

"KONTORSAFFÄREN ÄR FORTSATT STABIL OCH VI SER EN POSITIV TREND I HANDELNS UTVECKLING"

HYRESINTÄKTER JÄMFÖRBART
BESTÅND, EXKLUSIVE
CORONARABATTER %

0,0

RESULTAT FÖRE
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, MKR

566

INVESTERINGAR I
EGNA FASTIGHETER, MKR

1 156

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

- › Covid-19-pandemin har dominerat det andra kvartalet och vi har fokuserat på de hyresgäster som drabbats, bland annat genom att lämna tillfälliga rabatter.
- › Konkurrensverket godkände försäljningen av Farsta Centrum och vi frånträdde fastigheterna den första juni.
- › Vi förvärvade och tillträdde kontorsfastigheten Eken 14 i centrala Sundbyberg.
- › Grönt låneavtal om en miljard kronor tecknades med Europeiska Investeringsbanken.
- › Beslut fattades om att starta bostadsrättsprojektet Nobelbergets andra kvarter.

- › **Nettoomsättningen** ökade till 1 464 mkr (1 358) varav hyresintäkter uppgick till 1 227 mkr (1 280).
- › **Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen uppgick till 811 mkr (879), en minskning med 7,7 procent. Minskningen förklaras främst av försäljningen av Kolding 1, Kolding 2 och Farsta Centrum samt tillfälliga Coronarabatter och ökade kostnader för befarade och konstaterade kundförluster.
- › **Resultat före värdeförändringar** uppgick till 566 mkr (626).
- › **Orealiserade värdeförändringar** förvaltningsfastigheter uppgick för det andra kvartalet till 279 mkr (1 166) och för halvåret till -1 207 mkr (1 314). Värdeförändringen för halvåret förklaras främst av höjda avkastningskrav för handelsfastigheter samt lägre förväntade kassaflöden. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick för halvåret till -240 mkr (-374) till följd av lägre marknadsräntor.
- › **Periodens resultat** uppgick till -570 mkr (1 227). Minskningen förklaras främst av negativa värdeförändringar på fastigheter.
- › **Nettouthyrningen** för andra kvartalet uppgick till -7 mkr (19) varav -1 mkr (-1) avsåg projektfastigheter.
- › **Fastighetsförvärv** uppgick till 295 mkr (1 160) och fastighetsförsäljningar uppgick till 3 979 mkr (-).
- › **Tillfälliga Coronarabatter** uppgick netto till 38 mkr med resultateffekt i det andra kvartalet.

	Halvår 2020 jan-jun	Halvår 2019 jan-jun	Kvartal 2020 apr-jun	Kvartal 2019 apr-jun	Helår 2019 jan-dec
Nyckeltal ¹⁾					
Fastighetsvärde, mkr	44 768	47 490	44 768	47 490	48 509
Överskottsgrad, %	66	69	65	70	69
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,8	1,7	1,8	1,7	1,6
Börskurs, kr per aktie	131,20	167,80	131,20	167,80	226,00
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr per aktie	204,60	204,65	204,60	204,65	215,12

Finansiella mål ¹⁾

Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år	1 156	815	586	417	1 810
Avkastning på eget kapital rullande 12, >10 % över tid	4,7	14,6	4,7	14,6	12,9
Belåningsgrad, <45 %	41,2	43,2	41,2	43,2	41,7
Räntetäckningsgrad, > 2,0 ggr	4,1	4,6	3,8	4,6	4,4

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

VD-KOMMENTAR

Covid-19-pandemin har givetvis präglat det här halvåret med intensivt arbete och tät dialog med våra hyresgäster. Inom kontorssegmentet har vi sett begränsade effekter, vissa branscher har haft det tufft men lämnade rabatter inom det segmentet har varit väldigt få. Pandemins framfart i mars innebar dock en minskning om närmare 30 procent i antalet besökare på våra handelsplatser. Från april noterar vi att besöken gradvis kommit tillbaka och vid halvårsskiftet har besöksutvecklingen återhämtat sig till 95 procent i jämförelse med föregående år, där delar av tappet beror på handelsplatsernas minskade öppettider. Vi har de senaste månaderna hjälpt många av de hyresgäster som tappat omsättning på grund av Covid-19-pandemin. Vi har skrivit cirka 400 överenskommelser om tillfällig hyresrabatt i enlighet med regeringens stödförordning. Resultateffekten av dessa tillfälliga rabatter uppgår netto till 38 miljoner kronor, efter hyresgästernas stöd från staten. Drabbade hyresgäster är framförallt verksamheter inom konfektion, kafé och restaurang medan andra hyresgäster, inom exempelvis elektronik och hemmfix har klarat sig relativt bra eller till och med ökat sin försäljning under våren. I skrivande stund har cirka 90 procent av hyresgästerna på våra handelsplatser rapporterat sin omsättning för juni. Så här långt visar de preliminära siffrorna att omsättningen är på samma nivå som i juni föregående år.

RESULTAT FÖRSTA HALVÅRET

Under det första halvåret 2020 uppgick hyresintäkterna till 1 227 miljoner kronor, en minskning med 53 miljoner kronor. Den största effekten på våra hyresintäkter är relaterade till sålda fastigheter. Hyresintäkter för jämförbart bestånd har varit helt stabila om vi bortser från de tillfälliga Coronarabatter som lämnats. Vi levererar ett resultat före värdeförändringar om 566 miljoner kronor.

FÖRSÄLJNING AV FARSTA CENTRUM

I juni frånträdde vi Farsta Centrum. Köpeskillingen uppgick till närmare fyra miljarder kronor och innebär att vi stärkt vår balansräkning men också att vi ytterligare minskat vår exponering mot handel. Idag står sällanköpshandeln för 20 procent av våra kontrakterade hyresintäkter medan kontor står för 54 procent. Resterande andel fördelas inom utbildning/kultur, dagligvaror, restaurang, vård/hälsa, bostäder med mera i enlighet med vår stadsutvecklingsstrategi.

FÖRVARV I SUNDBYBERG

I slutet av maj förvärvade vi kontorsfastigheten Eken 14 i Sundbyberg. Fastigheten omfattar drygt 8 000 kvadratmeter uthyrbar yta till ett underliggande fastighetsvärde om 295 miljoner kronor.

Eken 14 ligger i direkt anslutning till den välkända Marabouparken och Chokladfabriken, som vi äger sedan tidigare. Fastigheten kommer att komplettera Chokladfabrikens utbud av kontorslokaler och ger tillsammans en effektiv förvaltning. Genom förvärvet stärker vi våra möjligheter att vara med och utveckla centrala Sundbyberg, ett av Stockholmregionens mest intressanta områden.

INVESTERINGSBESLUT, ETAPP 2 PÅ NOBELBERGET

Vi har beslutat att ta nästa steg i vår bostadsrättssatsning på Nobelberget. Första kvarteret har varit framgångsrikt och vi har hittills sålt 82 procent av lägenheterna som står klara i oktober. Det andra kvarteret består av 56 lägenheter och investeringen uppgår till 270 miljoner kronor. Byggnationen planeras starta i september i år, då vi bedömer att bygglovet är på plats, och inflyttning planeras till sommaren 2022. Det känns verkligen spännande att se den nya stadsdelen växa fram med bostäder, kreativa kontor, kultur och det nya, bilfria Sicklastråket som löper genom kvarteren och knyter samman Nobelberget med Hammarby Sjöstad och Sickla.



Covid-19-pandemin innebar en stor påverkan på våra handelsplatser, men för juni är omsättningssiffrorna tillbaka på samma nivåer som föregående år.

NYA MARKANVISNINGAR EFTER UPPGÖRELSE OM NOBEL CENTER

Överenskommelsen med Stockholms stad om nya markanvisningar för att möjliggöra Nobel Center vid Slussen har nu vunnit laga kraft. Uppgåelsen innebär att vi återlämnat markanvisningen Hamnmästaren framför Glashuset. Som kompensation har vi erhållit nya markanvisningar vid Slussen, i Hagastaden och i Slakthusområdet.

GRÖNT LÅNEAVTAL MED EIB

I mitten av juni tecknade vi ett grönt låneavtal om en miljard kronor med Europeiska Investeringsbanken. Finansieringen avser de två projekten Bas Barkarby i Järfälla och Life City i Stockholm som båda uppnår EIB:s högt ställda energikrav.

Jag är väldigt glad över att vi genomför vår första finansiering med Europeiska Investeringsbanken och därigenom stärker vår finansieringsbas ytterligare. Lånet hos EIB ger oss även ett kvitto på att vårt hållbarhetsarbete uppskattas av bankerna vilket ger oss tillgång till långsiktig grön finansiering av våra energieffektiva nyproduktionsprojekt.

FLERTALET UTHYRNINGAR I SICKLA

Det är glädjande att vi, trots det svåra marknadsläget, fortsatt gjort uthyrningar under våren. Framför allt har intresset varit stort för Sickla och projektet Curanten där vi skrivit hyresavtal med fem nya hyresgäster under andra kvartalet.

NY GYMNASIESKOLA I SLAKTHUSOMRÅDET

Under kvartalet har vi även skrivit en avsiktsförklaring med SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB) avseende uppförandet av en gymnasieskola i Slakthusområdet. Skolan, som beräknas öppna hösten 2025, planeras rymma cirka 800 elever och omfatta cirka 6 000 kvadratmeter. Vår målsättning med nya Slakthusområdet är att det ska återspegla den innovationskraft som satt Sverige på världskartan. Där är framgångsrik samverkan mellan näringsliv, utbildningsväsendet och civilsamhället central.

Det har som sagt varit en omvälvande vår och vad kvartal tre har att erbjuda är svårt att sja om. Hur pandemins utveckling ser ut efter sommaren och vilka konsekvenser den kan få är svårbedömda men Atrium Ljungberg står finansiellt starkt. Jag hoppas innerligt att vi kan komma tillbaka till ett mer normalt affärscläge och få möjlighet att träffa alla kollegor, kunder och samarbetsparter igen.

Annica Ånäs, verkställande direktör

ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

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

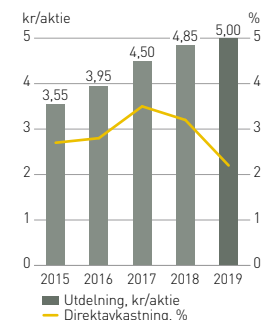
FYRA SKÄL ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG:

1. STABIL DIREKTAVKASTNING

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

Utdelning och aktiens direktavkastning

– Bolaget har aldrig sänkt utdelningen

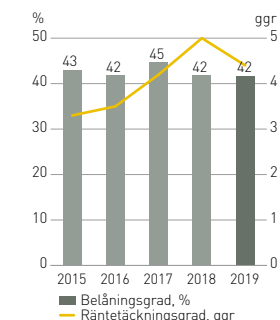


2. LÅG FINANSIELL RISK

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

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Stabil belåningsgrad med ökad räntetäckningsgrad

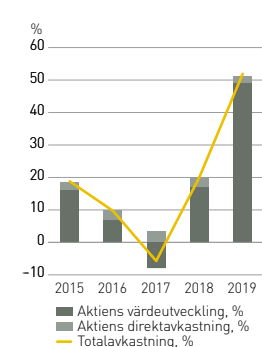


3. MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDETILLVÄXT

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

Aktiens totalavkastning

– Totalavkastning 54 procent under 2019



4. HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår verksamhets-påverkan på människor och miljö.



66

ANTAL
FASTIGHETER

45

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

2,2

KONTRAKTERAD
ÅRSHYRA, MDKR

1 069

TOTAL UTHYRBAR
YTA, 1 000 KVM

92

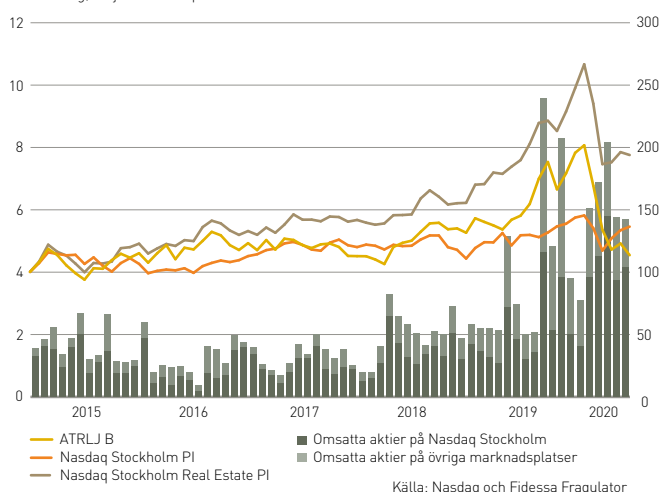
UTHYRNINGSGRAD
EXKLUSIVE PROJEKT-
FASTIGHETER, %

343

MEDELANTAL
ANSTÄLLDA

Atrium Ljungberg-aktien

Omsättning, miljoner aktier per månad



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	Halvår 2020 jan-jun	Halvår 2019 jan-jun	Kvartal 2020 apr-jun	Kvartal 2019 apr-jun	Helår 2019 jan-dec	12 månader 2019/2020 jul-jun
Hysesintäkter	1 227	1 280	579	647	2 577	2 525
Projekt- och entreprenadsomsättning	237	78	153	46	233	392
Nettoomsättning	1 464	1 358	732	693	2 811	2 917
Kostnader för fastighetsförvaltning						
Taxebundna kostnader	-92	-102	-36	-44	-197	-187
Övriga driftskostnader	-120	-100	-64	-48	-202	-222
Förvaltningskostnader	-89	-84	-46	-43	-173	-178
Reparationer	-23	-26	-11	-12	-54	-51
Fastighetsskatt	-88	-82	-43	-45	-174	-179
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-5	-6	-2	-3	-11	-10
	-416	-401	-203	-195	-810	-825
Projekt- och entreprenadsverksamhetens kostnader	-239	-92	-152	-55	-276	-423
Bruttoresultat	809	865	377	443	1 724	1 669
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	811	879	376	452	1 767	1 700
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten	-2	-14	1	-9	-43	-31
Central administration fastighetsförvaltning	-39	-40	-21	-21	-80	-79
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-7	-10	-3	-3	-16	-14
	-46	-50	-24	-25	-96	-92
Finansiella intäkter	4	1	3	0	2	5
Finansiella kostnader	-183	-174	-92	-90	-362	-371
Tomträttsavgälder	-18	-15	-8	-8	-34	-37
	-197	-189	-97	-98	-395	-402
Resultat före värdeförändringar	566	626	256	320	1 234	1 174
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	-1 207	1 314	279	1 166	2 283	-238
Fastigheter, realiserade	-68	10	-65	-7	73	-6
Derivat, orealiserade	-240	-374	-3	-215	-90	45
Derivat, realiserade	-	-	-	-	-50	-50
	-1 515	950	210	945	2 216	-249
Resultat före skatt	-949	1 576	466	1 265	3 450	925
Aktuell skatt	-6	-59	16	-25	-63	-9
Uppskjuten skatt	384	-290	82	-233	-580	93
	378	-350	98	-258	-643	85
Periodens resultat	-570	1 227	564	1 007	2 807	1 010
Övrigt totalresultat						
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet						
Kassaflödessäkringar	7	8	4	4	16	15
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-2	-2	-1	-1	-3	-3
Summa övrigt totalresultat	6	6	3	3	13	13
Summa totalresultat för perioden	-564	1 233	567	1 010	2 819	1 022
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.						
Resultat per aktie, kr	-4,39	9,42	4,35	7,74	21,59	7,78

RESULTAT JANUARI–JUNI 2020

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

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

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 1 464 mkr (1 358), varav hyresintäkter utgjorde 1 227 mkr (1 280). Netto uppgick tillfälliga hyresrabatter som lämnats på grund av Covid-19-pandemin (Coronarabatter) till 38 mkr. Totalt uppgick Coronarabatter till 71 mkr varav 66 mkr berättigar till statligt stöd om 50 procent. Statens del av hyresgästens rabatt uppgick därmed till 33 mkr.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 983 mkr (1 013), en minskning med 30 mkr eller 3,0 procent. Minskningen i hyresintäkter beror främst på tillfälliga Coronarabatter som netto uppgår till 30 mkr. Utvecklingen i hyresintäkterna exklusive Coronarabatter uppgår till 0,0 procent, varav kontorsfastigheter ökade med 1,8 procent och handelsfastigheter minskade med 3,1 procent. Ökningen i hyrestillväxt för kontorsfastigheter förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlingar. Minskningen i hyrestillväxten för handelsfastigheter förklaras främst av vakanser, ökade rabatter och negativa omförhandlingar.

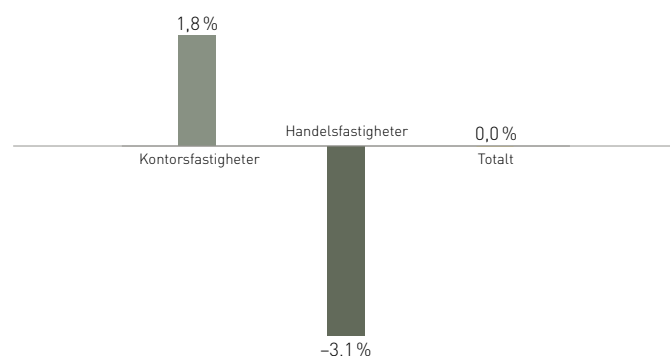
Under perioden har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 2 mkr [3].

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	Halvår 2020 jan–jun	Halvår 2019 jan–jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd exkl. Coronarabatter	1 013	1 013	0,0
Engångsersättningar inkl. Coronarabatter	–36	3	
Projektfastigheter	121	89	
Förvärvade fastigheter	1	0	
Sålda fastigheter	128	176	
Hyresintäkter	1 227	1 280	–4,1

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

– Utvecklingen av hyresintäkter redovisas exklusive Coronarabatter



Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 35 757 mkr, motsvarande 80 procent av fastighetsportföljens totala värde.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 416 mkr (401). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 0,5 procent i jämförelse med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av 17 mkr i ökade kostnader för befarade och konstaterade kundförluster, främst inom sällanköpsandel. Taxebundna kostnader har minskat, dels på grund av en mild vinter men också färre besökare i fastigheterna på grund av Covid-19-pandemin, vilket i sin tur minskat förbrukningen.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	Halvår 2020 jan–jun	Halvår 2019 jan–jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–321	–320	0,5
Projektfastigheter	–45	–22	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Sålda fastigheter	–49	–59	
Kostnader fastighetsförvaltningen	–416	–401	3,7

BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) minskade till 811 mkr (879). Minskningen förklaras främst av försäljningen av Kolding 1, Kolding 2 och Farsta Centrum samt tillfälliga Coronarabatter och ökade kostnader för befarade och konstaterade kundförluster. För jämförbart bestånd har bruttoresultatet, exklusive Coronarabatter, för fastighetsförvaltningen minskat med 0,2 procent i jämförelse med samma period föregående år.

Överskottsgraden uppgick till 66 procent (69) och är inklusive effekten av införandet av IFRS 16.

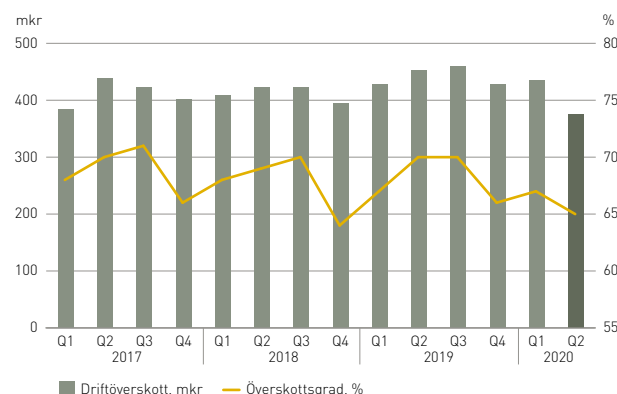
BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till –2 mkr (–14). Det förbättrade bruttoresultatet förklaras främst av ökad utdebitering av kostnader till utvecklingsprojekt.

Omsättningen i TL Bygg uppgick för första halvåret till 397 mkr (235), varav 40 procent (67) avser koncernintern omsättning.

Driftöverskott och överskottsgrad

– Q2 2020 har främst påverkats av försäljning av fastigheter och Coronarabatter



TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 20 mkr (13). Ökningen i bruttoresultatet för TL Bygg förklaras främst av högre omsättning och utdebitering i jämförelse med samma period 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 39 mkr (40). Kostnaden för central administration projekt- och entreprenadsverksamhet uppgick till 7 mkr (10).

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna och kostnaderna inklusive tomträttsavgälder uppgick för första halvåret till –197 mkr (–189). Ökningen beror främst på under perioden ökad genomsnittlig skuldsättning. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,8 procent (1,7). Se vidare avsnittet om finansiering på sidorna 16–17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –1 207 mkr (1 314). Värdeförändringen förklaras främst av höjda avkastningskrav för handelsfastigheter samt lägre förväntade kassaflöden. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8–10.

Farsta Centrum – I mars sålde vi Farsta Centrum, en affär som omfattade drygt 100 000 kvadratmeter och en köpeskilling om närmare fyra miljarder kronor. Affären godkändes av Konkurrensverket i april och vi frånträdde fastigheterna den 1 juni 2020.



Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –240 mkr (–374) till följd av lägre marknadsräntor.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –68 mkr (10), varav –60 mkr (–) var hänförligt till goodwill relaterad till Farsta Centrum. Under perioden har även en värdeförändring om 71 mkr (–) hänförlig till sålda fastigheter redovisats inom Orealiserade värdeförändringar. Försäljningen gav även upphov till en återföring av uppskjuten skatt med en positiv resultateffekt om 219 mkr redovisad inom Uppskjuten skatt.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till –6 mkr (–59). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar. Uppskjuten skatt uppgick till 384 mkr (–290) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat men även av återläggning av uppskjuten skatt hänförlig till sålda fastigheter.

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 52 mkr (9) och utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 18 594 mkr (16 371).

SKATTEBERÄKNING JAN–JUN 2020

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	–949	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	–309	309
investeringar	–207	207
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, realiserade	1 207	–1 207
värdeförändringar fastigheter, realiserade	68	–68
värdeförändringar derivat, realiserade	240	–240
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–10	10
koncernmässig internvinst	15	–15
Övriga skattemässiga justeringar	17	–38
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	72	–1 041
Förändring av underskottsavdrag	–110	110
Skattepliktigt resultat	–38	–932
Däruv 21,4 % aktuell/20,6 % uppskjuten skatt	8	192
Korrigerig av skatt tidigare år	–14	–27
Återförig av uppskjuten skatt sålda fastigheter		219
Redovisad skattekostnad	–6	384

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar uppgick till 566 mkr (626). Minskningen förklaras främst av försäljningen av fastigheter, tillfälliga Coronarabatter, ökade kostnader för befarade och konstaterade kundförluster samt ökade finansiella kostnader. Bruttoresultatet har ökat för projekt- och entreprenadverksamheten.

Periodens resultat uppgick till –570 mkr (1 227), vilket motsvarar –4,39 kr/aktie (9,42).

RESULTAT- OCH INVESTERINGSPROGNOS

Ingen prognos lämnas för 2020.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	43 616	46 547	42 514	43 859	47 513
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	981	1 375	981	1 114	1 305
Goodwill	165	225	165	225	225
Övriga anläggningstillgångar	122	51	196	51	73
Derivat	9	–	14	–	82
Summa anläggningstillgångar	44 893	48 198	43 871	45 249	49 198
Exploateringsfastigheter	1 152	943	1 104	906	997
Omsättningstillgångar	606	393	491	434	411
Likvida medel	764	390	965	420	457
Tillgångar som innehas för försäljning	–	–	4 402	–	–
Summa omsättningstillgångar	2 522	1 726	6 962	1 760	1 865
Summa tillgångar	47 415	49 924	50 833	47 009	51 062
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	21 552	21 198	20 984	20 240	22 784
Uppskjuten skatteskuld	4 535	4 868	4 401	4 638	5 106
Långfristiga räntebärande skulder	18 230	20 043	19 374	18 727	20 211
Långfristig skuld finansiell leasing	981	1 375	981	1 114	1 305
Derivat	627	736	655	521	348
Övriga långfristiga skulder	224	207	227	206	222
Summa långfristiga skulder	24 597	27 225	25 638	25 205	27 193
Kortfristiga räntebärande skulder	234	463	1 054	–	–
Övriga kortfristiga skulder	1 032	1 038	1 791	1 564	1 086
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	–	–	1 365	–	–
Summa kortfristiga skulder	1 266	1 501	4 211	1 564	1 086
Summa eget kapital och skulder	47 415	49 924	50 833	47 009	51 062

KUNDINBETALNINGAR

Atrium Ljungbergs hyresgästers betalningsförmåga har påverkats av den pågående Covid-19-pandemin. Detta rör i nuläget främst hyresgäster inom segmenten Sällanköpshandel och Restaurang & Kafé.

Hyresfordringar som avser intäkter kvartal två och som förfallit till betalning men ej reserverats som osäkra uppgick till cirka 30 mkr per 2020-07-09.

För aviserade hyresintäkter som avser kvartal tre så är inbetal-

ningsmönstret hittills i juli helt normalt, med undantag för de hyresgäster som beviljats månadsbetalning istället för kvartalsbetalning för perioden. I dagsläget har inga hyresrabatter kopplat till Covid-19 lämnats för tredje kvartalet.

Aviseringen för kvartal tre ingår i balansräkningen för 2020-06-30 endast till den del som betalats in. Eventuell fordran avseende avisering kvartal tre uppstår först per 2020-07-01 och ingår således inte i balansräkningen per bokslutsdagen.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2019	333	3 960	-26	16 429	20 696
Periodens resultat				1 227	1 227
Övrigt totalresultat			6		6
Förvärv av egna aktier				-99	-99
Utdelning, 4,85 kr/aktie				-631	-631
Utgående balans per 30 juni 2019	333	3 960	-20	16 926	21 198
Periodens resultat				1 580	1 580
Övrigt totalresultat			7		7
Utgående balans per 31 december 2019	333	3 960	-13	18 506	22 784
Periodens resultat				-570	-570
Övrigt totalresultat			6		6
Förvärv av egna aktier				-19	-19
Utdelning, 5,00 kr/aktie				-649	-649
Utgående balans per 30 juni 2020	333	3 960	-8	17 267	21 552

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 halvåret 2020 (621 000), varav samtliga under första kvartalet. Bolaget äger vid periodens utgång 3 500 000 aktier av serie B. Per den 30 juni 2020 uppgår antalet utestående aktier till 129 720 736 (129 838 726). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2020-01-01 – 2020-06-30 till 129 770 472 (130 174 907).

MARKNAD OCH FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSMARKNADEN

Transaktionsvolymen för första halvåret uppgick enligt Savills till 100 miljarder kronor, vilket var i nivå med motsvarande halvår 2019. För andra kvartalet isolerat innebär detta en nedgång med 40 procent och rensat för SBB:s förvärv av Hemfosa inklusive följdaffärer så var nedgången i det andra kvartalet 57 procent.

Direktavkastningskraven för kontorsfastigheter var stabila under kvartalet. Hyresnivåerna och vakanserna var i stort oförändrade. Andrahandsuthyrningar av kontor ökar.

För handelsfastigheter har effekterna av Covid-19-pandemin blivit kännbara. Sällanköpshandeln har påverkats negativt av de minskade kundflödena även om det syns en tydlig återhämtning i besöksiffror under maj och juni. Dagligvaru-, bygg- och elektronikhandeln har sett en ökad efterfrågan, mycket på grund av att fler arbetar hemifrån. Direktavkastningskraven för handelsfastigheter bedöms ha varit stabila under kvartalet.

För bostadsrätter har trenden med nedåtgående utbud av nyproduktion fortsatt. Bostadspriserna var stabila under kvartalet men antalet försäljningar minskade.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 68 procent (73) av kontrakterad årshyra. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 66 fastigheter (68) med en sammanlagd yta om 1 069 000 kvm inklusive garage (1 216 000).

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

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. Under andra kvartalet 2020 har en fastighet klassats om från handelsfastighet till kontorsfastighet i enlighet med definitionerna då hyresvärdet för kontor nu överstiger handel i denna fastighet. En handelslokal som nu byggs om till kontorslokal har förändrat omklassificeringen.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

Per 2020-07-01 var den kontrakterade årshyran 2 228 mkr (2 599), där minskningen i huvudsak förklaras av försäljningen av Farsta Centrum. Den ekonomiska uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter var 92 procent (93) och exklusive projektfastigheter 92 procent (93). EPRA Vakansgrad var därmed åtta procent (7). Minskningen av uthyrningsgraden jämfört med föregående kvartal beror bland annat på några konkurser och avflyttningar inom handel. Jämfört med föregående år förklaras skillnaden också bland annat av avflyttningar inom kontor i Hagastaden, Medborgarplatsen och Stockholms city.

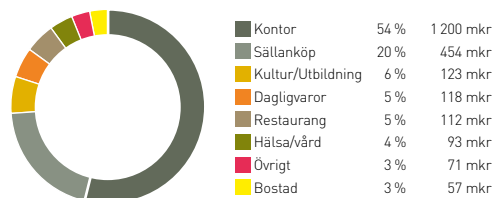
Av total kontrakterad årshyra härrör cirka 2 procent till hyresgäs-

ter som antingen är försatta i konkurs eller genomgår en rekonstruktion.

Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2020-07-01 till 3,4 år (3,5).

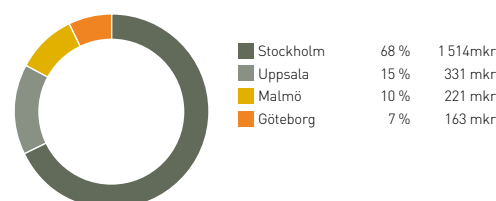
Kontrakterad årshyra per lokaltyp

– Efter försäljningen av Farsta Centrum är mer än hälften kontor

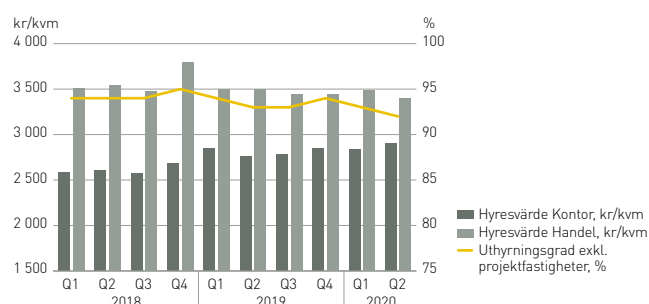


Kontrakterad årshyra per region

– Endast i starka tillväxtregioner



Hyresvärde per kvm och uthyrningsgrad

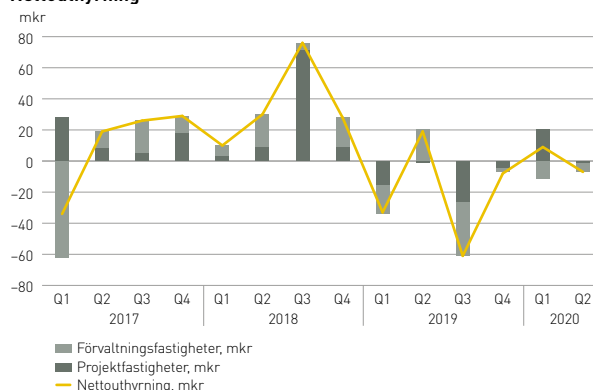


NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under det andra kvartalet till -7 mkr (19), varav projektfastigheter -1 mkr (-1). Nytecknade kontrakt är spridda över de flesta av våra områden, och inom såväl handel som kontor medan uppsägningar främst avser kontor i Stockholm. Nettouthyrningen för första halvåret uppgick till 2 mkr (-14), varav projektfastigheter 19 mkr (-16).

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

Nettouthyrning



FASTIGHETSVÄRDERING

Atrium Ljungberg har per 2020-06-30 låtit externvärdera 18 procent av fastighetsbeståndets totala värde. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi, CBRE och Newsec. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antagna marknadshyror, kostnader, vakanser och 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. Covid-19-pandemin pågick alltjämt under kvartalsskiftet och även om läget bedöms ha förbättrats något så är osäkerheten i värderingsantagandena större än normalt, eftersom få fastighetstransaktioner genomförts det senaste kvartalet. För att minska osäkerheten så har fler värderingsmöten med externa värderare genomförts än vid en normal kvartalsvärdering. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA för fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft inom närtid.

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

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2020-07-01			2019-07-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 204	2 903	92	1 326	2 757	93
Handel	754	3 393	93	988	3 488	93
Övrigt	220	2 064	92	269	1 879	91
Bostad	57	1 761	99	88	1 459	100
Garage/parkering	54	–	94	60	–	94
Affärsområde Fastighet	2 288	2 951	92	2 731	2 822	93
Projektfastigheter	129		91	74		75
Totalt	2 417		92	2 805		93

¹⁾ Kvm exklusive garage.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Den orealiserade värdeförändringen under det andra kvartalet uppgick till 279 mkr (1 166) och för det första halvåret till -1 207 mkr (1 314), varav 71 mkr (-) avser under perioden avyttrade fastigheter. Merparten av värdeförändringen för det första halvåret hänför sig till den nedjustering av värdet på handelsfastigheter som gjordes i det första kvartalet. Under perioden har avkastningskravet på handelsfastigheter ökat med i genomsnitt 0,2 procentenheter på grund av ökad risk. Värdeförändringen beror även på sänkta driftnetton på kort sikt i form av ökade hyresrabatter och på längre sikt i form av sänkta marknadshyror och högre vakansantaganden.

BYGGRÄTTER

Totalt finns 250 000 kvm BTA byggrätter exklusive markanvisningar, varav 89 000 kvm BTA med lagakraftvunnen detaljplan. 161 000 kvm BTA kräver en detaljplaneändring för att kunna realiseras. Av de lagakraftvunna byggrätterna avser 28 000 kvm BTA kommersiella byggrätter, 20 000 kvm BTA hyresrätter och 41 000 kvm BTA exploateringsfastigheter. Bokfört värde uppgår till cirka 4 860 kr/kvm BTA för kommersiella byggrätter och cirka 1 400 kr/kvm BTA för hyresrättsbyggrätter. Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgår till cirka 4 770 kr/kvm BTA beräknad utifrån 135 000 kvm BTA, vilket inkluderar även icke detaljplanlagd mark.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Halvår 2020 jan-jun	Halvår 2019 jan-jun	Helår 2019 jan-dec
mkr			
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde vid periodens början	47 513	43 310	43 310
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	289	1 160	1 174
Försäljning	-3 979	-	-1 031
Investeringar i egna fastigheter	1 000	763	1 704
Orealiserade värdeförändringar	-1 207	1 314	2 283
Övrigt	-	-	73
Verkligt värde vid periodens slut	43 616	46 547	47 513
Exploateringsfastigheter			
Vid periodens början	997	891	891
Investeringar i bostadsrättsprojekt	156	52	106
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	1 152	943	997
Fastighetsbeståndet totalt ¹⁾	44 768	47 490	48 509

¹⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter.

Direktavkastning per lokaltyp

%	Intervall	2020-06-30 Genomsnitt	2019-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,4–6,4	4,2	4,3
Handel	3,7–6,4	5,1	4,9
Bostäder	2,3–3,8	3,7	3,7
Övrigt	3,4–6,4	4,9	4,8
Totalt	2,3–6,4	4,5	4,5

Direktavkastning per region

%	Intervall	2020-06-30 Genomsnitt	2019-12-31 Genomsnitt
Stockholm	2,3–6,4	4,5	4,5
Uppsala	3,0–5,8	5,2	5,0
Malmö	3,8–6,4	5,3	5,4
Göteborg	4,5–4,6	4,5	4,5
Totalt	2,3–6,4	4,5	4,5

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4	2018 Q3
Förändrade avkastningskrav	254	-791	549	283	439	-	132	0
Förändrade driftnetton med mera	25	-695	107	-	681	148	994	174
Byggrätter	-	-	30	-	46	-	-	-
Summa	279	-1 486	686	283	1 166	148	1 126	174

Fastighetsförvärv

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Eken 14	Sundbyberg	Kontor	8 163	Juni 2020	295

Fastighetsförsäljningar

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

¹⁾ Läs mer i fastighetsförteckningen på www.al.se

Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	2020-06-30			2019-06-30		
	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	603	25 072	52 677	738	25 961	44 230
Handelsfastigheter	324	10 781	41 286	368	15 718	50 393
Bostadsfastigheter	45	1 274	33 171	82	2 071	29 502
Affärsområde Fastighet	973	37 127	47 875	1 187	43 750	45 147
Projektfastigheter	90	6 001	E/T ²⁾	23	2 398	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	-	488	-	-	399	-
Summa förvaltningsfastigheter	1 063	43 616		1 210	46 547	
Exploateringsfastigheter	6	1 152		6	943	
Fastighetsbeståndet totalt ³⁾	1 069	44 768		1 216	47 490	

¹⁾ Beräkningar utifrån area exklusive garage.

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

³⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter.

INVESTERINGAR OCH PROJEKT

BESLUTADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under första halvåret uppgick investeringar i egna fastigheter till 1 156 mkr (815), varav 699 mkr (414) i projektfastigheter och 156 mkr (52) 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. Projektet Entréhus 3 i Gränbystaden i Uppsala som omfattar 66 lägenheter, kontor och kommersiella lokaler, färdigställdes under andra kvartalet. Även Forumkvarteret i centrala Uppsala är nu färdigställt. Ombyggnadsprojektet har omfattat både bostads-, kontors- och handelsombyggnad med syfte att skapa ett urbant innerstadskvarter.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 30 juni till 3 480 mkr.

STOCKHOLM

SICKLA, NACKA

Curanten – Vid Sickla Station bygger vi en vård- och hälsodestination där bostenvåningarna 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. KRY tecknade under våren hyresavtal i Curanten för en av sina första fysiska etableringar i Stockholmsområdet. I juni tecknades även avtal med Distriktstandläkarna och Arena Motion och sedan tidigare finns avtal med Sickla Hälsocenter, Alva Barnklinik, Nacka kommun, GHP Specialisttandläkarna i Nacka och Diagnostiskt Hudcenter. I gatuplan flyttar Kronans Apotek, Reload Superfoods och Bastard Burgers in och i juni tecknades även avtal med HTH Kök om en drygt 300 kvadratmeter stor butik.

Tapetfabriken – Den gamla tapetfabriken precis intill Marcusplatsen i Sickla utvecklas 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 lobbyta. Öppningen av hotellet beräknas ske under andra kvartalet 2021.

Nobelbergsgaraget – Garaget, med ett hundratal parkeringsplatser och kompletterande ytor för restaurang, kontor och service beräknas färdigställas under slutet av 2020. En av fem lokaler i bostenvåningen mot Sickla industriväg är uthyrd. 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. I slutet av andra kvartalet var förhandsavtal tecknade för 82 procent av antalet lägenheter. Lägenheterna byggs ovanpå Nobelbergsgaraget och kvarteret beräknas vara klart för inflytt i oktober 2020.

Nobelberget, kvarter 2 – I juni fattades beslut om att starta Nobelbergets andra kvarter. Projektet omfattar 56 bostadsrättslägenheter, tre kommersiella lokaler i bostenvåningarna samt ett parkeringsgarage. Projektet planeras att sälj- och produktionsstartas under hösten 2020 och beräknas vara klart för inflyttning under sommaren 2022.

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 handelslokaler har tomställts och nya lokaler om knappt 3 000 kvm för handel och service tillskapas. Grundläggningsarbeten pågår och färdigställandet beräknas till tredje kvartalet 2021.



NOBELBERGET KVARTER TVÅ – Under 2020 sälj- och produktionsstartas det andra kvarteret på Nobelberget. Projektet omfattar 56 bostadsrättslägenheter och beräknas vara klart för inflyttning under sommaren 2022.

SLUSSEN

Katarinahuset i Slussen – I mars 2020 fattades beslut om att starta ett ombyggnadsprojekt i Katarinahuset. Efter ombyggnationen kommer huset att innehålla moderna kontor med unik utsikt och vi planerar även för hotell och flera restauranger. Planer finns även för att utveckla takterrassen på huset så att allmänheten kan få tillträde via Mosebacke och Katarinahissen. I maj tecknades nytt hyresavtal med Eriks Gondolen om totalt 1 100 kvadratmeter fördelade på två olika restauranger. Första inflyttning beräknas ske under första kvartalet 2023 och renoveringen av fastigheten beräknas vara helt klar under andra kvartalet 2023. Investeringen uppgår till närmare en miljard kronor.

HAGASTADEN

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

Arbetet med stomresningen är klart och fasaden beräknas vara på plats i sin helhet efter sommaren 2020. Projektet löper på enligt tidplan och första inflyttning planeras ske under fjärde kvartalet 2021. Hela huset beräknas stå färdigt under våren 2022.

Tidplan beslutade projekt

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande

	2020			2021				2022				2023	
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Ny- och tillbyggnader													
Curanten													
Nobelbergsgaraget													
Sickla Galleria etapp IV													
Tapetfabriken													
Life City													
Bas Barkarby													
Mobilia Torghuset													
Parkhusen, kvarter 1													
Ombyggnader													
Panncentralen													
Katarinahuset													
Bostadsrätter													
Brf Sicklastråket													
Nobelberget kvarter 2													

Beslutade projekt

Beslutade projekt	Uthyrbar area, kvm				Parkering, BTA	Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyres- Uthyrningsvärde, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %
	Handel	Kontor	Bostäder	Övrigt						
Projekt, fastighet, kommun										
Ny- och tillbyggnader										
Curanten, Sicklaön 83:22, Nacka	1 600			9 900		550	200		40	59
Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka				10 500	4 600	440	140		E/T ³⁾	100 ⁴⁾
Nobelbergsgaraget, Sicklaön 83:45, Nacka	600				3 400	60	20		4	E/T ³⁾
Sickla Galleria etapp IV, Sicklaön 83:22, Nacka	5 000				6 300	140	90		16	–
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500			4 400	1 850	990		109	E/T ³⁾
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		5 000		19 300		840	590		54	E/T ³⁾
Mobilia Torghuset, Bohus 8, Malmö	3 500		3 800	5 800		550	100		31	94 ⁵⁾
Parkhusen, kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala	100		2 700			120	90		6	–
Summa ny- och tillbyggnader	10 800	32 500	6 500	45 500	18 700	4 550	2 220			61
Ombyggnader										
Panncentralen, Sicklaön 83:33, Nacka				1 000		90	40		E/T ³⁾	100
Katarinahuset, Tranbodarne 11, Stockholm	2 600	18 700		3 800		980	910		126	E/T ³⁾
Bostadsrätter										
Brf Sicklastråket, Sicklaön 83:43, Nacka			4 500			310	110		E/T	82 ⁷⁾
Nobelberget kvarter 2, Sicklaön 83:41, Nacka	300		3 600		800	270	200		E/T	– ⁷⁾
Summa beslutade projekt	13 700	51 200	14 600	50 300	19 500	6 200	3 480	4 263 ⁶⁾		

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

²⁾ Exklusive tillägg och eventuellt omsättningsutfall.

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

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

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

⁶⁾ Fördelat på 2 469 mkr för ny- och tillbyggnader och 1 606 mkr för ombyggnationer och 189 mkr för bostadsrättsprojekt.

⁷⁾ Andel sålda lägenheter med bindande avtal, procent av antal.

BARKARBYSTADEN, JÄRFÄLLA

Bas Barkarby – Den första etappen av Bas Barkarby omfattar cirka 25 000 kvm. Här sammanför vi utbildning med näringsliv och kultur och skapar en helt ny typ av mötesplats. Järfälla kommun blir största hyresgäst med närmare 11 000 kvm för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Utöver detta kommer Bas Barkarby att innehålla kontor, restaurang och gym. I maj tecknades hyresavtal med Allians redovisning. För närvarande pågår stomresning och fasadarbeten. 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 är under färdigställande. De 74 hyresbostäderna är fullt uthyrda och samtliga hyresgäster har flyttat in i sina lägenheter. Merparten av butikslokalerna är uthyrda och de nya hyresgästerna flyttar in under sommaren och tidig höst. Den nya handelsdelen öppnar under tredje kvartalet 2020 med New Yorker och Intersport som största butikshyresgäster. Arbetet med Nordisk Films och Funnys Äventyrs lokaler fortsätter och båda verksamheterna öppnar under hösten 2020.

UPPSALA

GRÄNBYSTADEN

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

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

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

Areamässigt omfattas projektportföljen av 43 procent kontor, 40 procent bostäder och resterande 17 procent av handel/service, utbildning och kultur. Projektportföljen är fördelad på de flesta av våra områden där Slakthusområdet, Sickla, Gränbystaden, Hagastaden och Slussen står för närmare 90 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.



MOBILIA – I höst invigs Torghuset i Mobilia, en tillbyggnad om 13 100 kvm som förutom butiker även kommer att innehålla hyresbostäder, Nordisk Films moderna biograf och Funnys Äventyr, ett kulturhus för barn.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2020–2022

STOCKHOLM

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

Vid Sickla Station, där den kommande 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 pågår under 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 spont 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. Samråd genomfördes under våren och detaljplan går ut för granskning under hösten 2020. Förberedande arbeten för stationsuppgången planeras till hösten 2021 och färdigställande av hela byggnaden beräknas ske första kvartalet 2024.

GÖTEBORG

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

MALMÖ

På Mobilia i Malmö innehar vi en byggrätt om 5 400 kvm BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Möjlig byggstart är första kvartalet 2021, efter det att Torghuset är helt färdigställt. Framtagande av program- och systemhandling är påbörjad.

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 innehar även en markanvisning om cirka 35 000 kvm BTA söder om Gränbystaden galleria. Planen är att utveckla området med ett nytt kontorskluster och bostäder. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara färdigt under 2021.



SLAKTHUSOMRÅDET– Under våren erhöi vi en ny markanvisning på Norra Entrétorget och precis innan sommaren tecknades en avsiktsförklaring med SISAB om att bygga en gymnasieskola i området.

SLUSSEN

Atrium Ljungberg är, i och med överenskommelsen som nyligen tecknades med Stockholms stad, en av de största fastighetsägarna vid Slussen. Överenskommelsen innebär att vi återlämnade markanvisningen Hamnmästaren om 20 000 kvm BTA, direkt vid Stadsgrådsplanen framför vår fastighet Glashuset. Genom detta möjliggörs uppförandet av nya Nobel Center på platsen. Avtalet avseende såväl Nobel Center som övriga markanvisningar vann laga kraft i juni.

I överenskommelsen erhöll vi som ersättning för Hamnmästaren flera markanvisningar i Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet. I Slussen har vi nu möjlighet 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 inslag av kultur. 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 sedan tidigare också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarna, placerad ovan både Stadsgrådsleden och Saltsjöbanan. Kvarteret Ryssbodarna är en triangulär byggrätt om drygt 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, Sjömansinstitutet och Katarinahuset. Detta innebär att vi nu äger cirka 51 000

kvm i befintligt bestånd och har markanvisningar om totalt cirka 26 500 kvm. Arbete med Slussenområdet beräknas vara klart 2027.

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

SLAKTHUSOMRÅDET

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

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

Möjliga projekt			Projektarea, kvm BTA		Möjlig investering, mkr ²⁾
Kommun	Lokaltyp ¹⁾		Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	
Barkarby	Järfälla	Kontor	20 000		
Lindholmen	Göteborg	Kontor		23 000	
Hagastaden	Stockholm	Bostäder	37 000		
Hagastaden	Stockholm	Kontor	24 000	25 000	
Hagastaden	Stockholm	Handel	1 000		
Mobilia	Malmö	Kontor	5 000		
Sickla	Nacka	Utbildning		9 000	
Sickla	Nacka	Bostäder	36 000	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		26 000	
Södermalm	Stockholm	Handel		16 000	
Södermalm	Stockholm	Hotell		5 000	
Södermalm	Stockholm	Kontor	48 000		
Södermalm	Stockholm	Kultur/restaurang	7 000		
Uppsala	Uppsala	Bostäder	20 000	35 000	
Uppsala	Uppsala	Kontor		16 000	
Uppsala	Uppsala	Handel	5 000	23 000	
Summa			203 000³⁾	467 000⁴⁾	28 000

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

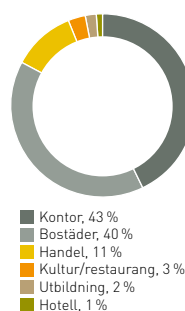
²⁾ Investeringsvolymer avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande byggrätter, inklusive eventuella markförvärv.

³⁾ Varav cirka 23 000 kvm avser ombyggnad och cirka 96 000 kvm avser markanvisningar.

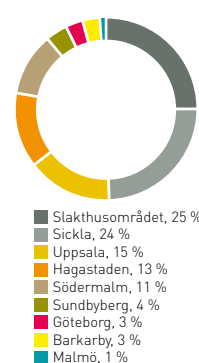
⁴⁾ Varav cirka 60 000 kvm avser ombyggnad och cirka 247 000 kvm avser markanvisningar.

Möjliga projekt efter lokaltyp

– Kontor och bostäder står för närmare 85 procent av arean

**Möjliga projekt efter område**

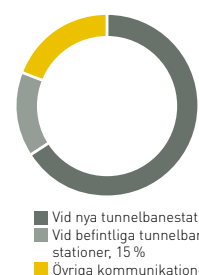
– Drygt 80 procent av arean är fokuserad till Stockholm

**Möjliga projekt efter detaljplan**

– För drygt 30 procent av arean finns färdig detaljplan

**Möjliga projekt vid tunnelbanestationer**

– 81 procent av arean vid nya eller befintliga tunnelbanestationer



FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Det andra kvartalet har präglats av Covid-19-pandemin och trots kraftiga ekonomisk-politiska stimulanser så är konsekvenserna stora både i Sverige och i omvärlden. Även om informationen och kunskapen kring pandemin ökar så är osäkerheten fortsatt stor. Konjunkturinstitutets bedömning är att Sveriges BNP minskar med cirka tio procent det andra kvartalet och med 5,7 procent för helåret 2020. Bedömningen är att Sveriges ekonomi påverkats mindre än övriga euroområdet.

Efterfrågan på kapitalmarknaden är efter en något skakig inledning på kvartalet stark men riskpåslaget har ökat sedan Covid-19-pandemin började vilket har lett till högre priser. Detta har dock motverkats genom stödköp från ECB på europeiska marknaden och Riksbanken på svenska marknaden. Priset på en 3-årsobligation för ett fastighetsbolag med Baa2-rating har på andrahandsmarknaden ökat med ca 1,0 procentenhet till 1,75 procent sedan februari.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader har under det senaste kvartalet sjunkit från 0,31 procent till 0,06 procent vid halvårsskiftet. Den 10-åriga swapräntan har under senaste kvartalet sjunkit från 0,39 procent till 0,29 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

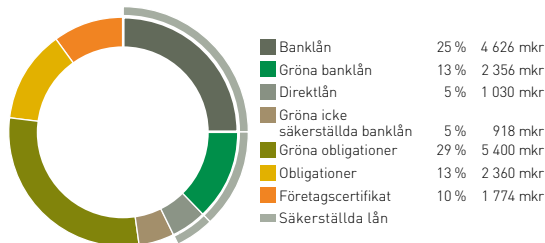
Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom kapitalmarknaden, nordiska banker, Nordiska investeringsbanken, Europeiska investeringsbanken och direktfinansiering. De räntebärande skulderna uppgick vid kvartalets slut till 18 464 mkr (20 506). Under andra kvartalet minskade de räntebärande skulderna med 2 515 mkr främst kopplat till amortering av skuld vid försäljningen av Farsta Centrum och ökad skuld kopplat till förvärvet av Eken 14 samt investeringar i pågående projekt. Minskningen av skulden har främst skett genom lösen av banklån och minskad volym utestående företagscertifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid kvartalets slut till 1,8 procent (1,7). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,8 procent (1,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 5,5 år (4,1) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,9 år (4,5). Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 4,1 ggr (4,6). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid halvårsskiftet uppgick den till 41,2 procent (43,2).

Outnyttjade lånelöften, utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat, uppgick till 4 271 mkr (1 916). Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 300 mkr (300).

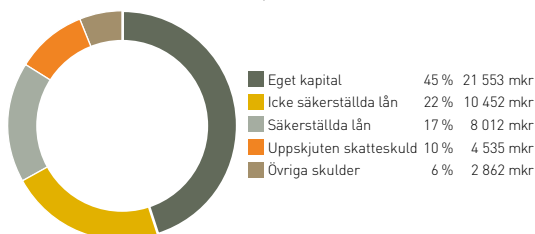
Räntebärande skulder

– 18,5 miljarder kronor i skulder med 47 procent grön finansiering



Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 17 procent i förhållande till totala tillgångarna



EKEN 14 – I slutet av maj förvärvade vi kontorsfastigheten Eken 14 i centrala Sundbyberg. Fastigheten ligger i direkt anslutning till den välkända Marabouparken och Chokladfabriken.

SÄKERHETER

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 8 013 mkr (9 083) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 17 procent (18) i förhållande till de totala tillgångarna.

GRÖN FINANSIERING

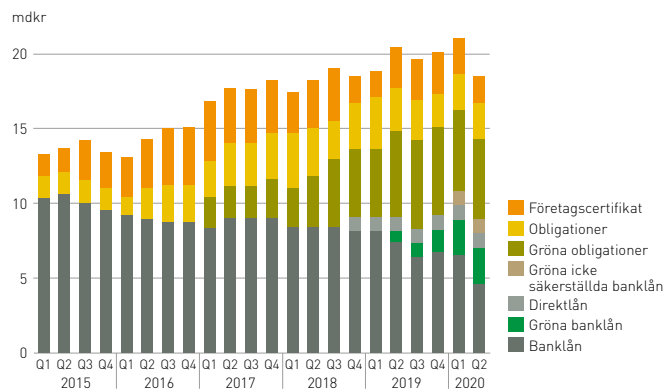
Atrium Ljungberg skapar attraktiva och hållbara städer och som en del av hållbarhetsstrategin fokuserar vi på att förbättra resurseffektiviteten och därmed minska vår miljöpåverkan. Detta gör det även möjligt att finansiera oss grönt.

I juni tecknades ett grönt låneavtal på 1 000 mkr med Europeiska investeringsbanken. Lånet är icke säkerställt med en löptid på åtta år efter att utbetalning skett, vilket kan göras inom en treårsperiod och är kopplat till projekten Bas Barkarby i Järfälla och Life City i Stockholm.

Grön finansiering står för 47 procent (31) av total lånevolym. Vid kvartalets slut fanns 5 400 mkr (5 747) gröna obligationer utestående samt 3 274 mkr (659) gröna banklån.

Utveckling finansieringskällor

– Minskad skuldvolym det senaste kvartalet kopplat till försäljningen av Farsta Centrum



Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2020	3 360	18	1,2
2021	800	4	0,7
2022	400	2	1,7
2023	736	4	1,6
2024	1 487	8	1,7
2025 och senare	11 683	63	2,1
Totalt	18 464	100	1,8

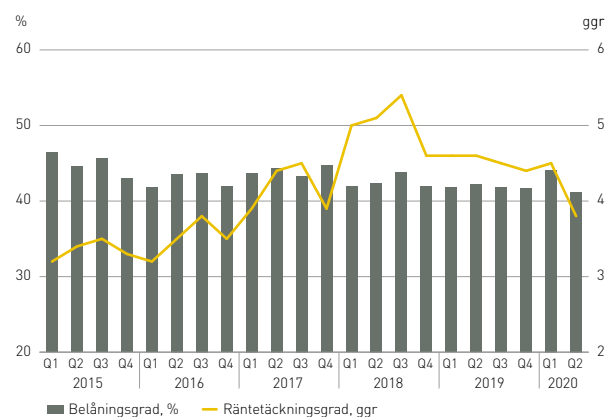
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utförd i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2020	–	–
2021	1 384	7
2022	4 980	27
2023	2 031	11
2024	2 337	13
2025 och senare	7 734	42
Totalt	18 464	100

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Sänkt belåningsgrad och ökad räntetäckningsgrad kopplad till minskad skuld

**DERIVAT**

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

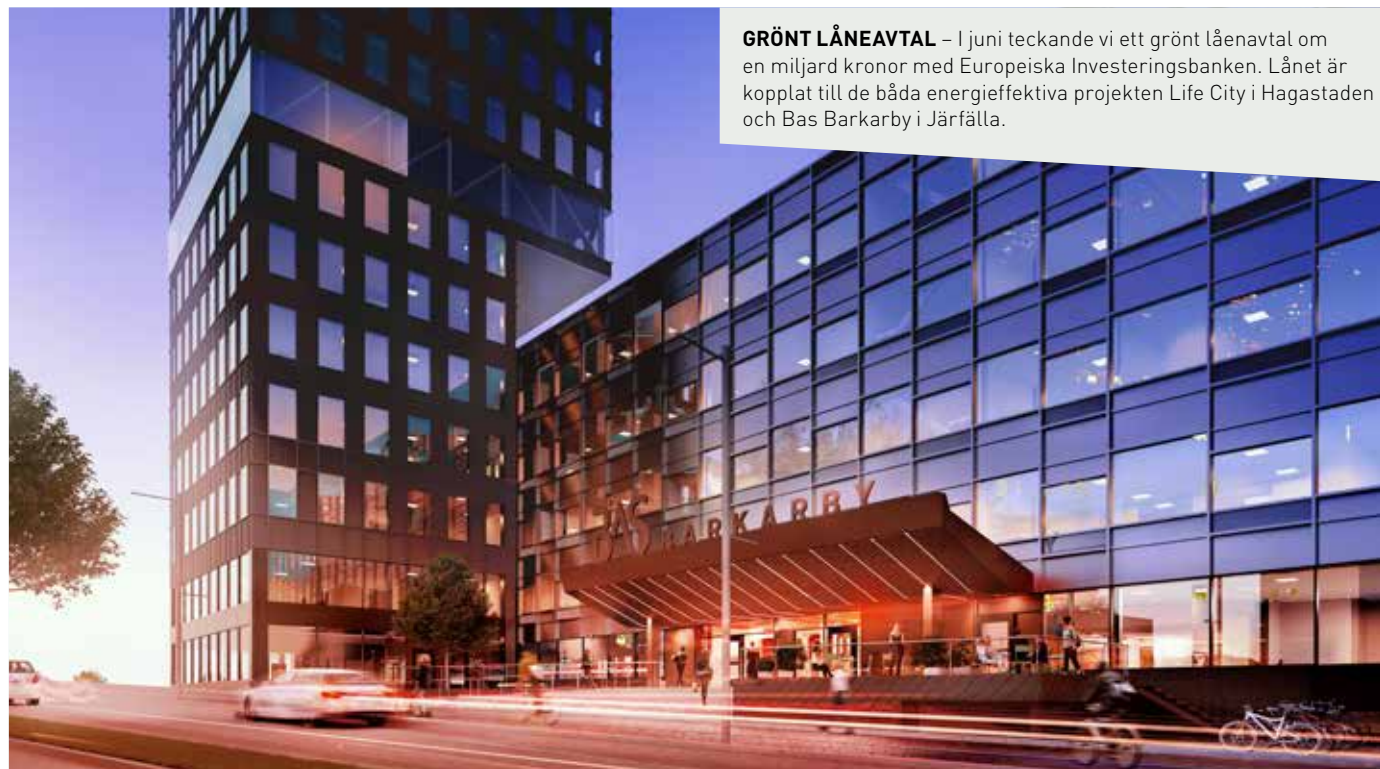
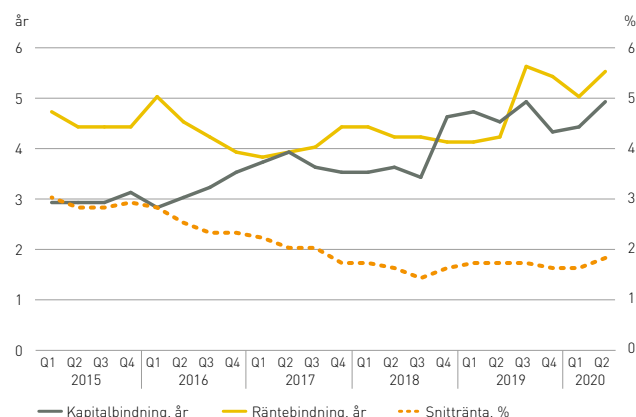
Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick under första halvåret till –240 mkr (–374) då räntan under kvartalet har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till –618 mkr (–736).

PUBLIK RATING

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

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Ökad kapital- och räntebindning då kortfristig skuld amorterats



GRÖNT LÅNEAVTAL – I juni tecknade vi ett grönt låneavtal om en miljard kronor med Europeiska Investeringsbanken. Lånet är kopplat till de båda energieffektiva projekten Life City i Hagastaden och Bas Barkarby i Järfälla.

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

Belopp i mkr	Halvår 2020 jan-jun	Halvår 2019 jan-jun	Kvartal 2020 apr-jun	Kvartal 2019 apr-jun	Helår 2019 jan-dec	12 månader 2019/2020 jul-jun
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före värdetförändringar	566	626	256	321	1 234	1 174
Återföring av- och nedskrivningar	18	5	14	4	13	27
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-23	1	-24	17	-62	-87
Betald skatt	-2	-13	13	-6	-27	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	560	619	258	337	1 158	1 099
Nettoförändring av rörelsekapital	-240	170	-257	112	192	-218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	320	789	1	448	1 350	881
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-286	-1160	-282	-1 142	-1 174	-300
Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt	-1 156	-815	-586	-417	-1 810	-2 151
Försäljning av förvaltningsfastigheter	3 797	-	3 797	-	1 031	4 828
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-56	-7	71	-	-5	-54
Inköp/försäljning av inventarier	-12	-6	-9	-6	-17	-23
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 287	-1 988	2 991	-1 565	-1 975	2 300
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	2	5	-3	2	20	17
Upptagna lån	3 490	3 544	549	2 900	5 709	5 655
Amortering av skuld	-5 123	-1 567	-3 089	-1 133	-4 016	-7 572
Lösen av derivat	-	-	-	-	-235	-235
Utbetald utdelning	-649	-631	-649	-631	-631	-650
Återköp egna aktier	-19	-99	-	-51	-99	-19
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 300	1 253	-3 193	1 087	748	-2 805
Periodens kassaflöde	308	55	-201	-30	122	375
Likvida medel vid periodens början	457	335	965	420	335	390
Likvida medel vid periodens slut	764	390	764	390	457	764

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Periodens kassaflöde uppgick till 308 mkr (55). Det högre kassaflödet jämfört med samma period föregående hänför sig huvudsakligen till investeringsverksamheten.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 320 mkr (789), vilket motsvarar 2,47 kr/aktie (6,06). Kassaflödet från den löpande verksamheten har främst påverkats av högre kundfordringar och högre interimsfordringar. De högre kundfordringarna hänför sig huvudsakligen till timing i fakturering av projekt inom TL Bygg och sena inbetalningar (mer information om kundinbetalningar finns på sid 7).

Investeringsverksamheten har bidragit med ett positivt

kassaflöde om 2 287 mkr (-1 988), främst hänförligt till försäljningen av Farsta Centrum. Investeringar i egna fastigheter uppgick till -1 156 mkr (-815).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 300 mkr (1 253) till följd av lösen av lån.

Tillgänglig likviditet uppgick till 5 335 mkr (2 606), och utgjordes av banktillgodohavanden om 764 mkr (390), outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 4 271 mkr (1 916) 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 2020-06-30 var 58 procent (41) av uthyrbar yta certifierad.

ENERGIANVÄNDNING

El står för största delen av vår energianvändning. Vanligtvis är det vi som förser våra hyresgäster med el och debiterar dem utifrån faktisk förbrukning, vilket skapar incitament för resurseffektivitet. En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Den kyla som finns installerad i våra fastigheter består dels av köpt fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla. Jämfört med referensåret 2014 har energiintensiteten minskat med 21 procent per kvadratmeter (16).

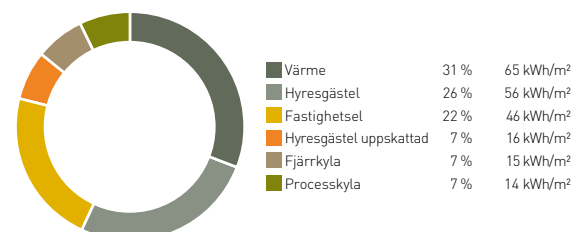
ENERGIINTENSITET

kWh/kvm	12 mån 2019/2020 jul-jun	12 mån 2018/2019 jul-jun	Förändring	Förändring mot 2014 ¹⁾
Värme	65	70	-7%	-29%
Fastighetsel	46	47	-2%	-31%
Fjärrkyla	15	18	-18%	-22%
Delsumma fastighetsenergi	126	135	-7%	-29%
Hyresgästel	56	59	-6%	-10%
Hyresgästel, uppskattad	16	18	-11%	-43%
Processkyla	14	15	-6%	-
Total energiintensitet	212	227	-7%	-21%

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.

	2020-07-01	2019-07-01
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	41%	31%

SKATT

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

mkr	Halvår 2020 jan-jun	Halvår 2019 jan-jun	Helår 2019 jan-dec	12 månader 2019/2020 jul-jun
Aktuell skatt	6	59	63	9
Fastighetsskatt	88	82	174	179
Ej avdragsgill moms	28	21	79	86
Stämpelskatt	-	18	55	37
Skatter	121	180	370	311
Tomträttsavgäld	18	15	34	37
Samhället	139	195	404	348

GRÖN FINANSIERING

Som en följd av hållbarhetsarbetet, med tydlig koppling till våra hållbara projekt, kan Atrium Ljungberg genomföra grön finansiering. Den står för 47 procent (31) av totala lånevolymen. Vid periodens slut fanns 5 400 mkr (5 747) gröna obligationer utestående samt 3 274 mkr (659) gröna banklån.



EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER – För sjunde året i rad rankas vi som en av Sveriges bästa arbetsplatser i Great Place to Works® årliga undersökning.

SEGMENTRAPPORTERING

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

2020
jan-jun

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 251				-23	1 227
Projekt- och entreprenadomsättning		23	397	420	-183	237
Nettoomsättning	1 251	23	397	420	-206	1 464
Kostnader fastighetsförvaltning	-424				8	-416
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-7	-377	-384	145	-239
Bruttoresultat	827	17	19	36	-53	809
Central administration	-39	-2	-5	-7	-	-46
Finansiella intäkter och kostnader					-197	-197
Resultat före värdeförändringar	787	14	14	29	-250	566
Värdeförändringar ^{2) 3)}	-1 275				-240	-1 515
Skatt					378	378
Periodens resultat	-487	14	14	29	-112	-570
Investeringar och förvärv	1 286	156	-	156	68	1 510
Tillgångar, periodens slut	44 597	1 152	324	1 476	1 342	47 415

2019
jan-jun

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 289				-9	1 280
Projekt- och entreprenadomsättning		9	235	244	-166	78
Nettoomsättning	1 289	9	235	244	-175	1 358
Kostnader fastighetsförvaltning	-407				6	-401
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-18	-223	-241	148	-92
Bruttoresultat	882	-9	13	3	-20	865
Central administration	-40	-3	-8	-11	1	-50
Finansiella intäkter och kostnader					-189	-189
Resultat före värdeförändringar	842	-12	5	-8	-209	626
Värdeförändringar ^{2) 3)}	1 324				-374	950
Skatt					-350	-350
Periodens resultat	2 167	-12	5	-8	-932	1 227
Investeringar och förvärv	1 923	52	-	52	13	1 988
Tillgångar, periodens slut	47 922	943	192	1 135	867	49 924

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

²⁾ Fastigheter, realiserade -1 207 mkr (1 314). Fastigheter, realiserade -68 mkr (10).

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -240 mkr (-374).

SEGMENTRAPPORTERING, forts.

Intäktslag per segment

2020

jan-jun

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 251				-23	1 227
Projekt- och entreprenadsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			87	87	-0	87
varav Totalentreprenad, löpande räkning			136	136	-133	3
varav Utförarentreprenad, fast pris			0	0		0
varav Utförarentreprenad, löpande räkning			174	174	-27	147
varav Övrigt		23		23	-23	-
Summa Projekt- och entreprenadsättning		23	397	420	-183	237
Summa Nettoomsättning	1 251	23	397	420	-206	1 464

2019

jan-jun

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 289				-9	1 280
Projekt- och entreprenadsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			29	29	-3	26
varav Totalentreprenad, löpande räkning			117	117	-110	7
varav Utförarentreprenad, fast pris			19	19	-	19
varav Utförarentreprenad, löpande räkning			70	70	-44	26
varav Övrigt		9		9	-9	-
Summa Projekt- och entreprenadsättning		9	235	244	-166	78
Summa Nettoomsättning	1 289	9	235	244	-175	1 358

NYCKELTAL¹⁾²⁾

	Halvår 2020 jan-jun	Halvår 2019 jan-jun	Kvartal 2020 apr-jun	Kvartal 2019 apr-jun	Helår 2019 jan-dec	12 månader 2019/2020 jul-jun
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	92	94	92	94	94	92
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	92	93	92	93	93	92
Överskottsgrad, %	66	69	65	70	69	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 069	1 216	1 069	1 216	1 176	1 069
Investeringar i egna fastigheter, mkr	1 156	815	586	417	1 810	2 151
Antal fastigheter periodens slut	66	68	66	68	70	66
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	45,5	42,5	45,5	42,5	44,6	45,5
Belåningsgrad, %	41,2	43,2	41,2	43,2	41,7	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,6	3,8	4,6	4,4	4,2
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,8	1,7	1,8	1,7	1,6	1,8
Avkastning på eget kapital rullande ¹² , %	4,7	14,6	4,7	14,6	12,9	4,7
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	3,8	4,6	3,8	4,9	4,6	4,3
Avkastning på total kapital, %	-3,0	7,3	4,6	11,3	8,0	2,7
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,4	2,7	2,3	2,7	2,7	2,6
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	-4,39	9,42	4,35	7,74	21,59	7,78
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	3,43	3,79	1,55	1,94	7,47	7,11
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,47	6,06	0,01	3,45	10,38	6,79
Eget kapital, kr	166,15	163,27	166,15	163,27	175,48	166,15
Börskurs, kr	131,20	167,80	131,20	167,80	226,00	131,20
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	129 770	130 175	129 721	129 991	130 005	129 805
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	129 721	129 839	129 721	129 839	129 839	129 721
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	343	315	348	314	320	333

EPRA NYCKELTAL¹⁾

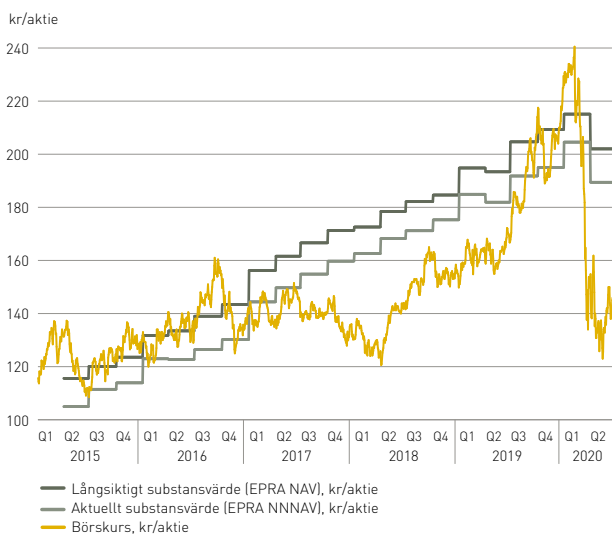
	Halvår 2020 jan-jun	Halvår 2019 jan-jun	Helår 2019 jan-dec
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	512	568	1 172
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	3,95	4,37	9,03
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	26 541	26 572	27 931
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	204,60	204,65	215,12
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ³⁾ , mkr	24 977	24 903	26 561
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ³⁾ , kr/aktie	192,54	191,80	204,57
EPRA Vakansgrad	8%	7%	6%

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.

EPRA NAV, EPRA NNAV och börskurs



KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018
Belopp i mkr	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hysesintäkter	579	648	644	653	647	633	613	601
Projekt- och entreprenadomsättning	153	84	93	62	46	32	48	55
Nettoomsättning	732	733	737	715	693	665	661	656
Kostnader för fastighetsförvaltning	-203	-213	-216	-194	-195	-206	-218	-178
Kostnader projekt- och entreprenadsverksamhet	-152	-87	-107	-77	-55	-37	-60	-66
Bruttoresultat	377	432	415	445	443	422	383	412
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	376	435	428	460	452	427	395	423
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten	1	-3	-14	-15	-9	-5	-12	-11
Central administration fastighetsförvaltning	-21	-18	-23	-17	-21	-19	-21	-17
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-3	-4	-3	-3	-3	-7	-10	-6
	-24	-23	-26	-20	-25	-25	-31	-23
Finansiella intäkter och kostnader	-97	-99	-99	-107	-97	-91	-76	-72
Resultat före värdeförändringar	256	311	289	318	321	306	276	317
Fastigheter, orealiserade	279	-1 486	686	283	1 166	148	1 125	174
Fastigheter, realiserade	-65	-3	13	49	-7	17	112	-1
Derivat, orealiserade	-3	-236	464	-179	-215	-160	-97	99
Derivat, realiserade	-	-	-50	-	-	-	-	1
	210	-1 725	1 113	152	945	5	1 140	272
Resultat före skatt	466	-1 414	1 402	469	1 265	311	1 417	589
Skatt	98	280	-358	65	-258	-91	-115	-171
Periodens resultat	564	-1 134	1 044	534	1 007	220	1 301	418

NYCKELTAL ¹⁾²⁾

	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	92	93	94	93	93	94	95	95
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	92	92	93	92	93	93	94	94
Överskottsgrad, %	65	67	66	70	70	67	64	70
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 069	1 171	1 176	1 177	1 216	1 166	1 129	1 167
Investeringar i egna fastigheter, mkr	586	570	666	402	417	398	583	401
Antal fastigheter periodens slut	66	70	70	69	68	51	51	53
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	45,5	41,3	44,6	43,8	42,5	43,1	45,9	44,0
Belåningsgrad, %	41,2	44,1	41,7	41,8	43,2	41,8	41,9	43,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,4	4,3	4,2	4,6	4,6	4,6	5,4
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,8	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,4
Avkastning på eget kapital rullande ¹² , %	4,7	7,1	12,9	14,8	14,6	15,6	17,7	13,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	3,8	4,2	4,1	4,6	4,9	4,5	4,3	5,1
Avkastning på total kapital, %	4,6	-10,3	11,8	4,6	11,2	3,5	13,3	6,0
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,3	2,5	2,4	2,7	2,7	2,7	2,5	2,8
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	4,35	-8,74	8,07	4,13	7,74	1,69	9,93	3,18
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	1,55	1,88	1,75	1,93	1,94	1,85	1,65	1,88
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	1,72	2,24	2,28	2,38	2,30	2,08	2,06	2,61
Kassaflöde, kr	0,01	2,46	2,28	2,59	3,45	2,59	2,05	3,36
Eget kapital, kr	166,15	161,76	175,48	167,41	163,27	155,48	158,64	148,67
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	204,60	202,00	215,12	209,27	204,65	193,37	194,82	184,62
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr ³⁾	192,54	189,45	204,57	195,00	191,80	182,29	184,93	175,28
Börskurs, kr	131,20	154,80	226,00	217,50	167,80	158,80	152,00	161,20
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	129 721	129 820	129 839	129 839	129 991	132 019	131 107	131 536
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	129 721	129 721	129 839	129 839	129 839	130 163	130 460	131 529

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

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 162 mkr (230). Rörelseresultatet uppgick till -28 mkr (10). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -98 mkr (114).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Halvår 2020 jan-jun	Halvår 2019 jan-jun	Helår 2019 jan-dec
Hysesintäkter	39	80	144
Förvaltningsintäkter	123	150	328
Nettoomsättning	162	230	472
Fastighetskostnader	-17	-29	-53
Förvaltnings- och administrationskostnader	-158	-181	-400
Rearesultat försäljning fastigheter	-7	-	-184
Avskrivningar	-7	-10	-20
Rörelseresultat	-28	10	-186
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	1 419
Ränteintäkter och liknande resultatposter	150	302	597
Räntekostnader och liknande resultatposter	-220	-198	-989
	-70	104	1 028
Resultat efter finansiella poster	-98	114	842
Bokslutsdispositioner	0	1	29
Resultat före skatt	-97	115	870
Aktuell skatt	-4	-1	-6
Uppskjuten skatt	41	-2	91
	38	-3	85
Periodens resultat	-60	112	955

Räntebärande skulder uppgick till 15 527 mkr (16 497). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	944	1 478	922
Finansiella anläggningstillgångar	1 005	889	1 062
Omsättningstillgångar	21 333	21 211	22 165
Summa tillgångar	23 282	23 578	24 150
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 877	6 762	7 606
Obeskattade reserver	7	61	8
Avsättningar	80	100	79
Långfristiga skulder	15 100	16 025	16 337
Kortfristiga skulder	1 218	630	120
Summa eget kapital och skulder	23 282	23 578	24 150

ÖVRIG INFORMATION

ÅTERKÖP AV AKTIER

Atrium Ljungbergs styrelse har beslutat om återköp av aktier. Återköpsprogrammet inleddes 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 30 juni 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 FÖRSÄLJNINGSAUTVECKLING

Den totala försäljningen på våra tre största regionala handelsplatser Sickla, Gränbystaden och Mobilia hade från januari till maj en sammanlagd minskning om 3,2 procent totalt. Per den 8 juli har cirka

90 procent av hyresgästerna på våra handelsplatser rapporterat sin omsättning för juni. Så här långt visar de preliminära siffrorna att omsättningen är på samma nivå som i juni 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.

Förutom de redovisningsprinciper som framgår av årsredovisningen för 2019 har IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statliga stöd tillämpats. Det är framförallt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror som förväntas erhållas. Detta stöd utbetalas av staten i form av statliga bidrag och därmed bedöms stöden möta kriterierna i IAS 20. Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas.

Stöd avseende hyresrabatter redovisas inom raden Hyresintäkter i

resultaträkningen i samma period som den minskade hyresintäkten och uppgår till 33 mkr.

Hyresrabatter

Hyresrabatter hänförliga till Covid-19-pandemin periodiseras inte över respektive hyresavtals längd då de inte har bedömts utgöra en modifiering av hyresavtalet. Dessa hyresrabatter redovisas i den hyresperiod som rabatten avser. Lämnade hyresrabatter hänförliga till Covid-19-pandemin uppgår under perioden till 71 mkr. Nedsatta hyror som förväntas ersättas av staten uppgår till 33 mkr, vilket netto ger en resultateffekt i andra kvartalet om 38 mkr.

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 2020-06-30 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 627 (–) mkr redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om 278 (–) mkr har redovisats i resultaträkningen inom Räntekostnader och liknande resultatposter. Fram till 2019-12-31 säkringsredovisades derivat i moderbolaget.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för derivat

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

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 18 464 mkr (20 506) och dess verkliga värde till 18 741 mkr (20 605). 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 Covid-19-pandemin kommer att påverka skattelagstiftningen i form av tillfälliga lagar och förändringar i skatteinbetalning. 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 Covid-19-pandemin har skapat en större osäkerhet än vanligt. Osäkerheten består främst i svårighet att bedöma varaktigheten och omfattningen av pandemin och därmed dess effekter på bolagets intjäning och värdering. Kortsiktigt påverkas Atrium Ljungberg av att en del hyresgäster har problem att betala sina hyreskostnader. På längre sikt kan även hyresnivåer och vakansgrader komma att påverkas och omfattningen av detta är i dagsläget svårbedömt. Regeringen har levererat flera stödpaket till näringslivet, däribland ett hyresstöd som riktas till drabbade hyresgäster under andra kvartalet. Förslaget innebär att om hyresvärden reducerar hyran med upp till 50 procent kommer staten, i efterskott via Länsstyrelsen, att ge ett stöd om hälften av den hyresnedsättningen.

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

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 10 juli 2020

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Simon de Chateau
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

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.

VISION

Alla vill leva i vår stad.

AFFÄRSIDÉ

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

AFFÄRSMODELL

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



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

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

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

STRATEGIER

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

MÅL

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

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

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

LÅNGSIKTIG STABILITET

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

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

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

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Effekt av införande av IFRS 16

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

Aktiens direktavkastning, %

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

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

Aktiens totalavkastning, %

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

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

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr

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

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

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 omklassificerats till räntekostnad.

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

Soliditet, %

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

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

Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i procent av resultatet per aktie före 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 intäktspotential.

Jämförbart bestånd

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

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

LOA, kvm

Lokalarea avser byggnadens uthyrbar area för lokaler.

Lokaltyp

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

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

Nettouthyrning

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

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet

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

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

Projektvinst, %

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

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

Tomträtter

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

Tomträttsavgäld

Den avgift som betalas för nyttjande av 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 finansörer, 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 finansörer: 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–sep 2020	2020-10-15
Bokslutskommuniké 2020	2021-02-09
Årsredovisning 2020	mars 2021
Delårsrapport jan–mar 2021	2021-04-16
Delårsrapport jan–jun 2021	2021-07-07
Delårsrapport jan–sep 2021	2021-10-15



Visionsbild från Gondolen som beräknas öppna i ny tappning i Katarinhuset sommaren 2022.

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