

## ”ÖKAD AKTIVITET PÅ MARKNADEN, FINANSIELL STABILITET OCH EN STARK BOSTADSFÖRSÄLJNING”

HYRESINTÄKTER JÄMFÖRBART  
BESTÅND, EXKLUSIVE  
CORONARABATTER %

0,6

RESULTAT FÖRE  
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, MKR

842

INVESTERINGAR I  
EGNA FASTIGHETER, MKR

1 809

### VIKTIGA HÄNDELSEER UNDER TREDJE KVARTALET

- Projektportföljen utökas med fem miljarder kronor till följd av att en ny stor detaljplan initieras för Centrala Sickla.
- Säljstart för det andra bostads-rättskvarteret omfattande 56 lägenheter på Nobelberget i Sickla. 30 procent av lägenheterna har redan tecknade bokningsavtal.
- Invgivning av det nya Torghuset på Mobilia i Malmö med hyresbostäder, biograf och ett nytt kulturhus för barn.

- Nettoomsättningen** ökade till 2 166 mkr (2 073) varav hyresintäkter uppgick till 1 789 mkr (1 933).
- Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen uppgick till 1 205 mkr (1 339), en minskning med 10,0 procent. Minskningen förklaras av försäljningen av Farsta Centrum, Kolding 1 och Kolding 2, tillfälliga Coronarabatter, ökade kostnader för befarade och konstaterade kundförluster samt fastighetsskatt. För jämförbart bestånd har driftöverskottet, exklusive Coronarabatter, från fastighetsförvaltningen ökat med 1,5 procent.
- Resultat före värdeförändringar** uppgick till 842 mkr (945).
- Orealiserade värdeförändringar** förvaltningsfastigheter uppgick för det tredje kvartalet till 467 mkr (283) och för perioden till -742 mkr (1 597). För det tredje kvartalet hänförs värdeförändringen till uppjustering av värdet på kontorsfastigheter, främst relaterat till sänkta avkastningskrav men även till ökade driftnetton på kort och lång sikt. Värdeförändringen för perioden förklaras främst av höjda avkastningskrav för handelsfastigheter samt lägre förväntade kassaflöden. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick för perioden till -285 mkr (-554) till följd av lägre marknadsräntor.
- Periodens resultat** uppgick till 177 mkr (1 762). Minskningen förklaras främst av negativa värdeförändringar på fastigheter.
- Nettouthyrningen** för perioden uppgick till -2 mkr (-75) varav 17 mkr (-42) avsåg projektfastigheter.
- Fastighetsförvärv** uppgick till 266 mkr (1 166) och fastighetsförsäljningar uppgick till 3 979 mkr (1 031).
- Tillfälliga Coronarabatter** uppgick netto till 39 mkr, varav 1 mkr var hänförlig till det tredje kvartalet.

|                                                    | Period<br>2020<br>jan-sep | Period<br>2019<br>jan-sep | Kvartal<br>2020<br>jul-sep | Kvartal<br>2019<br>jul-sep | Helår<br>2019<br>jan-dec |
|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>                     |                           |                           |                            |                            |                          |
| Fastighetsvärde, mkr                               | 45 864                    | 47 150                    | 45 864                     | 47 150                     | 48 509                   |
| Överskottsgrad, %                                  | 67                        | 69                        | 70                         | 70                         | 69                       |
| Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %        | 1,7                       | 1,7                       | 1,7                        | 1,7                        | 1,6                      |
| Börskurs, kr per aktie                             | 146,60                    | 217,50                    | 146,60                     | 217,50                     | 226,00                   |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr per aktie | 210,23                    | 209,27                    | 210,23                     | 209,27                     | 215,12                   |

### Finansiella mål <sup>1)</sup>

|                                                        |       |       |      |      |       |
|--------------------------------------------------------|-------|-------|------|------|-------|
| Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år    | 1 809 | 1 217 | 653  | 402  | 1 810 |
| Avkastning på eget kapital rullande 12, >10 % över tid | 5,6   | 14,8  | 5,6  | 14,8 | 12,9  |
| Belåningsgrad, <45 %                                   | 40,5  | 41,8  | 40,5 | 41,8 | 41,7  |
| Räntetäckningsgrad, > 2,0 ggr                          | 4,2   | 4,5   | 4,4  | 4,2  | 4,4   |

<sup>1)</sup> För fullständig nyckeltabell se sidan 22 och för definitioner se sidorna 28-29.

# VD-KOMMENTAR

## ETT HALVÅR IN I PANDEMIN

Efter en tuff vår känns tredje kvartalet betydligt ljusare. Trots en fortsatt pandemi och viss osäkerhet kring dess utveckling ser vi en ökad aktivitet i marknaden, både avseende uthyrning och transaktioner men även en stabil finansmarknad. Våra utvecklingsprojekt löper på som planerat och det är riktigt glädjande att bostadsmarknaden är stark och att försäljningen av våra bostadsrättsprojekt på Nobelberget går väldigt bra.

Just nu är det många som siar om de långsiktiga effekterna av pandemin. "Kommer det att finnas några butiker kvar? Kommer det att behövas kontor i framtiden?" Jag tycker att det finns anledning att lyfta blicken nu och se det som händer i ett större perspektiv, utifrån långsiktiga samhällstrender. Vi har en stark urbaniseringstrend som sannolikt inte kommer att påverkas av pandemin. Sedan 2010-talet bor fler människor i städer än på landsbygd. Och utvecklingen går fort. 2030 bedöms 60 procent av världens befolkning bo i städer. Siffrorna talar sitt tydliga språk; ju större städer desto högre produktivitet.

Fram till pandemins utbrott noterade vi ingen avmattning i konsumtionen, tvärtom. Tillväxten inom butikshandeln ökade förvisso inte, men efterfrågan på mat, nöjen och upplevelser ökade desto mer. Pandemin har temporärt ställt det här på ända men jag är ändå försiktigt positiv om framtiden, och det har med grundläggande mänskliga beteenden att göra. Människor vill träffas! Det är även så nya affärer skapas, idéer föds och innovation uppstår. Jag är därför helt övertygad om att kontoren även fortsättningsvis kommer att ha en central plats i våra samhällen. De behövs för att skapa ett affärsdriv, främja kreativitet och bygga starka företagskulturer.

## RESULTAT TREDJE KVARTALET

Vi levererar ett resultat före värdeförändringar om 277 miljoner kronor. Det är 41 miljoner kronor lägre än samma period föregående år, vilket förklaras av att vi i juni 2020 sålde Farsta Centrum. Diskussioner kring tillfälliga Coronarabatter har under det tredje kvartalet varit jämförelsevis få och kostnaden för tillfälliga rabatter uppgår under kvartalet till 1 miljon kronor.

## NY DETALJPLAN FÖR CENTRALA SICKLA

Jag är väldigt glad över det detaljplanearbete för Centrala Sickla som presenterades i september. Tillsammans med Nacka kommun har vi arbetat fram ett förslag som verkligen kommer att göra Sickla till en urban, levande stadsdel. Centrala Sickla sträcker sig från Marcusplatsen i väster till Kyrkviken i öster och består idag av stora parkeringsplatser och låga handelsbyggnader. Ytorna kommer att omvandlas till kvarter där promenadstråk samsas med bostads- och kontorshus med restauranger och butiker i bottenvåningarna. Planen omfattar cirka 150 000 kvadratmeter, motsvarande 7 000 kontorsarbetsplatser och 500 nya bostäder. Detaljplaneprocessen bedöms ta cirka tre år och innebär att kommunen prövar både innehåll och utformning. I samband med detta ökade vi vår projektportfölj med fem miljarder kronor.

## PROJEKTPORTFÖLJEN

I och med starten för detaljplanen för Centrala Sickla uppgår vår portfölj för möjliga projekt till hela 34 miljarder kronor. 13 miljarder avser framtida investeringar i Sickla, åtta miljarder avser Slussen och Hagastaden, sex miljarder Slakthusområdet och tre miljarder Gränbystaden i Uppsala. Vårt mål är att investera två miljarder per år i egna utvecklingsprojekt och de kommer att genomföras i den takt vi känner oss trygga givet marknadsläget. Uthyrningsarbetet är avgörande och vi har därför kompletterat vårt uthyrningsteam med fler seniora medarbetare för att möta de här fantastiska möjligheterna.



”Bostadsrätterna på Nobelberget i Sickla har varit mycket eftertraktade och lägenheterna i det första kvarteret är så gott som slutsålda.

## UTHYRNINGAR

Trots tuffare marknadsläge fortsätter vi att hyra ut, i synnerhet i Sickla. Hälsohuset Curanten har taktat på bra under hösten och vi har nu hyrt ut 80 procent. Vårdcentralen Sickla Hälsocenter har precis slagit upp dörrarna och inom några veckor öppnar fler verksamheter i huset.

Mobilia i Malmö har under de senaste åren utvecklats till ett modernt stadskvarter. I skrivande stund invigs det nya Torghuset som förutom hyresbostäder inrymmer ett helt nytt kulturutbud. Med sagovärlden Funnys Äventyr och Nordisk Film Bios nya 4DX-salonger kan vi nu erbjuda en fantastiskt spännande, och för Öresundsregionen helt unik kultursatsning som jag är väldigt stolt över. Men detta är inte det enda som händer i Mobilia. Konceptet c/o Mobilia är en ny satsning på vård och hälsa och ett utmärkt exempel på omvandling av butiksytta som både höjer servicenivån och utvecklar och breddar utbudet på våra platser.

## SÄLJSTART FÖR NOBELBERGETS ANDRA KVARTER

Lägenheterna i den första bostadsrättsföreningen på Nobelberget är så gott som slutsålda och bostadsköparna börjar flytta in i oktober. I samband med att det första kvarteret står klart påbörjas byggnationen av nästa kvarter med 56 bostäder. Vi ser ett stort intresse för kvarter två och vi har tecknat bokningsavtal för 30 procent av lägenheterna. Inflyttning planeras till sommaren 2022.

## VI STÅR STARKA OCH RUSTADE FÖR FRAMTIDEN

Givet samhällstrender som urbanisering och hållbarhet är jag övertygad om att Atrium Ljungbergs strategi kommer vara fortsatt framgångsrik. Om man ska vara långsiktigt ekonomiskt hållbar i ett ständigt föränderligt samhälle är bredd en styrka. Min bedömning är att det framöver kommer att bli än mer viktigt att ha sina fastigheter i rätt läge och med rätt kvalitet. Flexibilitet blir också ett ledord framåt. Att ha möjlighet att anpassa sig till framtiden och efterfrågan. Här är vi starka.

I september startade vi arbetet med intressentdialoger som ett led i vårt arbete med att förnya hållbarhetsstrategin. Jag ser fram emot nya, ambitiösa hållbarhetsmål som är avgörande pusselbitar i utvecklingen av städer där alla vill leva!

Annica Ånäs, verkställande direktör

# ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

Som aktieägare i Atrium Ljungberg erhåller du en stabil direktavkastning till låg risk. Du har samtidigt möjlighet till god långsiktig totalavkastning med hänsyn till bolagets intressanta projektportfölj på attraktiva tillväxtmarknader. Att investera i Atrium Ljungberg innebär också att investera i hållbar stadsutveckling.

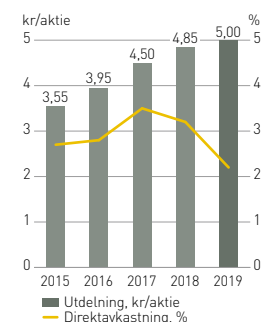
## FYRA SKÄL ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG:

### 1. STABIL DIREKTAVKASTNING

Under de senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till i genomsnitt 2,9 procent per år. Sedan börsintroduktionen 1994 har utdelningen i kronor per aktie aldrig sänkts.

#### Utdelning och aktiens direktavkastning

– Bolaget har aldrig sänkt utdelningen

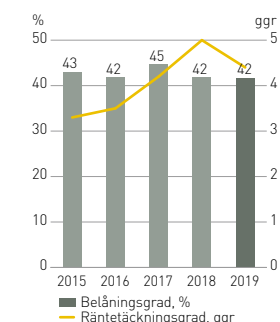


### 2. LÅG FINANSIELL RISK

Vi har en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad samt en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

#### Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Stabil belåningsgrad med ökad räntetäckningsgrad

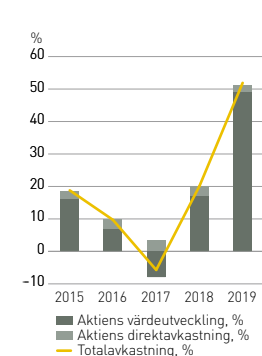


### 3. MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDETILLVÄXT

Med en planerad investeringstakt på två miljarder kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid. Under de senaste fem åren har totalavkastningen uppgått till i genomsnitt 19 procent per år.

#### Aktiens totalavkastning

– Totalavkastning 54 procent under 2019



### 4. 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.



66

ANTAL  
FASTIGHETER

46

FASTIGHETSVÄRDE,  
MDKR

2,2

KONTRAKTERAD  
ÅRSHYRA, MDKR

1 078

TOTAL UTHYRBAR  
YTA, 1 000 KVM

92

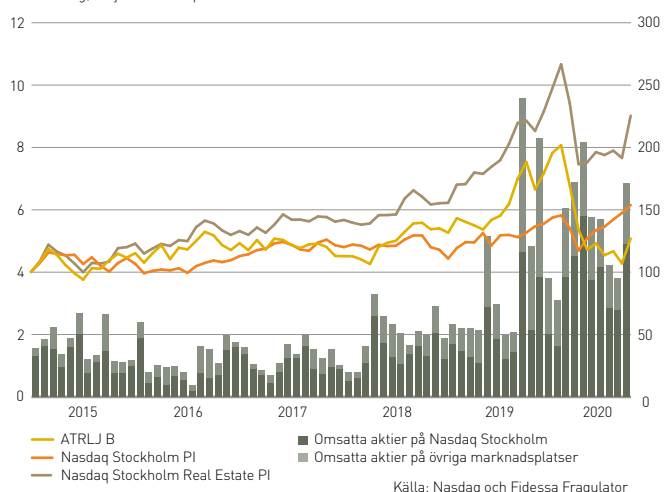
UTHYRINGSGRAD  
EXKLUSIVE PROJEKT-  
FASTIGHETER, %

344

MEDELANTAL  
ANSTÄLLDA

#### Atrium Ljungberg-aktien

Omsättning, miljoner aktier per månad



# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

| Belopp i mkr                                                                                                        | Period<br>2020<br>jan–sep | Period<br>2019<br>jan–sep | Kvartal<br>2020<br>jul–sep | Kvartal<br>2019<br>jul–sep | Helår<br>2019<br>jan–dec | 12 månader<br>2019/2020<br>okt–sep |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Hysesintäkter                                                                                                       | 1 789                     | 1 933                     | 561                        | 653                        | 2 577                    | 2 434                              |
| Projekt- och entreprenadsättning                                                                                    | 377                       | 140                       | 139                        | 62                         | 233                      | 470                                |
| <b>Nettoomsättning</b>                                                                                              | <b>2 166</b>              | <b>2 073</b>              | <b>700</b>                 | <b>715</b>                 | <b>2 811</b>             | <b>2 903</b>                       |
| Kostnader för fastighetsförvaltning                                                                                 |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Taxebundna kostnader                                                                                                | –125                      | –145                      | –33                        | –44                        | –197                     | –177                               |
| Övriga driftskostnader                                                                                              | –162                      | –152                      | –42                        | –52                        | –202                     | –212                               |
| Förvaltningskostnader                                                                                               | –119                      | –121                      | –30                        | –37                        | –173                     | –171                               |
| Reparationer                                                                                                        | –32                       | –39                       | –9                         | –13                        | –54                      | –47                                |
| Fastighetsskatt                                                                                                     | –140                      | –128                      | –52                        | –46                        | –174                     | –185                               |
| Ej avdragsgill mervärdesskatt                                                                                       | –6                        | –9                        | –2                         | –2                         | –11                      | –9                                 |
|                                                                                                                     | <b>–585</b>               | <b>–594</b>               | <b>–167</b>                | <b>–194</b>                | <b>–810</b>              | <b>–800</b>                        |
| Projekt- och entreprenadsverksamhetens kostnader                                                                    | –389                      | –169                      | –150                       | –77                        | –276                     | –496                               |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                                                               | <b>1 192</b>              | <b>1 310</b>              | <b>383</b>                 | <b>445</b>                 | <b>1 724</b>             | <b>1 606</b>                       |
| - varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)                                                       | 1 205                     | 1 339                     | 394                        | 460                        | 1 767                    | 1 633                              |
| - varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten                                                        | –13                       | –29                       | –11                        | –15                        | –43                      | –27                                |
| Central administration fastighetsförvaltning                                                                        | –53                       | –57                       | –15                        | –17                        | –80                      | –77                                |
| Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet                                                          | –11                       | –13                       | –3                         | –3                         | –16                      | –14                                |
|                                                                                                                     | <b>–65</b>                | <b>–69</b>                | <b>–18</b>                 | <b>–20</b>                 | <b>–96</b>               | <b>–91</b>                         |
| Finansiella intäkter                                                                                                | 3                         | –1                        | –1                         | 2                          | 2                        | 5                                  |
| Finansiella kostnader                                                                                               | –263                      | –272                      | –81                        | –99                        | –362                     | –354                               |
| Tomträttsavgälder                                                                                                   | –24                       | –25                       | –7                         | –10                        | –34                      | –34                                |
|                                                                                                                     | <b>–285</b>               | <b>–296</b>               | <b>–88</b>                 | <b>–107</b>                | <b>–395</b>              | <b>–384</b>                        |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>                                                                              | <b>842</b>                | <b>945</b>                | <b>277</b>                 | <b>318</b>                 | <b>1 234</b>             | <b>1 131</b>                       |
| <b>Värdeförändringar</b>                                                                                            |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Fastigheter, orealiserade                                                                                           | –742                      | 1 597                     | 467                        | 283                        | 2 283                    | –57                                |
| Fastigheter, realiserade                                                                                            | –84                       | 59                        | –16                        | 49                         | 73                       | –70                                |
| Derivat, orealiserade                                                                                               | –285                      | –554                      | –45                        | –179                       | –90                      | 180                                |
| Derivat, realiserade                                                                                                | –                         | –                         | –                          | –                          | –50                      | –50                                |
|                                                                                                                     | <b>–1 110</b>             | <b>1 102</b>              | <b>406</b>                 | <b>152</b>                 | <b>2 216</b>             | <b>4</b>                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                                                          | <b>–268</b>               | <b>2 046</b>              | <b>683</b>                 | <b>469</b>                 | <b>3 450</b>             | <b>1 136</b>                       |
| Aktuell skatt                                                                                                       | –32                       | –69                       | –26                        | –9                         | –63                      | –25                                |
| Uppskjuten skatt                                                                                                    | 477                       | –216                      | 89                         | 73                         | –580                     | 112                                |
|                                                                                                                     | <b>445</b>                | <b>–284</b>               | <b>63</b>                  | <b>65</b>                  | <b>–643</b>              | <b>86</b>                          |
| <b>Periodens resultat</b>                                                                                           | <b>177</b>                | <b>1 762</b>              | <b>745</b>                 | <b>534</b>                 | <b>2 807</b>             | <b>1 222</b>                       |
| Övrigt totalresultat                                                                                                |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Poster som kommer att omklassificeras till resultatet                                                               |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Kassaflödessäkringar                                                                                                | 10                        | 12                        | 3                          | 4                          | 16                       | 14                                 |
| Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar                                                                           | –2                        | –3                        | –1                         | –1                         | –3                       | –3                                 |
| <b>Summa övrigt totalresultat</b>                                                                                   | <b>8</b>                  | <b>9</b>                  | <b>2</b>                   | <b>3</b>                   | <b>13</b>                | <b>12</b>                          |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>                                                                             | <b>185</b>                | <b>1 771</b>              | <b>748</b>                 | <b>537</b>                 | <b>2 819</b>             | <b>1 234</b>                       |
| Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare. |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Resultat per aktie, kr                                                                                              | 1,37                      | 13,55                     | 5,75                       | 4,13                       | 21,59                    | 7,78                               |

# RESULTAT JANUARI–SEPTEMBER 2020

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: tillskott från förvärvet av Eken 14 i Sundbyberg som tillträdde den 3 juni 2020 och 14 fastigheter i Slakthusområdet som tillträdde 11 juni 2019. Fastigheterna i Slakthusområdet klassificeras år 2020 som projektfastigheter. Den 1 juni 2020 frånträdde Farsta Centrum och den 30 september 2019 frånträdde Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista.

## NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 2 166 mkr (2 073), varav hyresintäkter utgjorde 1 789 mkr (1 933). Netto uppgick tillfälliga hyresrabatter som lämnats på grund av Covid-19-pandemin (Coronarabatter) till 39 mkr, varav 1 mkr avser tredje kvartalet. Totalt uppgick Coronarabatter till 72 mkr varav 66 mkr berättigar till statligt stöd om 50 procent. Statens del av hyresgästens rabatt uppgick därmed till 33 mkr.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 1 496 mkr (1 517), en minskning med 21 mkr eller 1,4 procent. Minskningen i hyresintäkter beror främst på tillfälliga Coronarabatter som netto uppgick till 31 mkr i jämförbart bestånd. Utvecklingen i hyresintäkterna exklusive Coronarabatter uppgick till 0,6 procent, varav kontorsfastigheter ökade med 1,9 procent och handelsfastigheter minskade med 1,7 procent. Ökningen i hyrestillväxten för kontorsfastigheter förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlingar. Minskningen i hyrestillväxten för handelsfastigheter förklaras främst av vakanser, ökade rabatter och negativa omförhandlingar.

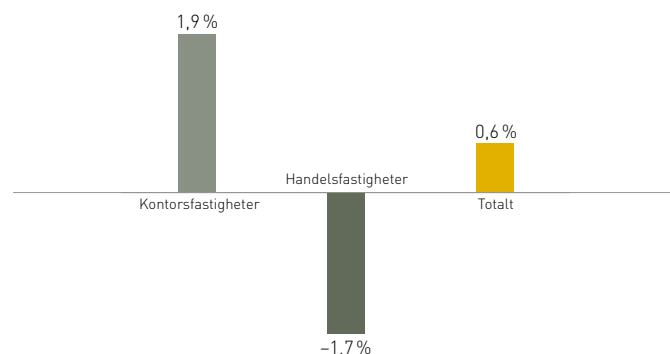
Under perioden har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 2 mkr (3).

## UTVECKLING HYRESINTÄKTER

|                                             | Period<br>2020<br>jan-sep | Period<br>2019<br>jan-sep | Förändring,<br>% |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|
| Jämförbart bestånd exkl.<br>Coronarabatter  | 1 526                     | 1 517                     | 0,6              |
| Engångsersättningar inkl.<br>Coronarabatter | -36                       | 3                         |                  |
| Projektfastigheter                          | 168                       | 154                       |                  |
| Förvärvade fastigheter                      | 4                         | 0                         |                  |
| Sålda fastigheter                           | 127                       | 259                       |                  |
| <b>Hyresintäkter</b>                        | <b>1 789</b>              | <b>1 933</b>              | <b>-7,4</b>      |

### Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

– Utvecklingen av hyresintäkter redovisas exklusive Coronarabatter



## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 585 mkr (594). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 1,3 procent i jämförelse med samma period föregående år. Taxebundna kostnader såsom el och uppvärmning har minskat, dels på grund av en mild vinter men också färre besökare i fastigheterna på grund av Covid-19-pandemin, vilket i sin tur minskat förbrukningen. Kostnader för fastighetsskatt har ökat främst på grund av tillkommande nybyggnation. Kostnader för befarade och konstaterade kundförluster har ökat, främst inom sällanköpsandel, och uppgick för perioden till 28 mkr (14).

## UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

|                                          | Period<br>2020<br>jan-sep | Period<br>2019<br>jan-sep | Förändring,<br>% |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|
| Jämförbart bestånd                       | -463                      | -469                      | -1,3             |
| Projektfastigheter                       | -67                       | -42                       |                  |
| Förvärvade fastigheter                   | -1                        | 0                         |                  |
| Sålda fastigheter                        | -54                       | -84                       |                  |
| <b>Kostnader fastighetsförvaltningen</b> | <b>-585</b>               | <b>-594</b>               | <b>-1,6</b>      |

## BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) minskade till 1 205 mkr (1 339). Minskningen förklaras främst av försäljningen av Farsta Centrum, Kolding 1 och Kolding 2, tillfälliga Coronarabatter, ökade kostnader för befarade och konstaterade kundförluster samt fastighetsskatt. För jämförbart bestånd har bruttoresultatet, exklusive Coronarabatter, för fastighetsförvaltningen ökat med 1,5 procent i jämförelse med samma period föregående år.

Överskottsgraden uppgick till 67 procent (69).

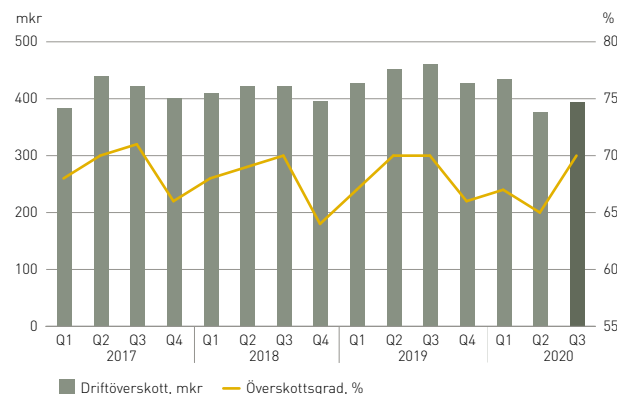
## BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -13 mkr (-29). Det förbättrade bruttoresultatet förklaras främst av ökat bruttoresultat i TL Bygg. Omsättningen i TL Bygg uppgick för perioden till 626 mkr (382), varav 40 procent (63) avser koncernintern omsättning.

TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 34 mkr (19). Ökningen i bruttoresultatet för TL Bygg förklaras främst av högre omsättning och utdebitering i jämförelse med samma period föregående år.

## Driftöverskott och överskottsgrad

– Kvartalets överskottsgrad i nivå med föregående års kvartal



**SÄSONGSEFFEKTER**

Driftöverskottet påverkas av säsongsvariationer i driftkostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighets-skötsel.

**CENTRAL ADMINISTRATION**

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 53 mkr [57]. Kostnaden för central administration projekt- och entreprenadsverksamhet uppgick till 11 mkr [13].

**FINANSNETTO**

De finansiella intäkterna och kostnaderna inklusive tomträttsavgälder uppgick för perioden till –285 mkr (–296). Minskningen beror främst på lägre genomsnittlig skuldsättning. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,7 procent [1,7]. Se vidare avsnittet om finansiering på sidorna 16–17.

**MARKNADSVÄRDE FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND**

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 36 292 mkr, motsvarande 81 procent av fastighetsportföljens totala värde.

**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –742 mkr (1 597). Värdeförändringen förklaras främst av höjda avkastningskrav för handelsfastigheter samt lägre förväntade kassaflöden. Den realiserade värdeförändringen under kvartalet uppgick till 467 mkr (283), vilket framför allt hänförs till sänkta avkastningskrav på kontorsfastigheter och förbättrade driftnetton. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8–10.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –285 mkr (–554) till följd av lägre marknadsräntor.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –84 mkr [59], varav –60 mkr (–) var hänförligt till goodwill relaterad till Farsta Centrum. Under perioden har även en realiserad värdeförändring om 61 mkr (–) hänförlig till sålda fastigheter redovisats.

**SKATT**

Aktuell skatt uppgick under perioden till –32 mkr (–69). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar. Uppskjuten skatt uppgick till 477 mkr (–216) och har i

huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat men även av återläggning av uppskjuten skatt hänförlig till sålda fastigheter om 425 mkr.

Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2020 uppgår till 21,4 procent. En sänkning kommer att ske 2021 och bolagsskattesatsen kommer då att uppgå till 20,6 procent. Den uppskjutna skatteskulden har beräknats på den lägre skattesatsen då skatteskulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2020.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till 14 mkr [9] och utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 17 894 mkr [17 927].

**SKATTEBERÄKNING JAN–SEP 2020**

| mkr                                                   | Underlag<br>aktuell<br>skatt | Underlag<br>uppskjuten<br>skatt |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Redovisat resultat före skatt                         | –268                         |                                 |
| Skattemässigt avdragsgilla                            |                              |                                 |
| avskrivningar                                         | –448                         | 448                             |
| investeringar                                         | –221                         | 221                             |
| Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla                     |                              |                                 |
| värdeförändringar fastigheter, realiserade            | 742                          | –742                            |
| värdeförändringar fastigheter, realiserade            | 84                           | –84                             |
| värdeförändringar derivat, realiserade                | 285                          | –285                            |
| koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter           | –18                          | 18                              |
| koncernmässig internvinst                             | 21                           | –21                             |
| Övriga skattemässiga justeringar                      | 17                           | –50                             |
| <b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b> | <b>193</b>                   | <b>–494</b>                     |
| Förändring av underskottsavdrag                       | –110                         | 110                             |
| <b>Skattepliktigt resultat</b>                        | <b>84</b>                    | <b>–385</b>                     |
| Därav 21,4 % aktuell/20,6 % uppskjuten skatt          | –18                          | 79                              |
| Korrigerad av skatt tidigare år                       | –14                          | –27                             |
| Återföring av uppskjuten skatt sålda fastigheter      |                              | 425                             |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>                        | <b>–32</b>                   | <b>477</b>                      |

**RESULTAT**

Resultat före värdeförändringar uppgick till 842 mkr [945]. Det lägre resultatet beror främst på försäljningen av fastigheter och tillfälliga Coronarabatter. Bruttoresultatet har ökat för projekt- och entreprenadverksamheten.

Periodens resultat uppgick till 177 mkr [1 762], vilket motsvarar 1,37 kr/aktie [13,55].



# BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG KONCERNEN

| Belopp i mkr                          | 2020-09-30    | 2019-09-30    | 2020-06-30    | 2019-06-30    | 2019-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter               | 44 668        | 46 199        | 43 616        | 46 547        | 47 513        |
| Nyttjanderättstillgång, tomträtter    | 981           | 1 305         | 981           | 1 375         | 1 305         |
| Goodwill                              | 165           | 225           | 165           | 225           | 225           |
| Övriga anläggningstillgångar          | 118           | 54            | 122           | 51            | 73            |
| Derivat                               | 1             | –             | 9             | –             | 82            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>45 933</b> | <b>47 784</b> | <b>44 893</b> | <b>48 198</b> | <b>49 198</b> |
| Exploateringsfastigheter              | 1 196         | 951           | 1 152         | 943           | 997           |
| Omsättningstillgångar                 | 629           | 385           | 606           | 393           | 411           |
| Likvida medel                         | 651           | 498           | 764           | 390           | 457           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>2 475</b>  | <b>1 834</b>  | <b>2 522</b>  | <b>1 726</b>  | <b>1 865</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>48 408</b> | <b>49 618</b> | <b>47 415</b> | <b>49 924</b> | <b>51 062</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |               |               |
| Eget kapital                          | 22 299        | 21 737        | 21 552        | 21 198        | 22 784        |
| Uppskjuten skatteskuld                | 4 443         | 4 742         | 4 535         | 4 868         | 5 106         |
| Långfristiga räntebärande skulder     | 17 048        | 19 687        | 18 230        | 20 043        | 20 211        |
| Långfristig skuld finansiell leasing  | 981           | 1 305         | 981           | 1 375         | 1 305         |
| Derivat                               | 695           | 921           | 627           | 736           | 348           |
| Övriga långfristiga skulder           | 228           | 207           | 224           | 207           | 222           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>23 395</b> | <b>26 861</b> | <b>24 597</b> | <b>27 225</b> | <b>27 193</b> |
| Kortfristiga räntebärande skulder     | 1 533         | –             | 234           | 463           | –             |
| Övriga kortfristiga skulder           | 1 181         | 1 020         | 1 032         | 1 038         | 1 086         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>2 715</b>  | <b>1 020</b>  | <b>1 266</b>  | <b>1 501</b>  | <b>1 086</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>48 408</b> | <b>49 618</b> | <b>47 415</b> | <b>49 924</b> | <b>51 062</b> |

## KUNDINBETALNINGAR OCH STATLIGT STÖD

Hyresfordringar som avser hyresintäkter aviserade för kvartal tre som förfallit till betalning uppgick till 20 mkr per 2020-09-30. För hyresintäkter som avsåg kvartal två är motsvarande belopp 8 mkr. Aviseringen för kvartal fyra ingår i balansräkningen per 2020-09-30 endast till den del som betalats in. Eventuell fordran avseende avisering kvartal fyra uppstår först per 2020-10-01 och ingår inte i balansräkningen på bokslutsdagen.

Av de 33 mkr som bokfördes som fordran på staten i kvartal två har 11 mkr hittills beviljats av Boverket. Endast ett ärende på ett obetydligt belopp har fått avslag.

# FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL KONCERNEN

| Belopp i mkr                                | Hänförligt till moderbolagets aktieägare |                            |                   |                        | Totalt eget kapital |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|---------------------|
|                                             | Aktiekapital                             | Övrigt tillskjutet kapital | Säkrings-reserver | Balanserade vinstmedel |                     |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>   | <b>333</b>                               | <b>3 960</b>               | <b>-26</b>        | <b>16 429</b>          | <b>20 696</b>       |
| Periodens resultat                          |                                          |                            |                   | 1 762                  | 1 762               |
| Övrigt totalresultat                        |                                          |                            | 9                 |                        | 9                   |
| Förvärv av egna aktier                      |                                          |                            |                   | -99                    | -99                 |
| Utdelning, 4,85 kr/aktie                    |                                          |                            |                   | -631                   | -631                |
| <b>Utgående balans per 30 sep 2019</b>      | <b>333</b>                               | <b>3 960</b>               | <b>-17</b>        | <b>17 461</b>          | <b>21 737</b>       |
| Periodens resultat                          |                                          |                            |                   | 1 044                  | 1 044               |
| Övrigt totalresultat                        |                                          |                            | 4                 |                        | 4                   |
| <b>Utgående balans per 31 december 2019</b> | <b>333</b>                               | <b>3 960</b>               | <b>-13</b>        | <b>18 506</b>          | <b>22 784</b>       |
| Periodens resultat                          |                                          |                            |                   | 177                    | 177                 |
| Övrigt totalresultat                        |                                          |                            | 8                 |                        | 8                   |
| Förvärv av egna aktier                      |                                          |                            |                   | -19                    | -19                 |
| Utdelning, 5,00 kr/aktie                    |                                          |                            |                   | -649                   | -649                |
| <b>Utgående balans per 30 sep 2020</b>      | <b>333</b>                               | <b>3 960</b>               | <b>-5</b>         | <b>18 014</b>          | <b>22 299</b>       |

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Atrium Ljungberg förvärvade 118 000 aktier av serie B under perioden (621 000), varav samtliga under första kvartalet. Bolaget äger vid periodens utgång 3 500 000 aktier av serie B (3 382 000). Per den 30 september 2020 uppgår antalet utestående aktier till 129 720 736 (129 838 726). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2020-01-01 – 2020-09-30 till 129 753 772 (130 061 619).

## MARKNAD OCH FASTIGHETSBESTÅND

### FASTIGHETSMARKNADEN

Transaktionsvolymen för perioden januari till september uppgick enligt Savills till 133 miljarder kronor, vilket var en minskning med 22 procent i jämförelse med 2019. För kvartal tre isolerat uppgick transaktionsvolymen till 29 miljarder kronor, vilket var en minskning med 57 procent i jämförelse med samma period 2019.

Direktavkastningskraven för kontorsfastigheter bedöms minska något under kvartalet på de marknader där Atrium Ljungberg är verksamma. Uthyrningsprocesserna tar något längre tid än före Covid-19-pandemin, speciellt vad gäller större lokaler.

Direktavkastningskraven för handelsfastigheter bedöms ha varit stabila under kvartalet. Den återhämtning i sällanköpshandelns besöksiffror som syntes under maj-juni har fortsatt under kvartal tre. Variationen mellan olika segment är dock mycket stor, där skor och beklädnad har fortsatt lägre efterfrågan medan dagligvaror, bygghandel, fritid och elektronik ser en fortsatt positiv utveckling.

Det har varit breda prisökningar på det privatägda boendet i samtliga storstadsområden med årstakt om 2–5 procent. Trenden att stora lägenheter haft bättre prisutveckling har förstärkts under Covid-19-pandemin. Utbudet på successionsmarknaden ökar medan utbudet är lågt och stabilt för nyproduktion.

### FASTIGHETSBESTÅNDET

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxt-regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 68 procent (72) av kontrakterad årshyra. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 66 fastigheter (69) med en sammanlagd yta om 1 078 000 kvm inklusive garage (1 177 000).

Under året har förvärv och tillträde skett av en kontorsfastighet i Sundbyberg, Eken 14. Under perioden har även frånträde skett av Farsta Centrum, totalt fem fastigheter varav fyra upplåtna med tomt-rätt.

I juni 2019 tillträdde 14 tomträtter i Slakthusområdet i Stockholm. I september 2019 frånträdde tomträtterna till bostadsfastigheter Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista.

Under det tredje kvartalet 2019 klassades några hus om från kontorsfastighet till handelsfastighet till följd av en intern omfördelning. Det verkliga värdet är cirka 500 miljoner kronor vilket påverkar jämförelsesiffrorna. Under andra kvartalet 2020 har en fastighet klassats om från handelsfastighet till kontorsfastighet i enlighet med definitionerna då hyresvärdet för kontor nu överstiger handel i denna fastighet. En handelslokal som nu byggs om till kontorslokal har för-anlett omklassificeringen.

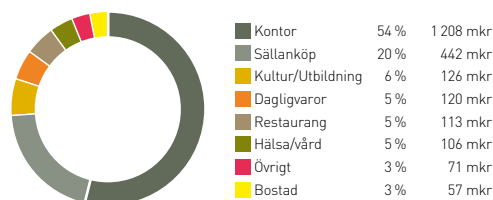


**KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD**

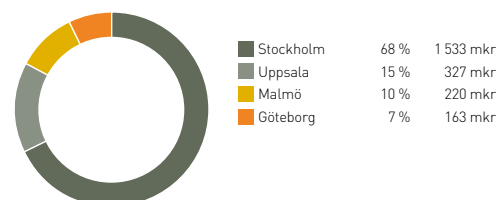
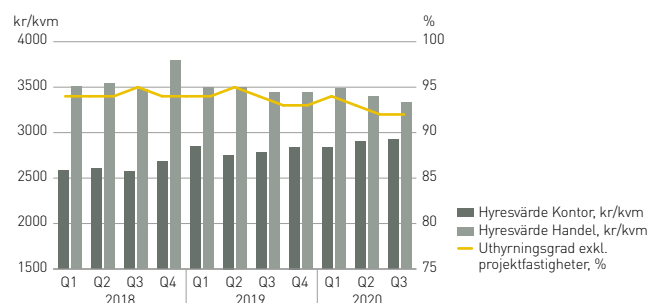
Per 2020-10-01 var den kontrakterade årshyran 2 243 mkr [2 523], där minskningen i huvudsak förklaras av försäljningen av Farsta Centrum. Den ekonomiska uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter var 92 procent (92) och exklusive projektfastigheter 92 procent (93). EPRA Vakansgrad var därmed 8 procent (7). Av total kontrakterad årshyra härrör cirka 2 procent till hyresgäster som antingen är försatta i konkurs eller genomgår en rekonstruktion. Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2020-10-01 till 3,4 år [3,5].

**Kontrakterad årshyra per lokaltyp**

– En blandad portfölj skapar flexibilitet

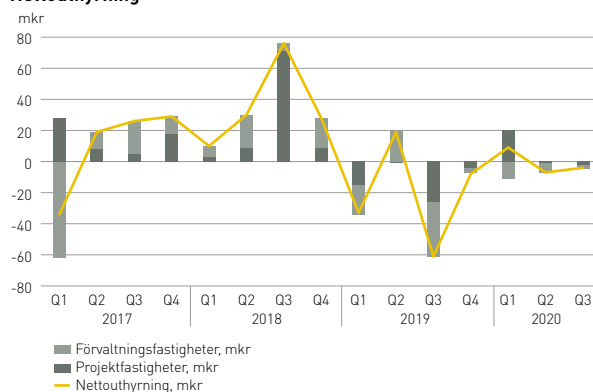
**Kontrakterad årshyra per region**

– Endast i starka tillväxtregioner

**Hyresvärde per kvm och uthyrningsgrad****NETTOUTHYRNING**

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under det tredje kvartalet till -4 mkr [-61], varav projektfastigheter -2 mkr [-26]. Nytecknade kontrakt är spridda över de flesta av våra områden, och inom såväl handel som service medan uppsägningar främst avser kontor och handel i Stockholmsområdet. För perioden uppgår nettouthyrningen till -2 mkr [-75], varav projektfastigheter 17 mkr [-42].

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3-12 månader.

**Nettouthyrning****FASTIGHETSVÄRDERING**

Atrium Ljungberg har under det tredje kvartalet internvärderat hela fastighetsbeståndet.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA för fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft inom närtid.

Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

**EXPLOATERINGSFASTIGHETER**

Med exploateringsfastigheter avses fastigheter på vilka bostadsrättsutveckling genomförs eller avses genomföras och därefter avyttras. Exploateringsfastigheterna redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde.

**Hyresvärde och uthyrningsgrad**

| Lokaltyp                      | 2020-10-01      |                                  |                   | 2019-10-01      |                                  |                   |
|-------------------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------|
|                               | Hyresvärde, mkr | Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup> | Uthyrningsgrad, % | Hyresvärde, mkr | Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup> | Uthyrningsgrad, % |
| Kontor                        | 1 212           | 2 923                            | 92                | 1 250           | 2 780                            | 93                |
| Handel                        | 748             | 3 335                            | 91                | 955             | 3 438                            | 93                |
| Övrigt                        | 246             | 2 157                            | 93                | 232             | 2 002                            | 90                |
| Bostad                        | 57              | 1 762                            | 100               | 39              | 1 660                            | 100               |
| Garage/parkering              | 53              | –                                | 94                | 57              | –                                | 93                |
| <b>Affärsområde Fastighet</b> | <b>2 316</b>    | <b>2 950</b>                     | <b>92</b>         | <b>2 534</b>    | <b>2 922</b>                     | <b>93</b>         |
| Projektfastigheter            | 128             | 1 386                            | 90                | 205             |                                  | 83                |
| <b>Totalt</b>                 | <b>2 444</b>    |                                  | <b>92</b>         | <b>2 739</b>    |                                  | <b>92</b>         |

<sup>1)</sup> Kvm exklusive garage.

## VÄRDEFÖRÄNDRING

Den orealiserade värdeförändringen under kvartalet uppgick till 467 mkr (283) och för perioden till -742 mkr (1 597), varav 61 mkr (-) avser under perioden avyttrade fastigheter. För det tredje kvartalet hänförs värdeförändringen till uppjustering av värdet på kontorsfastigheter, främst relaterade till sänkta avkastningskrav men även till ökade driftnetton på kortare och längre sikt. Merparten av värdeförändringen för perioden hänförs till den nedjustering av värdet på handelsfastigheter som gjordes i det första kvartalet. Värdeförändringen på handelsfastigheter beror på höjda avkastningskrav och sänkta driftnetton, på kort sikt i form av ökade hyresrabatter och på längre sikt i form av sänkta marknadshyror och högre vakansantaganden.

## BYGGRÄTTER

Totalt finns 416 000 kvm BTA byggrätter exklusive markanvisningar, varav 84 000 kvm BTA med lagakraftvunnen detaljplan. 332 000 kvm BTA kräver en detaljplaneändring för att kunna realiserar. Av de lagakraftvunna byggrätterna avser 28 000 kvm BTA kommersiella byggrätter, 20 000 kvm BTA hyresrätter och 36 000 kvm BTA exploateringsfastigheter. Bokfört värde uppgår till cirka 4 900 kr/kvm BTA för kommersiella byggrätter och cirka 1 400 kr/kvm BTA för hyresrättsbyggrätter. Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgår till cirka 3 800 kr/kvm BTA beräknad utifrån 170 000 kvm BTA, vilket inkluderar även icke detaljplanlagd mark.

## Förändring av fastighetsbeståndet

|                                                     | Period<br>2020<br>jan-sep | Period<br>2019<br>jan-sep | Helår<br>2019<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| mkr                                                 |                           |                           |                          |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>                      |                           |                           |                          |
| <b>Verkligt värde vid periodens början</b>          | <b>47 513</b>             | <b>43 310</b>             | <b>43 310</b>            |
| Förvärv (efter avdrag latent skatt)                 | 266                       | 1 166                     | 1 174                    |
| Försäljning                                         | -3 979                    | -1 031                    | -1 031                   |
| Investeringar i egna fastigheter                    | 1 610                     | 1 157                     | 1 704                    |
| Orealiserade värdeförändringar                      | -742                      | 1 597                     | 2 283                    |
| Övrigt                                              | -                         | -                         | 73                       |
| <b>Verkligt värde vid periodens slut</b>            | <b>44 668</b>             | <b>46 199</b>             | <b>47 513</b>            |
| <b>Exploateringsfastigheter</b>                     |                           |                           |                          |
| <b>Vid periodens början</b>                         | <b>997</b>                | <b>891</b>                | <b>891</b>               |
| Investeringar i bostadsrättsprojekt                 | 199                       | 60                        | 106                      |
| <b>Exploateringsfastigheter, vid periodens slut</b> | <b>1 196</b>              | <b>951</b>                | <b>997</b>               |
| <b>Fastighetsbeståndet totalt <sup>1)</sup></b>     | <b>45 864</b>             | <b>47 150</b>             | <b>48 509</b>            |

<sup>1)</sup> Exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter.

## Direktavkastning per lokaltyp

| %             | Intervall      | 2020-09-30<br>Genomsnitt | 2019-12-31<br>Genomsnitt |
|---------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Kontor        | 3,4-6,4        | 4,2                      | 4,3                      |
| Handel        | 3,7-6,4        | 5,1                      | 4,9                      |
| Bostäder      | 2,3-3,8        | 3,7                      | 3,7                      |
| Övrigt        | 3,4-6,4        | 4,9                      | 4,8                      |
| <b>Totalt</b> | <b>2,3-6,4</b> | <b>4,5</b>               | <b>4,5</b>               |

## Direktavkastning per region

| %             | Intervall      | 2020-09-30<br>Genomsnitt | 2019-12-31<br>Genomsnitt |
|---------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Stockholm     | 2,3-6,4        | 4,5                      | 4,5                      |
| Uppsala       | 3,0-5,8        | 5,2                      | 5,0                      |
| Malmö         | 3,8-6,4        | 5,3                      | 5,4                      |
| Göteborg      | 4,5-4,6        | 4,5                      | 4,5                      |
| <b>Totalt</b> | <b>2,3-6,4</b> | <b>4,5</b>               | <b>4,5</b>               |

## Orealiserade värdeförändringar fastigheter

|                                 | 2020<br>Q3 | 2020<br>Q2 | 2020<br>Q1    | 2019<br>Q4 | 2019<br>Q3 | 2019<br>Q2   | 2019<br>Q1 | 2018<br>Q4   |
|---------------------------------|------------|------------|---------------|------------|------------|--------------|------------|--------------|
| mkr                             |            |            |               |            |            |              |            |              |
| Förändrade avkastningskrav      | 286        | 254        | -791          | 549        | 283        | 439          | -          | 132          |
| Förändrade driftnetton med mera | 181        | 25         | -695          | 107        | -          | 681          | 148        | 994          |
| Byggrätter                      | -          | -          | -             | 30         | -          | 46           | -          | -            |
| <b>Summa</b>                    | <b>467</b> | <b>279</b> | <b>-1 486</b> | <b>686</b> | <b>283</b> | <b>1 166</b> | <b>148</b> | <b>1 126</b> |

## Fastighetsförvärv

| Fastighet | Område     | Kategori | Uthyrbar area, kvm | Tillträde | Underliggande pris fastighet, mkr |
|-----------|------------|----------|--------------------|-----------|-----------------------------------|
| Eken 14   | Sundbyberg | Kontor   | 8 205              | Juni 2020 | 295                               |

## Fastighetsförsäljningar

| Fastighet <sup>1)</sup>                            | Område         | Kategori      | Uthyrbar area, kvm | Frånträde | Underliggande pris fastighet, mkr |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|--------------------|-----------|-----------------------------------|
| Storö 2, Storö 15, Storö 21, Storö 23 och Storö 24 | Farsta Centrum | Handel/kontor | 115 207            | Juni 2020 | 3 979                             |

<sup>1)</sup> Läs mer i fastighetsförteckningen på [www.al.se](http://www.al.se)

## Fastighetsbeståndet (exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter)

| Fastighetstyp                                   | 2020-09-30                 |                        |                                         | 2019-09-30                 |                        |                                         |
|-------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
|                                                 | Uthyrbar area,<br>'000 kvm | Verkligt värde,<br>mkr | Verkligt värde,<br>kr/kvm <sup>1)</sup> | Uthyrbar area,<br>'000 kvm | Verkligt värde,<br>mkr | Verkligt värde,<br>kr/kvm <sup>1)</sup> |
| Kontorsfastigheter                              | 604                        | 25 588                 | 53 736                                  | 650                        | 23 385                 | 45 800                                  |
| Handelsfastigheter                              | 327                        | 10 808                 | 41 035                                  | 392                        | 16 301                 | 50 338                                  |
| Bostadsfastigheter                              | 45                         | 1 272                  | 32 863                                  | 39                         | 1 046                  | 32 022                                  |
| <b>Affärsområde Fastighet</b>                   | <b>976</b>                 | <b>37 667</b>          | <b>48 400</b>                           | <b>1 082</b>               | <b>40 732</b>          | <b>46 976</b>                           |
| Projektfastigheter                              | 97                         | 6 489                  | E/T <sup>2)</sup>                       | 89                         | 5 101                  | E/T <sup>2)</sup>                       |
| Mark och byggrätter                             | -                          | 512                    |                                         | -                          | 366                    |                                         |
| <b>Summa förvaltningsfastigheter</b>            | <b>1 073</b>               | <b>44 668</b>          |                                         | <b>1 171</b>               | <b>46 199</b>          |                                         |
| Exploateringsfastigheter                        | 6                          | 1 196                  |                                         | 6                          | 951                    |                                         |
| <b>Fastighetsbeståndet totalt <sup>3)</sup></b> | <b>1 078</b>               | <b>45 864</b>          |                                         | <b>1 177</b>               | <b>47 150</b>          |                                         |

<sup>1)</sup> Beräkningar utifrån area exklusive garage.

<sup>2)</sup> Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

<sup>3)</sup> Exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter.

# INVESTERINGAR OCH PROJEKT

## BESLUTADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under de tre första kvartalen uppgick investeringar i egna fastigheter till 1 809 mkr (1 217), varav 1 177 mkr (693) i projektfastigheter och 199 mkr (60) i exploateringsfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst projekt i Sickla, Mobilia, Barkarbystaden och Hagastaden. Övriga investeringar avser huvudsakligen lokalanpassningar för hyresgäster i fastigheter i Kista, Sickla och Malmö.

Projektet Entréhus 3 i Gränbystaden i Uppsala som omfattar 66 lägenheter, kontor och kommersiella lokaler, färdigställdes under andra kvartalet. Även Forumkvarteret i centrala Uppsala är nu färdigställt. Ombyggnadsprojektet har omfattat både bostads-, kontors- och handelsombyggnad med syfte att skapa ett urbant innerstads-kvarter.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 30 september till 2 830 mkr.

### STOCKHOLM

#### SICKLA, NACKA

**Curanten** – Vid Sickla Station färdigställs inom kort en vård- och hälsodestation där bottenvåningen kommer att inrymma butiker, kaféer och restauranger. Totalt omfattar projektet 11 500 kvm, varav 9 900 kvm för vårdverksamhet och de första hyresgästerna flyttar in under hösten 2020. Curanten är uthyrt till 80 procent och bland hyresgästerna märks KRY, som öppnar en av sina första fysiska etableringar i Stockholmsområdet, Sickla Hälsocenter, Alva Barnklinik, Distriktstandläkarna, Friskis & Svettis och Vattenhuset. I gatuplan öppnar Kronans Apotek, Reload Superfoods, Bastard Burgers och HTH Kök.

**Tapetfabriken** – Den gamla tapetfabriken vid Marcusplatsen i Sickla utvecklas till ett hotell. Vi har tecknat avtal med Nordic Choice Hotels för hela byggnaden som kommer att inrymma 240 hotellrum, konferenslokaler, evenemangsytor, restaurang och en 2 000 kvm stor lobby. Öppningen av hotellet planeras ske under andra kvartalet 2021.

**Nobelbergsgaraget** – Garaget, med ett hundratal parkeringsplatser och ytor för restaurang och service beräknas färdigställas under slutet av 2020. Två av totalt fem lokaler i bottenvåningen mot Sickla industriväg är uthyrda. Fastigheten är en 3D-fastighet under Brf

Sicklastråket.

**Panncentralen** – En om- och tillbyggnad pågår av den före detta panncentralen på Nobelberget där vi skapar en modern förskola med sex avdelningar och en lekfull utegård. Hyresavtal är tecknat med Jensen Education som tillträder lokalerna under december 2020. Öppning av verksamheten planeras ske i januari 2021.

**Brf Sicklastråket** – Bostadsrättsprojektet innehållande 68 bostadsrättslägenheter är det första bostadskvarteret som byggs på Nobelberget. I slutet av tredje kvartalet var upplåtelseavtal tecknade för 93 procent av antalet lägenheter. Lägenheterna byggs ovanpå Nobelbergsgaraget och kvarteret är klart för inflytt i oktober 2020.

**Brf Konstharts** – Under försommaren fattades beslut om att starta byggnationen av Nobelbergets andra kvarter. Projektet omfattar 56 bostadsrättslägenheter, tre kommersiella lokaler i bottenvåningarna samt ett parkeringsgarage. Projektet säljstartades under september 2020 och per den 10 oktober var 17 bostadsavtal tecknade, motsvarande 30 procent av lägenheterna. Produktionsstart planeras under oktober 2020 med beräknad inflyttning andra kvartalet 2022.

**Sickla galleria, etapp IV** – Ovanpå den befintliga gallerian tillskapas cirka 200 parkeringsplatser varav 60 för elbilar. De nya parkeringarna ska bland annat tillgodose ökat behov kopplat till projekten Curanten och Stationshuset. Cirka 2 000 befintliga kvm handelslokaler har tomställts och nya lokaler om knappt 3 000 kvm för handel och service tillskapas. Grundläggningsarbeten är klara, stomresning pågår och just nu gjuts bjälklagen. Färdigställandet beräknas ske under tredje kvartalet 2021.

### SLUSSEN

**Katarinahuset** – Ombyggnadsprojektet i Katarinahuset pågår och huset kommer efter färdigställandet att innehålla moderna kontor med en unik utsikt. Utöver kontor finns även planer för hotell och flera restauranger samt utveckling av husets takterrass så att allmänheten kan få tillträde via Mosebacke och Katarinahissen. Hyresavtal är sedan tidigare tecknat med Eriks Gondolen om totalt 1 100 kvadratmeter fördelade på två olika restauranger. Första inflyttning i huset beräknas ske under våren 2023 och renoveringen av fastigheten beräknas vara helt klar under sommaren 2023. Investe-



**CENTRALA SICKLA**– Atrium Ljungberg och Nacka kommun initierade i september en ny detaljplan omfattande cirka 150 000 kvadratmeter för Centrala Sickla. Den gemensamma visionen är att fortsätta utveckla Sickla till en urban, levande stadsdel.

ringen uppgår till närmare en miljard kronor.

#### HAGASTADEN

**Life City** – Invid Nya Karolinska Solna byggs Life City. Byggnaden omfattar 27 500 kvm investeringen uppgår till 1,7 miljarder kronor inklusive markförvärv. Här skapar vi en ny mötesplats för verksamheter inriktade mot life science. Största hyresgäst blir Academic Work som tecknat avtal om 17 000 kvm.

Produktionen löper på enligt plan och fasaden är på plats sedan augusti. Första inflyttning planeras ske under fjärde kvartalet 2021 och hela huset beräknas stå färdigt under våren 2022.

#### BARKARBYSTADEN, JÄRFÄLLA

**Bas Barkarby** – Den första etappen av Bas Barkarby omfattar cirka 25 000 kvm. Här sammanför vi utbildning med näringsliv och kultur och skapar en helt ny typ av mötesplats. Järfälla kommun blir största

hyresgäst med närmare 11 000 kvm för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Utöver detta kommer Bas Barkarby att innehålla kontor, restaurang och gym. I maj tecknades hyresavtal med Allians redovisning. Stomresning och fasadarbeten pågår och huset beräknas vara färdigställt sommaren 2022.

Bas Barkarby kommer att ligga i direkt anslutning till västra Stockholms nya knutpunkt för tunnelbana, fjärrtåg, pendeltåg och bussar.

#### MALMÖ

##### MOBILIA

**Torghuset** – Byggnaden är färdigställd och bostäderna tillträdades under våren. Inflyttning i handelslokalerna pågår och flertalet butiker har redan öppnat, resterande verksamheter kommer att öppna löpande under hösten. Nordisk Film öppnade biografen under septem-

| Beslutade projekt                               | Uthyrbar area, kvm |        |          |        | Total<br>Parkering, investering,<br>BTA | Total<br>kvarstår,<br>mkr <sup>1)</sup> | Varav<br>kvarstår,<br>mkr | Verkligt<br>värde,<br>mkr | Hyres-<br>värde,<br>mkr <sup>2)</sup> | Uthyrnings-<br>grad,<br>% |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------|----------|--------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
|                                                 | Handel             | Kontor | Bostäder | Övrigt |                                         |                                         |                           |                           |                                       |                           |
| Ny- och tillbyggnader                           |                    |        |          |        |                                         |                                         |                           |                           |                                       |                           |
| Curanten, Sicklaön 83:22, Nacka                 | 1 600              |        |          | 9 900  |                                         | 550                                     | 140                       |                           | 39                                    | 80                        |
| Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka            |                    |        |          | 10 500 | 4 600                                   | 440                                     | 110                       |                           | E/T <sup>3)</sup>                     | 100 <sup>4)</sup>         |
| Nobelbergsgaraget, Sicklaön 83:45, Nacka        | 600                |        |          |        | 3 400                                   | 60                                      | 10                        |                           | 4                                     | E/T <sup>3)</sup>         |
| Sickla Galleria etapp IV, Sicklaön 83:22, Nacka | 5 000              |        |          |        | 6 300                                   | 140                                     | 60                        |                           | 15                                    | –                         |
| Life City, Molekylen 1, Stockholm               |                    | 27 500 |          |        | 4 400                                   | 1 700                                   | 700                       |                           | 109                                   | E/T <sup>3)</sup>         |
| Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla           |                    | 7 000  |          | 17 200 |                                         | 840                                     | 530                       |                           | 54                                    | E/T <sup>3)</sup>         |
| Mobilia Torghuset, Bohus 8, Malmö               | 3 500              |        | 3 800    | 5 800  |                                         | 550                                     | 60                        |                           | 31                                    | 94 <sup>5)</sup>          |
| Parkhusen, kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala      | 100                |        | 2 700    |        |                                         | 120                                     | 70                        |                           | 6                                     | –                         |
| Summa ny- och tillbyggnader                     | 10 800             | 34 500 | 6 500    | 43 400 | 18 700                                  | 4 400                                   | 1 680                     |                           |                                       | 64                        |
| Ombyggnader                                     |                    |        |          |        |                                         |                                         |                           |                           |                                       |                           |
| Panncentralen, Sicklaön 83:33, Nacka            |                    |        |          | 1 000  |                                         | 90                                      | 20                        |                           | E/T <sup>3)</sup>                     | 100                       |
| Katarinahuset, Tranbodarne 11, Stockholm        | 2 600              | 18 700 |          | 3 800  |                                         | 980                                     | 880                       |                           | 126                                   | E/T <sup>3)</sup>         |
| Bostadsrätter                                   |                    |        |          |        |                                         |                                         |                           |                           |                                       |                           |
| Brf Sicklastråket, Sicklaön 83:43, Nacka        |                    |        | 4 500    |        |                                         | 310                                     | 50                        |                           | E/T                                   | 93 <sup>7)</sup>          |
| Brf Konstharts, Sicklaön 83:41, Nacka           | 300                |        | 3 600    |        | 800                                     | 280                                     | 200                       |                           | E/T                                   | – <sup>8)</sup>           |
| Summa beslutade projekt                         | 13 700             | 53 200 | 14 600   | 48 200 | 19 500                                  | 6 060                                   | 2 830                     | 4 781 <sup>6)</sup>       |                                       |                           |

<sup>1)</sup> Inklusive eventuellt markförvärv i samband med projektgenomförande, men exklusive eventuella ingångsvärden såsom marknadsvärde av riven byggnad.

<sup>2)</sup> Exklusive tillägg och eventuellt omsättningsutfall.

<sup>3)</sup> Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde eller uthyrningsgrad som delbelopp.

<sup>4)</sup> Uthyrningsgrad inklusive parkering uppgår till 94%. Parkering hyrs ut närmare färdigställandet.

<sup>5)</sup> Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 92%. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 100%.

<sup>6)</sup> Fördelat på 2 899 mkr för ny- och tillbyggnader och 1 653 mkr för ombyggnationer och 228 mkr för bostadsrättsprojekt.

<sup>7)</sup> Andel sålda lägenheter med bindande avtal, procent av antal.

<sup>8)</sup> 30% bokade genom bokningsavtal.

#### Tidplan beslutade projekt

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande

|                              | 2020 |    | 2021 |    |    |    | 2022 |    |    |    | 2023 |    |
|------------------------------|------|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|
|                              | Q3   | Q4 | Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   | Q2 |
| <b>Ny- och tillbyggnader</b> |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| Curanten                     |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| Tapetfabriken                |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| Nobelbergsgaraget            |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| Sickla Galleria etapp IV     |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| Life City                    |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| Bas Barkarby                 |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| Mobilia Torghuset            |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| Parkhusen, kvarter 1         |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| <b>Ombyggnader</b>           |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| Panncentralen                |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| Katarinahuset                |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| <b>Bostadsrätter</b>         |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| Brf Sicklastråket            |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |
| Brf Konstharts               |      |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |



ber och verksamheten är i full gång. Funnys Äventyr har färdigställt sina lokaler och kommer att välkomna sina första besökare från och med den 10 oktober.

## UPPSALA

### GRÄNBYSTADEN

**Parkhusen, kvarter 1** – Med närhet till både Gränbystaden galleria och Gränbyparken bygger vi bostadskvarteren Parkhusen som kommer att omfatta cirka 300 lägenheter. Parkhusen skapar en stadsmässig front och en tydlig entré till parken. Kvarter 1 omfattar 44 hyreslägenheter med en kommersiell lokal i bottenvåningen. Färdigställandet av projektet beräknas ske under andra kvartalet 2021. Lägenheterna kommer att förmedlas via Uppsala Bostadsförmedling.

## MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med nybyggnationer och fastighetsutvecklingsprojekt möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 34 miljarder kronor, utöver kvarstående investeringar i pågående projekt om 2 830 miljoner kronor. Areamässigt omfattar de framtida investeringarna 49 procent kontor, 38 procent bostäder och resterande 13 procent av handel/service, utbildning och kultur. Projektportföljen är fördelad på de flesta av våra områden där Sickla, Slakthusområdet, Hagastaden, Gränbystaden och Slussen står för cirka 90 procent av investeringsvolymen. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och detaljplanarbetet. I normalfallet startas inga projekt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

## MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2020–2022

### STOCKHOLM

**I Sickla** pågår försäljning av de första bostadsrätterna av totalt 500 på Nobelberget. Under september lanserades kvarter två med 56 bostadsrättslägenheter och lokaler i bottenvåningen. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras successivt i en takt beroende på marknadens efterfrågan. På Nobelberget skapas en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler och kulturverksamheter.

Vid Sickla Station, där den kommande tunnelbanan kommer att bindas samman med Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar, innehar vi

en byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA. Arbetet pågår med en ny detaljplan med utökad byggrätt som innefattar en byggnad om 23 våningar och cirka 23 000 kvm BTA. Samråd och granskning är avslutade och detaljplanen beräknas antas i kommunfullmäktige i december. Atrium Ljungberg och Region Stockholm driver ett gemensamt projekt som omfattar uppförande av delar för den nya stationsuppgången. Utöver detta ska byggnaden innehålla kontor och andra kommersiella lokaler. Markarbeten med spontning och schaktning för den nya biljett-hallen påbörjades i mars.

Vid östra delen av Sickla galleria och vid den andra planerade tunnelbaneuppgången för Sickla Station pågår detaljplanearbete för ett nytt bostadshus om 16 våningar med cirka 80 lägenheter. Samråd genomfördes under våren och detaljplan går ut på granskning i slutet av 2020. Förberedande arbeten för stationsuppgången planeras till hösten 2021 och färdigställande av hela byggnaden beräknas ske första kvartalet 2024.

**I Hagastaden** erhöll vi i mars 2020 en markanvisning bestående av två bostadskvarter och ett kontorskvarter. Ett gemensamt garage för kvarteren utgör den första etappen av projektet och beräknas byggstarta under tredje kvartalet 2022.

### GÖTEBORG

**På Lindholmen** utreds möjligheten att tillskapa ytterligare byggrätter för kontor om cirka 10 000 kvm inom befintlig fastighet.

### MALMÖ

**På Mobilia** innehar vi en byggrätt om 5 400 kvm BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Möjlig byggstart är första kvartalet 2021, efter det att Torghuset är helt färdigställt. Framtagande av program- och systemhandling pågår och beräknas bli klar under 2020. Kontoren blir nästa naturliga utvecklingssteg för Mobilia på resan mot att bli ett dynamiskt stadskvarter med blandat innehåll och en central nod i södra Malmö.

### UPPSALA

**I Gränbystaden** fortsätter utvecklingen av Uppsalas andra stadskärna. Utöver det första bostadskvarteret i Parkhusen, som byggstartats under våren 2020, finns utrymme för ytterligare cirka 250 lägenheter inom ramen för befintlig detaljplan.



**ÖSTRA HAGASTADEN** – I Östra Hagastaden har vi en markanvisning där vi planerar för ett nytt kontorshus omfattande drygt 24 000 kvadratmeter. Huset får en böljande fasad som möjliggör 40 procent mer fönsteryta med utsikt mot Brunnsviken och Hagaparken.

## STÖRRE UTVECKLINGSOMRÅDEN, PROJEKTSTARTER EFTER 2022

### SICKLA

Atrium Ljungberg har under mer än 20 år utvecklat Sickla, från industriområde till en levande stadsdel. Under de senaste två åren har vi, tillsammans med Nacka kommun, arbetat fram en vision för utvecklingen av det så kallade Centrala Sickla som har resulterat i en gemensam bild av den framtida stadsdelen och ett förslag på ny stadsplan. Centrala Sickla, som sträcker sig från Marcusplatsen i väster till Kyrkviken i öster, består idag av stora ytor för bilparkering och låga handelsbyggnader. Ytorna kommer att omvandlas till urbana stadskvarter med promenadstråk och hus med kontorsarbetsplatser och bostäder. Restauranger och butiker i bottenvåningarna ger liv åt gatustråken och skapar en trygg stadsmiljö. Totalt omfattar planen cirka 150 000 kvadratmeter, motsvarande cirka 7 000 kontorsarbetsplatser och cirka 500 nya bostäder. Detaljplaneprocessen pågår och bedöms ta cirka tre år.

Tillväxten i Stockholmsregionen är stor varför vi också planerar för mer bostäder i Sickla. Detaljplanearbetet för bostäder i Kyrkviken, och norra Nobelberget pågår. I Kyrkviken vill vi, i enlighet med Nacka kommuns bostadsvision och översiktsplan, skapa cirka 700 attraktiva bostäder och lokaler för service i en trivsamt kvartersmiljö. Kyrkviken ligger i direkt anslutning till strandpromenad, kollektivtrafik och Sicklas utbud av handel och service. Projektet omfattar drygt 20 000 kvadratmeter.

På Nobelberget fortsätter utvecklingen av nya bostadskvarter. Totalt omfattar projektet 500 bostadsrättslägenheter och mellan åren 2023 och 2024 planerar vi för att bygga ytterligare drygt 13 000 kvadratmeter. Den totala investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till cirka 13 miljarder kronor.

### SLAKTHUSOMRÅDET

I juni 2019 tillträdde vi 14 fastigheter med totalt drygt 50 000 kvm uthyrbar area. Vi har också en option om att förvärva en förvaltningsfastighet om 32 000 kvm uthyrbar area. Därtill ges även möjlighet att avropa markanvisningar om ytterligare cirka 100 000 kvm BTA. Förvärven och utvecklade markanvisningar uppgår totalt till cirka 200 000 kvm BTA för kontor och bostäder, kompletterat med kultur, handel/restaurang, hotell, utbildning med mera. Den totala investeringen fram till 2030 uppgår, inklusive förvärv, till cirka åtta miljarder kronor.

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Under våren erhöll vi en ny markanvisning på Norra Entrétorget för hotell/kontor och precis innan sommaren tecknades en avsiktsförklaring med SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, om att bygga en gymnasieskola i området. Under början av året har stort fokus legat på att förbereda inför höstens stora detaljplanestarter i den norra och mellersta delen av Slakthusområdet, med utgångspunkten från den tidigare genomförda förstudien att skapa goda vistelsevärden och möjlighet för verksamheter att leva under dygnets alla timmar. Intentionen är att skapa en stark destination med kontor och bostäder kompletterat med mat, kultur och upplevelser. En helt ny mötesplats och en motor för hela Söderort.

### SLUSSEN

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna vid Slussen. I en överenskommelse med Stockholms stad erhöll vi som ersättning för den återlämnade markanvisningen Hamnmästaren, flera markanvisningar i Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet. I Slussen har vi nu möjlighet att utveckla den kommande handelsplatsen under Södermalmstorg om cirka 8 000 kvm LOA. Här planeras för handel och service kombinerat med ytor som förbinder de olika kollektivtrafikslagen med varandra; Saltsjöbanan, tunnelbanan och bussterminalen i Katarinaberget. Handelsplatsen angränsar till

#### Möjliga projekt

|                 | Kommun     | Lokaltyp <sup>1)</sup> | Projektarea, kvm BTA        |                                | Möjlig investering, mkr <sup>2)</sup> |
|-----------------|------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
|                 |            |                        | Detaljplan finns            | Förändring av detaljplan krävs |                                       |
| Barkarby        | Järfälla   | Kontor                 | 20 000                      |                                |                                       |
| Lindholmen      | Göteborg   | Kontor                 |                             | 23 000                         |                                       |
| Hagastaden      | Stockholm  | Bostäder               | 37 000                      |                                |                                       |
| Hagastaden      | Stockholm  | Kontor                 | 36 000                      | 25 000                         |                                       |
| Hagastaden      | Stockholm  | Handel                 | 1 000                       |                                |                                       |
| Mobilia         | Malmö      | Kontor                 | 5 000                       |                                |                                       |
| Sickla          | Nacka      | Bostäder               | 36 000                      | 145 000                        |                                       |
| Sickla          | Nacka      | Kontor                 |                             | 120 000                        |                                       |
| Slakthusområdet | Stockholm  | Utbildning             |                             | 7 000                          |                                       |
| Slakthusområdet | Stockholm  | Bostäder               |                             | 44 000                         |                                       |
| Slakthusområdet | Stockholm  | Kontor                 |                             | 81 000                         |                                       |
| Slakthusområdet | Stockholm  | Handel                 |                             | 28 000                         |                                       |
| Slakthusområdet | Stockholm  | Kultur/restaurang      |                             | 11 000                         |                                       |
| Sundbyberg      | Sundbyberg | Kontor                 |                             | 26 000                         |                                       |
| Södermalm       | Stockholm  | Handel                 |                             | 16 000                         |                                       |
| Södermalm       | Stockholm  | Hotell                 |                             | 5 000                          |                                       |
| Södermalm       | Stockholm  | Kontor                 | 48 000                      |                                |                                       |
| Södermalm       | Stockholm  | Kultur/restaurang      | 7 000                       |                                |                                       |
| Uppsala         | Uppsala    | Bostäder               | 20 000                      | 35 000                         |                                       |
| Uppsala         | Uppsala    | Kontor                 |                             | 22 000                         |                                       |
| Uppsala         | Uppsala    | Handel                 | 5 000                       | 23 000                         |                                       |
| <b>Summa</b>    |            |                        | <b>215 000<sup>3)</sup></b> | <b>611 000<sup>4)</sup></b>    | <b>34 000</b>                         |

<sup>1)</sup> Bedömd lokalanvändning kan komma att ändras och innehålla andra inslag.

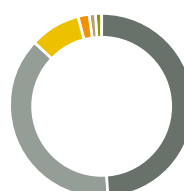
<sup>2)</sup> Investeringsvolymen avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande byggrätter, inklusive eventuella markförvärv.

<sup>3)</sup> Varav cirka 35 000 kvm avser ombyggnad och cirka 108 000 kvm avser markanvisningar.

<sup>4)</sup> Varav cirka 60 000 kvm avser ombyggnad och cirka 253 000 kvm avser markanvisningar.

#### Möjliga projekt efter lokaltyp

– Kontor och bostäder står för drygt 85 procent av arean



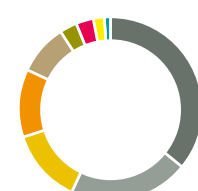
#### Möjliga projekt efter detaljplan

– För cirka 25 procent av arean finns färdig detaljplan



#### Möjliga projekt efter område

– Drygt 80 procent av arean är fokuserad till Stockholm



#### Möjliga projekt vid tunnelbanestationer

– 83 procent av arean vid nya eller befintliga tunnelbanestationer







**SLUSSEN**– Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna vid Slussen. Tillsammans med Stockholms stad vill vi skapa en destination för både stockholmare och turister och en dynamisk mötesplats som kommer att utgöra Söders affärsmässiga hjärta.

kommande Mälarterrassen, en publik byggnad om drygt 7 000 kvm BTA med utblick över Gamla stan och vattnet. Här planerar vi för kaféer, restauranger och inslag av kultur. Beräknad inflyttning 2025.

Kvarteret Ormen är en byggrätt om cirka 4 500 kvm där ett hotell planeras att uppföras ovanpå tunnelbaneuppgången. Hotellet beräknas färdigställas i samband med handelsplatsen.

I Slussen har vi sedan tidigare också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarne, placerad ovan Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Kvarteret Ryssbodarne är en triangulär byggrätt om cirka 7 000 kvm BTA i fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningen. Produktionsstart tidigast 2025 med möjlig inflyttning 2027.

Atrium Ljungberg äger sedan tidigare Glashuset, Sjömansinstitutet och Katarinahuset. Detta innebär att vi nu äger cirka 50 000 kvm i befintligt bestånd och har markanvisningar om totalt 26 500 kvm. Utvecklingsprojektet i Slussen motsvarar en total investering om cirka två miljarder kronor. Vårt samarbete med staden fortsätter och tillsammans skapar vi en dynamisk mötesplats för framtiden. Slussen ska bli en destination för både stockholmare och turister, ett levande nav och Söders affärsmässiga hjärta.

## HAGASTADEN

Atrium Ljungberg har verkat i Hagastaden i närmare 25 år och är en av de största fastighetsägarna i området med karaktäristiska industribyggnader längs Norra Stationsgatan. Här möter kvarter med äldre byggnader det nya Hagastaden där bland annat vårt projekt Life City färdigställs 2022.

Vi tar aktiv del i utvecklingen av Hagastaden som fram till 2030 växer till att bli en ny dynamisk stadsdel och ett av världens främsta kluster för life science. I östra Hagastaden innehar vi en markanvisning alldeles intill Brunnsviken. Här planerar vi att bygga en kontorsfastighet omfattande cirka 24 000 kvadratmeter i åtta våningar med en böljande fasad som möjliggör attraktiva kontorsytor med fantastisk utsikt mot Brunnsviken och Hagaparken. Byggstart planeras till första kvartalet 2024.

I mars 2020 erhöll vi ytterligare en markanvisning i området efter en överenskommelse med Stockholms stad där vi återlämnade en markanvisning i Slussen till förmån för ett kommande Nobel Center. Markanvisningen i Hagastaden består av två bostadskvarter och ett kontorskvarter – kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa.

Utvecklingsprojekten i Hagastaden motsvarar en total investering om cirka sex miljarder kronor under en tidsperiod om närmare tio år.

## UPPSALA

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med en stadig befolkningstillväxt, växande näringsliv och världsledande forskning och innovation. Uppsala är en av våra viktigaste delmarknader och vi fokuserar vår verksamhet till Uppsala city och Gränbystaden som vi utvecklar till att bli Uppsalas andra stadskärna.

Under de senaste sex åren har vi genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden, alla med syfte att skapa en stadsbild med en blandning av handel, kontor, bostäder, service och kulturverksamheter. Vår vision är att här skapa en ny, attraktiv och levande stadsdel i Uppsala. Genom att blanda verksamheter skapas en trygg plats med liv och rörelse under dygnets alla timmar.

2019 erhöll vi en förnyad markanvisning med en byggrätt om potentiellt 45 000 kvadratmeter BTA söder om Gränbystaden galleria. Här vill vi utveckla ett helt nytt kontorskluster, kombinerat med bostäder. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara färdigt under 2020.

Vi utreder också förutsättningarna för att starta ett detaljplaneärende avseende en vidareutveckling och förtätning av området som idag utgör parkering i anslutning till gallerian, totalt cirka 45 000 kvadratmeter. I norra Gränbystaden finns även möjlighet att inom befintlig detaljplan utveckla kvarvarande markytor om cirka 5 000 kvadratmeter BTA för kontor och handel.

Totalt motsvarar utvecklingsprojekten i Gränbystaden en investeringsvolym om cirka tre miljarder kronor.

# FINANSIERING

## FINANSMARKNADEN

Våren präglades av Covid-19-pandemin och kraftigt fall i Sveriges BNP. Enligt Konjunkturinstitutet finns nu tydliga tecken på en kraftig rekyl uppåt det tredje kvartalet och att en sakta återhämtning är att vänta. En succesiv anpassning av hushållens konsumtionsbeteende har skett vilket gjort att delar av det bortfall som skedde under andra kvartalet har tagits igen. Prognosen för 2020 är inte lika dyster som innan sommaren och Konjunkturinstitutets prognos är nu att BNP minskar med 3,4 procent för helåret 2020. I omvärlden är osäkerheten fortsatt stor kopplat till Covid-19 men under senaste kvartalet har ekonomierna börjat återhämta sig. Effekterna kommer dock att kvarstå även kommande år.

Kapitalmarknaden har återhämtat sig under tredje kvartalet och efterfrågan har varit stark under början av hösten. Prisnivåerna på obligationsmarknaden har återhämtat sig och är nästan på samma nivå som i början av året.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader har, under det senaste kvartalet sjunkit från 0,06 procent till -0,07 procent vid kvartalsskiftet. Den 10-åriga swapräntan är på oförändrad nivå vid kvartalsskiftet jämfört med halvårsskiftet 0,29 procent.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom kapitalmarknaden, nordiska banker, Nordiska investeringsbanken, Europeiska investeringsbanken och direktfinansiering. De räntebärande skulderna uppgick vid kvartalets slut till 18 581 mkr (19 687). Under tredje kvartalet ökade de räntebärande skulderna med 117 mkr. Ökningen har skett genom ökad volym av företagscertifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid kvartalets slut till 1,7 procent (1,7). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,8 procent (1,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 5,2 år (5,6) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,6 år (4,9). Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 4,1 ggr (4,5). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid kvartalsskiftet uppgick den till 40,5 procent (41,8).

Outnyttjade lånelöften, utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat, uppgick till 3 348 mkr (2 723). Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 300 mkr (300).

## SÄKERHETER

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 8 014 mkr (8 312) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 17 procent (17) i förhållande till de totala tillgångarna.

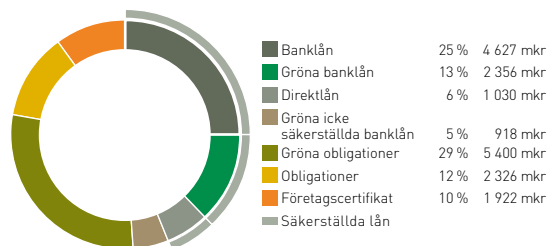
## GRÖN FINANSIERING

Atrium Ljungberg skapar attraktiva och hållbara städer och som en del av hållbarhetsstrategin fokuserar vi på att förbättra resurseffektiviteten och därmed minska vår miljöpåverkan. Detta gör det även möjligt att finansiera oss grönt.

Grön finansiering står för 47 procent (35) av total lånevolym. Vid kvartalets slut fanns 5 400 mkr (5 916) gröna obligationer utestående samt 3 274 mkr (913) gröna banklån.

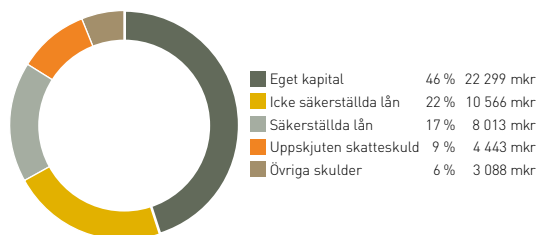
### Räntebärande skulder

– 18,6 miljarder kronor i skulder med 47 procent grön finansiering



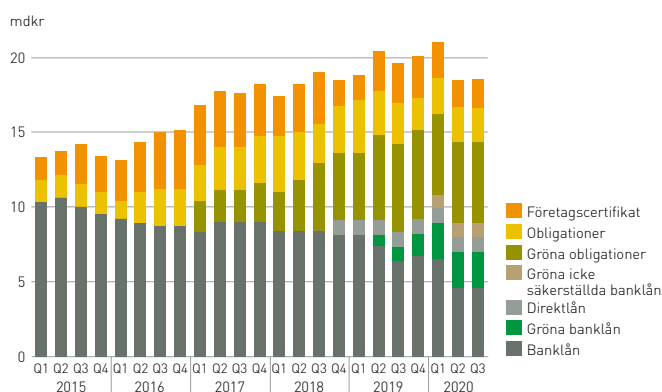
### Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 17 procent i förhållande till totala tillgångarna



### Utveckling finansieringskällor

– Minnsad skuldvolym de senaste kvartalen kopplat till försäljningen av Farsta Centrum



**Räntebindning**

| Bindningstid    | Belopp, mkr   | Andel, %   | Genomsnittlig ränta, % <sup>1)</sup> |
|-----------------|---------------|------------|--------------------------------------|
| 2020            | 2 484         | 13         | 1,0                                  |
| 2021            | 1 802         | 10         | 0,6                                  |
| 2022            | 400           | 2          | 1,6                                  |
| 2023            | 736           | 4          | 1,6                                  |
| 2024            | 1 476         | 8          | 1,6                                  |
| 2025 och senare | 11 683        | 63         | 2,0                                  |
| <b>Totalt</b>   | <b>18 581</b> | <b>100</b> | <b>1,7</b>                           |

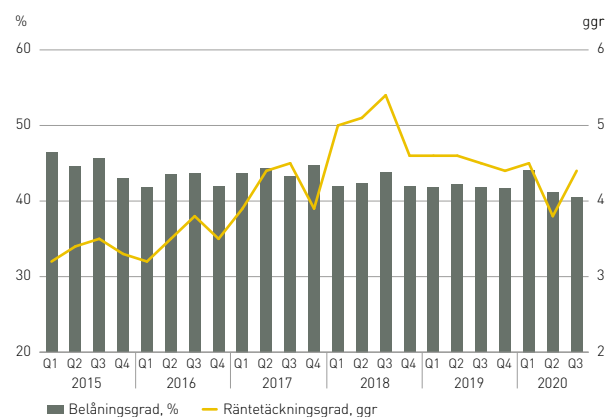
<sup>1)</sup> Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utförd i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

**Kapitalbindning**

| Bindningstid    | Belopp, mkr   | Andel, %   |
|-----------------|---------------|------------|
| 2020            | –             | –          |
| 2021            | 1 533         | 8          |
| 2022            | 5 202         | 28         |
| 2023            | 1 809         | 10         |
| 2024            | 2 326         | 13         |
| 2025 och senare | 7 712         | 42         |
| <b>Totalt</b>   | <b>18 581</b> | <b>100</b> |

**Belåningsgrad och räntetäckningsgrad**

– Sänkt belåningsgrad och ökad räntetäckningsgrad kopplad till minskad skuld

**DERIVAT**

Derivatportföljen bestod vid kvartalets slut av 12 296 mkr (10 796) i ränteswappar och valutaswappar med förfall mellan 2022 och 2030. Dessutom finns 500 mkr i forwardstartade ränteswappar med start 2021. Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor.

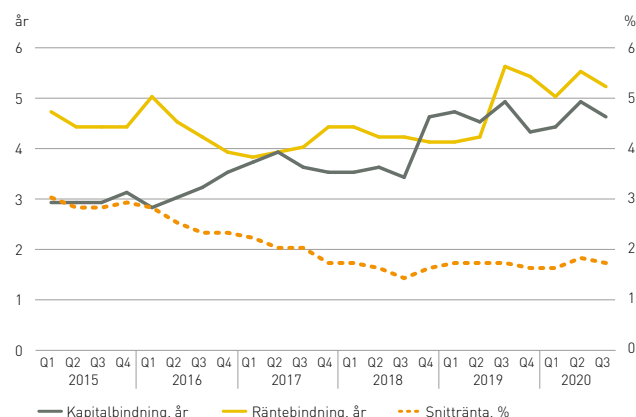
Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till –285 mkr (–554) då räntan under kvartalet har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till –694 mkr (–921).

**PUBLIK RATING**

Bolaget har en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

**Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning**

– Ökad kapital- och räntebindning då kortfristig skuld amorterats



**PARKHUSEN** – I Gränbystaden i Uppsala byggs just nu det första av totalt fyra bostadshus belägna i direkt anslutning till såväl gallerian som Gränbyparken. Huset kommer att innehålla 44 hyreslägenheter som står färdiga för inflytt andra kvartalet 2021.

# KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

| Belopp i mkr                                                                        | Period<br>2020<br>jan-sep | Period<br>2019<br>jan-sep | Kvartal<br>2020<br>jul-sep | Kvartal<br>2019<br>jul-sep | Helår<br>2019<br>jan-dec | 12 månader<br>2019/2020<br>okt-sep |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>                                              | <b>842</b>                | <b>945</b>                | <b>277</b>                 | <b>318</b>                 | <b>1 234</b>             | <b>1 131</b>                       |
| Återföring av- och nedskrivningar                                                   | 10                        | 9                         | 3                          | 3                          | 13                       | 14                                 |
| Övriga poster som inte ingår i kassaflödet                                          | 1                         | 32                        | 24                         | 32                         | -62                      | -94                                |
| Betald skatt                                                                        | -45                       | -23                       | -43                        | -10                        | -27                      | -48                                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>808</b>                | <b>962</b>                | <b>260</b>                 | <b>343</b>                 | <b>1 158</b>             | <b>1 004</b>                       |
| Nettoförändring av rörelsekapital                                                   | -139                      | 164                       | 101                        | -8                         | 192                      | -111                               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>669</b>                | <b>1 126</b>              | <b>361</b>                 | <b>336</b>                 | <b>1 350</b>             | <b>893</b>                         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  | -263                      | -1166                     | 22                         | -6                         | -1 174                   | -271                               |
| Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt                            | -1 809                    | -1217                     | -653                       | -402                       | -1 810                   | -2 402                             |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter                                              | 3 797                     | 1 016                     | -                          | 1 016                      | 1 031                    | 3 812                              |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar                                     | -53                       | -6                        | 3                          | 2                          | -5                       | -52                                |
| Inköp/försäljning av inventarier                                                    | -4                        | -15                       | -3                         | -9                         | -17                      | -6                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>1 668</b>              | <b>-1 387</b>             | <b>-631</b>                | <b>601</b>                 | <b>-1 975</b>            | <b>1 080</b>                       |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Förändring av övriga långfristiga skulder                                           | 6                         | 4                         | 4                          | -1                         | 20                       | 22                                 |
| Upptagna lån                                                                        | 3 642                     | 4 287                     | 152                        | 743                        | 5 709                    | 5 064                              |
| Amortering av skuld                                                                 | -5 123                    | -3 138                    | -0                         | -1 572                     | -4 016                   | -6 001                             |
| Lösen av derivat                                                                    | -                         | -                         | -                          | -                          | -235                     | -235                               |
| Utbetald utdelning                                                                  | -649                      | -631                      | -                          | -                          | -631                     | -649                               |
| Återköp egna aktier                                                                 | -19                       | -99                       | -                          | -                          | -99                      | -19                                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-2 144</b>             | <b>423</b>                | <b>156</b>                 | <b>-829</b>                | <b>748</b>               | <b>-1 819</b>                      |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>194</b>                | <b>163</b>                | <b>-114</b>                | <b>108</b>                 | <b>122</b>               | <b>154</b>                         |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>457</b>                | <b>335</b>                | <b>764</b>                 | <b>390</b>                 | <b>335</b>               | <b>498</b>                         |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>651</b>                | <b>498</b>                | <b>651</b>                 | <b>498</b>                 | <b>457</b>               | <b>651</b>                         |

## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Periodens kassaflöde uppgick till 194 mkr (163).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 669 mkr (1 126), vilket motsvarar 5,16 kr/aktie (8,66). Kassaflödet från den löpande verksamheten har främst påverkats av högre interimsfordringar relaterade till timing i fakturering av projekt- och entreprenadintäkter samt statliga stöd. Kundfordringarna är i nivå med ingående balans för räkenskapsåret.

Investeringsverksamheten har bidragit med ett positivt kassaflöde om 1 668 mkr (-1 387), främst hänförligt till försäljningen av Farsta

Centrum. Investeringar i egna fastigheter uppgick till -1809 mkr (-1 217).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 144 mkr (423) till följd av lösen av lån.

Tillgänglig likviditet uppgick till 4 299 mkr (3 521), och utgjordes av banktillgodohavanden om 651 mkr (498), outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 3 348 mkr (2 723) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.



# HÅLLBARHET

## HÅLLBART FÖRETAGANDE

Ett av Atrium Ljungbergs övergripande målområden är ansvarsfullt företagande. Där har vi definierat fyra hållbarhetsmål som följs upp kvartalsvis:

- År 2021 ska 100 procent av våra förvaltningsfastigheter vara miljöcertifierade (undantaget projektfastigheter och fastigheter förvärvade de senaste två åren).
- Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 procent.
- Vid utgången av 2021 ska andelen gröna hyreskontrakt uppgå till minst 50 procent av kontrakterad årshyra.
- Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, som en del i att ha hållbara medarbetare och vara en attraktiv arbetsgivare.

## INTRESSENTDIALOG

Då nuvarande hållbarhetsmål löper ut 2021 har ett strategiskt arbete påbörjats med att ta fram en förnyad hållbarhetsstrategi och nya hållbarhetsmål. En del i detta arbete är att genomföra en fördjupad intressentdialog, vilket påbörjades under kvartalet. Våra viktigaste intressenter är kunder, ägare, investerare, medarbetare, kommuner och leverantörer. Dialogen med våra intressenter är betydelsefull för vårt samarbete och för att kunna skapa ett relevant erbjudande, samt för att få insikter i intressenternas förväntningar när det gäller hållbart företagande. Dialogen sker genom intervjuer, enkäter och workshops. När intressentdialogen är utförd genomför vi en väsentlighetsanalys för att identifiera våra mest väsentliga hållbarhetsaspekter. Dessa kommer att ligga till grund för våra nya hållbarhetsmål.

## MILJÖCERTIFIERING

Vi har valt att certifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam och våra bostäder enligt Miljöbyggnad. Per 2020-09-30 var 58 procent (42) av uthyrbar yta certifierad.

## ENERGIANVÄNDNING

EL står för största delen av vår energianvändning. Vanligtvis är det vi som förser våra hyresgäster med el och debiterar dem utifrån faktisk förbrukning, vilket skapar incitament för resurseffektivitet. En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Den kyla som finns installerad i våra fastigheter består dels av köpt fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla. Jämfört med referensåret 2014 har energiintensiteten minskat med 21 procent per kvadratmeter (17).

## ENERGIINTENSITET

| kWh/kvm                          | 12 mån<br>2019/2020<br>okt-sep | 12 mån<br>2018/2019<br>okt-sep | Förändring | Förändring<br>mot 2014 <sup>1)</sup> |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|--------------------------------------|
| Värme                            | 63                             | 71                             | -11%       | -32%                                 |
| Fastighetsel                     | 47                             | 46                             | 2%         | -30%                                 |
| Fjärrkyla                        | 14                             | 16                             | -13%       | -27%                                 |
| <b>Delsumma fastighetsenergi</b> | <b>124</b>                     | <b>133</b>                     | <b>-7%</b> | <b>-30%</b>                          |
| Hyresgästel                      | 56                             | 58                             | -3%        | -9%                                  |
| Hyresgästel, uppskattad          | 17                             | 18                             | -6%        | -39%                                 |
| Processkyla                      | 15                             | 14                             | 7%         | -                                    |
| <b>Total energiintensitet</b>    | <b>212</b>                     | <b>223</b>                     | <b>-5%</b> | <b>-21%</b>                          |

<sup>1)</sup> Referensår.

## HÅLLBARA MEDARBETARE

Vi deltar sedan 2011 i Great Place to Works® utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser". Vår målsättning är att minst nå ett genomsnittligt index på 85 procent. 2019 överträffade vi vårt mål och nådde ett index om 87 procent (88).

## GRÖNA HYRESAVTAL

Hållbara och kostnadseffektiva lösningar skapas bäst i nära samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare. Gröna hyresavtal är ett exempel på ett gemensamt åtagande att tillsammans minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Målet är att gröna hyresavtal ska utgöra minst 50 procent av kontrakterad årshyra vid utgången av 2021.

|                                                 | 2020-10-01 | 2019-10-01 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra | 42%        | 34%        |

## SKATT

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomträttsavgälder. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms och stämpelskatt. Regelverken kring dessa skatter följs noggrant då det är en väsentlig del av det kommersiella erbjudandet med krav på hög förutsägbarhet och minimering av administrativa kostnader. Läs mer om Atrium Ljungbergs skattepolicy på vår webbplats [www.al.se](http://www.al.se) eller i vår årsredovisning för 2019 på sidan 35.

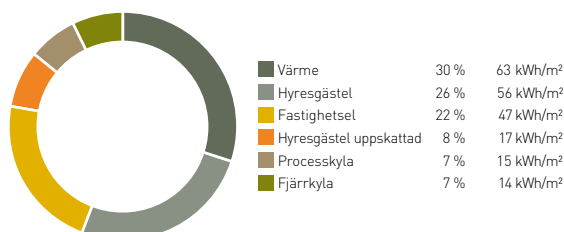
| mkr                 | Period<br>2020<br>jan-sep | Period<br>2019<br>jan-sep | Helår<br>2019<br>jan-dec | 12 månader<br>2019/2020<br>okt-sep |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Aktuell skatt       | 32                        | 69                        | 63                       | 25                                 |
| Fastighetsskatt     | 140                       | 128                       | 174                      | 185                                |
| Ej avdragsgill moms | 86                        | 51                        | 79                       | 114                                |
| Stämpelskatt        | -                         | 48                        | 55                       | 7                                  |
| <b>Skatter</b>      | <b>257</b>                | <b>296</b>                | <b>370</b>               | <b>332</b>                         |
| Tomträttsavgäld     | 24                        | 25                        | 34                       | 34                                 |
| <b>Samhället</b>    | <b>282</b>                | <b>320</b>                | <b>404</b>               | <b>366</b>                         |

## GRÖN FINANSIERING

Som en följd av hållbarhetsarbetet, med tydlig koppling till våra hållbara projekt, kan Atrium Ljungberg genomföra grön finansiering. Den står för 47 procent (35) av totala lånevolymen. Vid periodens slut fanns 5 400 mkr (5 916) gröna obligationer utestående samt 3 274 mkr (913) gröna banklån.

## Energiintensitet

- 41 procent av den totala energiintensiteten avser hyresgästers verksamhetsenergi





# SEGMENTRAPPORTERING

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna Fastigheter samt Projekt- och entreprenadverksamhet.

2020  
jan-sep

| Belopp i mkr                                    | Fastigheter  | Projekt-<br>utveckling <sup>1)</sup> | TL Bygg    | Projekt-<br>och entreprenad-<br>verksamheten | Ej fördelade<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen    |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Hysesintäkter                                   | 1 806        |                                      |            |                                              | -17                                         | 1 789        |
| Projekt- och entreprenadomsättning              |              | 17                                   | 626        | 643                                          | -266                                        | 377          |
| <b>Nettoomsättning</b>                          | <b>1 806</b> | <b>17</b>                            | <b>626</b> | <b>643</b>                                   | <b>-283</b>                                 | <b>2 166</b> |
| Kostnader fastighetsförvaltning                 | -599         |                                      |            |                                              | 14                                          | -585         |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader |              | -28                                  | -591       | -619                                         | 230                                         | -389         |
| <b>Bruttoresultat</b>                           | <b>1 207</b> | <b>-11</b>                           | <b>35</b>  | <b>24</b>                                    | <b>-39</b>                                  | <b>1 192</b> |
| Central administration                          | -53          | -3                                   | -8         | -11                                          | -                                           | -65          |
| Finansiella intäkter och kostnader              |              |                                      |            |                                              | -285                                        | -285         |
| <b>Resultat före värdetförändringar</b>         | <b>1 154</b> | <b>-14</b>                           | <b>27</b>  | <b>13</b>                                    | <b>-324</b>                                 | <b>842</b>   |
| Värdetförändringar <sup>2) 3)</sup>             | -826         |                                      |            |                                              | -285                                        | -1 110       |
| Skatt                                           |              |                                      |            |                                              | 445                                         | 445          |
| <b>Periodens resultat</b>                       | <b>328</b>   | <b>-14</b>                           | <b>27</b>  | <b>13</b>                                    | <b>-163</b>                                 | <b>177</b>   |
| Investeringar och förvärv                       | 1 874        | 199                                  | 1          | 200                                          | 68                                          | 2 141        |
| Tillgångar, periodens slut                      | 45 649       | 1 196                                | 204        | 1 400                                        | 1 359                                       | 48 408       |

2019  
jan-sep

| Belopp i mkr                                    | Fastigheter  | Projekt-<br>utveckling <sup>1)</sup> | TL Bygg    | Projekt- och<br>entreprenad-<br>verksamheten | Ej fördelade<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen    |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Hysesintäkter                                   | 1 946        |                                      |            |                                              | -13                                         | 1 933        |
| Projekt- och entreprenadomsättning              |              | 13                                   | 382        | 395                                          | -254                                        | 140          |
| <b>Nettoomsättning</b>                          | <b>1 946</b> | <b>13</b>                            | <b>382</b> | <b>395</b>                                   | <b>-267</b>                                 | <b>2 073</b> |
| Kostnader fastighetsförvaltning                 | -603         |                                      |            |                                              | 8                                           | -594         |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader |              | -28                                  | -362       | -390                                         | 221                                         | -169         |
| <b>Bruttoresultat</b>                           | <b>1 343</b> | <b>-15</b>                           | <b>19</b>  | <b>5</b>                                     | <b>-37</b>                                  | <b>1 310</b> |
| Central administration                          | -57          | -4                                   | -10        | -14                                          | 1                                           | -69          |
| Finansiella intäkter och kostnader              |              |                                      |            |                                              | -296                                        | -296         |
| <b>Resultat före värdetförändringar</b>         | <b>1 286</b> | <b>-18</b>                           | <b>9</b>   | <b>-9</b>                                    | <b>-333</b>                                 | <b>945</b>   |
| Värdetförändringar <sup>2) 3)</sup>             | 1 656        |                                      |            |                                              | -554                                        | 1 102        |
| Skatt                                           |              |                                      |            |                                              | -284                                        | -284         |
| <b>Periodens resultat</b>                       | <b>2 943</b> | <b>-18</b>                           | <b>9</b>   | <b>-9</b>                                    | <b>-1 171</b>                               | <b>1 762</b> |
| Investeringar och förvärv                       | 2 323        | 60                                   | 0          | 60                                           | 20                                          | 2 403        |
| Tillgångar, periodens slut                      | 47 505       | 951                                  | 159        | 1 110                                        | 1 003                                       | 49 618       |

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

<sup>2)</sup> Fastigheter, realiserade -742 mkr (1 597). Fastigheter, realiserade -84 mkr (59).

<sup>3)</sup> Realiserad värdetförändring derivat -285 mkr (-554).

# SEGMENTRAPPORTERING, forts.

## Intäktslag per segment

2020

jan-sep

| Belopp i mkr                                  | Fastigheter  | Projekt-<br>utveckling | TL Bygg    | Projekt- och<br>entreprenad-<br>verksamheten | Ej fördelade<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen    |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Hysesintäkter</b>                          | <b>1 806</b> |                        |            |                                              | <b>-17</b>                                  | <b>1 789</b> |
| <b>Projekt- och entreprenadsättning</b>       |              |                        |            |                                              |                                             |              |
| varav Totalentreprenad, fast pris             |              |                        | 152        | 152                                          | -0                                          | 152          |
| varav Totalentreprenad, löpande räkning       |              |                        | 219        | 219                                          | -209                                        | 11           |
| varav Utförarentreprenad, fast pris           |              |                        | 1          | 1                                            |                                             | 1            |
| varav Utförarentreprenad, löpande räkning     |              |                        | 253        | 253                                          | -40                                         | 213          |
| varav Övrigt                                  |              | 17                     |            | 17                                           | -17                                         | -            |
| <b>Summa Projekt- och entreprenadsättning</b> |              | <b>17</b>              | <b>626</b> | <b>642</b>                                   | <b>-266</b>                                 | <b>377</b>   |
| <b>Summa Nettoomsättning</b>                  | <b>1 806</b> | <b>17</b>              | <b>626</b> | <b>642</b>                                   | <b>-283</b>                                 | <b>2 166</b> |

2019

jan-sep

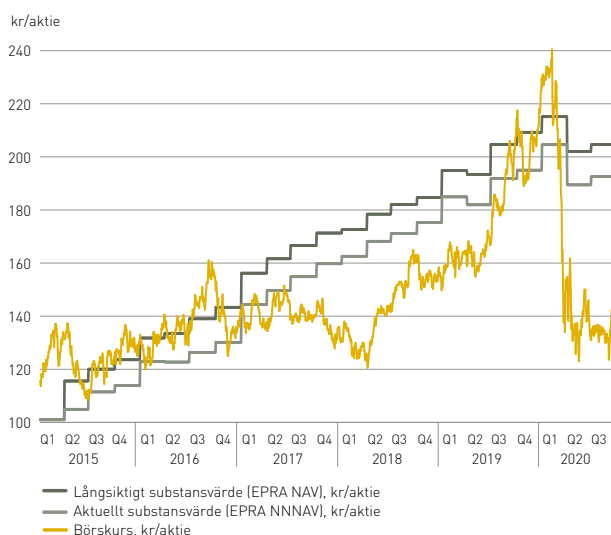
| Belopp i mkr                                  | Fastigheter  | Projekt-<br>utveckling | TL Bygg    | Projekt- och<br>entreprenad-<br>verksamheten | Ej fördelade<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen    |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Hysesintäkter</b>                          | <b>1 946</b> |                        |            |                                              | <b>-13</b>                                  | <b>1 933</b> |
| <b>Projekt- och entreprenadsättning</b>       |              |                        |            |                                              |                                             |              |
| varav Totalentreprenad, fast pris             |              |                        | 63         | 63                                           | -4                                          | 59           |
| varav Totalentreprenad, löpande räkning       |              |                        | 180        | 180                                          | -172                                        | 7            |
| varav Utförarentreprenad, fast pris           |              |                        | 21         | 21                                           | -                                           | 21           |
| varav Utförarentreprenad, löpande räkning     |              |                        | 118        | 118                                          | -64                                         | 54           |
| varav Övrigt                                  |              | 13                     |            | 13                                           | -13                                         | -            |
| <b>Summa Projekt- och entreprenadsättning</b> |              | <b>13</b>              | <b>382</b> | <b>395</b>                                   | <b>-254</b>                                 | <b>140</b>   |
| <b>Summa Nettoomsättning</b>                  | <b>1 946</b> | <b>13</b>              | <b>382</b> | <b>395</b>                                   | <b>-267</b>                                 | <b>2 073</b> |

# NYCKELTAL<sup>1)2)</sup>

|                                                                   | Period<br>2020<br>jan-sep | Period<br>2019<br>jan-sep | Kvartal<br>2020<br>jul-sep | Kvartal<br>2019<br>jul-sep | Helår<br>2019<br>jan-dec | 12 månader<br>2019/2020<br>okt-sep |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>                             |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %                    | 92                        | 93                        | 92                         | 93                         | 94                       | 92                                 |
| Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %                    | 92                        | 92                        | 92                         | 92                         | 93                       | 92                                 |
| Överskottsgrad, %                                                 | 67                        | 69                        | 70                         | 70                         | 69                       | 67                                 |
| Uthyrbar yta, tusental kvm                                        | 1 078                     | 1 177                     | 1 078                      | 1 177                      | 1 176                    | 1 078                              |
| Investeringar i egna fastigheter, mkr                             | 1 809                     | 1 217                     | 653                        | 402                        | 1 810                    | 2 402                              |
| Antal fastigheter periodens slut                                  | 66                        | 69                        | 66                         | 69                         | 70                       | 66                                 |
| <b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>                                      |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Soliditet, %                                                      | 46,1                      | 43,8                      | 46,1                       | 43,8                       | 44,6                     | 46,1                               |
| Belåningsgrad, %                                                  | 40,5                      | 41,8                      | 40,5                       | 41,8                       | 41,7                     | 40,5                               |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                           | 4,2                       | 4,5                       | 4,4                        | 4,2                        | 4,4                      | 4,2                                |
| Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %                       | 1,7                       | 1,7                       | 1,7                        | 1,7                        | 1,6                      | 1,7                                |
| Avkastning på eget kapital rullande <sup>12</sup> , %             | 5,6                       | 14,8                      | 5,6                        | 14,8                       | 12,9                     | 5,6                                |
| Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %         | 3,8                       | 4,7                       | 4,0                        | 4,6                        | 4,6                      | 4,0                                |
| Avkastning på total kapital, %                                    | 0,1                       | 6,5                       | 6,4                        | 4,6                        | 8,0                      | 3,1                                |
| Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %       | 2,4                       | 2,7                       | 2,4                        | 2,7                        | 2,7                      | 2,4                                |
| <b>DATA PER AKTIE</b>                                             |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Resultat per aktie, kr                                            | 1,37                      | 13,55                     | 5,75                       | 4,13                       | 21,59                    | 7,78                               |
| Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr | 5,10                      | 5,72                      | 1,68                       | 1,93                       | 7,47                     | 6,85                               |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr                      | 5,16                      | 8,66                      | 2,79                       | 2,59                       | 10,38                    | 6,89                               |
| Eget kapital, kr                                                  | 171,90                    | 167,41                    | 171,90                     | 167,41                     | 175,48                   | 171,90                             |
| Börskurs, kr                                                      | 146,60                    | 217,50                    | 146,60                     | 217,50                     | 226,00                   | 146,60                             |
| Vägt genomsnitt antal aktier, tusental                            | 129 754                   | 130 062                   | 129 721                    | 129 839                    | 130 005                  | 129 775                            |
| Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental              | 129 721                   | 129 839                   | 129 721                    | 129 839                    | 129 839                  | 129 721                            |
| <b>MEDARBETARE</b>                                                |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Medelantal anställda                                              | 344                       | 323                       | 337                        | 319                        | 320                      | 338                                |

|                                                                           | Period<br>2020<br>jan-sep | Period<br>2019<br>jan-sep | Helår<br>2019<br>jan-dec |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>EPRA NYCKELTAL<sup>1)</sup></b>                                        |                           |                           |                          |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr | 801                       | 877                       | 1 172                    |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie | 6,17                      | 6,75                      | 9,03                     |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr                                 | 27 271                    | 27 172                    | 27 931                   |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie                            | 210,23                    | 209,27                    | 215,12                   |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) <sup>3)</sup> , mkr                     | 26 354                    | 26 238                    | 26 827                   |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) <sup>3)</sup> , kr/aktie                | 203,16                    | 202,08                    | 206,62                   |
| Avyttringsvärde (EPRA NDV)                                                | 21 869                    | 21 190                    | 22 314                   |
| Avyttringsvärde (EPRA NDV), kr/aktie                                      | 168,58                    | 163,20                    | 171,86                   |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr                                 | 27 271                    | 27 172                    | 27 931                   |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie                            | 210,23                    | 209,27                    | 215,12                   |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) <sup>3)</sup> , mkr                    | 25 661                    | 25 318                    | 26 560                   |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) <sup>3)</sup> , kr/aktie               | 197,82                    | 194,99                    | 204,57                   |
| EPRA Vakansgrad                                                           | 8%                        | 7%                        | 6%                       |

EPRA NAV, EPRA NNAV och börskurs



<sup>1)</sup> Se definitioner sidorna 28–29, se avstämningar för nyckeltal på [www.al.se](http://www.al.se).

<sup>2)</sup> Överskottsgrad, soliditet, avkastning på totalt kapital samt avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar har justerats. Under 2019 beräknades dessa nyckeltal exklusive effekten av införandet av IFRS 16 Leasingavtal men då jämförelsetal nu finns tillgängliga inkluderas effekten av införandet.

<sup>3)</sup> Vid beräkning av aktuellt substansvärde (EPRA NTA och EPRA NNAV) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

# KVARTALSÖVERSIKT

| <b>RESULTATRÄKNINGAR</b>                                            | <b>2020</b> | 2020       | 2020          | 2019         | 2019       | 2019         | 2019       | 2018         |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|------------|---------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Belopp i mkr                                                        | Q3          | Q2         | Q1            | Q4           | Q3         | Q2           | Q1         | Q4           |
| Hyresintäkter                                                       | 561         | 579        | 648           | 644          | 653        | 647          | 633        | 613          |
| Projekt- och entreprenadsättning                                    | 139         | 153        | 84            | 93           | 62         | 46           | 32         | 48           |
| <b>Nettoomsättning</b>                                              | <b>700</b>  | <b>732</b> | <b>733</b>    | <b>737</b>   | <b>715</b> | <b>693</b>   | <b>665</b> | <b>661</b>   |
| Kostnader för fastighetsförvaltning                                 | -167        | -203       | -213          | -216         | -194       | -195         | -206       | -218         |
| Kostnader projekt- och entreprenadsverksamhet                       | -150        | -152       | -87           | -107         | -77        | -55          | -37        | -60          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                               | <b>383</b>  | <b>377</b> | <b>432</b>    | <b>415</b>   | <b>445</b> | <b>443</b>   | <b>422</b> | <b>383</b>   |
| - varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)      | 394         | 376        | 435           | 428          | 460        | 452          | 427        | 395          |
| - varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten        | -11         | 1          | -3            | -14          | -15        | -9           | -5         | -12          |
| Central administration fastighetsförvaltning                        | -15         | -21        | -18           | -23          | -17        | -21          | -19        | -21          |
| Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet          | -3          | -3         | -4            | -3           | -3         | -3           | -7         | -10          |
|                                                                     | -18         | -24        | -23           | -26          | -20        | -25          | -25        | -31          |
| Finansiella intäkter och kostnader                                  | -88         | -97        | -99           | -99          | -107       | -97          | -91        | -76          |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>                              | <b>277</b>  | <b>256</b> | <b>311</b>    | <b>289</b>   | <b>318</b> | <b>321</b>   | <b>306</b> | <b>276</b>   |
| Fastigheter, orealiserade                                           | 467         | 279        | -1 486        | 686          | 283        | 1 166        | 148        | 1 125        |
| Fastigheter, realiserade                                            | -16         | -65        | -3            | 13           | 49         | -7           | 17         | 112          |
| Derivat, orealiserade                                               | -45         | -3         | -236          | 464          | -179       | -215         | -160       | -97          |
| Derivat, realiserade                                                | -           | -          | -             | -50          | -          | -            | -          | -            |
|                                                                     | 406         | 210        | -1 725        | 1 113        | 152        | 945          | 5          | 1 140        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                          | <b>683</b>  | <b>466</b> | <b>-1 414</b> | <b>1 402</b> | <b>469</b> | <b>1 265</b> | <b>311</b> | <b>1 417</b> |
| Skatt                                                               | 63          | 98         | 280           | -358         | 65         | -258         | -91        | -115         |
| <b>Periodens resultat</b>                                           | <b>745</b>  | <b>564</b> | <b>-1 134</b> | <b>1 044</b> | <b>534</b> | <b>1 007</b> | <b>220</b> | <b>1 301</b> |
| <b>NYCKELTAL <sup>1) 2)</sup></b>                                   | <b>2020</b> | 2020       | 2020          | 2019         | 2019       | 2019         | 2019       | 2018         |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                               | <b>Q3</b>   | <b>Q2</b>  | <b>Q1</b>     | <b>Q4</b>    | <b>Q3</b>  | <b>Q2</b>    | <b>Q1</b>  | <b>Q4</b>    |
| Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %                      | 92          | 92         | 93            | 94           | 93         | 93           | 94         | 95           |
| Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %                      | 92          | 92         | 92            | 93           | 92         | 93           | 93         | 94           |
| Överskottsgrad, %                                                   | 70          | 65         | 67            | 66           | 70         | 70           | 67         | 64           |
| Uthyrbar yta, tusental kvm                                          | 1 078       | 1 069      | 1 171         | 1 176        | 1 177      | 1 216        | 1 166      | 1 129        |
| Investeringar i egna fastigheter, mkr                               | 653         | 586        | 570           | 666          | 402        | 417          | 398        | 583          |
| Antal fastigheter periodens slut                                    | 66          | 66         | 70            | 70           | 69         | 68           | 51         | 51           |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                                        |             |            |               |              |            |              |            |              |
| Soliditet, %                                                        | 46,1        | 45,5       | 41,3          | 44,6         | 43,8       | 42,5         | 43,1       | 45,9         |
| Belåningsgrad, %                                                    | 40,5        | 41,2       | 44,1          | 41,7         | 41,8       | 43,2         | 41,8       | 41,9         |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                             | 4,4         | 3,8        | 4,4           | 4,3          | 4,2        | 4,6          | 4,6        | 4,6          |
| Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %                         | 1,7         | 1,8        | 1,6           | 1,6          | 1,7        | 1,7          | 1,7        | 1,6          |
| Avkastning på eget kapital rullande <sup>12</sup> , %               | 5,6         | 4,7        | 7,1           | 12,9         | 14,8       | 14,6         | 15,6       | 17,7         |
| Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %           | 4,0         | 3,8        | 4,2           | 4,1          | 4,6        | 4,9          | 4,5        | 4,3          |
| Avkastning på total kapital, %                                      | 6,4         | 4,6        | -10,3         | 11,8         | 4,6        | 11,2         | 3,5        | 13,3         |
| Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %         | 2,4         | 2,3        | 2,5           | 2,4          | 2,7        | 2,7          | 2,7        | 2,5          |
| <b>Data per aktie</b>                                               |             |            |               |              |            |              |            |              |
| Resultat per aktie, kr                                              | 5,75        | 4,35       | -8,74         | 8,07         | 4,13       | 7,74         | 1,69       | 9,93         |
| Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr   | 1,68        | 1,55       | 1,88          | 1,75         | 1,93       | 1,94         | 1,85       | 1,65         |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr | 2,24        | 1,72       | 2,24          | 2,28         | 2,38       | 2,30         | 2,08       | 2,06         |
| Kassaflöde, kr                                                      | 2,79        | 0,01       | 2,46          | 2,28         | 2,59       | 3,45         | 2,59       | 2,05         |
| Eget kapital, kr                                                    | 171,90      | 166,15     | 161,76        | 175,48       | 167,41     | 163,27       | 155,48     | 158,64       |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr                            | 210,23      | 204,60     | 202,00        | 215,12       | 209,27     | 204,65       | 193,37     | 194,82       |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) <sup>3)</sup> , kr                | 203,16      | 197,31     | 200,77        | 206,62       | 202,08     | 197,47       | 186,29     | 187,61       |
| Avyttringsvärde (EPRA NDV), kr                                      | 168,58      | 162,74     | 157,95        | 171,86       | 163,20     | 160,77       | 152,26     | 155,08       |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr                            | 210,23      | 204,60     | 202,00        | 215,12       | 209,27     | 204,65       | 193,37     | 194,82       |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNNV) <sup>3)</sup> , kr               | 197,82      | 192,54     | 189,45        | 204,57       | 195,00     | 191,80       | 182,29     | 184,93       |
| Börskurs, kr                                                        | 146,60      | 131,20     | 154,80        | 226,00       | 217,50     | 167,80       | 158,80     | 152,00       |
| Vägt genomsnitt antal aktier, tusental                              | 129 721     | 129 721    | 129 820       | 129 839      | 129 839    | 129 991      | 132 019    | 131 107      |
| Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental                | 129 721     | 129 721    | 129 721       | 129 839      | 129 839    | 129 839      | 130 163    | 130 460      |

1) Överskottsgrad, soliditet, avkastning på totalt kapital samt avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar har justerats. Under 2019 beräknades dessa nyckeltal exklusive effekten av införandet av IFRS 16 Leasingavtal men då jämförelsetal nu finns tillgängliga inkluderas effekten av införandet. Nyckeltal för 2018 inkluderar inte några effekter från införandet av IFRS 16 då standarden infördes den 1 januari 2019.

2) Se definitioner sidorna 28–29, se avstämningar för nyckeltal på [www.al.se](http://www.al.se).

3) Vid beräkning av aktuellt substansvärde (EPRA NTA och EPRA NNNV) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

# MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 228 mkr (251). Rörelseresultatet uppgick till -40 mkr (-270). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -98 mkr (-101).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i mkr                               | Period<br>2020<br>jan-sep | Period<br>2019<br>jan-sep | Helår<br>2019<br>jan-dec |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Hyresintäkter                              | 58                        | 145                       | 144                      |
| Förvaltningsintäkter                       | 171                       | 106                       | 328                      |
| <b>Nettoomsättning</b>                     | <b>228</b>                | <b>251</b>                | <b>472</b>               |
| Fastighetskostnader                        | -25                       | -31                       | -53                      |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | -226                      | -307                      | -400                     |
| Rearesultat försäljning fastigheter        | -7                        | -167                      | -184                     |
| Avskrivningar                              | -11                       | -16                       | -20                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-40</b>                | <b>-270</b>               | <b>-186</b>              |
| Resultat från andelar i koncernbolag       | -                         | -                         | 1 419                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 272                       | 464                       | 597                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -330                      | -295                      | -989                     |
|                                            | <b>-58</b>                | <b>169</b>                | <b>1 028</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>-98</b>                | <b>-101</b>               | <b>842</b>               |
| Bokslutsdispositioner                      | 0                         | -                         | 29                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>-97</b>                | <b>-101</b>               | <b>870</b>               |
| Aktuell skatt                              | -4                        | -1                        | -6                       |
| Uppskjuten skatt                           | 50                        | 123                       | 91                       |
|                                            | <b>46</b>                 | <b>122</b>                | <b>85</b>                |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>-51</b>                | <b>21</b>                 | <b>955</b>               |

Räntebärande skulder uppgick till 15 643 mkr (15 664). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i mkr                          | 2020-09-30    | 2019-09-30    | 2019-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| Materiella anläggningstillgångar      | 990           | 1 102         | 922           |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 1 089         | 888           | 1 062         |
| Omsättningstillgångar                 | 21 375        | 20 656        | 22 165        |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>23 454</b> | <b>22 646</b> | <b>24 150</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| Eget kapital                          | 6 885         | 6 680         | 7 606         |
| Obeskattade reserver                  | 7             | 61            | 8             |
| Avsättningar                          | 81            | 66            | 79            |
| Långfristiga skulder                  | 14 806        | 15 668        | 16 337        |
| Kortfristiga skulder                  | 1 674         | 171           | 120           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>23 454</b> | <b>22 646</b> | <b>24 150</b> |

## ÖVRIG INFORMATION

### ÅTERKÖP AV AKTIER

Stämman har bemyndigat Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma i mars 2021, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde per den 30 september 3 500 000 aktier av serie B. Återköpen har skett i intervallet 132,20–169,36 kronor per aktie.

### ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

Moderbolaget har vid periodens utgång totalt 94 500 köpoptioner utfärdade som berättigar Atrium Ljungbergs personal till förvärv av lika många aktier av serie B. Den underliggande aktien uppgick under delar av perioden till en aktiekurs som skulle motivera en inlösen av optionerna. Dock har ingen utspädning till följd av nyttjande av optionerna beaktats vid beräkning av resultat per aktie då effekten är immateriell.

### DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNINGsutveckling

Den totala försäljningen på våra tre största regionala handelsplatser Sickla, Gränbystaden och Mobilia hade från januari till september en sammantagen minskning om 1,4 procent i jämförbart bestånd. Totalt minskade omsättningen med 4,0 procent.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2019.

Förutom de redovisningsprinciper som framgår av årsredovisningen för 2019 har IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplys-



ningar om statliga stöd tillämpats. Det är framförallt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror som förväntas erhållas. Detta stöd utbetalas av staten i form av statliga bidrag och därmed bedöms stöden möta kriterierna i IAS 20. Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas.

Stöd avseende hyresrabatter redovisas inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen i samma period som den minskade hyresintäkten, vilket är ett avsteg från IAS 20, och uppgår till 33 mkr.

#### Hyresrabatter

Hyresrabatter hänförliga till Covid-19-pandemin periodiseras inte över respektive hyresavtals längd då de inte har bedömts utgöra en modifiering av hyresavtalet. Dessa hyresrabatter redovisas i den hyresperiod som rabatten avser. Lämnade hyresrabatter hänförliga till Covid-19-pandemi uppgick för första halvåret till 71 mkr. Nedsatta hyror som förväntas ersättas av staten uppgår till 33 mkr, vilket netto gav en resultateffekt redovisad i andra kvartalet om 38 mkr. I det tredje kvartalet har ytterligare rabatter hänförliga till Covid-19-pandemin lämnats om 1 mkr. Rabatter lämnade under tredje kvartalet förväntas inte ersättas av staten.

#### 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 2020-09-30 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 695 (–) mkr redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om 194 (–) mkr har redovisats i resultaträkningen inom Räntekostnader och liknande resultatposter. Fram till 2019-12-31 säkringsredovisades derivat i moderbolaget.

#### Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

#### Värderingsmetod för derivat

Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser och som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart.

#### Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 18 581 mkr (19 687) och dess verkliga värde till 18 846 mkr (20 008). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. 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.

#### EPRA

Atrium Ljungberg redovisar EPRA EPS, EPRA Vakansgrad, EPRA NDV, EPRA NRV och EPRA NTA i enligt med European Public Real Estate Associations definitioner. EPRA:s riktlinjer har uppdaterats och EPRA NDV (Net Disposal Value), EPRA NRV (Net Reinstatement Value) samt EPRA NTA (Net Tangible Assets) ersätter EPRA NAV och EPRA NNNAV. För underlätta jämförelse vid övergången till de nya nyckeltalen redovisar Atrium Ljungberg även EPRA NAV och EPRA NNNAV i denna rapport.

Vid beräkning av EPRA NTA och EPRA NNNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts avseende fastigheter. Beräkningen av skattesatsen baseras på en diskonteringsränta om tre procent (real) och att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år, där tio procent av fastigheterna säljs genom fastighetsöverlåtelse med en nominell skattesats om 20,6 procent och att 90 procent säljs indirekt via överlåtelse av aktier med ett skatteavdrag för köparen med sex procent.

#### 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.

Under 2019 valde Atrium Ljungberg att återföra effekten av IFRS 16 vid beräkning av de alternativa nyckeltalen. Då jämförelsetal nu finns tillgängliga kommer återföring inte längre att göras med undantag från nyckeltalen belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Detta på grund av att det finns finansiella mål kopplade till dessa nyckeltal.

Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats, [www.al.se](http://www.al.se).

#### AVRUNDNINGAR

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

#### REGLFÖRÄNDRINGAR PÅ SKATTEOMRÅDET

Bolagsskattesatsen är från beskattningsår 2019 sänkt till 21,4 procent (22,0 procent 2018). Sänkningen av bolagsskattesatsen sker i två steg från och med 2019. Nästa sänkning sker 2021 och då uppgår bolagsskattesatsen till 20,6 procent.

De nya reglerna för obligatoriskt automatiskt utbyte av upplysningar i fråga om beskattning som rör rapporteringspliktiga gränsöverskridande arrangemang (DAC 6) omfattar inte Atrium Ljungberg. I tidigare förslag omfattades även nationella arrangemang inom koncernen. Detta har strukits i lagen som trädde i kraft i 1 juli 2020.

Den pågående Covid-19-pandemin påverkar skattelagstiftningen i form av tillfälliga lagar och förändringar i skattebetalning.

Paketeringsutredningen är enligt finansdepartementet under fortsatt handläggning.

#### MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. 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 har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

Den pågående Covid-19-pandemin har skapat en större osäkerhet än vanligt. Osäkerheten består främst i svårighet att bedöma varaktigheten och omfattningen av pandemin och därmed dess effekter på bolagets intjäning och värdering. Kortsiktigt påverkas Atrium Ljungberg av att en del hyresgäster har problem att betala sina hyreskostnader. På längre sikt kan även hyresnivåer och vakansgrader komma att påverkas och omfattningen av detta är i dagsläget svårbedömd. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvi-

sas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2019, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 87–92.

#### HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Nacka den 15 oktober 2020

Annica Ånäs, Verkställande direktör

## REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Atrium Ljungberg, org nr 556175-7047

#### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Atrium Ljungberg AB per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation 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 revisions-sed 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 15 oktober 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter på tillväxtmarknader i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Vårt fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning. Lika självklart som det är att bygga attraktiva platser för framtiden, lika självklart är det att skapa ett långsiktigt värde – för oss, våra kunder och för samhället.

Atrium Ljungberg är börsnoterat på Nasdaq Stockholm sedan 1994.

## VISION

Alla vill leva i vår stad.

## AFFÄRSIDÉ

Genom långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning erbjuder vi våra kunder attraktiva stadsmiljöer för kontor, handel och bostäder på starka delmarknader. Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde för våra kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i bolaget.

## AFFÄRSMODELL

Atrium Ljungbergs affärsmodell skapar lönsamhet och värdetillväxt framför allt genom att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheter samt genom vår projektutveckling av fastigheter. En egen byggmästarverksamhet bidrar också till lönsamheten liksom förvärv och försäljning av fastigheter.



**PROJEKTUTVECKLING** Vår projektutveckling innefattar både nybyggnation och om- och tillbyggnader av fastigheter och sker på attraktiva platser i storstadsregionerna, ofta i anslutning till befintligt bestånd. Projekt genomförs med egen personal från idé till inflytt. Projektens avkastning skall ge en bättre lönsamhet än att förvärva fastigheter med ett befintligt kassaflöde. Projekten bidrar därmed både till en driftnettotillväxt och en värdetillväxt.

**FÖRVALTNING** Vi har en egen förvaltningsorganisation som arbetar nära hyresgästerna för att tillgodose deras behov på bästa sätt och samtidigt vara lyhörda för nya affärsmöjligheter.

**FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNING** Vi utvecklar och förvaltar för att äga en lång tid framöver. Förvärv av nya fastigheter och mark genomförs om vi kan uppnå strategiska fördelar och goda driftnettotillskott eller erhålla en god avkastning genom vår projektutveckling.

## STRATEGIER

- Fokusera på att utveckla **attraktiva stadsmiljöer** för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning.
- Utveckla och förädla **fastigheter** och **byggrätter**.
- Finnas på **starka delmarknader** i storstadsregioner.
- Vara en **betydande aktör** med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.
- Ha fokus på våra kunder i allt vad vi gör. **Samarbetet** med kunder, leverantörer, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och engagerat.
- Leda och driva hela affärsprocessen i **egen regi** och med egen kompetens.
- **Hållbarhetsarbetet** är integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande. Vi förbättrar vår egen och våra kunders resurseffektivitet.
- Ha **engagerade medarbetare** som brinner för det vi gör och med väl förankrade grundvärderingar.

## MÅL

Atrium Ljungbergs verksamhet är fokuserad på värdetillväxt med stabil kapitalstruktur. Våra mål delas upp i tre områden:

### LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

Avkastning på eget kapital skall vara tio procent över tid, investeringar i egna projekt ska ske med två miljarder kronor per år med en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 procent. Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter nominell skatt.

### LÅNGSIKTIG STABILITET

Belåningsgrad om maximalt 45 procent och räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 gånger.

### ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

År 2021 ska 100 procent av våra fastigheter vara miljöcertifierade (undantaget projektfastigheter och fastigheter förvärvade de senaste två åren). Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 procent. År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra. Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

# DEFINITIONER

## FINANSIELLA DEFINITIONER

### Effekt av införande av IFRS 16

Atrium Ljungberg tillämpar sedan 1 januari 2019 IFRS 16 Leasingavtal. Under 2019 valde Atrium Ljungberg, för att få ökad jämförbarhet, att återföra effekten av IFRS 16 vid beräkning av de alternativa nyckeltalen. Då jämförelsetal nu finns tillgängliga kommer återföring inte längre att göras med undantag från nyckeltalen belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Detta på grund av att det finns finansiella mål kopplade till dessa nyckeltal.

### Aktiens direktavkastning, %

Föreslagen eller verkställd aktieutdelning i procent 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 procent av aktiekursen vid räkenskapsårets slut.

Aktiens totalavkastning används för att belysa aktieägarnas totala avkastning på sitt ägande i Atrium Ljungberg.

### Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

### Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter EPRA NNAV.

### Antal utestående aktier

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

### Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

### Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %

Periodens resultat exklusive värdeförändringar, i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöde på ägarnas kapital i koncernen.

### Avkastning på totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på totalt kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

### Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändring, %

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöden på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

### Avyttringsvärde (EPRA NDV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.

Avyttringsvärde (EPRA NDV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs värde per aktie vid ett avyttringsscenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

### Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hyresintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

### Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och 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.

### EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

### Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

### Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr

Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag dividerat med medelantal utestående aktier. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs förvaltningsresultat per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

### Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Justerad belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdade fastigheter vid periodens slut.

Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

Kassaflöde per aktie, kr, används för att belysa Atrium Ljungbergs kassaflöde, och särskilt dess utdelningsförmåga.

### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

### Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter EPRA NAV.

### Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

### Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

### Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

Resultat före värdeförändringar, efter avdrag för aktuell skatt, dividerat med medelantalet utestående aktier.

Resultat före värdeförändringar per aktie används för att belysa den löpande förvaltningsverksamheten.

**Räntetäckningsgrad, ggr**

Resultat före värddeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad.

Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

**Soliditet, %**

Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Soliditeten används för att belysa Atrium Ljungbergs räntekänslighet och finansiella stabilitet.

**Utdelningsandel, %**

Utdelning per aktie i procent av resultatet per aktie före värddeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt.

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.

**EPRA Vakansgrad, %**

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

EPRA Vakansgrad redovisas i enlighet med EPRA:s definition av vakansgrad, vilket möjliggör jämförelse mellan olika bolag.

**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 intäktpotential.

**Jämförbart bestånd**

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden.

Jämförbart bestånd används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

**LOA, kvm**

Lokalarea avser byggnadens 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 avlytt.

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

**Projektfastighet**

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

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

**Projektvinst, %**

Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i procent 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 procent av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

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

**Överskottsgrad, %**

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent 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).

**Direkt genererat och fördelat ekonomiskt värde**

*Genererat värde:* Atrium Ljungbergs nettoomsättning och värddeförändringar.

*Fördelat värde:* Atrium Ljungbergs betalningar till leverantörer, löner och ersättningar till anställda, arvoden och ersättningar till styrelse, vd och ledande befattningshavare, nettobetalingar till finansärer, skatt och avgifter till samhället, samt utdelning till aktieägarna.

*Betalningar till leverantörer:* Operativa kostnader för inköp av material, produkter, lokaler och tjänster från leverantörer.

*Löner och ersättningar till medarbetarna:* Periodens totala löne- och pensionskostnader inklusive förmåner. Till medarbetare räknas inte konsulter eller annan inhyrd personal.

*Arvoden och ersättningar till styrelse, vd och ledande befattningshavare:* Utgörs av arvoden till styrelseledamöter samt fast lön, övriga ersättningar och pensionskostnader för vd och övriga ledande befattningshavare.

*Nettobetalingar till finansärer:* Periodens redovisade räntekostnader med tillägg för koncernmässigt aktiverad ränta och beskriver Atrium Ljungbergs totala ersättning till långgivare.

*Skatt och avgifter till samhället:* Total ersättning till staten under perioden i form av tomträttsavgälder samt sammanlagda skatter och avgifter till svenska staten. Uppskjuten skatt ingår ej.

*Utdelning till aktieägarna:* Periodens utbetalda utdelning.

*Ekonomiskt värde – kvar i företaget:* Genererat värde minus fördelat värde.

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

**Miljöbyggnad**

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem för byggnader som baseras på svensk byggpraxis och omfattar energi, inomhusmiljö och material.

**Olycksfallsfrekvens (LTAR)**

Antal arbetsrelaterade olyckor per miljon arbetade timmar, som leder till frånvaro minst en avtalad arbetsdag.

**Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom (lost day rate)**

Antal förlorade arbetsdagar på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom, per totalt antal avtalade arbetsdagar under året.



# INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

**DEN INFORMATION** vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt, och syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

**SOM BÖRSNOTERAT BOLAG** lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden och finns också tillgängliga på vår webbplats; [www.al.se](http://www.al.se).

**VI INFORMERAR LÖPANDE** om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

**ÅRSREDOVISNINGEN** och delårsrapporterna finns publicerade på vår webbplats. Årsredovisningen distribueras i tryckt format per post till aktieägare som aktivt valt detta. Delårsrapporter och bokslutskommuniké översätts till engelska och båda språkversionerna finns tillgängliga på webbplatsen vid en och samma tidpunkt. Årsredovisningen översätts till engelska en kort tid efter att den svenska versionen publicerats.

**PÅ WWW.AL.SE** finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ger vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

## RAPPORTTILLFÄLLEN

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Bokslutskommuniké 2020          | 2021-02-09 |
| Årsredovisning 2020             | 2021-03-02 |
| Årsredovisning 2020 på engelska | 2021-03-23 |
| Årsstämma                       | 2021-03-25 |
| Delårsrapport jan-mar 2021      | 2021-04-16 |
| Delårsrapport jan-jun 2021      | 2021-07-07 |
| Delårsrapport jan-sep 2021      | 2021-10-15 |

Atrium Ljungberg, oktober 2020. Foto: Atrium Ljungberg, Christoffer Edling, Jeanette Hägglund, Martin Kellam, Stockholms stad, Arkitektbyrå 3 X N, Arkitekterna CF Möller, Gehl Arkitektbyrå, John & Linus Arkitektbyrå, Reflex och Whyte Lilja. Produktion: Springtime-Intellecta, Stockholm 2020.



I mitten av oktober invigs Torghuset i Malmö som bland annat innehåller Funnys Äventyr, ett nytt kulturhus för barn.

Box 4200, 131 04 Nacka. Besök: Smedjegatan 2 C  
Telefon: 08-615 89 00, [info@al.se](mailto:info@al.se)  
Styrelsens säte: Nacka, org. nr.: 556175-7047

[www.al.se](http://www.al.se)



<https://www.linkedin.com/company/atrium-ljungberg>



<https://www.facebook.com/AtriumLjungberg>



<https://twitter.com/atriumljungberg>



<https://www.instagram.com/atriumljungberg/>

**AL**  
ATRIUM LJUNGBERG