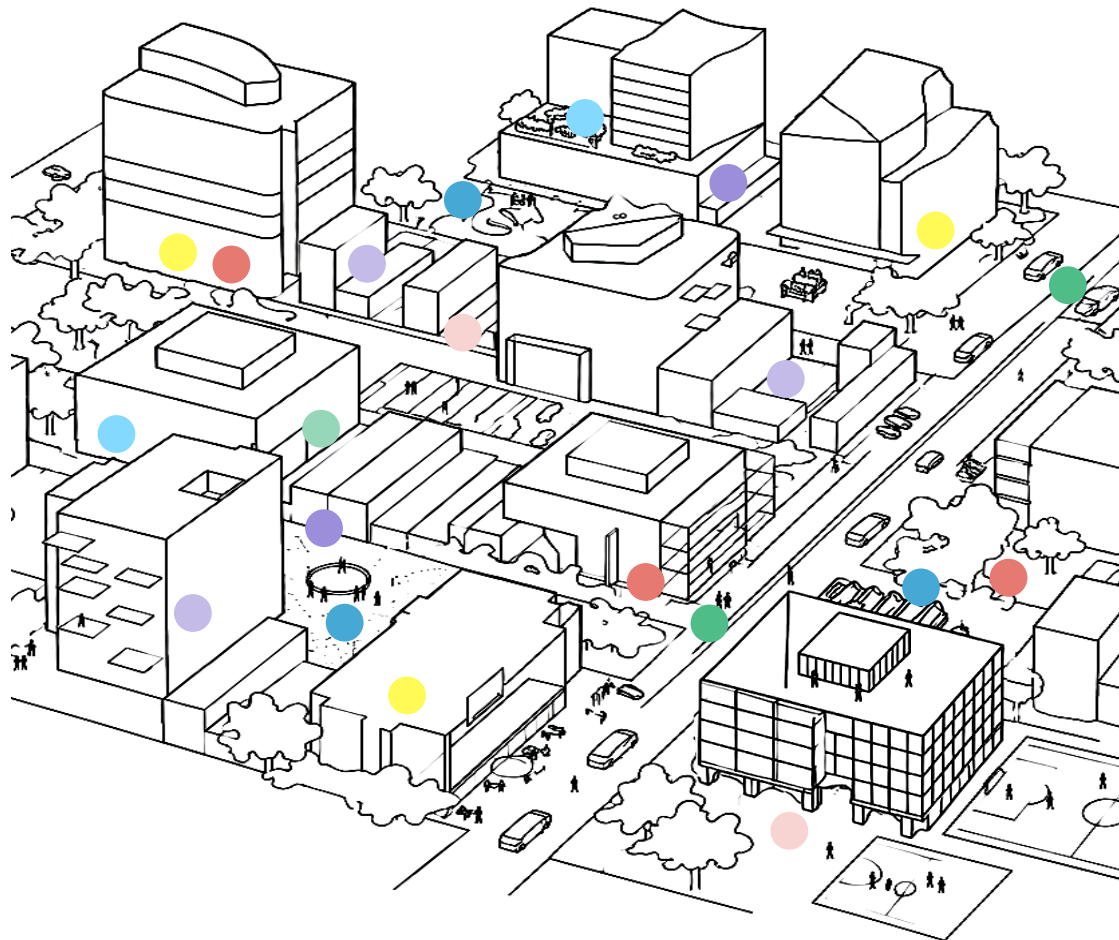
HAGASTADEN

SICKLA

SLUSSEN

SLAKTHUSOMRÅDET
SLAKTHUSOMRÅDET
SLAKTHUSOMRÅDET

Rätt stadsskala. Work. Live. Play.



Offentliga platser

Signaturinnehåll

Transporter

Service/hälsa

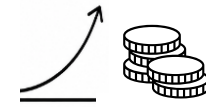
Restauranger

Utbildning

Kultur

Bostäder

Arbetsplatser



+ ökat värde (%)

+20%

Projektvinst

Byggnadskostnad

Markkostnad

BYGGNADSSKALA

Kluster/
tillgänglighet/
service-effekt

Projektvinst

Byggnadskostnad

Markkostnad

STADSDELSSKALA

Worklife balance.



Magazine Article / Business and Society

The Rise of the Urban Knowledge Campus

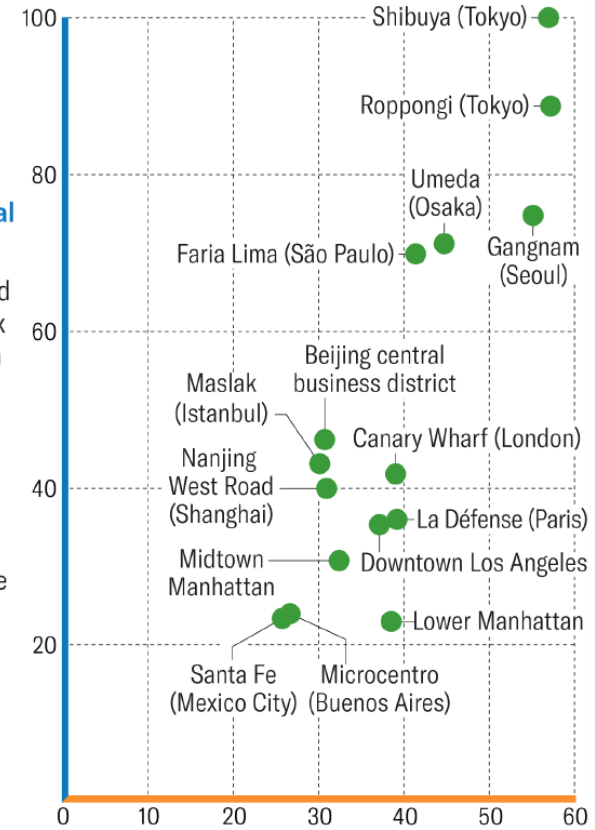
To reinvigorate office life, large companies are relocating to mixed-use neighborhoods that offer easy access to transit, housing, and amenities. *by Richard Florida, Masaki Hamura, Vladislav Boutenko, and Natalia Konyukova*

From the Magazine (May-June 2026) / Reprint R2603E



Commercial success

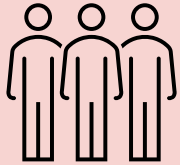
Standardized 0-100 index is based on office rent growth between 2018 and 2024 and the office vacancy rate in 2024.



Knowledge campus index

This index measures downtown districts across four dimensions: functional diversity (of offices, housing, retail, culture, and public spaces), density of interactions, sectoral clusters of related firms and industries, and transit connectivity.

Rätt stadsdesign.



Människan i centrum

Städer formas för människor – inte tvärtom.



Aktivitet och trivsel

Liv mellan husen skapar attraktiva och levande platser.



Mänsklig skala

Städer som upplevs på nära håll blir lättare att älska.



“En bra stad är som en bra fest. Folk stannar lite längre än de hade tänkt.”

Jan Gehl, Arkitekt och stadsplanerare

Rätt värdeskapande innehåll.
The Power of Ten.

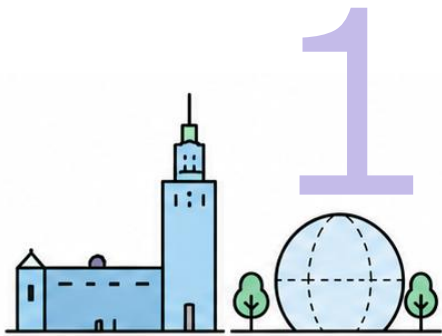




Human City Index

Ett verktyg för att mäta de mänskliga
aspekterna av en stad

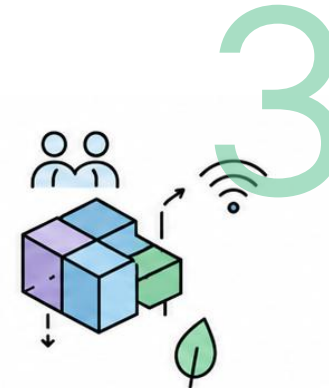
8 värdeskapande stadsutvecklingsstrategier.



Rätt stad att investera i



Rätt läge med värdepotential



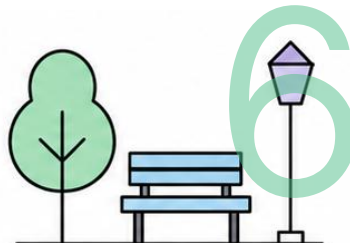
Rätt stadstyp
– plattformstaden



Rätt stadsutvecklingsfokus
– evidensbaserat



Rätt stadsskala
– helhetsområden



Rätt värdeskapande innehåll
– The Power of Ten

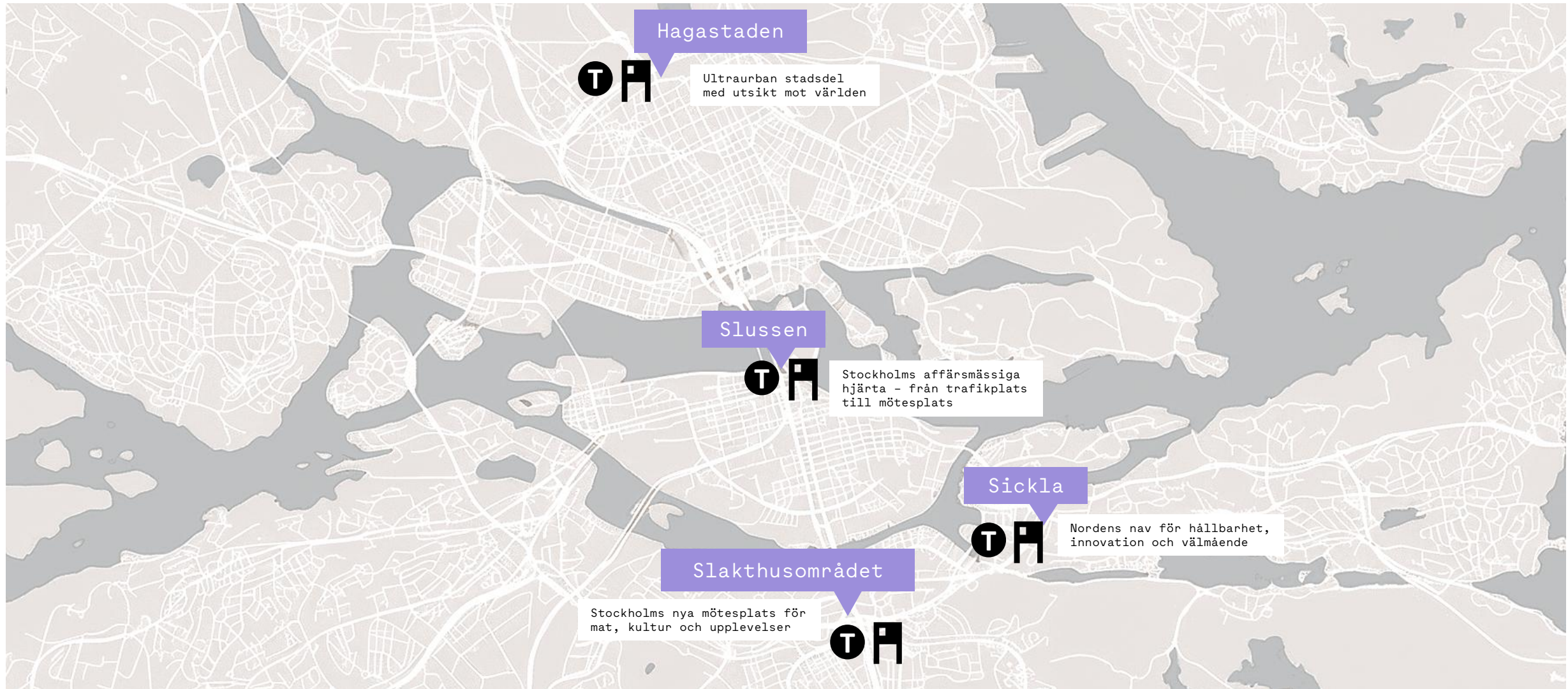


Human City Index



Vision, passion och ambition

Fyra stadsdelar med tydlig identitet.





SICKLA

NORDENS NAV FÖR HÅLLBARHET, INNOVATION OCH VÄLMÅENDE



1998

SICKLA



2026

SICKLA



2036

SICKLA

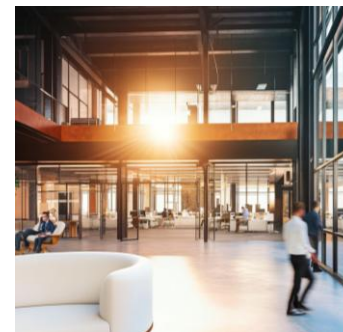
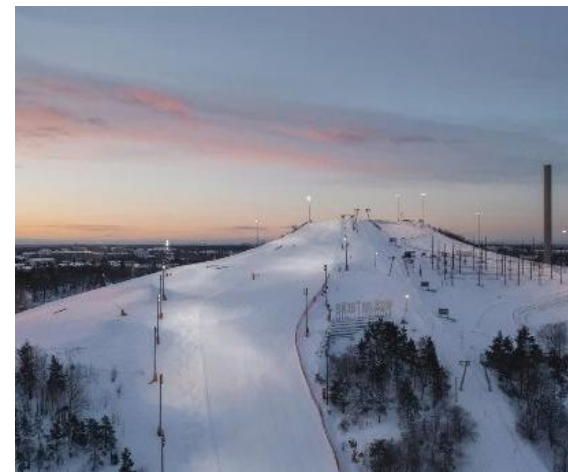
NORDENS NAV FÖR HÅLLBARHET INNOVATION OCH VÄLMÅENDE



SICKLA

FEMTON MINUTERS STADEN

15



SICKLA



Nobelberget - Bostäder



N:a Nobelberget - Bostäder



Centrala Kontor/ Bostäder/X



Traversen - Bostäder



Kyrkviken - Bostäder



2036

SICKLA



SICKLA



WOOD CITY

SICKLA



WOOD CITY

SICKLA



WOOD CITY

SICKLA



WOOD CITY

SICKLA



WOOD CITY

SICKLA



ytbc ytbc

Information



SLAKTHUS

SLAKTHUS\$OMRÅDET

SLAKTHUS\$OMRÅDET

SLAKTHUS\$OMRÅDET

\$OMRÅDET

HELA STOCKHOLMS MÖTESPLATS FÖR MAT, KULTUR OCH UPPLEVELSER

– EN KREATIVITETSMOTOR

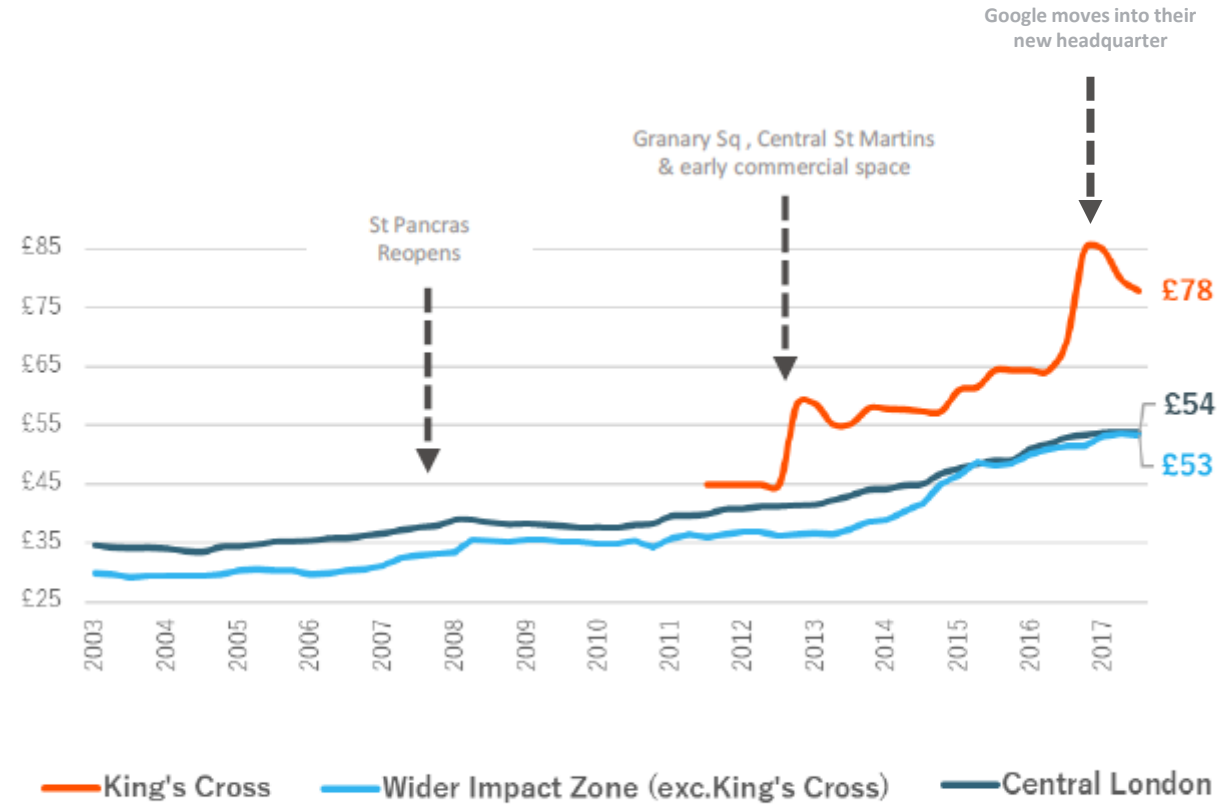


SLAKTHUSOMRÅDET I



SLAKTHUSOMRÅDET

KINGS CROSS



SLAKTHUSOMRÅDET I



SLAKTHUSOMRÅDET

SLAKTHUSOMRÅDET



ホソイ



MATATELJÉN

Fotograf Henrik Nielsen
@studiohenrikielsen



Bar Montan



SOLEN



SLAKTHUSOMRÅDET

SLAKTHUSOMRÅDET I



SLAKTHUSOMRÅDET

SLAKTHUSOMRÅDET I



SLAKTHUSOMRÅDET

SLAKTHUSOMRÅDET
SLAKTHUSOMRÅDET
SLAKTHUSOMRÅDET



Hus 01 Börshuset
KONTOR



FÅLLAN

SLAKTKYRKAN

SOLEN

DANSKEN

HOSOI

MATATELJÉN

BAR MONTAN

STOCKHOLM ROAST

Haglöfs

UNIVERSAL
UNIVERSAL MUSIC GROUP



Slakthusområdet Gymnasium
SKOLA



Hus 48 Lilla Marknadshallen
KONTOR



Hus 49 Stora Marknadshallen
KONTOR



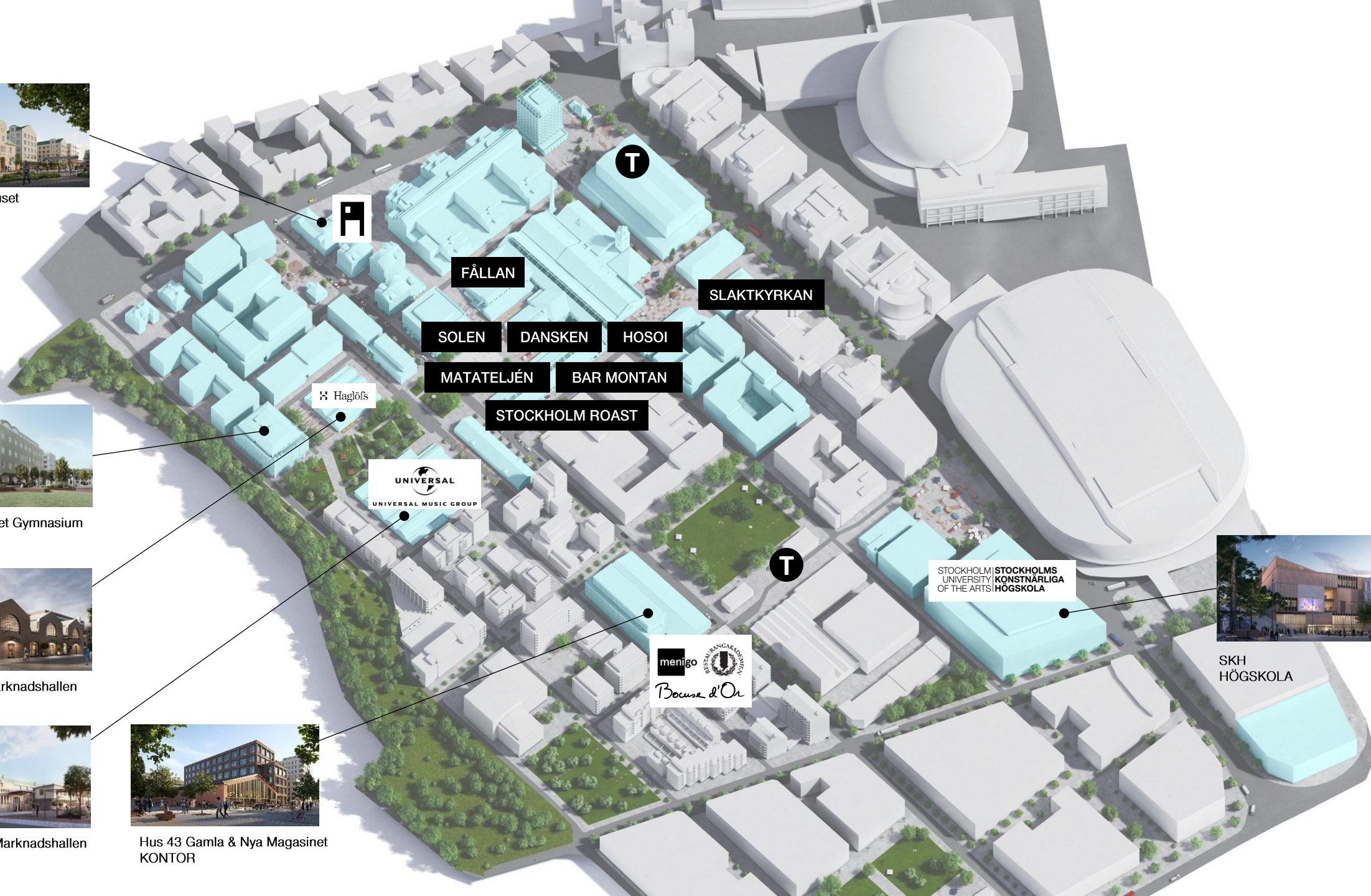
Hus 43 Gamla & Nya Magasinet
KONTOR

menigo
Bourse d'Or

STOCKHOLM UNIVERSITY OF THE ARTS
STOCKHOLMS KONSTNÄRLIGA HÖGSKOLA



SKH
HÖGSKOLA



SLAKTHUSOMRÅDET
SLAKTHUSOMRÅDET
SLAKTHUSOMRÅDET



Hus 5
KONTOR



Detaljplan
BOSTÄDER & KONTOR



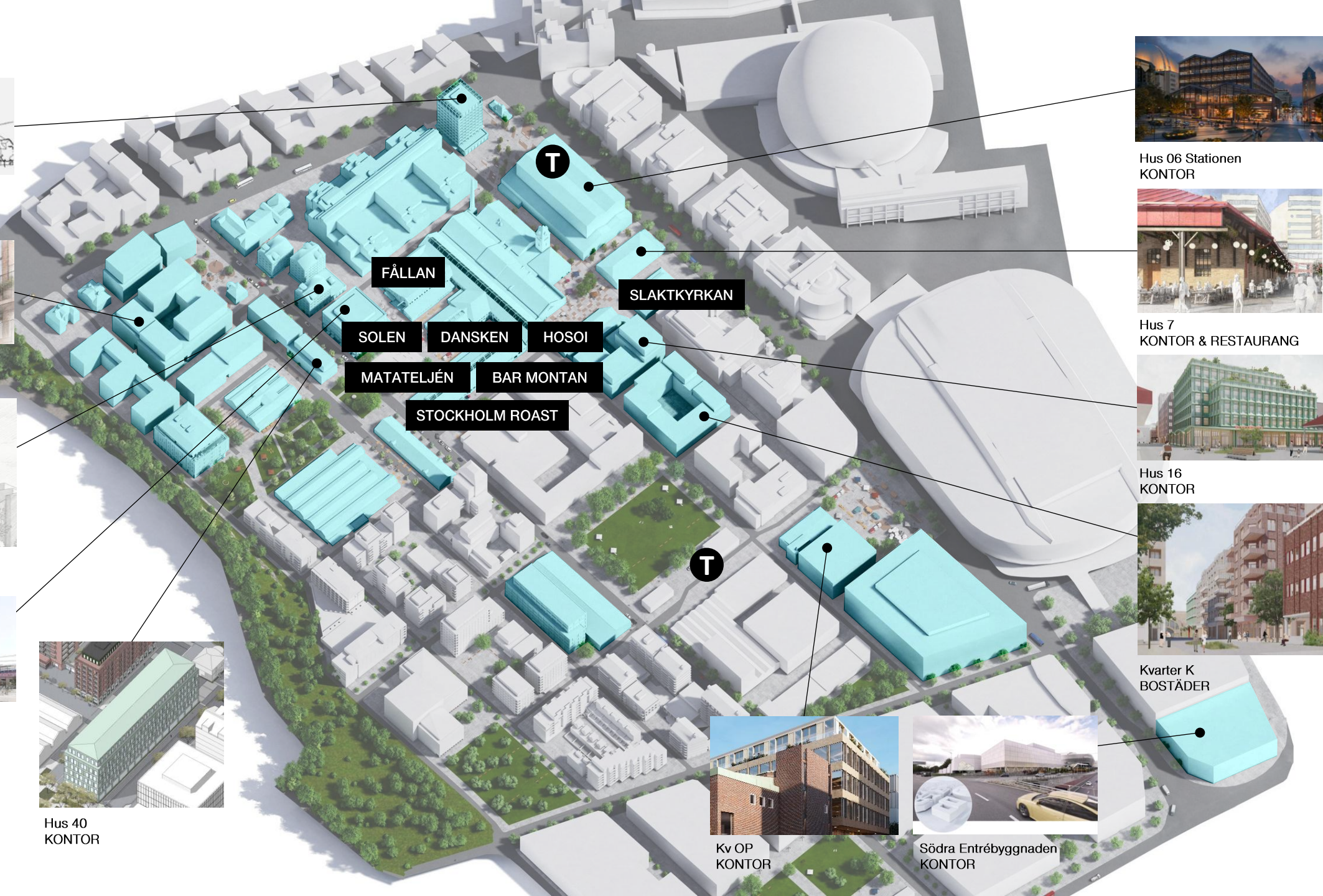
Hus 32
HOTELL



Hus 33
KONTOR



Hus 40
KONTOR



Hus 06 Stationen
KONTOR



Hus 7
KONTOR & RESTAURANG



Hus 16
KONTOR



Kvarter K
BOSTÄDER



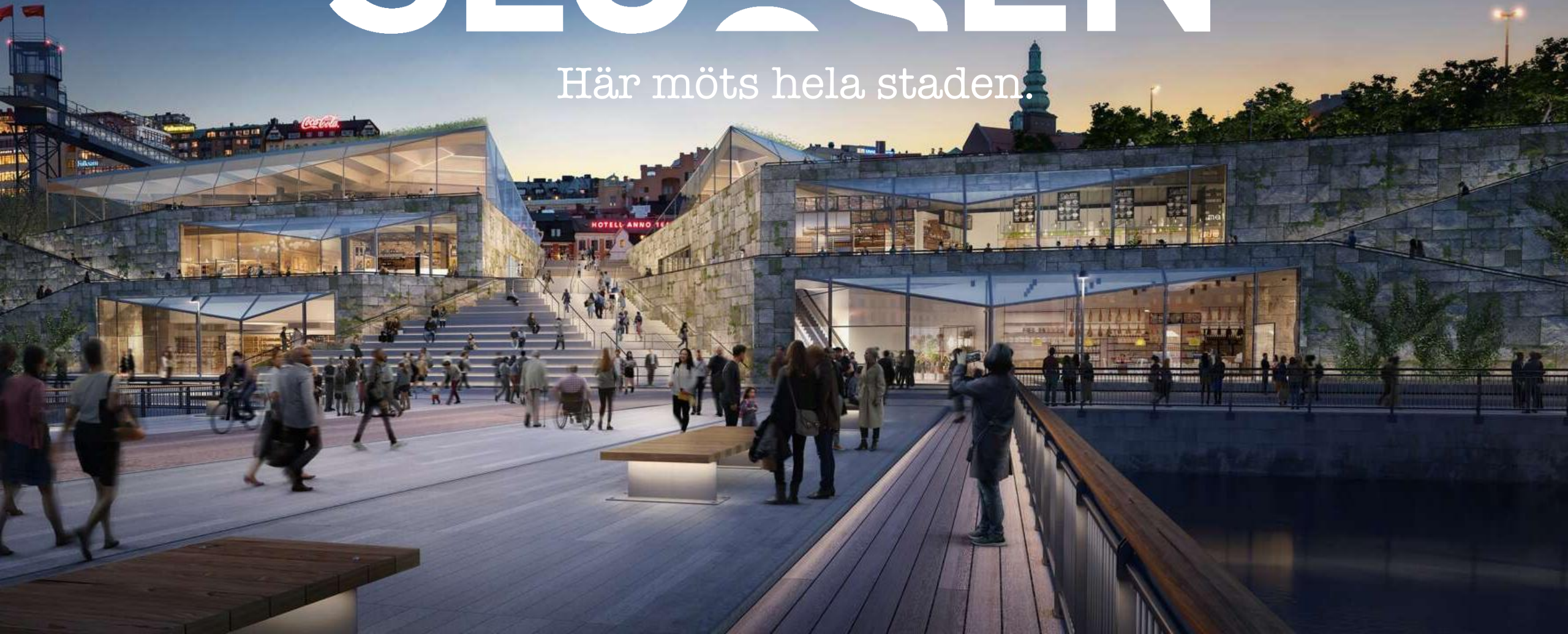
Kv OP
KONTOR



Södra Entrébyggnaden
KONTOR

SLUSSEEN

Här möts hela staden.





Glashuset, kontor

Sjömansinstitutet, kontor

Katarinahuset, kontor

Pelago

Café klotet

Hotell Franz

Gondolen

Brasserie Loulou

Hotel Citybox

Service och butiker under mark, framtida

Hilton hotell

Nobelcenter, framtida

Lilla Katarina, framtida

Villa Valentina

Restaurang Liv

Brasserie Astrid

Krog Agrikultur

Slussporten

Mälarterrassen med 7 nya restauranger, 2026

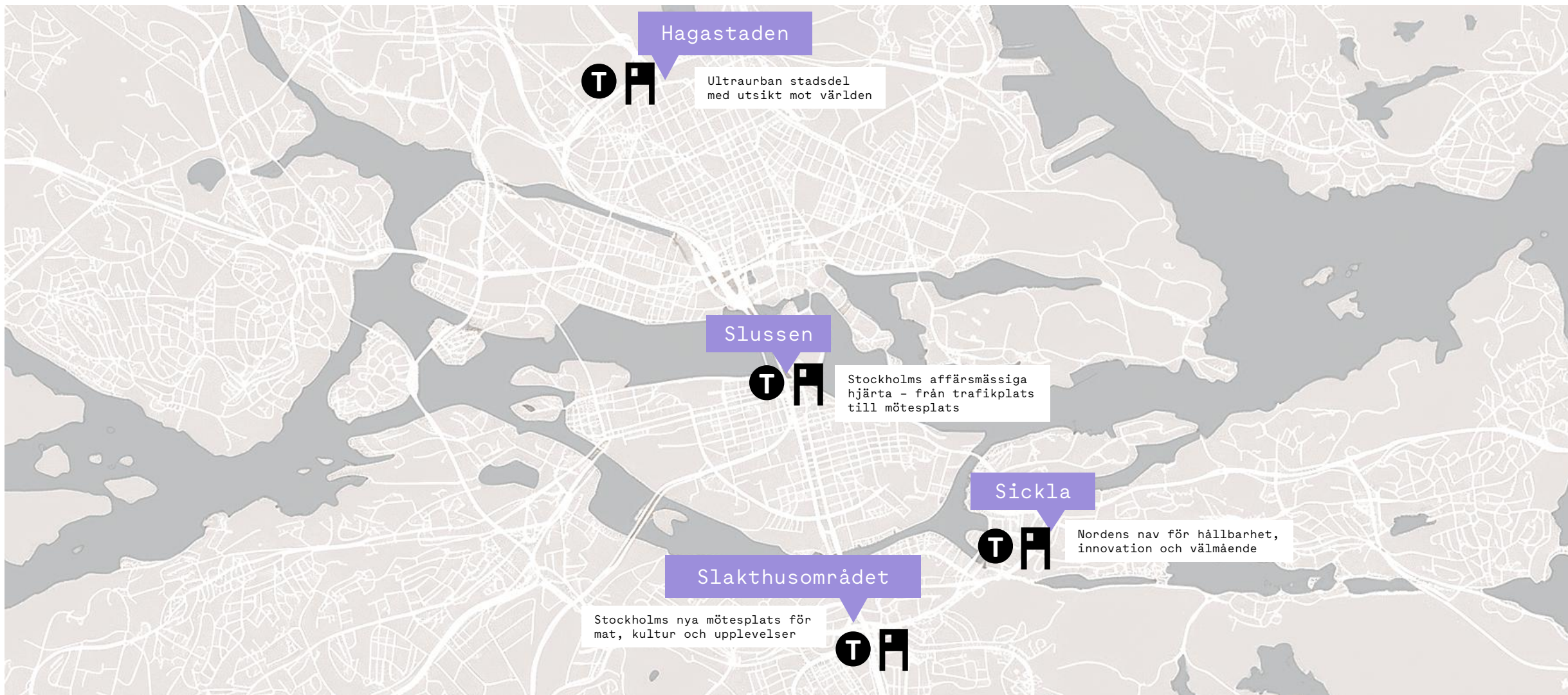
500 000 → 800 000



An aerial photograph of a cityscape, likely Stockholm, Sweden. The foreground is dominated by traditional multi-story brick buildings with dark roofs and numerous windows. In the mid-ground, there are several modern, multi-story buildings with unique architectural features, including two prominent towers with a grid-like facade. The background shows a dense urban area with various buildings and a construction crane on the right side. The sky is overcast with soft, diffused light. The text 'HAGASTADEN' is overlaid in the center in a large, bold, teal font.

HAGASTADEN

Rätt stad. Rätt lägen.
Evidensbaserat: Tillgänglighet. Kluster. Urbana kvaliteter.



Atrium Ljungbergs kapitaImarknadsdag.

2020

Angela Berg,
Projekt.



An aerial photograph of a cityscape featuring modern buildings with extensive green roofs and solar panels. The buildings are arranged in a grid-like pattern, with lush greenery interspersed between them. In the background, a dense urban area is visible, including a prominent tall, dark skyscraper. The sky is clear and bright, suggesting a sunny day. The overall scene conveys a sense of sustainable urban development.

Projektutveckling
Vårt största värdeskapande.

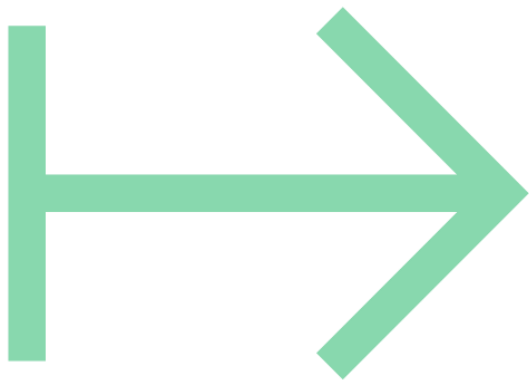
Värdeskapande:

Fastighetsvärde

MDKR 61

Projektportfölj

MDKR 40

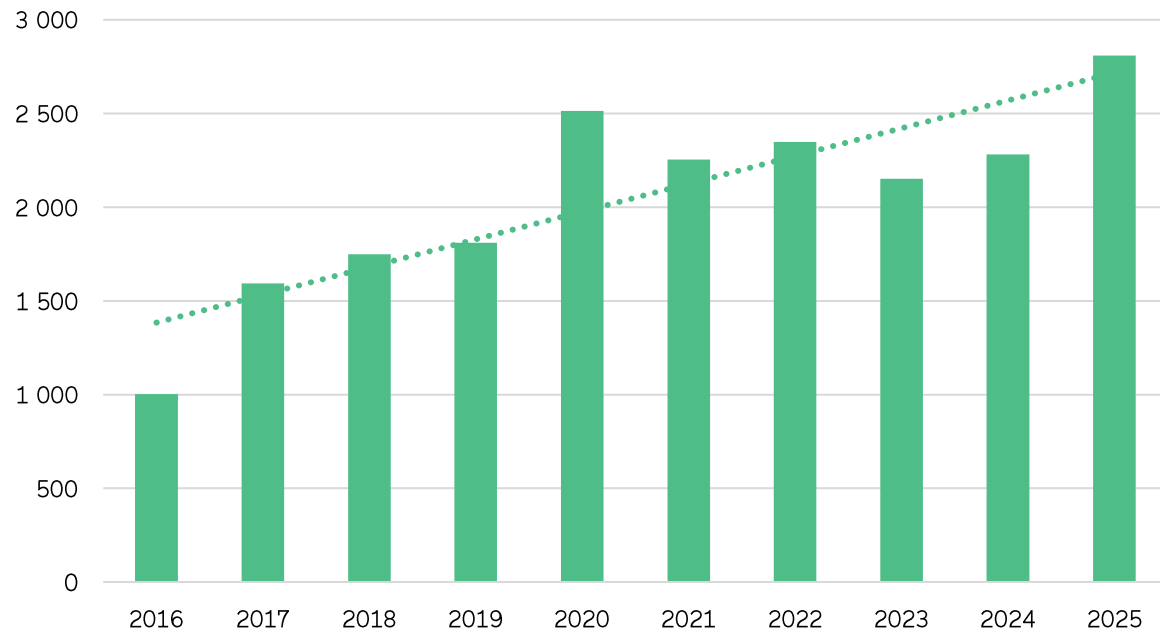


Värde i både driftnettotillväxt
och projektvinster.

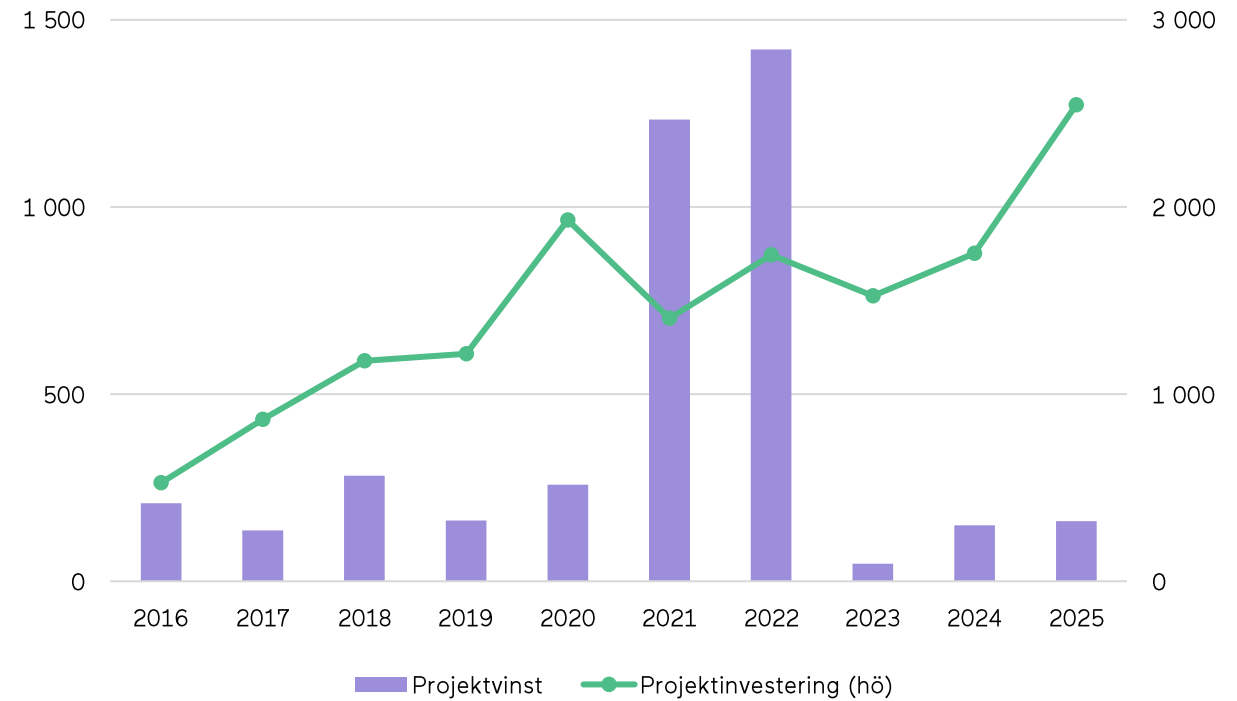
”Vi optimerar riskjusterad avkastning – inte volym.”

Historiska investeringar och projektvinster

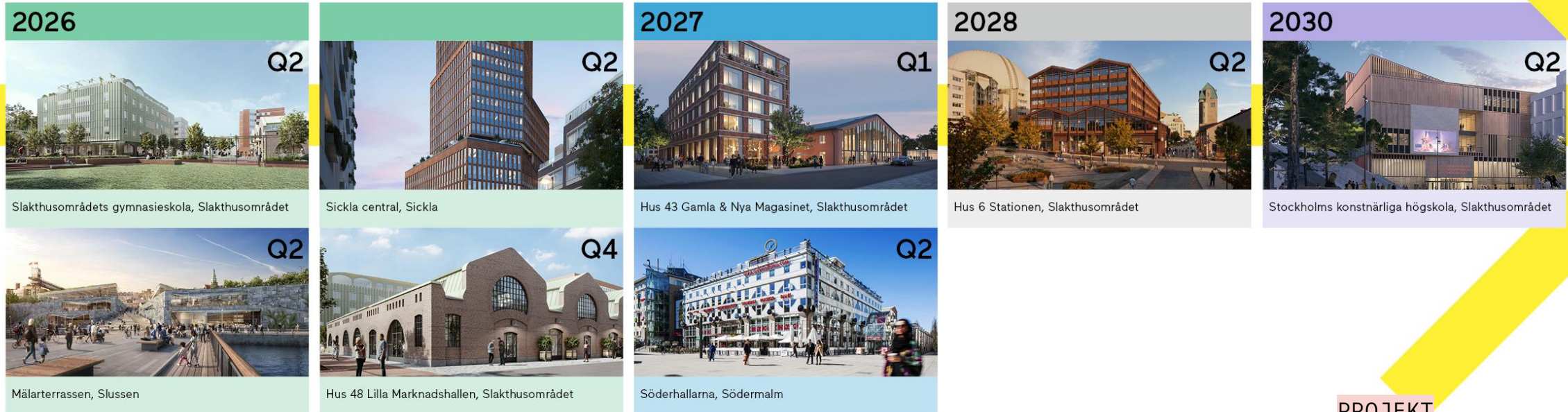
Investeringar exkl. förvärv



Projektvinster



Fortsatt hög investeringstakt och god lönsamhet i projektverksamheten.



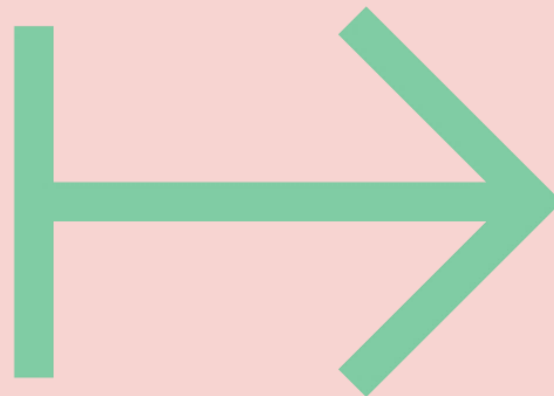
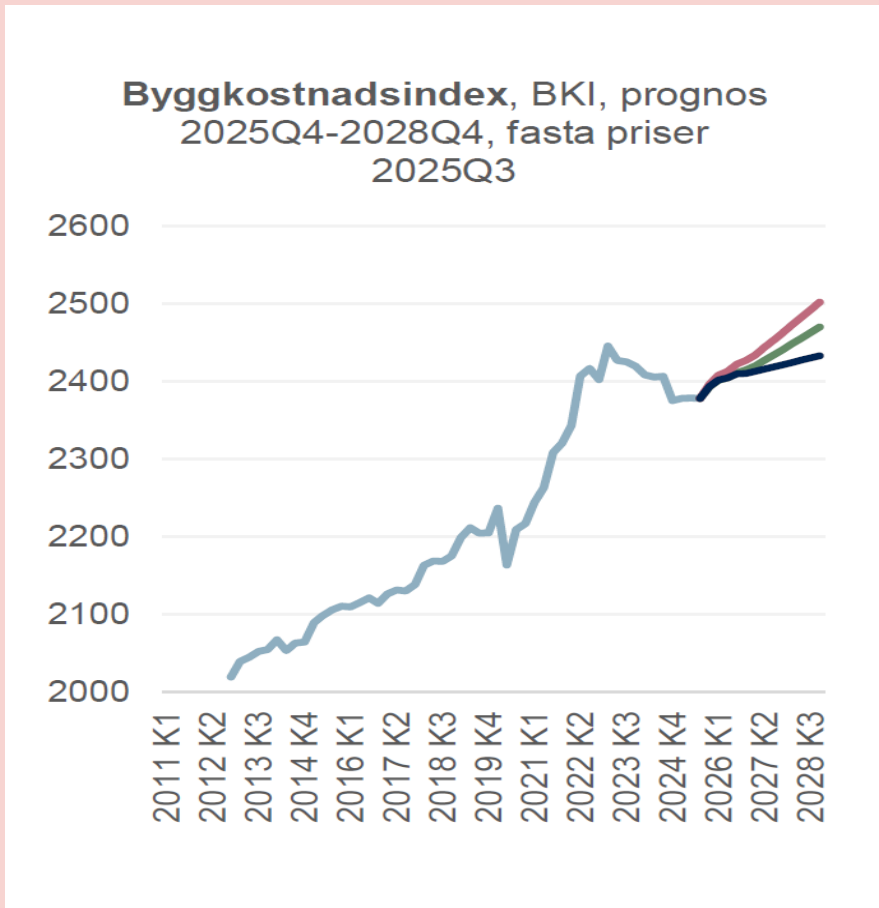
”Projekt är där störst värde kan skapas – men också där risk måste hanteras bäst.”

PROJEKT

8.4 mdkr
i pågående projekt

4.4 mdkr
kvarstår att investera

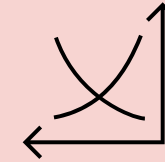
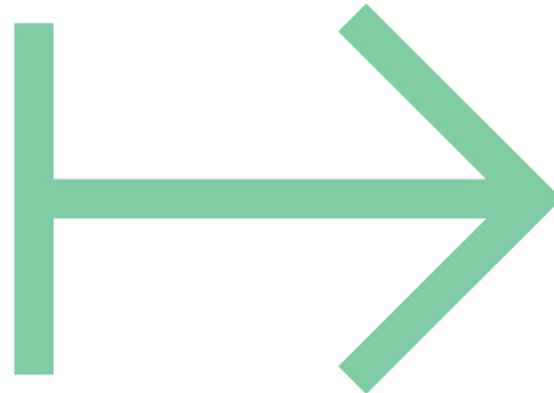
Bedömning framtida byggkostnader



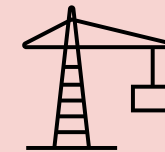
3 % årligen

Projektutveckling är värdeskapande med kontrollerad risk:

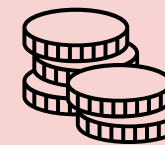
Kontrollera risk utifrån olika typer av risker



Marknadsrisk
Förändringar i efterfrågan, utbud och konkurrens.



Genomföranderisk
Risk för förseningar, kostnadsökningar eller kvalitetsbrister.



Finansiell risk
Risk för ränteförändringar, finansiering och kassaflöde.

”Ger mindre volatilitet, färre negativa överraskningar och bättre riskjusterad avkastning.”

Hantering av marknadsrisk:

- Villkorade beslut av 50 % uthyrt
- Skapa flexibilitet – i DP och byggnad
- Definierad produkt – tidig uthyrning
- Förutsägbarhet för projektering och produktion
- Effektivare förvaltning
- Hållbara och flexibla fastigheter



Hantering av genomföranderisk:

Val av entreprenadform

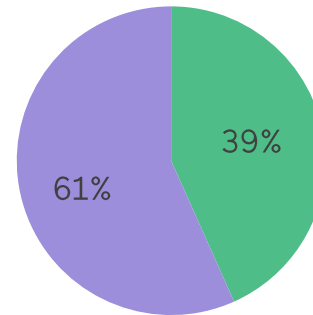
Vår strategi är två olika entreprenadformer och vi strävar efter en mix 50-50.

Vårt val styrs av:

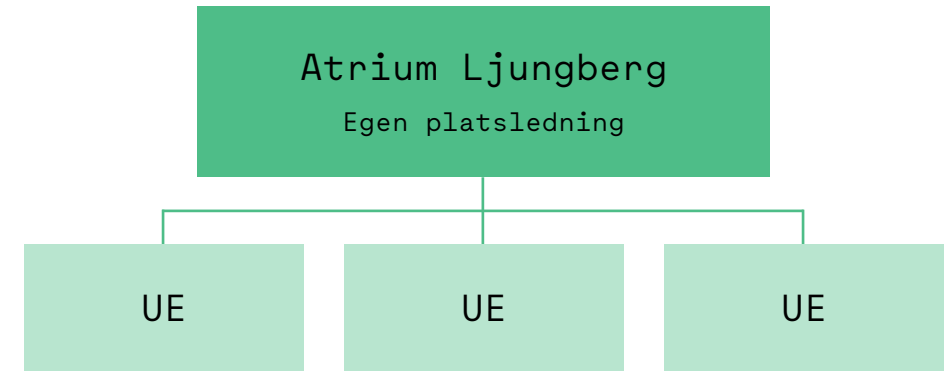
- Projektets mognad
- Komplexitet
- Marknadsläge
- Egen organisation och kompetens

”Entreprenadform är inte en inköpsfråga – det är aktiv riskallokering.”

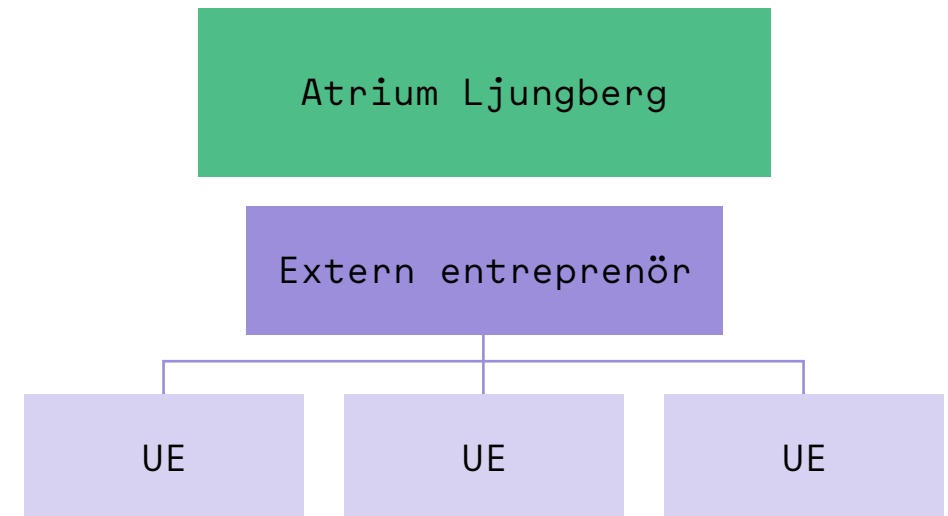
Andel (GE/TE) /DE



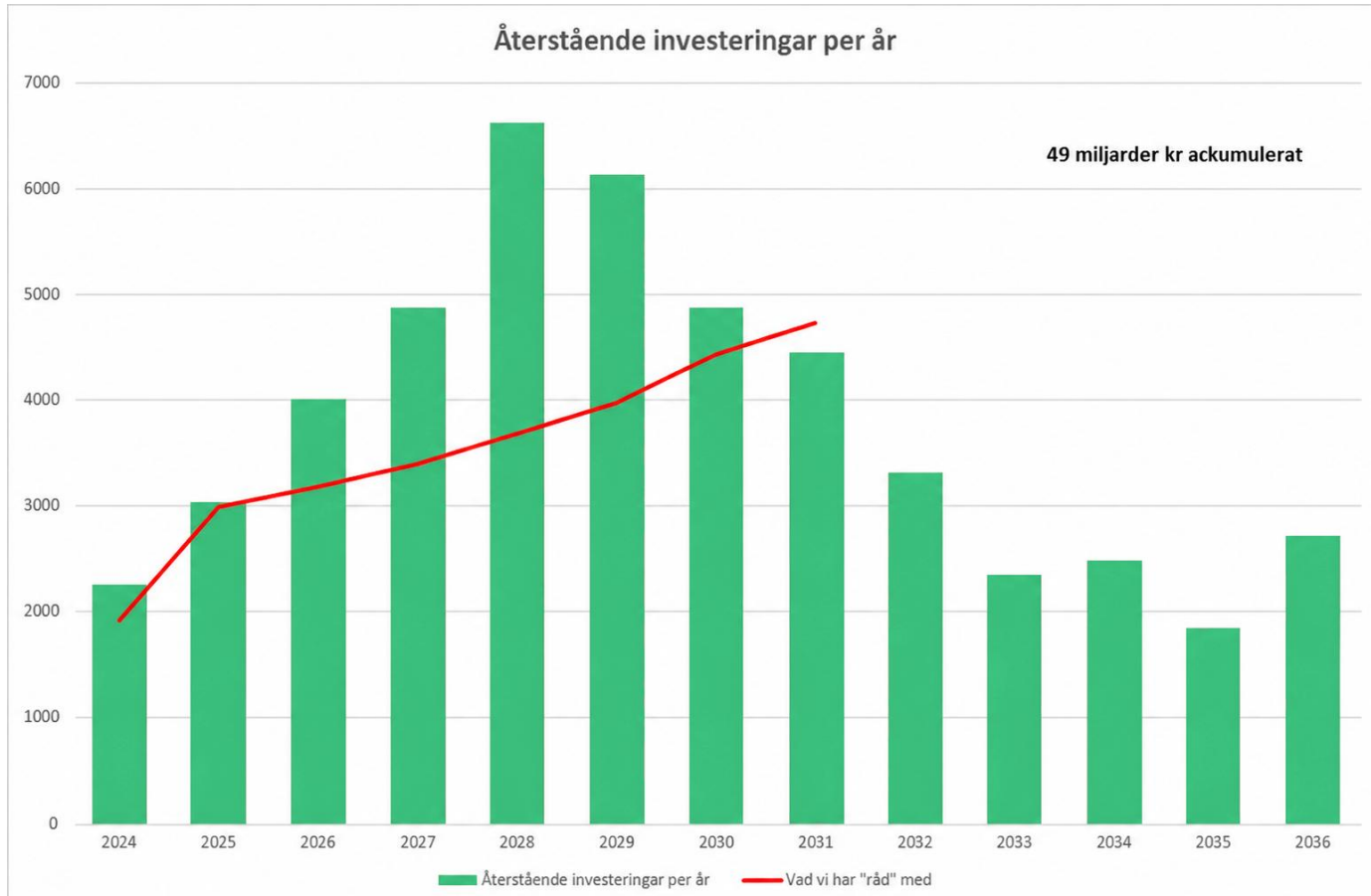
Delad entreprenad – egen platsledning



Externt upphandlad entreprenad



Hantering av finansiell risk:



Kapital och portföljstyrning

Tydliga prioriteringskriterier:

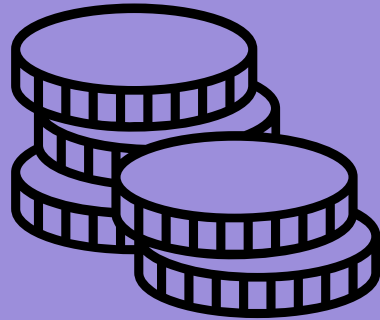
- Kassaflöde
- Risk
- Strategiskt värde

”Aktiv portföljstyrning=kapitaldisciplin.”

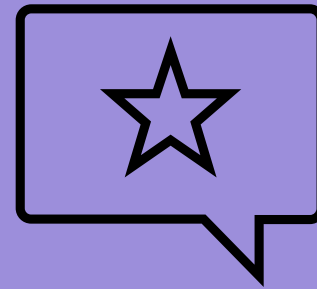
Projektstyrning är balans mellan fyra mål.



Kvalitet



Ekonomi



Nöjd kund



Hållbarhet

Organisatorisk förmåga



”Vi är inte personberoende, vi är systemberoende - på ett bra sätt.”

Rättvist byggande



Atrium Ljungberg medlemmar sedan 2021

Bakgrund att den svarta ekonomin ökar lavinartat

- Beräknas idag till 5-10% av BNP (250-500 Mdkr/år)
- Organiserad brottslighet
- Byggsektorn är den hårdast drabbade branschen
- Sekretesslagstiftningen problematisk

Tydliga förutsättningar
kontraktsmallar

Bakgrundskontroller
Skatter och avgifter etc.

Systematiskt upplägg
mot kriminalitet

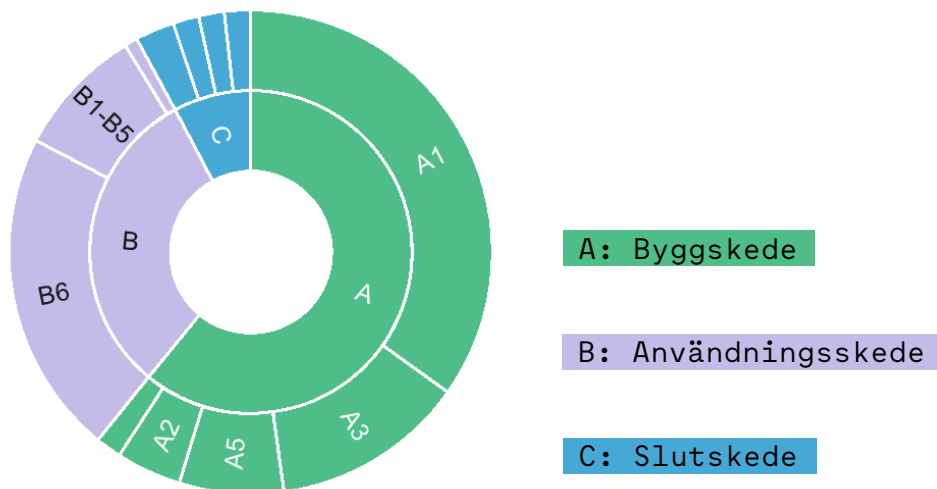
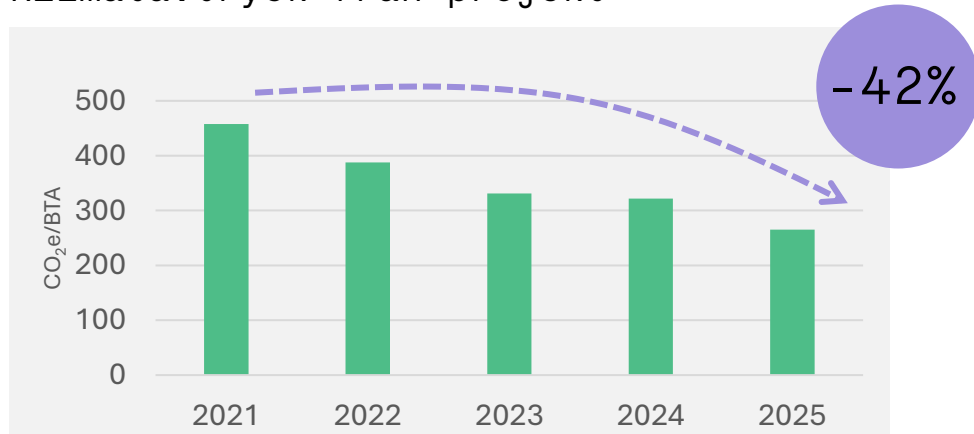
Konsekvenser
viten eller avstängning

Arbetsplatskontroller
annonserade kontroller
på bygget

**RÄTTVIST
BYGGANDE**
Byggherrar i samverkan för sund
konkurrens och brottsfria byggen

Hållbarhet: “Our race to the zero..”

Klimatavtryck från projekt



Hållbarhetskrav tidigt i processen



Planera i projektering, för till exempel materialoptimering, cirkularitet och avfall

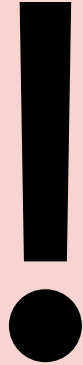


Hållbarhet viktig del av upphandling

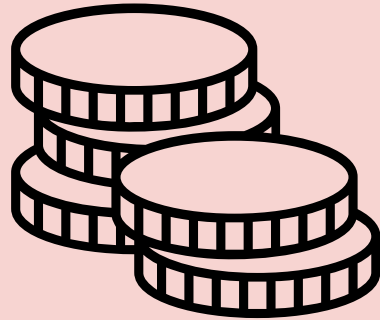


Genom kravställning utvecklas branschen och entreprenörer

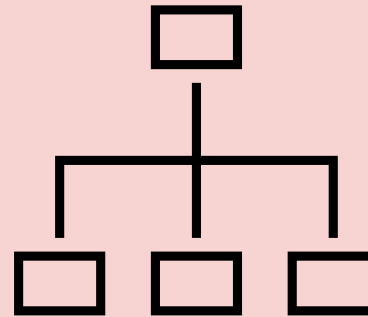
Atrium Ljungberg: Projektutveckling med kontrollerad risk och stabil avkastning



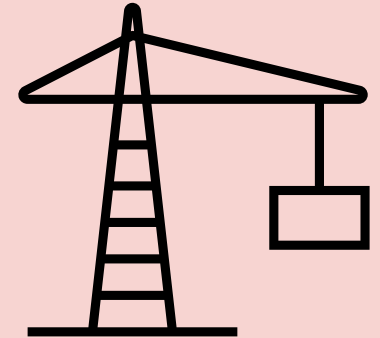
Kontrollerad
risk



Aktiv
kapitalstyrning



Starkt human- och
strukturkapital



Projekt som stärker
hela bolaget

”Projekt är där störst värde kan skapas
– men också där risk måste hanteras bäst.”

Atrium Ljungbergs kapitaImarknadsdag.

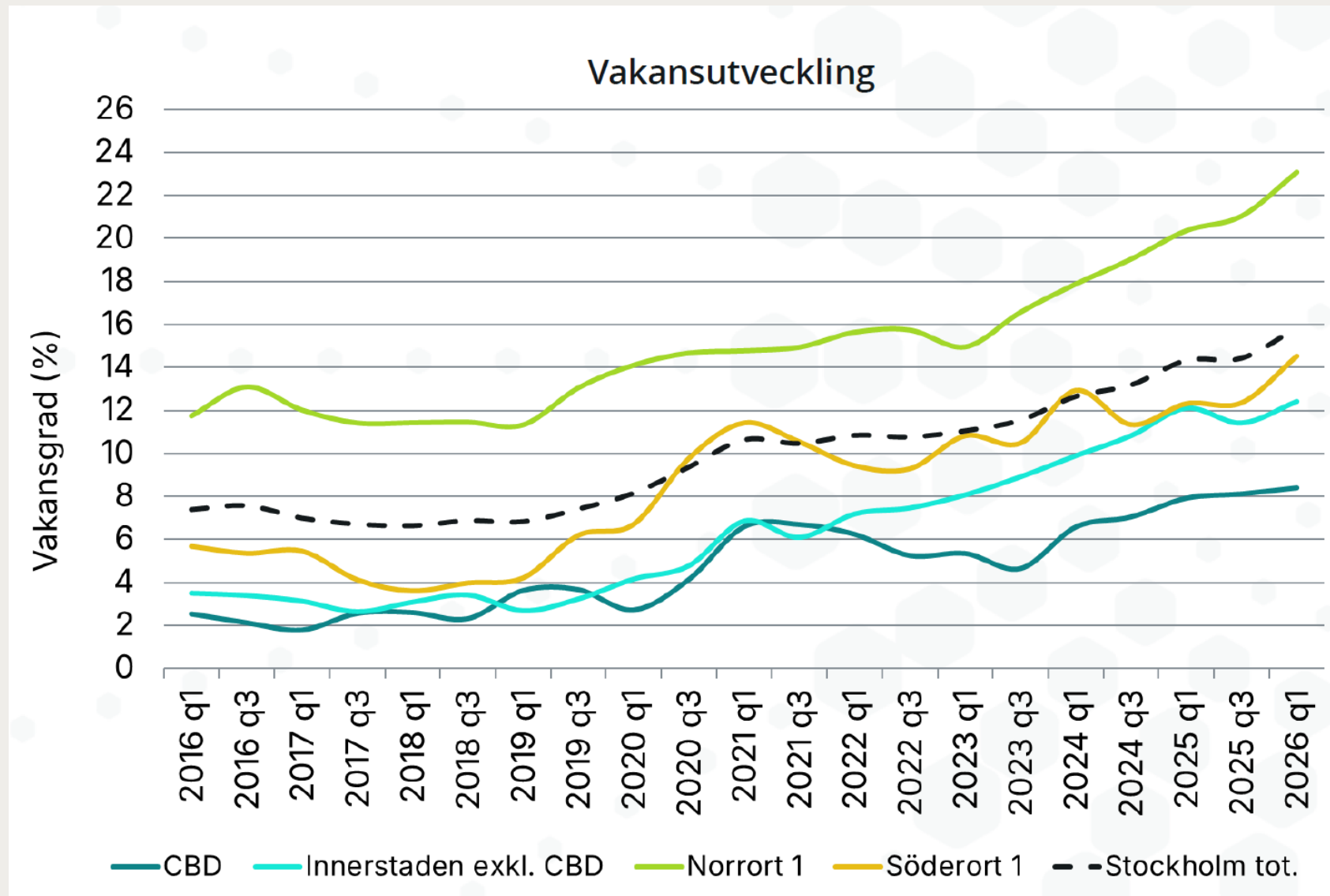
2020

Erik Skalin,
Leasing.



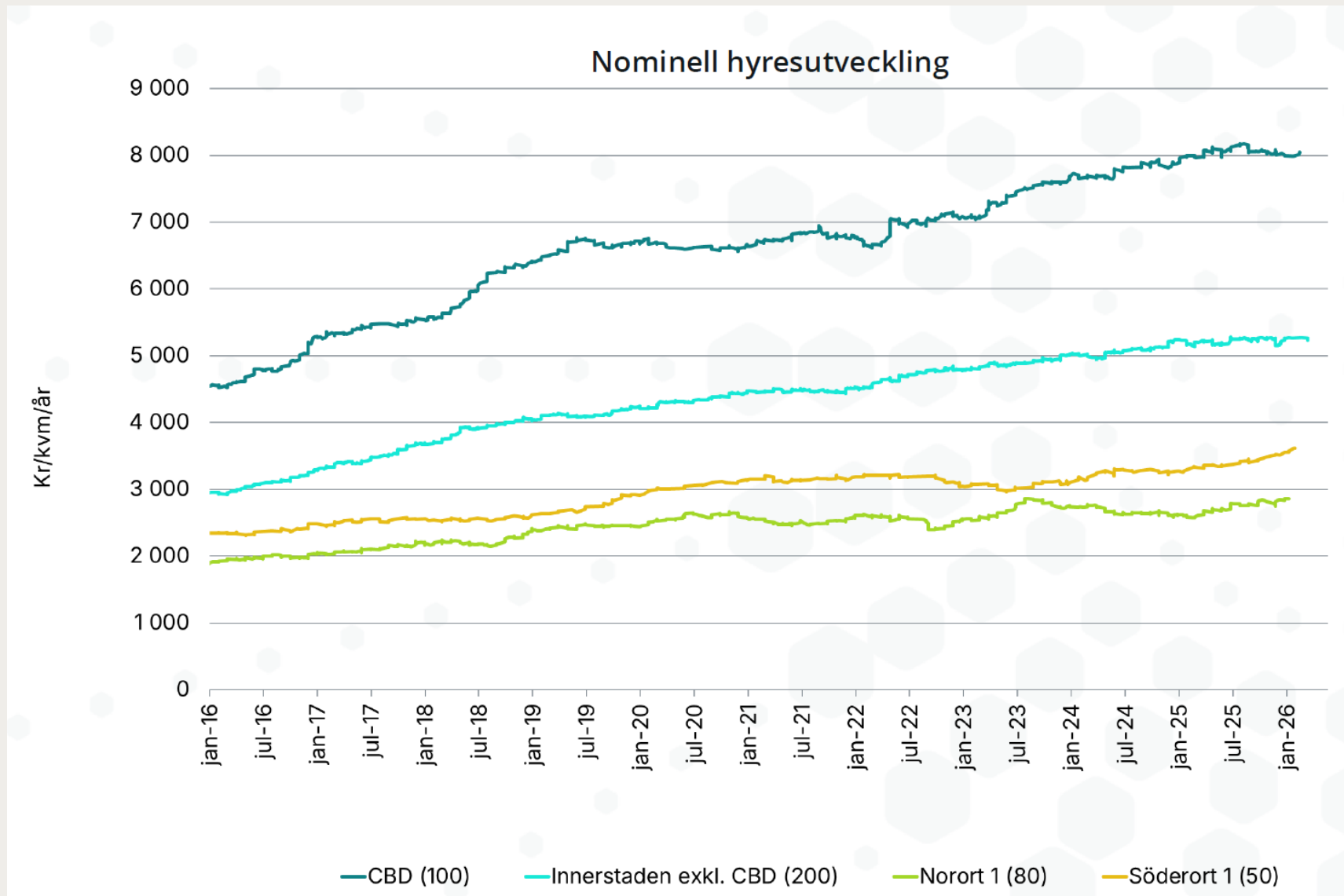
Hyrsmarknad
och strukturella drivkrafter.

Ökade vakanser* på samtliga marknader.

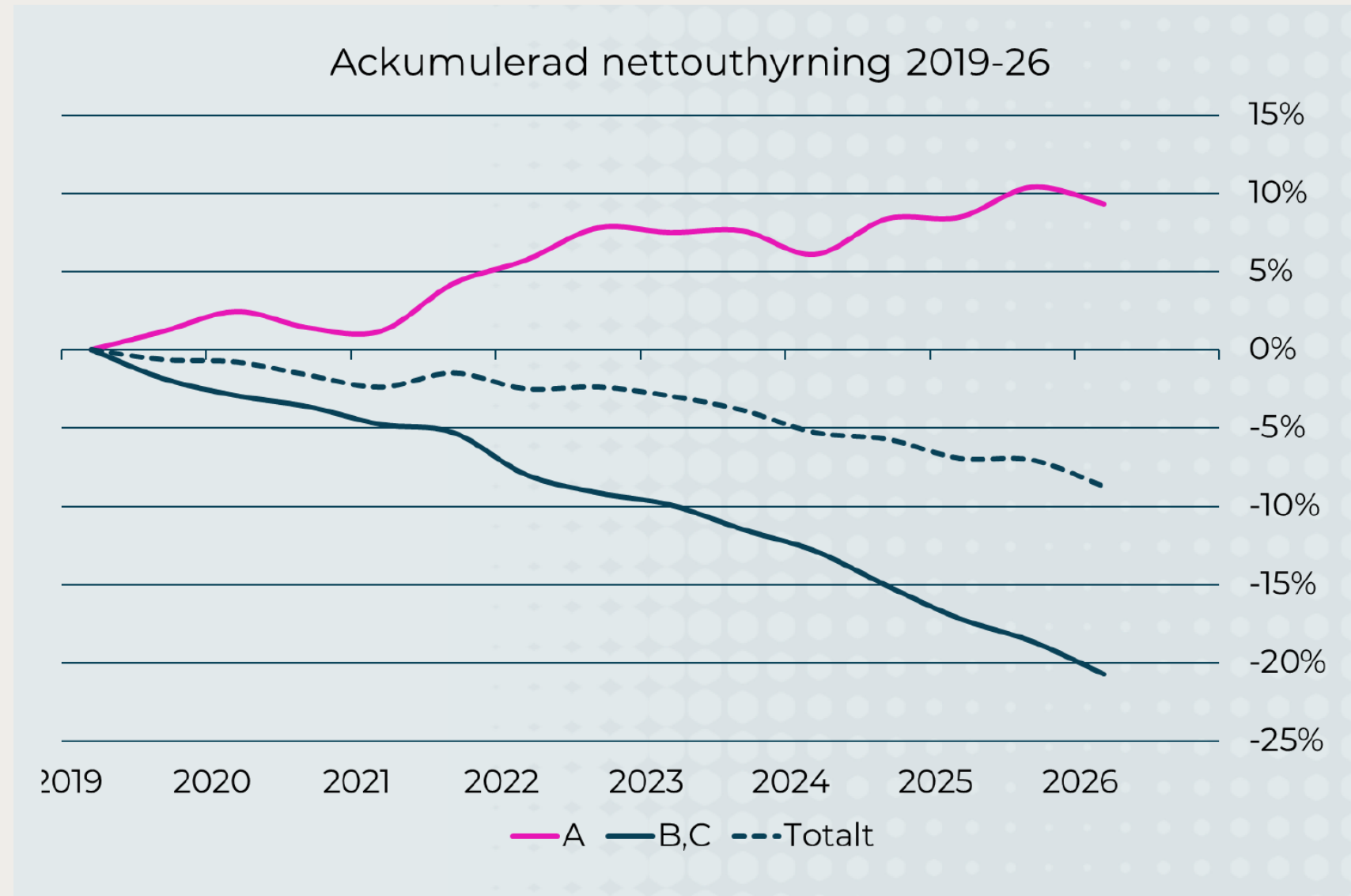


*avser vakans till och med 2026-06-30

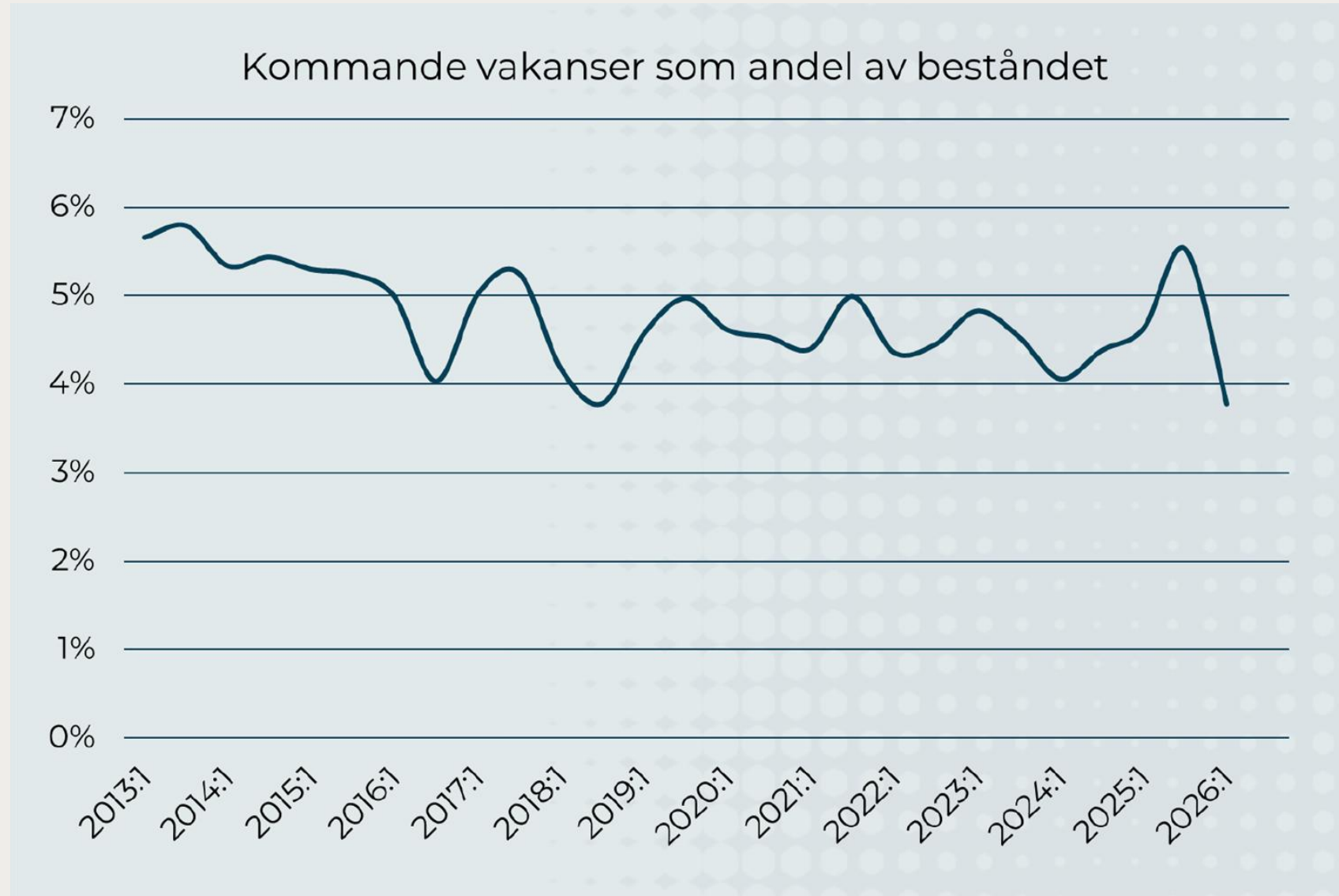
Förvånansvärt stark hyresutveckling.



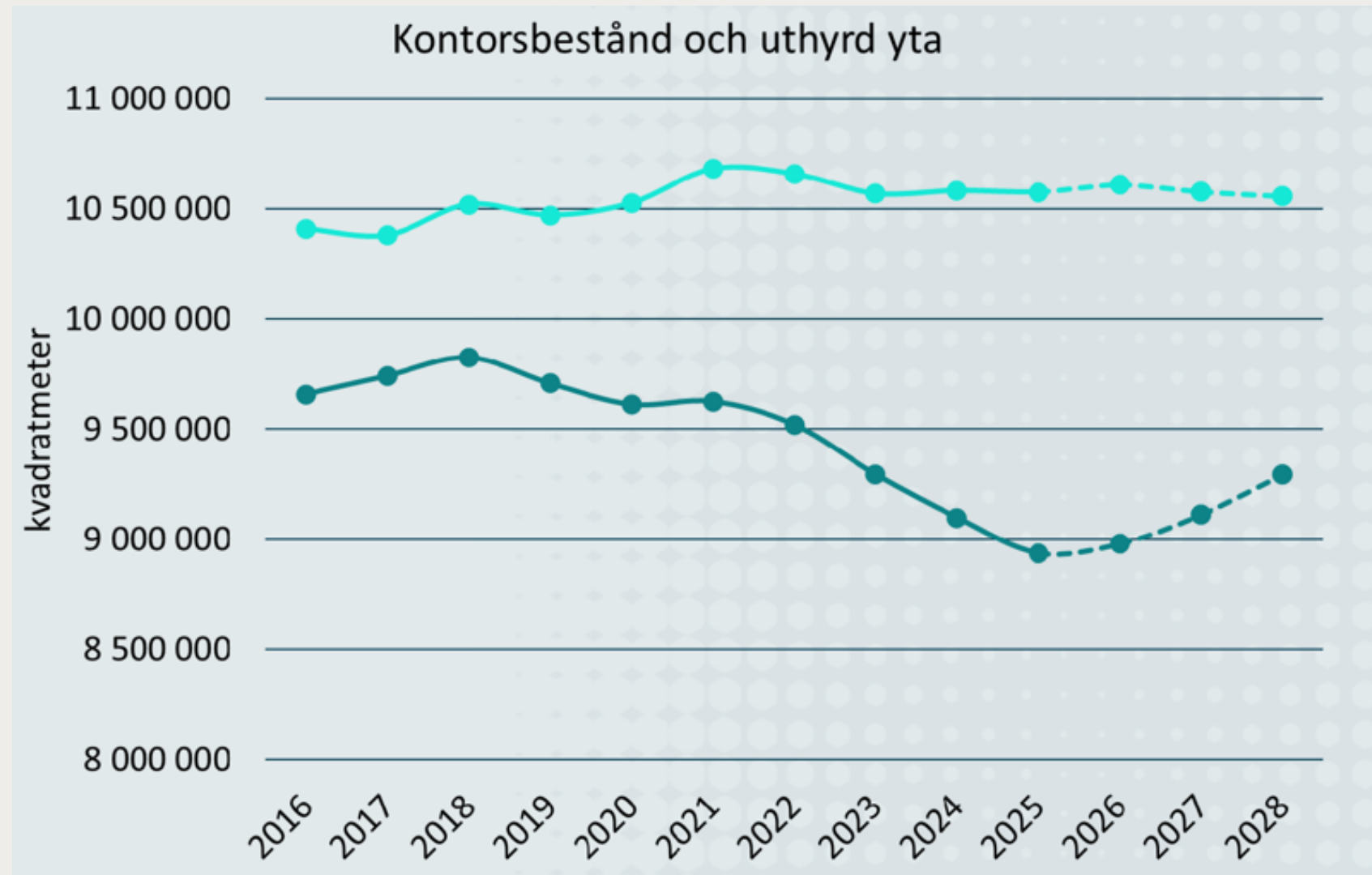
”Flight to quality”



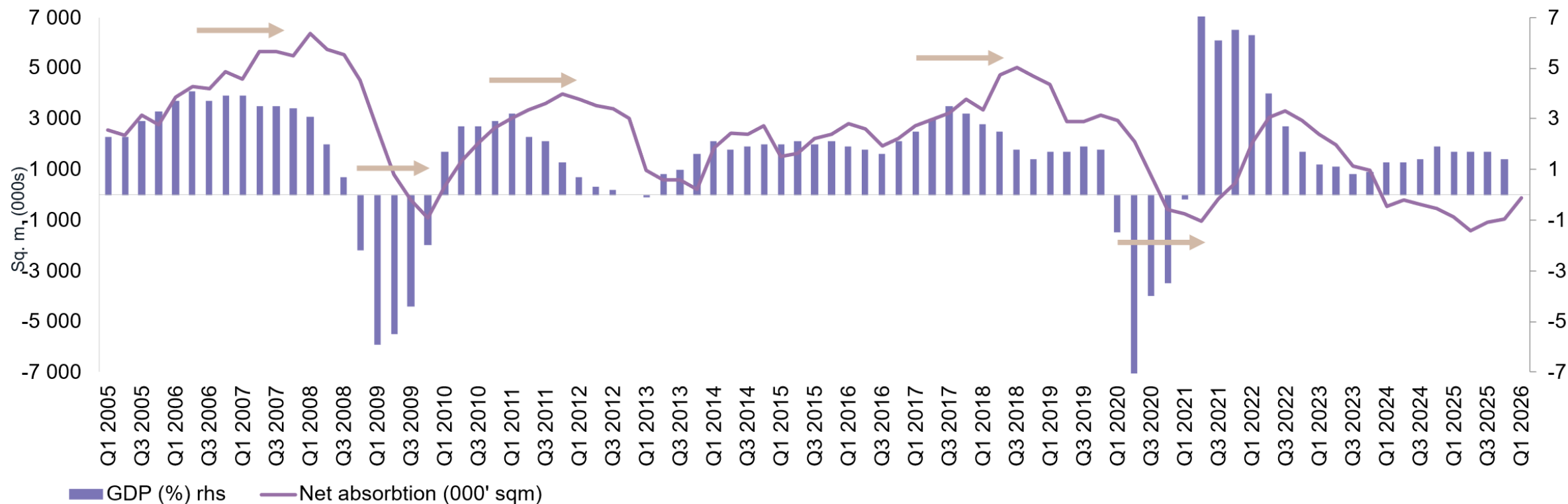
Är botten nådd?



Positiv
nettouthyrning
i sikte.



Korrelation BNP - nettouthyrning.



Western Europe: Amsterdam, Berlin, Brussels, Barcelona, Dublin, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, London, Luxembourg, Lyon, Madrid, Milan, Munich, Paris, Rotterdam, Stockholm, The Hague, Utrecht
Central & Eastern Europe: Budapest, Prague, Warsaw

Trender som påverkar efterfrågan



STOP HIRING HUMANS



The era of
AI employees is here

F 1111
INUUUNU
♿



Kommer AI ta alla kontorsjobb?

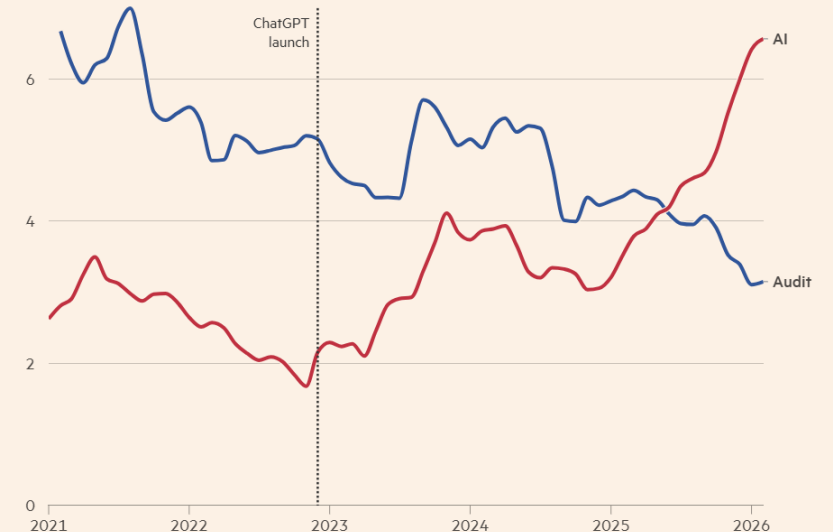
Big Four post more job ads for AI specialists than auditors

Increase comes as world's largest accounting firms rush to adapt to technological disruption

Roles requiring AI skills made up almost 7 per cent of job postings by Deloitte, EY, KPMG and PwC in English-speaking countries in 2025, an FT analysis found – spanning from machine learning engineers to experts in using AI agents to automate tasks.

The Big Four accounting firms are posting more job ads for AI specialists than auditors

Share of total job ads*, 12-month rolling average (%)



FINANCIAL TIMES

Source: FT analysis of PredictLeads • Data to Jan 2026. Excludes graduate positions and internships

*US, UK, Canada, Australia, New Zealand and Ireland only

AI – tre scenarier för kontorsefterfrågan

Scenario A:

AI som produktivitetsverktyg

AI används främst för att höja output per medarbetare. Företag växer, startar nya tjänster och behöver fortsatt kontor för samarbete, innovation, kundmöten och kultur. Antalet anställda i rutinroller minskar, men ersätts av roller inom AI, data, produkt, försäljning, rådgivning, kundstrategi och ledning.

Effekt på kontor:

Måttligt positivt

— stabil eller svagt växande efterfrågan

Scenario B:

AI som effektiviseringsmotor

Företag använder AI för att hålla nere personalstyrkan, särskilt inom administration, support, analys och juniora kunskapsroller. Output bibehålls eller ökar med färre anställda. Hybridarbete kvarstår, och företag använder AI för att ytterligare minska fasta kostnader.

Effekt på kontor:

Negativt för total yta

— lägre total efterfrågan på standardkontor

Scenario C:

Omstrukturering och polarisering

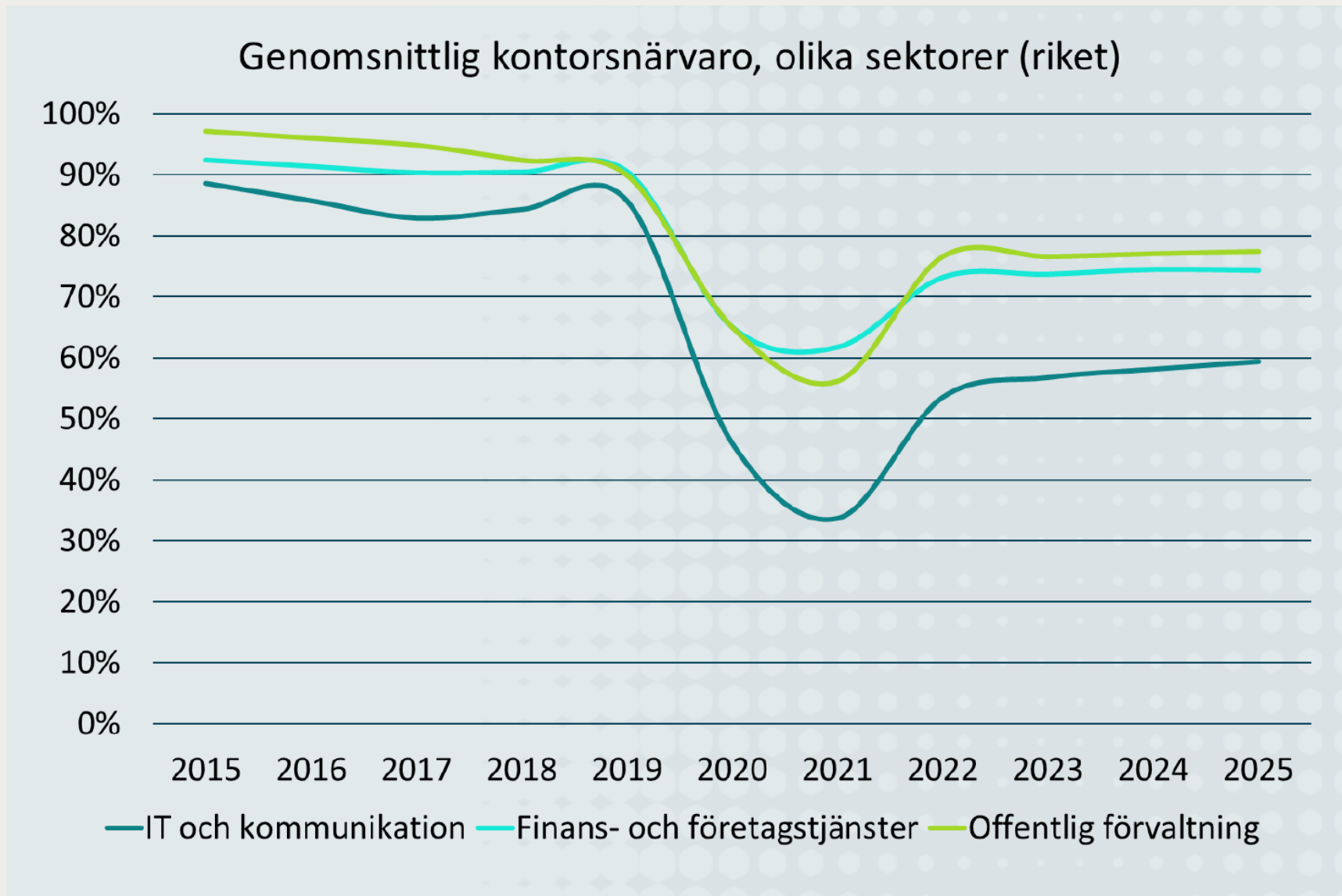
Det mest sannolika scenariot är en blandning. Vissa funktioner krymper, andra växer. Vissa företag minskar yta, andra expanderar. Kontoret blir mindre en plats för rutinproduktion och mer en plats för samordning, kreativitet, lärande, kultur, kundrelationer och säker informationshantering.

Effekt på kontor:

Neutral för total efterfrågan

—men osäkerhet kring vilka roller som kommer kräva kontorsyta

Stabiliserad
kontorsnärvaro,
anpassning gjord.



Pendeln slår tillbaka...

Amazon tells staff to get back to office five days a week

Apple will spy on workers to enforce return-to-office mandate: report

Intern storm på Handelsbanken efter skärpt kontorspolicy

Volvo kallar in 10 000 anställda – kontorsarbete blir standard

Spelbolaget Paradox kräver att anställda jobbar från kontoret

JPMorgan asks staff to return to office five days a week, prompting complaints

Scania kräver fem dagar på kontoret – Facket: Ingenjörer funderar på att sluta

”Chefer gillar kontoret.”

8 / 10

Tror på full återgång till
kontoren inom tre år.

9 / 10

Belönar medarbetare som
är på plats på kontoret.

”Kidsen gillar kontoret.”

The workplace is changing, but for employees under 25, the office remains central to their working experience.

Unlike their predecessors, Gen Z employees have begun their careers at a time when remote work is normalised. However, their experience diverges significantly from that of older colleagues. A striking 78% of employees under 25 believe that the office contributes to a sense of community.



Kontorets strukturomvandling.

Andel fasta arbetsplatser

62%

2020

40%

2023

Har jakten på yteffektivitet gått för långt?



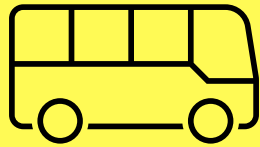
92%

Cited 'Individual focused work, desk-based' as being important to them.

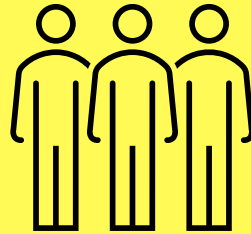
Vad betyder kontoret för företagen?



Läge



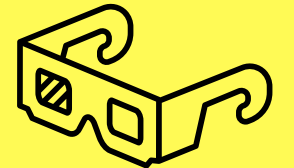
Kommunikationer



Sammanhang



Synergier



Upplevelse

Atrium Ljungberg

A HOUSE



**CREATIVE
COWORKING**

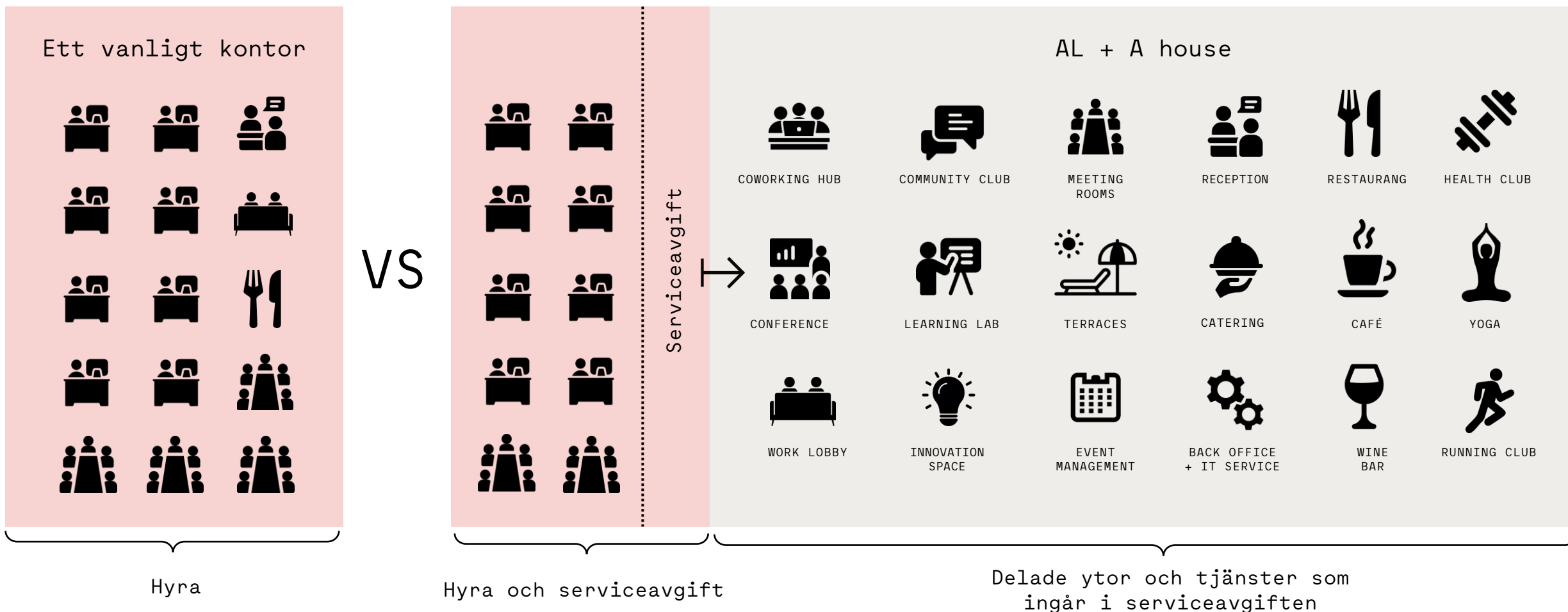
**EVENT
SPACES**

**COMMUNITY
PROGRAM**

**MEMBERSHIP
PROGRAM**

En hybrid arbetsplatsmodell.

Flexibilitet i kapacitet - med delade ytor och tjänster.



Hyresmarknad – vad händer nu?

Yteffektiviseringen har nått sin gräns

- Lång period av kostnadsbesparing och downsizing lämnar inget utrymme för expansion i befintliga lokaler.

Sysselsättningen ökar

- Grundläggande ekonomiska drivkrafter leder till ökad sysselsättning i kontorsintensiva branscher.

Hybridarbete har bottnat

- Inte längre en negativ påverkan på efterfrågan. Många bolag skärper nu kraven på kontorsnärvaro.

Fortsatt polarisering

- Efterfrågan kommer att vara på bra lägen, levande stadsdelar och kontorsprodukter med hög kvalitet. AL väl positionerade.

Atrium Ljungbergs kapitaImarknadsdag.

2020

Sveriges största kontorsaffär.



ERICSSON

Ericsson Group
Headquarters

ERICSSON 



ATRIUM
LJUNGBERG



Jubileumshuset

Corner of Ekeblad

Infintiy

Emerald House

Wave

Trinity



Wave : 21 900 kvm

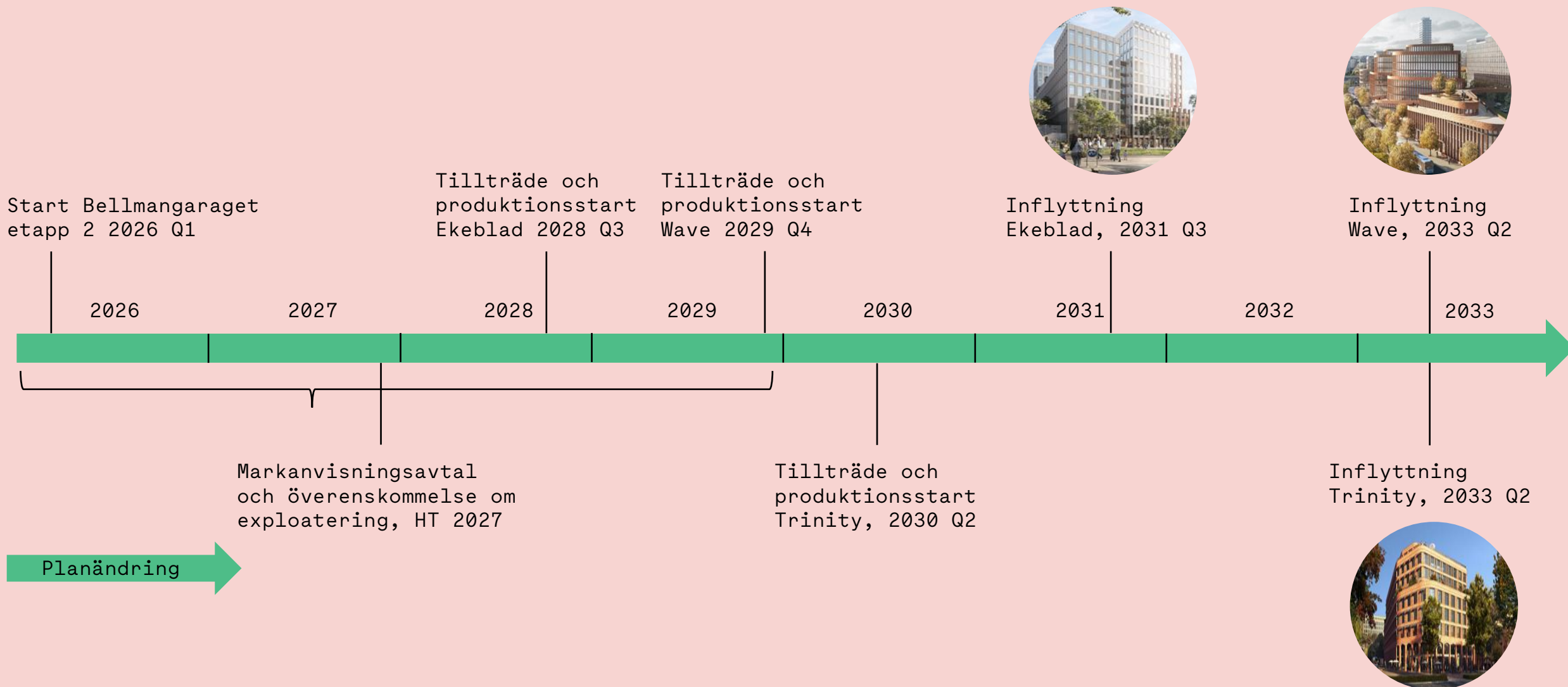


Corner of Ekeblad: 23 000 kvm



Trinity: 13 000 kvm

Tidplan



58 000 kvm

Uthyrbar area om 59 000 kvm, varav Ericsson tecknat avtal om 58 000 kvm.

360 mkr

Den kontrakterade hyran, inklusive tillägg, uppgår till 360 miljoner kronor per år, 2026 års hyresnivå.

6,2 mdkr

Atrium Ljungbergs totala investering uppgår till 6,2 miljarder kronor.

15 år

Samtliga avtal har en löptid om 15 år.

96 %

Uthyrningsgrad

2031/2033

Inflyttning planeras att ske etappvis mellan 2031 och 2033.



Hagastaden är en utmärkt plats för Ericsson, placerat i hjärtat av Stockholms nätverk för tekniksamarbete och innovation. Med våra nya lokaler kommer vi skapa moderna och attraktiva kontorsytor som är utformade för samarbete och innovation. De kommer även hjälpa oss att attrahera framtidens talanger som kommer fortsätta driva vårt teknikledarskap.”

Per Narvinger, vice vd på Ericsson och chef för affärsområdet Networks

Atrium Ljungbergs kapitaImarknadsdag.

2020

Anna Jepson,
CFO.





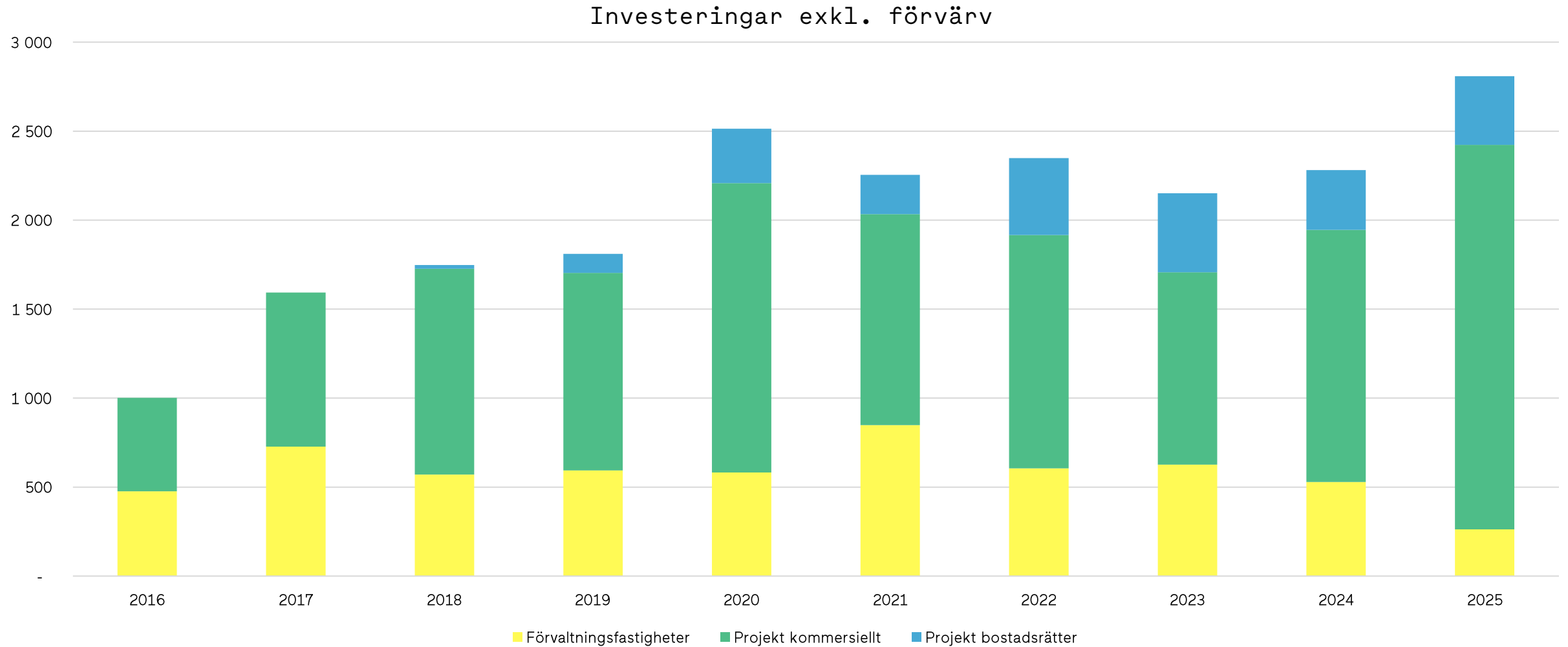
Ekonomisk effekt
– vad betyder detta för våra siffror?

Vad innebär det här för våra siffror?

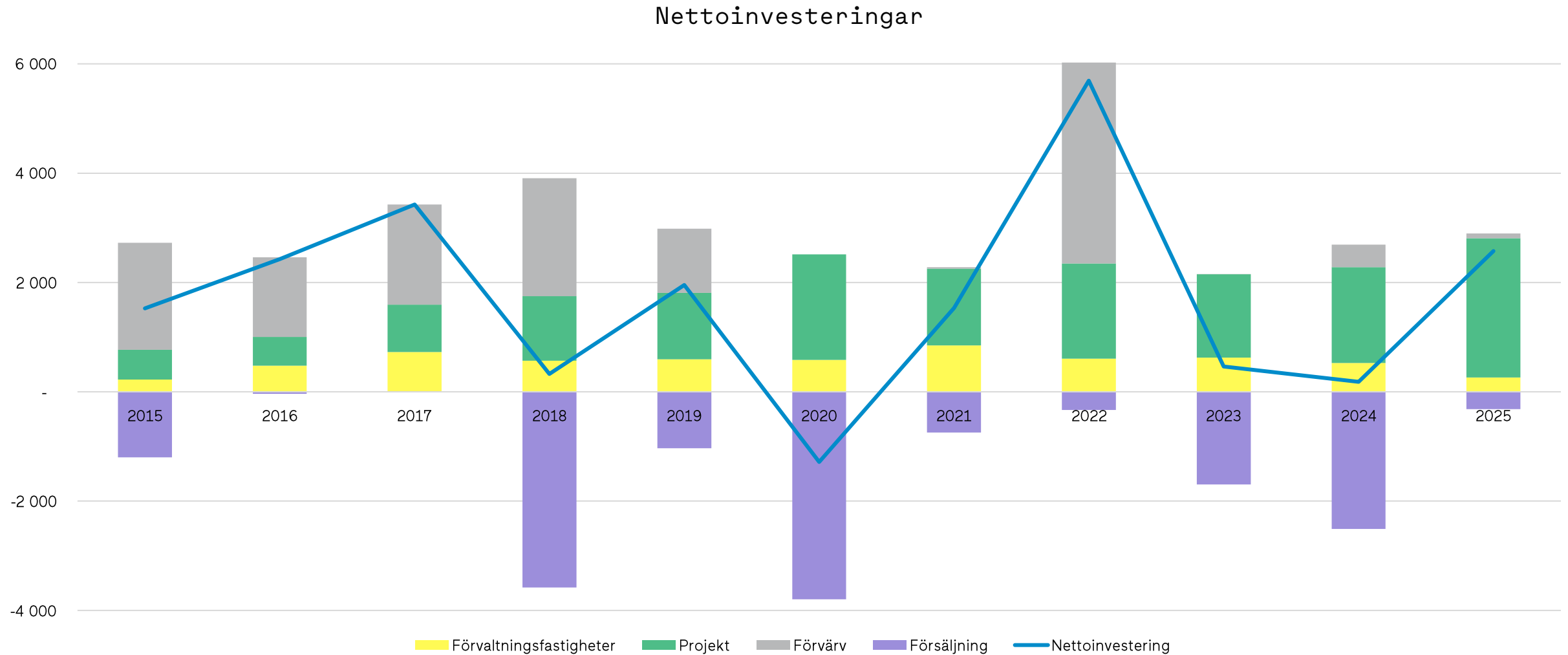
- Investeringstakt?
- Tillväxt i hyresintäkter?
- Fastighetsvärdetillväxt?
- Finansieringsbehov?
- Förvaltningsresultat och substansvärde?
- Avkastning på eget kapital?



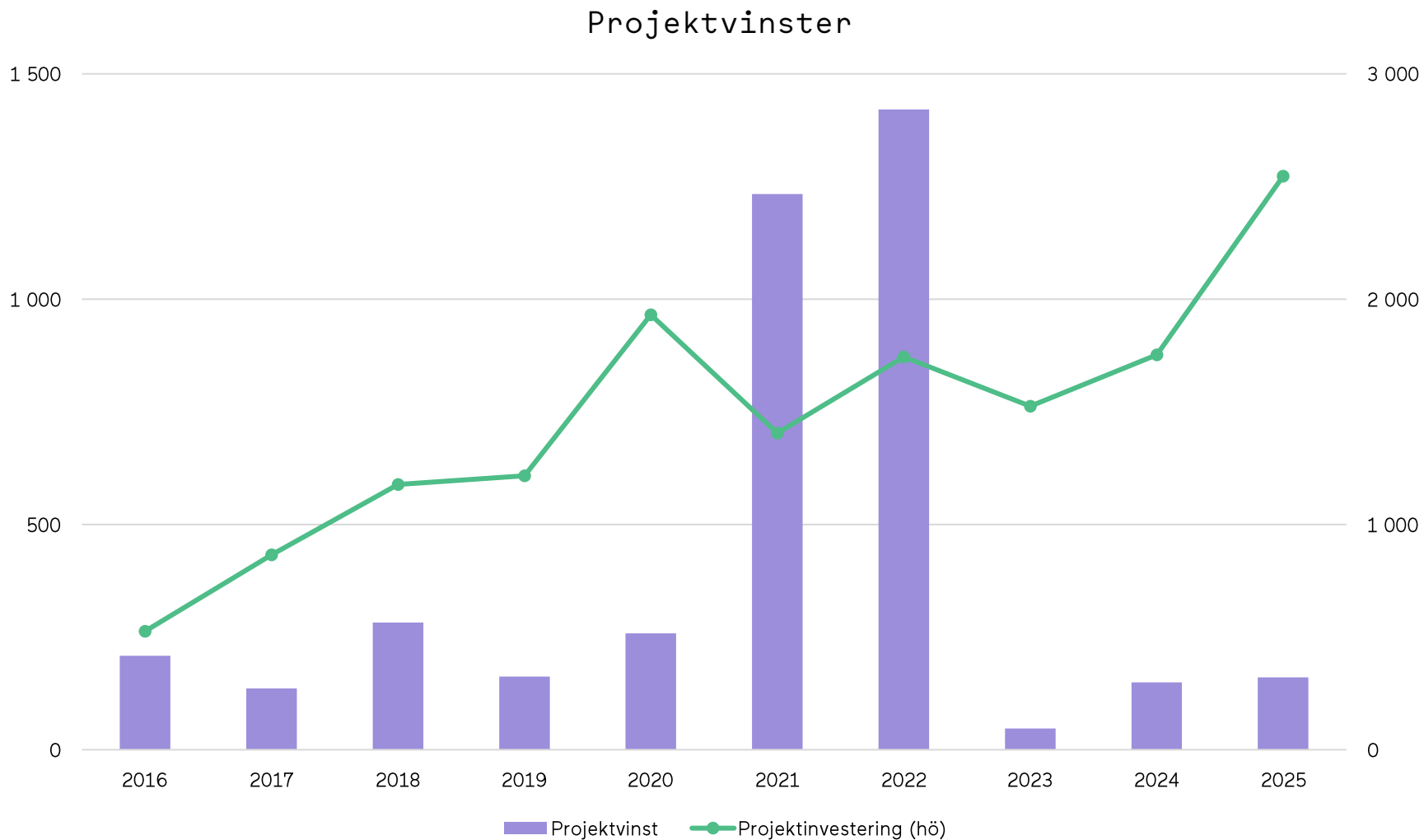
Historiska projektinvesteringar



Historiska nettoinvesteringar



Historiska projektvinster



Projektvinst
2016-2025
4,1 mdkr

Projekt-
investeringar
2016-2025
14,7 mdkr

Historiska projektvinster

Sickla Front II, Sickla
Kontor, nybyggnad

Färdigställt Q2 2019
Investering 800 mkr
Projektvinst 33%



Life city, Hagastaden
Kontor, nybyggnad

Färdigställt Q2 2022
Investering 1 700 mkr
Projektvinst 95%



Brf Kulturtrappan, Sickla
Bostadsrätter, nybyggnad

Färdigställt Q2 2024
Investering 500 mkr
Projektvinst 26%



2017

2025



Gränby Entré hus 1, Uppsala
Hyresrätter, nybyggnad

Färdigställt Q4 2017
Investering 200 mkr
Projektvinst 18%



Curanten, Sickla
Hälsa och vård, nybyggnad

Färdigställt Q2 2021
Investering 600 mkr
Projektvinst 30%



Katarinhuset, Slussen
Kontor, ombyggnad och tillbyggnad

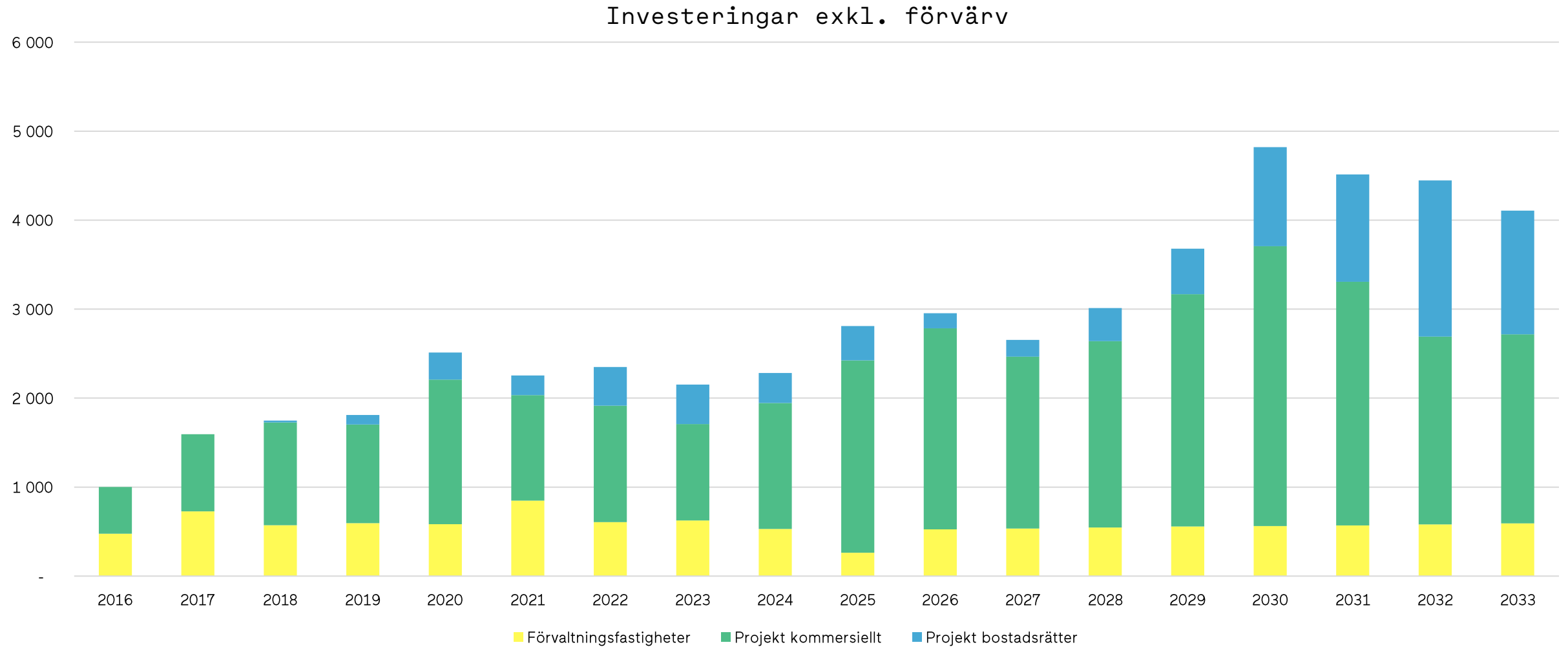
Färdigställt Q1 2024
Investering 3 100 mkr
Projektvinst 31%



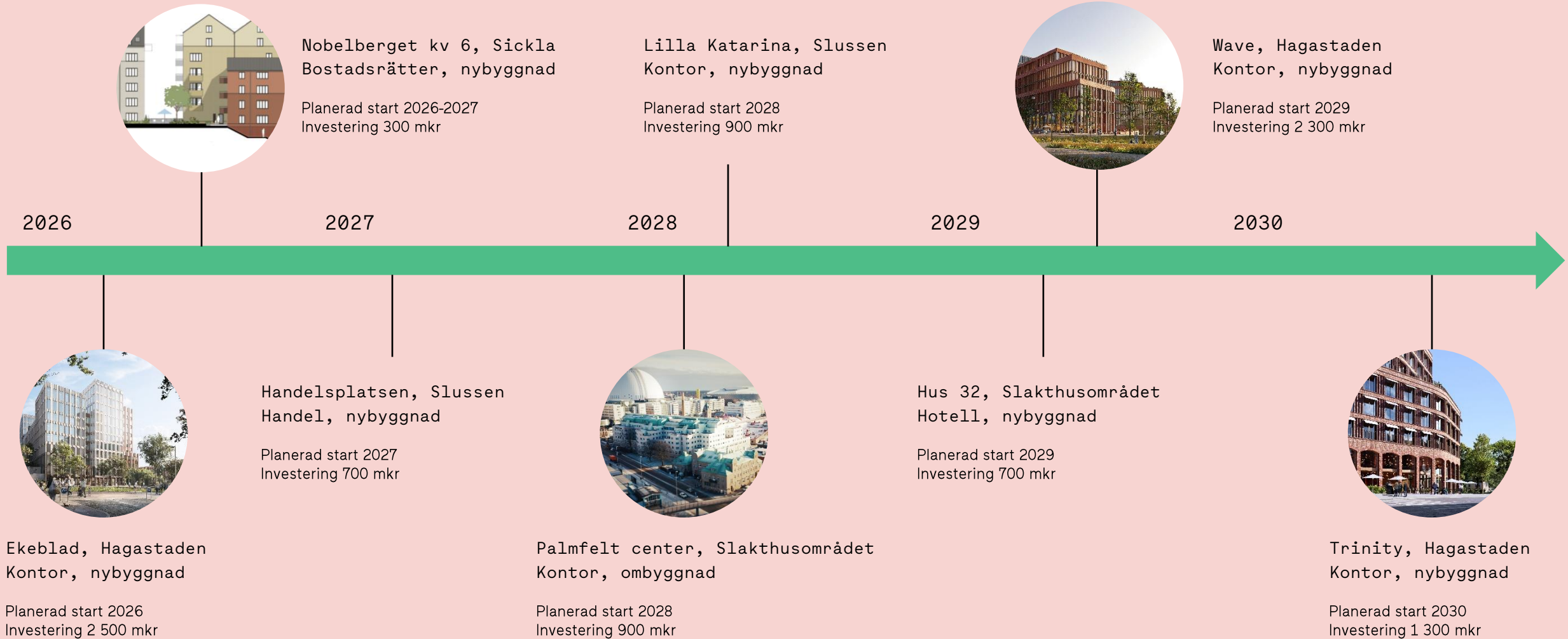
PV-palatset, Hagastaden
Kontor, ombyggnad

Färdigställt Q3 2025
Investering 500 mkr
Projektvinst 52%

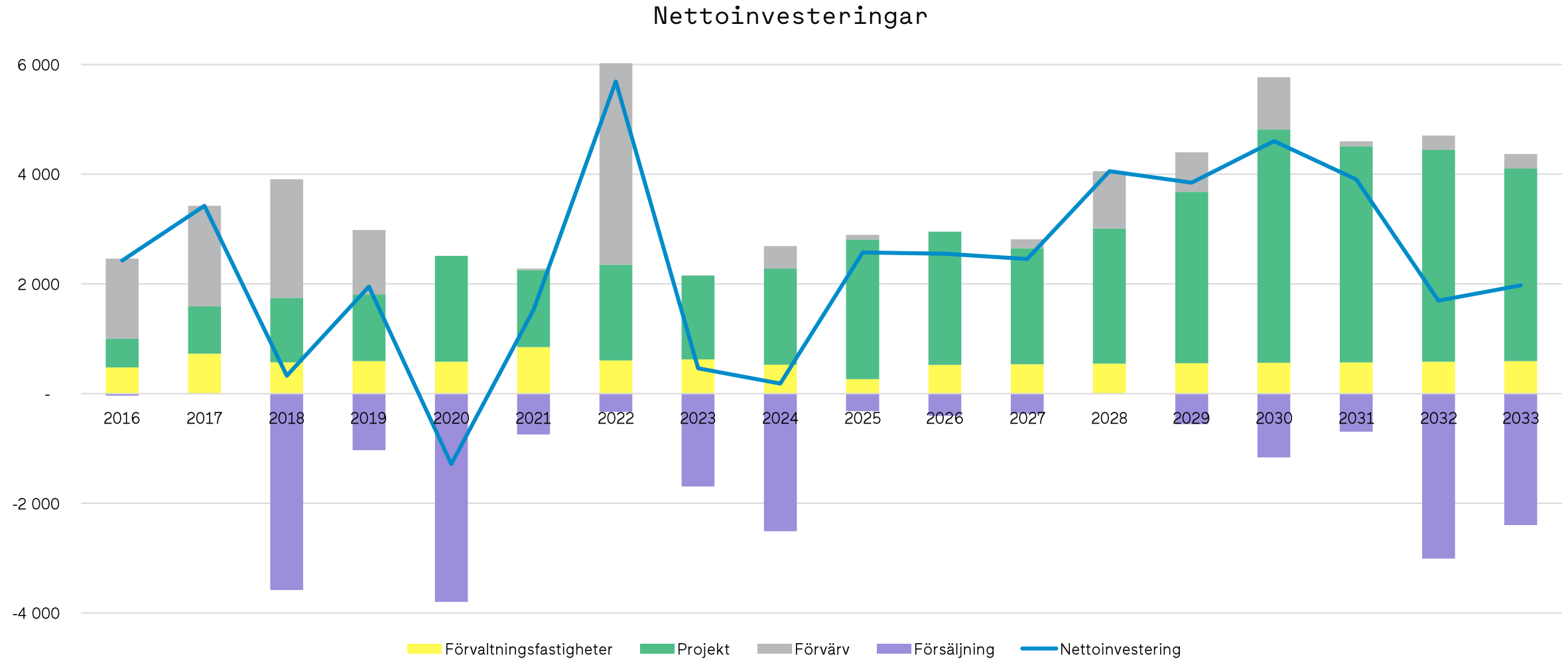
Framtida projektinvesteringar



Framtida projektinvesteringar

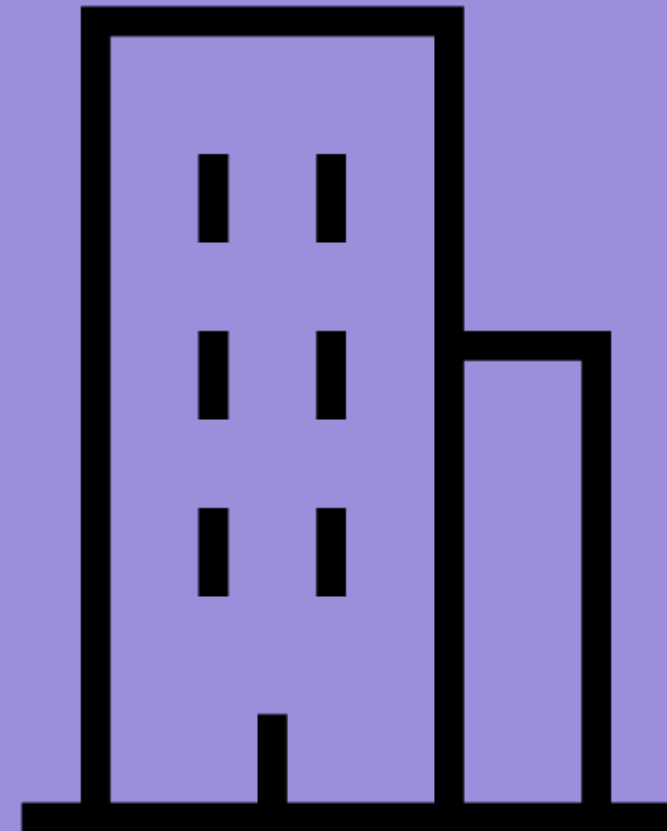


Framtida nettoinvesteringar



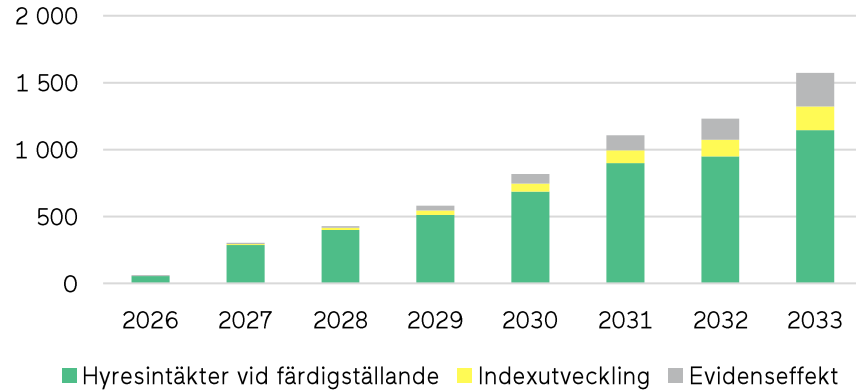
Simulering - antaganden

- Index 2 % per år
- Evidens bedömda framtida hyresnivåer per år och per område appliceras på kontor i våra stadsutvecklingsområden
 - Projekt: outhyrda kontorslokaler antas hyras ut till Evidens bedömda hyresnivå för det år uthyrningen bedöms ske
 - Förvaltning: befintliga kontorskontrakt som löper ut antas omförhandlas till Evidens bedömda hyresnivå för det år kontraktet löper ut
- Hyresnivåer för övriga fastigheter utvecklas enligt index
- Kostnader utvecklas enligt index
- Övriga variabler lämnas oförändrade
 - Vakansgrad
 - Avkastningskrav
 - Snittränta
 - m.fl.

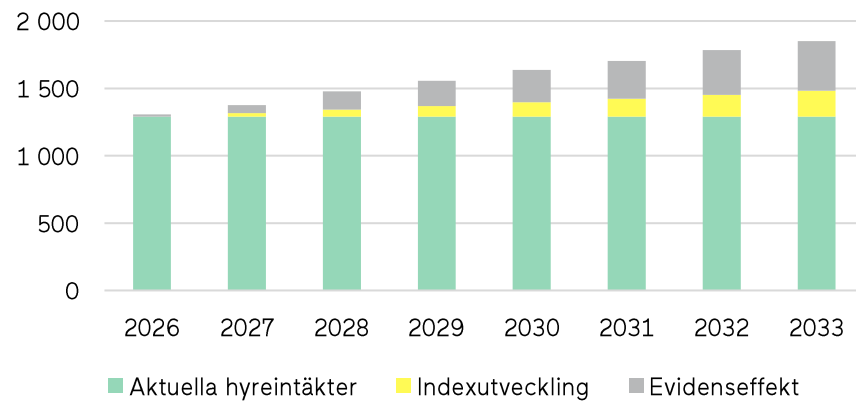


Framtida hyresintäkter

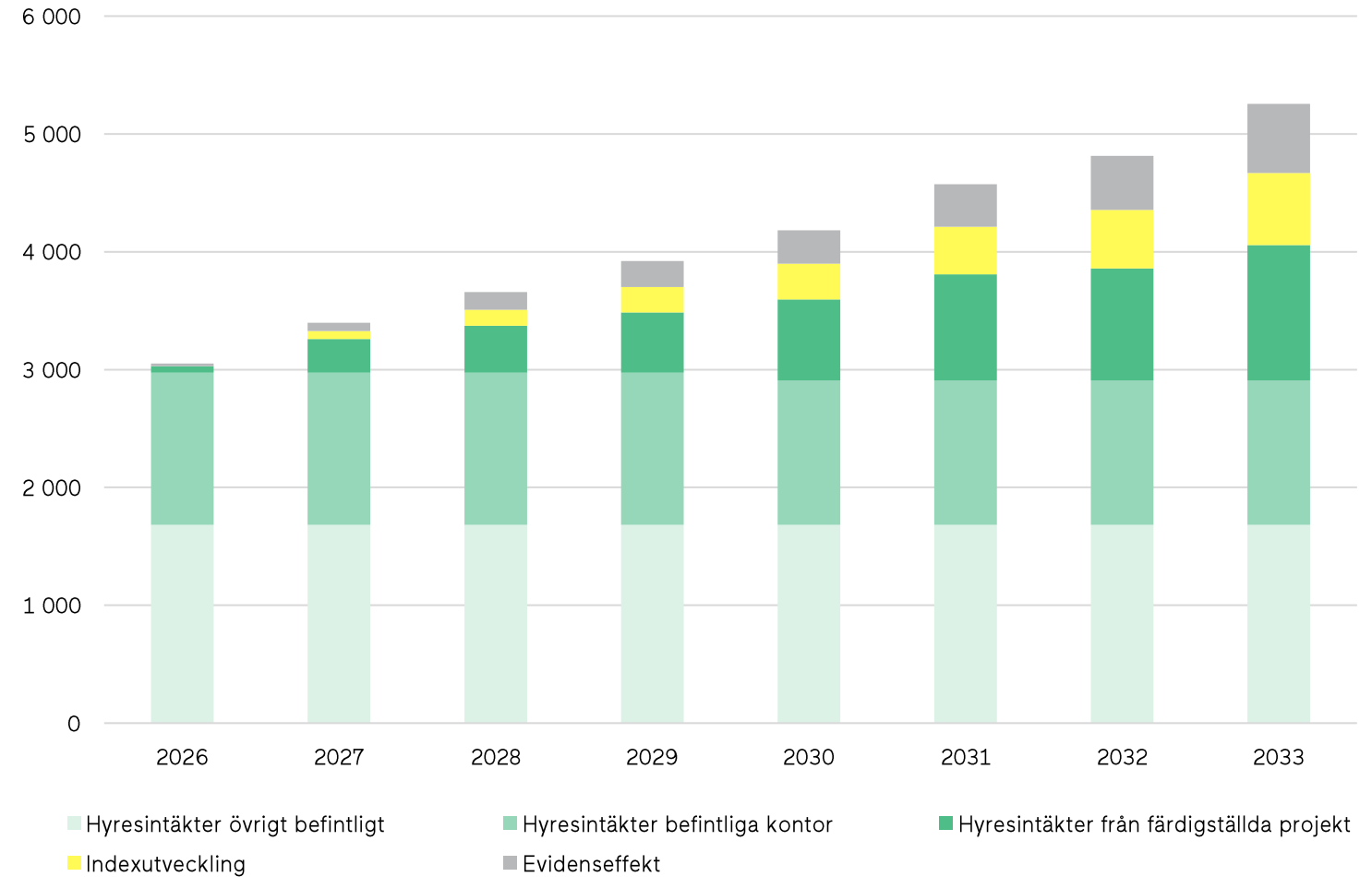
Hyresintäkter projekt



Hyresintäkter befintliga kontor i utvecklingsområden

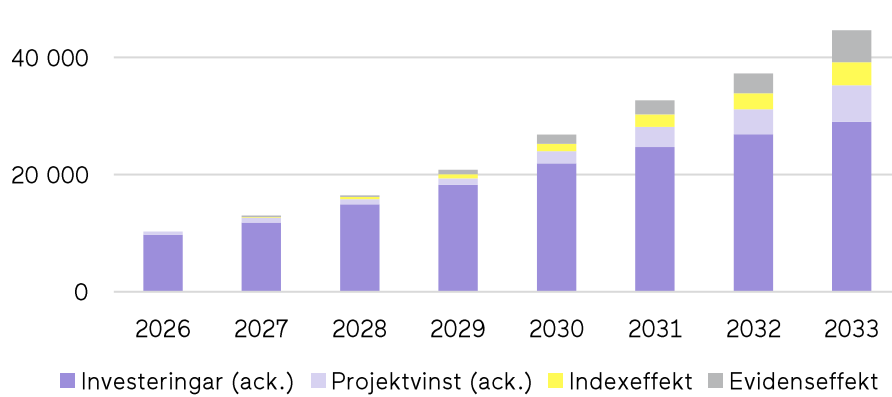


Hyresintäkter totalt

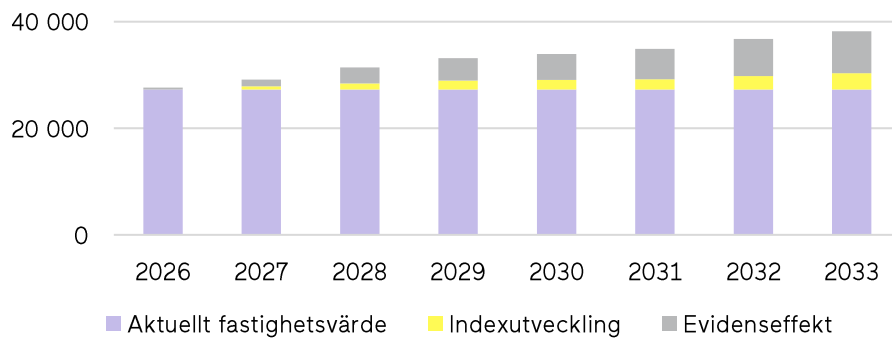


Framtida fastighetsvärde

Fastighetsvärde projekt



Fastighetsvärde befintliga kontor i utvecklingsområden



Fastighetsvärde totalt



Framtida värdeskapande

	2025 utfall	2033 med Evidenseffekt
Hysesintäkter:	3,0 mdkr	5,3 mdkr (+7,5% per år)
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter:	59 mdkr	112 mdkr (+8,2% per år)

80% \rightarrow 88% av fastighetsvärdet i Stockholm

+600 mkr

13% högre hyres-
intäkter 2033 med
Evidenseffekt

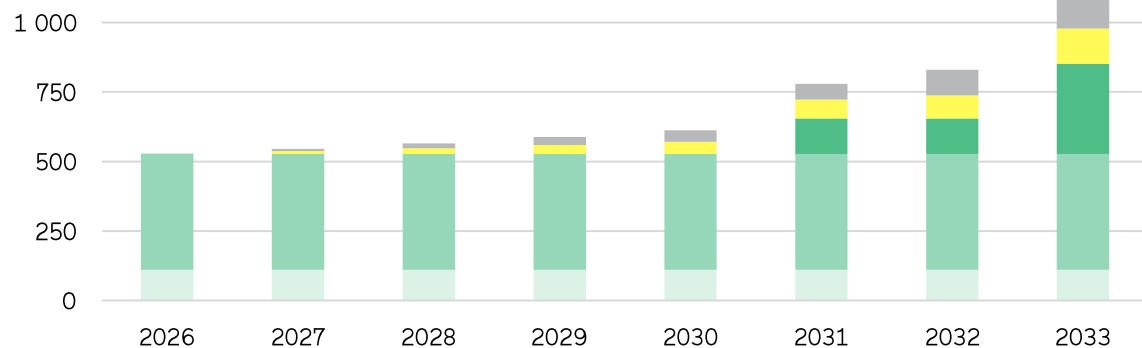
+13 mdkr

13% högre värde 2033
med Evidenseffekt

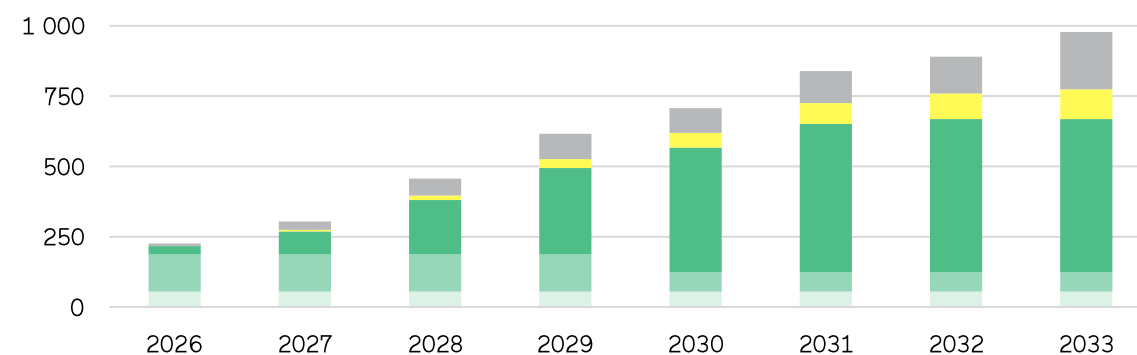
Framtida hyresintäkter per område

- Hyresintäkter övrigt befintligt
- Hyresintäkter befintliga kontor
- Hyresintäkter från färdigställda projekt
- Indexutveckling
- Evidenseffekt

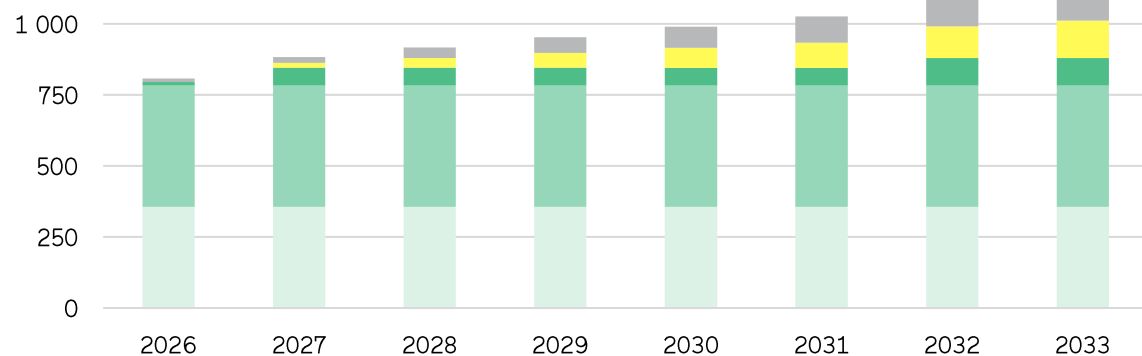
Hagastaden



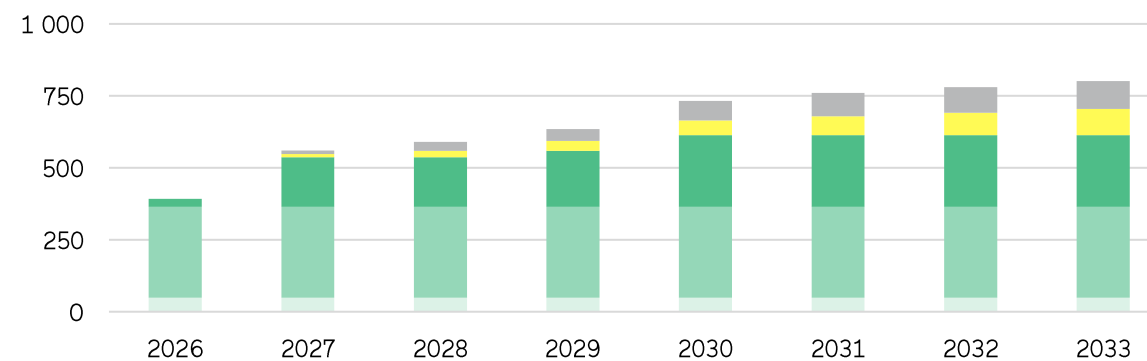
Slakthusområdet



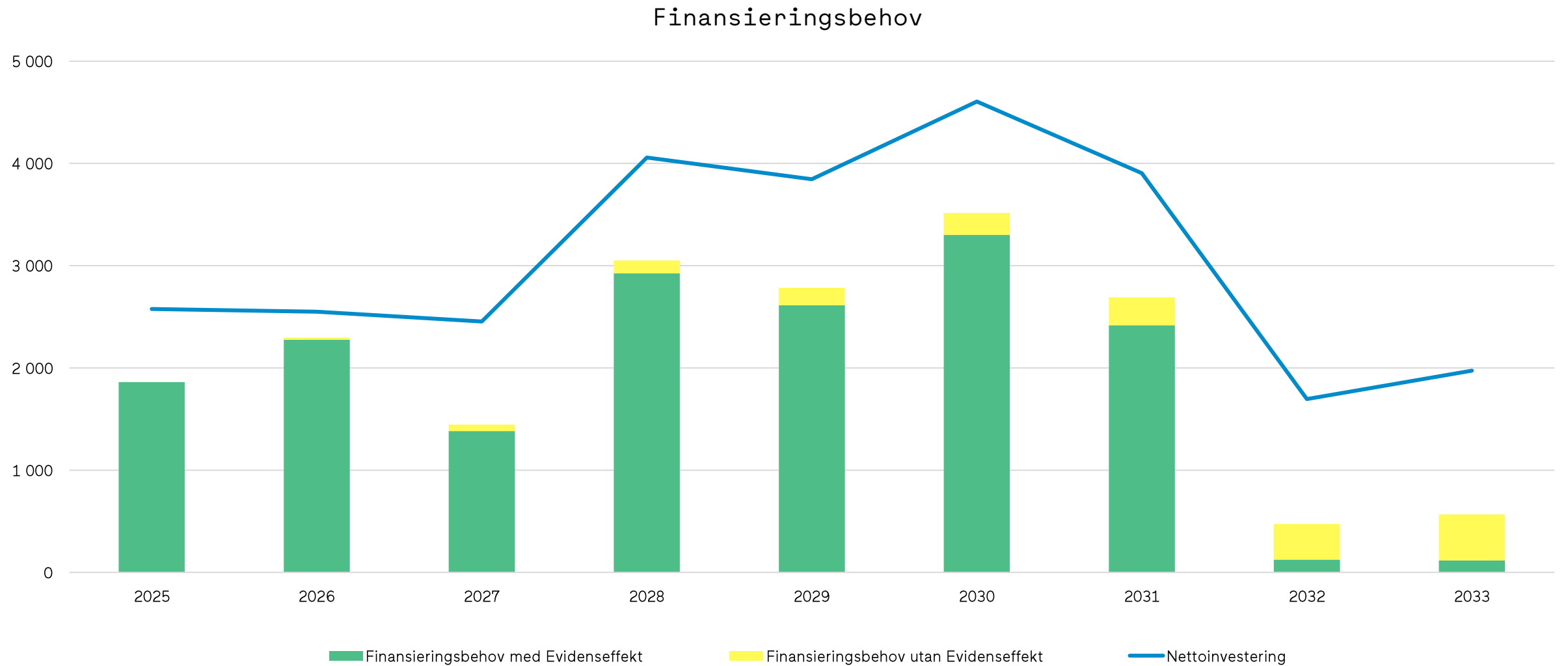
Sickla



Södermalm

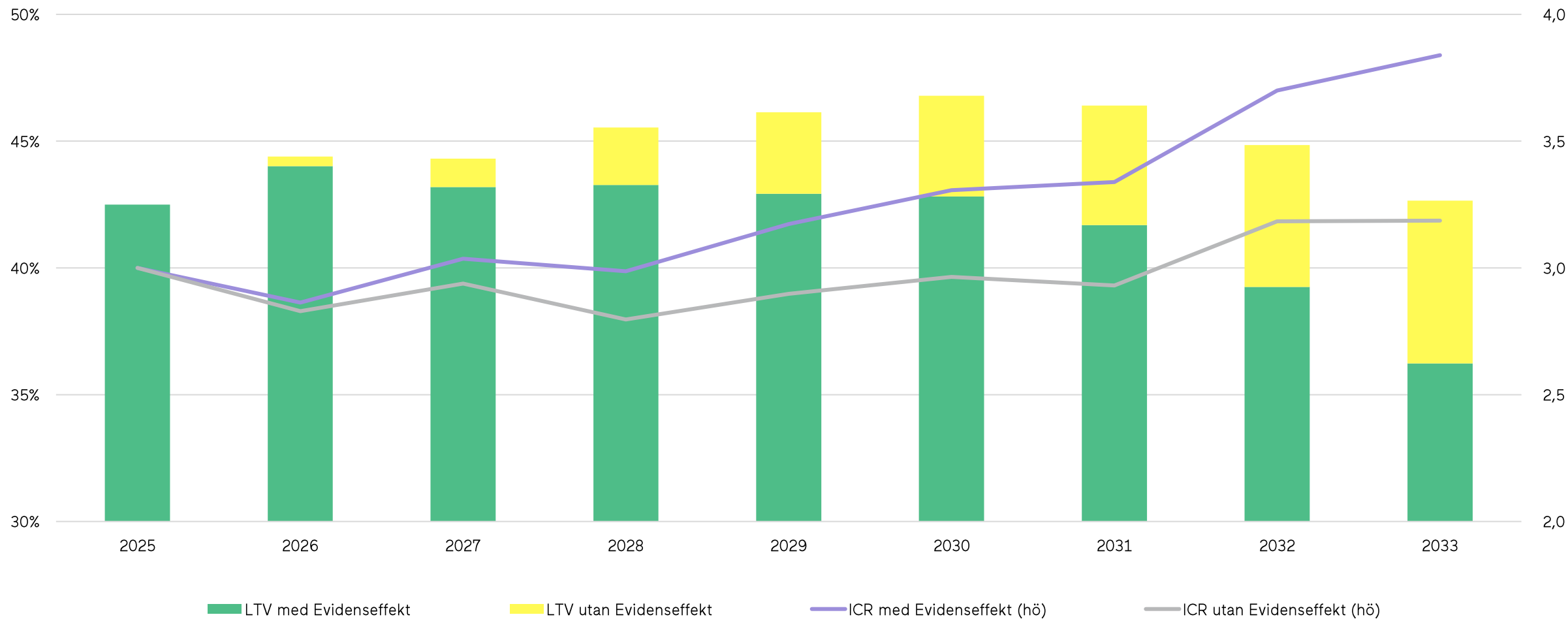


Finansieringsbehov

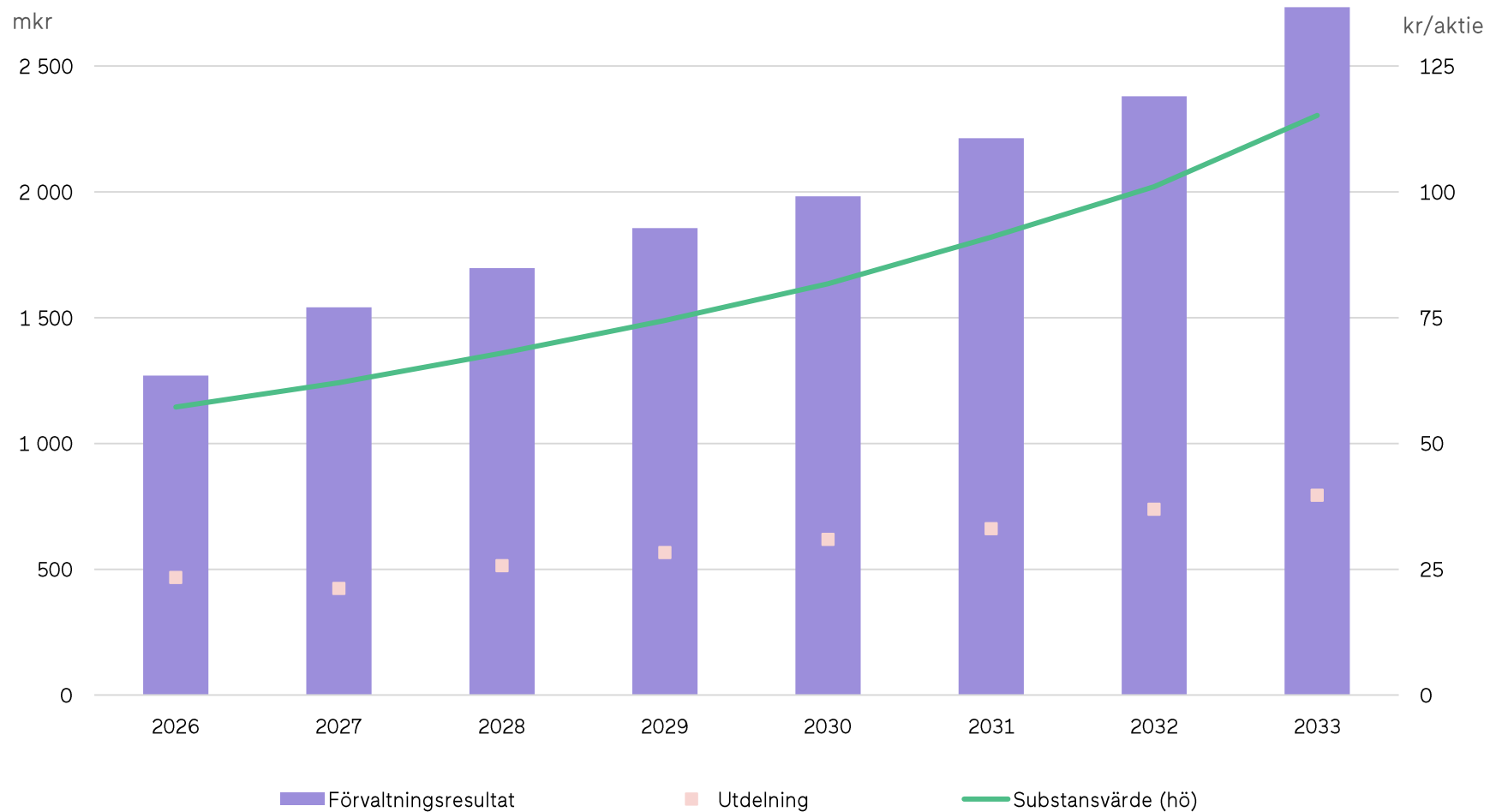


Finansiella riskmått

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



Förvaltningsresultat och substansvärde



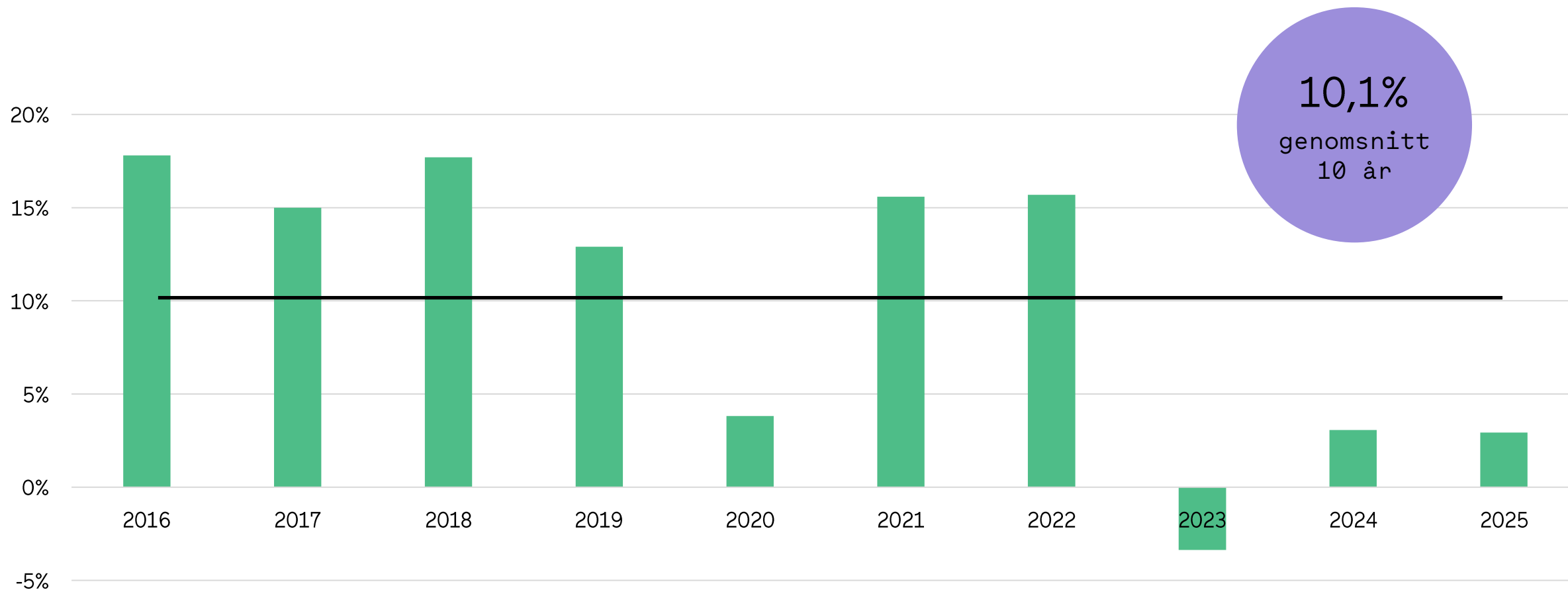
+110%

förvaltningsresultat
2025-2033

115kr

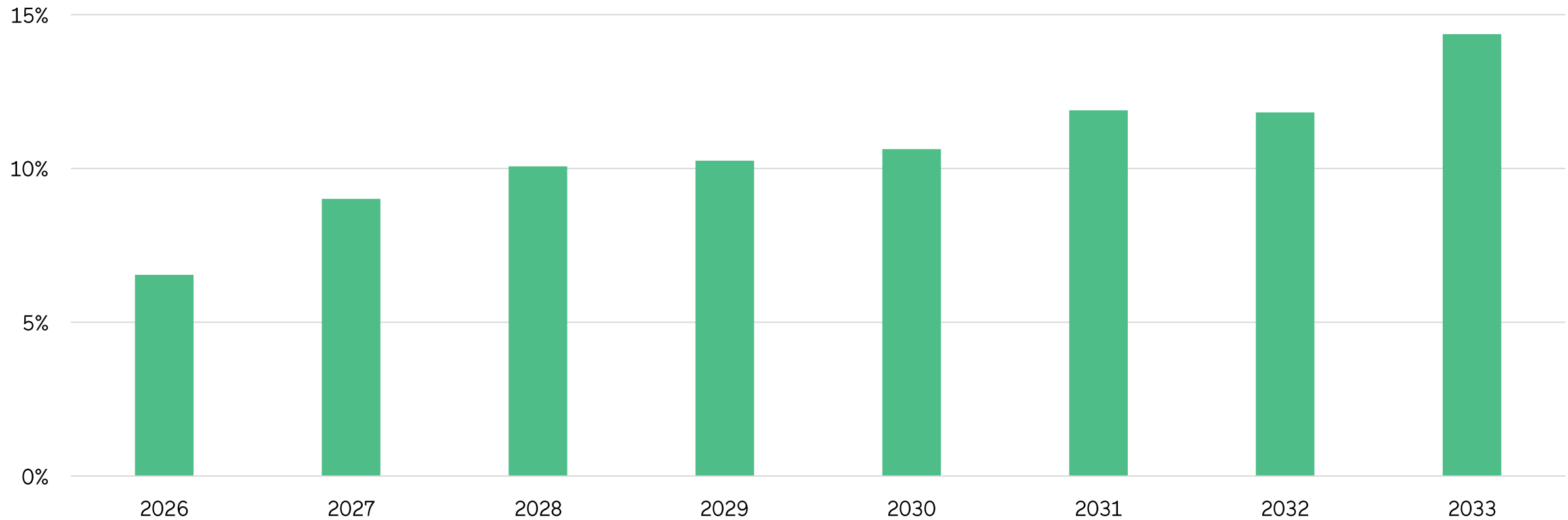
substansvärde per
aktie 2033

Historisk avkastning på eget kapital



Övergripande finansiellt mål: avkastning på eget kapital ska vara minst 10 % per år över tid.

Framtida avkastning på eget kapital



Övergripande finansiellt mål: avkastning på eget kapital ska vara minst 10 % per år över tid.

115 kr

substansvärde per aktie 2033



Atrium Ljungbergs kapitaImarknadsdag.

2020