

- Vd-kommentar
- Atrium Ljungberg i kortfatt
- Finansiell rapportering
- Marknad och fastighetsbestånd
- Våra projekt
- Finansiering
- Kassaflödesanalys

- Hållbarhet
- Segmentrapportering
- Nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Moderbolaget
- Övrig information
- Definitioner
- Finansiell kalender

## Hyresintäkter jämförbart bestånd

0,1 %  
jan–jun1,3 %  
Q2

## Resultat före värdetförändringar, mkr

683  
jan–jun372  
Q2

## Investeringar i egna fastigheter, mkr

1 043  
jan–jun558  
Q2

## Viktiga händelser under andra kvartalet

- Under andra kvartalet redovisar vi ett första resultat från vår bostadsrättsutveckling. Bruttoresultatet uppgick till 91 miljoner kronor.
- I juni tecknades avtal om försäljning av tomträtterna Kolding 3 och 4 i Kista. Köpeskillingen uppgick till 805 miljoner kronor.
- I början av juni invigdes vårt projekt Hotell Tapetfabriken som ligger på Marcusplatsen i Sickla.
- I mitten av juni säljstartade vi vårt första bostadsrättsprojekt i Uppsala, Parkhusen i Gränbystaden.

# Starkt kvartal med resultat för det första bostadsrättsprojektet i Sickla

- **Nettoomsättningen** uppgick till 1 745 mkr (1 464) varav hyresintäkter uppgick till 1 137 mkr (1 227).
- **Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen uppgick till 764 mkr (811), en minskning med 5,8 procent. Minskningen förklaras främst av försäljningen av Farsta Centrum. För jämförbart bestånd har driftöverskottet, exklusive coronarabatter, från fastighetsförvaltningen ökat med 0,1 procent.
- **Bruttoresultatet** från projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 125 mkr (–2) och påverkades positivt av ett resultat om 91 mkr (–) från vår bostadsrättsutveckling redovisad under andra kvartalet.
- **Tillfälliga coronarabatter** uppgick netto till 9 mkr (38).
- **Resultat före värdetförändringar** uppgick till 683 mkr (566).
- **Orealiserade värdetförändringar** förvaltningsfastigheter uppgick för det första halvåret till 1 131 mkr (–1 207). Värdetökningen hänförs främst till förbättrade driftnetton på kort och lång sikt samt projektvinster. Orealiserade värdetförändringar derivat uppgick till 253 mkr (–240) till följd av något stigande marknadsräntor.
- **Periodens resultat** uppgick till 1 691 mkr (–570). Förändringen mot samma period föregående år förklaras främst av värdetförändringar på fastigheter.
- **Resultat per aktie** uppgick till 13,32 kr (–4,39).
- **Nettouthyrningen** för kvartalet uppgick till 17 mkr (–7) varav 2 mkr (–1) avsåg projektfastigheter.
- **Fastighetsförvärv** uppgick till 25 mkr (295) och fastighetsförsäljningar till 805 mkr (3 979).

|                                                                | Halvår<br>2021<br>jan–jun | Halvår<br>2020<br>jan–jun | Kvartal<br>2021<br>apr–jun | Kvartal<br>2020<br>apr–jun | Helår<br>2020<br>jan–dec |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>                                 |                           |                           |                            |                            |                          |
| Fastighetsvärde vid periodens slut, mkr                        | 48 444                    | 44 768                    | 48 444                     | 44 768                     | 47 334                   |
| Överskottsgrad, %                                              | 67                        | 66                        | 69                         | 65                         | 67                       |
| Genomsnittlig ränta räntebärande skulder vid periodens slut, % | 1,6                       | 1,8                       | 1,6                        | 1,8                        | 1,6                      |
| Börskurs vid periodens slut, kr per aktie                      | 194,90                    | 131,20                    | 194,90                     | 131,20                     | 172,80                   |
| Långsiktigt substansvärde NRV vid periodens slut, kr per aktie | 226,62                    | 204,60                    | 226,62                     | 204,60                     | 217,95                   |
| <b>Finansiella mål <sup>1)</sup></b>                           |                           |                           |                            |                            |                          |
| Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år            | 1 043                     | 1 156                     | 558                        | 586                        | 2 513                    |
| Avkastning på eget kapital rullande 12, >10 % över tid         | 13,9                      | 4,7                       | 13,9                       | 4,7                        | 3,8                      |
| Belåningsgrad vid periodens slut, <45 %                        | 42,7                      | 41,2                      | 42,7                       | 41,2                       | 39,9                     |
| Räntetäckningsgrad, >2,0 ggr                                   | 5,7                       | 4,1                       | 5,8                        | 3,8                        | 4,6                      |

<sup>1)</sup> För fullständig nyckeltalstabell se sidan 23 och för definitioner se sidorna 28–29.

# Hotell Tapetfabriken har öppnat – en viktig pusselbit i Sicklas utveckling

Annica Ånäs, vd

**Jag hoppas att vi** äntligen börjar se slutet på denna eländiga pandemi. Vaccinationstakten har tagit fart, Sverige har stegvis börjat öppna upp och jag tror på en mer normaliserad marknad under hösten med både ökad konsumtion inom fysisk handel och en återgång till kontoren. Allt kommer givetvis inte att bli som förr men jag är övertygad om att människors grundläggande behov av att träffas och röra sig i samhället är så stort att det överskuggar bekvämligheterna med att arbeta hemma. Dessa insikter ligger, som jag många gånger sagt, till grund för hela vår stadsutvecklingsstrategi som går ut på att skapa spännande och inspirerande platser med ett blandat innehåll av arbete, boende, service, restauranger, där människor vill leva och verka. Jag är övertygad om att dessa platser kommer att bli vinnarna i framtiden.

## Resultat från vårt första bostadsrättsprojekt

I höstas färdigställde vi det första bostadskvarteret på Nobelberget i Sickla och i detta kvartal rapporterar vi för första gången ett resultat från vår bostadsrättsutveckling. Bruttoresultatet uppgick till 91 miljoner kronor, en projektvinst om 30 procent som påverkats positivt av att parkering inte ingått i projektet. Bostadsmarknaden är fortfarande mycket stark på de delmarknader där vi verkar. Det andra kvarteret på Nobelberget är i det närmaste slutsålt och i mitten av juni startade vi också försäljningen av vårt första bostadsrättskvarter i Uppsala, Parkhusen i Gränbystaden med 98 lägenheter. Där färdigställdes även kvarter 1 med 44 hyreslägenheter i maj.

## Resultat för första halvåret

Under det första halvåret 2021 ökade driftnettot i jämförbart bestånd marginellt. Isolerat för kvartal två ökade vårt driftnetto i jämförbart bestånd med 2,9 procent. Totalt sett minskar våra hyresintäkter första halvåret med 7,4 procent, hänförligt till frånträdet av Farsta Centrum i juli 2020. Med resultatet från vårt första bostadsrättsprojekt ökar vårt resultat före värdeförändringar med drygt 20 procent till 683 miljoner kronor i jämförelse med första halvåret föregående år. Vi värderar upp våra fastigheter med drygt en miljard, där cirka 70 procent är ett resultat av ökade kassaflöden och projektvinster. Periodens resultat uppgår till 1,7 miljarder.

## Vi har sålt Kista Front

Den 17 juni sålde vi tomträtterna Kolding 3 och 4, även kallade Kista

Front, i Kista till Technopolis. Affären omfattade 44 000 kvadratmeter och köpeskillingen uppgick till 805 miljoner kronor. Atrium Ljungberg har varit aktiva i Kista under många år och vi äger fortsatt Kista Nod och Kista Plus. Vi väljer dock att sälja Kista Front eftersom vår bedömning är att vi inte, inom överskådlig tid, kan utveckla just dessa fastigheter på ett sätt som stödjer vår vision och stadsutvecklingsstrategi.

## Investeringsbeslut i Slakthusområdet

Utvecklingen av Slakthusområdet fortskrider enligt plan. Slakthushallarna kommer att bli hjärtat i den destination för mat, kultur och upplevelser som vi skapar i området och som är så viktig för att kunna attrahera företagen till platsen. Vi har nu fattat ett investeringsbeslut om 160 miljoner kronor för projektet som beräknas byggstarta under hösten och färdigställas till sommaren 2022.

## Uthyrningar under andra kvartalet

Det är väldigt glädjande att se att aktiviteten på marknaden nu börjar ta fart ordentligt. Under våren har vi gjort flera uthyrningar, däribland med 10x Genomics, ett internationellt bioteknikföretag som tecknat avtal om drygt 2 000 kvadratmeter i Life City i Hagastaden. I Uppsala har vi skrivit hyresavtal med en stor modeaktör som kommer att öppna en drygt 1 000 kvadratmeter stor butik i Gränbystaden galleria och i vårt projekt Bas Barkarby i Järfälla har vi i hyrt ut hela 3 400 kvadratmeter till Svea Education samt ytterligare cirka 1 400 kvadratmeter till Värmdö Tekniska Utbildningar. Båda uthyrningarna är villkorade av skolinspektionens godkännande. I Sickla har flera handelshyresgäster tecknat nya avtal där vi gör vissa omflyttningar kopplade till ombyggnationen av gallerian.

Tyvärr har en hyresgäst i ett projekt valt att nyttja sin option om att lämna drygt 4 000 kvadratmeter, vilket har stor effekt på vår nettouthyrning. Återlämnandet av lokalerna innebär ett skadestånd som kommer att erhållas under fjärde kvartalet i år.

## Invigning av Hotell Tapetfabriken

Det känns fantastiskt att vårt projekt Hotell Tapetfabriken äntligen slagit upp dörrarna vid Marcusplatsen i Sickla! Hotellet kommer att bli ett nav i området och bidrar till liv och puls under dygnets alla timmar. Det är en oerhört viktig pusselbit i omvandlingen av Sickla, till tät och blandad stad. Tapetfabriken är ett imponerande projekt. Entréplan är 2 000 kvadratmeter stor med kombinerad lobby, bar, restaurang och konferensrum. I vissa delar är takhöjden hela 12 meter! Jag kan bara instämma med Petter Stordalen när han klev inför dörrarna i samband med invigningen – "WOW – det här skulle kunna vara i New York".

Jag vill med detta passa på att önska er alla en riktigt skön sommar!

Annica Ånäs, verkställande direktör

**Bostadsmarknaden är fortfarande mycket stark på de delmarknader där vi verkar. Andra kvarteret på Nobelberget är i det närmaste slutsålt.**



Foto: Nordic Choice Hotels

## ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

# Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

## STABIL DIREKT- AVKASTNING

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

## MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDE- TILLVÄXT

**Med en planerad** investeringstakt på två miljarder kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

## LÅG FINANSIELL RISK

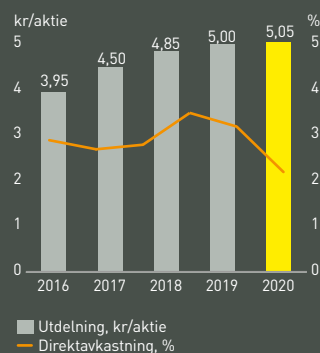
**Vi har en stark** finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad samt en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

## 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.

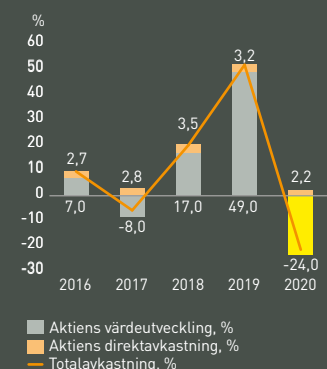
### Utdelning och aktiens direktavkastning

– Bolaget har aldrig sänkt utdelningen



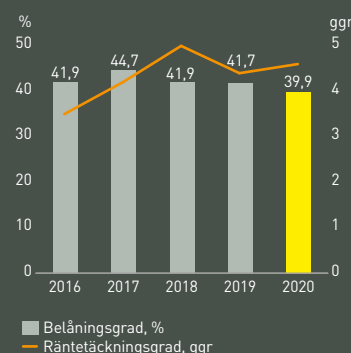
### Aktiens totalavkastning

– Totalavkastning i genomsnitt 11 procent de senaste fem åren



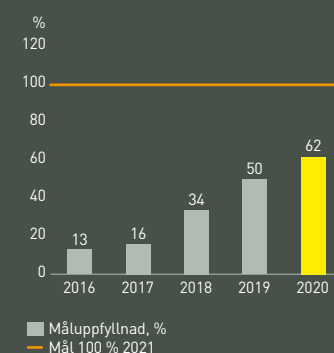
### Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Stabil belåningsgrad med ökad räntetäckningsgrad



### Andel miljöcertifierade fastigheter

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



# Hållbar stadsutveckling med fokus på blandad stad

**Vi äger, utvecklar och förvaltar** fastigheter, idag har vi totalt 1 046 000 kvadratmeter uthyrbar area med ett fastighetsvärde om 48 miljarder kronor.

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

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

**Genom dotterbolaget**, byggentreprenören TL Bygg, breddas Atrium Ljungbergs erbjudande och stärker vår affär där vi genomför projekt med stor effektivitet och flexibilitet.



## VÅR VISION

### Alla vill leva i vår stad

## AFFÄRSIDÉ

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

## VÄRDERINGAR

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

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

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

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

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

## AFFÄRSMODELL

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

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

**FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNING**  
Vi utvecklar och förvaltar för att äga en lång tid framöver. Förvärv av nya fastigheter och mark genomförs om vi kan uppnå strategiska fördelar och goda driftnettotillskott eller erhålla en god avkastning genom vår projektutveckling. Vi säljer fastigheter där vi inte ser möjlighet till en långsiktig utveckling i linje med vår affärsmodell och vision. De senaste åren har vi främst sålt handelsfastigheter.

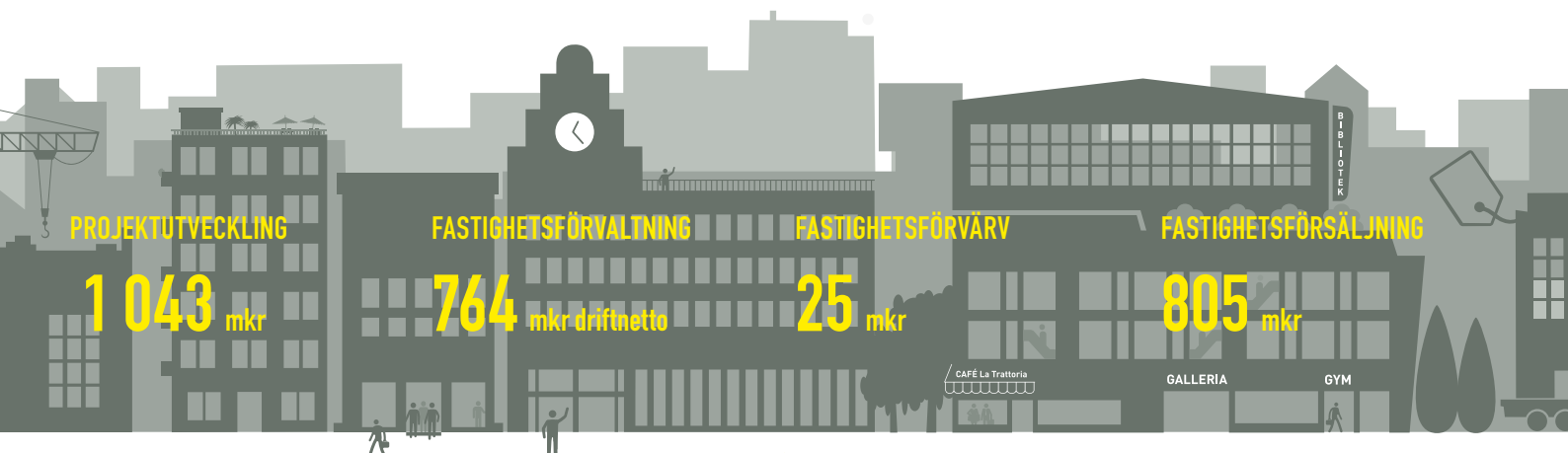
## VÄRDESKAPANDE FÖR INTRESSENTER

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

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

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

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



# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

|                                                                                                                     | Halvår<br>2021<br>jan-jun | Halvår<br>2020<br>jan-jun | Kvartal<br>2021<br>apr-jun | Kvartal<br>2020<br>apr-jun | Helår<br>2020<br>jan-dec | 12 månader<br>2020/2021<br>jul-jun |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Belopp i mkr                                                                                                        |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Hysesintäkter                                                                                                       | 1 137                     | 1 227                     | 565                        | 579                        | 2 344                    | 2 254                              |
| Projekt- och entreprenadomsättning                                                                                  | 609                       | 237                       | 482                        | 153                        | 495                      | 866                                |
| <b>Nettoomsättning</b>                                                                                              | <b>1 745</b>              | <b>1 464</b>              | <b>1 046</b>               | <b>732</b>                 | <b>2 839</b>             | <b>3 120</b>                       |
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>                                                                          |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Taxebundna kostnader                                                                                                | -81                       | -92                       | -31                        | -36                        | -165                     | -154                               |
| Övriga driftskostnader                                                                                              | -98                       | -120                      | -49                        | -64                        | -208                     | -187                               |
| Förvaltningskostnader                                                                                               | -77                       | -89                       | -39                        | -46                        | -166                     | -154                               |
| Reparationer                                                                                                        | -18                       | -23                       | -10                        | -11                        | -45                      | -41                                |
| Fastighetsskatt                                                                                                     | -91                       | -88                       | -46                        | -43                        | -185                     | -189                               |
| Ej avdragsgill mervärdesskatt                                                                                       | -6                        | -5                        | -3                         | -2                         | -9                       | -11                                |
|                                                                                                                     | <b>-373</b>               | <b>-416</b>               | <b>-177</b>                | <b>-203</b>                | <b>-779</b>              | <b>-735</b>                        |
| <b>Projekt- och entreprenadsverksamhetens kostnader</b>                                                             | <b>-484</b>               | <b>-239</b>               | <b>-385</b>                | <b>-152</b>                | <b>-508</b>              | <b>-752</b>                        |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                                                               | <b>889</b>                | <b>809</b>                | <b>484</b>                 | <b>377</b>                 | <b>1 552</b>             | <b>1 632</b>                       |
| - varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)                                                      | 764                       | 811                       | 388                        | 376                        | 1 565                    | 1 518                              |
| - varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten                                                        | 125                       | -2                        | 96                         | 1                          | -13                      | 114                                |
| Central administration fastighetsförvaltning                                                                        | -37                       | -39                       | -20                        | -21                        | -75                      | -72                                |
| Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet                                                          | -8                        | -7                        | -4                         | -3                         | -17                      | -18                                |
|                                                                                                                     | <b>-45</b>                | <b>-46</b>                | <b>-24</b>                 | <b>-24</b>                 | <b>-91</b>               | <b>-90</b>                         |
| Finansiella intäkter                                                                                                | 0                         | 4                         | 0                          | 3                          | 3                        | -1                                 |
| Finansiella kostnader                                                                                               | -145                      | -183                      | -78                        | -92                        | -309                     | -271                               |
| Tomträttsavgälder                                                                                                   | -16                       | -18                       | -10                        | -8                         | -31                      | -29                                |
|                                                                                                                     | <b>-161</b>               | <b>-197</b>               | <b>-87</b>                 | <b>-97</b>                 | <b>-337</b>              | <b>-301</b>                        |
| <b>Resultat före värdetförändringar</b>                                                                             | <b>683</b>                | <b>566</b>                | <b>372</b>                 | <b>256</b>                 | <b>1 124</b>             | <b>1 241</b>                       |
| <b>Värdetförändringar</b>                                                                                           |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Fastigheter, orealiserade                                                                                           | 1 131                     | -1 207                    | 964                        | 279                        | -119                     | 2 220                              |
| Fastigheter, realiserade                                                                                            | -16                       | -68                       | -15                        | -65                        | -81                      | -29                                |
| Derivat, orealiserade                                                                                               | 253                       | -240                      | 43                         | -3                         | -252                     | 241                                |
|                                                                                                                     | <b>1 368</b>              | <b>-1 515</b>             | <b>992</b>                 | <b>210</b>                 | <b>-452</b>              | <b>2 431</b>                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                                                          | <b>2 051</b>              | <b>-949</b>               | <b>1 364</b>               | <b>466</b>                 | <b>672</b>               | <b>3 672</b>                       |
| Aktuell skatt                                                                                                       | -19                       | -6                        | -9                         | 16                         | -41                      | -54                                |
| Uppskjuten skatt                                                                                                    | -342                      | 384                       | -217                       | 82                         | 236                      | -490                               |
|                                                                                                                     | <b>-361</b>               | <b>378</b>                | <b>-226</b>                | <b>98</b>                  | <b>195</b>               | <b>-544</b>                        |
| <b>Periodens resultat</b>                                                                                           | <b>1 691</b>              | <b>-570</b>               | <b>1 138</b>               | <b>564</b>                 | <b>867</b>               | <b>3 128</b>                       |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                                                                         |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Poster som kommer att omklassificeras till resultatet                                                               |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Kassaflödessäkringar                                                                                                | 5                         | 7                         | 2                          | 4                          | 13                       | 10                                 |
| Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar                                                                           | -1                        | -2                        | -0                         | -0                         | -3                       | -2                                 |
| <b>Summa övrigt totalresultat</b>                                                                                   | <b>4</b>                  | <b>6</b>                  | <b>1</b>                   | <b>4</b>                   | <b>10</b>                | <b>8</b>                           |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>                                                                             | <b>1 695</b>              | <b>-564</b>               | <b>1 140</b>               | <b>567</b>                 | <b>877</b>               | <b>3 136</b>                       |
| Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare. |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Resultat per aktie, kr                                                                                              | 13,32                     | -4,39                     | 9,00                       | 4,35                       | 6,69                     | 24,41                              |

# RESULTAT JANUARI–JUNI 2021

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: tillskott från förvärvet av Lindholmen 44:2 i Göteborg som tillträdde den 15 januari 2021, Kvarngården 33:2 i Uppsala som tillträdde den 22 december 2020 och Eken 14 i Sundbyberg som tillträdde den 3 juni 2020. Den 1 juni 2020 frånträdde Farsta Centrum. Kolding 3 och 4 i Kista frånträdde den 1 juli 2021 och ingår resultatmässigt i jämförbart bestånd kvartal 2.

## Nettoomsättning

Koncernen redovisade för första halvåret en nettoomsättning som uppgick till 1 745 mkr (1 464), varav hyresintäkter utgjorde 1 137 mkr (1 227). Tillfälliga hyresrabatter som lämnats på grund av covid-19-pandemin (coronarabatter) uppgick för perioden till netto 9 mkr (38). Ansökan om statligt stöd för tillfälliga coronarabatter uppgick i perioden till 4 mkr (33). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 1 052 mkr (1 029), en ökning med 23 mkr eller 2,2 procent. Ökningen i hyresintäkter beror främst på lägre tillfälliga coronarabatter som netto minskat med 12 mkr i jämförbart bestånd. Utvecklingen i hyresintäkterna exklusive coronarabatter uppgick till 0,1 procent, varav kontorsfastigheter ökade med 1,4 procent och handelsfastigheter minskade med 1,7 procent. Ökningen i hyrestillväxten för kontorsfastigheter förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlingar men har också påverkats negativt av några större avflyttningar. Minskningen i hyrestillväxten för handelsfastigheter förklaras främst av vakanser och lägre omsättningshyra.

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

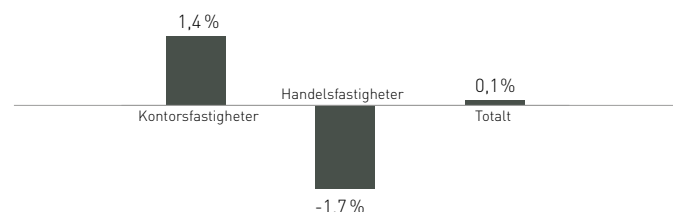
Projekt- och entreprenadomsättning uppgick till 609 mkr (237). Ökningen förklaras främst av bostadsrättsförsäljningen av Kvarter 1 på Nobelberget.

## Utveckling hyresintäkter

|                                         | Halvår<br>2021<br>jan-jun | Halvår<br>2020<br>jan-jun | Förändring, % |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| Jämförbart bestånd exkl. coronarabatter | 1 059                     | 1 059                     | 0,1%          |
| Engångsersättningar och coronarabatter  | -6                        | -36                       |               |
| Projektfastigheter                      | 72                        | 75                        |               |
| Förvärvade fastigheter                  | 12                        | 1                         |               |
| Sålda fastigheter                       | -                         | 128                       |               |
| <b>Hyresintäkter</b>                    | <b>1 137</b>              | <b>1 227</b>              | <b>-7,4%</b>  |

## Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

– Utvecklingen av hyresintäkter redovisas exklusive coronarabatter



## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick för första halvåret till 373 mkr (416). För jämförbart bestånd är fastighetskostnaderna oförändrade i jämförelse med samma period föregående år. Ökade kostnader förklaras av en kallare vinter med ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning samt att restriktioner på grund av covid-19-pandemin i gallerior och butiker medfört ökade kostnader för bevakning och städning jämfört med samma period föregående år. Däremot minskade kostnader för befarade och konstaterade kundförluster och de uppgick för perioden till 11 mkr (28).

## Utveckling fastighetskostnader

|                                          | Halvår<br>2021<br>jan-jun | Halvår<br>2020<br>jan-jun | Förändring, % |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| Jämförbart bestånd                       | -330                      | -330                      | 0,0%          |
| Projektfastigheter                       | -38                       | -37                       |               |
| Förvärvade fastigheter                   | -5                        | 0                         |               |
| Sålda fastigheter                        | -0                        | -49                       |               |
| <b>Kostnader fastighetsförvaltningen</b> | <b>-373</b>               | <b>-416</b>               | <b>-10,5%</b> |

## Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) uppgick till 764 mkr (811). Minskningen förklaras främst av försäljningen av Farsta Centrum. För jämförbart bestånd har bruttoresultatet, exklusive coronarabatter, för fastighetsförvaltningen ökat med 0,1 procent i jämförelse med samma period föregående år. I andra kvartalet har bruttoresultatet för jämförbart bestånd ökat med 2,9 procent i jämförelse med samma period föregående år.

Överskottsgraden uppgick till 67 procent (66).

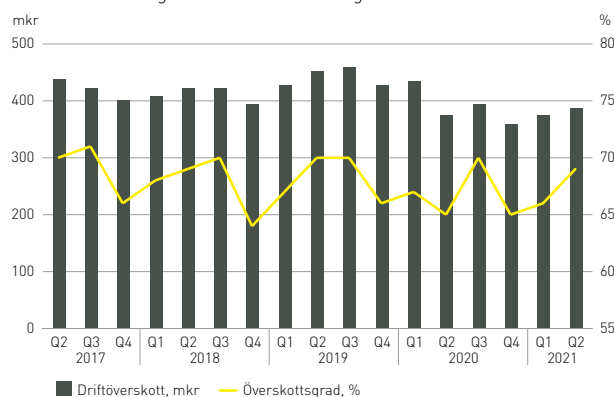
## Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet

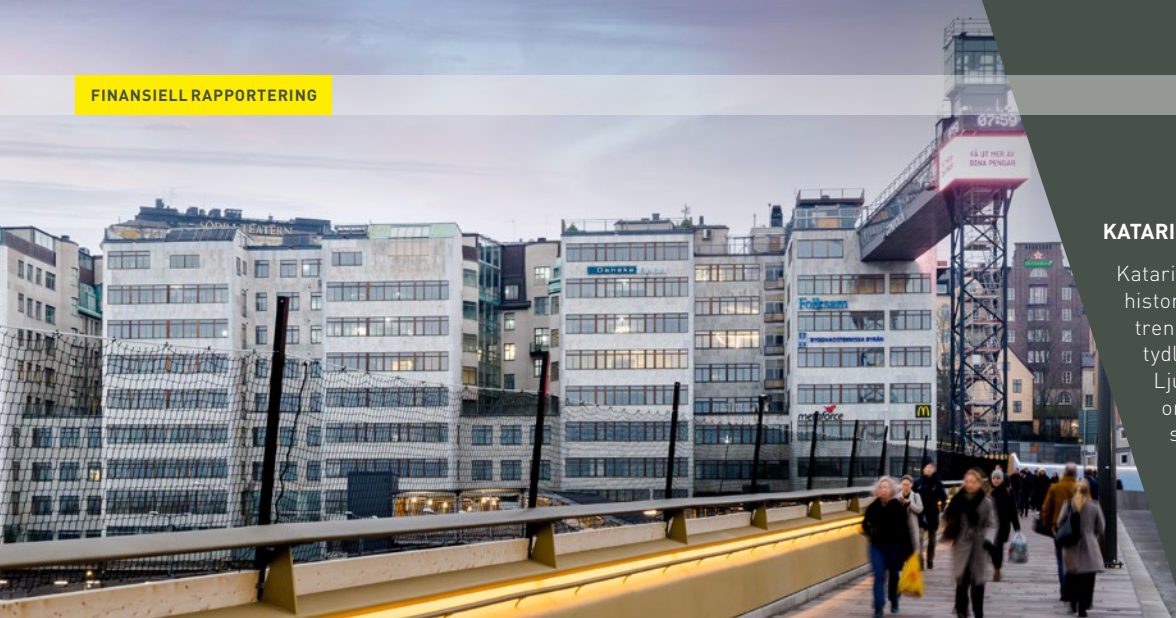
Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 125 mkr (-2). Det förbättrade bruttoresultatet förklaras främst av bostadsrättsförsäljningen av Kvarter 1 på Nobelberget med ett bruttoreultat på 91 mkr och en projektvinst om 30 procent som påverkats positivt av att parkering inte ingått i projektet.

Omsättningen i TL Bygg uppgick för perioden till 397 mkr (397), varav 42 procent (40) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 49 mkr (20). Ökningen i bruttoresultatet för TL Bygg förklaras främst av utfall i en avgjord tvist som fallit ut till TL Byggs fördel.

## Driftöverskott och överskottsgrad

– Positiv utveckling i kvartalets överskottsgrad





## KATARINAHUSET I SLUSSEN

Katarinahuset har en intressant historia där olika epoker och trender i byggstilar syns som tydliga årsringar. Atrium Ljungberg genomför nu en omfattande renovering och skapar moderna kontor med fantastisk utsikt. Här finns även planer för hotell, flera restauranger och utveckling av husets takterrass.

## RESULTAT JANUARI–JUNI 2021, forts.

### 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 fastighetsskötsel.

### Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 37 mkr (39). Kostnaden för central administration projekt- och entreprenadsverksamhet uppgick till 8 mkr (7).

### Finansnetto

De finansiella intäkterna och kostnaderna inklusive tomträttsavgälder uppgick för första halvåret till –161 mkr (–197). Minskningen beror främst på en ökad aktivering av ränta kopplat till förvärv av mark för projekt. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,6 procent (1,8). Se vidare avsnittet om finansiering på sidorna 17–18.

### Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 1 131 mkr (–1 207) och för kvartalet till 964 mkr (279). Värdeförändringarna för kvartalet hänförs framför allt till ökade driftnetton på kort och lång sikt, där nytecknade avtal varit starkt bidragande. En väsentlig del av den orealiserade värdeförändringen härrör från projektfastigheter som närmar sig färdigställande, där stärkta driftnetton samt lägre kvarstående risk och investeringsmängd haft störst inverkan. Cirka 70 procent av kvartalets värdeuppgång är hänförd till ökade kassaflöden och projektvinster. Den stora negativa förändringen i marknadsvärde motsvarande period föregående år var kopplat till ökad osäkerhet kring handelsfastigheter i samband med utbrott av covid-19-pandemin. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 9–11.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 253 mkr (–240) till följd av något stigande marknadsräntor.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –16 mkr (–68) och är huvudsakligen hänförliga till försäljningen av Kolding 3 och 4 som frånträdde den 1 juli 2021.

### Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till –19 mkr (–6). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar. Uppskjuten skatt uppgick till –342 mkr (384) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

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

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till 5 mkr (52).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 18 729 mkr (18 594).

### Skatteberäkning första halvåret 2021

| mkr                                                   | Underlag<br>aktuell skatt | Underlag<br>uppskjuten skatt |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Redovisat resultat före skatt                         | 2 051                     |                              |
| Skattemässigt avdragsgilla                            |                           |                              |
| avskrivningar                                         | –297                      | 297                          |
| investeringar                                         | –110                      | 110                          |
| Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla                     |                           |                              |
| värdeförändringar fastigheter, orealiserade           | –1 131                    | 1 131                        |
| värdeförändringar fastigheter, realiserade            | 16                        | –16                          |
| värdeförändringar derivat, orealiserade               | –253                      | 280                          |
| koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter           | –43                       | 43                           |
| koncernmässig internvinst                             | 11                        | –11                          |
| Övriga skattemässiga justeringar                      | –86                       | 58                           |
| <b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b> | <b>158</b>                | <b>1 892</b>                 |
| Förändring av underskottsavdrag                       | –71                       | –                            |
| <b>Skattepliktigt resultat</b>                        | <b>87</b>                 | <b>1 892</b>                 |
| Därav 20,6 % aktuell/uppskjuten skatt                 | –18                       | –390                         |
| Korrigerig av skatt tidigare år                       | –1                        | 13                           |
| Återföring av uppskjuten skatt sålda fastigheter      |                           | 35                           |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>                        | <b>–19</b>                | <b>–342</b>                  |

### Resultat

Resultat före värdeförändringar uppgick till 683 mkr (566). Resultat från bostadsrättsprojektet Kvarter 1, Nobelberget har påverkat positivt med 91 mkr.

Periodens resultat uppgick till 1 691 mkr (–570), vilket motsvarar 13,32 kr/aktie (–4,39).

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG KONCERNEN

| Belopp i mkr                                                              | 2021-06-30    | 2020-06-30    | 2021-03-31    | 2020-03-31    | 2020-12-31    |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                         |               |               |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                                                   | 47 338        | 43 616        | 46 677        | 42 514        | 46 026        |
| Nyttjanderättstillgång, tomträtter                                        | 1 044         | 981           | 1 179         | 981           | 1 179         |
| Goodwill                                                                  | 165           | 165           | 165           | 165           | 165           |
| Övriga anläggningstillgångar                                              | 149           | 122           | 205           | 196           | 217           |
| Derivat                                                                   | 82            | 9             | 91            | 14            | 7             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                        | <b>48 777</b> | <b>44 893</b> | <b>48 316</b> | <b>43 871</b> | <b>47 594</b> |
| Exploateringsfastigheter                                                  | 1 106         | 1 152         | 1 334         | 1 104         | 1 308         |
| Omsättningstillgångar                                                     | 1 205         | 606           | 446           | 491           | 434           |
| Likvida medel                                                             | 689           | 764           | 1 231         | 965           | 279           |
| Tillgångar som innehas för försäljning                                    | –             | –             | –             | 4 402         | –             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                        | <b>3 000</b>  | <b>2 522</b>  | <b>3 010</b>  | <b>6 962</b>  | <b>2 021</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                                   | <b>51 777</b> | <b>47 415</b> | <b>51 327</b> | <b>50 833</b> | <b>49 615</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                           |               |               |               |               |               |
| Eget kapital                                                              | 23 516        | 21 552        | 22 412        | 20 984        | 22 668        |
| Uppskjuten skatteskuld                                                    | 5 033         | 4 535         | 4 830         | 4 401         | 4 686         |
| Långfristiga räntebärande skulder                                         | 20 696        | 18 230        | 19 138        | 19 374        | 18 905        |
| Långfristig skuld finansiell leasing                                      | 1 044         | 981           | 1 179         | 981           | 1 179         |
| Derivat                                                                   | 387           | 627           | 376           | 655           | 662           |
| Övriga långfristiga skulder                                               | 245           | 224           | 232           | 227           | 229           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                         | <b>27 405</b> | <b>24 597</b> | <b>25 756</b> | <b>25 638</b> | <b>25 662</b> |
| Kortfristiga räntebärande skulder                                         | –             | 234           | 1 300         | 1 054         | –             |
| Övriga kortfristiga skulder                                               | 857           | 1 032         | 1 859         | 1 791         | 1 285         |
| Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning | –             | –             | –             | 1365          | –             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                         | <b>857</b>    | <b>1 266</b>  | <b>3 159</b>  | <b>4 211</b>  | <b>1 285</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                                     | <b>51 777</b> | <b>47 415</b> | <b>51 327</b> | <b>50 833</b> | <b>49 615</b> |

**Kundinbetalningar**

Hyresfordringar som avser hyresintäkter aviserade för kvartal två 2021 som förfallit till betalning uppgick till 17 mkr per 2021-06-30. För hyresintäkter som avsåg kvartal ett 2021 är motsvarande belopp 18 mkr. Fordringarna är kostnadsförda till den del de kan betraktas som osäkra och har därmed ingen framtida resultatpåverkan.

Aviseringen för kvartal tre 2021 ingår i balansräkningen per 2021-06-30 endast till den del som betalats in. Eventuell fordran avseende avisering för tredje kvartalet 2021 uppstår först per 2021-07-01 och ingår inte i balansräkningen på bokslutsdagen

Av de statliga hyresstöd om 33 mkr som ansöktes för under 2020 har 28 mkr beviljats och betalats ut. De återsående 5 mkr som ej beviljades har vidaredebiterats till aktuell hyresgäst. Under andra kvartalet 2021 har ansökningar om ytterligare 4 mkr gjorts. Dessa är för närvarande under handläggning av Boverket.

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL KONCERNEN

| Belopp i mkr                                | Hänförligt till moderbolagets aktieägare |                            |                  |                        |                     |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------|------------------------|---------------------|
|                                             | Aktiekapital                             | Övrigt tillskjutet kapital | Säkringsreserver | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>   | <b>333</b>                               | <b>3 960</b>               | <b>-13</b>       | <b>18 506</b>          | <b>22 784</b>       |
| Periodens resultat                          |                                          |                            |                  | -570                   | -570                |
| Övrigt totalresultat                        |                                          |                            | 6                |                        | 6                   |
| Förvärv av egna aktier                      |                                          |                            |                  | -19                    | -19                 |
| Utdelning, 5,00 kr/aktie                    |                                          |                            |                  | -649                   | -649                |
| <b>Utgående balans per 30 juni 2020</b>     | <b>333</b>                               | <b>3 960</b>               | <b>-8</b>        | <b>17 267</b>          | <b>21 552</b>       |
| Periodens resultat                          |                                          |                            |                  | 1 437                  | 1 437               |
| Övrigt totalresultat                        |                                          |                            | 4                |                        | 4                   |
| Förvärv av egna aktier                      |                                          |                            |                  | -324                   | -324                |
| <b>Utgående balans per 31 december 2020</b> | <b>333</b>                               | <b>3 960</b>               | <b>-4</b>        | <b>18 380</b>          | <b>22 668</b>       |
| Ingående balans per 1 januari 2021          | 333                                      | 3 960                      | -4               | 18 380                 | 22 668              |
| Periodens resultat                          |                                          |                            |                  | 1 691                  | 1 691               |
| Övrigt totalresultat                        |                                          |                            | 4                |                        | 4                   |
| Förvärv av egna aktier                      |                                          |                            |                  | -207                   | -207                |
| Utdelning, 5,05 kr/aktie                    |                                          |                            |                  | -640                   | -640                |
| <b>Utgående balans per 30 juni 2021</b>     | <b>333</b>                               | <b>3 960</b>               | <b>-1</b>        | <b>19 223</b>          | <b>23 516</b>       |

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Atrium Ljungberg förvärvade 1 246 000 aktier (118 000) av serie B under första halvåret, varav 199 000 aktier (-) under andra kvartalet. Bolaget äger vid kvartalets utgång 6 728 000 aktier av serie B (3 500 000). Per den 30 juni 2021 uppgår antalet utestående aktier till 126 492 736 (129 720 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2021-01-01 – 2021-06-30 till 126 933 819 (129 770 472).

## MARKNAD OCH FASTIGHETSBESTÅND

## Fastighetsmarknaden

Den totala transaktionsvolymen i Sverige uppgick till 95 miljarder kronor under det första halvåret, enligt Savills. Under de senaste tolv månaderna har affärer till ett värde om drygt 201 miljarder kronor genomförts, vilket är en indikation på att marknadsläget och intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt mycket starkt. Den största delen av transaktionsvolymen var lokaliserad i Stockholm, som svarade för cirka 47 % av den totala volymen. De dominerande segmenten var samhällsfastigheter och bostäder som svarade för 28 % respektive 21 % av transaktionsvolymen.

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

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

## Förvärvade och tillträdde fastigheter

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

## Fastighetsförsäljningar

| Fastighet            | Område | Kategori | Uthyrbar area, kvm | Frånträde | Underliggande pris fastighet, mkr |
|----------------------|--------|----------|--------------------|-----------|-----------------------------------|
| Kolding 3, Kolding 4 | Kista  | Kontor   | 59 506             | Juli 2021 | 805                               |

## Fastighetsbeståndet

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 67 procent (68) av kontrakterad årshyra. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 67 fastigheter (66) med en sammanlagd yta om 1 046 000 kvm inklusive garage (1 069 000).

Under perioden har förvärv avtalats för del av fastigheten Lundbyvasen 4:6 i på Lindholmen i Göteborg, där tillträde beräknas ske i början av 2024. Förvärv och tillträde har även skett av fastigheten Lindholmen 44:2, även den belägen på Lindholmen i Göteborg. Under året har även frånträde skett av tomträtterna Kolding 3 och 4 i Kista i Stockholm.

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

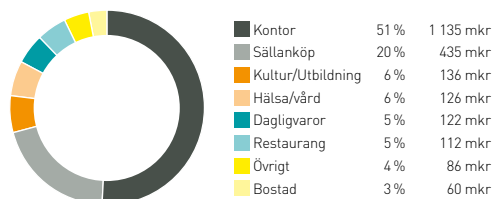
I det andra kvartalet 2020 klassades en fastighet om från handelsfastighet till kontorsfastighet i enlighet med definitionerna då hyresvärdet för kontor nu överstiger handel i denna fastighet, föranlett av att en handelslokal byggts om till kontor.

**Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad**

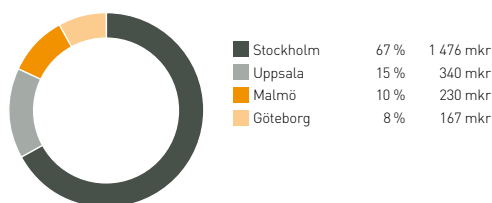
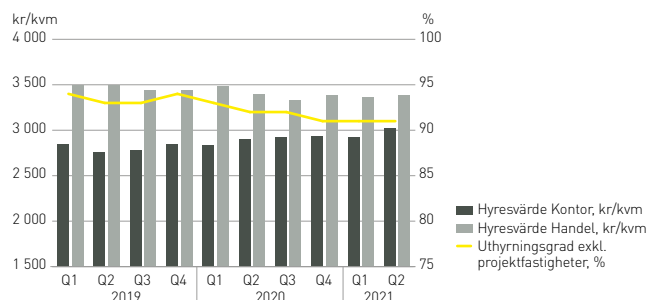
Per 2021-07-01 uppgick den kontrakterade årshyran till 2 213 mkr (2 228), där minskningen i huvudsak förklaras av försäljningen av Kolding 3 och 4. Den ekonomiska uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter var 91 procent (92) och exklusive projektfastigheter 91 procent (92). Vakansgraden var därmed 9 procent (8). Av total kontrakterad årshyra härrör mindre än en procent till hyresgäster som antingen är försatta i konkurs eller genomgår en rekonstruktion. Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2021-07-01 till 3,5 år (3,4).

**Kontrakterad årshyra per lokaltyp**

– En blandad portfölj skapar flexibilitet

**Kontrakterad årshyra per region**

– Endast i starka tillväxtregioner

**Hyresvärde per kvm och uthyrningsgrad****Nettouthyrning**

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under det andra kvartalet till 17 mkr (–7), varav projektfastigheter 2 mkr (–1). Nytecknade kontrakt avser främst Stockholmsområdet och inom kontor och handel medan uppsägningar främst avser kontor i Stockholm, där en hyresgäst nyttjat sin option om att lämna tillbaka yta. Skadestånd kommer att

erhållas under fjärde kvartalet i år. Nettouthyrningen för första halvåret uppgick till 7 mkr (2), varav projektfastigheter 10 mkr (19).

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

**Nettouthyrning****Fastighetsvärdering**

Atrium Ljungberg har per 2021-07-01 låtit externvärdera 45 procent av fastighetsbeståndets totala värde. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield och Savills. 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. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA för fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft i närtid.

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

**Marknadsvärde för jämförbart bestånd**

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 38 307 mkr, motsvarande 79 procent av fastighetsportföljens totala värde.

**Exploateringsfastigheter**

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

**Hyresvärde och uthyrningsgrad**

| Lokaltyp                      | 2021-07-01      |                                  |                   | 2020-07-01      |                                  |                   |
|-------------------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------|
|                               | Hyresvärde, mkr | Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup> | Uthyrningsgrad, % | Hyresvärde, mkr | Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup> | Uthyrningsgrad, % |
| Kontor                        | 1 195           | 3 019                            | 91                | 1 204           | 2 903                            | 92                |
| Handel                        | 742             | 3 391                            | 90                | 754             | 3 393                            | 93                |
| Övrigt                        | 224             | 2 154                            | 90                | 220             | 2 064                            | 92                |
| Bostad                        | 48              | 1 756                            | 98                | 57              | 1 761                            | 99                |
| Garage/parkering              | 38              | E/T                              | 95                | 54              | E/T                              | 94                |
| <b>Affärsområde Fastighet</b> | <b>2 247</b>    | <b>3 013</b>                     | <b>91</b>         | <b>2 288</b>    | <b>2 951</b>                     | <b>92</b>         |
| Projektfastigheter            | 182             |                                  | 92                | 129             |                                  | 91                |
| <b>Totalt</b>                 | <b>2 429</b>    |                                  | <b>91</b>         | <b>2 417</b>    |                                  | <b>92</b>         |

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

Bokfört värde per 2021-06-30 uppgick till 1 106 mkr och marknadsvärdet vid samma tidpunkt till 1 460 och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken samt Gränby Park.

#### Värdeförändring

Den orealiserade värdeförändringen under kvartalet uppgick till 964 mkr (279). Värdeförändringen hänförs framför allt till ökade driftnetton på kort och lång sikt, där nytecknade avtal varit starkt bidragande. En väsentlig del av den orealiserade värdeförändringen härrör även från projektfastigheter som närmar sig färdigställande, där stärkta driftnetton och lägre kvarstående risk och investeringsmängd haft störst inverkan.

#### Byggrätter

Totalt finns 410 000 kvm BTA byggrätter exklusive markanvisningar och ombyggnationer, varav 76 000 kvm BTA med lagakraftvunnen detaljplan. 334 000 kvm BTA kräver en detaljplaneändring för att kunna realiseras. Av de lagakraftvunna byggrätterna avser 26 000 kvm BTA kommersiella byggrätter, 12 000 kvm BTA hyresrätter och 38 000 kvm BTA exploateringsfastigheter. Bokfört värde uppgår till cirka 5 900 kr/kvm BTA för kommersiella byggrätter och cirka 1 300 kr/kvm BTA för hyresrättsbyggrätter. Bokfört värde för byggrätter inom exploateringsfastigheter uppgår till cirka 3 600 kr/kvm BTA beräknad utifrån 170 000 kvm BTA, vilket inkluderar även icke detaljplanlagd mark. Volymen markanvisade byggrätter uppgår till cirka 346 000 kvm och återfinns framförallt i Slakthusområdet, Hagastaden, Slussen i Stockholm och Gränbystaden i Uppsala.

#### Förändring av fastighetsbeståndet

|                                                     | Halvår<br>2021<br>jan-jun | Halvår<br>2020<br>jan-jun | Helår<br>2020<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| mkr                                                 |                           |                           |                          |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>                      |                           |                           |                          |
| <b>Verkligt värde vid periodens början</b>          | <b>46 026</b>             | <b>47 513</b>             | <b>47 513</b>            |
| Förvärv (efter avdrag latent skatt)                 | 25                        | 289                       | 410                      |
| Försäljning                                         | -805                      | -3 979                    | -3 979                   |
| Investeringar i egna fastigheter                    | 970                       | 1 000                     | 2 208                    |
| Orealiserade värdeförändringar                      | 1 131                     | -1 207                    | -119                     |
| Omklassificering                                    | -10                       | -                         | -7                       |
| <b>Verkligt värde vid periodens slut</b>            | <b>47 338</b>             | <b>43 616</b>             | <b>46 026</b>            |
| <b>Exploateringsfastigheter</b>                     |                           |                           |                          |
| <b>Vid periodens början</b>                         | <b>1 308</b>              | <b>997</b>                | <b>997</b>               |
| Omklassificering                                    | 10                        | -                         | 7                        |
| Försäljning brf                                     | -284                      | -                         | -                        |
| Investeringar i bostadsrättsprojekt                 | 73                        | 156                       | 305                      |
| <b>Exploateringsfastigheter, vid periodens slut</b> | <b>1 106</b>              | <b>1 152</b>              | <b>1 308</b>             |
| <b>Fastighetsbeståndet totalt <sup>1)</sup></b>     | <b>48 444</b>             | <b>44 768</b>             | <b>47 334</b>            |

#### Direktavkastning per lokaltyp

| %             | Intervall      | 2021-06-30<br>Genomsnitt | 2020-12-31<br>Genomsnitt |
|---------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Kontor        | 3,2-6,4        | 3,9                      | 4,1                      |
| Handel        | 3,7-6,4        | 5,2                      | 5,2                      |
| Bostäder      | 2,3-3,8        | 3,5                      | 3,5                      |
| Övrigt        | 3,2-6,4        | 4,7                      | 4,9                      |
| <b>Totalt</b> | <b>2,3-6,4</b> | <b>4,3</b>               | <b>4,4</b>               |

#### Direktavkastning per region

| %             | Intervall      | 2021-06-30<br>Genomsnitt | 2020-12-31<br>Genomsnitt |
|---------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Stockholm     | 2,3-6,4        | 4,4                      | 4,5                      |
| Uppsala       | 2,9-5,7        | 5,2                      | 5,2                      |
| Malmö         | 3,5-6,4        | 5,5                      | 5,6                      |
| Göteborg      | 4,3-4,4        | 4,3                      | 4,4                      |
| <b>Totalt</b> | <b>2,3-6,4</b> | <b>4,3</b>               | <b>4,4</b>               |

#### Orealiserade värdeförändringar fastigheter

| mkr                             | 2021<br>Q2 | 2021<br>Q1 | 2020<br>Q4 | 2020<br>Q3 | 2020<br>Q2 | 2020<br>Q1    | 2019<br>Q4 | 2019<br>Q3 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|------------|------------|
| Förändrade avkastningskrav      | 304        | 231        | 702        | 286        | 254        | -791          | 549        | 283        |
| Förändrade driftnetton med mera | 667        | -64        | -79        | 181        | 25         | -695          | 107        | -          |
| Byggrätter                      | -6         | -          | -          | -          | -          | -             | 30         | -          |
| <b>Summa</b>                    | <b>964</b> | <b>167</b> | <b>623</b> | <b>467</b> | <b>279</b> | <b>-1 486</b> | <b>686</b> | <b>283</b> |

#### Fastighetsbeståndet (exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter)

| Fastighetstyp                                   | 2021-06-30                 |                        |                                         | 2020-06-30                 |                        |                                         |
|-------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
|                                                 | Uthyrbar area,<br>'000 kvm | Verkligt värde,<br>mkr | Verkligt värde,<br>kr/kvm <sup>1)</sup> | Uthyrbar area,<br>'000 kvm | Verkligt värde,<br>mkr | Verkligt värde,<br>kr/kvm <sup>1)</sup> |
| Kontorsfastigheter                              | 580                        | 27 313                 | 58 611                                  | 603                        | 25 072                 | 52 677                                  |
| Handelsfastigheter                              | 302                        | 10 087                 | 42 026                                  | 324                        | 10 781                 | 41 286                                  |
| Bostadsfastigheter                              | 45                         | 1 317                  | 34 043                                  | 45                         | 1 274                  | 33 171                                  |
| <b>Affärsområde Fastighet</b>                   | <b>927</b>                 | <b>38 717</b>          | <b>51 990</b>                           | <b>973</b>                 | <b>37 127</b>          | <b>47 875</b>                           |
| Projektfastigheter                              | 113                        | 8 102                  | E/T <sup>2)</sup>                       | 90                         | 6 001                  | E/T <sup>2)</sup>                       |
| Mark och byggrätter                             | -                          | 518                    |                                         | -                          | 488                    |                                         |
| <b>Summa förvaltningsfastigheter</b>            | <b>1 041</b>               | <b>47 338</b>          |                                         | <b>1 063</b>               | <b>43 616</b>          |                                         |
| Exploateringsfastigheter                        | 6                          | 1 106                  |                                         | 6                          | 1 152                  |                                         |
| <b>Fastighetsbeståndet totalt <sup>3)</sup></b> | <b>1 046</b>               | <b>48 444</b>          |                                         | <b>1 069</b>               | <b>44 768</b>          |                                         |

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

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

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



## CENTRALA SICKLA

De senaste två åren har vi, tillsammans med Nacka kommun, arbetat fram en vision för utvecklingen av det så kallade Centrala Sickla. Området består idag av stora bilparkeringar och låga handelsbyggnader. Ytorna kommer att omvandlas till urbana stadskvarter med promenadstråk och hus med kontorsarbetsplatser och bostäder. Restauranger och butiker i bottenvåningarna ger liv åt gatustråken och skapar en trygg stadsmiljö.

## Beslutade och färdigställda projekt

**Investeringar i egna fastigheter** uppgick till 1 043 mkr (1 156), varav 608 mkr (699) i projektfastigheter och 73 mkr (156) i exploateringsfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst projekt i Sickla, Mobilia, Barkarbystaden och Hagastaden. Alla våra beslutade projekt löper på enligt plan och inget av dem har påverkats nämnvärt av den pågående pandemin.

Under det första kvartalet 2021 färdigställdes vårt första bostadsrättsprojekt på Nobelberget, brf Sicklastråket om 68 lägenheter och i maj färdigställdes kvarter 1 i Parkhusen, Uppsala med 44 hyreslägenheter.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 30 juni till 2 060 mkr.

## Stockholm

### SICKLA, NACKA

**Tapetfabriken** – Den gamla tapetfabriken vid Marcusplatsen i Sickla har utvecklats till ett hotell med Nordic Choice Hotels som hyresgäst. Hotellet, med sina 240 hotellrum, konferenslokaler, restaurang och en 2 000 kvm stor lobby invigdes i början av juni.

**Brf Konstharts** – Nobelbergets andra kvarter omfattar 56 bostadsrättslägenheter, tre kommersiella lokaler i bottenvåningarna samt ett parkeringsgarage. Projektet sälj- och produktionsstartades under hösten 2020 och per den 22 juni 2021 var 98 procent av lägenheterna tecknade med bindande förhandsavtal. Projektet beräknas vara klart för inflyttning under tredje kvartalet 2022.

**Sickla galleria, etapp IV** – Ovanpå den befintliga gallerian tillskapas cirka 200 parkeringsplatser varav 60 för elbilar. De nya parkeringarna ska bland annat tillgodose utökad behov kopplat till projekten Curanten och Stationshuset. Cirka 2 000 befintliga kvm handelslokaler har tomställts och nya lokaler om knappt 3 100 kvm för handel och service tillskapats. Arbete pågår med installationer och hyresgästanpassningar. Sport- och fritidsaktören XXL har tecknat avtal om en 3 100 kvm stor butik på plan 2. Gatuplan har avtal tecknats med Rituals och Lekia. Färdigställandet beräknas ske under det tredje kvartalet och öppning av butikerna i november 2021.

### SLUSSEN

**Katarinahuset** – Ombyggnadsprojektet i Katarinahuset pågår och huset kommer efter färdigställandet att innehålla moderna kontor med en unik utsikt. Utöver kontor finns även planer för hotell och flera restauranger samt utveckling av husets takterrass så att allmänheten kan få

tillträde via Mosebacke och Katarinahissen. Hyresavtal är sedan tidigare tecknat med Eriks Gondolen om totalt 1 100 kvm fördelade på två olika restauranger med inflyttning under hösten 2022. De första kontorshyresgästerna beräknas flytta in under våren 2023 och renoveringen av fastigheten beräknas vara helt klar under sommaren 2023. Investeringen uppgår till närmare en miljard kronor. Länsstyrelsen har upphävt ett bygglov för en påbyggnad på Katarinahuset med hänvisning till gestaltningen. Vi ser nu över den fortsatta processen.

### SLAKTHUSOMRÅDET

**Utvecklingen av Slakthusområdet** fortskrider enligt plan. Vi har fattat investeringsbeslut om 160 miljoner kronor för projektet Slakthushallarna som kommer att bli hjärtat i den destination för mat, kultur och upplevelser som vi skapar i området, och som är så viktig för att attrahera företag till platsen. Projektet beräknas byggstarta under hösten och färdigställas sommaren 2022.

### HAGASTADEN

**Life City** – Invid Nya Karolinska Solna byggs Life City. Byggnaden omfattar 27 500 kvm och investeringen uppgår till 1,7 miljarder kronor inklusive markförvärv. Här skapar vi en ny mötesplats för verksamheter som stödjer det framväxande life science klustret i stadsdelen. Vi har under andra kvartalet tecknat avtal om 2 000 kvm med bioteknikföretaget 10x Genomics. Bolaget, som har huvudkontor i Kalifornien, driver sedan 2018 ett forskningscenter i Sverige och företagets produkter används av forskare i hela världen. Tidigare i våras tecknades också avtal om 800 kvm med restaurangen K-märkt. Restaurangen och matkaféet kommer att komplettera konferens- och mötesverksamheten i huset och blir en viktig pusselbit i skapandet av en ny mötesplats i Hagastaden.

Produktionen löper på enligt plan och första inflyttning planeras ske under fjärde kvartalet 2021. Hela huset beräknas stå färdigt under våren 2022.

### BARKARBYSTADEN, JÄRFÄLLA

**Bas Barkarby** – Den första etappen av Bas Barkarby omfattar cirka 25 000 kvm. Här sammanför vi utbildning med näringsliv och kultur och skapar en helt ny typ av mötesplats. Järfälla kommun blir största hyresgäst med närmare 11 000 kvm för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Utöver detta kommer Bas Barkarby att innehålla kontor, restaurang och verksamheter för vård och hälsa. Invändiga byggnationer pågår och huset beräknas vara färdigställt sommaren 2022.

Under andra kvartalet 2021 har hyresavtal tecknats med Svea Education och Värmdö Tekniska Utbildningar, båda uthyrningarna är villkorade av Skolinspektionens godkännande, samt med ett huvudkontor för ett företag i inredningsbranschen. Uthyrningsgraden uppgår i och med detta till 80 procent och vi ser ett fortsatt stort intresse för etablering av verksamheter i huset.

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

## Uppsala

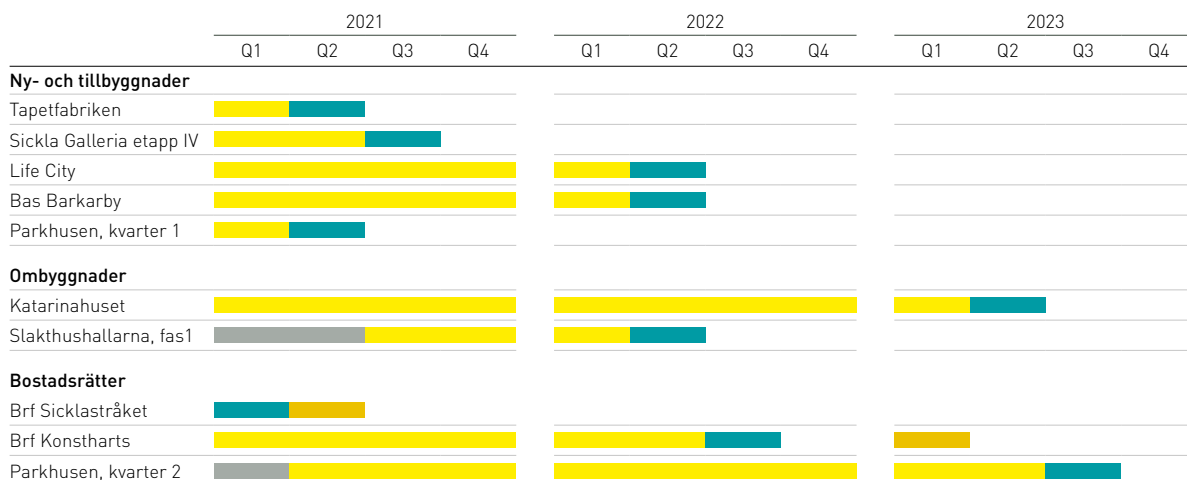
### GRÄNBYSTADEN

**Parkhusen, kvarter 1** – Med närhet till både Gränbystaden galleria och Gränbyparken bygger vi bostadskvarteren Parkhusen som kommer att omfatta cirka 300 lägenheter. Parkhusen skapar en stadsmässig front och en tydlig entré till parken. Kvarter 1 omfattar 44 hyreslägenheter med en kommersiell lokal i bottenvåningen. Projektet färdigställdes i maj 2021 och alla lägenheter är uthyrda, så även den kommersiella lokalen.

**Parkhusen, kvarter 2** – Här planeras våra första bostadsrätter i Gränbystaden, totalt 98 stycken. Projektet säljstartades i juni 2021 och färdigställandet beräknas ske under tredje kvartalet 2023.

#### Tidplan beslutade projekt

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande ■ Vinstavräkning brf



#### Beslutade projekt

| Projekt, fastighet, kommun                       | Uthyrbar area, kvm |               |               |               | Parkering, BTA | Total investering, mkr <sup>1)</sup> | Varav kvarstår, mkr | Verkligt värde, mkr | Hyresvärde, mkr <sup>2)</sup> | Uthyrningsgrad, % |
|--------------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|
|                                                  | Handel             | Kontor        | Bostäder      | Övrigt        |                |                                      |                     |                     |                               |                   |
| <b>Ny- och tillbyggnader</b>                     |                    |               |               |               |                |                                      |                     |                     |                               |                   |
| Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka             |                    |               |               | 10 500        | 4 600          | 440                                  | 30                  |                     | E/T <sup>3)</sup>             | 100 <sup>4)</sup> |
| Sickla Galleria etapp IV, Sicklaön 83:22, Nacka  | 5 000              |               |               |               | 6 300          | 150                                  | 30                  |                     | 16                            | 62                |
| Life City, Molekylen 1, Stockholm                |                    | 27 500        |               |               | 4 400          | 1 680                                | 430                 |                     | 110                           | 59                |
| Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla            |                    | 4 000         |               | 20 200        |                | 870                                  | 320                 |                     | 58                            | 80                |
| Parkhusen, kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala       | 100                |               | 2 700         |               |                | 120                                  | 10                  |                     | 6                             | 100               |
| <b>Summa ny- och tillbyggnader</b>               | <b>5 100</b>       | <b>31 500</b> | <b>2 700</b>  | <b>30 700</b> | <b>15 300</b>  | <b>3 260</b>                         | <b>820</b>          |                     |                               | <b>68</b>         |
| <b>Ombyggnader</b>                               |                    |               |               |               |                |                                      |                     |                     |                               |                   |
| Katarinahuset, Tranbodarne 11, Stockholm         | 2 900              | 18 400        |               | 3 800         |                | 980                                  | 750                 |                     | 125                           | E/T <sup>3)</sup> |
| Slakthushallarna, fas 1, Kylhuset 26, Stockholm  | 2 200              |               |               |               |                | 160                                  | 110                 |                     | 10                            | E/T <sup>3)</sup> |
| <b>Bostadsrätter</b>                             |                    |               |               |               |                |                                      |                     |                     |                               |                   |
| Brf Konstharts, Sicklaön 83:41, Nacka            | 300                |               | 3 600         |               | 800            | 280                                  | 130                 |                     | E/T                           | 98 <sup>4)</sup>  |
| Parkhusen kvarter 2, del av Gränby 21:4, Uppsala |                    |               | 5 800         |               | 1 200          | 270                                  | 250                 |                     | E/T                           | – <sup>7)</sup>   |
| <b>Summa beslutade projekt</b>                   | <b>10 500</b>      | <b>49 900</b> | <b>12 100</b> | <b>34 500</b> | <b>17 300</b>  | <b>4 950</b>                         | <b>2 060</b>        | <b>5 211</b>        |                               |                   |

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

<sup>2)</sup> Exklusive tillägg.

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

<sup>4)</sup> Uthyrningsgrad inklusive parkering uppgår till 96 %. Parkering hyrs ut närmare färdigställandet.

<sup>5)</sup> Fördelat på 3 238 mkr för ny- och tillbyggnader, 1 828 mkr för ombyggnationer och 145 mkr för brf-projekt.

<sup>6)</sup> Andel sålda lägenheter med bindande avtal, i antal.

<sup>7)</sup> 8% bokade genom bokningsavtal.



### PARKHUSEN I GRÄNBYSTADEN

Gränbystaden i Uppsala har under de senaste åren utvecklats till en levande plats med kontor, handel, bostäder, park och mötesplatser. I mitten av juni säljstartade vi vårt första bostadsrättsprojekt i området. Parkhusens andra kvarter består av 98 lägenheter som kommer att stå klara hösten 2023.

## Möjliga utvecklingsprojekt

**Vår befintliga projektportfölj** med nybyggnationer och fastighetsutvecklingsprojekt möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 36 miljarder kronor, utöver kvarstående investeringar i pågående projekt om drygt två miljarder kronor. Areamässigt omfattar de framtida investeringarna 53 procent kontor, 37 procent bostäder och resterande 11 procent av handel/service, utbildning och kultur. Projektportföljen är fördelad på de flesta av våra områden där Sickla, Slakthusområdet,

Hagastaden, Gränbystaden och Slussen står för cirka 90 procent av investeringsvolymen. Av den totala projektportföljen ligger merparten av våra projekt vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och detaljplanearbetet. I normalfallet startas inga projekt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

## Möjliga projektstarter 2022–2023

### Stockholm

**I Sickla fortsätter** utvecklingen av Nobelberget med totalt 500 bostadsrättslägenheter. Under 2021 påbörjades projekteringen av det tredje bostadskvarteret, högst upp på Nobelberget. Här planeras för ett nittiototal lägenheter med beräknad säljstart årsskiftet 2021/2022. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras successivt i en takt beroende på marknadens efterfrågan. På Nobelberget skapas en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler, restauranger och kulturverksamheter.

Vid Sickla Station, där den kommande tunnelbanan kommer att bindas samman med Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar, innehar vi en byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA. Arbetet pågår med en ny detaljplan med ökad byggrätt som innefattar en byggnad om 23 våningar och cirka 23 000 kvm BTA. Detaljplanen antogs i december av Nacka kommun och nu pågår process med överklaganden. Atrium Ljungberg och Region Stockholm driver ett gemensamt projekt som omfattar delar av uppförandet av den nya stationsuppgången. Utöver detta ska byggnaden innehålla kontor och andra kommersiella lokaler. Markarbeten, schaktning och sprängning pågår.

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

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

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

### Göteborg

**Under det andra** kvartalet har vår ansökan om planbesked för ett om- och tillbyggnadsprojekt av fastigheten Tornen i Göteborg godkänts. Detaljplanearbetet beräknas starta under 2022.

### Malmö

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

### Uppsala

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

White Arkitekter/  
Stockholms stad**HAGASTADEN**

Hagastaden växer till att bli en dynamisk stadsdel och ett av världens främsta kluster för life science. I östra Hagastaden har vi en markanvisning, här planerar vi för en kontorsfastighet om cirka 24 000 kvadratmeter med böljande fasad och fantastisk utsikt mot Brunnsviken och Hagaparken.

# Större utvecklingsområden, projektstarter efter 2023

## Sickla

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

Tillväxtakten är hög i Stockholmsregionen varför vi också planerar för fler bostäder i Sickla. Detaljplanearbetet för bostäder i Kyrkviken, norra Nobelberget och Centrala Sickla är påbörjat. I Kyrkviken vill vi, i enlighet med Nacka kommuns bostadsvision och översiktsplan, skapa cirka 700 attraktiva bostäder och lokaler för service i en trivsam kvartersmiljö. Kyrkviken ligger i direkt anslutning till strandpromenad, kollektivtrafik och Sicklas utbud av handel och service. På Nobelberget fortsätter utvecklingen av nya bostadskvarter, totalt omfattar projektet 500 bostadsrättslägenheter.

Den totala investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till cirka 13 miljarder kronor.

## Slakthusområdet

**Atrium Ljungbergs vision, som vi delar med Stockholms stad, är att** Slakthusområdet ska bli en attraktiv plats med kontor och bostäder kompletterat med ett brett matutbud, kultur och upplevelser. En helt ny mötesplats och en motor för hela Söderort. 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 har vi även avropat markanvisningar om ytterligare cirka 100 000 kvm BTA. Förvärven och utvecklade markanvisningar uppgår totalt till cirka 200 000 kvm BTA för kontor och bostäder, kompletterat med kultur, handel/restaurang, hotell, utbildning med mera. Den totala investeringen 2019–2030 uppgår, inklusive förvärv, till cirka tio miljarder kronor.

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt och i maj vann den första detaljplanen i området laga kraft. I mars 2021 tecknade vi ett samarbetsavtal med Stockholms konstnärliga högskola (SKH) om en flytt till Slakthusområdet. Högskolekvarteret planeras

omfatta cirka 30 000 kvm BTA, utbildningslokaler och arbetsplatser. SKH utbildar och forskar inom bland annat film, media, opera, cirkus och skådespeleri och arrangerar årligen ett stort antal publika evenemang. I april avropade vi en markanvisning vid det så kallade Evenemangstorget för SKH samt en kontorsbyggrätt om totalt cirka 36 000 kvm BTA, i enlighet med avtalet med Stockholms stad. Planarbetet för dessa byggrätter påbörjades i maj. Kulturutbudet i Slakthusområdet har under året breddats med tillskott inom såväl konsert- och festivalscenen som barn- och ungdomskultur. Bland annat öppnar det kreativa talanginitiativet Juice Studios. Projektet är ett unikt samarbete mellan näringsliv, offentlig förvaltning och ideell sektor och har flera finansiärer och samarbetspartners. Investeringsbeslutet för Slakthushallarna blir startskottet för den nya matdestination som vi vill utveckla i Slakthusområdet.

## Slussen

**Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna vid Slussen.**

I en överenskommelse med Stockholms stad erhöll vi under 2020, som ersättning för den återlämnade markanvisningen Hamnmästaren, flera markanvisningar i Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet. I Slussen har vi nu möjlighet att utveckla den kommande handelsplatsen under Ryssgården och Södermalmstorg, om cirka 16 000 kvm BTA. Här planeras för handel och service kombinerat med ytor som förbinder de olika kollektivtrafikslagen med varandra; Saltsjöbanan, tunnelbanan och bussterminalen i Katarinaberget. Handelsplatsen angränsar till kommande Mälarterrassen, en publik byggnad om cirka 6 000 kvm BTA med utblick över Gamla stan och vattnet. Här planerar vi för kaféer, restauranger och inslag av kultur. Beräknad inflyttning 2026.

Kvarteret Ormen är en byggrätt om cirka 4 500 kvm BTA där ett hotell planeras att uppföras ovanpå tunnelbaneuppgången. Hotellet beräknas färdigställas 2025, direkt i anslutning till handelsplatsen.

I Slussen har vi sedan tidigare också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarne, placerad ovan Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Kvarteret Ryssbodarne är en triangulär byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA i fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningen. Produktionsstart är tidigast 2026 med möjlig inflyttning 2028.

Atrium Ljungberg äger sedan tidigare Glashuset, Sjömansinstitutet och Katarinahuset. Detta innebär att vi nu äger cirka 55 000 kvm LOA i befintligt bestånd och har markanvisningar om totalt cirka 35 000 kvm BTA. Utvecklingsprojektet i Slussen motsvarar en total investering om drygt två miljarder kronor. Vårt samarbete med staden fortsätter och tillsammans skapar vi en dynamisk mötesplats för framtiden. Slussen ska bli ett levande nav och en destination för både stockholmare och turister.

## Hagastaden

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

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

I mars 2020 erhöll vi ytterligare en markanvisning i området efter en överenskommelse med Stockholms stad där vi återlämnade en markanvisning i Slussen till förmån för ett kommande Nobel Center. Markanvisningen i Hagastaden består av två bostadskvarter och ett kontorskvarter – kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa. Byggstart planeras i slutet av 2023 där bostadskvarteret Stanford är först ut.

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

## Uppsala

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

Detaljplanen för Ångkvarnen (Uppsala Kungsängen 22:2) i Uppsala city antogs av Uppsala kommunfullmäktige den 16 juni och förväntas vinna laga kraft under 2021. Byggnaderna ligger i ett utvecklingsområde där vi, tillsammans med Ikano Bostad och Besqab, kommer att knyta ihop de södra delarna av innerstaden med city. Tillträde till fastigheterna sker i början av 2023 och byggstart beräknas ske senare samma år.

Under de senaste sex åren har vi genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden, alla med syfte att skapa en attraktiv och levande stadsbild med en blandning av verksamheter som tillsammans skapar en attraktiv och trygg plats med liv och rörelse under dygnets alla timmar.

2019 erhöll vi en förnyad markanvisning med en byggrätt om potentiellt 45 000 kvm BTA för bostäder och kontor, inklusive parkering, söder om Gränbystaden galleria. Detaljplanearbete för bostadskvarteret beräknas vara färdigt under det fjärde kvartalet 2021. Kontorskvarteret arbetas om i enlighet med inkomna synpunkter från samrådet och detaljplanen förväntas vara klar under sommaren 2022 med planerad byggstart 2023.

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

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

### Möjliga projekt

|                 | Kommun     | Lokaltyp <sup>1)</sup> | Projektarea, kvm BTA        |                                | Möjlig investering, mkr <sup>2)</sup> |
|-----------------|------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
|                 |            |                        | Detaljplan finns            | Förändring av detaljplan krävs |                                       |
| Barkarby        | Järfälla   | Kontor                 | 6 000                       |                                |                                       |
| Lindholmen      | Göteborg   | Kontor                 |                             | 23 000                         |                                       |
| Hagastaden      | Stockholm  | Bostäder               | 39 000                      |                                |                                       |
| Hagastaden      | Stockholm  | Kontor                 | 36 000                      | 26 000                         |                                       |
| Hagastaden      | Stockholm  | Handel                 | 1 000                       |                                |                                       |
| Mobilia         | Malmö      | Kontor                 | 5 000                       |                                |                                       |
| Sickla          | Nacka      | Bostäder               | 38 000                      | 143 000                        |                                       |
| Sickla          | Nacka      | Kontor                 |                             | 121 000                        |                                       |
| Slakthusområdet | Stockholm  | Utbildning             |                             | 34 000                         |                                       |
| Slakthusområdet | Stockholm  | Bostäder               |                             | 35 000                         |                                       |
| Slakthusområdet | Stockholm  | Kontor                 |                             | 92 000                         |                                       |
| Slakthusområdet | Stockholm  | Hotell                 |                             | 4 000                          |                                       |
| Slakthusområdet | Stockholm  | Övrigt                 |                             | 22 000                         |                                       |
| Sundbyberg      | Sundbyberg | Kontor                 |                             | 26 000                         |                                       |
| Södermalm       | Stockholm  | Handel                 |                             | 16 000                         |                                       |
| Södermalm       | Stockholm  | Hotell                 |                             | 5 000                          |                                       |
| Södermalm       | Stockholm  | Kontor                 | 46 000                      |                                |                                       |
| Södermalm       | Stockholm  | Kultur/restaurant      | 6 000                       |                                |                                       |
| Uppsala         | Uppsala    | Bostäder               | 12 000                      | 46 000                         |                                       |
| Uppsala         | Uppsala    | Kontor                 |                             | 54 000                         |                                       |
| Uppsala         | Uppsala    | Handel                 | 5 000                       |                                |                                       |
| <b>Summa</b>    |            |                        | <b>194 000<sup>3)</sup></b> | <b>647 000<sup>4)</sup></b>    | <b>36 000</b>                         |

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

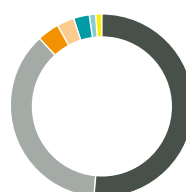
<sup>2)</sup> Investeringsvolymen avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande byggrätter, inklusive eventuella markförvärv.

<sup>3)</sup> Varav cirka 40 000 kvm avser ombyggnad och cirka 80 000 kvm BTA avser markanvisningar.

<sup>4)</sup> Varav cirka 90 000 kvm avser ombyggnad och cirka 260 000 kvm BTA avser markanvisningar.

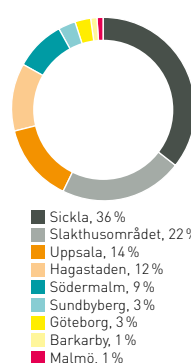
### Möjliga projekt efter lokaltyp

– Bostäder och kontor står för knappt 90 procent av arean



### Möjliga projekt efter område

– Areal fokuserat till Stockholm



### Möjliga projekt efter detaljplan

– För knappt en fjärdedel av arean finns färdig detaljplan



### Möjliga projekt vid tunnelbanestationer

– Drygt 80 procent av arean vid nya eller befintliga tunnelbanestationer



# Finansiering

## Finansmarknaden

I mitten av det andra kvartalet 2021 kulminerade den tredje vågen av covid-19 i Sverige. I slutet av maj presenterade regeringen tillsammans med Folkhälsomyndigheten en plan för att successivt öppna upp landet, varav de första lättnaderna infördes i juni.

Konjunkturinstitutet skriver i sin senaste bedömning av ekonomin att en förväntat låg och sjunkande smittspridning ger goda förutsättningar för en fortsatt snabb ekonomisk återhämtning. Hushållens konsumtion av traditionellt kontaktnära tjänster förväntas öka samtidigt som sparkvoten är fortsatt hög. Även bland företagen är framtidsutsikterna positiva. En växande efterfrågan i omvärlden förväntas leda till att svensk exportmarknad växer snabbt de kommande kvartalen. Pandemins fortsatta utveckling, inte minst effekten av nya mutationer, är dock en uppenbar riskfaktor.

I USA har inflationen tilltagit och vissa röster höjs nu för att normalisera penningpolitiken i en snabbare takt än vad som tidigare annonserats. I EU är det omvänt läge där svaga inflationsutsikter ger stöd åt en fortsatt expansiv penningpolitik. I Sverige var det senaste inflationsutfallet något under Riksbankens förväntan samtidigt som långsiktiga inflationsförväntningar har stigit något enligt en undersökning av Prospera.

Både korta och långa svenska marknadsräntor var i princip på samma nivå vid ingången som vid utgången av kvartalet. 3 månader Stibor noteras några räntepunkter under 0 % och 10-årig swapränta 0,78 %.

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

## Räntebärande skulder

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom kapitalmarknaden, nordiska banker, Nordiska Investeringsbanken, Europeiska

Investeringsbanken och direktfinansiering. De räntebärande skulderna uppgick vid kvartalets slut till 20 696 mkr (18 464). Under andra kvartalet ökade de räntebärande skulderna med 258 mkr. Ökningen är en nettoeffekt av ökade obligationslån och återbetalda företagscertifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid kvartalets slut till 1,6 procent (1,8). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,7 procent (1,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,9 år (5,5) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,8 år (4,9). Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 5,8 ggr (4,1). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid halvårsskiftet uppgick den till 42,7 procent (41,2).<sup>1)</sup>

Outnyttjade lånelöften, utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat, uppgick till 2 845 mkr (4 271). Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 300 mkr (300).

## Säkerheter

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 7 398 mkr (8 013) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 14 procent (17) i förhållande till de totala tillgångarna.

## Grön finansiering

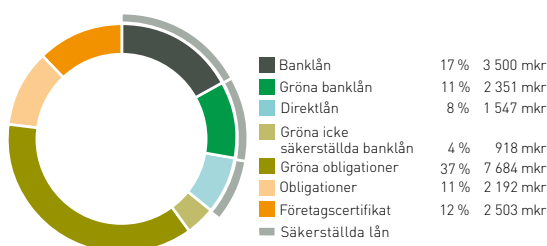
Atrium Ljungberg skapar attraktiva och hållbara städer och som en del av hållbarhetsstrategin fokuserar vi på att förbättra resurseffektiviteten och därmed minska vår miljöpåverkan. Detta gör det även möjligt att finansiera oss grönt.

Grön finansiering står för 53 procent (47) av total lånevolym. Vid kvartalets slut fanns 7 684 mkr (5 400) gröna obligationer utestående samt 3 269 mkr (3 274) gröna banklån.

<sup>1)</sup> Justerad belåningsgrad uppgick till 42,0 procent (41,2).

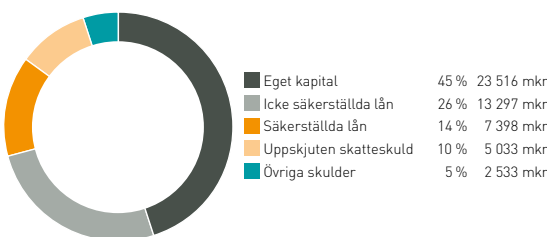
## Räntebärande skulder

– 20,7 miljarder kronor i skulder med 53 procent grön finansiering



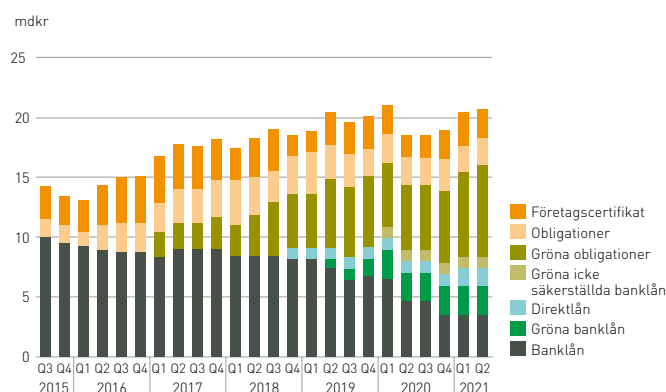
## Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 14 procent i förhållande till totala tillgångarna



## Utveckling finansieringskällor

– Ökad volym gröna obligationer och minskad volym företagscertifikat



## Räntebindning

| Bindningstid    | Belopp, mkr   | Andel, %    | Genomsnittlig ränta, % <sup>1)</sup> |
|-----------------|---------------|-------------|--------------------------------------|
| 2021            | 4 964         | 24%         | 1,2                                  |
| 2022            | 200           | 1%          | 1,6                                  |
| 2023            | 200           | 1%          | 0,6                                  |
| 2024            | 1 498         | 7%          | 1,6                                  |
| 2025            | 1 450         | 7%          | 1,6                                  |
| 2026 och senare | 12 384        | 60%         | 1,9                                  |
| <b>Totalt</b>   | <b>20 696</b> | <b>100%</b> | <b>1,6</b>                           |

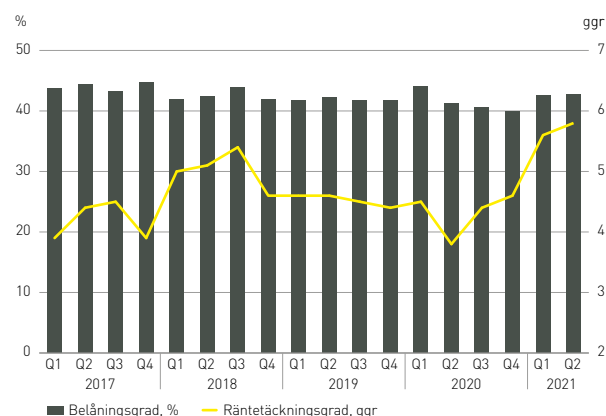
<sup>1)</sup> Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

## Kapitalbindning

| Bindningstid    | Belopp, mkr   | Andel, %   |
|-----------------|---------------|------------|
| 2021            | –             | –          |
| 2022            | 1 477         | 7          |
| 2023            | 3 405         | 16         |
| 2024            | 3 754         | 18         |
| 2025            | 1 389         | 7          |
| 2026 och senare | 10 671        | 52         |
| <b>Totalt</b>   | <b>20 696</b> | <b>100</b> |

## Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Stabil belåningsgrad och en förbättrad räntetäckningsgrad



## Derivat

Derivatportföljen bestod vid kvartalets slut av 14 585 mkr (13 374) i ränteswappar och valutaswappar med förfall mellan 2024 och 2031. Dessutom finns 500 mkr i forwardstartade ränteswappar med start fjärde kvartalet 2021. Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor.

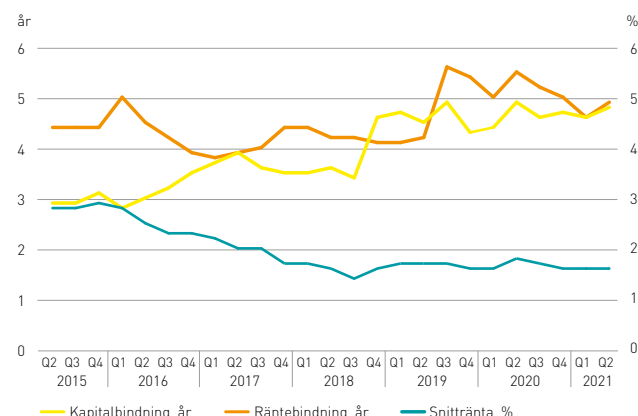
Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under första halvåret till 253 mkr (–240) då räntan under halvåret stigit något på de löptider som derivat tecknats för. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till –305 mkr (–618).

## Publik rating

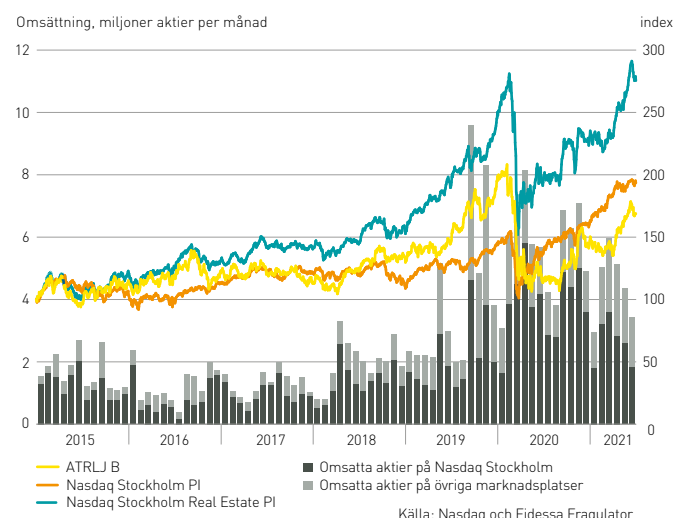
Bolaget har en investment-grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

## Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Svagt stigande ränte- och kapitalbindningstid och en stabil snittränta



## Atrium Ljungberg-aktien



## KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

|                                                                                     | Halvår<br>2021<br>jan-jun | Halvår<br>2020<br>jan-jun | Kvartal<br>2021<br>apr-jun | Kvartal<br>2020<br>apr-jun | Helår<br>2020<br>jan-dec | 12 månader<br>2020/2021<br>jul-jun |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Belopp i mkr                                                                        |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Resultat före värdeförändringar                                                     | 683                       | 566                       | 372                        | 256                        | 1 124                    | 1 241                              |
| Återföring av- och nedskrivningar                                                   | 8                         | 18                        | 4                          | 14                         | 13                       | 2                                  |
| Övriga poster som inte ingår i kassaflödet                                          | -79                       | -23                       | -91                        | -24                        | -9                       | -66                                |
| Betald skatt                                                                        | -83                       | -2                        | -76                        | 13                         | 6                        | -75                                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>528</b>                | <b>560</b>                | <b>209</b>                 | <b>258</b>                 | <b>1 134</b>             | <b>1 102</b>                       |
| Nettoförändring av rörelsekapital                                                   | 14                        | -240                      | 95                         | -257                       | 113                      | 366                                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>542</b>                | <b>320</b>                | <b>304</b>                 | <b>1</b>                   | <b>1 246</b>             | <b>1 468</b>                       |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  | -25                       | -286                      | 0                          | -282                       | -407                     | -146                               |
| Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt                            | -1 031                    | -1 156                    | -547                       | -586                       | -2 513                   | -2 388                             |
| Försäljning av fastigheter                                                          | -                         | 3 797                     | -                          | -                          | 3 797                    | 0                                  |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar                                     | 84                        | -56                       | 53                         | 71                         | -145                     | -5                                 |
| Inköp/försäljning av inventarier                                                    | -5                        | -12                       | -1                         | -9                         | -8                       | -1                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-977</b>               | <b>2 287</b>              | <b>-495</b>                | <b>2 991</b>               | <b>724</b>               | <b>-2 540</b>                      |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Förändring av övriga långfristiga skulder                                           | 4                         | 2                         | 1                          | -3                         | 5                        | 7                                  |
| Upptagna lån                                                                        | 8 205                     | 3 490                     | 4 310                      | 549                        | 5 886                    | 10 600                             |
| Amortering av skuld                                                                 | -6 517                    | -5 123                    | -3 987                     | -3 089                     | -7 047                   | -8 441                             |
| Utbetald utdelning                                                                  | -640                      | -649                      | -640                       | -649                       | -649                     | -640                               |
| Återköp egna aktier                                                                 | -207                      | -19                       | -36                        | -                          | -343                     | -531                               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>844</b>                | <b>-2 300</b>             | <b>-351</b>                | <b>-3 193</b>              | <b>-2 149</b>            | <b>996</b>                         |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>410</b>                | <b>308</b>                | <b>-542</b>                | <b>-201</b>                | <b>-177</b>              | <b>-74</b>                         |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>279</b>                | <b>457</b>                | <b>1 231</b>               | <b>965</b>                 | <b>457</b>               | <b>764</b>                         |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>689</b>                | <b>764</b>                | <b>689</b>                 | <b>764</b>                 | <b>279</b>               | <b>689</b>                         |

## Kommentarer till kassaflödesanalys

Periodens kassaflöde uppgick till 410 mkr (308).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 542 mkr (320), vilket motsvarar 4,27 kr/aktie (2,47).

Nettot av investeringsverksamheten har bidragit med ett negativt kassaflöde om -977 mkr (2 287), främst hänförligt till investeringar i egna fastigheter som uppgick till -1 031 mkr (-1 156).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 844 mkr (-2 300) där kassaflödet är hänförligt till upptagna lån, amortering av lån, utdelning och förvärv av egna aktier.

Tillgänglig likviditet uppgick till 3 834 mkr (5 335), och utgjordes av banktillgodohavanden om 689 mkr (764), outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 2 845 mkr (4 271) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.

# Hållbarhet

## Hållbart företagande

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

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

## Hållbarhetsarbete

Nuvarande hållbarhetsmål löper ut 2021 och med anledning av detta har ett strategiskt arbete påbörjats med att ta fram en förnyad hållbarhetsstrategi och nya hållbarhetsmål.

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

Under kommande kvartal pågår arbetet med att definiera mål och delmål och lämpliga mätetal arbetas fram. Detta görs i samverkan med representanter från hela organisationen.

## Miljöcertifiering

Vi har valt att certifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam och våra bostäder enligt Miljöbyggnad. Per 2021-06-30 var 69 procent (58) av uthyrbar yta certifierad.

## Energianvändning

El står för största delen av vår energianvändning. Vanligtvis är det vi som förser våra hyresgäster med el och debiterar dem utifrån faktisk förbrukning, vilket skapar incitament för resurseffektivitet. En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Den kyla som finns installerad i våra fastigheter består dels av köpt fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla. Jämfört med referensåret 2014 har energiintensiteten minskat med 25 (18) procent per kvadratmeter, vilket är ett resultat av energieffektiviseringsåtgärder.

## Energiintensitet

| kWh/kvm                          | 2021/2020<br>jul-jun | 2020/2019<br>jul-jun | Förändring | Förändring<br>mot 2014 <sup>1)</sup> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|------------|--------------------------------------|
| Värme                            | 58                   | 65                   | -11%       | -37%                                 |
| Fastighetsel                     | 46                   | 46                   | 1%         | -31%                                 |
| Fjärrkyla                        | 10                   | 15                   | -30%       | -45%                                 |
| <b>Delsumma fastighetsenergi</b> | <b>115</b>           | <b>126</b>           | <b>-9%</b> | <b>-35%</b>                          |
| Hyresgästel                      | 55                   | 56                   | -2%        | -11%                                 |
| Hyresgästel, uppskattad          | 16                   | 16                   | -1%        | -42%                                 |
| Processkyla                      | 15                   | 14                   | 4%         |                                      |
| <b>Total energiintensitet</b>    | <b>200</b>           | <b>212</b>           | <b>-6%</b> | <b>-25%</b>                          |

<sup>1)</sup> Referensår.

## Hållbara medarbetare

Vi deltar sedan 2011 i Great Place to Works® utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser". Vår målsättning är att minst nå ett genomsnittligt index på 85 procent. 2020 överträffade vi vårt mål och nådde ett index om 89 procent (87).

## Gröna hyresavtal

Hållbara och kostnadseffektiva lösningar skapas bäst i nära samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare. Gröna hyresavtal är ett exempel på ett gemensamt åtagande att tillsammans minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Målet är att gröna hyresavtal ska utgöra minst 50 procent av kontrakterad årshyra vid utgången av 2021, vilket innebär att vi per 2021-06-30 ligger över målet.

|                                                 | 2021-07-01 | 2020-07-01 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra | 51%        | 41%        |

## Skatt

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomträttsavgälder. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms och stämpelskatt. Regelverken kring dessa skatter följs noggrant då det är en väsentlig del av det kommersiella erbjudandet med krav på hög förutsägbarhet och minimering av administrativa kostnader. Läs mer om Atrium Ljungbergs skattepolicy på vår webbplats [www.al.se](http://www.al.se) eller i vår årsredovisning för 2020 på sidan 25.

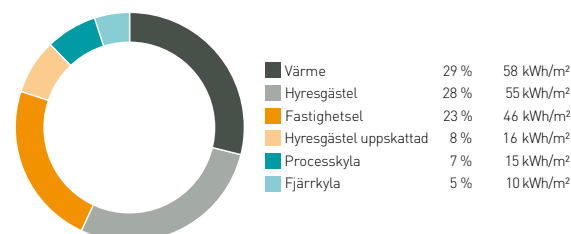
| mkr                 | Halvår<br>2021<br>jan-jun | Halvår<br>2020<br>jan-jun | Helår<br>2020<br>jan-dec | 12 månader<br>2020/2021<br>jul-jun |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Aktuell skatt       | 19                        | 6                         | 41                       | 54                                 |
| Fastighetsskatt     | 91                        | 88                        | 185                      | 189                                |
| Ej avdragsgill moms | 71                        | 28                        | 134                      | 177                                |
| <b>Skatter</b>      | <b>181</b>                | <b>121</b>                | <b>361</b>               | <b>420</b>                         |
| Tomträttsavgäld     | 16                        | 18                        | 31                       | 29                                 |
| <b>Samhället</b>    | <b>197</b>                | <b>139</b>                | <b>392</b>               | <b>450</b>                         |

## Grön finansiering

Som en följd av hållbarhetsarbetet, med tydlig koppling till våra hållbara projekt, kan Atrium Ljungberg genomföra grön finansiering. Den står för 53 procent (47) av den totala lånevolymen. Vid periodens slut fanns 7 684 mkr (5 400) gröna obligationer utestående samt 3 269 mkr (3 274) gröna banklån.

## Energiintensitet

- 43 procent av den totala energiintensiteten avser hyresgästers verksamhetsenergi



# Segmentrapportering

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

2021  
jan-jun

| Belopp i mkr                                    | Fastigheter  | Projekt-<br>utveckling <sup>1)</sup> | TL Bygg    | Projekt-<br>och entreprenad-<br>verksamheten | Ej fördelade<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen    |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Hysesintäkter                                   | 1 148        |                                      |            |                                              | -12                                         | 1 137        |
| Projekt- och entreprenadsättning                |              | 379                                  | 397        | 776                                          | -167                                        | 609          |
| <b>Nettoomsättning</b>                          | <b>1 148</b> | <b>379</b>                           | <b>397</b> | <b>776</b>                                   | <b>-179</b>                                 | <b>1 745</b> |
| Kostnader fastighetsförvaltning                 | -376         |                                      |            |                                              | 3                                           | -373         |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader |              | -291                                 | -348       | -639                                         | 155                                         | -484         |
| <b>Bruttoresultat</b>                           | <b>773</b>   | <b>88</b>                            | <b>49</b>  | <b>137</b>                                   | <b>-21</b>                                  | <b>889</b>   |
| Central administration                          | -37          | -2                                   | -6         | -8                                           | -                                           | -45          |
| Finansiella intäkter och kostnader              |              |                                      |            |                                              | -161                                        | -161         |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>          | <b>736</b>   | <b>86</b>                            | <b>43</b>  | <b>129</b>                                   | <b>-182</b>                                 | <b>683</b>   |
| Värdeförändringar <sup>2) 3)</sup>              | 1 116        |                                      |            |                                              | 253                                         | 1 368        |
| Skatt                                           |              |                                      |            |                                              | -361                                        | -361         |
| <b>Periodens resultat</b>                       | <b>1 852</b> | <b>86</b>                            | <b>43</b>  | <b>129</b>                                   | <b>-290</b>                                 | <b>1 691</b> |
| Investeringar och förvärv                       | 995          | 60                                   | 1          | 60                                           | 4                                           | 1 060        |
| Tillgångar, periodens slut                      | 47 338       | 1 106                                | 247        | 1 353                                        | 3 154                                       | 51 845       |

2020  
jan-jun

| Belopp i mkr                                    | Fastigheter  | Projekt-<br>utveckling <sup>1)</sup> | TL Bygg    | Projekt- och<br>entreprenad-<br>verksamheten | Ej fördelade<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen    |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Hysesintäkter                                   | 1 251        |                                      |            |                                              | -23                                         | 1 227        |
| Projekt- och entreprenadsättning                |              | 23                                   | 397        | 420                                          | -183                                        | 237          |
| <b>Nettoomsättning</b>                          | <b>1 251</b> | <b>23</b>                            | <b>397</b> | <b>420</b>                                   | <b>-206</b>                                 | <b>1 464</b> |
| Kostnader fastighetsförvaltning                 | -424         |                                      |            |                                              | 8                                           | -416         |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader |              | -7                                   | -377       | -384                                         | 145                                         | -239         |
| <b>Bruttoresultat</b>                           | <b>827</b>   | <b>17</b>                            | <b>19</b>  | <b>36</b>                                    | <b>-53</b>                                  | <b>809</b>   |
| Central administration                          | -39          | -2                                   | -5         | -7                                           | -                                           | -46          |
| Finansiella intäkter och kostnader              |              |                                      |            |                                              | -197                                        | -197         |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>          | <b>787</b>   | <b>14</b>                            | <b>14</b>  | <b>29</b>                                    | <b>-250</b>                                 | <b>566</b>   |
| Värdeförändringar <sup>2) 3)</sup>              | -1 275       |                                      |            |                                              | -239 826                                    | -1 515       |
| Skatt                                           |              |                                      |            |                                              | 378                                         | 378          |
| <b>Periodens resultat</b>                       | <b>-487</b>  | <b>14</b>                            | <b>14</b>  | <b>29</b>                                    | <b>-112</b>                                 | <b>-570</b>  |
| Investeringar och förvärv                       | 1 286        | 156                                  | -          | 156                                          | 68                                          | 1 510        |
| Tillgångar, periodens slut                      | 44 597       | 1 152                                | 323,9      | 1 476                                        | 1 342                                       | 47 415       |

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

<sup>2)</sup> Fastigheter, realiserade 1 131 mkr (-1 207). Fastigheter, realiserade -16 mkr (-68).

<sup>3)</sup> Realiserad värdeförändring derivat 253 mkr (-240).

## Intäktslag per segment

2021

jan-jun

| Belopp i mkr                                    | Fastigheter  | Projekt-<br>utveckling | TL Bygg    | Projekt- och<br>entreprenad-<br>verksamheten | Ej fördelade<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen    |
|-------------------------------------------------|--------------|------------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Hysesintäkter                                   | 1 148        |                        |            |                                              | -12                                         | 1 137        |
| Projekt- och entreprenadomsättning              |              |                        |            |                                              |                                             |              |
| varav Totalentreprenad, fast pris               |              |                        | 142        | 142                                          | 0                                           | 142          |
| varav Totalentreprenad, löpande räkning         |              |                        | 131        | 131                                          | -128                                        | 4            |
| varav Utförarentreprenad, fast pris             |              |                        | 0          | 0                                            | 0                                           | 0            |
| varav Utförarentreprenad, löpande räkning       |              |                        | 101        | 101                                          | -40                                         | 61           |
| varav Övrigt inkl brf                           |              | 379                    | 23         | 402                                          |                                             | 402          |
| <b>Summa Projekt- och entreprenadomsättning</b> |              | <b>379</b>             | <b>397</b> | <b>776</b>                                   | <b>-167</b>                                 | <b>609</b>   |
| <b>Summa Nettoomsättning</b>                    | <b>1 148</b> | <b>379</b>             | <b>397</b> | <b>776</b>                                   | <b>-179</b>                                 | <b>1 745</b> |

2020

jan-jun

| Belopp i mkr                                    | Fastigheter  | Projekt-<br>utveckling | TL Bygg    | Projekt- och<br>entreprenad-<br>verksamheten | Ej fördelade<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen    |
|-------------------------------------------------|--------------|------------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Hysesintäkter                                   | 1 251        |                        |            |                                              | -23                                         | 1 227        |
| Projekt- och entreprenadomsättning              |              |                        |            |                                              |                                             |              |
| 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                                         | -            |
| <b>Summa Projekt- och entreprenadomsättning</b> |              | <b>23</b>              | <b>397</b> | <b>420</b>                                   | <b>-183</b>                                 | <b>237</b>   |
| <b>Summa Nettoomsättning</b>                    | <b>1 251</b> | <b>23</b>              | <b>397</b> | <b>420</b>                                   | <b>-206</b>                                 | <b>1 464</b> |

# NYCKELTAL<sup>1)</sup>

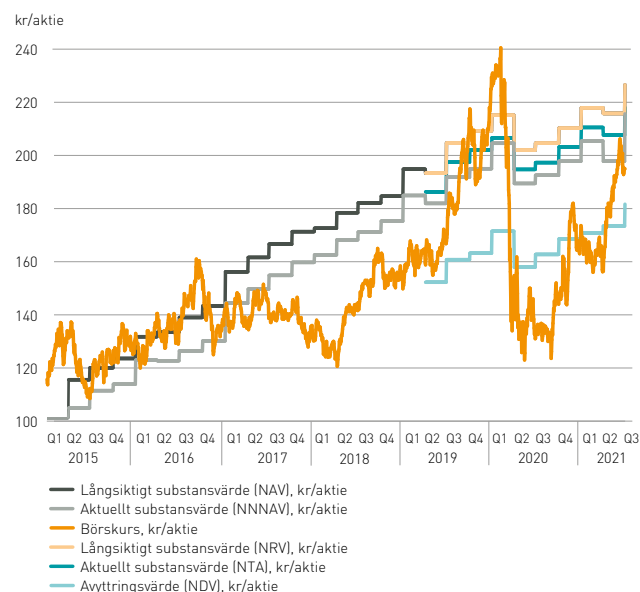
|                                                                             | Halvår<br>2021<br>jan-jun | Halvår<br>2020<br>jan-jun | Kvartal<br>2021<br>apr-jun | Kvartal<br>2020<br>apr-jun | Helår<br>2020<br>jan-dec | 12 månader<br>2020/2021<br>jul-jun |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>                                       |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %                              | 91                        | 92                        | 91                         | 92                         | 91                       | 91                                 |
| Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %                              | 91                        | 92                        | 91                         | 92                         | 91                       | 91                                 |
| Överskottsgrad, %                                                           | 67                        | 66                        | 69                         | 65                         | 67                       | 67                                 |
| Uthyrbar yta, tusental kvm                                                  | 1 046                     | 1 069                     | 1 046                      | 1 069                      | 1 087                    | 1 046                              |
| Investeringar i egna fastigheter, mkr                                       | 1 043                     | 1 156                     | 558                        | 586                        | 2 513                    | 2 399                              |
| Antal fastigheter periodens slut                                            | 67                        | 66                        | 67                         | 66                         | 67                       | 67                                 |
| <b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>                                                |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Soliditet, %                                                                | 45,4                      | 45,5                      | 45,4                       | 45,5                       | 45,7                     | 45,4                               |
| Belåningsgrad, %                                                            | 42,7                      | 41,2                      | 42,7                       | 41,2                       | 39,9                     | 42,7                               |
| Justerad belåningsgrad, %                                                   | 42,0                      | 41,2                      | 42,0                       | 41,2                       | 39,9                     | 42,0                               |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                     | 5,7                       | 4,1                       | 5,8                        | 3,8                        | 4,6                      | 5,6                                |
| Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %                                 | 1,6                       | 1,8                       | 1,6                        | 1,8                        | 1,6                      | 1,6                                |
| Avkastning på eget kapital rullande 12 mån, %                               | 13,9                      | 4,7                       | 13,9                       | 4,7                        | 3,8                      | 13,9                               |
| Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %   | 4,5                       | 4,3                       | 4,5                        | 4,3                        | 3,8                      | 4,5                                |
| Avkastning på total kapital rullande 12 mån, %                              | 8,0                       | 2,7                       | 8,0                        | 2,7                        | 2,0                      | 7,8                                |
| Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, % | 2,5                       | 2,6                       | 2,5                        | 2,6                        | 2,3                      | 2,4                                |
| <b>DATA PER AKTIE</b>                                                       |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Resultat per aktie, kr                                                      | 13,32                     | -4,39                     | 9,00                       | 4,35                       | 6,69                     | 24,41                              |
| Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr           | 4,29                      | 3,43                      | 2,33                       | 1,55                       | 6,92                     | 7,75                               |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr                                | 4,27                      | 2,47                      | 2,40                       | 0,01                       | 9,62                     | 11,46                              |
| Eget kapital, kr                                                            | 185,90                    | 166,15                    | 185,90                     | 166,15                     | 177,46                   | 185,90                             |
| Börskurs, kr                                                                | 194,90                    | 131,20                    | 194,90                     | 131,20                     | 172,80                   | 194,90                             |
| Vägt genomsnitt antal aktier, tusental                                      | 126 934                   | 129 770                   | 126 553                    | 129 721                    | 129 554                  | 128 146                            |
| Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental                        | 126 493                   | 129 721                   | 126 493                    | 129 721                    | 127 739                  | 126 493                            |
| <b>MEDARBETARE</b>                                                          |                           |                           |                            |                            |                          |                                    |
| Medelantal anställda                                                        | 324                       | 343                       | 319                        | 348                        | 333                      | 331                                |

|                                                                      | Halvår<br>2021<br>jan-jun | Halvår<br>2020<br>jan-jun | Helår<br>2020<br>jan-dec |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (Earnings), mkr | 650                       | 512                       | 1 070                    |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPS), kr/aktie | 5,14                      | 3,95                      | 8,38                     |
| Långsiktigt substansvärde (NRV), mkr                                 | 28 666                    | 26 541                    | 27 841                   |
| Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie                            | 226,62                    | 204,60                    | 217,95                   |
| Aktuellt substansvärde (NTA) <sup>2)</sup> , mkr                     | 27 584                    | 25 595                    | 26 897                   |
| Aktuellt substansvärde (NTA) <sup>2)</sup> , kr/aktie                | 218,07                    | 197,31                    | 210,56                   |
| Avyttringsvärde (NDV)                                                | 22 979                    | 21 110                    | 21 825                   |
| Avyttringsvärde (NDV), kr/aktie                                      | 181,66                    | 162,73                    | 170,86                   |
| Vakansgrad                                                           | 9%                        | 7%                        | 9%                       |

<sup>1)</sup> Se definitioner sidorna 28–30, se avstämningar för nyckeltal på [www.al.se](http://www.al.se).

<sup>2)</sup> Vid beräkning av aktuellt substansvärde (NTA) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

## NRV, NTA, NDV, NNAV och börskurs



KVARTALSÖVERSIKT<sup>1) 2)</sup>

## RESULTATRÄKNINGAR

| Belopp i mkr                                                   | 2021<br>Q2   | 2021<br>Q1 | 2020<br>Q4 | 2020<br>Q3 | 2020<br>Q2 | 2020<br>Q1    | 2019<br>Q4   | 2019<br>Q3 |
|----------------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|------------|---------------|--------------|------------|
| Hyresintäkter                                                  | 565          | 572        | 555        | 561        | 579        | 648           | 644          | 653        |
| Projekt- och entreprenadsättning                               | 482          | 127        | 118        | 139        | 153        | 84            | 93           | 62         |
| <b>Nettoomsättning</b>                                         | <b>1 046</b> | <b>699</b> | <b>673</b> | <b>700</b> | <b>732</b> | <b>733</b>    | <b>737</b>   | <b>715</b> |
| Kostnader för fastighetsförvaltning                            | -177         | -195       | -195       | -167       | -203       | -213          | -216         | -194       |
| Kostnader projekt- och entreprenadsverksamhet                  | -385         | -98        | -118       | -150       | -152       | -87           | -107         | -77        |
| <b>Bruttoresultat</b>                                          | <b>484</b>   | <b>405</b> | <b>360</b> | <b>383</b> | <b>377</b> | <b>432</b>    | <b>415</b>   | <b>445</b> |
| - varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott) | 388          | 377        | 360        | 394        | 376        | 435           | 428          | 460        |
| - varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten   | 96           | 29         | -0         | -11        | 1          | -3            | -14          | -15        |
| Central administration fastighetsförvaltning                   | -20          | -17        | -21        | -15        | -21        | -18           | -23          | -17        |
| Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet     | -4           | -4         | -6         | -3         | -3         | -4            | -3           | -3         |
|                                                                | <b>-24</b>   | <b>-21</b> | <b>-26</b> | <b>-18</b> | <b>-24</b> | <b>-23</b>    | <b>-26</b>   | <b>-20</b> |
| Finansiella intäkter och kostnader                             | -87          | -73        | -52        | -88        | -97        | -99           | -99          | -107       |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>                         | <b>372</b>   | <b>311</b> | <b>282</b> | <b>277</b> | <b>256</b> | <b>311</b>    | <b>289</b>   | <b>318</b> |
| Fastigheter, orealiserade                                      | 964          | 167        | 623        | 467        | 279        | -1 486        | 686          | 283        |
| Fastigheter, realiserade                                       | -15          | -1         | 3          | -16        | -65        | -3            | 13           | 49         |
| Derivat, orealiserade                                          | 43           | 210        | 33         | -45        | -3         | -236          | 464          | -179       |
| Derivat, realiserade                                           | -            | -          | -          | -          | -          | -             | -50          | -          |
|                                                                | <b>992</b>   | <b>376</b> | <b>659</b> | <b>406</b> | <b>210</b> | <b>-1 725</b> | <b>1 113</b> | <b>152</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                                     | <b>1 364</b> | <b>687</b> | <b>940</b> | <b>683</b> | <b>466</b> | <b>-1 414</b> | <b>1 402</b> | <b>469</b> |
| Skatt                                                          | -226         | -135       | -250       | 63         | 98         | 280           | -358         | 65         |
| <b>Periodens resultat</b>                                      | <b>1 138</b> | <b>552</b> | <b>690</b> | <b>745</b> | <b>564</b> | <b>-1 134</b> | <b>1 044</b> | <b>534</b> |

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

|                                                                             | 2021<br>Q2 | 2021<br>Q1 | 2020<br>Q4 | 2020<br>Q3 | 2020<br>Q2 | 2020<br>Q1 | 2019<br>Q4 | 2019<br>Q3 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                                       |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %                              | 91         | 91         | 91         | 92         | 92         | 93         | 94         | 93         |
| Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %                              | 91         | 91         | 91         | 92         | 92         | 92         | 93         | 92         |
| Överskottsgrad, %                                                           | 69         | 66         | 65         | 70         | 65         | 67         | 66         | 70         |
| Uthyrbar yta, tusental kvm                                                  | 1 046      | 1 089      | 1 087      | 1 078      | 1 069      | 1 171      | 1 176      | 1 177      |
| Investeringar i egna fastigheter, mkr                                       | 558        | 485        | 704        | 653        | 586        | 570        | 666        | 402        |
| Antal fastigheter periodens slut                                            | 67         | 70         | 67         | 66         | 66         | 70         | 70         | 69         |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                                                |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Soliditet, %                                                                | 45,4       | 43,7       | 45,7       | 46,1       | 45,5       | 41,3       | 44,6       | 43,8       |
| Belåningsgrad, %                                                            | 42,7       | 42,6       | 39,9       | 40,5       | 41,2       | 44,1       | 41,7       | 41,8       |
| Justerad belåningsgrad, %                                                   | 42,0       | 42,6       | 39,9       | 40,5       | 41,2       | 44,1       | 41,7       | 41,8       |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                     | 5,8        | 5,6        | 7,2        | 4,4        | 3,8        | 4,4        | 4,3        | 4,2        |
| Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %                                 | 1,6        | 1,6        | 1,6        | 1,7        | 1,8        | 1,6        | 1,6        | 1,7        |
| Avkastning på eget kapital rullande 12 mån, %                               | 13,9       | 11,8       | 3,8        | 5,6        | 4,7        | 7,1        | 12,9       | 14,8       |
| Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %   | 4,5        | 4,2        | 3,8        | 4,0        | 4,3        | 4,7        | 4,6        | 4,8        |
| Avkastning på total kapital rullande 12 mån, %                              | 8,0        | 6,0        | 2,0        | 3,1        | 2,7        | 4,4        | 8,0        | 15,8       |
| Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, % | 2,5        | 2,2        | 2,3        | 2,4        | 2,6        | 2,6        | 2,7        | 2,7        |
| <b>Data per aktie</b>                                                       |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Resultat per aktie, kr                                                      | 9,00       | 4,34       | 5,35       | 5,75       | 4,35       | -8,74      | 8,07       | 4,13       |
| Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr           | 2,33       | 1,95       | 1,73       | 1,68       | 1,55       | 1,88       | 1,75       | 1,93       |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPS), kr              | 2,23       | 2,30       | 2,12       | 2,24       | 1,72       | 2,24       | 2,28       | 2,38       |
| Kassaflöde, kr                                                              | 2,40       | 1,87       | 4,47       | 2,79       | 0,01       | 2,46       | 2,28       | 2,59       |
| Eget kapital, kr                                                            | 185,90     | 176,90     | 177,46     | 171,90     | 166,15     | 161,76     | 175,48     | 167,41     |
| Långsiktigt substansvärde (NRV), kr                                         | 226,62     | 215,80     | 217,95     | 210,23     | 204,60     | 202,00     | 215,12     | 209,27     |
| Aktuellt substansvärde (NTA) <sup>3)</sup> , kr                             | 218,07     | 207,55     | 210,56     | 203,16     | 197,31     | 200,77     | 206,62     | 202,08     |
| Avyttringsvärde (NDV), kr                                                   | 181,66     | 173,42     | 170,86     | 168,58     | 162,73     | 157,95     | 171,46     | 163,20     |
| Börskurs, kr                                                                | 194,90     | 156,40     | 172,80     | 146,60     | 131,20     | 154,80     | 226,00     | 217,50     |
| Vägt genomsnitt antal aktier, tusental                                      | 126 553    | 127 319    | 128 957    | 129 721    | 129 721    | 129 820    | 129 839    | 129 839    |
| Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental                        | 126 493    | 126 692    | 127 739    | 129 721    | 129 721    | 129 721    | 129 839    | 129 839    |

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

<sup>2)</sup> Se definitioner på sidorna 28-30. För avstämningar av nyckeltal se [www.al.se](http://www.al.se).

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

# MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 162 mkr (162). Rörelseresultatet uppgick till –355 mkr (–28). Resultatet efter finansiella poster uppgick till –80 mkr (–98). Rearesultat försäljning fastigheter hänför sig till försäljningen av

Kolding 3 och 4 i Kista. Ökningen av Ränteintäkter och liknande resultatposter jämfört med samma period föregående år avser huvudsakligen realiserade värdeförändringar hänförliga till derivat.

Räntebärande skulder uppgick till 16 436 mkr (15 527). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

| Belopp i mkr                               | Halvår<br>2021<br>jan–jun | Halvår<br>2020<br>jan–jun | Helår<br>2020<br>jan–dec |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter                              | 37                        | 39                        | 77                       |
| Förvaltningsintäkter                       | 124                       | 123                       | 318                      |
| <b>Nettoomsättning</b>                     | <b>162</b>                | <b>162</b>                | <b>395</b>               |
| Fastighetskostnader                        | –15                       | –17                       | –32                      |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | –154                      | –158                      | –389                     |
| Rearesultat försäljning fastigheter        | –338                      | –7                        | –7                       |
| Avskrivningar                              | –9                        | –7                        | –16                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>–355</b>               | <b>–28</b>                | <b>–50</b>               |
| Resultat från andelar i koncernbolag       | –5                        | –                         | 3 560                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 499                       | 150                       | 622                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | –219                      | –220                      | –606                     |
|                                            | <b>274</b>                | <b>–70</b>                | <b>3 576</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>–80</b>                | <b>–98</b>                | <b>3 527</b>             |
| Bokslutsdispositioner                      | –2                        | 0                         | 72                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>–83</b>                | <b>–97</b>                | <b>3 599</b>             |
| Aktuell skatt                              | –                         | –4                        | –4                       |
| Uppskjuten skatt                           | 26                        | 41                        | 34                       |
|                                            | <b>26</b>                 | <b>38</b>                 | <b>30</b>                |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>–57</b>                | <b>–60</b>                | <b>3 629</b>             |

| Belopp i mkr                          | 2021-06-30    | 2020-06-30    | 2020-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| Materiella anläggningstillgångar      | 294           | 944           | 1 003         |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 1 148         | 1 005         | 1 261         |
| Omsättningstillgångar                 | 24 830        | 21 333        | 24 837        |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>26 272</b> | <b>23 282</b> | <b>27 101</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| Eget kapital                          | 9 338         | 6 877         | 10 243        |
| Obeskattade reserver                  | 23            | 7             | 21            |
| Avsättningar                          | 17            | 80            | 83            |
| Långfristiga skulder                  | 16 824        | 15 100        | 16 630        |
| Kortfristiga skulder                  | 71            | 1 218         | 125           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>26 272</b> | <b>23 282</b> | <b>27 101</b> |

## ÖVRIG INFORMATION

### ÅTERKÖP AV AKTIER

Vid årsstämman i mars 2021 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde per den 30 juni 2021 6 728 000 aktier av serie B. Återköpen har skett i intervallet 132,20–182,21 kronor per aktie.

### OPTIONSPROGRAM

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

### DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNINGsutveckling

Den ackumulerade omsättningen för Atrium Ljungbergs fyra största handelsplatser [Gränby Norra, Gränby Galleria, Mobilia och Sickla Köp-kvarter] för perioden april–maj 2021 visar en ökning om +3,9% jämfört med 2020 och en minskning om –6,8% jämfört med 2019.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2020.

### Hyresrabatter

Hyresrabatter hänförliga till covid-19-pandemin periodiseras inte över respektive hyresavtals längd då de inte har bedömts utgöra en modifiering av hyresavtalet. Dessa hyresrabatter redovisas i den hyresperiod som rabatten avser.

Lämnade hyresrabatter hänförliga till covid-19-pandemin uppgick för halvåret till 13 mkr (71), varav 9 (71) i andra kvartalet. Nedsatta hyror i andra kvartalet som förväntas ersättas av staten uppgår till 4 mkr (33), vilket netto gav en resultateffekt redovisad i andra kvartalet om –5 mkr [–38].

### Redovisning av resultat från bostadsutveckling

Resultat från försäljningar av fastigheter som avses avyttras såsom bostadsrättsföreningar efter färdigställande redovisas först när fastigheten är färdigställd, såld och överlämnad till bostadsrättsföreningen. Resultatet redovisas brutto inom Projekt- och entreprenadsättning och Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per 2021-06-30 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 387 (627) mkr redovisas i balansräkningen. En positiv värdeförändring om 275 [–278] mkr har redovisats i resultaträkningen inom finansnettot.

### Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

### Värderingsmetod för derivat

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

### Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 20 696 mkr (18 464) och dess verkliga värde till 21 068 mkr (18 741). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

### SUBSTANSVÄRDE MED MERA

Atrium Ljungberg redovisar Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt, Vakansgrad, NDV, NRV och NTA i enlighet med European Public Real Estate Associations definitioner. Vid beräkning av NTA har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts avseende fastigheter. Beräkningen av skattesatsen baseras på en diskonteringsränta om tre procent (real) och att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år, där tio procent av fastigheterna säljs genom fastighetsöverlåtelse med en nominell skattesats om 20,6 procent och att 90 procent säljs indirekt via överlåtelse av aktier med ett skatteavdrag för köparen med sex procent.

**ALTERNATIVA NYCKELTAL**

Atrium Ljungberg tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen.

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

**AVRUNDNINGAR**

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

**REGELFÖRÄNDRINGAR PÅ SKATTEOMRÅDET**

Bolagsskattesatsen är från beskattningsår 2021 sänkt till 20,6 procent.

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

Den pågående covid-19-pandemin påverkar skattelagstiftningen i form av tillfälliga lagar och förändringar i skatteinbetalning. Paketeringsutredningen är enligt finansdepartementet under fortsatt handläggning.

**MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Prioriterade områden för

riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

Den pågående covid-19-pandemin har skapat en större osäkerhet än vanligt. Osäkerheten består främst i svårighet att bedöma varaktigheten och omfattningen av pandemin och därmed dess effekter på bolagets intjäning och värdering. Kortsiktigt påverkas Atrium Ljungberg av att en del hyresgäster har problem att betala sina hyreskostnader. På längre sikt kan även hyresnivåer och vakansgrader komma att påverkas och omfattningen av detta är i dagsläget svårbedömd. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2020, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 74–80.

**UTSIKTER**

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

**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Den första juli 2021 frånträdde tomträtterna Kolding 3 och 4. Eftersom transaktionen inte är villkorad och frånträdet ägde rum den första juli så betraktas tomträtterna som sålda i denna rapport och ingår inte i balansräkningen per 2021-06-30.

**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 7 juli 2021

Johan Ljungberg  
Styrelseordförande

Gunilla Berg  
Styrelseledamot

Simon de Château  
Styrelseledamot

Conny Fogelström  
Styrelseledamot

Erik Langby  
Styrelseledamot

Sara Laurell  
Styrelseledamot

Annica Ånäs  
Verkställande direktör

# DEFINITIONER

## FINANSIELLA DEFINITIONER

### Effekt av införande av IFRS 16

Atrium Ljungberg tillämpar sedan 1 januari 2019 IFRS 16 Leasingavtal. Under 2019 valde Atrium Ljungberg, för att få ökad jämförbarhet, att återföra effekten av IFRS 16 vid beräkning av de alternativa nyckeltalen. Då jämförelsetal från och med 2020 finns tillgängliga kommer återföring från och med 2020 inte längre att göras med undantag från nyckeltalen belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Detta på grund av att det finns finansiella mål kopplade till dessa nyckeltal.

### Aktiens direktavkastning, %

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

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

### Aktiens totalavkastning, %

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

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

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

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

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

### Antal utestående aktier

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

### Avkastning på eget kapital rullande 12 mån, %

Periodens resultat för de senaste 12 månaderna i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

### Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %

Periodens resultat exklusive värdeförändringar för de senaste 12 månaderna,

i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

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

### Avkastning på totalt kapital rullande 12 mån, %

Resultat före skatt för de senaste 12 månaderna med tillägg för räntekostnader för de senaste 12 månaderna i procent av genomsnittlig balansomslutning.

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

### Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändring rullande 12 mån, %

Resultat före värdeförändringar för de senaste 12 månaderna med tillägg för räntekostnader för de senaste 12 månaderna, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

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

### Avyttringsvärde (NDV) per aktie, kr

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

Avyttringsvärde (NDV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs värde per aktie vid ett avyttringsscenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Redovisas i enlighet med EPRA:s definition.

### Belåningsgrad, %

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

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hyresintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

### Bruttoresultat projekt- och entreprenad-verksamheten

Projekt och entreprenadsättning minus projekt- och 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.

### Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

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

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

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

### Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %

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

Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Justerad belåningsgrad, %

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

Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

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

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

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

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

### Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

### Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

### Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

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

### Räntetäckningsgrad, ggr

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

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

### Soliditet, %

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

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

### Utdelningsandel, %

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

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

### FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

#### BOA, kvm

Bostadsarea avser byggnadens uthyrbare area för bostäder.

#### BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

#### Driftöverskott

Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

#### Vakansgrad, %

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

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

#### Exploateringsfastigheter

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

Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fastighetstyp

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

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

#### Hyresvärde

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

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

#### Jämförbart bestånd

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

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

#### LOA, kvm

Lokalarea avser byggnadens uthyrbar area för lokaler.

#### Lokaltyp

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

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

#### Nettouthyrning

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

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

#### Projektfastighet

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

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

#### Projektvinst, %

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

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

#### Tomträtter

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

#### Tomträttsavgäld

Den avgift som betalas för nyttjande av tomtträtt. Beträktas enligt IFRS 16 som räntekostnad i resultaträkningen.

#### Uthyrbar area, kvm

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

#### Uthyrningsgrad, %

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

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

#### Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

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

### HÅLLBARHETSRELATERADE DEFINITIONER

#### Breeam

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

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

#### Energiintensitet, kWh per kvm

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

#### Gröna hyresavtal, %

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

# INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

## RAPPORTTILLFÄLLEN

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Delårsrapport jan-jun 2021 | 2021-07-07 |
| Delårsrapport jan-sep 2021 | 2021-10-15 |
| Bokslutskommuniké 2021     | 2022-02-10 |
| Årsredovisning 2021        | 2022-03-02 |
| Delårsrapport jan-mar 2022 | 2022-04-13 |
| Delårsrapport jan-jun 2022 | 2022-07-08 |
| Delårsrapport jan-sep 2022 | 2022-10-14 |

## PRESSRELEASES UNDER KVARTALET

|                                                |            |
|------------------------------------------------|------------|
| Avtal med specialistläkare i Bas Barkarby      | 2021-04-13 |
| Domstolsverket utökar i Sickla                 | 2021-04-15 |
| Gränbystaden växer med fler bostäder           | 2021-04-21 |
| Restaurang K-märkt till Life City i Hagastaden | 2021-04-22 |
| Prisbelönt reklambyrå till Sjömansinstitutet   | 2021-04-21 |
| Avtal tecknat med Kry i Hagastaden             | 2021-04-28 |
| Avtal tecknat med 10x Genomics i Life City     | 2021-06-17 |
| Försäljning av fastigheter i Kista             | 2021-06-21 |
| Två hyresavtal i Chokladfabriken               | 2021-06-23 |



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

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



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



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



<https://twitter.com/atriumljungberg>



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

