

- Vd-kommentar
- Atrium Ljungberg i korthet
- Finansiell rapportering
- Marknad och fastighetsbestånd
- Våra projekt
- Finansiering
- Kassaflödesanalys
- Hållbarhet
- Segmentrapportering
- Nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Moderbolaget
- Övrig information
- Definitioner
- Finansiell kalender

Hyresintäkter jämförbart
bestånd, exklusive
coronarabatter

-1,1 %

Resultat före
värdeförändringar

311 mkr

Stabilt resultat och fortsatt stort intresse för våra bostäder

► **Nettoomsättningen** uppgick till 699 mkr (733) varav hyresintäkter uppgick till 572 mkr (648).

► **Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen uppgick till 377 mkr (435), en minskning med 13,5 procent. Minskningen förklaras främst av försäljningen av Farsta Centrum. För jämförbart bestånd har driftöverskottet, exklusive coronarabatter, från fastighetsförvaltningen minskat med 2,7 procent.

► **Tillfälliga coronarabatter** uppgick netto till 4 mkr (-).

► **Resultat före värdeförändringar** uppgick till 311 mkr (311). Resultatet har minskat på grund av försäljningen av Farsta Centrum men vägs upp av ett utfall i en tvist som avgjorts till TL Byggs fördel.

► **Orealiserade värdeförändringar** förvaltningsfastigheter uppgick för det första kvartalet till

167 mkr (-1 486). Värdeökningen hänförs främst till sänkta avkastningskrav på några specifika kontors- och projektfastigheter. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 210 mkr (-236) till följd av något stigande marknadsräntor.

► **Periodens resultat** uppgick till 552 mkr (-1 134). Förändringen mot samma kvartal föregående år förklaras främst av värdeförändringar på fastigheter.

► **Resultat per aktie** uppgick till 4,34 kr (-8,74).

► **Nettouthyrningen** för kvartalet uppgick till -10 mkr (9) varav 7 mkr (20) avsåg projektfastigheter.

► **Fastighetsförvärv** uppgick till 25 mkr (-).

Investeringar i
egna fastigheter

485 mkr

Viktiga händelser
under första kvartalet

► I mars tecknades avtal om två förvärv på Lindholmen i Göteborg.

► Under kvartalet tecknades samarbetsavtal med Stockholms konstnärliga högskola om flytt av deras verksamhet till Slakthusområdet.

► Per den sista mars låg vi över målet om att 50 procent av kontrakterad årshyra ska vara gröna hyresavtal.

► För åttonde året i rad rankades Atrium Ljungberg som en av Sveriges bästa arbetsplatser i Great Place to Works® medarbetarundersökning.

Nyckeltal ¹⁾	Kvartal 2021 jan-mar	Kvartal 2020 jan-mar	Helår 2020 jan-dec
Fastighetsvärde vid periodens slut, mkr	48 011	47 597	47 334
Överskottsgrad, %	66	67	67
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder vid periodens slut, %	1,6	1,6	1,6
Börskurs vid periodens slut, kr per aktie	156,40	154,80	172,80
Långsiktigt substansvärde NRV vid periodens slut, kr per aktie	215,80	202,00	217,95
Finansiella mål¹⁾			
Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år	485	570	2 513
Avkastning på eget kapital rullande12, >10 % över tid	11,8	7,1	3,8
Belåningsgrad vid periodens slut, <45 %	42,6	44,1	39,9
Räntetäckningsgrad, > 2,0 ggr	5,6	4,4	4,6

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sidan 23 och för definitioner se sidorna 28-29.

Ökat behov av mötesplatser efter pandemin

Annica Ånäs, vd

För exakt ett år sedan var covid-19 ett faktum i Sverige och pandemin lamslog hela vårt samhälle. Då stod vi inför stora förändringar och framför allt en stor osäkerhet. Idag, ett år senare, kan vi konstatera att mycket har hänt som förändrat vår vardag. Vi har knuffats in i digitaliseringen, skaffat hund och vant oss av med handskakningar. Frågan är bara hur långvarig förändringen är? Pandemin har förvisso påskyndat en rad globala megatrender men mycket tyder på att vi ändå inte kommer att se några större permanenta beteendeförändringar. Trots bekvämligheten med hemarbete finns det tecken på att ensamhet och psykisk ohälsa ökar. Många vittnar om svårigheter med dagliga rutiner och effektivitet i arbetet. I andra delar av världen, där man nu öppnar upp samhällena igen, ser man också en tydlig tendens att tjänstemännen kommer tillbaka till kontoren och att konsumtionen ökar ordentligt efter ett år av sparande. Tyvärr är inte Sverige där riktigt ännu, men med hjälp av pågående vaccinationer bör vi förhoppningsvis kunna leva mer normalt igen till hösten. Personliga möten behövs för att människor och verksamheter ska utvecklas och detta är grundläggande i vår strategi. Vi utvecklar attraktiva platser med ett blandat innehåll där människor vill leva och verka, idag och i morgon.

Vi växer i Göteborg

Göteborg är ett av våra mest prioriterade områden där vi varit en aktiv fastighetsägare sedan 2015. I mars tecknade vi avtal om två förvärv på Lindholmen, den så kallade M1:an och Centralstationen som är en del av fastigheten Lundbyvassen 4:6. M1:an var ursprungligen maskinhallar för varvsindustrin men har i modern tid konverterats till kontor, restaurang, museum och industrilabb. Centralstationen är en mindre byggnad som idag bland annat inrymmer musikstudios. Tillsammans omfattar byggnaderna 22 000 kvadratmeter. Affären är villkorad av att en ny detaljplan för fastigheten vinner laga kraft vilket beräknas ske vid årsskiftet 2023/2024.

Vi äger sedan tidigare fastigheterna M2:an, Tornen, Citadellet och Lindholmen 30:1 som tillsammans omfattar 73 000 kvadratmeter. Vi har också nyligen förvärvat samtliga verksamhetslokaler i HSB:s bostadskvarter Blanka längs Götavergsgatan. Med M1:an och Centralstationen flyttar vi fram positionerna som aktiv stadsutvecklare på Lindholmen. Ambitionen

är att skapa två stråk med publika bottenplan som sammanstrålar på det gröna torg som kommer att kallas Maskinparken, framför M1:an. Stråken kommer att koppla an till Lindholmsallén, Karlastaden och det kommande färjeläget. Jag är väldigt glad att vi nu får förtroende och möjlighet att fortsätta utveckla Lindholmen till en attraktiv och levande stadsmiljö.

Uthyrningar under kvartalet

Vi ser en större aktivitet på uthyrningssidan vilket har resulterat i en hel del affärer. Tyvärr kommer Region Stockholm att lämna sina dryga 7000 kvadratmeter i Hagastaden vilket påverkat vår nettouthyrning. Bland nyuthyrningarna märks Domstolsverket som utökar sin yta i Sickla Front med drygt 2 000 kvadratmeter. Sickla Front gränsar till Nobelberget som börjar ta form på riktigt med bostäder, förskola, padelbanor, kontor och kafferosteri. Det nya Sicklastråket löper genom hela området och binder samman Hammarby Sjöstad med Sickla.

Det är även full aktivitet i vårt projekt Bas Barkarby som står färdigt för inflytt om drygt ett år. Här har vi gjort flera nya uthyrningar, bland annat till Almakliniken som skrivit avtal om drygt 900 kvadratmeter. Ett annat projekt som börjar närma sig färdigställande är Life City i Hagastaden. Där har vi under kvartalet gjort en viktig uthyrning till en restaurangaktör, om cirka 800 kvadratmeter i bottenvåningen. Restaurangen kommer att komplettera konferens- och mötesverksamheten i huset och blir en viktig pusselbit i skapande av en ny mötesplats för verksamheter inom life science i Hagastaden.

Sist men inte minst vill jag nämna det samarbetsavtal vi i mars tecknade med Stockholms konstnärliga högskola. Avtalet avser en framtida flytt av verksamheten till Slakthusområdet och det nya högskolekvarteret beräknas omfatta hela 25 000 kvadratmeter. Etableringen är i linje med visionen för området – att bli Stockholms nya mötesplats med en bas i arbetsplatser och bostäder kompletterat med mat, kultur och upplevelser.

Nya bostadskvarter i Sickla och Uppsala

Bostadsmarknaden präglas fortfarande av ett lågt utbud och stigande priser på de marknader vi verkar och vår bostadsaffär taktar på riktigt bra. I höstas färdigställde vi det första bostadskvarteret på Nobelberget och vinsten för det projektet kommer att redovisas under andra kvartalet i år. I skrivande stund har vi tecknat bokningsavtal för samtliga lägenheter i kvarter två och precis startat konverteringen till bindande avtal. I Uppsala fortsätter vi att utveckla Parkhusen i Gränbystaden. Det första huset, som innehåller hyresbostäder, är i det närmaste fullt uthyrt och inom kort säljstartar vi kvarter två med bostadsrätter.

Utvecklingsplaner i Sundbyberg

Våra planer för Eken 14 i Sundbyberg, som vi förvärvade förra året, går i rätt riktning. Eken 14 är mer känd som Marabous gamla huvudkontor och till vår glädje fick vi nyligen ett positivt besked om att starta planprocessen.



Jag är glad över att vi fått förtroendet att fortsätta utveckla Lindholmen i Göteborg till en attraktiv och levande stadsmiljö.

Vi ser stor potential i den gamla Maraboufabrikens område och vill utveckla det som en helhet med utgångspunkt i, och med respekt för den historiska miljön. Vi vill göra Marabouparken mer tillgänglig för allmänheten genom att öppna upp den gamla entrén som gick förlorad på 70-talet. Det finns också fina och välbevarade delar i fastigheten, bland annat Matsalen som vi vill "väcka till liv" igen. Moderna arbetsplatser skapas i ett centralt läge som samtidigt utvecklas med ett rikt kultur- och serviceutbud.

Resultat första kvartalet 2021

Vi levererar ett resultat före värdeförändringar om 311 miljoner kronor vilket är i samma nivå som föregående år, där påverkan av försäljningen av Farsta Centrum vägs upp av några engångseffekter. Efterfrågan på fastigheter är fortsatt god och vi har under kvartalet sänkt avkastningskravet på några kontors- och projektfastigheter. Vi levererar ett resultat efter skatt om drygt 550 miljoner kronor.

Hyresstöd

Det finns en politisk enighet om att förlänga det statliga hyresstödet till andra kvartalet 2021. Vi är fortsatt kritiska till systemet som är krångligt, långsamt och lämnar över ansvaret för såväl bedömning som finansiering till fastighetsägarna. Vi förordar alltså omställningsstödet som är ett direktstöd till drabbade företag.

Hållbara medarbetare

Avslutningsvis vill jag nämna hur otroligt stolt jag är över att vi för åttonde året i rad hamnar på listan över Sveriges Bästa Arbetsplatser som arrangeras av Great Place to Work®. Jag tycker det är imponerande att vi höjt vårt index med två procentenheter trots ett utmanande år med en pandemi. Det visar på det goda ledarskapet vi har i bolaget. Hela 94 procent av medarbetarna tycker att vi sammantaget är en mycket bra arbetsplats.

Annica Ånäs, verkställande direktör

ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

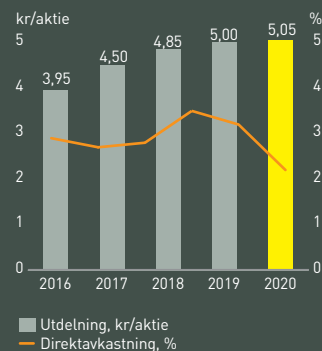
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

STABIL DIREKT-AVKASTNING

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

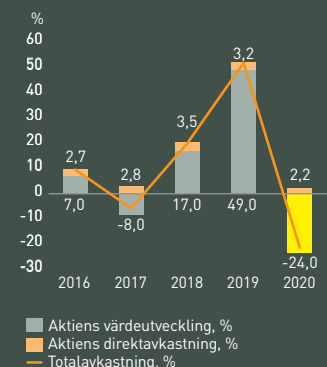


MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDE-TILLVÄXT

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.

Aktiens totalavkastning*

– Totalavkastning i genomsnitt 11 procent de senaste fem åren



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

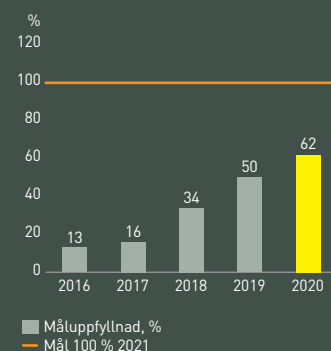


HÅLLBAR STADSUTVECKLING

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.

Andel miljöcertifierade fastigheter

– Vid utgången av 2021 är målet att andelen certifierade byggnader ska vara 100 procent



*Ny definition på direktavkastning från och med denna rapport

Hållbar stadsutveckling med fokus på blandad stad

Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter, idag har vi totalt 1 089 000 kvadratmeter uthyrbar area med ett fastighetsvärde om 48 miljarder kronor.

Vårt fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Tillsammans med kommunerna, våra kunder och de som bor i staden bygger vi levande stadsmiljöer där kontor, bostäder och handel blandas med kultur, service, vård och utbildning.

Vi tror starkt på innovation och utvecklandet av framtidens attraktiva platser. Och attraktiva stadsdelar består inte bara av byggnader. Det handlar lika mycket om vad som sker inuti och mellan husen.

Samarbetet med dotterbolaget, byggtreprenören TL Bygg, breddar Atrium Ljungbergs erbjudande och stärker vår affär där vi genomför projekt med stor effektivitet och flexibilitet.



VÅR 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.

VÄRDERINGAR

Våra värderingar genomsyrar allt vi gör och är vägledande i mötet med kunder och andra intressenter. Genom våra värderingar och processer, liksom handlingsplaner och dagliga rutiner, är omsorg om människor och miljö en del av vår verksamhet.

SAMVERKAN
Genom att samverka över gränser kan vi skapa helt nya möjligheter – både för oss själva och för våra kunder.

LÅNGSIKTIGHET
Framtiden genomsyrar allt vi gör. Från vårt ägande och våra hållbara lösningar till hur vi arbetar internt och i relationen med kunder och samarbetspartners.

PÅLITLIGHET
Vi lovar det vi kan hålla och vi håller det vi lovat. Mottot "ett handslag gäller" är lika aktuellt idag som igår.

INNOVATIVT TÄNKANDE
Vi ser möjligheter och hittar alltid de bästa lösningarna på vårt eget sätt. Vi vill lära oss, våga testa nytt och hitta nya former för att samverka, med syfte att skapa ett attraktivt kunderbjudande.

AFFÄRSMODELL

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.

FASTIGHETSFÖRVALTNING
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. Vi säljer fastigheter där vi inte ser möjlighet till en långsiktig utveckling i linje med vår affärsmodell och vision. De senaste åren har vi främst sålt handelsfastigheter.

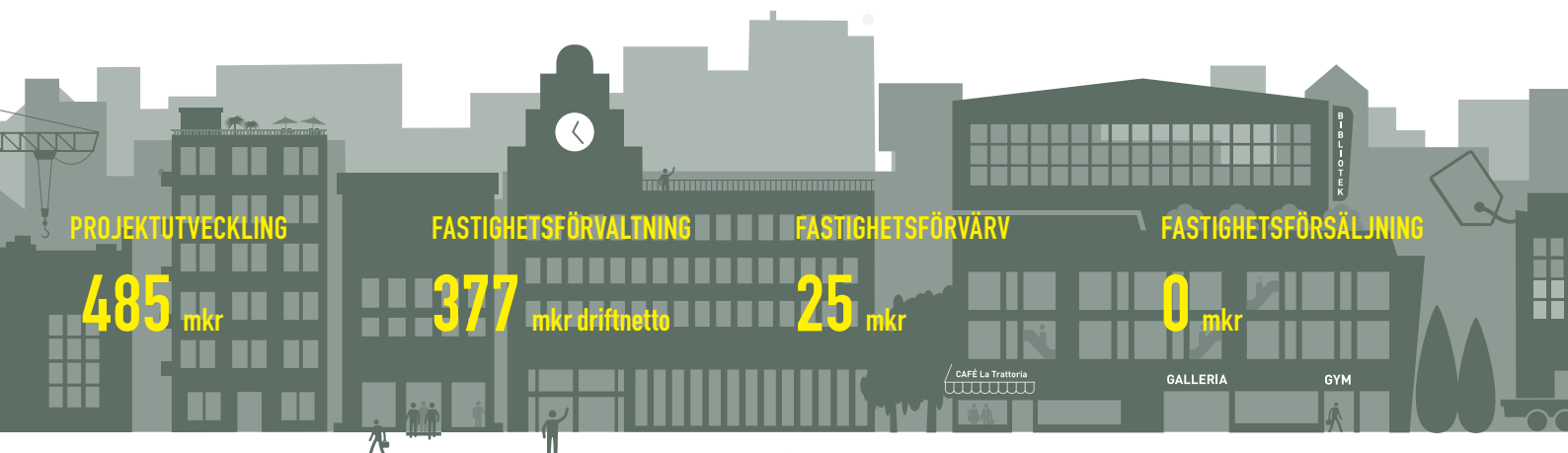
VÄRDESKAPANDE FÖR INTRESSENTER

KUND
Vi är en långsiktig hyresvärd med nära samverkan med våra kunder, vilket skapar kontinuitet och trygghet. Genom lokal förvaltningspersonal kan vi tidigt fånga och förstå kundernas behov och skapa förutsättningar för dem att utvecklas och bedriva en lönsam, hållbar verksamhet. Mötesplatser med blandade verksamheter skapar mervärde för våra kunder där de olika aktörerna drar nytta av varandra.

SAMHÄLLE
Vi skapar hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, vistas, arbeta och bo över tid. Vi tillvarar befintliga värden och tillför nya ekonomiska, sociala och miljömässiga värden som ökar platsens attraktivitet. Vi skapar förutsättningar för levande stadsmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, handel, service, utbildning och kultur och vi tar stort ansvar för en plats avseende trygghet, service och parker.

ÄGARE OCH INVESTERARE
Genom vår affärsmodell, innovativ hållbar stadsutveckling och en stor projektportfölj koncentrerad till attraktiva områden i fyra växande storstadsregioner, har vi förutsättningar för en stabil investeringstakt. Genom investeringar i egna fastigheter och en effektiv förvaltning skapar vi en god värdetillväxt för Atrium Ljungbergs ägare.

MEDARBETARE
Med väl förankrade grundvärderingar och en god arbetsplatskultur, tydliga mål och en möjlighet till utveckling har vi medarbetare som trivs, mår bra och levererar det allra bästa. Vår arbetsplats stimulerar samarbete, kreativitet och effektivitet, vilket är avgörande parametrar för att ett företag ska lyckas.



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

	Kvartal 2021 jan-mar	Kvartal 2020 jan-mar	Helår 2020 jan-dec	12 månader 2020/2021 apr-mar
Belopp i mkr				
Hysesintäkter	572	648	2 344	2 268
Projekt- och entreprenadomsättning	127	84	495	537
Nettoomsättning	699	733	2 839	2 805
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Taxebundna kostnader	-51	-56	-165	-160
Övriga driftskostnader	-50	-56	-208	-202
Förvaltningskostnader	-37	-43	-166	-161
Reparationer	-8	-11	-45	-42
Fastighetsskatt	-46	-44	-185	-187
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-4	-3	-9	-10
	-195	-213	-779	-761
Projekt- och entreprenadsverksamhetens kostnader	-98	-87	-508	-519
Bruttoresultat	405	432	1 552	1 525
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	377	435	1 565	1 507
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten	29	-3	-13	19
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-18	-75	-73
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-4	-4	-17	-16
	-21	-23	-91	-90
Finansiella intäkter	0	1	3	2
Finansiella kostnader	-67	-91	-309	-285
Tomträttsavgälder	-6	-9	-31	-28
	-73	-99	-337	-312
Resultat före värdetförändringar	311	311	1 124	1 124
Värdetförändringar				
Fastigheter, orealiserade	167	-1 486	-119	1 534
Fastigheter, realiserade	-1	-3	-81	-79
Derivat, orealiserade	210	-236	-252	195
	376	-1 725	-452	1 650
Resultat före skatt	687	-1 414	672	2 774
Aktuell skatt	-10	-22	-41	-29
Uppskjuten skatt	-125	302	236	-191
	-135	280	195	-221
Periodens resultat	552	-1 134	867	2 553
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Kassaflödessäkringar	3	4	13	12
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-1	-1	-3	-2
Summa övrigt totalresultat	2	3	10	9
Summa totalresultat för perioden	555	-1 131	877	2 563
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.				
Resultat per aktie, kr	4,34	-8,74	6,69	7,78

RESULTAT JANUARI–MARS 2021

Förändringar i fastighetsbeståndet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: tillskott från förvärvet av Lindholmen 44:2 i Göteborg som tillträdde den 15 januari 2021, Kvarngärdet 33:2 i Uppsala som tillträdde den 22 december 2020 och Eken 14 i Sundbyberg som tillträdde den 3 juni 2020. Den 1 juni 2020 frånträdde Farsta Centrum.

Nettoomsättning

Koncernen redovisade för kvartalet en nettoomsättning som uppgick till 699 mkr (733), varav hyresintäkter utgjorde 572 mkr (648). Tillfälliga hyresrabatter som lämnats på grund av covid-19-pandemin (coronarabatter) uppgick för kvartalet till 4 mkr (-). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 529 mkr (539), en minskning med 10 mkr eller 1,8 procent. Minskningen i hyresintäkter beror delvis på tillfälliga coronarabatter som netto uppgick till 4 mkr i jämförbart bestånd. Utvecklingen i hyresintäkterna exklusive coronarabatter uppgick till -1,1 procent, varav kontorsfastigheter ökade med 1,1 procent och handelsfastigheter minskade med 4,4 procent. Ökningen i hyrestillväxten för kontorsfastigheter förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlingar men har också påverkats negativt av några större avflyttningar. Minskningen i hyrestillväxten för handelsfastigheter förklaras främst av vakanser och lägre omsättningshyra.

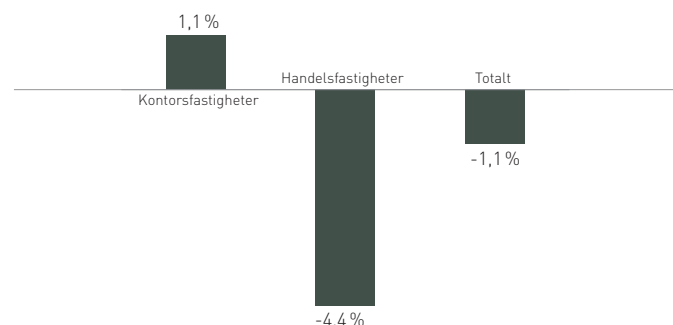
Under perioden har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 3 mkr (2).

Utveckling hyresintäkter

	Kvartal 2021 jan-mar	Kvartal 2020 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd exkl. coronarabatter	533	539	-1,1%
Engångsersättningar och coronarabatter	-1	2	
Projektfastigheter	34	37	
Förvärvade fastigheter	6	-	
Sålda fastigheter	-	70	
Hyresintäkter	572	648	-11,8%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

- Utvecklingen av hyresintäkter redovisas exklusive coronarabatter



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick för kvartalet till 195 mkr (213). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 2,3 procent i jämförelse med samma period föregående år. Detta förklaras främst av en kallare vinter med ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning samt att restriktioner på grund av covid-19-pandemin i gallerior och butiker medfört ökade kostnader för bevakning och städning jämfört med samma period föregående år. Kostnader för befarade och konstaterade kundföruster har minskat och uppgick för kvartalet till 4 mkr (10).

Utveckling fastighetskostnader

	Kvartal 2021 jan-mar	Kvartal 2020 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-174	-170	2,3%
Projektfastigheter	-18	-20	
Förvärvade fastigheter	-3	-	
Sålda fastigheter	-0	-23	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-195	-213	-8,3%

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) uppgick till 377 mkr (435). Minskningen förklaras främst av försäljningen av Farsta Centrum. För jämförbart bestånd har bruttoresultatet, exklusive coronarabatter, för fastighetsförvaltningen minskat med 2,7 procent i jämförelse med samma period föregående år.

Överskottsgraden uppgick till 66 procent (67).

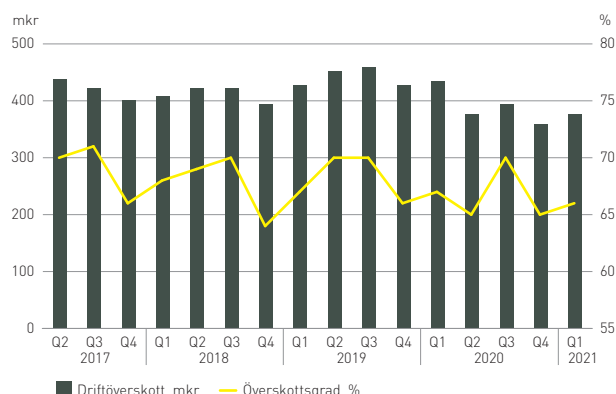
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 29 mkr (-3). Det förbättrade bruttoresultatet förklaras främst av ökat bruttoresultat i TL Bygg. Omsättningen i TL Bygg uppgick för perioden till 196 mkr (157), varav 37 procent (46) avser koncernintern omsättning.

TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 40 mkr (11). Ökningen i bruttoresultatet för TL Bygg förklaras främst av utfall i en avgjord tvist som fallit ut till TL Byggs fördel.

Driftöverskott och överskottsgrad

- Kvartalets överskottsgrad ökar i jämförelse med föregående kvartal





SLUSSEN

Slussen genomgår sin största omvandling på 80 år. Biltrafik flyttas under mark och ger plats åt restauranger, park och gångstråk längs vattnet. Atrium Ljungberg äger flera fastigheter i Slussen och har även markanvisningar i området, bland annat för Mälarterrassen som blir en ny mötesplats för mat och kultur med utblick över Gamla Stan och vattnet.

RESULTAT JANUARI–MARS 2021, forts.

Säsongeffekter

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

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 17 mkr [18]. Kostnaden för central administration projekt- och entreprenadsverksamhet uppgick till 4 mkr [4].

Finansnetto

De finansiella intäkterna och kostnaderna inklusive tomträttsavgälder uppgick för första kvartalet till -73 mkr [-99]. Minskningen beror främst på en ökad aktivering av ränta kopplat till förvärv av mark för projekt. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,6 procent (1,6). Se vidare avsnittet om finansiering på sidorna 17-18.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 167 mkr (-1 486), vilket framför allt hänförs till sänkta avkastningskrav på kontors- och projektfastigheter. Den stora negativa förändringen i marknadsvärde motsvarande period föregående år var kopplat till ökad osäkerhet kring handelsfastigheter i samband med utbrott av covid-19-pandemin. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 9–11.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 210 mkr (-236) till följd av något stigande marknadsräntor.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -1 mkr [-3].

Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -10 mkr [-22]. Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar. Uppskjuten skatt uppgick till -125 mkr (302) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2021 uppgår till 20,6 procent. Den uppskjutna skatteskulden har beräknats på samma skattesats.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till 0 mkr [0].

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 18 584 mkr (18 182).

Skatteberäkning första kvartalet 2021

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	687	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-143	143
investeringar	-46	46
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-167	167
värdeförändringar fastigheter, realiserade	1	-1
värdeförändringar derivat, orealiserade	-210	274
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-22	22
koncernmässig internvinst	5	-5
Övriga skattemässiga justeringar	-13	2
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	92	648
Förändring av underskottsavdrag	-40	-
Skattepliktigt resultat	52	648
Därav 20,6 % aktuell/uppskjuten skatt	-11	-134
Korrigerings av skatt tidigare år	1	9
Redovisad skattekostnad	-10	-125

Resultat

Resultat före värdeförändringar uppgick till 311 mkr (311). Bruttoresultat fastighetsförvaltning har minskat på grund av försäljningen av Farsta Centrum. Detta vägs upp av en avgjord tvist som fallit ut till TL Byggs fördel och finansiella kostnader som har minskat på grund av ökad aktivering av ränta i projekt.

Periodens resultat uppgick till 552 mkr (-1 134), vilket motsvarar 4,34 kr/aktie (-8,74).

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	46 677	42 514	46 026
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 179	981	1 179
Goodwill	165	165	165
Övriga anläggningstillgångar	205	196	217
Derivat	91	14	7
Summa anläggningstillgångar	48 316	43 871	47 594
Exploateringsfastigheter	1 334	1 104	1 308
Omsättningstillgångar	446	491	434
Likvida medel	1 231	965	279
Tillgångar som innehas för försäljning	-	4 402	-
Summa omsättningstillgångar	3 010	6 962	2 021
Summa tillgångar	51 327	50 833	49 615
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 412	20 984	22 668
Uppskjuten skatteskuld	4 830	4 401	4 686
Långfristiga räntebärande skulder	19 138	19 374	18 905
Långfristig skuld finansiell leasing	1 179	981	1 179
Derivat	376	655	662
Övriga långfristiga skulder	232	227	229
Summa långfristiga skulder	25 756	25 638	25 662
Kortfristiga räntebärande skulder	1 300	1 054	-
Övriga kortfristiga skulder	1 859	1 791	1 285
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	-	1 365	-
Summa kortfristiga skulder	3 159	4 211	1 285
Summa eget kapital och skulder	51 327	50 833	49 615

Kundinbetalningar och statligt stöd

Hyresfordringar som avser hyresintäkter aviserade för kvartal ett 2021 som förfallit till betalning uppgick till 28 mkr per 2021-03-31. För hyresintäkter som avsåg kvartal fyra föregående år är motsvarande belopp 14 mkr. Aviseringen för kvartal två 2021 ingår i balansräkningen per 2021-03-31 endast till den del som betalats in. Eventuell fordran avseende avisering för andra kvartalet 2021 uppstår först per 2021-04-01 och ingår inte i balansräkningen på bokslutsdagen.

Av de 33 mkr som bokfördes som fordran på staten i kvartal två 2020 har 26 mkr hittills beviljats av Boverket. Ärenden uppgående till 5 mkr har fått avslag relaterade till större kedjor som nått sitt takbelopp. Denna fordran har vidarefakturerats till berörda hyresgäster.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	333	3 960	-13	18 506	22 784
Periodens resultat				-1 134	-1 134
Övrigt totalresultat			3		3
Förvärv av egna aktier				-19	-19
Utdelning, 5,00 kr/aktie				-649	-649
Utgående balans per 31 mars 2020	333	3 960	-11	16 703	20 984
Periodens resultat				2 001	2 001
Övrigt totalresultat			7		7
Förvärv av egna aktier				-324	-324
Utgående balans per 31 december 2020	333	3 960	-4	18 380	22 668
Ingående balans per 1 januari 2021	333	3 960	-4	18 380	22 668
Periodens resultat				552	552
Övrigt totalresultat			2		2
Förvärv av egna aktier				-171	-171
Utdelning beslutad av stämman, 5,05 kr/aktie				-640	-640
Utgående balans per 31 mars 2021	333	3 960	-2	18 121	22 412

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 1 470 000 aktier av serie B under första kvartalet (118 000). Bolaget äger vid kvartalets utgång 6 529 000 aktier av serie B (3 500 000). Per den 31 mars 2021 uppgår antalet utestående aktier till 126 691 736 (129 720 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2021-01-01 – 2021-03-31 till 127 319 047 (129 820 209).

MARKNAD OCH FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsmarknaden

Den totala transaktionsvolymen i Sverige under det första kvartalet uppgick till 39 miljarder kronor enligt Savills och under de senaste tolv månaderna har affärer till ett värde om drygt 183 miljarder kronor genomförts, en indikator på att intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt mycket starkt. Årets första kvartal dominerades av affärer inom lager- och industrifastigheter som svarade för 26 procent av volymen, följt av bostadsfastigheter på 19 procent.

Direktavkastningskravet för kontorsfastigheter bedöms under kvartalet ha varit på samma nivåer som innan årsskiftet på de marknader där Atrium Ljungberg verkar. Uthyrningsprocesserna tar fortsatt något längre tid än före covid-19-pandemin, speciellt för större lokaler. Direktavkastningskraven för handelsfastigheter bedöms ha varit stabila under kvartalet. Sällanköpshandelns besökssiffror är påverkade av covid-19 men variationen mellan olika segment är fortsatt stor, där skor och beklädnad haft en lägre efterfrågan medan dagligvaror, hemmaföremål och elektronik gått fortsatt starkt.

Det har varit breda prisökningar på det privatägda boenden i samtliga storstadsområden. Ökad tid och arbete i hemmet har lett till ändrade boendepreferenser vilket medfört större efterfrågan på större och närmare boenden.

Förvärvade och tillträdde fastigheter

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Lindholmen 44:2	Göteborg	Kontor	-	Januari 2021	25

Fastighetsbeståndet

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 68 procent (72) av kontrakterad årshyra. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 70 fastigheter (70) med en sammanlagd yta om 1 089 000 kvm inklusive garage (1 171 000).

Under året har förvärv avtalats för del av fastigheten Lundbyvassen 4:6 i på Lindholmen i Göteborg, där tillträde beräknas ske i början av 2024. Förvärv och tillträde har även skett av fastigheten Lindholmen 44:2, även den belägen på Lindholmen i Göteborg.

Under 2020 förvärvades och tillträdde en kontorsfastighet i Sundbyberg, Eken 14 samt en kontorsfastighet i Uppsala, Kvarngärdet 33:2. Förvärv skedde även av fastigheten Kungsängen 22:2 i Uppsala, där tillträde beräknas ske i början av 2023. Under 2020 frånträdde även Farsta Centrum, totalt fem fastigheter varav fyra upplåtna med tomträtt.

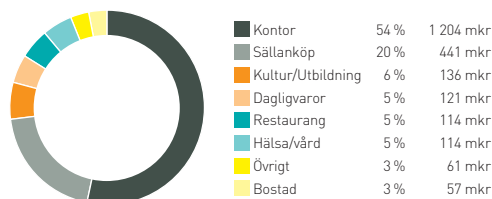
I det andra kvartalet 2020 klassades en fastighet om från handelsfastighet till kontorsfastighet i enlighet med definitionerna då hyresvärdet för kontor nu överstiger handel i denna fastighet, föranlett av att en handelslokal byggts om till kontor.

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2021-04-01 uppgick den kontrakterade årshyran till 2 248 mkr (2 548), där minskningen i huvudsak förklaras av försäljningen av Farsta Centrum. Den ekonomiska uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter var 91 procent (92) och exklusive projektfastigheter 91 procent (93). Vakansgraden var därmed 9 procent (7). Av total kontrakterad årshyra härrör mindre än en procent till hyresgäster som antingen är försatta i konkurs eller genomgår en rekonstruktion. Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2021-04-01 till 3,4 år (3,3).

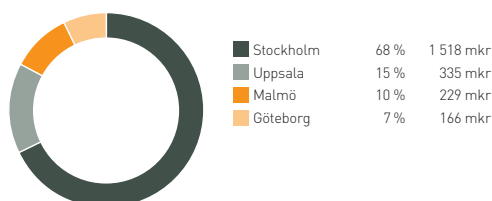
Kontrakterad årshyra per lokaltyp

– En blandad portfölj skapar flexibilitet

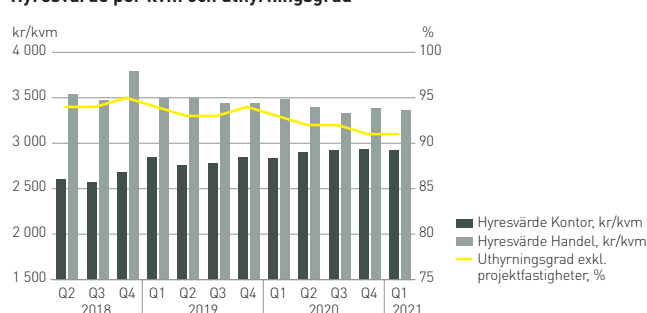


Kontrakterad årshyra per region

– Endast i starka tillväxtregioner



Hyresvärde per kvm och uthyrningsgrad



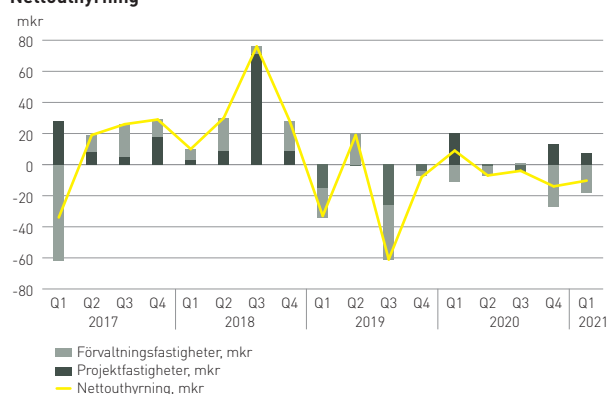
Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under kvartalet till -10 mkr (9), varav projektfastigheter 7 mkr (20). Nytecknade kontrakt avser främst Stockholmsområdet och inom kontor och hälsa medan

uppsägningar främst avser kontor i Stockholmsområdet och då främst Region Stockholms uppsägning i Hagastaden.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader.

Nettouthyrning



Fastighetsvärdering

Atrium Ljungberg har under första kvartalet internvärderat hela fastighetsbeståndet och antagna avkastningskrav har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.

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 i närtid.

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

Marknadsvärde för jämförbart bestånd

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 38 463 mkr, motsvarande 80 procent av fastighetsportföljens totala värde.

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.

Bokfört värde per 2021-03-31 uppgick till 1 334 mkr och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken samt Gränby Park.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2021-04-01			2020-04-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 234	2 920	90	1 302	2 832	92
Handel	737	3 360	91	983	3 485	94
Övrigt	224	2 135	89	238	2 018	92
Bostad	49	1 733	100	49	1 722	99
Garage/parkering	53	E/T	93	60	E/T	94
Affärsområde Fastighet	2 297	2 963	91	2 632	2 963	93
Projektfastigheter	180		92	132		78
Totalt	2 477		91	2 764		92

¹⁾ Kvm exklusive garage.

Värdeförändring

Den orealiserade värdeförändringen under kvartalet uppgick till 167 mkr (-1 486). Värdeförändringen hänförs framför allt till sänkta avkastningskrav på kontors- och projektfastigheter men även till förändrade driftnetton på framförallt längre sikt i form av ändrade vakansantaganden.

Byggrätter

Totalt finns 404 000 kvm BTA byggrätter exklusive markanvisningar och ombyggnationer, varav 75 000 kvm BTA med lagakraftvunnen detaljplan. 329 000 kvm BTA kräver en detaljplaneändring för att kunna realiseras.

Av de lagakraftvunna byggrätterna avser 26 000 kvm BTA kommersiella byggrätter, 12 000 kvm BTA hyresrätter och 36 000 kvm BTA exploateringsfastigheter. Bokfört värde uppgår till cirka 5 900 kr/kvm BTA för kommersiella byggrätter och cirka 1 600 kr/kvm BTA för hyresrättsbyggrätter. Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgår till cirka 3 700 kr/kvm BTA beräknad utifrån 168 000 kvm BTA, vilket inkluderar även icke detaljplanelagd mark. Volymen markanvisade byggrätter uppgår till ca 370 000 kvm och återfinns framförallt i Slakthusområdet, Hagastaden, Slussen i Stockholm och Gränbystaden i Uppsala.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Kvartal 2021 jan-mar	Kvartal 2020 jan-mar	Helår 2020 jan-dec
mkr			
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde vid periodens början	46 026	47 513	47 513
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	25	3	410
Omklassificering till Tillgångar som innehas för försäljning	-	-3 979	-
Försäljning	-	-	-3 979
Investeringar i egna fastigheter	459	463	2 208
Orealiserade värdeförändringar	167	-1 486	-119
Omklassificering	-	-	-7
Verkligt värde vid periodens slut	46 677	42 514	46 026
Exploateringsfastigheter			
Vid periodens början	1 308	997	997
Omklassificering	-	-	7
Investeringar i bostadsrättsprojekt	26	107	305
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	1 334	1 104	1 308
Fastigheter som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	-	3 979	-
Fastighetsbeståndet totalt ¹⁾	48 011	47 597	47 334

¹⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter.

Direktavkastning per lokaltyp

%	Intervall	2021-03-31 Genomsnitt	2020-03-31 Genomsnitt
Kontor	3,2-6,4	4,1	4,3
Handel	3,7-6,4	5,2	5,2
Bostäder	2,3-3,8	3,5	3,7
Övrigt	3,2-6,4	4,7	4,8
Totalt	2,3-6,4	4,4	4,6

Direktavkastning per region

%	Intervall	2021-03-31 Genomsnitt	2020-03-31 Genomsnitt
Stockholm	2,3-6,4	4,5	4,5
Uppsala	2,9-5,9	5,2	5,2
Malmö	3,5-6,4	5,6	5,6
Göteborg	4,3-4,5	4,4	4,5
Totalt	2,3-6,4	4,4	4,6

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2
mkr								
Förändrade avkastningskrav	231	702	286	254	-791	549	283	439
Förändrade driftnetton med mera	-64	-79	181	25	-695	107	-	681
Byggrätter	-	-	-	-	-	30	-	46
Summa	167	623	467	279	-1 486	686	283	1 166

Fastighetsbeståndet (exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter)

Fastighetstyp	2021-03-31			2020-03-31		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	639	27 498	53 914	609	23 563	49 279
Handelsfastigheter	302	10 073	41 947	333	12 588	46 687
Bostadsfastigheter	45	1 283	33 168	45	1 288	33 542
Affärsområde Fastighet	986	38 854	49 254	987	37 440	47 621
Projektfastigheter	97	7 326	E/T ²⁾	61	4 619	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	-	496		-	456	
Summa förvaltningsfastigheter	1 083	46 677		1 048	42 514	
Exploateringsfastigheter	6	1 334		8	1 104	
Fastighetsbeståndet totalt ³⁾	1 089	48 011		1 056	43 618	
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-		115	3 979	
Fastighetsbeståndet totalt inklusive Tillgångar som innehas för försäljning	1 089	48 011		1 171	47 597	

¹⁾ Beräkningar utifrån area exklusive garage.

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

³⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter.



LIFE CITY

Med sitt spektakulära läge direkt ovanpå E4, blir Life City en ny mötesplats i Hagastaden för verksamheter inriktade mot life science. De första hyresgästerna flyttar in i huset under fjärde kvartalet 2021. Life City har en tydlig hållbarhetsprofil och var finalist i Green Building Awards 2020.

Beslutade och färdigställda projekt

Investeringar i egna fastigheter uppgick till 485 mkr (570), varav 308 mkr (321) i projektfastigheter och 26 mkr (107) i exploateringsfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst projekt i Sickla, Mobilia, Barkarbystaden och Hagastaden. Alla våra beslutade projekt löper på enligt plan och inget av dem har påverkats nämnvärt av den pågående pandemin.

Under det första kvartalet 2021 färdigställdes vårt första bostadsrättsprojekt på Nobelberget, brf Sicklastråket om 68 lägenheter.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 31 mars till 2 270 mkr.

Stockholm

SICKLA, NACKA

Tapetfabriken – Den gamla tapetfabriken vid Marcusplatsen i Sickla utvecklas till ett hotell. Nordic Choice Hotels hyr hela byggnaden som kommer att inrymma 240 hotellrum, konferenslokaler, evenemangsytor, restaurang och en 2 000 kvm stor lobby. Projektet är i sin slutfas och öppningen av hotellet planeras ske i juni 2021.

Brf Konstharts – Nobelbergets andra kvarter omfattar 56 bostadsrättslägenheter, tre kommersiella lokaler i bottenvåningarna samt ett parkeringsgarage. Projektet sälj- och produktionsstartades under hösten 2020 och per den 31 mars 2021 var samtliga lägenheter tecknade med bokningsavtal. Projektet beräknas vara klart för inflyttning under tredje 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 utökad behov kopplat till projekten Curanten och Stationshuset. Cirka 2 000 befintliga kvm handelslokaler har tomställt och nya lokaler om knappt 3 100 kvm för handel och service tillskapats. Stommen är på plats och arbete med installationer och hyresgästpassningar pågår. I december tecknades hyresavtal med sport- och fritidsaktören XXL om en 3 100 kvm stor butik. Färdigställandet beräknas ske under tredje kvartalet och öppning av butikerna i november 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 kvm fördelade på två olika restauranger med inflyttning under hösten 2022. De första kontorshyresgästerna beräknas flytta in under våren 2023 och renoveringen av fastigheten beräknas vara helt klar under sommaren 2023. Investeringen uppgår till närmare en miljard kronor.

HAGASTADEN

Life City – Invid Nya Karolinska Solna byggs Life City. Byggnaden omfattar 27 500 kvm och 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. Vi har under första kvartalet 2021 tecknat hyresavtal för restaurang och kafé som kommer att komplettera konferens- och mötesverksamheten i huset.

Produktionen löper på enligt plan och första inflyttning planeras ske under fjärde kvartalet 2021. 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 hälsa. Invändiga byggnationer pågår och huset beräknas vara färdigställt sommaren 2022.

I slutet av 2020 tecknades avtal med restaurang- och konferenskoncernen Eatery om närmare 1 500 kvm. Under första kvartalet 2021 har tre nya hyresavtal tecknats, bland annat med ett vårdbolag. Uthyrningsgraden uppgår i och med detta till 60 procent och vi ser ett fortsatt stort intresse för etablering av verksamheter i huset.

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

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. Huset är i det närmaste fullt uthyrt och lägenheterna har förmedlats av Uppsala Bostadsförmedling.

Parkhusen, kvarter 2 – Här planeras våra första bostadsrätter i Gränbystaden, totalt 98 stycken. Produktionsstart planeras under andra kvartalet 2021 och färdigställandet av projektet beräknas ske under andra kvartalet 2023.

Tidplan beslutade projekt

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande

	2021				2022				2023			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Ny- och tillbyggnader												
Tapetfabriken												
Sickla Galleria etapp IV												
Life City												
Bas Barkarby												
Parkhusen, kvarter 1												
Ombyggnader												
Katarinahuset												
Bostadsrätter												
Brf Sicklastråket												
Brf Konstharts												
Parkhusen, kvarter 2												

Beslutade projekt

Projekt, fastighet, kommun	Uthyrbar area, kvm				Parkering, BTA	Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %
	Handel	Kontor	Bostäder	Övrigt						
Ny- och tillbyggnader										
Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka				10 500	4 600	440	50		E/T ³⁾	100 ⁴⁾
Sickla Galleria etapp IV, Sicklaön 83:22, Nacka	5 000				6 300	140	50		16	E/T ³⁾
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500			4 400	1 700	540		109	E/T ³⁾
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		4 000		20 200		860	400		56	60
Parkhusen, kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala	100		2 700			120	20		6	95
Summa ny- och tillbyggnader	5 100	31 500	2 700	30 700	15 300	3 260	1 060			68
Ombyggnader										
Katarinahuset, Tranbodarne 11, Stockholm	2 900	18 400		3 800		980	790		125	E/T ³⁾
Bostadsrätter										
Brf Sicklastråket, Sicklaön 83:43, Nacka			4 500			310	10		E/T	100 ⁶⁾
Brf Konstharts, Sicklaön 83:41, Nacka	300		3 600		800	280	170		E/T	- ⁷⁾
Parkhusen kvarter 2, del av Gränby 21:4, Uppsala			5 800		1 200	270	240		E/T	-
Summa beslutade projekt	8 300	49 900	16 600	34 500	17 300	5 100	2 270	5 988		

¹⁾ Inklusive eventuellt markförvärf i samband med projektgenomförande, men exklusive eventuella ingångsvärden såsom marknadsvärde av riven byggnad.

²⁾ Exklusive tillägg.

³⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde eller uthyrningsgrad som delbelopp.

⁴⁾ Uthyrningsgrad inklusive parkering uppgår till 94 %. Parkering hyrs ut närmare färdigställandet.

⁵⁾ Fördelat på 3 866 mkr för ny- och tillbyggnader, 1 773 mkr för ombyggnationer och 349 mkr för brf-projekt.

⁶⁾ Andel sålda lägenheter med bindande avtal, i antal.

⁷⁾ 98 % bokade genom bokningsavtal.



GRÄNBYSTADEN

Gränbystaden och närliggande områden är den mest expansiva delen av Uppsala och beräknas inom några år vara helt integrerad med innerstaden. Här pågår sedan flera år en mängd olika projekt, i första hand bostäder men även utveckling av kontorsfastigheter, idrottsanläggningar och vård.

Möjliga utvecklingsprojekt

Vår befintliga projektportfölj med nybyggnationer och fastighetsutvecklingsprojekt möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 36 miljarder kronor, utöver kvarstående investeringar i pågående projekt om drygt två miljarder kronor. Areamässigt omfattar de framtida investeringarna 53 procent kontor, 36 procent bostäder och resterande 11 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. Av den totala projektportföljen ligger merparten av våra projekt vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och detaljplanearbetet. I normalfallet startas inga projekt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

Möjliga projektstarter 2022–2023

Stockholm

I Sickla pågår försäljning av den andra etappen av totalt 500 bostadsrätter på Nobelberget. Under 2020 påbörjades lanseringen av kvarter två med 56 bostadsrättslägenheter och lokaler i bottenvåningarna och under 2021 påbörjade vi utvecklingen av ytterligare ett kvarter, högst upp på Nobelberget. Här planeras för ett nittiototal lägenheter med beräknad säljstart första kvartalet 2022. 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, restauranger 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. Detaljplanen antogs i december av Nacka kommun och nu pågår process med överklaganden. Atrium Ljungberg och Region Stockholm driver ett gemensamt projekt som omfattar delar av uppförandet av den nya stationsuppgången. Utöver detta ska byggnaden innehålla kontor och andra kommersiella lokaler. Markarbeten, schaktning och sprängning pågår.

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. Detaljplan går ut på granskning under 2021. 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 våren 2022.

I Sundbyberg äger vi fastigheterna Eken 6 och Eken 14, Marabous gamla chokladfabrik och huvudkontor. Under det första kvartalet 2021 erhölls ett positivt planbesked för utvecklingen av fastigheten Eken 14. Här vill vi skapa en livskraftig anläggning med utgångspunkt i den historiska miljön där bland annat Marabouparken görs mer tillgänglig genom en ny entré. Moderna arbetsplatser skapas i ett centralt läge som samtidigt utvecklas med ett rikt kultur- och serviceutbud. Totalt omfattar utvecklingsplanerna drygt 26 000 kvadratmeter BTA.

Malmö

På Mobilia innehar vi en byggrätt om 5 400 kvm BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Framtagande av program- och systemhandling slutfördes under senare delen av 2020 och ansökan om bygglov har lämnats in. Kontoren blir nästa naturliga utvecklingssteg för Mobilia på resan mot att bli ett dynamiskt stadskvarter med blandat innehåll och en nod i södra Malmö.

Uppsala

I Gränbystaden fortsätter utvecklingen av Uppsalas andra stadskärna. Utöver det beslutade bostadskvarteren i Parkhusen finns utrymme för ytterligare cirka 150 lägenheter inom ramen för befintlig detaljplan.



SLAKTHUSOMRÅDET

Under sin hundraåriga historia har Slakthusområdet präglats av en stark entreprenörsanda. Det tar vi fasta på och utvecklar vidare när vi nu tar avstamp för de kommande hundra åren. Här kommer nya former av arbetsplatser och boenden växa fram för att tillsammans skapa en unik och kreativ stadsdel i Stockholm.

Större utvecklingsområden, projektstarter efter 2023

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 stads kvarter 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.

Tillväxttakten är hög i Stockholmsregionen varför vi också planerar för fler 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 trivsam 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.

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 2019–2030 uppgår, inklusive förvärf, till cirka tio miljarder kronor.

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. I mars 2021 tecknade vi ett samarbetsavtal med Stockholms konstnärliga högskola (SKH) om en flytt till Slakthusområdet. Högskolekvarteret planeras omfatta cirka 25 000 kvm BTA, utbildningslokaler och arbetsplatser. SKH utbildar och forskar inom bland annat film, media, opera, cirkus och skådespeleri och arrangerar årligen ett stort antal

publika evenemang. Under våren har kulturutbudet i Slakthusområdet breddats ytterligare med tillskott inom såväl konsert- och festivalscenen som barn- och ungdomskultur. Bland annat öppnar det kreativa talanginitiativet Juice Studios. Projektet är ett unikt samarbete mellan näringsliv, offentlig förvaltning och ideell sektor och har flera finansiärer och samarbetspartners. Under sommaren 2020 öppnade Stockholm Roast sitt kafferosteri med tillhörande kaffebär, butik och showroom. Etableringen var startskottet för den nya matdestination som Atrium Ljungberg vill utveckla i Slakthusområdet. Intentionen är att skapa en attraktiv plats med kontor och bostäder kompletterat med ett brett matutbud, 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 under 2020, som ersättning för den återlämnade markanvisningen Hammåstaren, flera markanvisningar i Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet. I Slussen har vi nu möjlighet att utveckla den kommande handelsplatsen under Ryssgården och Södermalmstorg, om cirka 16 000 kvm BTA. 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 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 2026.

Kvarteret Ormen är en byggrätt om cirka 4 500 kvm BTA 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 7 500 kvm BTA i fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningen. Produktionsstart är tidigast 2026 med möjlig inflyttning 2028.

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 cirka 35 000 kvm BTA. Utvecklingsprojektet i Slussen motsvarar en total investering om drygt två miljarder kronor. Vårt samarbete med staden fortsätter och tillsammans skapar vi en dynamisk mötesplats för framtiden. Slussen ska bli en levande nav och en destination för både stockholmare och turister.

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. Byggstart planeras i slutet av 2023 där bostadskvarteret Stanford är först ut.

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

Uppsala

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med en stadig befolknings-tillväxt, växande näringsliv och världsledande forskning och innovation. Uppsala är en av våra viktigaste delmarknader och vi fokuserar vår verksamhet till Uppsala city och Gränbystaden.

I Uppsala city förvärvade vi i december 2020 bland annat delar av fastigheten Uppsala Kungsängen 22:2, för Uppsalaborna mer känt som Ångkvarnen. Byggnaderna i Ångkvarnen ligger i ett utvecklingsområde där vi, tillsammans med Ikano Bostad och Besqab, kommer att knyta ihop de södra delarna av innerstaden med city. Detaljplanering pågår och tillträde till fastigheterna sker i början av 2023.

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

2019 erhöLL vi en förnyad markanvisning med en bygggrätt om potentiellt 45 000 kvadratmeter BTA för bostäder och kontor, inklusive parkering, söder om Gränbystaden galleria. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara färdigt under fjärde kvartalet 2021. Potentiell byggstart för kontoren är början av 2023.

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.

Möjliga projekt

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektarea, kvm BTA		Möjlig investering, mkr ²⁾
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	
Barkarby	Järfälla	Kontor	19 000		
Lindholmen	Göteborg	Kontor		23 000	
Hagastaden	Stockholm	Bostäder	39 000		
Hagastaden	Stockholm	Kontor	36 000	26 000	
Hagastaden	Stockholm	Handel	1 000		
Mobilia	Malmö	Kontor	5 000		
Sickla	Nacka	Bostäder	36 000	143 000	
Sickla	Nacka	Kontor		121 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Utbildning		34 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Bostäder		35 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Kontor		94 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Hotell		4 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Övrigt		23 000	
Sundbyberg	Sundbyberg	Kontor		26 000	
Södermalm	Stockholm	Handel		16 000	
Södermalm	Stockholm	Hotell		5 000	
Södermalm	Stockholm	Kontor	46 000		
Södermalm	Stockholm	Kultur/restaurang	7 000		
Uppsala	Uppsala	Bostäder	12 000	46 000	
Uppsala	Uppsala	Kontor		61 000	
Uppsala	Uppsala	Handel	5 000		
Summa			206 000	657 000⁴⁾	36 000

¹⁾ Bedömd lokalanvändning kan komma att ändras och innehålla andra inslag.

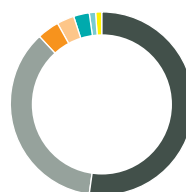
²⁾ Investeringsvolymen avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande bygggrätter, inklusive eventuella markförvärv.

³⁾ varav cirka 40 000 kvm avser ombyggnad och cirka 100 000 kvm BTA avser markanvisningar.

⁴⁾ varav cirka 90 000 kvm avser ombyggnad och cirka 270 000 kvm BTA avser markanvisningar.

Möjliga projekt efter lokaltyp

– Bostäder och kontor står för knappt 90 procent av arean



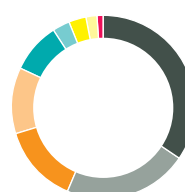
Möjliga projekt efter detaljplan

– För knappt en fjärdedel av arean finns färdig detaljplan



Möjliga projekt efter område

– Areal fokuserat till Stockholm



Möjliga projekt vid tunnelbanestationer

– Drygt 80 procent av arean vid nya eller befintliga tunnelbanestationer



Finansiering

Finansmarknaden

Första kvartalet 2021 har präglats av fortsatt expansiv finanspolitik inom EU och i USA. Ett globalt samarbete har möjliggjort påbörjad vaccinering och företag och hushåll uppvisar en stark underliggande önskan att normalisera produktions- och konsumtionsbeteenden. Enligt en rapport från Konjunkturinstitutet bedöms dock fortsatt skärpta restriktioner och en tredje våg av smittspridning bidra till en dämpad tillväxt under första kvartalet i Sverige. Under andra kvartalet bedöms återhämtningen komma i gång i liten grad men det är först under tredje kvartalet som konjunktoren bedöms vända tydligt uppåt – en effekt av en vaccinerad vuxen befolkning och därmed ökad konsumtion hos hushållen. Lågkonjunktoren bedöms trots detta bli djup under 2021 med en arbetslöshet över 8% i slutet av året.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader har under kvartalet rört sig marginellt, från -0,05 procent vid årsskiftet till -0,02 procent vid kvartals-skiftet. Den 10-åriga swapräntan har under motsvarande period rört sig uppåt från 0,39 procent till 0,79 procent, vilket i historisk kontext är en fortsatt låg nivå.

Förutsättningarna för fastighetsbolag har under kvartalet varit gynnsamma på svensk kapitalmarknad vilket Atrium Ljungberg tagit nytta av genom två obligationsemissioner.

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 20 438 mkr (20 429). Under första kvartalet ökade de räntebärande skulderna med 1 533 mkr. Ökningen har skett genom en kombination av företagscertifikat, obligationslån och direktlån.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid kvartalets slut till 1,6 procent (1,6). Inklusivt outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,7 procent (1,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,6 år (5,0) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,6 år (4,4). Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 5,6 ggr (4,4). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid kvartalsskiftet uppgick den till 42,6 procent (44,1).

Outnyttjade lånelöften, utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat, uppgick till 1 995 mkr (1 382). Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 300 mkr (300).

Säkerheter

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 7 398 mkr (9 860) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 14 procent (19) i förhållande till de totala tillgångarna.

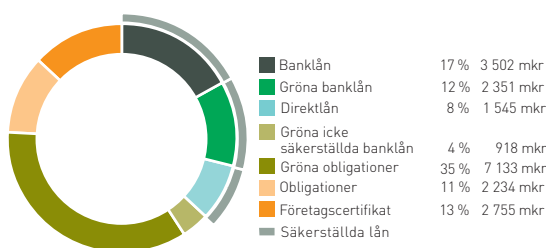
Grön finansiering

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 51 procent (41) av total lånevolym. Vid kvartalets slut fanns 7 133 mkr (5 400) gröna obligationer utestående samt 3 269 mkr (3 274) gröna banklån.

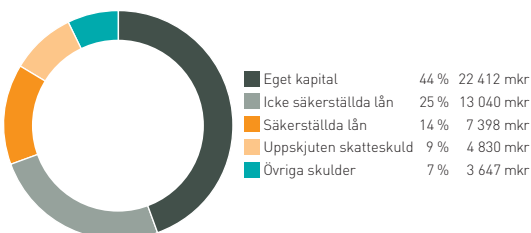
Räntebärande skulder

– 20,4 miljarder kronor i skulder med 51 procent grön finansiering



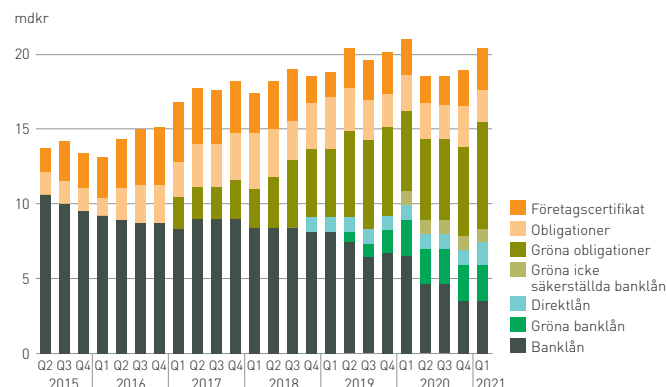
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 14 procent i förhållande till totala tillgångarna



Utveckling finansieringskällor

– Den ökade skuldvolymen har skett via kapitalmarknad och direktlån



Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹¹
2021	5 197	25%	1,0
2022	1 136	6%	1,6
2023	511	3%	1,2
2024	1450	7%	1,6
2025	2 000	10%	1,5
2026 och senare	10 143	50%	1,9
Totalt	20 438	100%	1,6

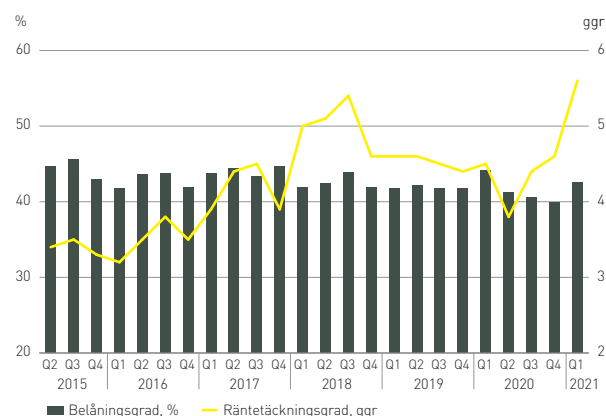
¹¹ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utförd i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för utnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2021	1 138	6
2022	3 984	19
2023	3 266	16
2024	2 107	10
2025	3 850	19
2026 och senare	6 093	30
Totalt	20 438	100

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Ökad belåningsgrad med en förbättrad räntetäckningsgrad



Derivat

Derivatportföljen bestod vid kvartalets slut av 14 689 mkr (13 374) 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.

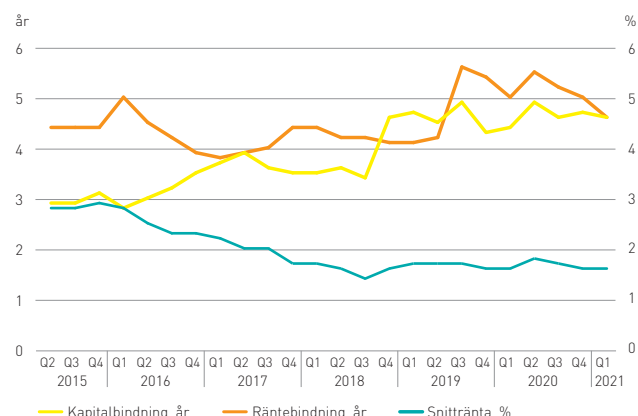
Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under kvartalet till 210 mkr (–236) då räntan under kvartalet stigit något på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till –285 mkr (–641).

Publik rating

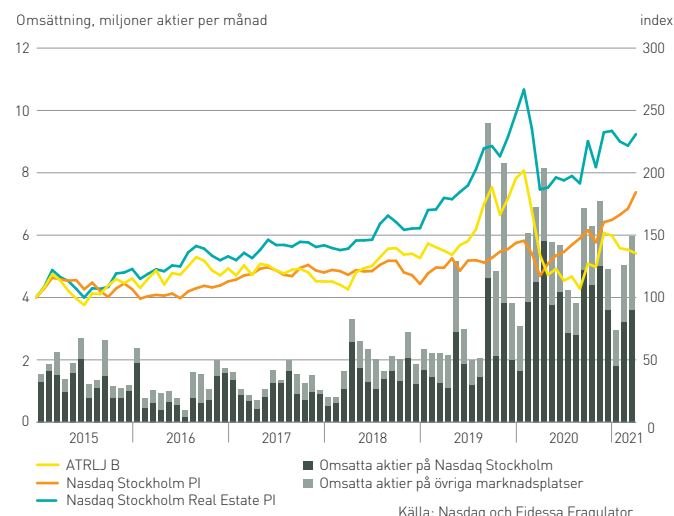
Bolaget har en investment-grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Något sjunkande kapital- och räntebindning med en stabil snittränta



Atrium Ljungberg-aktien



Källa: Nasdaq och Fidessa Fragulator

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

	Kvartal 2021 jan-mar	Kvartal 2020 jan-mar	Helår 2020 jan-dec	12 månader 2020/2021 apr-mar
Belopp i mkr				
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före värdetförändringar	311	311	1 124	1 124
Återföring av- och nedskrivningar	4	4	13	12
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	11	1	-9	1
Betald skatt	-7	-14	6	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	319	302	1 134	1 151
Nettoförändring av rörelsekapital	-81	17	113	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten	238	319	1 246	1 166
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-25	-3	-407	-428
Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt	-485	-570	-2 513	-2 427
Försäljning av fastigheter	-	-	3 797	3 797
Investering i finansiella anläggningstillgångar	31	-127	-145	12
Inköp/försäljning av inventarier	-4	-3	-8	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-482	-703	724	945
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	3	5	5	3
Upptagna lån	3 895	2 941	5 886	6 840
Amortering av skuld	-2 530	-2034	-7 047	-7 543
Lösen av derivat	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-	-	-649	-649
Återköp egna aktier	-171	-19	-343	-495
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 196	893	-2 149	-1 846
Periodens kassaflöde	952	509	-177	266
Likvida medel vid periodens början	279	457	457	965
Likvida medel vid periodens slut	1 231	965	279	1 231

Kommentarer till kassaflödesanalys

Periodens kassaflöde uppgick till 952 mkr (509).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 238 mkr (319), vilket motsvarar 1,87 kr/aktie (2,46). Kassaflödet från den löpande verksamheten har främst påverkats av negativ förändring av rörelsekapitalet, huvudsakligen hänförlig till högre förutbetalda kostnader.

Nettot av investeringsverksamheten har bidragit med ett negativt kassaflöde om -482 mkr (-703), främst hänförligt till investeringar i egna fastigheter som uppgick till -485 mkr (-570).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 196 mkr (893) där kassaflödet är hänförligt till upptagna lån, amortering av lån och förvärv av egna aktier.

Tillgänglig likviditet uppgick till 3 526 mkr (2 647), och utgjordes av banktillgodohavanden om 1 231 mkr (965), utnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr (300) och utnyttjade kreditlöften om 1 995 mkr (1 382) 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.

Hållbarhetsarbete

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 har varit att genomföra en fördjupad intressentdialog med våra viktigaste intressenter samt en väsentlighetsanalys som avslutades under föregående kvartalet. Arbetet med de nya målen har inletts, som utgår ifrån tidigare arbete och resultat.

Under kommande kvartal kommer arbete med att definiera ambitionsnivå och lämpliga måttal arbetas fram, detta görs i samverkan med representanter från hela organisationen.

Miljöcertifiering

Vi har valt att certifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam och våra bostäder enligt Miljöbyggnad. Per 2021-03-31 var 64 procent (52) 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 25 procent per kvadratmeter (18). Detta beror på fortsatta resultat av energieffektiviseringsåtgärder i vårt bestånd, samt att en genomgång över areor har gjorts vilket har gett ytterligare positiv effekt på utfallet.

Energiintensitet

kWh/kvm	2021/2020 apr-mar	2020/2019 apr-mar	Förändring	Förändring mot 2014 ¹⁾
Värme	58	67	-14%	-37%
Fastighetsel	47	46	1%	-30%
Fjärrkyla	11	16	-32%	-43%
Delsumma fastighetsenergi	115	129	-11%	-35%
Hyresgästel	55	59	-7%	-11%
Hyresgästel, uppskattad	16	17	-5%	-42%
Processkyla	15	14	4%	-
Total energiintensitet	201	219	-8%	-25%

¹⁾ 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. 2020 överträffade vi vårt mål och nådde ett index om 89 procent (87).

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, vilket innebär att vi per 2021-03-31 ligger över målet.

	2021-04-01	2020-04-01
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	51%	39%

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. Reglerna 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 eller i vår årsredovisning för 2020 på sidan 25.

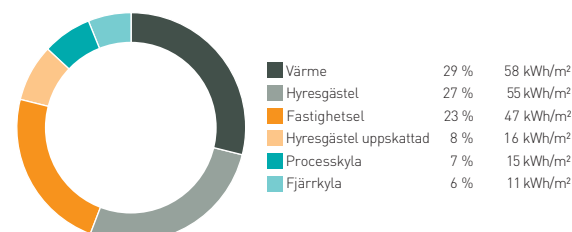
mkr	Kvartal 2021 jan-mar	Kvartal 2020 jan-mar	Helår 2020 jan-dec	12 månader 2020/2021 apr-mar
Aktuell skatt	10	22	41	29
Fastighetsskatt	46	44	185	187
Ej avdragsgill moms	26	25	134	135
Skatter	81	91	361	351
Tomträttsavgäld	6	9	31	28
Samhället	88	100	392	379

Grön finansiering

Som en följd av hållbarhetsarbetet, med tydlig koppling till våra hållbara projekt, kan Atrium Ljungberg genomföra grön finansiering. Den står för 51 procent (41) av den totala lånevolymen. Vid periodens slut fanns 7 133 mkr (5 400) gröna obligationer utestående samt 3 269 mkr (3 274) gröna banklån.

Energiintensitet

- 43 procent av den totala energiintensiteten avser hyresgästers verksamhetsenergi



Segmentrapportering

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

2021
jan-mar

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	578				-6	572
Projekt- och entreprenadsättning		10	195	205	-78	127
Nettoomsättning	578	10	195	205	-84	699
Kostnader fastighetsförvaltning	-199				4	-195
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-11	-155	-166	68	-98
Bruttoresultat	379	-1	40	39	-12	405
Central administration	-17	-1	-3	-4	-	-21
Finansiella intäkter och kostnader					-73	-73
Resultat före värdeförändringar	361	-2	37	35	-85	311
Värdeförändringar ^{2) 3)}	166				210	376
Skatt					-135	-135
Periodens resultat	527	-2	37	35	-10	552
Investeringar och förvärv	484	26	0	26	3	514
Tillgångar, periodens slut	47 856	1 334	225	1 559	1 912	51 327

2020
jan-mar

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	654				-6	648
Projekt- och entreprenadsättning		6	157	163	-79	84
Nettoomsättning	654	6	157	163	-84	733
Kostnader fastighetsförvaltning	-217				4	-213
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-4	-146	-151	64	-87
Bruttoresultat	437	1	11	12	-16	432
Central administration	-18	-1	-3	-4	-	-23
Finansiella intäkter och kostnader					-99	-99
Resultat före värdeförändringar	419	-0	7	8	-116	311
Värdeförändringar ^{2) 3)}	-1 489				-236	-1 725
Skatt					280	280
Periodens resultat	-1 070	-0	7	8	-72	-1 134
Investeringar och förvärv	466	107	-	107	4	577
Tillgångar, periodens slut	47 474	1 104	195	1 299	2 060	50 833

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

²⁾ Fastigheter, orealiserade 167 mkr [-1 486]. Fastigheter, realiserade -1 mkr [-3].

³⁾ Orealiserad värdeförändring derivat 210 mkr [-236].

Intäktslag per segment

2021

jan-mar

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	578				-6	572
Projekt- och entreprenadomsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			65	65	0	65
varav Totalentreprenad, löpande räkning			58	58	-56	2
varav Utförandentreprenad, fast pris			0	0	0	0
varav Utförandentreprenad, löpande räkning			50	50	-16	34
varav Övrigt		10	22	32	-6	26
Summa Projekt- och entreprenadomsättning		10	195	205	-78	127
Summa Nettoomsättning	578	10	195	205	-84	699

2020

jan-mar

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	654				-6	648
Projekt- och entreprenadomsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			29	29	-0	29
varav Totalentreprenad, löpande räkning			58	58	-57	1
varav Utförandentreprenad, fast pris			0	0		0
varav Utförandentreprenad, löpande räkning			69	69	-15	54
varav Övrigt		6		6	-6	-
Summa Projekt- och entreprenadomsättning		6	157	163	-79	84
Summa Nettoomsättning	654	6	157	163	-84	733

KVARTALSÖVERSIKT^{1) 2)}

RESULTATRÄKNINGAR

	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	572	555	561	579	648	644	653	647
Projekt- och entreprenadomsättning	127	118	139	153	84	93	62	46
Nettoomsättning	699	673	700	732	733	737	715	693
Kostnader för fastighetsförvaltning	-195	-195	-167	-203	-213	-216	-194	-195
Kostnader projekt- och entreprenadsverksamhet	-98	-118	-150	-152	-87	-107	-77	-55
Bruttoresultat	405	360	383	377	432	415	445	443
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	377	360	394	376	435	428	460	452
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten	29	-0	-11	1	-3	-14	-15	-9
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-21	-15	-21	-18	-23	-17	-21
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-4	-6	-3	-3	-4	-3	-3	-3
	-21	-26	-18	-24	-23	-26	-20	-25
Finansiella intäkter och kostnader	-73	-52	-88	-97	-99	-99	-107	-97
Resultat före värdeförändringar	311	282	277	256	311	289	318	321
Fastigheter, orealiserade	167	623	467	279	-1 486	686	283	1 166
Fastigheter, realiserade	-1	3	-16	-65	-3	13	49	-7
Derivat, orealiserade	210	33	-45	-3	-236	464	-179	-215
Derivat, realiserade	-	-	-	-	-	-50	-	-
	376	659	406	210	-1 725	1 113	152	945
Resultat före skatt	687	940	683	466	-1 414	1 402	469	1 265
Skatt	-135	-250	63	98	280	-358	65	-258
Periodens resultat	552	690	745	564	-1 134	1 044	534	1 007
NYCKELTAL^{1) 2)}	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	91	91	92	92	93	94	93	93
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	91	91	92	92	92	93	92	93
Överskottsgrad, %	66	65	70	65	67	66	70	70
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 089	1 087	1 078	1 069	1 171	1 176	1 177	1 216
Investeringar i egna fastigheter, mkr	485	704	653	586	570	666	402	417
Antal fastigheter periodens slut	70	67	66	66	70	70	69	68
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	43,7	45,7	46,1	45,5	41,3	44,6	43,8	42,5
Belåningsgrad, %	42,6	39,9	40,5	41,2	44,1	41,7	41,8	43,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	7,2	4,4	3,8	4,4	4,3	4,2	4,6
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,6	1,7	1,8	1,6	1,6	1,7	1,7
Avkastning på eget kapital rullande 12 mån, %	11,8	3,8	5,6	4,7	7,1	12,9	14,8	14,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %	4,2	3,8	4,0	4,3	4,7	4,6	4,8	4,9
Avkastning på total kapital rullande 12 mån, %	6,0	2,0	3,1	2,7	4,4	8,0	15,8	16,1
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %	2,2	2,3	2,4	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	4,34	5,35	5,75	4,35	-8,74	8,07	4,13	7,74
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	1,95	1,73	1,68	1,55	1,88	1,75	1,93	1,94
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPS), kr	2,30	2,12	2,24	1,72	2,24	2,28	2,38	2,30
Kassaflöde, kr	1,87	4,47	2,79	0,01	2,46	2,28	2,59	3,45
Eget kapital, kr	176,90	177,46	171,90	166,15	161,76	175,48	167,41	163,27
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr	215,80	217,95	210,23	204,60	202,00	215,12	209,27	204,65
Aktuellt substansvärde (NTA) ³⁾ , kr	207,55	210,56	203,16	197,31	200,77	206,62	202,08	197,47
Avyttringsvärde (NDV), kr	173,42	170,86	168,58	162,74	157,95	171,46	163,20	160,77
Börskurs, kr	156,40	172,80	146,60	131,20	154,80	226,00	217,50	167,80
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	127 319	128 957	129 721	129 721	129 820	129 839	129 839	129 991
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 692	127 739	129 721	129 721	129 721	129 839	129 839	129 839

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.

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 74 mkr (84). Rörelseresultatet uppgick till -7 mkr (-9). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 168 mkr (-130).

Räntebärande skulder uppgick till 16 985 mkr (17 500). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	Kvartal 2021 jan-mar	Kvartal 2020 jan-mar	Helår 2020 jan-dec
Hysesintäkter	19	20	77
Förvaltningsintäkter	55	64	318
Nettoomsättning	74	84	395
Fastighetskostnader	-8	-8	-32
Förvaltnings- och administrationskostnader	-69	-81	-389
Rearesultat försäljning fastigheter	-	-	-7
Avskrivningar	-4	-4	-16
Rörelseresultat	-7	-9	-50
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	3 560
Ränteutgifter och liknande resultatposter	351	156	622
Räntekostnader och liknande resultatposter	-175	-276	-606
	176	-120	3 576
Resultat efter finansiella poster	168	-130	3 527
Bokslutsdispositioner	-0	0	72
Resultat före skatt	168	-129	3 599
Aktuell skatt	0	0	-4
Uppskjuten skatt	-40	35	34
	-40	35	30
Periodens resultat	128	-94	3 629

Belopp i mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 035	915	1 003
Finansiella anläggningstillgångar	1 190	1 145	1 261
Omsättningstillgångar	25 528	23 894	24 837
Summa tillgångar	27 753	25 954	27 101
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 199	6 842	10 243
Obeskattade reserver	21	8	21
Avsättningar	84	79	83
Långfristiga skulder	16 062	17 093	16 630
Kortfristiga skulder	1 388	1 932	125
Summa eget kapital och skulder	27 753	25 954	27 101

ÖVRIG INFORMATION

ÅTERKÖP AV AKTIER

Vid årsstämman i mars 2021 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier, se stycket Årsstämman och valberedning på sidan 27. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde per den 31 mars 2021 6 529 000 aktier av serie B. Återköpen har skett i intervallet 132,20–178,63 kronor per aktie.

OPTIONSPROGRAM

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 regionala handelsplatser Sickla, Gränbystaden och Mobilia har under årets två första månader haft en sammantagen minskning om 7,1 procent i jämförbart bestånd. Totalt minskade omsättningen med 8,1 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 2020.

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 kvartalet till 4 mkr (-). Nedsatta hyror i första kvartalet som förväntas ersättas av staten uppgår till noll mkr (-), vilket netto gav en resultat-effekt redovisad i första kvartalet om -4 mkr (-).

Avseende ansökan om statligt stöd om 33 mkr hänförligt till lämnade rabatter under 2020 har avslag hittills erhållits avseende 5 mkr relaterade till större kedjor som nått sitt takbelopp. Denna fordran har vidarefakturerats till berörda hyresgäster.

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 2021-03-31 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 376 (655) mkr redovisas i balansräkningen. En positiv värdeförändring om 286 (306) mkr har redovisats i resultaträkningen inom finansnettot.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för derivat

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

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 20 438 mkr (20 429) och dess verkliga värde till 20 714 mkr (21 249). 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.

SUBSTANSVÄRDE MED MERA

Atrium Ljungberg redovisar Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt, Vakansgrad, NDV, NRV och NTA i enlighet med European Public Real Estate Associations definitioner. Vid beräkning av NTA 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 realiserar 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.

Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats, 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.

REGELFÖRÄNDRINGAR PÅ SKATTEOMRÅDET

Bolagsskattesatsen är från beskattningsår 2021 sänkt 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 hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2020, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 74–80.

UTSIKTER

Atrium Ljungberg står väl rustat inför framtiden. Med en diversifierad fastighetsportfölj, en projektportfölj med tyngdpunkt på mycket starka lägen och en solid finansiell bas är bolaget väl positionerat att hantera de utmaningar som olika scenarios kan föra med sig.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

ÅRSSTÄMMAN OCH VALBEREDNING

På årsstämman den 25 mars 2021 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter. För tiden fram till nästa årsstämma omvaldes Gunilla Berg, Simon de Château, Conny Fogelström, Erik Langby, Johan Ljungberg och Sara Laurell. Till styrelseordförande omvaldes Johan Ljungberg.

Vidare beslutades att ny valberedning inför 2022 års årsstämma ska utgöras av representanter för bolagets fem största aktieägare per den sista bankdagen i februari månad 2021. Valberedningen utgörs därmed av Per-Erik Hasselberg utsedd av familjen Holmström, Lars Ericson utsedd av Konsumentföreningen Stockholm, Hans Hedström utsedd av Carnegie Fonder, Johan Ljungberg utsedd av familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi utsedd av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

Årsstämman godkände också styrelsens ersättningsrapport för räkenskapsåret 2020.

Utdelningen fastställdes till 5,05 kr/aktie (5,00).

Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma, besluta om apportemission av sammanlagt högst 13,3 miljoner aktier av serie B (motsvarande en utspädning om cirka 10,0 procent av kapitalet och cirka 7,9 procent av rösterna).

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

Stämman beslutade också att § 9 i bolagsordningen ska kompletteras med bestämmelse om fullmactsinsamling respektive poströstning.

Ett fullständigt protokoll finns tillgängligt på Atrium Ljungbergs webbplats www.al.se.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 16 april 2021

Annica Ånäs
Verkställande direktör

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 från och med 2020 finns tillgängliga kommer återföring från och med 2020 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 (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 (NTA) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Redovisas i enlighet med EPRA:s definition.

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 rullande 12 mån, %

Periodens resultat för de senaste 12 månaderna 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 rullande 12 mån, %

Periodens resultat exklusive värdeförändringar för de senaste 12 månaderna,

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 rullande 12 mån, %

Resultat före skatt för de senaste 12 månaderna med tillägg för räntekostnader för de senaste 12 månaderna 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 rullande 12 mån, %

Resultat före värdeförändringar för de senaste 12 månaderna med tillägg för räntekostnader för de senaste 12 månaderna, 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 (NDV) per aktie, kr

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

Avyttringsvärde (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. Redovisas i enlighet med EPRA:s definition.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomt-rätter 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 entreprenad-verksamheten

Projekt och entreprenadsättning minus projekt- och entreprenad-kostnader.

Eget kapital per aktie, kr

Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Eget kapital per aktie används för att belysa ägarnas andel av bolagets totala tillgångar per aktie.

Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

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

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 tomt-rätter 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 (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 (NRV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Redovisas i enlighet med EPRA:s definition.

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 värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomt-rättsavgälder 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 för att belysa Atrium Ljungbergs räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i procent av resultatet per aktie före värdeförändringar, 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 uthyrbare area för bostäder.

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

Vakansgrad, %

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

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 avflytt.

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet

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

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet 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 tomtträtt. Beträktas 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).

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.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns publicerade på vår webbplats. Delårsrapporter och bokslutskommuniké översätts till engelska och båda språkversionerna finns tillgängliga på webbplatsen vid en och samma tidpunkt. Årsredovisningen översätts till engelska en kort tid efter att den svenska versionen publicerats.

På **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

Delårsrapport jan-jun 2021	2021-07-07
Delårsrapport jan-sep 2021	2021-10-15
Bokslutskommuniké 2021	Februari 2022
Årsredovisning 2021	Mars 2022

PRESSRELEASER UNDER KVARTALET

Lansering av nytt veganskt koncept i Söderhallarna	2021-01-12
Förskola öppnas i den gamla panncentralen i Sickla	2021-01-20
Inomhusgolf öppnar i Gränbystaden	2021-01-25
Fast Travel Games flyttar till Medborgarplatsen	2021-01-28
XXL öppnar nytt varuhus i Sickla	2021-02-05
Drop-in-arbetsplatser lanseras i Sickla	2021-02-08
Hälsarhuset Curanten är fullt uthyrt	2021-02-11
Avtal tecknat för bibliotek i Gränbystaden	2021-02-15
Inomhuscenter för fotboll öppnar i Sickla	2021-02-16
Tech-gasell till Sjömansinstitutet i Slussen	2021-02-24

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

IR-kontakt:
Martin Lindqvist, Cfo
Telefon: 0709-27 60 09
E-post: martin.lindqvist@al.se



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



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



<https://twitter.com/atriumljungberg>



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