

”STABILT RESULTAT FÖR FÖRSTA KVARTALET. CORONA- PANDEMINS FRAMTIDA EFFEKTER ÄR SVÅRBEDÖMDA.”

HYRESINTÄKTER
JÄMFÖRBART BESTÅND, %

+1,6

RESULTAT FÖRE
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, MKR

311

INVESTERINGAR I
EGNA FASTIGHETER, MKR

570

VIKTIGA HÄNDELSEER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- › Avtal tecknades om försäljning av Farsta Centrum för nära fyra miljarder kronor med frånträde 1 juni 2020.
- › Grönt banklån om 920 miljoner kronor kopplat till projektet Life City i Hagastaden tecknades med Nordiska investeringsbanken.
- › Nya markanvisningar erhöles som kompensation för återlämnande av markanvisningen Hamnmästaren vid Slussen till Stockholms stad.
- › Beslut fattades om att starta ombyggnadsprojektet Katarinahuset vid Slussen i Stockholm.

- › **Nettoomsättningen** ökade till 733 mkr (665) varav hyresintäkter ökade till 648 mkr (633).
- › **Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen ökade till 435 mkr (427), en ökning med 2,0 procent. Ökningen beror främst på nyuthyrningar och omförhandlingar i kontorsfastigheter samt minskade fastighetskostnader på grund av en mild vinter.
- › **Resultat före värdeförändringar** ökade till 311 mkr (306).
- › **Orealiserade värdeförändringar** förvaltningsfastigheter uppgick till –1 486 mkr (148). Värdeförändringen förklaras främst av sänkta marknadsvärden för handelsfastigheter kopplat till ökad osäkerhet och risk för försämrade kassaflöden. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till –236 mkr (–160) till följd av lägre marknadsräntor.
- › **Periodens resultat** uppgick till –1 134 mkr (220). Minskningen förklaras främst av negativa värdeförändringar på fastigheter.
- › **Nettouthyrningen** uppgick till 2 mkr (–8) varav 14 mkr (4) avsåg projektfastigheter.
- › **Ingen prognos lämnas för 2020.** Den tidigare prognosen som lämnades i bokslutskommunikén 2019 för resultat före värdeförändringar uppgick till 1200 mkr. Efter den prognosen har Farsta Centrum sålts. Till det kommer att Coronapandemins effekter är svårbedömda både avseende hyresgästers behov av eventuella hyreslättnader och påverkan på Atrium Ljungberg av eventuella konkurser och framförallt avseende under hur lång tid Coronapandemin kommer pågå.

	Kvartal 2020 jan–mar	Kvartal 2019 jan–mar	Helår 2019 jan–dec
Nyckeltal ¹⁾			
Fastighetsvärde inklusive fastigheter som innehas för försäljning, mkr	47 597	44 765	48 509
Överskottsgrad, %	67	67	69
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,7	1,6
Börskurs, kr per aktie	154,80	158,80	226,00
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr per aktie	202,00	193,37	215,12
Finansiella mål ¹⁾			
Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år	570	398	1 810
Avkastning på eget kapital, R12 >10 % över tid	7,1	15,6	12,9
Belåningsgrad, <45 %	44,1	41,8	41,7
Räntetäckningsgrad, > 2,0 ggr	4,4	4,6	4,4

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sidan 22 och för definitioner se sidorna 28–29.

VD-KOMMENTAR

Det är svårt att ta till sig att det bara är några veckor sedan Corona-krisen tog fart. När vi människor beordras stanna hemma, inte resa och inte träffa varandra ger det snabbt en negativ effekt på stora delar av näringslivet. Minskad efterfrågan har lett till ett stort antal varsel. Kapitalmarknaden har också reagerat i form av ökande marginaler på både obligationer och företagscert. Allt sammantaget påverkar detta vår affär i det kortsiktiga perspektivet. Det längre perspektivet är svårt att sja om, ingen vet hur långvarig denna pandemi blir eller hur lång och djup lågkonjunktur vi kommer att hamna i.

HANDEL

I Coronapandemins spår har vi framförallt påverkats av att besöksantalet gått ner på våra handelsplatser. Av våra hyresintäkter består cirka 30 procent av sällanköp (kläder, skor m.m.) samt restauranger och kaféer. Dessa verksamheter har tappat upp till 70 procent av sin omsättning. Dagligvaror och apotek har tvärtom ökat sin omsättning. Även om en liten del, endast en procent, av våra hyresintäkter är relaterade till ett omsättningsutfall så kommer vi att påverkas av att hyresgäster inte har möjlighet att betala sina hyreskostnader. Vi ser också ett ökat antal rekonstruktioner och konkurser inom handelssegmentet.

Regeringen har levererat flera stödpaket till näringslivet, däribland ett förslag om att lämna ett hyresstöd till fastighetsbolag som ger drabbade hyresgäster hyreslättnader under andra kvartalet. Förslaget innebär att om hyresvärden halverar hyran kommer staten, i efterskott via Länsstyrelsen, att ge ett stöd om hälften av den hyresnedsättningen. Det kvarstår dock många oklarheter kring vilka hyresgäster som kommer omfattas av stödet som dessutom måste godkännas av EU-kommissionen. Skulle Atrium Ljungberg teoretiskt ge en hyreslättnad om 50 procent för samtliga sällanköp-, kafé- och restaurangverksamheter och erhålla ett statligt stöd för alla dessa lättnader, skulle det innebära en minskad intäkt om 45 miljoner kronor för andra kvartalet. Vi kommer att göra en individuell bedömning för varje hyresgäst om en hyreslättnad behövs. Bedömningen baseras på den specifika hyresgästens behov och förutsättningar.

KONTOR

Kontrakterad årshyra för våra kontor uppgår till 50 procent av vår totala portfölj. I dagsläget ser vi en stabilitet bland huvuddelen av våra hyresgäster även om några branscher påverkas av krisen. Framförallt är det verksamheter inom evenemang och konferens men också vissa konsultföretag som påverkas av en minskad efterfrågan.

FASTIGHETSVÄRDERING

Transaktionsmarknaden gick väldigt starkt under årets två första månader med nya rekord i priser per kvadratmeter på kontor. Marknaden vände dock snabbt i början av mars. Totalt sett bedöms effekten som oförändrad jämfört med årsskiftet för kontor. För handelsfastigheterna bör det ha skett en prisjustering givet den situation som råder för våra handelshyresgäster vilket, åtminstone på kort sikt, kommer att påverka driftnettot. Vi har även justerat upp avkastningskravet något. Totalt sett har vi därmed gjort en nedskrivning av vårt fastighetsvärde om cirka 1,5 miljarder kronor, eller cirka tre procent av det totala värdet.

FÖRSÄLJNING AV FARSTA CENTRUM

I början av mars sålde vi Farsta Centrum för närmare fyra miljarder kronor. Affären, som är vår största någonsin, omfattade drygt 100 000 kvadratmeter uthyrbar area. Marknadsläget var vid försäljningen mycket gynnsamt. Vi frånträder Farsta Centrum den 1 juni.

ETT NOBEL CENTER I SLUSSEN

Jag är väldigt stolt över uppgörelsen med Stockholms stad som möjliggör uppförandet av ett Nobel Center i Slussen. I överens-



Vi är en av de största fastighetsägarna i Slussen och vill vara med och utveckla platsen för framtiden. Jag är stolt över att vi kunnat bidra till att möjliggöra uppförandet av nya Nobel Center.

kommelsen återlämnade vi vår markanvisning Hamnmästaren, ett kontorsprojekt om 20 000 kvm BTA. Som kompensation erhöll vi vid Slussen dels markanvisning för den nya handelsplatsen om 8 000 kvadratmeter LOA som angränsar till kommande Mälarterrassen, dels cirka 4 500 kvadratmeter BTA för ett hotell som planeras uppföras ovanpå tunnelbaneuppgången vid Södermalmstorg. I överenskommelsen ingick även markanvisningar i Hagastaden med kontor om 23 000 BTA och 310 bostadsrätter och slutligen ett hotell i Slakthusområdet om 4 000 kvm BTA. Vi är en av de största fastighetsägarna vid Slussen och vill vara med och bidra till platsens utveckling och attraktivitet. Etableringen av nya Nobel Center är inte bara viktig för Slussen utan för hela Stockholm och Sverige.

UTVECKLINGEN AV KATARINAHUSET

I slutet av 2018 förvärvade vi Katarinahuset vid Slussen och arbetet att förbereda för ett projekt startade direkt vid tillträdet i början av 2019. Arbetet har gått bra och vi har nu tagit nästa steg och fattat ett beslut om att starta ombyggnaden av Katarinahuset. Investeringen bedöms uppgå till 980 mkr och kommer att pågå till första kvartalet 2023. Efter ombyggnationen kommer huset att innehålla toppmoderna kontor med en unik utsikt, ett hotell och flera restauranger.

Jag tror starkt på Slussen och är övertygad om att det kommer bli en fantastisk plats när hela ombyggnationen är genomförd.

RESULTAT OCH PROGNOSEN

Ingen prognos lämnas för 2020. Den tidigare prognosen som lämnades i bokslutskommunikén 2019 för resultat före värdeförändringar uppgick till 1200 mkr. Efter den prognosen har Farsta Centrum sålts. Till det kommer att Coronapandemins effekter är svårbedömda både avseende hyresgästernas behov av eventuella hyreslättnader och påverkan på Atrium Ljungberg av eventuella konkurser och framförallt avseende under hur lång tid Coronapandemin kommer pågå. I ett sådant här läge är det självklart att vi ser över bolagets kostnader.

De senaste veckorna har jag liksom många andra arbetat hemifrån i ganska stor omfattning. Rent tekniskt fungerar det utmärkt men vi är många som längtar tillbaka till alla kollegor som bidrar till energi i vardagen. För mig och säkert för många andra, har det blivit väldigt tydligt hur stor betydelse kontoret har.

Annica Ånäs, verkställande direktör

ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

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

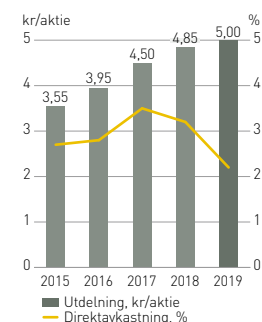
FYRA SKÄL ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG:

STABIL DIREKTAVKASTNING

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

Utdelning och aktiens direktavkastning

– Bolaget har aldrig sänkt utdelningen

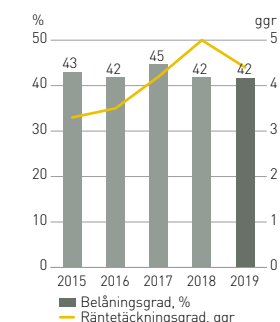


LÅG FINANSIELL RISK

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

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Stabil belåningsgrad med ökad räntetäckningsgrad

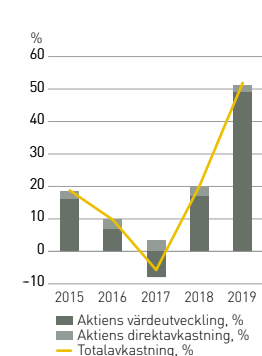


MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDETILLVÄXT

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

Aktiens totalavkastning

– Totalavkastning 54 procent under 2019



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

48

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

2,5

KONTRAKTERAD
ÅRSHYRA, MDKR

1 171

TOTAL UTHYRBAR
YTA, 1 000 KVM

93

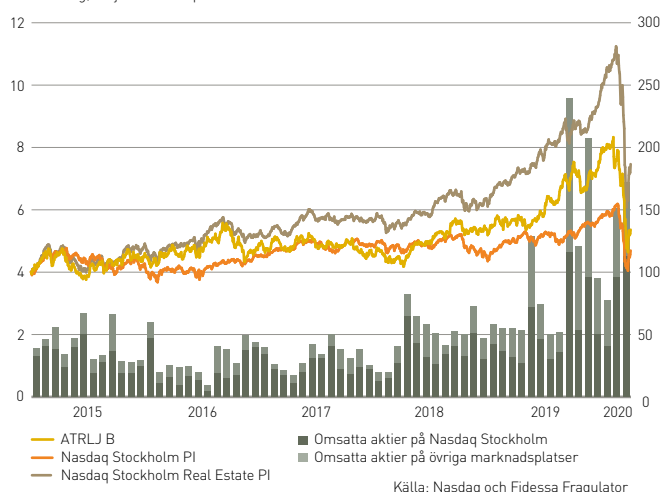
UTHYRNINGSGRAD
EXKLUSIVE PROJEKT-
FASTIGHETER, %

338

MEDELANTAL
ANSTÄLLDA

Atrium Ljungberg-aktien

Omsättning, miljoner aktier per månad



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

	Kvartal 2020	Kvartal 2019	Helår 2019	12 månader 2019/2020
Belopp i mkr	jan-mar	jan-mar	jan-dec	apr-mar
Hysesintäkter	648	633	2 577	2 593
Projekt- och entreprenadomsättning	84	32	233	285
Nettoomsättning	733	665	2 811	2 878
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Taxebundna kostnader	-56	-58	-197	-195
Övriga driftskostnader	-56	-52	-202	-206
Förvaltningskostnader	-43	-41	-173	-174
Reparationer	-11	-15	-54	-51
Fastighetsskatt	-44	-38	-174	-180
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-3	-11	-11
	-213	-206	-810	-817
Projekt- och entreprenadsverksamhetens kostnader	-87	-37	-276	-327
Bruttoresultat	432	422	1 724	1 734
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	435	427	1 767	1 776
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten	-3	-5	-43	-41
Central administration fastighetsförvaltning	-18	-19	-80	-80
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-4	-7	-16	-13
	-23	-25	-96	-93
Finansiella intäkter	1	0	2	3
Finansiella kostnader	-91	-84	-362	-369
Tomträttsavgälder	-9	-7	-34	-36
	-99	-91	-395	-402
Resultat före värdetförändringar	311	306	1 234	1 239
Värdetförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-1 486	148	2 283	649
Fastigheter, realiserade	-3	17	73	53
Derivat, orealiserade	-236	-160	-90	-166
Derivat, realiserade	-	-	-50	-50
	-1 725	5	2 216	486
Resultat före skatt	-1 414	311	3 450	1 724
Aktuell skatt	-22	-34	-63	-50
Uppskjuten skatt	302	-56	-580	-222
	280	-91	-643	-271
Periodens resultat	-1 134	220	2 807	1 453
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Kassaflödessäkringar	4	4	16	16
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-1	-1	-3	-3
Summa övrigt totalresultat	3	3	13	12
Summa totalresultat för perioden	-1 131	223	2 819	1 466
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.				
Resultat per aktie, kr	-8,74	1,69	21,59	11,19

RESULTAT JANUARI-MARS 2020

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Resultatet för året har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: Tillskott från förvärvet av 14 fastigheter i Slakthusområdet som tillträdades 11 juni 2019. Dessa fastigheter klassificeras år 2020 som projektfastigheter. Den 30 september 2019 frånträdades Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista.

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för kvartalet en nettoomsättning som ökade till 733 mkr (665), varav hyresintäkter utgjorde 648 mkr (633). Hyresintäkterna ökade med 1,6 procent i jämförbart bestånd i jämförelse med samma kvartal föregående år, varav kontorsfastigheter ökade med 4,6 procent och handelsfastigheter minskade med 2,4 procent. Minskningen i hyrestillväxt för handelsfastigheter beror främst på vakanser, ökade rabatter och negativa omförhandlingar. Ökningen av hyresintäkter förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlingar i kontorsfastigheter.

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

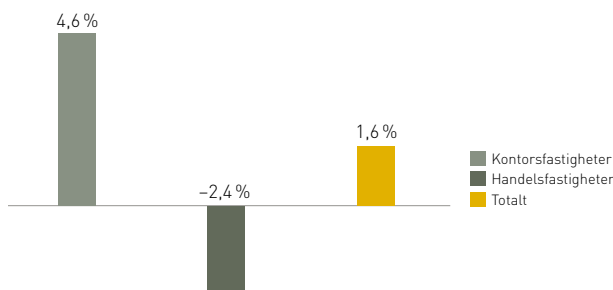
UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	Kvartal 2020 1/1-31/3	Kvartal 2019 1/1-31/3	Förändring, %
Jämförbart bestånd	585	576	1,6
Engångsersättningar	2	2	
Projektfastigheter	62	42	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sålda fastigheter	-	13	
Hyresintäkter	648	633	2,4

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid kvartalets utgång 40 222 mkr, motsvarande 85 procent av fastighetsportföljens totala värde.

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

- Stark utveckling i kontorssegmentet



FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 213 mkr (206). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 3,4 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år. Minskningen i fastighetskostnaderna förklaras främst av minskade kostnader för el, uppvärmning och snöröjning på grund av en mild vinter samt minskade reparationskostnader. Övriga driftskostnader ökade på grund av befarade kundförluster.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	Kvartal 2020 1/1-31/3	Kvartal 2019 1/1-31/3	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-187	-193	-3,4
Projektfastigheter	-26	-8	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sålda fastigheter	-	-5	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-213	-206	3,4

BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 435 mkr (427). Ökningen beror främst på nyuthyrningar och omförhandlingar i kontorsfastigheter samt minskade fastighetskostnader i jämförbart bestånd på grund av en mild och snöfattig vinter.

För jämförbart bestånd har bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen ökat med 4,1 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år.

Överskottsgraden uppgick till 67 procent (67) och är inklusive effekten av införandet av IFRS 16 från och med denna rapport.

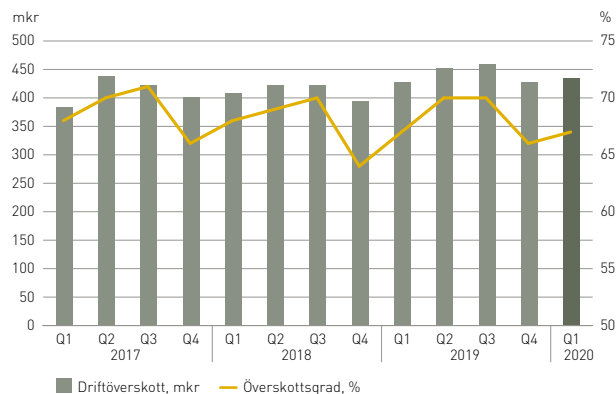
BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -3 mkr (-5). Det förbättrade bruttoresultatet förklaras främst av ökad utdebitering av kostnader till utvecklingsprojekt.

Koncernintern omsättning i TL Bygg uppgick för första kvartalet till 73 mkr (75), vilket motsvarar 47 procent (71) av den totala omsätt-

Driftöverskott och överskottsgrad

- Effekt av införandet av IFRS 16 är inkluderad från kvartal 1 2019 och framåt



ningen. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 11 mkr (5). Ökningen i bruttoresultatet för TL Bygg förklaras främst av högre omsättning och utdebitering i jämförelse med samma kvartal föregående år.

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 18 mkr (19). Kostnaden för centrala administration projekt- och entreprenadsverksamhet uppgick till 4 mkr (7).

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna och kostnaderna inklusive tomträttsavgälder uppgick för första kvartalet till –99 mkr (–91). Ökningen beror främst på ökade räntebärande skulder. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,6 procent (1,7). Se vidare avsnittet om finansiering på sidorna 16–17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –1 486 mkr (148). Värdeförändringen förklaras främst av sänkta marknadsvärden för handelsfastigheter. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8–10.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –236 mkr (–160) till följd av lägre marknadsräntor.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –3 mkr (17).

SICKLA – Sickla fortsätter att utvecklas till en levande stadsdel med en blandning av kontor, bostäder, kultur och handel. Vi tar fasta på Sicklas identitet och kulturhistoriska kvaliteter när nya, moderna kontors- och bostadshus tillförs sida vid sida med de äldre industribyggnaderna.



SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till –22 mkr (–34). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar. Uppskjuten skatt uppgick till 302 mkr (–56) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

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

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till noll mkr (9) och utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 18 182 mkr (15 781).

SKATTEBERÄKNING FÖRSTA KVARTALET 2020

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	–1 414	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	–173	173
investeringar	–49	49
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	1 486	–1 486
värdeförändringar fastigheter, realiserade	3	–3
värdeförändringar derivat, orealiserade	236	–236
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–5	5
koncernmässig internvinst	9	–9
Övriga skattemässiga justeringar	9	40
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	101	–1 467
Förändring av underskottsavdrag	–9	–
Skattepliktigt resultat	92	–1 467
Därav 21,4 % aktuell/20,6 % uppskjuten skatt	–20	302
Korrigerad av skatt tidigare år	–2	
Redovisad skattekostnad	–22	302

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 311 mkr (306).

Periodens resultat uppgick till –1 134 mkr (220), vilket motsvarar –8,74 kr/aktie (1,69).

RESULTAT- OCH INVESTERINGSPROGNOS

Ingen prognos lämnas för 2020. Den tidigare prognosen som lämnades i bokslutskommunikén 2019 för resultat före värdeförändringar uppgick till 1 200 mkr. Efter den prognosen har Farsta Centrum sålts. Till det kommer att Coronapandemins effekter är svårbedömda både avseende hyresgästers behov av eventuella hyreslättnader och påverkan på Atrium Ljungberg av eventuella konkurser och framförallt avseende under hur lång tid Coronapandemin kommer pågå.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	42 514	43 859	47 513
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	981	1 114	1 305
Goodwill	165	225	225
Övriga anläggningstillgångar	196	51	73
Derivat	14	–	82
Summa anläggningstillgångar	43 871	45 249	49 198
Exploateringsfastigheter	1 104	906	997
Omsättningstillgångar	491	434	411
Likvida medel	965	420	457
Tillgångar som innehas för försäljning	4 402	–	–
Summa omsättningstillgångar	6 962	1 760	1 865
Summa tillgångar	50 833	47 009	51 062
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20 984	20 240	22 784
Uppskjuten skatteskuld	4 401	4 638	5 106
Långfristiga räntebärande skulder	19 374	18 727	20 211
Långfristig skuld finansiell leasing	981	1 114	1 305
Derivat	655	521	348
Övriga långfristiga skulder	227	206	222
Summa långfristiga skulder	25 638	25 205	27 193
Kortfristiga räntebärande skulder	1 054	–	–
Övriga kortfristiga skulder	1 791	1 564	1 086
Skulder som har direkt samband med Tillgångar som innehas för försäljning	1 365	–	–
Summa kortfristiga skulder	4 211	1 564	1 086
Summa eget kapital och skulder	50 833	47 009	51 062

FÖRSÄLJNING FARSTA CENTRUM

Den 9 mars tecknade Atrium Ljungberg avtal om försäljning av Farsta Centrum till Stadsrum Fastigheter AB. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 3 979 mkr före avdrag om uppskjuten skatt med frånträde den 1 juni 2020. Redovisning av försäljningen kommer att ske i andra kvartalet.

I balansräkningen per 31 mars 2020 har tillgångar och skulder hänförliga till Farsta Centrum klassificerats som Tillgångar som innehas för försäljning samt Skulder som har direkt samband med Tillgångar som innehas för försäljning.

Tillgångar som innehas för försäljning uppgår till 4 402 mkr varav 3 979 mkr har omklassificerats från Förvaltningsfastigheter, 324 mkr från Nyttjanderättstillgång, tomträtter och 60 mkr från Goodwill.

Skulder som har direkt samband med Tillgångar som innehas för försäljning uppgår till 1 365 mkr varav 549 mkr har omklassificerats från Långfristiga räntebärande skulder, 404 mkr från Uppskjuten skatteskuld och 324 mkr från Långfristig skuld finansiell leasing.

EFFEKT AV CORONAPANDEMIN

På grund av den pågående Coronapandemin finns en större osäkerhet än vanligt i värderingen av balansposterna.

Detta gäller framförallt värderingen av Förvaltningsfastigheter och gäller såväl marknadsprisutveckling som framtida driftnetton, där det i dagsläget är svårt att bedöma varaktigheten och omfattningen av pandemin. För mer information om värdering av fastigheter se sidan 9.

Betalningar av första kvartalets hyror påverkades inte av Coronapandemin då förfallodatum var den 31 december 2019. Förskottsaviseringar för andra kvartalet är endast balansförda till den del de har betalats per bokslutsdagen.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2019	333	3 960	-26	16 429	20 696
Periodens resultat				220	220
Övrigt totalresultat			3		3
Förvärv av egna aktier				-48	-48
Utdelning, 4,85 kr/aktie				-631	-631
Utgående balans per 31 mars 2019	333	3 960	-23	15 970	20 240
Periodens resultat				2 587	2 587
Övrigt totalresultat			10		10
Förvärv av egna aktier				-51	-51
Utgående balans per 31 december 2019	333	3 960	-13	18 506	22 784
Periodens resultat				-1 134	-1 134
Övrigt totalresultat			3		3
Förvärv av egna aktier				-19	-19
Outtagen utdelning, 5,00 kr/aktie				-649	-649
Utgående balans per 31 mars 2020	333	3 960	-11	16 703	20 984

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B.

En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Atrium Ljungberg förvärvade 118 000 aktier av serie B under första kvartalet 2020 (297 000). Bolaget äger vid kvartalets utgång 3 500 000 aktier av serie B. Per den 31 mars 2020 uppgår antalet utestående aktier till 129 720 736 (130 162 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2020-01-01 – 2020-03-31 till 129 820 209 (130 360 814).

MARKNAD OCH FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSMARKNADEN

Transaktionsvolymen för första kvartalet uppgick enligt Savills till närmare 64 miljarder kronor, vilket var en ökning om 40 procent jämfört med motsvarande kvartal 2019. Hemfosa svarar för cirka 29 miljarder kronor av totalen. Antalet genomförda affärer visade på en minskning om cirka 30 procent jämfört med samma kvartal 2019. Många av transaktionerna initierades innan Coronapandemin och vi börjar nu se affärer som ej genomförs på grund av den ökade osäkerheten.

Direktavkastningskraven för kontorsfastigheter fortsatte tydligt nedåt under inledningen av perioden men den ökade osäkerheten relaterat till Coronapandemin bedöms påverkat avkastningskraven i motsatt riktning i slutet av perioden, vilket ger en neutral effekt för kvartalet som helhet.

För handelsfastigheter har effekterna av Coronapandemin blivit kännbara. Sällanköps handeln har påverkats negativt av de minskade kundflödena medan dagligvaruhandeln initialt har sett en ökad efterfrågan, delvis på grund av bunkring av livsmedel. Direktavkastningskraven för handelsfastigheter bedöms ha ökat under kvartalet.

För bostadsrätter har trenden med nedåtgående utbud av nyproduktion fortsatt under början av 2020. Bostadsköparna har dock intagit en avvaktande inställning på grund av Coronapandemin.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxt-regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 72 procent av kontrakterad årshyra. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 70 fastigheter (51) med en sammanlagd uthyrbar yta om 1 171 000 kvm inklusive garage (1 166 000).

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

Under det tredje kvartalet 2019 klassades några hus om från kontorsfastighet till handelsfastighet till följd av en intern omfördelning. Det verkliga värdet är cirka 500 miljoner kronor vilket påverkar jämförelsesiffrorna.

KONTRakterad ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

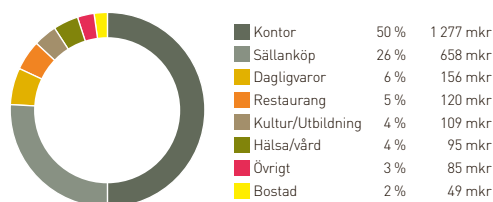
Per 2020-04-01 var den kontrakterade årshyran 2 548 mkr (2 553). Exklusive Farsta Centrum uppgår den kontrakterade årshyran till 2 261 mkr, varav 478 mkr avser sällanköp och fördelar sig på våra områden med 32 % Gränbystaden, 31 % Sickla Köp kvarter, 20 % Mobilia, 14 % övriga Stockholm och 3 % Forumkvarteret. Den ekonomiska uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter var 92 procent (93) och exklusive projektfastigheter 93 procent (94).

EPRA Vakansgrad var därmed 7 procent (6). Den lägre uthyrningsgraden förklaras av bland annat ett par utflyttningar inom kontor i Hagastaden och Medborgarplatsen, samt att projektfastigheten Katarinahuset börjat tomställas med utflyttningar.

Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick till 3,3 år (3,5).

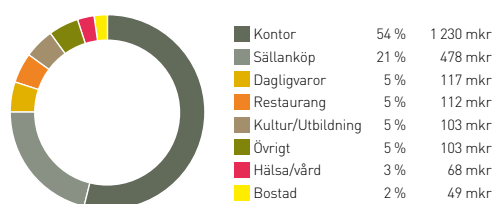
Kontrakterad årshyra per lokaltyp

– Hälften utgörs av kontor



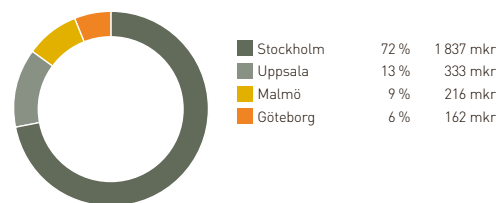
Kontrakterad årshyra per lokaltyp exklusive Farsta Centrum

– Andelen kontor ökar till 54%

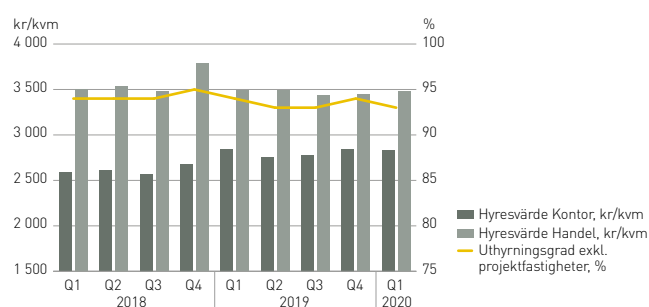


Kontrakterad årshyra per region

– Endast i starka tillväxtregioner



Hyresvärde per kvm och uthyrningsgrad



NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under det första kvartalet till 9 mkr (-33), varav projektfastigheter 20 mkr (-15). Både nytecknade kontrakt och uppsägningar är spridda över de flesta av våra områden, och inom såväl handel som kontor.

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

Nettouthyrning



FASTIGHETSVÄRDERING

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

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Med de förutsättningar som rådde vid kvartalsskiftet med en pågående Coronapandemi där få fastighetstransaktioner genomförts så är osäkerheten i värderingsantaganden större än normalt och för att minska osäkerheten så har fler värderingsmöten med externa värderare genomförts än vid en normal kvartalsvärdering. Bedömningarna är gjorda både utifrån genomförda fastighetstransaktioner samt en bedömning kring de marknadsförändringar som skett under mars. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknads-hyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2020-04-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 302	2 832	92
Handel	983	3 485	94
Övrigt	238	2 018	92
Bostad	49	1 722	99
Garage/parkering	60	E/T	94
Affärsområde Fastighet	2 632	2 963	93
Projektfastigheter	132		78
Totalt	2 764		92

¹⁾ Kvm exklusive garage.

2019-04-01		
Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
1 267	2 844	94
991	3 497	94
226	1 965	94
87	1 452	100
56	E/T	93
2 628	2 906	94
106		73
2 734		93

VÄRDEFÖRÄNDRING

Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till -1 486 mkr (148). I princip hela värdeförändringen avser handelsfastigheter där värdet justerats ner med -1 470 mkr. Förändringen beror både på en justering i avkastningskravet med i genomsnitt 0,3 procentenheter på grund av ökad risk, samt en värdeförändring av sänkta driftnetton både på kort sikt i form av ökade hyresrabatter samt på längre sikt i sänkta marknadshyror och högre vakanser.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	Kvartal 2020 1/1-31/3	Kvartal 2019 1/1-31/3
Förändrade avkastningskrav	-791	-
Förändrade driftnetton med mera	-695	148
Summa	-1 486	148

FORUMKVARTERET – Ombyggnadsprojektet i Forumkvarteret i centrala Uppsala är nu slutfört. Här har vi skapat ett urbant innerstadskvarter med nya moderna kontor, hyresbostäder, butiker, restauranger och kaféer.



Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Kvartal 2020 jan-mar	Kvartal 2019 jan-mar	Helår 2019 jan-dec
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde vid periodens början	47 513	43 310	43 310
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	3	18	1 174
Omklassificering till Tillgångar som innehas för försäljning	-3 979	-	-
Försäljning	-	-	-1 031
Investeringar i egna fastigheter	463	383	1 704
Orealiserade värdeförändringar	-1 486	148	2 283
Övrigt	-	-	73
Verkligt värde vid periodens slut	42 514	43 859	47 513
Exploateringsfastigheter			
Vid periodens början	997	891	891
Investeringar i bostadsrättsprojekt	107	15	106
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	1 104	906	997
Fastigheter som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	3 979	-	-
Fastighetsbeståndet totalt ¹⁾	47 597	44 765	48 509

¹⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter.

Direktavkastning per lokaltyp

%	Intervall	2020-03-31 Genomsnitt	2019-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,5-6,3	4,3	4,3
Handel	3,7-6,3	5,2	4,9
Bostäder	2,3-3,8	3,7	3,7
Övrigt	3,5-6,3	4,8	4,8
Totalt	2,3-6,3	4,6	4,5

Direktavkastning per region

%	Intervall	2020-03-31 Genomsnitt	2019-12-31 Genomsnitt
Stockholm	2,3-6,2	4,5	4,5
Uppsala	3,8-5,8	5,2	5,0
Malmö	3,8-6,3	5,6	5,4
Göteborg	4,4-5,0	4,5	4,5
Totalt	2,3-6,3	4,6	4,5

Fastighetsbeståndet (exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter)

Fastighetstyp	2020-03-31			2019-03-31		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	609	23 563	49 279	688	23 861	44 528
Handelsfastigheter	333	12 588	46 687	367	15 531	49 840
Bostadsfastigheter	45	1 288	33 542	82	2 038	29 007
Affärsområde Fastighet	987	37 440	47 621	1 137	41 430	45 144
Projektfastigheter	61	4 619	E/T ²⁾	23	2 148	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	-	456		-	281	
Summa förvaltningsfastigheter	1 048	42 514		1 160	43 859	
Exploateringsfastigheter	8	1 104		6	906	
Fastighetsbeståndet totalt ³⁾	1 056	43 618		1 166	44 765	
Tillgångar som innehas för försäljning	115	3 979				
Fastighetsbeståndet totalt inklusive tillgångar som innehas för försäljning	1 171	47 597				

¹⁾ Normerad 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.

INVESTERINGAR OCH PROJEKT

BESLUTADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under första kvartalet uppgick investeringar i egna fastigheter till 570 mkr (398), varav 321 mkr (202) i projektfastigheter och 107 mkr (15) i exploateringsfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst projekt i Sickla, Mobilia, Barkarbystaden och Hagastaden. Övriga investeringar avser huvudsakligen hyresgäst Anpassningar i fastigheter i Kista, Sickla, Uppsala och Malmö.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 31 mars 2020 till 3 740 mkr.

STOCKHOLM

SICKLA, NACKA

Curanten – Vid Sickla Station bygger vi en vård- och hälsodestination där bottenvåningen även kommer att inrymma butiker, kaféer och restauranger. Totalt omfattar projektet 11 500 kvm, varav 9 900 kvm för vårdverksamhet. Lokalanpassningar för hyresgäster pågår och inflyttning beräknas ske under slutet av 2020. I mars tecknades ett nytt hyresavtal med Nacka kommun om drygt 1 500 kvm för verksamhet kopplad till samhällsservice. Sedan tidigare är avtal 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. Vi har tecknat avtal med Nordic Choice Hotels om ett hotell med 240 rum, konferenslokaler, evenemangsytor, restaurang och en 2 000 kvm stor lobbyyta. Öppningen av hotellet beräknas ske under våren 2021.

Nobelbergsgaraget – Garaget, med ett hundratal parkeringsplatser och kompletterande ytor för restaurang, kontor och service beräknas färdigställas under slutet av 2020. Fastigheten är en 3D-fastighet under Brf Sicklastråket.

Panncentralen – En om- och tillbyggnad pågår av den före detta panncentralen på Nobelberget där vi skapar en modern förskola med sex avdelningar och en lekfull utegård. Hyresavtal är tecknat med Jensen Education 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 i slutet av första kvartalet 2020 hade förhandsavtal tecknats för 78 procent av antalet lägenheter. Lägenheterna byggs ovanpå Nobelbergsgaraget och kvarteret beräknas vara klart för inflytt under slutet av 2020.

Sickla galleria, etapp IV – Ovanpå den befintliga gallerian tillskapas vi cirka 200 parkeringsplatser för att bland annat tillgodose utökad 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. Grundläggningsarbeten pågår och färdigställandet beräknas till tredje kvartalet 2021.

SLUSSEN

Katarinahuset i Slussen – I mars 2020 fattades beslut om att starta ett ombyggnadsprojekt i Katarinahuset och under våren tomställs huset för att möjliggöra rivningsarbeten. Efter ombyggnationen kommer huset att innehålla moderna kontor med unik utsikt och vi planerar även för hotell och flera restauranger. Vi planerar även att utveckla takterrassen på huset så att allmänheten kan få tillträde via Mosebacke och Katarinahissen. Renoveringsarbetet beräknas vara klart under första kvartalet 2023. Investeringen uppgår till 980 miljoner kronor.



CURANTEN – Det nya hälsokvarteret Curanten i Sickla står klart under slutet av 2020. Curanten kommer att bli Nackas självklara nav för vård och hälsa och ligger strategiskt placerat i direkt anslutning till Sickla Station och Sickla galleria.

HAGASTADEN

Life City – Invid Nya Karolinska Solna byggs Life City. Byggnaden omfattar 27 500 kvm och en investering om 1,9 mdkr inklusive markförvärv. Här skapar vi en ny mötesplats för verksamheter inriktade mot life science. Största hyresgäst blir Academic Work som tecknat avtal om 17 000 kvm.

Arbetet med intunnlingen under byggnaden är färdigställt och stommen 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.

BARKARBYSTADEN, 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 kultur och skapar en helt ny mötesplats. Järfälla kommun kommer att hyra närmare 11 000 kvm för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Utöver detta kommer Bas Barkarby att innehålla kontor, restaurang och gym. För närvarande pågår stomresning och fasadarbeten. Första inflyttning beräknas ske under det första kvartalet 2022 och hela huset beräknas vara färdigt sommaren 2022.

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

MALMÖ

MOBILIA

Mobilia Torghuset – Arbetet med en tillbyggnad om cirka 13 100 kvm håller på att färdigställas. Hyresbostäderna är fullt uthyrda och hyresgästerna flyttar in i månadsskiftet april/maj. Funnys Äventyr har tillträtt sina lokaler och bygger nu 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, Specsavers, Intersport, Deichmann, Sketchers och Yogiboost. Under våren 2020 monteras även Sveriges största växtvägg på Torghusets fasad.

UPPSALA

GRÄNBYSTADEN

Gränby Entré, hus 3 – I anslutning till 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 andra verksamheter. 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 som omfattar cirka 250 lägenheter. Parkhusen kommer att skapa en stadsmässig front och en tydlig entré till parken. Kvarter 1 omfattar 44 hyreslägenheter med en kommersiell lokal i bottenvåningen. Projektet byggstartades i mars 2020 och färdigställandet beräknas ske under andra kvartalet 2021. Lägenheterna kommer att förmedlas via Uppsala Bostadsförmedling.

FORUMKVARTERET

Forumkvarteret – I Forumkvarteret i centrala Uppsala slutförs det stora ombyggnadsarbetet under det andra kvartalet 2020. Ombyggnadsprojektet har omfattat både kontors- och handelsdelen med syfte att skapa ett urbant innerstadskvarter.



BAS BARKARBY – Bas Barkarby kommer att ligga i direkt anslutning till västra Stockholms nya knutpunkt för tunnelbana, fjärrtåg, pendeltåg och bussar. Kvarteret blir en ny mötesplats i Järfälla där näringsliv, kultur och utbildning sammanförs.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med nybyggnationer och fastighetsutvecklingsprojekt möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 28 miljarder kronor, inklusive eventuella markförvärv vid markanvisningar.

Areamässigt omfattas projektportföljen till drygt 40 procent av bostäder, 40 procent av kontor och resterande del handel/service, utbildning och kultur. Projektportföljen är fördelad på de flesta av våra områden där Sickla, Slakthusområdet, Gränbystaden och Hagastaden står för cirka 84 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 2020–2022**STOCKHOLM**

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 Nobel-

Tidplan beslutade projekt

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande

	2020				2021				2022				2023	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Ny- och tillbyggnader														
Curanten														
Tapetfabriken														
Nobelbergsgaraget														
Sickla Galleria etapp IV														
Life City														
Bas Barkarby														
Mobilja Torghuset														
Gränby Entré, hus 3														
Parkhusen, kvarter 1														
Ombyggnader														
Panncentralen														
Katarinahuset														
Forumkvarteret														
Bostadsrätter														
Brf Sicklastråket														

Beslutade projekt

Beslutade projekt	Uthyrbar area, kvm				Parkering, BTA	Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyres-värde, mkr ²⁾	Uthyrnings-grad, %
	Handel	Kontor	Bostäder	Övrigt						
Ny- och tillbyggnader										
Curanten, Sicklaön 83:22, Nacka	1 600			9 900		530	230		39	46
Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka				10 500	4 600	440	180		E/T ³⁾	100 ⁴⁾
Nobelbergsgaraget, Sicklaön 83:45, Nacka	600				3 400	60	30		4	–
Sickla Galleria etapp IV, Sicklaön 83:22, Nacka	5 000				6 300	140	110		16	–
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500			4 400	1 840	1 090		109	E/T ³⁾
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		5 000		19 300		830	640		54	E/T ³⁾
Mobilia Torghuset, Bohus 8, Malmö	3 500		3 800	5 800		550	160		31	94 ⁵⁾
Gränby Entré, hus 3, Gränby 21:5, Uppsala	1 200	1 300	3 400			240	20		15	88 ⁶⁾
Parkhusen, kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala	100		2 700			120	90		6	
Ombyggnader										
Panncentralen, Sicklaön 83:33, Nacka				1 000		90	60		E/T ³⁾	100
Katarinahuset, Stockholm	2 700	18 500		3 900		980	940		126	–
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2, Uppsala	6 200	7 500	1 400		1 200	340	30		50	93
Bostadsrätter										
Brf Sicklastråket, Sicklaön 83:43, Nacka			4 500			300	160		E/T	78 ⁸⁾
Summa beslutade projekt	20 900	59 800	15 800	50 400	19 900	6 460	3 740	3 533 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 affärssuppgörelse redovisas inte hyresvärde eller uthyrningsgrad som delbelopp.

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

⁵⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 92 %. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 100 %.

⁶⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 77 %. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 100 %.

⁷⁾ Fördelat på 2 423 mkr för ny- och tillbyggnader och 950 mkr för ombyggnationer och 160 mkr för bostadsrättsprojekt.

⁸⁾ Andel sålda lägenheter med bindande avtal, procent av antal.

berget skapas en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler och kulturverksamheter.

Vid Sickla Station, där den kommande tunnelbanan kommer att bindas samman med Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar, har vi en byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA. Arbete pågår med en ny detaljplan med utökad byggrätt som innefattar en byggnad om 23 våningar och cirka 23 000 kvm BTA. Samråd för detaljplanen är avslutat och granskning planeras innan sommaren. Atrium Ljungberg och Region Stockholm driver ett gemensamt projekt som omfattar uppförande av delar för den nya stationsuppgången. Utöver detta ska byggnaden innehålla kontor och andra kommersiella lokaler. Markarbeten med spånt och schakt för den nya biljetthallen påbörjades i mars.

Vid östra delen av Sickla galleria och vid den andra planerade tunnelbaneuppgången för Sickla Station pågår detaljplanearbete för ett nytt bostadshus om 16 våningar med cirka 80 lägenheter. Förberedande arbeten för stationsuppgången planeras till hösten 2021.

GÖTEBORG

På Lindholmen i Göteborg utreds möjligheten att tillskapa ytterligare byggrätter för kontor om cirka 20 000 kvm inom befintlig fastighet.

MALMÖ

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.

UPPSALA

I Gränbystaden fortsätter utvecklingen av Uppsalas andra stadskärna. Utöver det första bostadskvarteret i Parkhusen, som byggstartats under första kvartalet 2020, finns utrymme för ytterligare cirka 200 lägenheter inom ramen för befintlig detaljplan. Vi utreder också förutsättningarna för att starta ett detaljplaneärende avseende en

vidareutveckling och förtätning av området som idag utgör markparkering i anslutning till gallerian.

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

Vi har även en markanvisning med en byggrätt om potentiellt 45 000 kvm BTA söder om Gränbystaden galleria. Planen är att utveckla området med ett nytt kontorskluster och bostäder. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara färdigt under 2020.

SLUSSEN

Atrium Ljungberg är, i och med överenskommelsen som nyligen tecknades med Stockholms stad, en av de största fastighetsägarna i Slussen. Överenskommelsen innebar att vi återlämnade markanvisningen Hamnmästaren om 20 000 kvm BTA, direkt vid Stadsgrändskajen framför vår fastighet Glashuset. Genom detta möjliggörs uppförandet av nya Nobel Center på platsen.

I överenskommelsen erhöll vi som ersättning för Hamnmästaren flera markanvisningar i Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet. I Slussen har vi nu förmånen att utveckla handelsplatsen om cirka 8 000 kvm LOA under Södermalms torg. Här planeras för handel och service kombinerat med ytor som förbinder de olika kollektivtrafikslagen med varandra, Saltsjöbanan, tunnelbanan och bussterminalen i Katarinaberget. Handelsplatsen angränsar till kommande Mälarterrassen, en publik byggnad om drygt 7 000 kvm BTA med utblick över Gamla stan och vattnet. Här planerar vi för kaféer, restauranger och visst kulturellt innehåll. Beräknad inflyttning 2025.

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

I Slussen har vi även kvarteret Ryssbodarne, en markanvisning delvis framför Katarinahuset, placerad ovan både Stadsgårdsleden



GRÄNBYSTADEN – Strax söder om Gränbystaden galleria har vi en markanvisning om potentiellt 45 000 kvm BTA där vi planerar att utveckla ett nytt område med både kontor och bostäder.

och Saltsjöbanan. Kvarteret Ryssbodarna är en triangulär byggrätt om drygt cirka 7 000 kvm BTA i fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningarna. Produktionsstart tidigast 2025 med möjlig inflyttning 2027.

Atrium Ljungberg äger sedan tidigare Glashuset och Sjömansinstitutet och förvärvade genom byte med Folksam även Katarinahuset under hösten 2018. Detta innebär att vi nu utvecklar cirka 75 000 BTA i Slussen, ett arbete som beräknas vara klart 2027.

Vårt goda samarbete med staden fortsätter och tillsammans skapar vi en dynamisk mötesplats för framtiden. Slussen ska bli en destination för både stockholmare och turister, ett levande nav och Söders affärsmässiga hjärta.

SLAKTHUSOMRÅDET

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

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Under 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 att leva under dygnets alla timmar. För att detta ska kunna möjliggöras föreslås att de kommersiella lokalernas area ska ökas och därmed skapa en bättre mix av verksamheter i området. Ett kvalitetssäkringsarbete pågår och planarbetet för den norra delen av området beräknas starta under 2020. Intentionen är 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		29 000	
Hagastaden	Stockholm	Bostäder	37 000		
Hagastaden	Stockholm	Kontor	24 000	25 000	
Hagastaden	Stockholm	Handel	1 000		
Mobilis	Malmö	Kontor	5 000		
Sickla	Nacka	Utbildning		9 000	
Sickla	Nacka	Bostäder	41 000	94 000	
Sickla	Nacka	Kontor		24 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Utbildning		7 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Bostäder		44 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Kontor		81 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Handel		28 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Kultur/restaurang		11 000	
Sundbyberg	Sundbyberg	Kontor		14 000	
Södermalm	Stockholm	Handel		16 000	
Södermalm	Stockholm	Hotell		5 000	
Södermalm	Stockholm	Kontor	48 000		
Södermalm	Stockholm	Kultur/restaurang	7 000		
Uppsala	Uppsala	Bostäder	20 000	35 000	
Uppsala	Uppsala	Kontor		23 000	
Uppsala	Uppsala	Handel	5 000	23 000	
Summa³⁾⁴⁾			208 000	468 000	28 000

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

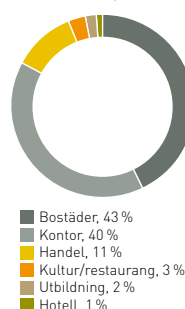
²⁾ Investeringens volym avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande byggrätter, inklusive eventuella markförvärv.

³⁾ Varav cirka 23 000 kvm avser ombyggnad och cirka 171 000 kvm BTA avser markanvisningar.

⁴⁾ Varav cirka 60 000 kvm avser ombyggnad och cirka 161 000 kvm BTA avser markanvisningar.

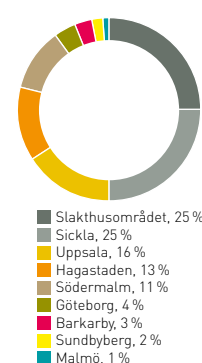
Möjliga projekt efter lokaltyp

– Bostäder och kontor står för närmare 85 procent av arean



Möjliga projekt efter område

– Arealen fokuserat till Stockholm



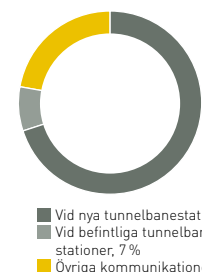
Möjliga projekt efter detaljplan

– För drygt 31 procent av arean finns färdig detaljplan



Möjliga projekt vid tunnelbanestationer

– 73 procent av arean vid nya eller befintliga tunnelbanestationer



FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Slutet av det första kvartalet har präglats av Coronapandemin. Konjunkturinstitutets bedömning är att pandemin kommer att få stora negativa effekter på såväl den globala som den svenska ekonomin. Detta kan leda till kraftigt ökad arbetslöshet och minskad efterfrågan. Regeringar och centralbanker har hittills aviserat omfattande stöd-paket och dessa väntas öka ytterligare. Coronapandemin har lett till likviditetsproblem på de finansiella marknaderna vilket bland annat gjort det svårt för många företag att finansiera sig via kapitalmarknaden.

Atrium Ljungberg har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad. Försäljningen av Farsta Centrum, som innebär ett likviditetskott på cirka fyra miljarder i juni, kommer att stärka denna position ytterligare under det andra kvartalet. Effekten av försäljningen innebär en sänkning av belåningsgraden med fem procentenheter baserat på balansräkningen per 31 mars.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader har under det senaste kvartalet stigit från 0,15 procent vid årsskiftet till 0,31 procent vid kvartalsskiftet. Den 10-åriga swapräntan har sjunkit från 0,67 procent vid årsskiftet till 0,39 procent vid kvartalsskiftet.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

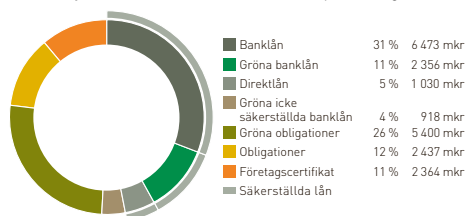
Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom kapitalmarknaden, nordiska banker och direktfinansiering. De räntebärande skulderna uppgick vid kvartalets slut till 20 979 mkr (18 727). Under första kvartalet ökade de räntebärande skulderna med 769 mkr främst kopplat till investeringar i pågående projekt. Ökningen av skulden har främst skett genom ny icke säkerställd finansiering med Nordiska investeringsbanken. Utestående obligationer under MTN-programmet uppgick till 7 838 mkr (7 958).

Den genomsnittliga räntan uppgick vid kvartalets slut till 1,6 procent (1,7). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,7 procent (1,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 5,0 år (4,1) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,4 år (4,7). Räntetäckningsgraden uppgick för första kvartalet till 4,4 ggr (4,6). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid första kvartalets slut uppgick den till 44,1 procent (41,8).

Outnyttjade lånelöften, utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat, uppgick till 1 382 mkr (2 960). Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 300 mkr (300).

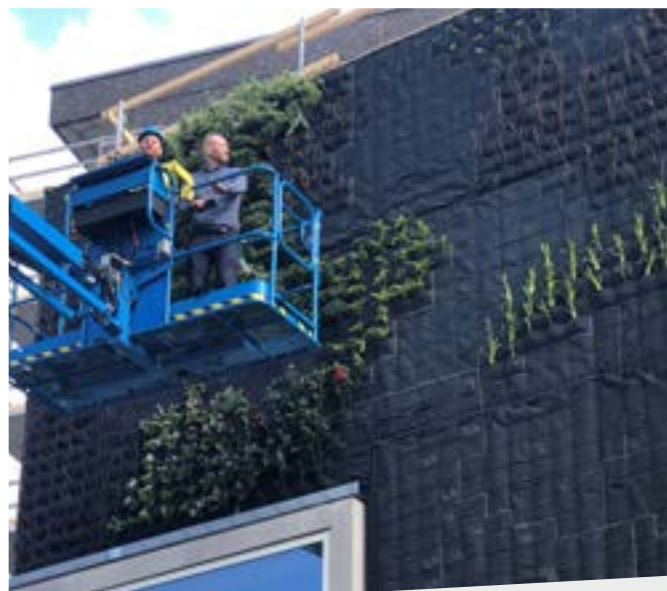
Räntebärande skulder

– 21,0 miljarder kronor i skulder med 41 procent grön finansiering



Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 19 procent i förhållande till totala tillgångarna



MOBILIA – Mobilia har ett starkt hållbarhetsfokus och visionen är att bli Malmös grönaste stadskvarter. Just nu monteras Sveriges största växtvägg på det nya Torghusetets fasad.

SÄKERHETER

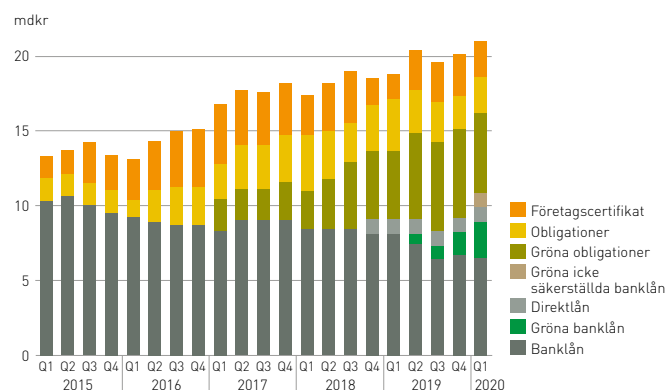
Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 860 mkr (9 084) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 19 procent (19) i förhållande till de totala tillgångarna.

GRÖN FINANSIERING

Atrium Ljungberg skapar attraktiva och hållbara städer och som en del av hållbarhetsstrategin fokuserar vi på att förbättra resurseffektiviteten och därmed minska vår miljöpåverkan. Detta gör det även möjligt att finansiera oss grönt. Grön finansiering står för 41 procent (24) av total lånevolym. Vid kvartalets slut fanns 5 400 mkr (4 500) gröna obligationer utestående samt 3 274 mkr (–) gröna banklån.

Utveckling finansieringskällor

– Den ökade skuldvolymen har främst skett på kapitalmarknaden



Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2020	5 881	28	1,2
2021	800	4	0,7
2022	400	2	1,6
2023	736	3	1,5
2024	1 480	7	1,6
2025 och senare	11 682	56	2,0
Totalt	20 979	100	1,6

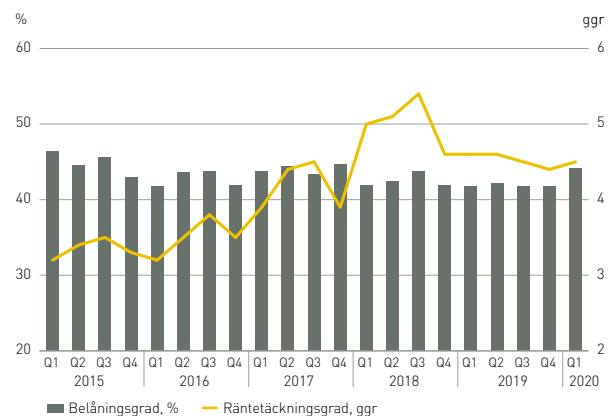
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utförd i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för utnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2020	238	1
2021	3 585	17
2022	4 980	24
2023	2 271	11
2024	2 329	11
2025 och senare	7 576	36
Totalt	20 979	100

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Stabil belåningsgrad med sänkt räntenivå som ger ökad räntetäckningsgrad

**DERIVAT**

Derivatportföljen bestod vid kvartalets slut av 13 734 mkr (9 796) i ränteswappar och valutaswappar med förfall mellan 2022 och 2030. Dessutom finns 500 mkr i forwardstartade ränteswappar med start 2021. Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor.

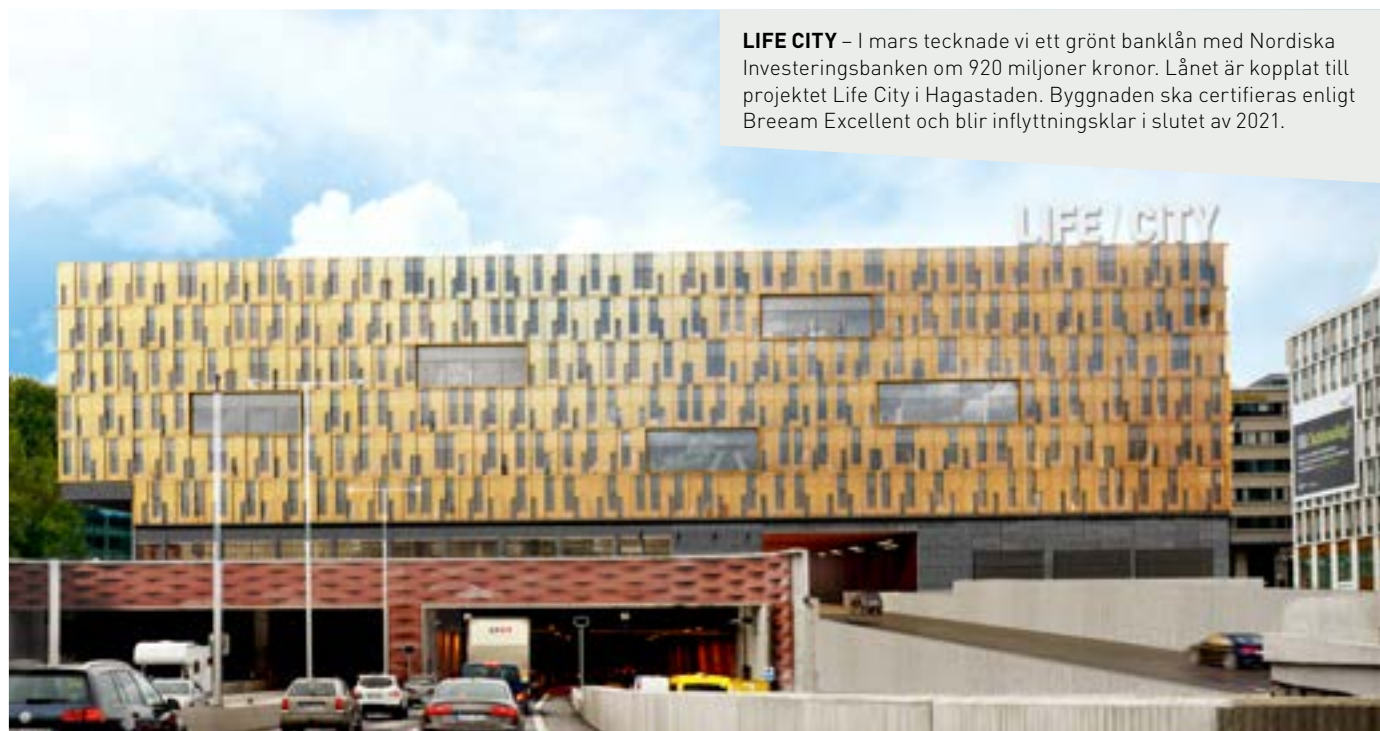
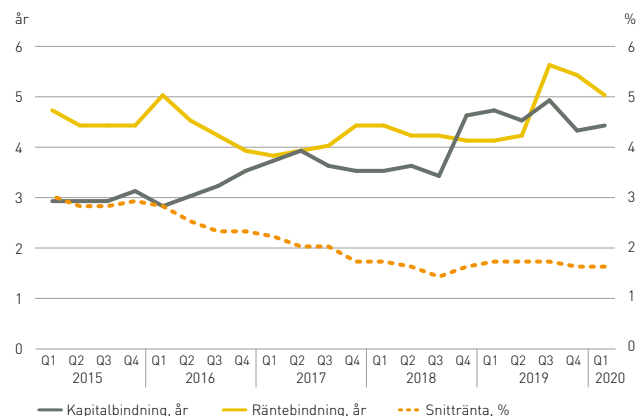
Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under första kvartalet till –236 mkr (–160) då räntan under kvartalet har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till –641 mkr (–521).

PUBLIK RATING

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

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Trots ökad kapital- och räntebindningen är snitträntan stabil



LIFE CITY – I mars tecknade vi ett grönt banklån med Nordiska Investeringsbanken om 920 miljoner kronor. Lånet är kopplat till projektet Life City i Hagastaden. Byggnaden ska certifieras enligt Breeam Excellent och blir inflyttningsklar i slutet av 2021.

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

Belopp i mkr	Kvartal 2020 jan-mar	Kvartal 2019 jan-mar	Helår 2019 jan-dec	12 månader 2019/2020 apr-mar
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före värdeförändringar	311	306	1 234	1 239
Återföring av- och nedskrivningar	4	1	13	17
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1	-17	-62	-44
Betald skatt	-14	-8	-27	-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	302	283	1 158	1 177
Nettoförändring av rörelsekapital	17	59	192	150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319	342	1 350	1 327
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3	-18	-1 174	-1 159
Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt	-570	-398	-1 810	-1 982
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	1 031	1 031
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-127	-7	-5	-125
Inköp/försäljning av inventarier	-3	-	-17	-20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-703	-423	-1 975	-2 256
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	5	3	20	22
Upptagna lån	2 941	644	5 709	8 006
Amortering av skuld	-2 034	-434	-4 016	-5 616
Lösen av derivat	-	-	-235	-235
Utbetald utdelning	-	-	-631	-631
Återköp egna aktier	-19	-48	-99	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	893	166	748	1 474
Periodens kassaflöde	509	85	122	546
Likvida medel vid periodens början	457	335	335	420
Likvida medel vid periodens slut	965	420	457	965

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Periodens kassaflöde uppgick till 509 mkr (85). Det högre kassaflödet jämfört med samma period föregående hänför sig huvudsakligen till finansieringsverksamheten.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 319 mkr (342), vilket motsvarar 2,46 kr/aktie (2,59).

Investeringsverksamheten har bidragit med ett negativt kassaflöde om -703 mkr (-423), främst hänförligt till investeringar i egna fastigheter som uppgick till -507 mkr (-398).

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 893 mkr (166) till följd av nya lån.

Tillgänglig likviditet uppgick till 2 647 mkr (3 680), och utgjordes av banktillgodohavanden om 965 mkr (420), outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 1 382 mkr (2 960) 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 2020-03-31 var 52 procent (35) 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 (15).

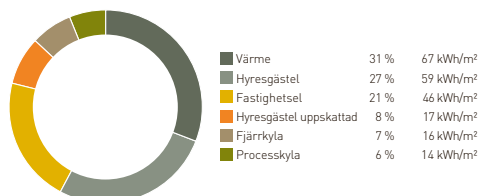
ENERGIINTENSITET

kWh/kvm	2019/2020 1/4–31/3	2018/2019 1/4–31/4	Förändring	Förändring mot 2014 ¹⁾
Värme	67	71	-6 %	-27 %
Fastighetsel	46	50	-8 %	-31 %
Fjärrkyla	16	20	-20 %	-18 %
Delsumma fastighetsenergi	129	141	-9 %	-28 %
Hyresgästel	59	59	0 %	-5 %
Hyresgästel, uppskattad	17	18	-6 %	-41 %
Processkyla	14	14	0 %	-
Total energiintensitet	219	234	-6 %	-18 %

¹⁾ Referensår.

Energiintensitet

- 41 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.

	2020-04-01	2019-04-01
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	39 %	28 %

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	Kvartal 2020 jan-mar	Kvartal 2019 jan-mar	Helår 2019 jan-dec	12 månader 2019/2020 apr-mar
Direkt skapat ekonomiskt värde				
Intäkter	-993	670	5 026	3 364
Fördelat ekonomiskt värde				
Betalningar till leverantörer	740	633	2 401	2 509
Löner och ersättningar till anställda	69	62	261	268
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	8	9	33	32
Betalningar till finansörer, netto	95	87	372	380
Skatt till samhället	100	114	404	391
Utdelning till aktieägarna	649	631	631	649
Totalt fördelat ekonomiskt värde	1 662	1 536	4 103	4 229
Ekonomisk värde - kvar i företaget	-2 654	-866	924	-865

SKATT

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomträttsavgälder. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms och stämpelskatt. Regelverket 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 2019 på sidan 35.

mkr	Kvartal 2020 jan-mar	Kvartal 2019 jan-mar	Helår 2019 jan-dec	12 månader 2019/2020 apr-mar
Aktuell skatt	22	34	63	50
Fastighetsskatt	44	38	174	180
Ej avdragsgill moms	25	17	79	87
Stämpelskatt	-	18	55	37
Skatter	91	107	370	354
Tomträttsavgäld	9	7	34	36
Samhället	100	114	404	391

GRÖN FINANSIERING

Som en följd av hållbarhetsarbetet, med tydlig koppling till våra hållbara projekt, kan Atrium Ljungberg genomföra grön finansiering. Den står för 41 procent (24) av totala lånevolymen. Vid kvartalets slut fanns 5 400 mkr (4 500) gröna obligationer utestående samt 3 274 mkr (-) gröna banklån.

SEGMENTRAPPORTERING

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

2020
jan-mar

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	654				-6	648
Projekt- och entreprenadomsättning		6	157	163	-79	84
Nettoomsättning	654	6	157	163	-84	733
Kostnader fastighetsförvaltning	-217				4	-213
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-	-4	-146	-151	64	-87
Bruttoresultat	437	1	11	12	-17	432
Central administration	-18	-1	-3	-4	-	-23
Finansiella intäkter och kostnader					-99	-99
Resultat före värdeförändringar	419	0	7	8	-116	311
Värdeförändringar ^{2) 3)}	-1 489				-236	-1 725
Skatt					280	280
Periodens resultat	-1 070	0	7	8	-72	-1 134
Investeringar och förvärv	466	107	-	107	4	577
Tillgångar, periodens slut	47 474	1 104	195	1 299	2 060	50 833

2019
jan-mar

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	636				-3	633
Projekt- och entreprenadomsättning		14	106	120	-88	32
Nettoomsättning	636	14	106	120	-91	665
Kostnader fastighetsförvaltning	-209				3	-206
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-8	-101	-109	72	-37
Bruttoresultat	427	6	5	11	-16	422
Central administration	-19	-1	-6	-7	-	-25
Finansiella intäkter och kostnader					-91	-91
Resultat före värdeförändringar	408	5	-1	5	-107	306
Värdeförändringar ^{2) 3)}	165				-160	5
Skatt					-91	-91
Periodens resultat	573	5	-1	5	-357	220
Investeringar och förvärv	383	15	-	15	-	398
Tillgångar, periodens slut	44 973	906	162	1 068	969	47 009

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

²⁾ Fastigheter, realiserade -1 486 mkr (148). Fastigheter, realiserade -3 mkr (17).

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -236 mkr (-60).

SEGMENTRAPPORTERING, forts.

Intäktslag per segment

2020

jan-mar

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

2019

jan-mar

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	636				-3	633
Projekt- och entreprenadsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			14	14	-2	12
varav Totalentreprenad, löpande räkning			51	51	-48	3
varav Utförandentreprenad, fast pris			13	13	-	13
varav Utförandentreprenad, löpande räkning			28	28	-24	4
varav Övrigt		14		14	-14	-
Summa Projekt- och entreprenadsättning		14	106	120	-88	32
Summa Nettoomsättning	636	14	106	120	-91	665

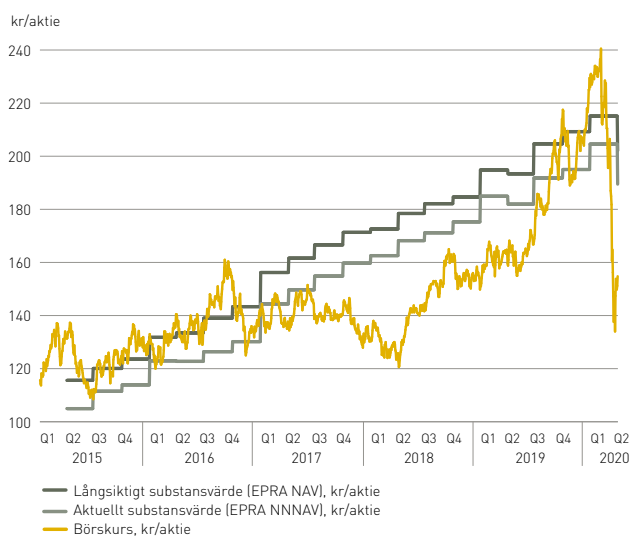
NYCKELTAL¹⁾²⁾

	Kvartal 2020 jan-mar	Kvartal 2019 jan-mar	Helår 2019 jan-dec	12 månader 2019/2020 apr-mar
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	93	94	94	93
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	92	93	93	92
Överskottsgrad, %	67	67	69	68
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 171	1 166	1 176	1 171
Investeringar i egna fastigheter, mkr	570	398	1 810	1 982
Antal fastigheter periodens slut	70	51	70	70
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	41,3	43,1	44,6	41,3
Belåningsgrad, %	44,1	41,8	41,7	44,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,6	4,4	4,4
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,7	1,6	1,6
Avkastning på eget kapital, %	-20,7	4,3	12,9	7,1
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,2	4,5	4,6	4,7
Avkastning på totalt kapital, %	-10,3	3,5	8,0	4,4
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,5	2,7	2,7	2,6
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	-8,74	1,69	21,59	11,19
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	1,88	1,85	7,47	7,50
Kassaflöde, kr	2,46	2,59	10,38	10,22
Eget kapital, kr	161,76	155,48	175,48	161,76
Börskurs, kr	154,80	158,80	226,00	154,80
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	129 820	132 019	130 005	129 872
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	129 721	130 163	129 839	129 721
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	338	313	320	326

EPRA NYCKELTAL¹⁾

	Kvartal 2020 jan-mar	Kvartal 2019 jan-mar	Helår 2019 jan-dec
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	291	271	1 172
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	2,24	2,08	9,03
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	26 204	25 170	27 931
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	202,00	193,37	215,12
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ³⁾ , mkr	24 575	23 727	26 561
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ³⁾ , kr/aktie	189,45	182,29	204,57
EPRA Vakansgrad	7 %	6 %	6 %

EPRA NAV, EPRA NNAV och börskurs



¹⁾ Se definitioner sidorna 28–29, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.

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

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

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4	2018 Q3	2018 Q2
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	648	644	653	647	633	613	601	597
Projekt- och entreprenadsättning	84	93	62	46	32	48	55	59
Nettoomsättning	733	737	715	693	665	661	656	656
Kostnader för fastighetsförvaltning	-213	-216	-194	-195	-206	-218	-178	-175
Kostnader projekt- och entreprenadsverksamhet	-87	-107	-77	-55	-37	-60	-66	-65
Bruttoresultat	432	415	445	443	422	383	412	416
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	435	428	460	452	427	395	423	422
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten	-3	-14	-15	-9	-5	-12	-11	-6
Central administration fastighetsförvaltning	-18	-23	-17	-21	-19	-21	-17	-17
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-4	-3	-3	-3	-7	-10	-6	-11
	-23	-26	-20	-25	-25	-31	-23	-28
Finansiella intäkter och kostnader	-99	-99	-107	-97	-91	-76	-72	-76
Resultat före värdeförändringar	311	289	318	321	306	276	317	312
Fastigheter, orealiserade	-1 486	686	283	1 166	148	1 125	174	717
Fastigheter, realiserade	-3	13	49	-7	17	112	-1	6
Derivat, orealiserade	-236	464	-179	-215	-160	-97	99	-70
Derivat, realiserade	-	-50	-	-	-	-	1	-
	-1 725	1 113	152	945	5	1 140	272	653
Resultat före skatt	-1 414	1 402	469	1 265	311	1 417	589	965
Skatt	280	-358	65	-258	-91	-115	-171	151
Periodens resultat	-1 134	1 044	534	1 007	220	1 301	418	1 116

NYCKELTAL ^{1) 2)}

	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4	2018 Q3	2018 Q2
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	93	94	93	93	94	95	95	95
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	92	93	92	93	93	94	94	94
Överskottsgrad, %	67	66	70	70	67	64	70	71
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 171	1 176	1 177	1 216	1 166	1 129	1 167	1 139
Investeringar i egna fastigheter, mkr	570	666	402	417	398	583	401	411
Antal fastigheter periodens slut	70	70	69	68	51	51	53	53
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	41,3	44,6	43,8	42,5	43,1	45,9	44,0	43,9
Belåningsgrad, %	44,1	41,7	41,8	43,2	41,8	41,9	43,8	42,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,3	4,2	4,6	4,6	4,6	5,4	5,1
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,4	1,6
Avkastning på eget kapital, %	-20,7	18,8	10,0	19,4	4,3	25,8	8,6	23,5
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,2	4,1	4,6	4,9	4,5	4,3	5,1	5,0
Avkastning på total kapital, %	-10,3	11,8	4,6	11,2	3,5	13,3	6,0	9,6
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,5	2,4	2,6	2,7	2,7	2,5	2,8	2,8
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	-8,74	8,07	4,13	7,74	1,69	9,93	3,18	8,44
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	1,88	1,75	1,93	1,94	1,85	1,65	1,88	1,85
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	2,24	2,28	2,38	2,30	2,08	2,06	2,61	2,13
Kassaflöde, kr	2,46	2,28	2,59	3,45	2,59	2,05	3,36	1,75
Eget kapital, kr	161,76	175,48	167,41	163,27	155,48	158,64	148,67	145,46
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	202,00	215,12	209,27	204,65	193,37	194,82	184,62	182,13
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr ³⁾	189,45	204,57	195,00	191,80	182,29	184,93	175,28	171,17
Börskurs, kr	154,80	226,00	217,50	167,80	158,80	152,00	161,20	144,60
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	129 820	129 839	129 839	129 991	132 019	131 107	131 536	132 240
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	129 721	129 839	129 839	129 839	130 163	130 460	131 529	131 576

¹⁾ Överskottsgrad, soliditet, avkastning på totalt kapital samt avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar har justerats. Under 2019 beräknades dessa nyckeltal exklusive effekten av införandet av IFRS 16 Leasingavtal men då jämförelsetal nu finns tillgängliga inkluderas effekten av införandet. Nyckeltal för 2018 inkluderar inte några effekter från införandet av IFRS 16 då standarden infördes den 1 januari 2019. Se definitioner sida 28-29.

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 84 mkr [112]. Rörelseresultatet uppgick till -9 mkr [3]. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -130 mkr [61].

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Kvartal 2020 jan-mar	Kvartal 2019 jan-mar	Helår 2019 jan-dec
Hysesintäkter	20	39	144
Förvaltningsintäkter	64	73	328
Nettoomsättning	84	112	472
Fastighetskostnader	-8	-16	-53
Förvaltnings- och administrationskostnader	-81	-88	-400
Rearesultat försäljning fastigheter	-	-	-184
Avskrivningar	-4	-5	-20
Rörelseresultat	-9	3	-186
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	1 419
Räntetäkter och liknande resultatposter	156	153	268
Räntekostnader och liknande resultatposter	-276	-95	-660
	-120	58	1 028
Resultat efter finansiella poster	-130	61	842
Bokslutsdispositioner	0	0	29
Resultat före skatt	-129	61	870
Aktuell skatt	0	0	-6
Uppskjuten skatt	35	-1	91
	35	-1	85
Periodens resultat	-94	60	955

Räntebärande skulder uppgick till 17 500 mkr [14 703]. Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	915	1 463	922
Finansiella anläggningstillgångar	1 145	891	1 062
Omsättningstillgångar	23 894	20 062	22 165
Summa tillgångar	25 954	22 416	24 150
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 842	6 762	7 606
Obeskattade reserver	8	61	8
Avsättningar	79	99	79
Långfristiga skulder	17 093	14 708	16 337
Kortfristiga skulder	1 932	786	120
Summa eget kapital och skulder	25 954	22 416	24 150

ÖVRIG INFORMATION

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 mars 3 500 000 aktier av serie B. Återköpen har skett i intervallet 132,20–169,36 kronor per aktie.

ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

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

DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNINGsutveckling

Den totala försäljningen på våra fyra regionala handelsplatser Sickla, Farsta Centrum, Gränbystaden och Mobilia hade under årets två första månader en sammantagen ökning på 3,7 procent jämfört mot samma kvartal föregående år.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i RFR2 Redovisning för juridiska personer.

I moderbolaget tillämpas inte IFRS 16 utan istället tillämpas RFR 2 (IFRS 16 p.2–12), vilket då moderbolaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per 2020-03-31 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 655 (–) mkr redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om 306 (–) mkr har redovisats i resultaträkningen inom Räntekostnader och liknande resultatposter. Fram till 2019-12-31 säkringsredovisades derivat i moderbolaget.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för derivat

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

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder inklusive hänförligt till Tillgångar som innehas för försäljning uppgår till 20 979 mkr (18 727) och dess verkliga värde till 21 249 mkr (18 923). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

EPRA

Atrium Ljungberg redovisar EPRA EPS, EPRA Vakansgrad, EPRA 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.

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

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

AVRUNDNINGAR

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

REGELFÖRÄNDRINGAR PÅ SKATTEOMRÅDET

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

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

Den pågående Coronapandemin kommer att påverka skattelagstiftningen i form av tillfälliga lagar och förändringar i skattebetalning. I dagsläget är det svårt att överblicka dessa förändringar.

Paketeringsutredningen är enligt finansdepartementet under fortsatt handläggning.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

Den pågående Coronapandemin har skapat en större osäkerhet än vanligt. Osäkerheten består främst i svårighet att bedöma varaktigheten och omfattningen av pandemin och därmed dess effekter på bolagets intjäning och värdering. Kortsiktigt påverkas Atrium Ljungberg av att en del hyresgäster sannolikt kommer att få problem att betala sina hyreskostnader. På längre sikt kan även hyresnivåer och vakansgrader komma att påverkas och omfattningen av detta är i dagsläget svårbedömd. Regeringen har levererat flera stödpaket till näringslivet, däribland ett förslag om att lämna ett hyresstöd till fastighetsbolag som ger drabbade hyresgäster hyreslättnader under andra kvartalet. Förslaget innebär att om hyresvärden halverar hyran kommer staten, i efterskott via Länsstyrelsen, att ge ett stöd om hälften av den hyresnedsättningen. Det kvarstår dock många oklarheter kring vilka hyresgäster som kommer omfattas av stödet som dessutom måste godkännas av EU-kommissionen.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2019, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 87–92.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Den 9 april godkände konkurrensverket Atrium Ljungbergs överlåtelse av Farsta Centrum till Stadsrum AB. Frånträde sker den 1 juni.

Atrium Ljungberg inväntar vid tiden för rapportens offentliggörande fortfarande besked kring utformningen av det statliga stödpaket som ska ge vissa hyresgäster stöd med hyresrabatter.

ÅRSSTÄMMA OCH VALBEREDNING

På årsstämman den 25 mars 2020 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter. För tiden fram till nästa årsstämma omvaldes Johan Ljungberg, Simon de Chateau, Erik Langby, Conny Fogelström och Sara Laurell. Gunilla Berg valdes till ny styrelseledamot. Till styrelseordförande valdes Johan Ljungberg.

Vidare beslutades att ny valberedning inför 2021 års årsstämma ska utgöras av representanter för bolagets fem största aktieägare per den sista bankdagen i februari månad 2020. Valberedningen utgörs därmed av Per-Erik Hasselberg utsedd av familjen Holmström, Lars Ericson utsedd av Konsumentföreningen Stockholm, Hans Hedström utsedd av Carnegie Fonder, Johan Ljungberg utsedd av familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi utsedd av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

Utdelningen fastställdes till 5,00 kr/aktie (4,85).

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

Stämman beslutade också enhälligt att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva sammanlagt så många aktier av serie B att bolagets innehav vid var tid inte överstiger tio procent av samtliga aktier i bolaget.

Vidare beslutade stämman enhälligt att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att överlåta egna aktier av serie B. Överlåtelse av aktier av serie B får ske med högst det totala antalet egna aktier av serie B som bolaget vid var tid innehar.

Stämman beslutade också att § 9 andra stycket i bolagsordningen får lydelsen "För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman".

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

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 16 april 2020

Annica Ånäs
Verkställande direktör

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.

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

STRATEGIER

- Fokusera på att utveckla **attraktiva stadsmiljöer** för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning.
- Utveckla och förädla **fastigheter** och **byggrätter**.
- Finnas på **starka delmarknader** i storstadsregioner.
- Vara en **betydande aktör** med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.
- Ha fokus på våra kunder i allt vad vi gör. **Samarbetet** med kunder, leverantörer, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och engagerat.
- Leda och driva hela affärsprocessen i **egen regi** och med egen kompetens.
- **Hållbarhetsarbetet** är integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande. Vi förbättrar vår egen och våra kunders 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 Leasingavtal. Under 2019 valde Atrium Ljungberg, för att få ökad jämförbarhet, att återföra effekten av IFRS 16 vid beräkning av de alternativa nyckeltalen. Då jämförelsetal nu finns tillgängliga kommer återföring inte längre att göras med undantag från nyckeltalen belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Detta på grund av att det finns finansiella mål kopplade till dessa nyckeltal.

Aktiens direktavkastning, %

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

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

Aktiens totalavkastning, %

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

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

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr

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

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

Antal utestående aktier

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

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

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

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %

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

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

Avkastning på totalt kapital, %

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

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

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändring, %

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

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

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.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr

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

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

EPRA

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

Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

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

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

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

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %

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

Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Justerad belåningsgrad, %

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

Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr

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

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

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 omklassificeras till räntekostnad.

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

Soliditet, %

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

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

Utdelningsandel, %

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

Utdelningsandel används för att belysa hur stor del av resultatet som skiftas ut till koncernens ägare respektive återinvesteras i verksamheten.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER**BOA, kvm**

Bostadsarea avser byggnadens uthyrbara area för bostäder.

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

EPRA Vakansgrad, %

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

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

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling i tillämpliga fall förvaltas och genererar hyresintäkter.

Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fastighetstyp

Den lokaltyp som utgör den övervägande delen av hyresvärdet för en registerfastighet eller resultatställe avgör fastighetstypen.

Marknadsvärde och utveckling av hyresintäkter i jämförbart bestånd redovisas per fastighetstyp.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (till exempel för fastighetsskatt, värme och el) och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

Jämförbart bestånd

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

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

LOA, kvm

Lokalarea avser byggnadens uthyrbar area för lokaler.

Lokaltyp

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

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

Nettouthyrning

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

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet

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

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

Projektvinst, %

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

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

Tomträtter

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

Tomträttsavgäld

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

Uthyrbar area, kvm

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

Uthyrningsgrad, %

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

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

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

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

HÅLLBARHETSRELATERADE DEFINITIONER**Breeam**

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

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

Direkt genererat och fördelat ekonomiskt värde

Genererat värde: Atrium Ljungbergs nettoomsättning och 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 långivare.

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

Delårsrapport jan-jun 2020	2020-07-07
Delårsrapport jan-sep 2020	2020-10-15
Bokslutskommuniké 2020	februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 2021

Atrium Ljungberg, februari 2020. Foto: Atrium Ljungberg, Christoffer Edling, Gehl, Jeanette Hägglund, Martin Kelam och Erik Levander. Arkitektbilder: Arkitekterna CF Möller, Gatun Arkitekter, ON Arkitekter, Schewiller Svensson Arkitektkontor och Walk the Room. Produktion: Springtime-Intellecta, Stockholm 2020.



Visionsbild från Slakthusplan i Slakthusområdet.

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

www.al.se



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



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



<https://twitter.com/atriumljungberg>



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

AL
ATRIUM LJUNGBERG