

"VI FORTSÄTTER PÅ VÅR INSLAGNA VÄG OCH HAR RUSTAT ORGANISATIONEN FÖR FRAMTIDEN"

HYRESINTÄKTER
JÄMFÖRBART BESTÅND, %

+5,9

RESULTAT FÖRE
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, MKR

1 234

INVESTERINGAR I
EGNA FASTIGHETER, MKR

1 810

VIKTIGA HÄNDELSEER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Hyresavtal tecknat med Nordic Choice Hotels om ytterligare 3 000 kvm i projektet Tapetfabriken i Sickla, vilket betyder att det nu är fullt uthyrt.
- Beslut om att starta projektet Sickla galleria etapp IV i Nacka för 200 parkeringsplatser och 3 000 kvm nya handelsytor.

- Nettoomsättningen** ökade till 2 811 mkr (2 629) varav hyresintäkter ökade till 2 577 mkr (2 412).
- Driftöverskottet**¹¹ från fastighetsförvaltningen ökade till 1 733 mkr (1 648), exklusive effekterna av införandet av IFRS 16, en ökning med 5,2 procent. Ökningen beror främst på tillskott från färdigställda projekt.
- Resultat före värdeförändringar** ökade till 1 234 mkr (1 214).
- Orealiserade värdeförändringar** förvaltningsfastigheter uppgick till 2 283 mkr (2 516). Minskningen förklaras i huvudsak av marknadens sänkta avkastningskrav på vissa delmarknader och ökade driftnetton. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -90 mkr (-70) till följd av lägre marknadsräntor.
- Periodens resultat** uppgick till 2 807 mkr (3 453). Minskningen förklaras främst av värdeförändringar på fastigheter och skatt.
- Nettouthyrningen** uppgick till -82 mkr (144) varav -46 mkr (92) avsåg projektfastigheter. Flera av uppsägningarna rör fastigheter som förbereds för projekt, där -85 mkr avser Tranbodare 11, Katarinahuset i Slussen, där tomställning pågår inför ombyggnation.
- Fastighetsförvärv** uppgick till 1 174 mkr (1 727) och fastighetsförsäljningar uppgick till 1 031 mkr (2 662).
- Prognosen för 2020** uppgår till 1 200 mkr för resultat före värdeförändringar. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 948 mkr, motsvarande 7,29 kr/aktie.
- Styrelsen** föreslår en utdelning om 5,00 kr/aktie (4,85).

	Helår 2019 jan-dec	Helår 2018 jan-dec	Kvartal 2019 okt-dec	Kvartal 2018 okt-dec
Nyckeltal¹¹				
Fastighetsvärde, mkr	48 509	44 201	48 509	44 201
Överskottsgrad, %	67	68	65	64
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,6	1,6	1,6
Börskurs, kr per aktie	226,00	152,00	226,00	152,00
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr per aktie	215,12	194,82	215,12	194,82
Finansiella mål¹¹				
Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år	1 810	1 758	593	583
Avkastning på eget kapital, >10 % över tid	12,9	17,7	18,8	25,8
Belåningsgrad, <45 %	41,7	41,9	41,7	41,9
Räntetäckningsgrad, > 2,0 ggr	4,4	5,0	4,3	4,6

¹¹ Driftöverskott och andra resultatmått som påverkas av införandet av IFRS 16 redovisas i kommentarer till jämförelser mellan perioder exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. Detta innebär att resultatmått som exempelvis driftöverskottet i kommentarer skiljer sig mot vad som står i resultaträkningen. Effekten av införandet av IFRS 16 utgörs av att tomträttsavgälden 2019 redovisas i finansnettot istället för som en del av kostnader för fastighetsförvaltningen. Samtliga nyckeltal för 2019 beräknas exklusive effekter av införandet av IFRS 16. För fullständig nyckeltalstabell se sid 20 och för definitioner se sid 26–27.

VD-KOMMENTAR

ETT DECENNIUM AV FÖRÄNDRING

Under de senaste åren har Atrium Ljungberg gjort stora strategiska förändringar. Vi har bland annat sålt alla fastigheter på platser utanför landets fyra storstäder och fastigheter där vi inte ser möjlighet till en långsiktig utveckling i linje med vår vision. Vi har avyttrat handel till förmån för mer kontorsfastigheter, kraftigt utökat projektportföljen och förfinat vår stadsutvecklingsstrategi. Vi har även startat en bostadsrättsaffär. Under året som gått har vi lagt stort fokus på att rusta organisationen med fler affärsutvecklare och projektledare för att långsiktigt kunna investera två miljarder kronor om året i egna utvecklingsprojekt.

Vår omvärld förändras i snabb takt vilket blir särskilt tydligt när man tittar på människors livsstil och konsumtionsmönster. Med bakgrund av detta tillsatte vi under 2019 en helt ny tjänst inom affärsutveckling med ansvar för innovation och nya digitala tjänster med bolagets fysiska platser som grundplattformar. Jag är stolt över att vi som bolag vågar satsa nytt och är övertygad om att det behövs för att vara relevant i framtiden.

SICKLA UTVECKLAS

Sickla är ett av våra mest prioriterade områden med en stor del av vår framtida projektportfölj. Här pågår just nu ett intensivt utvecklingsarbete för att göra Sickla till en förlängning av Stockholms innerstad. Vi har landat en ny vision för framtida utveckling och vi arbetar aktivt tillsammans med kommunen för att under året starta ett nytt detaljplanearbete för att skapa en tätare stadsmiljö med mer kontor och bostäder.

Under det senaste kvartalet har flera uthyrningar genomförts i våra projekt. I november valde vår hyresgäst Nordic Choice Hotels att utöka sin satsning och addera cirka 80 hotellrum till det kommande hotellet som byggs på Marcusplatsen i hjärtat av Sickla. Hotell Tapetfabriken kommer att omfatta 220 rum, en stor lobbyyta, konferenslokaler, restaurang med mera. Invigningen beräknas ske våren 2021 och hotellet utgör en mycket viktig pusselbit i Sicklas utveckling.

Nobelberget i Sickla omvandlas till en helt ny stadsdel där vi planerar för cirka 500 bostäder, kontor, kultur, ett nytt parkområde och en förskola. Här har vi bland annat byggt om den gamla Formalinfabriken till moderna kontor. Formalinfabriken färdigställdes i slutet av året och är i det närmaste fullt uthyrt.

Vi har under det senaste kvartalet även gjort flertalet uthyrningar i Sickla Front II. I oktober blev det klart att bland andra Bikester och Addnature valde Sickla Front II för sina nya kontorsetableringar och precis innan jul offentliggjordes det att även Intrum flyttar sitt huvud- och Sverige-kontor till nya lokaler i huset. I samband med flytten kommer Intrum att ställa om till ett modernt, aktivitetsbaserat arbetssätt. Jag är väldigt glad över att de även fortsättningsvis väljer Sickla och att vi fått förtroendet att vara med och utveckla deras nya kontor för framtiden.

I Curanten, som kommer att bli Sicklas nav för vård och hälsa, har flera viktiga uthyrningar skett under hösten. Här återfinns bland andra Alva Barnklinik och Sickla vårdcentral, flera restauranger och ett nytt apotek. Curanten står klar under hösten 2020.

Under hösten startade vi även arbetet med om- och påbyggnaden av Sickla galleria. Här adderar vi cirka 200 parkeringsplatser som ska tillgodose det ökade parkeringsbehovet som uppkommer då vi tillför en stor mängd kontorsarbetsplatser i Sickla, men även cirka 3 000 kvadratmeter ny handelsyta. I samband med projektet uppraderar vi gallerian med nya, moderna ytskikt.

Slutligen vill jag lyfta vårt bostadsrättsprojekt på Nobelberget i Sickla. Det första kvarteret, som omfattar 68 lägenheter, säljstartades hösten 2018 och i skrivande stund har förhandsavtal tecknats för 65 procent av lägenheterna. Det första kvarteret blir inflyttningsklart i höst och jag ser väldigt mycket fram emot att välkomna våra första bostadsköpare till Nobelberget!

STARK PROJEKTPORTFÖLJ

Under 2019 har vi fortsatt ta stora steg mot vår vision – alla vill leva i vår stad. Mest tydligt blir detta då man tittar på vår projektportfölj, som möjliggör investeringar om 28 miljarder kronor. 23 miljarder av dessa är belägna vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet. I den ökande urbaniseringen blir spårbinden trafik allt viktigare. Vi ser att kontorsfastigheter med direkt anslutning till tunnelbana har cirka 30 procent högre hyresnivåer än motsvarande kontorsprodukt bara



”Atrium Ljungberg har goda förutsättningar framåt. Vi finns på starka delmarknader i Sveriges fyra storstäder och har en fantastisk projektportfölj som möjliggör tillväxt över tid.

en kilometer längre bort. Våra investeringar i kommuner med stark tillväxt skapar också trygghet på lång sikt.

Ett mycket viktigt tillskott till vår projektportfölj var affären med Stockholms stad avseende Slakthusområdet. Här har vi fått förtroendet att utveckla platsen med kontor, bostäder, utbildning och kultur. Under 2019 tillträdde vi de första dryga 50 000 kvadratmetrarna och vi har möjlighet att tillträda ytterligare cirka 30 000 kvadratmeter inom två år. Därtill har vi även möjlighet att avropa markanvisningar om cirka 100 000 kvadratmeter BTA.

FRAMTIDSUTSIKTER OCH HANDELNS UTVECKLING

Atrium Ljungberg har goda förutsättningar framåt. Vi finns på starka delmarknader i Sveriges fyra storstäder och har en fantastisk projektportfölj som möjliggör tillväxt över tid.

Handelns strukturomvandling är en utmaning där vi sett stora förändringar i konsumtionsmönster under de senare åren. Vi följer utvecklingen noga och arbetar aktivt med att utveckla vårt erbjudande i linje med kundernas förväntningar. Vi noterar en omsättningsökning på våra platser under året om totalt 3,3 procent. Det visar styrkan i våra platser. De ligger i några av landets starkaste tillväxtområden med stora flöden av människor varje dag. Vår strategi går ut på att skapa hållbara, attraktiva platser med en blandning av handel, kontor, bostäder, service och kultur. Platser där människor vill vara och umgås, idag och i framtiden.

RESULTAT OCH PROGNOIS

Resultatet för 2019 ligger i nivå med vår förväntan och vi redovisar ett resultat före värdeförändringar om 1 234 miljoner kronor. Vi har de senaste åren haft ett stabilt resultat, helt i linje med våra strategiska vägval. Vi har sålt en del fastigheter till förmån för projektfastigheter som kommer att ge större ekonomisk utväxling på längre sikt. Nettoförsäljningarna har också inneburit att vi stärkt vår balansräkning och vid årsskiftet uppgick vår belåningsgrad till 42 procent. 2020 kommer också att präglas av ett stabilt resultat då vi prognostiserar ett resultat före värdeförändringar om 1 200 miljoner kronor. Därefter ser vi att driftnettotillskottet från färdigställda projekt kommer att öka.

2019 har varit ett intensivt år. Mycket fokus har lagts på att rusta organisationen för framtiden och jag är stolt över de många riktigt fina rekryteringar vi gjort. Det är verkligen en förmån att få komma till jobbet och varje dag träffa alla drivna och engagerade medarbetare som inte bara gör ett fantastiskt jobb utan också, var och en, bidrar till vår starka företagskultur.

Jag vill rikta ett stort tack till alla kunder, medarbetare och samarbetspartners för allt engagemang under 2019!

Annica Ånäs, verkställande direktör

ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

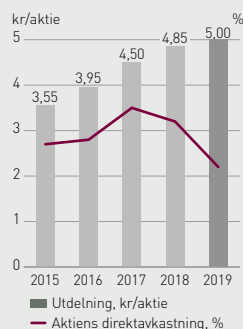
Som aktieägare i Atrium Ljungberg erhåller du en stabil direktavkastning till låg risk. Du har samtidigt möjlighet till god långsiktig totalavkastning med hänsyn till bolagets intressanta projektportfölj på attraktiva tillväxtmarknader. Att investera i Atrium Ljungberg innebär också att investera i hållbar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

FYRA SKÅL ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG:

STABIL DIREKTAVKASTNING

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

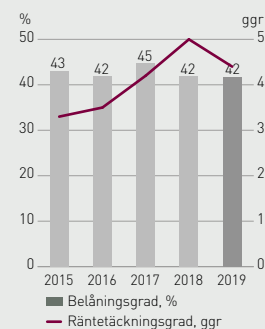
Utdelning och aktiens direktavkastning



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.

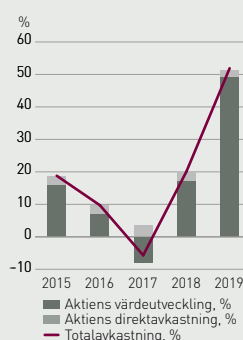
Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDETILLVÄXT

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

Aktiens totalavkastning



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.



70

ANTAL
FASTIGHETER

49

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

2,6

KONTRAKTERAD
ÅRSHYRA, MDKR

1 176

TOTAL UTHYRBAR
YTA, 1 000 KVM

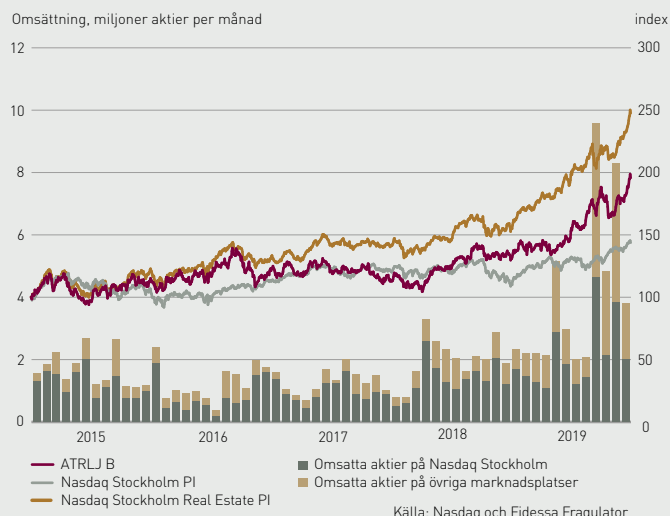
94

UTHYRINGSGRAD
EXKLUSIVE PROJEKT-
FASTIGHETER, %

320

MEDELANTAL
ANSTÄLLDA

Atrium Ljungberg-aktien



RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	Helår 2019 jan-dec	Helår 2018 jan-dec	Kvartal 2019 okt-dec	Kvartal 2018 okt-dec
Hysesintäkter	2 577	2 412	644	613
Projekt- och entreprenadsomsättning	233	217	93	48
Nettoomsättning	2 811	2 629	737	661
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Taxebundna kostnader	-197	-186	-51	-48
Övriga driftskostnader	-202	-173	-50	-55
Förvaltningskostnader	-173	-157	-52	-48
Reparationer	-54	-58	-15	-17
Fastighetsskatt	-174	-150	-45	-41
Tomträttsavgälder	-	-27	-	-5
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-11	-12	-3	-3
	-810	-764	-216	-218
Projekt- och entreprenadsverksamhetens kostnader	-276	-246	-107	-60
Bruttoresultat	1 724	1 619	415	383
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsoverskott)	1 767	1 648	428	395
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten	-43	-29	-14	-12
Central administration fastighetsförvaltning	-80	-73	-23	-21
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-16	-30	-3	-10
	-96	-103	-26	-31
Finansiella intäkter	2	1	-1	0
Finansiella kostnader	-362	-303	-89	-76
Tomträttsavgälder	-34	-	-10	-
	-395	-302	-99	-76
Resultat före värdetförändringar	1 234	1 214	289	276
Värdetförändringar				
Fastigheter, orealiserade	2 283	2 516	686	1 125
Fastigheter, realiserade	73	121	13	112
Derivat, orealiserade	-90	-70	464	-97
Derivat, realiserade	-50	1	-50	0
	2 216	2 568	1 113	1 140
Resultat före skatt	3 450	3 781	1 402	1 417
Aktuell skatt	-63	-35	6	-4
Uppskjuten skatt	-580	-294	-364	-111
	-643	-329	-358	-115
Periodens resultat	2 807	3 453	1 044	1 301
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Kassaflödessäkringar	16	16	3	4
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-3	-3	-1	-1
Summa övrigt totalresultat	13	13	3	3
Summa totalresultat för perioden	2 819	3 466	1 046	1 305
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.				
Resultat per aktie, kr	21,59	26,15	8,07	9,93

RESULTAT JANUARI–DECEMBER 2019

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Resultatet för året har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner. Tillskottet från förvärvade fastigheter avser framförallt Tranbodarna 11 (Katarinahuset vid Slussen) som tillträdde 1 november 2018 samt förvärvet av 14 fastigheter i Slakthusområdet som tillträdde 11 juni 2019. Försäljning av fastigheter avser främst Blästern 6 i Hagastaden och Roddaren 7 på Kungsholmen som frånträdde 1 november 2018, samt Arbetsstolen 3 i Västberga som frånträdde 20 december 2018. Den 30 september 2019 frånträdde Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista, vilket har påverkat fjärde kvartalets driftöverskott.

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för året en nettoomsättning som ökade till 2 811 mkr (2 629), varav hyresintäkter utgjorde 2 577 mkr (2 412). Hyresintäkterna ökade med 5,9 procent i jämförbart bestånd i jämförelse med föregående år, varav kontorsfastigheter ökade med 7,0 procent och handelsfastigheter med 5,0 procent. Ökningen förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar och 22 mkr högre tillägg för fastighetsskatt. Utvecklingen i hyresintäkter i handelsfastigheter beror främst på färdigställande av utbyggnaden i Gränbystaden galleria, 16 mkr, samt uthyrda vakanser från föregående år.

Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 4 mkr (5).

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	Helår 2019 1/1–31/12	Helår 2018 1/1–31/12	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 223	2 099	5,9
Engångsersättningar	4	5	
Projektfastigheter	184	117	
Förvärvade fastigheter	127	14	
Sålda fastigheter	39	177	
Hyresintäkter	2 577	2 412	6,9

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid årets utgång 38 565 mkr, motsvarande 79 procent av fastighetsportföljens totala värde.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till –810 mkr (–764) och till –844 mkr (–764) exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. För jämförbart bestånd, exklusive effekterna av IFRS 16, har fastighetskostnaderna ökat med 11,1 procent i jämförelse med föregående år. Ökningen i fastighetskostnaderna förklaras delvis av ökade kostnader för fastig-

hetsskatt, några kundförluster, förvaltningskostnader och elkostnader. Fastighetsskatten ökar med 27 mkr i jämförbart bestånd men engångseffekter i första kvartalet reducerade ökningen för det totala fastighetsbeståndet. Ökade kundförluster kommer främst från Best of Brands, BR Leksakers och Rooms konkurser. Best of Brands har överlåtits och bedrivs nu i ny regi. Ökade förvaltningskostnader har bland annat påverkats av satsningen på konceptet Leveriet samt ökade kostnader för central fastighetsadministration.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	Helår 2019 1/1–31/12	Helår 2018 1/1–31/12	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–730	–657	11,1
Projektfastigheter	–59	–46	
Förvärvade fastigheter	–41	–9	
Sålda fastigheter	–14	–52	
Kostnader fastighetsförvaltningen	–844	–764	10,5

BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 1 767 mkr (1 648) och till 1 733 mkr (1 648) exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. Ökningen beror främst på färdigställande av projektfastigheter med inflyttning av hyresgäster samt på nyuthyrningar och omförhandlingar i kontorsfastigheter.

För jämförbart bestånd, exklusive effekterna av IFRS 16, har bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen ökat med 3,6 procent i jämförelse med föregående år. Ökningen beror främst på nyuthyrningar och omförhandlingar men har påverkats negativt av ökade fastighetskostnader främst på grund av ökade kundförluster, förvaltningskostnader och elkostnader.

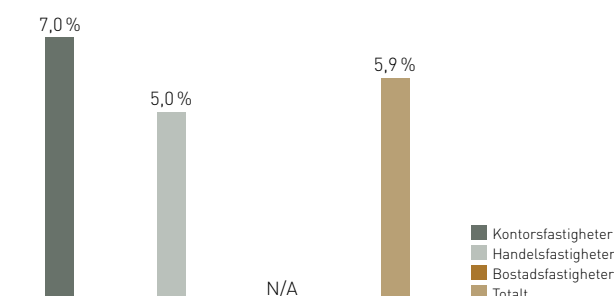
Överskottsgraden minskade till 67 procent (68), på grund av avyttrade fastigheter med relativt sett högre överskottsgrader och ökade fastighetskostnader.

BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till –43 mkr (–29). Det minskade bruttoresultatet förklaras främst av lägre bruttoresultat i TL Bygg. Koncernintern omsättning i TL Bygg uppgick för året till 320 mkr (386), vilket motsvarar 58 procent (65) av den totala omsättningen. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncern-interna transaktioner uppgick till 27 mkr (32). TL Byggs bruttoresultat har påverkats av förskjutningar av projektstarter samt uppstarts-kostnader i tidiga projektskeden.

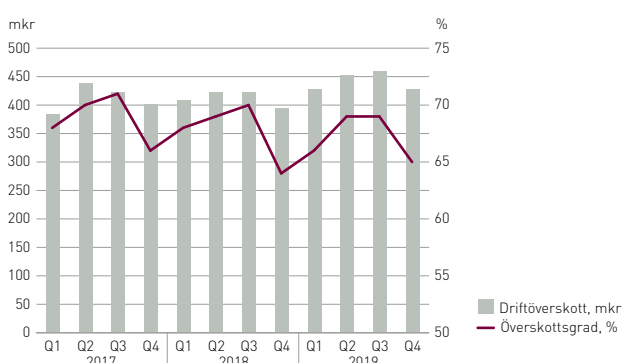
Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

– Stark utveckling i kontorssegmentet



Driftöverskott och överskottsgrad

– Kundförluster och satsningar för framtiden har påverkat överskottsgraden



SÄSONGSEFFEKTER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 80 mkr (73) och ökade på grund av satsningar på bolagets framtida tillväxt. Kostnaden för centrala administration projekt- och entreprenadsverksamhet uppgick till 16 mkr (30) och minskningen beror främst på uppstartskostnader föregående år för den nytillkomna bostadsrättsaffären.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till –362 mkr (–302) exklusive tomträttsavgifter. Ökningen beror främst på ökade räntebärande skulder och under året högre rörlig ränta. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,6 procent (1,6). Se vidare avsnittet om finansiering på sidan 14–15.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 2 283 mkr (2 516). Minskningen förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav på vissa delmarknader och ökade driftnetton. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8–10.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –90 mkr (–70) till följd av lägre marknadsräntor. Realiserad värdeförändring derivat uppgick till –50 mkr (1) vilket är kopplat till omstrukturering av räntederivat i slutet av året.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 73 mkr (121) främst hänförligt till försäljningen av bostäderna i Kolding 1 och Kolding 2 i Kista.

Vår stadsutvecklingsstrategi– Vårt fokus är att utveckla hållbara, levande stadsmiljöer med ett blandat innehåll där människor vill leva, arbeta, handa och umgås. Det skapar värden för såväl kunder som boende, aktieägare och kommuner.

**SKATT**

Aktuell skatt uppgick under perioden till –63 mkr (–35). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar. Uppskjuten skatt uppgick till –580 mkr (–294) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter, försäljningar av fastigheter och derivat. Jämförelseåret har påverkats av effekt av sänkt skattesats från 22,0 till 20,6 procent.

Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2019 är sänkt till 21,4 procent (22,0 procent 2018). Sänkningen av bolagsskattesatsen sker i två steg från och med 2019. Nästa sänkning sker 2021 och bolagsskattesatsen kommer då att uppgå till 20,6 procent. Den uppskjutna skatteskulden har beräknats på den lägre skattesatsen då skatteskulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 eller 2020.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till 2 mkr (10) och utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 17 923 mkr (16 180).

SKATTEBERÄKNING 2019

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	3 450	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	–577	577
investeringar	–250	250
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–2 283	2 283
värdeförändringar fastigheter, realiserade	–73	73
värdeförändringar derivat, orealiserade	90	–90
värdeförändringar derivat, realiserade	50	–50
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–13	13
koncernmässig internvinst	23	–23
Övriga skattemässiga justeringar	–114	392
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	303	3 424
Förändring av underskottsavdrag	–9	2
Skattepliktigt resultat	295	3 426
Därav 21,4 % aktuell/20,6 % uppskjuten skatt	–63	–706
Återföring uppskjuten skatt sålda fastigheter		126
Redovisad skattekostnad	–63	–580

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 1 234 mkr (1 214).

Periodens resultat uppgick till 2 807 mkr (3 453), vilket motsvarar 21,59 kr/aktie (26,15).

RESULTAT- OCH INVESTERINGSPROGNOS

Under 2020 kommer driftnettoökningen från projektportföljen att vara begränsad, eftersom en stor del av våra pågående projekt har planerat färdigställande under slutet av 2020 och början av 2021. Försäljningen av bostadsbeståndet i Kista och tomställningen av Katarinhuset vid Slussen bidrar ytterligare till denna begränsning. Riksbanken höjde också som väntat reporäntan i början av januari, vilket vi beaktat i prognosen.

Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 200 mkr att jämföras med utfallet 1 234 mkr för 2019. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 948 mkr vilket motsvarar 7,29 kr/aktie. Värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen. Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2020 uppgå till cirka 2,4 miljarder kronor.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2019-12-31	2018-12-31	2019-09-30	2018-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	47 513	43 310	46 199	42 584
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 305	–	1 305	–
Goodwill	225	225	225	240
Övriga anläggningstillgångar	73	45	54	47
Derivat	82	–	–	–
Summa anläggningstillgångar	49 198	43 579	47 784	42 871
Exploateringsfastigheter	997	891	951	883
Omsättningstillgångar	411	323	385	303
Likvida medel	457	335	498	368
Summa omsättningstillgångar	1 865	1 549	1 834	1 554
Summa tillgångar	51 062	45 128	49 618	44 426
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	22 784	20 696	21 737	19 554
Uppskjuten skatteskuld	5 106	4 598	4 742	4 719
Långfristiga räntebärande skulder	20 211	18 506	19 687	15 745
Långfristig skuld finansiell leasing	1 305	–	1 305	–
Derivat	348	349	921	253
Övriga långfristiga skulder	222	202	207	82
Summa långfristiga skulder	27 193	23 655	26 861	20 799
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	3 291
Övriga kortfristiga skulder	1 086	777	1 020	783
Summa kortfristiga skulder	1 086	777	1 020	4 073
Summa eget kapital och skulder	51 062	45 128	49 618	44 426

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018	333	3 960	–39	13 970	18 223
Periodens resultat				3 453	3 453
Övrigt totalresultat			13		13
Erhållna optionspremier				1	1
Förvärv av egna aktier				–396	–396
Utdelning, 4,50 kr/aktie				–599	–599
Utgående balans per 31 december 2018	333	3 960	–26	16 429	20 696
Periodens resultat				2 807	2 807
Övrigt totalresultat			13		13
Förvärv av egna aktier				–99	–99
Utdelning, 4,85 kr/aktie				–631	–631
Utgående balans per 31 december 2019	333	3 960	–13	18 506	22 784

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 har under året förvärvat 621 000 (2 761 000) aktier av serie B. Bolaget äger vid årets utgång 3 382 000 aktier av serie B. Vid årets utgång uppgår antalet utestående aktier till 129 838 736 (130 459 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2019-01-01 – 2019-12-31 till 130 005 440 (132 018 709).

MARKNAD OCH FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSMARKNADEN

Kontorshyresmarknaden har utvecklats mycket gynnsamt under året med en stark positiv hyresutveckling och rekordlåga vakanser drivet av en stark tillväxt hos företag och ett begränsat utbud.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick under året till 219 miljarder kronor enligt Savills, en ökning med hela 35 procent jämfört med föregående år och den högsta noteringen som uppmätts. Storleken på affärerna har också varit rekordstora med över 40 affärer med ett underliggande värde på över en miljard kronor. Utländska investerare har varit aktiva samtidigt som svenska investerare fortsatt att nettosälja.

Direktavkastningskraven är på låga nivåer tack vare det stora intresse som finns för att investera i fastigheter. Under det senaste kvartalet har avkastningskraven fortsatt att sjunka inom de flesta segmenten. Inom handel har skillnaden i avkastningskrav ökat mellan fungerande handel i bra lägen och sämre handel utan naturliga flöden av människor.

Bostadsrättspriserna på Atrium Ljungbergs delmarknader är stabila eller med viss ökning. Utbudet av bostadsrätter på successionsmarknaden är fortsatt högt, men utbudet av nyproduktion har gått ner. Nyproduktion av hyresrätter har ökat, men oförändrade kötider i förmedlad nyproduktion visar på stabil efterfrågan.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 72 procent av kontrakterad årshyra. Fastighetsportföljen innehåller totalt 70 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om 1 176 000 kvm inklusive garage.

Under det tredje kvartalet klassades några hus om från kontorsfastighet till handelsfastighet, med ett verkligt värde om cirka 500 miljoner kronor vilket påverkar jämförelsesiffrorna, till följd av en intern omorganisation.

Under året har tillträde skett av 14 tomträtter i Slakthusområdet i Stockholm. Tillträde har även skett av fastigheten Barkarby 2:64, marken till projektet Bas Barkarby i Järfälla. Under året har även lagfartskostnad betalats för förvärvet av fastigheten Molekylen 1, marken till projektet Life City i Hagastaden.

Under året har frånträde skett av tomträtterna till bostadsfastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista.

Fastighetsförvärv

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Anskaffningsvärde, mkr
14 fastigheter	Slakthusområdet	Industri/kontor/handel	51 000	Juni 2019	1 127
Barkarby 2:64	Barkarby	Mark för kontor	–	Maj 2019	16

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2020-01-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 278	2 842	93
Handel	951	3 443	95
Övrigt	236	2 043	92
Bostad	39	1 667	100
Garage/parkering	60	E/T	94
Affärsområde Fastighet	2 565	2 964	94
Projektfastigheter	210		85
Totalt	2 775		93

¹⁾ Kvm exklusive garage.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande värde, mkr
Kolding 1 & 2	Ärvinge, Kista	Bostäder	42 612	Sept 2019	1 100

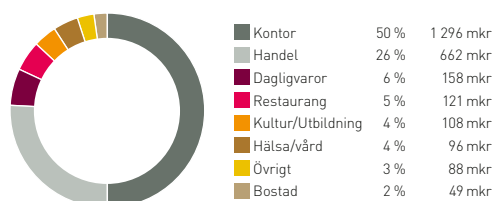
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

Per 2020-01-01 var den kontrakterade årshyran 2 578 mkr (2 483).

Den ekonomiska uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter var 93 procent (95) och exklusive projektfastigheter 94 procent (95). EPRA Vakansgrad var därmed 6 procent (5). Den lägre uthyrningsgraden förklaras bland annat av att två projekt (Sickla Front II och Gränby Entré, hus 3) har färdigställts men ännu inte är fullt uthyrda och att ett par fastigheter i Slussen och i Sickla förbereds för ombyggnadsprojekt.

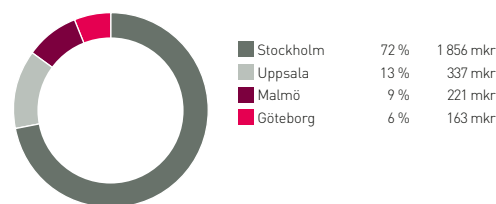
Kontrakterad årshyra per lokaltyp

– Hälften utgörs av kontor



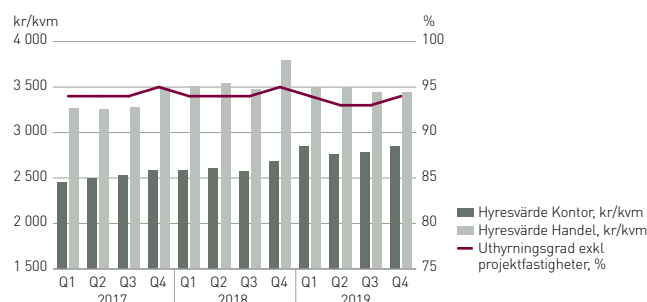
Kontrakterad årshyra per region

– Endast i starka tillväxtregioner



Hyresvärde per kvm och uthyrningsgrad

– Hyresvärdet per kvm för kontor har ökat med 17 procent på tre år



KONTRAKTSPORTFÖLJEN

Hyreskontraktssportföljen för kommersiella lokaler, det vill säga samtliga hyreskontrakt exklusive bostäder och parkering, är väl diversifierad och består av 1 933 hyreskontrakt (1 814), med en genomsnittlig kontrakterad årshyra inklusive tillägg om 1,3 mkr (1,4).

Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2020-01-01 till 3,4 år (4,0).

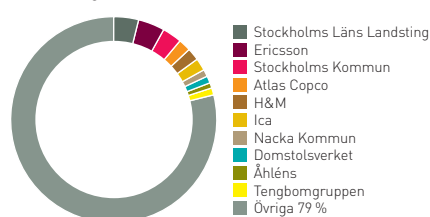
89 procent (87) av kontrakterad årshyra regleras med en indexklausul kopplad till inflationen.

I hyreskontrakt avseende handelsytor förekommer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med ett tillägg beroende på butikens omsättning. En procent (1) av kontrakterad årshyra utgörs av uppskattade omsättningstillägg utöver minimihyran.

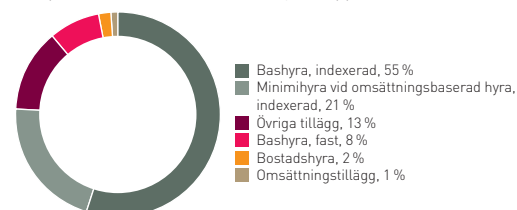
Under 2020 kommer 16 procent (11) av kontrakterad årshyra vara föremål för omförhandling.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra

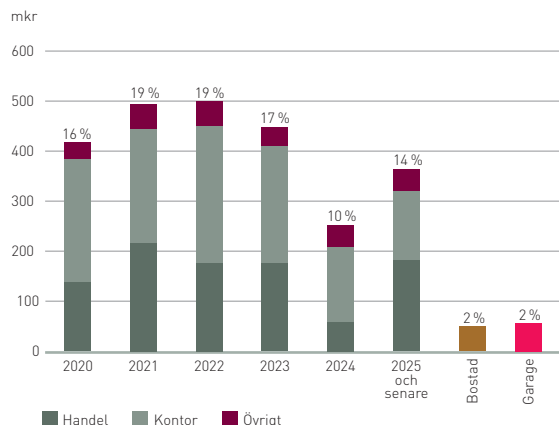
– Väl diversifierad kontraktssportfölj där de tio största hyresgästerna utgör 21 procent av kontrakterad årshyra. Nio procent hyrs av stat, kommun eller landsting.

**Fördelning av kontrakterad årshyra**

– 89 procent av kontrakterad årshyra kopplat till inflationen

**Kontrakterad årshyra per förfalloår och lokaltyp**

– Genomsnittlig återstående löptid för kontrakterade årshyror är 3,4 år

**NETTOUTHYRNING**

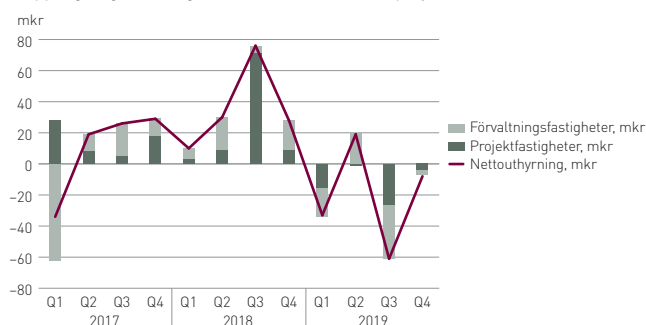
Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under det fjärde kvartalet till –8 mkr (28), varav projektfastigheter –4 mkr (9). Nettouthyrningen har bland annat påverkats med –22 mkr från ett par uppsägningar av kontorslokaler i Hagastaden.

För året uppgår nettouthyrningen till –82 mkr (144) varav –46 mkr (92) avser projektfastigheter. Av årets nettouthyrning avser –85 mkr Tranbodarne 11 (Katarinahuset i Slussen) där tomställning pågår inför ombyggnation.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3–24 månader.

Nettouthyrning

– Nettouthyrning under året om –82 mkr, huvudsakligen påverkad av uppsägningar i fastigheter som förbereds för projekt

**Fastighetsbeståndet (exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter)**

Fastighetstyp	2019-12-31				2018-12-31			
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Överskottsgrad, %	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	650	24 264	47 495	72	654	22 517	43 893	71
Handelsfastigheter	390	16 260	50 559	62	321	14 297	51 672	65
Bostadsfastigheter	40	1 031	31 407	55	81	1 768	25 502	63
Affärsområde Fastighet	1 080	41 555	48 024	67	1 055	38 582	44 914	69
Projektfastigheter	88	5 534	E/T ²⁾	68	68	3 851	E/T ²⁾	61
Mark och byggrätter	-	423	-	-	-	877	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	1 168	47 512		67	1 123	43 310		68
Exploateringsfastigheter	8	997		51	6	891		63
Fastighetsbeståndet totalt³⁾	1 176	48 509		67	1 129	44 201		68
Sålda fastigheter				67				71
Fastighetsbeståndet totalt inklusive sålda fastigheter³⁾				67				68

¹⁾ Normerat med area exklusive garage.

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

³⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter.

FASTIGHETSVÄRDERING

Atrium Ljungberg har under året externvärderat 44 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde varav 19 procent under det fjärde kvartalet. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi, Savills och Newsec i enlighet med internationella värderingsstandarder. Resterande del har internvärderats och externa värderare har kvalitets-säkrat antaganden om marknadshyror, driftkostnader, vakanser och avkastningskrav.

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

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

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

VÄRDEFÖRÄNDRING

Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 2 283 mkr (2 516) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav på vissa delmarknader och ökade driftnetton.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	Helår 2019 1/1–31/12	Helår 2018 1/1–31/12
Förändrade avkastningskrav	1 271	487
Förändrade driftnetton med mera	936	2 029
Byggrätter	76	–
Summa	2 283	2 516

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Helår 2019 1/1–31/12	Helår 2018 1/1–31/12
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde vid periodens början	43 310	39 991
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	1 174	1 727
Försäljning	–1 031	–2 662
Investeringar i egna fastigheter	1 704	1 738
Orealiserade värdeförändringar	2 283	2 516
Övrigt	73	–
Verkligt värde vid periodens slut	47 513	43 310
Exploateringsfastigheter		
Vid periodens början	891	870
Investeringar i bostadsrättsprojekt	106	21
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	997	891
Fastighetsbeståndet totalt¹⁾	48 509	44 201

¹⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter.

Direktavkastningskrav per lokaltyp

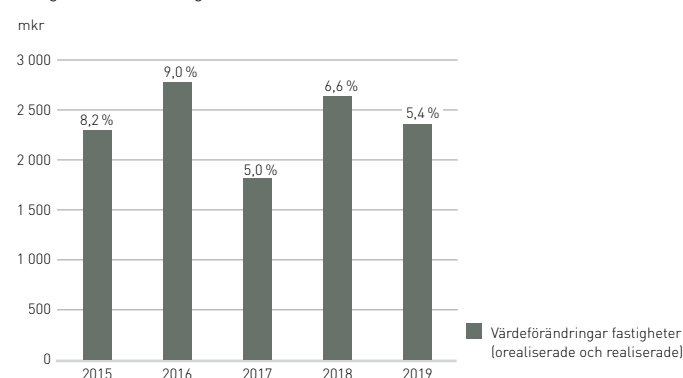
%	Intervall	2019-12-31 Genomsnitt	2018-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,5–6,3	4,3	4,5
Handel	3,7–6,3	4,9	4,9
Bostäder	2,3–3,8	3,7	3,2
Övrigt	3,5–6,3	4,8	5,0
Totalt	2,3–6,3	4,5	4,6

Direktavkastningskrav per region

%	Intervall	2019-12-31 Genomsnitt	2018-12-31 Genomsnitt
Stockholm	2,3–6,2	4,5	4,5
Uppsala	3,8–5,8	5,0	5,2
Malmö	3,8–6,3	5,4	5,4
Göteborg	4,4–5,0	4,5	4,5
Totalt	2,3–6,3	4,5	4,6

Värdeförändringar fastigheter

– Höga värdeförändringar under de senaste åren



KATARINAHUSET – Fastigheten kommer att genomgå en omfattande renovering och modernisering. Här planerar vi för attraktiva kontor, hotell och restauranger. Vi vill även ge allmänheten tillgång till takterrassen med sin unika utsikt.



INVESTERINGAR OCH PROJEKT

BESLUTADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under året uppgick investeringar i egna fastigheter till 1 810 mkr (1 758), varav 1 085 mkr (1 216) i projektfastigheter och 106 mkr (21) i exploateringsfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst projekt i Sickla, Mobilia, Barkarby och Hagastaden. Övriga investeringar avser huvudsakligen hyresgäst Anpassningar i fastigheter i Sickla, Sundbyberg, Södermalm, Liljeholmen och Göteborg.

Under året färdigställdes projektet Formalinfabriken i Sickla omfattande cirka 2 000 kvm i fyra våningar. Den äldre industribyggnaden som tidigare användes som laboratorium är nu ombyggd till moderna kontor.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 31 december till 3 060 mkr.

SICKLA – NACKA

Curanten – Vid Sickla Station bygger vi en vård- och hälsodestination där bottenvåningen även kommer att inrymma butiker, caféer och restauranger. Totalt omfattar projektet 11 500 kvm, varav 8 100 kvm för vårdverksamhet. Lokalanpassningar för hyresgäster pågår och inflyttning beräknas ske under slutet av 2020. Hyresavtal är tecknade med Sickla Hälsocenter, Alva Barnklinik, GHP Specialisttandläkarna i Nacka och Diagnostiskt Hudcenter. I gatuplan har avtal tecknats med Kronans Apotek, Reload Superfoods och Bastard Burgers.

Tapetfabriken – Den gamla tapetfabriken precis intill Marcusplatsen i Sickla utvecklas nu till ett hotell. Nordic Choice Hotels tecknade redan i början av 2018 avtal för ett hotell med 156 rum och vid årsskiftet tecknades ett nytt avtal om att utöka antalet rum till totalt 220. Därmed är projektet fullt uthyrt. I och med det utökade hotellet förskjuts öppningen till våren 2021.

Nobelbergsgaraget – Garaget och kompletterande ytor för restaurang, kontor och service är stomrest och färdigställandet beräknas ske under slutet av 2020. Parkeringsgaraget kommer att innehålla ett hundratal parkeringsplatser. Fastigheten är en 3D-fastighet under Brf Sicklastråket.

Panncentralen – En om- och tillbyggnad pågår av den före detta panncentralen på Nobelberget där vi skapar en modern förskola med sex avdelningar och en lekfull utegård. Under första kvartalet 2019 tecknades ett avtal med Jensen Education och öppning av verksamheten planeras ske i slutet av 2020.

Brf Sicklastråket – Bostadsrättsprojektet innehållande 68 bostadsrättslägenheter är det första bostadskvarteret som byggs på Nobelberget.

Projektet säljstartades under hösten 2018 och per den sista december 2019 hade förhandsavtal tecknats för 59 procent av antalet lägenheter. Lägenheterna byggs ovanpå Nobelbergsgaraget och kvarteret beräknas färdigställas under slutet av 2020.

Sickla galleria, etapp IV – Ovanpå den befintliga gallerian tillskapar vi cirka 200 parkeringsplatser för att tillgodose utökat behov av parkering kopplat till projekten Curanten och Stationshuset. Cirka 2 000 befintliga kvm handelsytor har tomställts och nya ytor om knappt 3 000 kvm för handel och service tillskapas. Rivningsarbeten pågår och grundläggning planeras ske under våren 2020. Färdigställande av parkeringsgaraget och de nya handelsytorna planeras till tredje kvartalet 2021.

HAGASTADEN – STOCKHOLM

Life City – Byggnaden, som ligger invid Nya Karolinska Solna, omfattar 27 500 kvm och en investering om 1,9 mdkr inklusive markförvärv. Här bygger vi en ny mötesplats för affärsutveckling och service kopplat till vård och forskning. Ett hyresavtal med Academic Work om 17 000 kvm tecknades under 2018.

Arbetet med intunnlingen under byggnaden är färdigställt och stommen som är under uppförande beräknas vara klar till sommaren 2020. Projektet löper på enligt tidplan och första inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2021. Hela huset beräknas stå färdigt under våren 2022.

BAS BARKARBY – JÄRFÄLLA

Bas Barkarby – Den första etappen av Bas Barkarby byggstartades under det andra kvartalet 2019 och omfattar cirka 25 000 kvm. Här sammanför vi utbildning med näringsliv och skapar en helt ny mötesplats. Järfälla kommun kommer att hyra närmare 11 000 kvm för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. För närvarande pågår gjutning av grunden och under februari 2020 startar stomresning. Inflyttning beräknas ske under våren 2022.

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

GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

Gränby Entré, hus 3 – Invid Gränbystaden galleria har vi byggt tre hus med hyreslägenheter, kommersiella lokaler och kontor. Hus 3 omfattar 66 hyreslägenheter, kontor och lokaler för restauranger, gym och annan serviceverksamhet. Bostäderna är inflyttade och arbetet med de sista kommersiella lokalerna pågår.

Parkhusen, kvarter 1 – Med närhet till både Gränbystaden galleria och Gränbyparken bygger vi bostadskvarteren Parkhusen. Projektet omfattar totalt cirka 250 lägenheter och kommer att skapa en stadsmässig front och en tydlig entré till parken. Kvarter 1 omfattar 44 hyreslägenheter med en kommersiell lokal i bottenvåningen. Bygglov erhöles i januari 2020 och har ännu inte vunnit laga kraft. Byggstart planeras till första kvartalet 2020 och färdigställandet av huset beräknas ske under andra kvartalet 2021. Lägenheterna kommer att förmedlas via Uppsala Bostadsförmedling.

FORUMKVARTERET – UPPSALA

Forumkvarteret – I Forumkvarteret i centrala Uppsala är vi i slutfasen av ett stort ombyggnadsarbete. I början av 2020 slutförs arbetet med de sista kontorsmiljöerna i de övre våningsplanen, i övrigt är byggnaden färdigställd.

SICKLA GALLERIA – I Sickla galleria pågår ett om- och tillbyggnadsprojekt där vi adderar cirka 200 parkeringsplatser. Vi tillskapar också cirka 3 000 kvadratmeter nya ytor för handel och service.



MOBILIA – MALMÖ

Mobilia Torghuset – Arbetet med en tillbyggnad om cirka 12 900 kvm fortsätter och går nu in i sitt slutskede. Funnys Äventyr har tillträtt sina lokaler och håller nu på att bygga upp sina miljöer. Lokalanpassningar för Nordisk Film, som beräknas öppna samtidigt som Funnys äventyr under fjärde kvartalet 2020, pågår. I handelsdelen har avtal tecknats med New Yorker och Specsavers. Merparten av de 74 hyresbostäderna är kontrakterade och inflyttning sker i maj 2020.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med nybyggnationer och fastighetsutvecklingsprojekt möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 25 miljarder kronor, inklusive eventuella markförvärv vid markanvisningar.

Areamässigt omfattas projektportföljen till drygt hälften av kontor, en tredjedel av bostäder och resterande del handel/service, utbildning och kultur. Projektportföljen är fördelad på de flesta av våra områden där Sickla, Slakthusområdet, Gränbystaden och Södermalm står för cirka 85 procent. I vilken takt vi kan genomföra projekten

beror på marknadsläget och detaljplanearbetet. Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

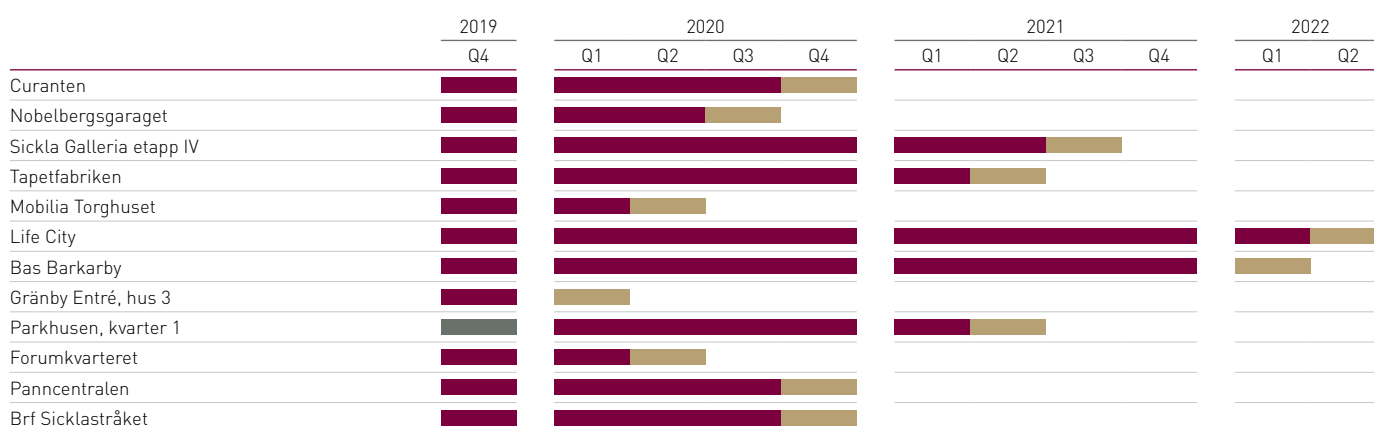
MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2020–2021

I **Sickla** pågår försäljning av de första bostadsrätterna av totalt 500 på Nobelberget. Under 2020 planeras för en lansering av etapp två om närmare 60 bostadsrättslägenheter med lokaler i bottenvåningen. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras successivt i en takt beroende på marknadens efterfrågan. På Nobelberget skapas en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler och kulturverksamheter.

Vid Sickla station, där den kommande tunnelbanestationen kommer att bindas samman med Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar, har vi en byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA. Arbeta pågår med en ny detaljplan med utökad byggrätt som innefattar en byggnad om 23 våningar och cirka 23 000 kvm BTA. Detaljplanen för den högre byggnaden var ute på samråd under december 2019. Byggnaden ska innehålla såväl tunnelbanestation som kontor och andra kommersiella lokaler. Atrium

Tidplan beslutade projekt

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande

**Beslutade projekt**

Beslutade projekt	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										
Curanten, Sicklaön 83:22, Nacka	1 600			9 900		530	250		40	32
Nobelbergsgaraget, Sicklaön 83:45, Nacka	600	100			3 400	60	30		4	–
Sickla Galleria etapp IV, Sicklaön 83:22, Nacka	5 000				6 300	130	120		16	–
Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka				10 500	4 600	440	220		E/T ³⁾	100 ⁴⁾
Mobilia Torghuset, Bohus 8, Malmö	3 400		3 800	5 800		540	220		31	70 ⁵⁾
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500			4 400	1 840	1 130		109	E/T ³⁾
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		5 000		19 300		830	680		54	E/T ³⁾
Gränby Entré, hus 3, Gränby 21:5, Uppsala	1 200	1 300	3 400			240	30		15	86 ⁶⁾
Parkhusen, kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala	100		2 700			120	100		6	–
Ombyggnader										
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2, Uppsala	6 200	7 500	1 400		1 300	350	30		50	92
Formalinfabriken, Sicklaön 83:33		2 100				60	0		4	91
Panncentralen, Sicklaön 83:33, Nacka				1 000		90	70		E/T ³⁾	100
Bostadsrätter										
Brf Sicklastråket, Sicklaön 83:43, Nacka			4 500			300	180		E/T	59 ⁸⁾
Summa beslutade projekt	18 100	43 500	15 800	46 500	20 000	5 530	3 060	3 204 ⁷⁾		

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

²⁾ Exklusive tillägg och eventuellt omsättningsutfall.

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⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 69 %. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 75 %.

⁶⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 73 %. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 100 %.

⁷⁾ Fördelat på 2 167 mkr för ny- och tillbyggnader och 917 mkr för ombyggnationer och 120 mkr för bostadsrättsprojekt.

⁸⁾ Andel sålda lägenheter med bindande avtal, i antal.

Ljungberg och Region Stockholm driver gemensamt projekt som omfattar uppförande av delar för den nya stationsuppgången med bland annat biljetthall och service. Markarbeten kommer att påbörjas under första kvartalet 2020.

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. Förberedande arbeten för stationsuppgången planeras till hösten 2021.

Katarinahuset i Slussen tomställs nu för att möjliggöra rivningsarbeten som beräknas kunna starta under tredje kvartalet 2020. Efter ombyggnationen kommer huset att innehålla såväl hotell som restauranger och moderna kontor med en unik utsikt. Dialog pågår med ett flertal hotell- och restaurangoperatörer, däribland Gondolen som beräknas återvända till sina lokaler när renoveringen av Katarinahuset är färdig. Vi planerar även att utveckla takterrassen på huset så att allmänheten kan få tillträde via Mosebacke och Katarinahissen. Renoveringsarbetet beräknas vara klart vid halvårsskiftet 2023.

I Gränbystaden fortsätter utvecklingen av Uppsalas andra stads-kärna. Utöver det första bostadskvarteret i Parkhusen, med planerad byggstart under första kvartalet 2020, finns utrymme för ytterligare cirka 200 lägenheter inom ramen för befintlig detaljplan.

I norra Gränbystaden finns möjlighet att inom befintlig detaljplan utveckla kvarvarande markytor med cirka 5 000 kvm BTA för handel och kontor.

I maj 2019 erhöll vi en förnyad markanvisning med en byggrätt om potentiellt 45 000 kvm BTA söder om Gränbystaden galleria. Planen är att utveckla området till ett nytt kontorskluster. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara färdigt under 2020.

På Mobilia i Malmö har vi en byggrätt om 6 800 kvm BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Möjlig byggstart är första kvartalet 2021, efter det att Torghuset är helt färdigställt.

SLAKTHUSOMRÅDET

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

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Under hösten har vi tillsammans med Stockholms stad slutfört en förstudie för norra delen av Slakthusområdet. Syftet var att kunna skapa goda vistelsevärden och att ge möjlighet för verksamheter leva under dygnets alla timmar. För att detta ska kunna möjliggöras föreslås en ökning av ytor och därtill skapa en bättre mix av verksamheter i området. Planarbetet för den norra delen av området beräknas starta under 2020.

Under hösten 2019 öppnade konsert- och klubbarenan Fållan. Fållan är ett samarbetsprojekt mellan Atrium Ljungberg och Kulturarbeten som tidigare drev kulturprojektet på Nobelberget.

Tillsammans med andra fastighetsägare i området arbetar vi för att skapa en stark destination, en mötesplats för mat, kultur och upplevelser, en motor för hela Söderort.

Möjliga projekt

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektarea, kvm BTA		Möjlig investering, mkr ²⁾
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	
Barkarby	Järfälla	Kontor	20 000		
Lindholmen	Göteborg	Kontor		35 000	
Hagastaden	Stockholm	Kontor		21 000	
Hagastaden	Stockholm	Handel	1 000		
Mobilia	Malmö	Kontor	5 000		
Sickla	Nacka	Utbildning		9 000	
Sickla	Nacka	Bostäder	41 000	94 000	
Sickla	Nacka	Kontor		22 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Utbildning		7 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Bostäder		44 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Kontor		77 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Handel		28 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Kultur/restaurang		11 000	
Sundbyberg	Sundbyberg	Kontor		14 000	
Södermalm	Stockholm	Kontor	108 000		
Södermalm	Stockholm	Kultur/restaurang	7 000		
Uppsala	Uppsala	Bostäder	20 000	21 000	
Uppsala	Uppsala	Kontor		46 000	
Uppsala	Uppsala	Handel	5 000	23 000	
Summa³⁾⁴⁾			207 000	452 000	25 000

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

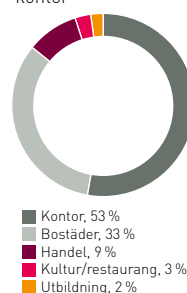
²⁾ Investeringsvolymer avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande byggrätter, inklusive eventuella markförvärv.

³⁾ Varav cirka 100 000 kvm avser ombyggnad.

⁴⁾ Varav cirka 200 000 kvm BTA avser markanvisningar.

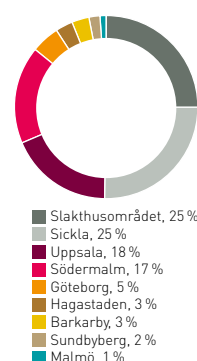
Möjliga projekt efter lokaltyp

– Över hälften av arean utgörs av kontor



Möjliga projekt efter område

– Fokuserat till Stockholm



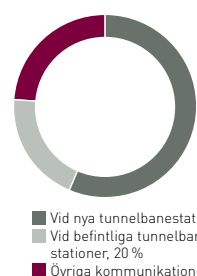
Möjliga projekt efter detaljplan

– För drygt 30 procent av arean finns färdig detaljplan



Möjliga projekt vid nya tunnelbanestationer

– 75 procent av arean vid nya eller befintliga tunnelbanestationer



FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Den globala tillväxten i världsekonomin har bromsat in under 2019. Konjunktoren har bland annat påverkats av osäkerheter i den globala handelspolitiken, sämre utsikter kring konjunktoren samt effekten av Storbritanniens förväntade utträde ur EU. Centralbankerna driver fortsatt en expansiv penningpolitik med låga styrräntor för att dämpa en eventuell nedgång. De långa räntorna är fortsatt mycket låga även om de stigit från de rekordlåga nivåer som var i slutet av sommaren.

Svensk konjunktur har gått in i en avmattningsfas efter flera år av högkonjunktur. I december höjde Riksbanken reporäntan från -0,25 procent till noll procent. BNP har utvecklats svagt 2019 och under tredje kvartalet ökade BNP med 0,3 procent. Konjunkturinstitutet bedömde i december BNP-tillväxten till 1,1 procent för 2019 och 1,0 procent 2020.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader har under det senaste kvartalet stigit från -0,09 procent vid kvartalsskiftet till 0,15 procent vid årsskiftet, detta främst kopplat till Riksbankens räntehöjning. Den 10-åriga swapräntan har stigit under kvartalet från 0,26 procent vid kvartalsskiftet till 0,67 procent vid årsskiftet.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

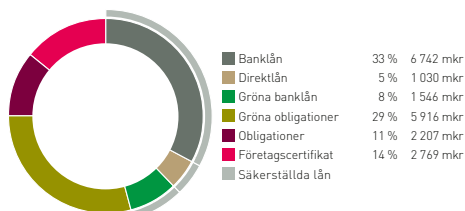
Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom kapitalmarknaden, nordiska banker och direktfinansiering. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 20 211 mkr (18 506). Under fjärde kvartalet ökade de räntebärande skulderna med 526 mkr främst kopplat till investeringar i pågående projekt. Ökningen av skulden har främst skett genom ökad bankfinansiering. Utestående obligationer under MTN-programmet uppgick till 8 123 mkr (7 614).

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 1,6 procent (1,6). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,7 procent (1,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 5,4 år (4,1) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,3 år (4,6). Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 4,4 ggr (5,0). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid årsskiftet uppgick den till 41,7 procent (41,9).

Outnyttjade lånelöften, utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat, uppgick till 2 276 mkr (2 860). Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 300 mkr (300).

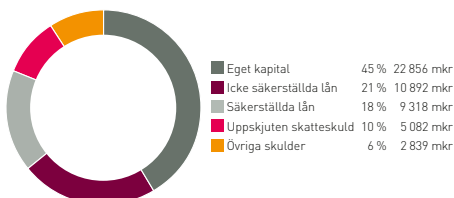
Räntebärande skulder

– 20,1 miljarder kronor i skulder med 37 procent grön finansiering



Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 18 procent i förhållande till totala tillgångarna



EPRA INDEX – Hösten 2019 blev Atrium Ljungbergs aktie inkluderad i EPRA Index som är ett av de mest erkända och använda indexen för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av närmare 500 fastighetsbolag globalt.

SÄKERHETER

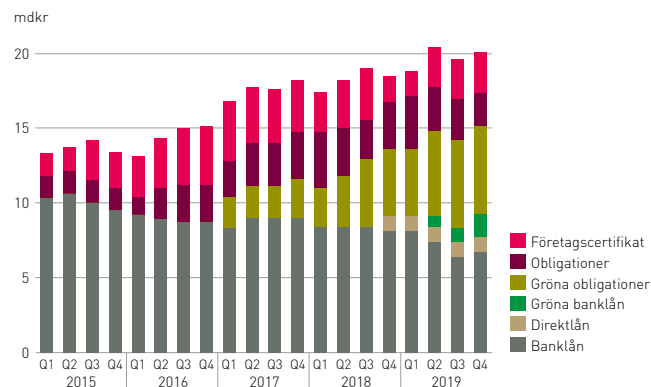
Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 319 mkr (9 106) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 18 procent (20) i förhållande till de totala tillgångarna.

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 37 procent av total lånevolym. Vid periodens slut fanns 5 916 mkr (4 500) gröna obligationer utestående samt 1 546 mkr (–) gröna banklån.

Utveckling finansieringskällor

– Den ökade skuldvolymen har främst skett på kapitalmarknaden



Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2020	5 064	25	1,0
2021	800	4	0,7
2022	400	2	1,6
2023	736	4	1,5
2024	1 529	8	1,6
2025 och senare	11 682	58	2,0
Totalt	20 211	100	1,6

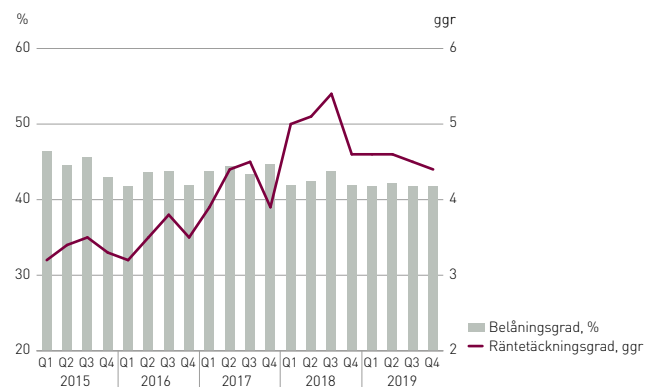
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utförd i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2020	–	–
2021	4 417	22
2022	5 717	28
2023	1 809	9
2024	2 379	12
2025 och senare	5 890	29
Totalt	20 211	100

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Stabil belåningsgrad med sänkt räntenivå som ger ökad räntetäckningsgrad

**DERIVAT**

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 12 296 mkr (9 296) 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. I syfte att förbättra framtida kassaflöden genomfördes i december en omstrukturering där räntederivat, med ett nominellt värde, på 1 800 mkr löstes. Samtidigt tecknades nya derivat med lägre ränta och längre genomsnittlig räntebindning.

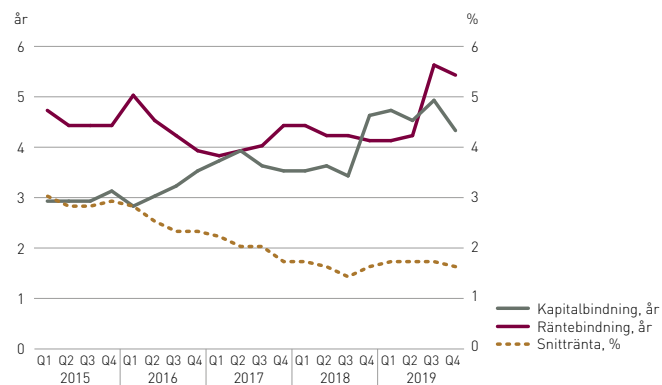
Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under året till –90 mkr (–70) då räntan under året har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Realiserad värdeförändringen på derivat uppgick under året till –50 mkr (1). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till –266 mkr (–349).

PUBLIK RATING

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

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Räntebindningen har under året ökat till över 5 år



SLAKTHUSOMRÅDET – Vårt första förvärv i Slakthusområdet var fastigheten Kylfacket 3 som ligger strategiskt placerad invid den kommande parken och en av de nya tunnelbaneuppgångarna. Här planerar vi för restaurang, handel och mathantverk i gatuplan kombinerat med kontor för kreativa näringar i de övre våningsplanen.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	Helår 2019 1/1–31/12	Helår 2018 1/1–31/12	Kvartal 2019 1/10–31/12	Kvartal 2018 1/10–31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före värdeförändringar	1 234	1 214	289	276
Återföring av- och nedskrivningar	13	11	5	3
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	–62	17	–95	17
Betald skatt	–27	–14	–3	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 158	1 228	196	317
Nettoförändring av rörelsekapital	192	32	27	–48
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 350	1 260	223	269
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–1 174	–2 159	–8	–1 560
Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt	–1 810	–1 758	–593	–583
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 031	3 582	15	2 535
Investering i finansiella anläggningstillgångar	–5	–	1	–
Inköp/försäljning av inventarier	–17	–13	–3	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 975	–348	–588	393
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	20	10	16	0
Upptagna lån	5 709	5 867	1 422	1 777
Amortering av skuld	–4 016	–5 612	–878	–2 309
Lösen av derivat	–235	–191	–235	–
Utbetald utdelning	–631	–599	–	–
Återköp egna aktier	–99	–396	–	–163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	748	–920	324	–695
Periodens kassaflöde	122	–9	–41	–33
Likvida medel vid periodens början	335	344	498	368
Likvida medel vid periodens slut	457	335	457	335

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 350 mkr (1 260), vilket motsvarar 10,38 kr/aktie (9,54). Det högre kassaflödet under perioden jämfört med samma period föregående år förklaras främst av förändring av rörelsekapital.

Investeringsverksamheten har bidragit med ett negativt kassaflöde med –2 048 mkr (–348), främst hänförligt till förvärv av fastigheter och investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 748 mkr (–920) till följd av nya lån och lägre amorteringar.

Tillgänglig likviditet uppgick till 3 033 mkr (3 495), och utgjordes av banktillgodohavanden om 457 mkr (335), outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 2 276 mkr (2 860) 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 (lundantaget 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.

MILJÖCERTIFIERING

Vi har valt att certifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam och våra bostäder enligt Miljöbyggnad. Per 2019-12-31 var 50 procent (34) 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 18 procent per kvadratmeter.

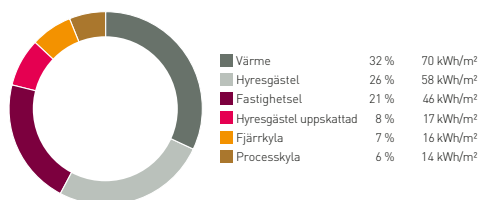
ENERGIINTENSITET

kWh/kvm	2019 1/1–31/12	2018 1/1–31/12	Förändring	Förändring mot 2014 ¹⁾
Värme	70	72	-3%	-24%
Fastighetsel	46	49	-6%	-16%
Fjärrkyla	16	19	-16%	-31%
Delsumma fastighetsenergi	132	141	-6%	-26%
Hyresgästel	58	60	-3%	-6%
Hyresgästel, uppskattad	17	18	-6%	-39%
Processkyla	14	14	0%	-
Total energiintensitet	221	234	-6%	-18%

¹⁾ Referensår

Energiintensitet

– 34 procent av den totala energiintensiteten avser hyresgästers verksamhetsenergi



HÅLLBARA MEDARBETARE

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

GRÖNA HYRESAVTAL

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

	2020-01-01	2019-01-01
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	36%	27%

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

Atrium Ljungberg skapar värden genom förvaltning, utveckling och förvärv av fastigheter. Det skapade ekonomiska värdet utgörs främst av hyresintäkter, investeringar och realiserade värdeförändringar på fastigheterna. Nedan beskrivs hur det skapade ekonomiska värdet fördelas på leverantörer, medarbetare, långivare, samhället och ägare.

mkr	Helår 2019 1/1–31/12	Helår 2018 1/1–31/12
Direkt skapat ekonomiskt värde		
Intäkter	5 026	5 197
Fördelat ekonomiskt värde		
Betalningar till leverantörer	2 496	2 370
Löner och ersättningar till anställda	133	120
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	27	24
Betalningar till finansärer, netto	372	314
Skatt till samhället	454	314
Utdelning till aktieägarna	631	599
Totalt fördelat ekonomiskt värde	4 113	3 741
Ekonomisk värde – kvar i företaget	913	1 456

SKATT

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomträttsavgifter. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms, stämpelskatt och sociala avgifter. Regelverken kring dessa skatter följs noggrant då det är en väsentlig del av det kommersiella erbjudandet med krav på hög förutsägbarhet och minimering av administrativa kostnader. Läs mer om Atrium Ljungbergs skattepolicy på vår webbplats www.al.se eller i vår årsredovisning för 2018 på sidan 25.

mkr	Helår 2019 1/1–31/12	Helår 2018 1/1–31/12
Aktuell skatt	63	35
Fastighetsskatt	174	150
Ej avdragsgill moms	79	61
Stämpelskatt	55	–
Sociala avgifter	41	37
Särskild löneskatt	8	3
Skatter	420	286
Tomträttsavgäld	34	27
Samhället	454	314

GRÖN FINANSIERING

Som en följd av hållbarhetsarbetet, med tydlig koppling till våra hållbara projekt, kan Atrium Ljungberg genomföra grön finansiering. Den står för 37 procent av totala lånevolymen. Vid årets slut fanns 5 916 mkr (4 500) gröna obligationer utestående samt 1 546 mkr (–) gröna banklån.

SEGMENTRAPPORTERING

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

Segmentsredovisning 2019

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 595				-17	2 577
Projekt- och entreprenadomsättning		17	553	570	-337	233
Nettoomsättning	2 595	17	553	570	-354	2 811
Kostnader fastighetsförvaltning	-821				11	-810
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-	-47	-526	-574	298	-276
Bruttoresultat	1 773	-30	27	-3	-46	1 724
Central administration	-80	-6	-12	-17	2	-96
Finansiella intäkter och kostnader					-395	-395
Resultat före värdeförändringar	1 693	-36	15	-21	-439	1 234
Värdeförändringar ^{2) 3)}	2 355				-139	2 216
Skatt					-643	-643
Periodens resultat	4 048	-36	15	-21	-1 221	2 807
Investeringar och förvärv	2 878	106	0	106	22	3 006
Tillgångar, periodens slut	48 818	997	106	1 103	1 141	51 062

Segmentsredovisning 2018

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 424				-12	2 412
Projekt- och entreprenadomsättning		9	593	602	-385	217
Nettoomsättning	2 424	9	593	602	-397	2 629
Kostnader fastighetsförvaltning	-770				7	-764
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-52	-561	-613	367	-246
Bruttoresultat	1 653	-43	32	-11	-23	1 619
Central administration	-73	-11	-24	-35	5	-103
Finansiella intäkter och kostnader					-302	-302
Resultat före värdeförändringar	1 580	-54	8	-47	-320	1 214
Värdeförändringar ^{2) 3)}	2 637				-69	2 568
Skatt					-329	-329
Periodens resultat	4 217	-54	8	-47	-718	3 453
Investeringar och förvärv	3 464	21	-	21	-	3 485
Tillgångar, periodens slut	43 310	891	188	1 079	740	45 128

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

²⁾ Fastigheter, realiserade 2 283 mkr (2 516). Fastigheter, realiserade 73 mkr (121).

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -90 mkr (-70). Realiserad värdeförändring derivat -50 mkr (1).

SEGMENTRAPPORTERING, forts.

Intäktslag per segment 2019

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 595				-17	2 577
Projekt- och entreprenadsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			91	91	-3	87
varav Totalentreprenad, löpande räkning			248	248	-240	8
varav Utförarentreprenad, fast pris			21	21		21
varav Utförarentreprenad, löpande räkning			193	193	-77	116
varav Övrigt		17		17	-17	-
Summa Projekt- och entreprenadsättning		17	553	570	-337	233
Summa Nettoomsättning	2 595	17	553	570	-354	2 811

Intäktslag per segment 2018

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 424				-12	2 412
Projekt- och entreprenadsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			227	227	-114	113
varav Totalentreprenad, löpande räkning			72	72	-44	28
varav Utförarentreprenad, fast pris			282	282	-223	59
varav Utförarentreprenad, löpande räkning			12	12	-7	5
varav Övrigt		12		12		12
Summa Projekt- och entreprenadsättning		12	593	605	-388	217
Summa Nettoomsättning	2 424	12	593	605	-400	2 629

NYCKELTAL¹⁾

	Helår 2019 1/1–31/12	Helår 2018 1/1–31/12	Kvartal 2019 1/10–31/12	Kvartal 2018 1/10–31/12
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	94	95	94	95
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	93	95	93	94
Överskottsgrad, %	67	68	65	64
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 176	1 129	1 176	1 129
Investeringar i egna fastigheter, mkr	1 810	1 758	593	583
Antal fastigheter periodens slut	70	51	70	51
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	45,8	45,9	45,8	45,9
Belåningsgrad, %	41,7	41,9	41,7	41,9
Justerad belåningsgrad, %	41,7	41,9	41,7	41,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,0	4,3	4,6
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,6	1,6	1,6
Avkastning på eget kapital, %	12,9	17,7	18,8	25,8
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,6	5,1	4,1	4,3
Avkastning på total kapital, %	8,0	9,3	12,4	13,3
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,7	2,7	2,4	2,5
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	21,59	26,15	8,07	9,93
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	7,47	7,26	1,75	1,65
Kassaflöde, kr	10,38	9,54	1,71	2,05
Eget kapital, kr	175,48	158,64	175,48	158,64
Börskurs, kr	226,00	152,00	226,00	152,00
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	130 005	132 019	129 839	131 107
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	129 839	130 460	129 839	130 460
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	320	302	332	305

EPRA NYCKELTAL¹⁾

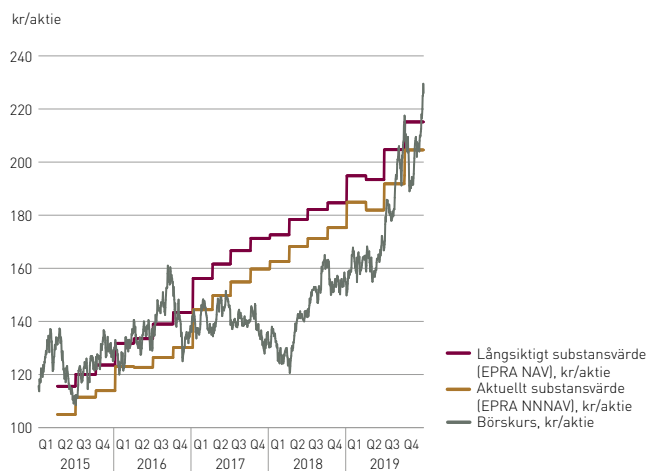
	Helår 2019 1/1–31/12	Helår 2018 1/1–31/12
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	1 172	1 172
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	9,03	8,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	27 931	25 416
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	215,12	194,82
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ²⁾ , mkr	26 561	24 126
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ²⁾ , kr/aktie	204,57	184,93
EPRA Vakansgrad	6%	5%

¹⁾ Se definitioner sidorna 26–27, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.

²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

EPRA NAV, EPRA NNAV och börskurs

– Aktien handlades med en premie om 5 procent mot långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av året



KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4	2018 Q3	2018 Q2	2018 Q1
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	644	653	647	633	613	601	597	601
Projekt- och entreprenadsättning	93	62	46	32	48	55	59	54
Nettoomsättning	737	715	693	665	661	656	656	656
Kostnader för fastighetsförvaltning	-216	-194	-195	-206	-218	-178	-175	-192
Kostnader projekt- och entreprenadsverksamhet	-107	-77	-55	-37	-60	-66	-65	-55
Bruttoresultat	415	445	443	422	383	412	416	408
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	428	460	452	427	395	423	422	409
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten	-14	-15	-9	-5	-12	-11	-6	-1
Central administration fastighetsförvaltning	-23	-17	-21	-19	-21	-17	-17	-17
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-3	-3	-3	-7	-10	-6	-11	-4
	-26	-20	-25	-25	-31	-23	-28	-21
Finansiella intäkter och kostnader	-99	-107	-97	-91	-76	-72	-76	-78
Resultat före värdeförändringar	289	318	321	306	276	317	312	309
Fastigheter, orealiserade	686	283	1 166	148	1 125	174	717	499
Fastigheter, realiserade	13	49	-7	17	112	-1	6	5
Derivat, orealiserade	464	-179	-215	-160	-97	99	-70	-2
Derivat, realiserade	-50	-	-	-	-	1	-	-
	1 113	152	945	5	1 140	272	653	502
Resultat före skatt	1 402	469	1 265	311	1 417	589	965	811
Skatt	-358	65	-258	-91	-115	-171	151	-193
Periodens resultat	1 044	534	1 007	220	1 301	418	1 116	618

NYCKELTAL ^{1) 2)}

	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4	2018 Q3	2018 Q2	2018 Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	94	93	93	94	95	95	95	95
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	93	92	93	93	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	65	69	69	66	64	70	71	68
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 176	1 177	1 216	1 166	1 129	1 167	1 139	1 145
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	666	402	417	398	583	401	411	364
Antal fastigheter periodens slut	70	69	68	51	51	53	53	53
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	45,8	45,0	43,7	44,1	45,9	44,0	43,9	44,0
Belåningsgrad, %	41,7	41,8	43,2	41,8	41,9	43,8	42,4	41,9
Justerad belåningsgrad, %	41,7	41,8	43,2	41,8	41,9	43,8	42,8	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,2	4,6	4,6	4,6	5,4	5,1	5,0
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,4	1,6	1,7
Avkastning på eget kapital, %	18,8	10,0	19,4	4,3	25,8	8,6	23,5	13,3
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,1	4,6	4,9	4,5	4,3	5,1	5,0	5,3
Avkastning på total kapital, %	12,4	4,7	11,8	3,5	13,3	6,0	9,6	8,3
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,4	2,7	2,8	2,7	2,5	2,8	2,8	2,8
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	8,07	4,13	7,74	1,69	9,93	3,18	8,44	4,64
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	1,75	1,93	1,94	1,85	1,65	1,88	1,85	1,81
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	2,28	2,38	2,30	2,08	2,06	2,61	2,13	2,10
Kassaflöde, kr	2,28	2,59	3,45	2,59	2,05	3,36	1,75	2,37
Eget kapital, kr	175,48	167,41	163,27	155,48	158,64	148,67	145,46	141,45
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	215,12	209,27	204,65	193,37	194,82	184,62	182,13	178,44
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr ³⁾	204,57	195,00	191,80	182,29	184,93	175,28	171,17	168,22
Börskurs, kr	226,00	217,50	167,80	158,80	152,00	161,20	144,60	123,00
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	129 839	129 839	129 991	132 019	131 107	131 536	132 240	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	129 839	129 839	129 839	130 163	130 460	131 529	131 576	133 221

¹⁾ Se definitioner sida 26–27.

²⁾ Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

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

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 472 mkr [476]. Rörelseresultatet uppgick till -186 mkr [-42]. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 842 mkr [449].

Belopp i mkr	Helår 2019 1/1-31/12	Helår 2018 1/1-31/12
Hysesintäkter	144	176
Förvaltningsintäkter	328	300
Nettoomsättning	472	476
Fastighetskostnader	-53	-61
Förvaltnings- och administrationskostnader	-400	-364
Rearesultat försäljning fastigheter	-184	-72
Avskrivningar	-20	-21
Rörelseresultat	-186	-42
Resultat från andelar i koncernbolag	1419	500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	268	565
Räntekostnader och liknande resultatposter	-660	-574
	1028	491
Resultat efter finansiella poster	842	449
Bokslutsdispositioner	29	185
Resultat före skatt	870	634
Aktuell skatt	-6	-35
Uppskjuten skatt	91	12
	85	-23
Periodens resultat	955	611

Räntebärande skulder uppgick till 16 337 mkr (14 483). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	922	1 498
Finansiella anläggningstillgångar	1 062	956
Omsättningstillgångar	22 162	19 734
Summa tillgångar	24 147	22 188
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 606	7 381
Obeskattade reserver	8	61
Avsättningar	79	99
Långfristiga skulder	16 337	14 483
Kortfristiga skulder	118	164
Summa eget kapital och skulder	24 147	22 188

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION

Organisationen i bolaget har under 2019 förstärkts för att möta den framtida tillväxten. Ett antal nyckelrekryteringar har gjorts inom affärsområdena projekt och affärsutveckling. Organisationen inom affärsområde fastighet har anpassats och innefattar från och med november 2019 även leasing, för att skapa ett ännu närmare samarbete i uthyrningsfrågorna. Atrium Ljungbergs affärsområdeschef leasing och transaktion, Monica Fallenius, lämnade bolaget i samband med denna förändring. Även vissa stödfunktioner har utvecklats i linje med bolagets tillväxt, framförallt inom IT och marknad.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Atrium Ljungbergs styrelse fattade den 28 mars 2018 beslut om att inleda återköp av egna aktier. Återköpsprogrammet startade den 20 april 2018 och syftet med programmet är att kunna säkerställa leverans av aktier enligt koncernens optionsprogram samt att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde per den 31 december 3 382 000 aktier av serie B. Återköpen har skett i intervallet 132,20–165,96 kronor per aktie.

ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

Moderbolaget har vid periodens utgång totalt 94 500 köpoptioner utfärdade som berättigar Atrium Ljungbergs personal till förvärv av lika många aktier av serie B. Den underliggande aktien uppgick på balansdagen och 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 fyra regionala handelsplatser Sickla, Farsta Centrum, Gränbystaden och Mobilia hade under året en sammantagen ökning på 3,3 procent jämfört mot samma period föregående år. Gränbystaden är den handelsplats som har den högsta procentuella försäljningsökningen av de fyra.

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 2018 med undantag av införandet av IFRS 16 Leasingavtal.

Se även not IK 4 i 2018 års årsredovisning som visar bryggan mellan leasinginformation i enlighet med IAS 17 och IFRS 16 per den 1 januari 2019.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantar 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 har per 2019-12-31 upphört med säkringsredovisning av derivat och redovisar därför derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per 2019-12-31 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 348 mkr redovisas i balansräkningen. Värdeförändringen om 348 mkr har redovisats i resultatet inom Finansiella kostnader.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för derivat

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

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgår till 20 211 mkr (18 506) och dess verkliga värde till 20 456 mkr (18 745). 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.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA IFRS IFRS 16 Leasingavtal

Den nya standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. För lease-givare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder.

Atrium Ljungberg har vid införandet av IFRS 16 per den 1 januari 2019 redovisat en nyttjanderättstillgång samt leasingskuld i balansräkningen hänförliga till tomträtter. Tomträtter betraktas ur ett IFRS 16 perspektiv som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Nyttjanderättstillgången redovisas i balansräkningen i posten "Tomträtter". En långfristig leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Resultaträkningen har påverkats via att tomträttsavgälderna omklassificerats från "Kostnader fastighetsförvaltning" till finansnettot, tomträttsavgälderna som betalas redovisas i sin helhet som en räntekostnad då dessa avtal betraktas som eviga avtal.

Kassaflödesanalyserna kommer inte att påverkas av införandet av IFRS 16 då kassaflödesanalyserna utgår från Resultat före värdeförändringar.

Atrium Ljungberg har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. Jämförelsetal för 2018 har inte räknats om i enlighet med den förenklade övergångsmetoden.

Atrium Ljungberg har valt att återföra effekten av införandet av IFRS 16 vid beräkningen av de alternativa nyckeltalen som presenteras i rapporten, detta har medfört att vissa definitioner av nyckeltal ändrats, se vidare under sidorna 26–27.

EPRA

Atrium Ljungberg redovisar EPRA EPS, EPRA Vakansgrad, EPRA NAV och EPRA NNNAV i enlighet med European Public Real Estate Associations definitioner.

Vid beräkning av EPRA NNNAV (Triple net asset value) 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.

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.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2018, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 72–76.

REGELFÖRÄNDRINGAR PÅ SKATTEOMRÅDET

Riksdagen har den 14 juni 2018 beslutat om förändringar i inkomstskattelagen gällande beskattningsreglerna för företag. Lagförändringen trädde i kraft 1 januari 2019 och begränsar avdragsrätten för ränteavdrag för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt EBITDA. Med nuvarande finansiella förutsättningar påverkas inte Atrium Ljungberg av förändringen, dock kan vissa mindre skattemässiga inlåsningsuppgångar i enskilda dotterbolag. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2019 är sänkt till 21,4 procent (22,0 procent 2018). Sänkningen av bolagsskattesatsen sker i två steg från och med 2019. Nästa sänkning sker 2021 och då uppgår bolagsskattesatsen till 20,6 procent. Ett generellt avdrag, kallat primäravdrag, införs och innebär ett värdeminskningssavdrag med två procent årligen de sex första åren. Detta gäller för de nybyggda hus som klassificeras som hyreshus enligt fastighetstaxeringen.

Paketeringsutredningen är enligt finansdepartementet under fortsatt handläggning.

UTSIKTER FÖR 2020

Atrium Ljungbergs förutsättningar är fortsatt goda. Trots tecken på avmattning i konjunkturen bedömer vi att våra starka lägen i kombination med vår projektutveckling kommer att bidra till fortsatt långsiktig värdetillväxt i bolaget. Under 2020 kommer driftnettoökningen från projektportföljen att vara begränsad, eftersom en stor del av våra pågående projekt har planerat färdigställande under slutet av

2020 och början av 2021. Försäljningen av bostadsbeståndet i Kista och tomställningen av Katarinahuset vid Slussen bidrar ytterligare till denna begränsning. Riksbanken höjde också som väntat reporäntan i början av januari, vilket vi beaktat i prognosen.

Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 200 mkr att jämföras med utfallet 1 234 mkr för 2019. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 948 mkr vilket motsvarar 7,29 kr/aktie. Värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen. Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2020 uppgå till cirka 2,4 miljarder kronor.

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 5,00 kr per aktie (4,85), vilket motsvarar en utdelning om 66,9 procent av det utdelningsbara resultatet (67,6) och en direktavkastning om 2,2 procent (3,2).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

BOLAGSSTÄMMA 2020

Bolagsstämman äger rum onsdagen den 25 mars 2020, klockan 17.00 på Filmstaden i Sickla, Marcusplatsen 19 i Nacka. Kallelse till stämman annonseras i Dagens Nyheter och i Post- och Inrikes Tidningar. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig digitalt på Atrium Ljungbergs webbplats senast tre veckor före stämman. Den kommer även att skickas per post till de aktieägare som önskat en tryckt version. För valberedningens fullständiga förslag och beslutspunkter på årsstämman hänvisas till bolagets webbplats, www.al.se.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 7 februari 2020

Styrelsen

ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

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

Atrium Ljungberg är börsnoterat på Nasdaq Stockholm sedan 1994.

AFFÄRSIDÉ

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

AFFÄRSMODELL

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



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

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

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

STRATEGIER

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

MÅL

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

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

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

LÅNGSIKTIG STABILITET

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

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

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

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Effekt av införande av IFRS 16

Atrium Ljungberg tillämpar sedan 1 januari 2019 IFRS 16 Leasing.

Införandet av IFRS 16 Leasing har medfört att Atrium Ljungberg redovisar en finansiell tillgång och skuld avseende tomträtter i balansräkningen. I resultaträkningen har tomträttsavgälderna omklassificerats från "Kostnader i Fastighetsförvaltning" till finansnettot. Atrium Ljungberg har valt den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt.

Atrium Ljungberg har, för att öka jämförbarheten, valt att återlägga effekten av införandet av IFRS 16 vid beräkningen av de alternativa nyckeltalen som presenteras i rapporten.

Detta har medfört att definitionen av följande nyckeltal har ändrats:

- Avkastning på totalt kapital, %
- Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %
- Belåningsgrad, %
- Justerad belåningsgrad, %
- Räntetäckningsgrad, ggr
- Soliditet, %
- Överskottsgrad, %

Aktiens direktavkastning, %

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

Aktiens direktavkastning används för att belysa vilken löpande avkastning aktieägare förväntas erhålla.

Aktiens totalavkastning, %

Årets förändring av aktiekursen med tillägg för under året verkställd utdelning i procent av aktiekursen vid räkenskapsårets slut.

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

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr

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

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

Antal utestående aktier

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

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

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

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %

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

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

Avkastning på totalt kapital, %

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

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

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändring, %

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

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

Belåningsgrad, %

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

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hysesintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning med återläggning av tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 redovisas som räntekostnad i resultaträkningen.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr

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

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

EPRA

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

Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning med återläggning av tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 redovisas som räntekostnad i resultaträkningen, vilket exkluderar central administration.

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

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

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

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %

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

Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Justerad belåningsgrad, %

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

Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr

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

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

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 tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad.

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

Soliditet, %

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

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

Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i procent av resultatet per aktie före 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**BTA, kvm**

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Avser bruttoresultat med återläggning av tomträttsavgälder till kostnader för fastighetsförvaltningen. Tomträtterna redovisas i enlighet med IFRS 16 som räntekostnad i resultaträkningen.

EPRA Vakansgrad, %

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

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

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningsstillgångar, 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.

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 tomträtt. Betraktas enligt IFRS 16 som räntekostnad i resultaträkningen.

Uthyrbar area, kvm

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

Uthyrningsgrad, %

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

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

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning med återläggning av tomträttsavgälder, som i enlighet med IFRS 16 redovisas som räntekostnad i resultaträkningen, i procent av redovisade hyresintäkter.

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

HÅLLBARHETSRELATERADE DEFINITIONER**Breeam**

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

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

Direkt genererat och fördelat ekonomiskt värde

Genererat värde: Atrium Ljungbergs nettoomsättning och värdeförändringar.

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

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

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

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

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

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

Utdelning till aktieägarna: Periodens utbetalda utdelning.

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

Energiintensitet, kWh per kvm

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

Gröna hyresavtal, %

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

Miljöbyggnad

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

Olycksfallsfrekvens (LTAR)

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

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

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

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2019	2020-03-02
Årsstämma	2020-03-25
Delårsrapport jan-mar 2020	2020-04-16
Delårsrapport jan-jun 2020	2020-07-07
Delårsrapport jan-sep 2020	2020-10-15



Visionsbild över södra delen av Gränbystaden, Uppsala.