

- Vd-kommentar
- Atrium Ljungberg i korthet
- Finansiellrapportering
- Marknad och fastighetsbestånd
- Våra projekt
- Finansiering
- Kassaflödesanalys

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

Hyresintäkter jämförbart be-
stånd, exklusive coronarabatter

0,5%
jan–sep

1,2%
Q3

Strategiska etableringar stärker våra platser

► **Nettoomsättningen** uppgick till 2 389 mkr (2 166) varav hyresintäkter uppgick till 1 692 mkr (1 789).

► **Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen uppgick till 1 153 mkr (1 205), en minskning med 4,3 procent. Minskningen förklaras främst av försäljningen av Farsta Centrum i juni 2020 och Kolding 3 och 4 i Kista i juli 2021. För jämförbart bestånd har driftöverskottet, exklusive coronarabatter, från fastighetsförvaltningen ökat med 1,2 procent.

► **Bruttoresultatet** från projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 114 mkr (–13) och påverkades positivt av ett resultat om 91 mkr (–) från vår bostadsrättsutveckling redovisad under andra kvartalet.

► **Tillfälliga coronarabatter** uppgick netto till 11 mkr (39).

► **Resultat före värdetförändringar** uppgick till 945 mkr (842).

► **Orealiserade värdetförändringar** förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 1 592 mkr (–742). Värdetökningen hänförs främst till förbättrade driftnetton på kort och lång sikt samt projektvinster. Orealiserade värdetförändringar derivat uppgick till 325 mkr (–285) till följd av stigande långa marknadsräntor.

► **Periodens resultat** uppgick till 2 318 mkr (177). Förändringen mot samma period föregående år förklaras främst av värdetförändringar på fastigheter.

► **Resultat per aktie** uppgick till 18,28 kr (1,37).

► **Nettouthyrningen** för perioden uppgick till 12 mkr (–2) varav 1 mkr (17) avsåg projektfastigheter.

► **Fastighetsförvärv** uppgick till 25 mkr (266) och fastighetsförsäljningar till 805 mkr (3 979).

Resultat före
värdetförändringar, mkr

945
jan–sep

262
Q3

Investeringar i
egna fastigheter, mkr

1 571
jan–sep

528
Q3

Viktiga händelser
under tredje kvartalet

► I augusti var samtliga lägenheter i Nobelbergets andra kvarter sålda. Bostäderna beräknas vara klara för inflytt tredje kvartalet 2022.

► Flera strategiska uthyrningar i Sickla gjordes under kvartalet, bland annat till IKEA Sverige, Liquid Swords och Alba Golf.

► Ulrika Danielsson rekryterades som ny cfo och tillträder sin tjänst den 15 november. Hon kommer närmast från Castellum där hon varit ekonomi- och finansdirektör.

	Period 2021 jan–sep	Period 2020 jan–sep	Kvartal 2021 jul–sep	Kvartal 2020 jul–sep	Helår 2020 jan–dec
Nyckeltal¹⁾					
Fastighetsvärde vid periodens slut, mkr	49 434	45 864	49 434	45 864	47 334
Överskottsgrad, %	68	67	70	70	67
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder vid periodens slut, %	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6
Börskurs vid periodens slut, kr per aktie	183,80	146,60	183,80	146,60	172,80
Långsiktigt substansvärde NRV vid periodens slut, kr per aktie	232,13	210,23	232,13	210,23	217,95

Finansiella mål¹⁾

Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år	1 571	1 809	528	653	2 513
Avkastning på eget kapital rullande 12 mån, >10 % över tid	13,0	5,6	13,0	5,6	3,8
Belåningsgrad vid periodens slut, <45 %	41,1	40,5	41,1	40,5	39,9
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, > 2,0 ggr	5,5	4,2	5,5	4,2	4,6

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sidan 24 och för definitioner se sidorna 29–30.

Framtidens arbetsliv – det relationsbaserade kontoret

Annica Ånäs, vd

Den 29 september öppnade vårt samhälle upp och vi återgick till det normala. Eller i alla fall "det nya normala". Jag har under de senaste 1,5 åren skrivit mycket om pandemin och dess effekter på samhälle och näringsliv. Ingen av oss hade kunnat förutspå det som hänt och hur det förändrat oss. Det är fantastiskt att se hur snabbt vi ställt om och anpassat oss efter nya förutsättningar. Och lika fantastiskt är det att se hur vi nu, sakta men säkert återgår till våra arbetsplatser. Vi behöver träffas, för att utbyta erfarenhet, inspiration, innovation och göra affärer. Allt kommer inte att bli som förr. Det kommer att bli något annat, och jag är övertygad om att det kommer att bli riktigt bra.

De flera kontoren i framtidens arbetsliv

Under 2021 har vi genomfört en stor studie kring framtidens arbetsliv. Mängder av undersökningar har gjorts det senaste året, inte sällan med medarbetarperspektivet som grund. Vår rapport skiljer sig dock från andra genom sitt bredare perspektiv. Utöver mer än 1 000 intervjuer med medarbetare inom tjänstemannasektorn har vi även gått på djupet i frågor som rör framtidens kontor och arbetsliv genom intervjuer med företagsledare, forskare, experter och 200 vd:ar i Sveriges största städer.

När människor nu återvänder till kontoren sker det med en fördjupad kunskap om verksamheters och medarbetares olika behov. Det är väldigt tydligt att det inte kommer att finnas en lösning som passar alla. Ett hybridarbetssätt är här för att stanna och det kommer att kräva såväl innovativa kontorslösningar som nya förhållningssätt till organisation. Trender inom kontorsutformning har varierat genom åren, från cellkontor, öppna landskap och aktivitetsbaserat till det nya, relationsbaserade kontoret.

Miljöerna utanför kontoret blir allt viktigare för att attrahera den framtida kompetensen och utvecklingen sätter i allt större utsträckning människors välmående i fokus. Vår studie har precis lanserats och jag ser fram emot givande diskussioner med kunder och samarbetspartners i ämnet. Jag kan konstatera att vår strategi är helt rätt för framtiden. Hållbara attraktiva platser med mycket service, god kollektivtrafik och en möjlighet att helt anpassa lokalerna efter kundernas behov är och kommer fortsatt att vara vår absoluta styrka.



Visionen för Sickla – en plats där aktiv livsstil ligger vägg i vägg med arbetsplatser, bostäder och service – förverkligas nu steg för steg.

Ulrika Danielsson blir ny cfo

I början av september meddelade vi att Ulrika Danielsson kommer att bli vår nya cfo. Hon kommer närmast från Castellum där hon varit ekonomi- och finansdirektör. Jag är väldigt glad att Ulrika tackat ja till rollen. Hon har en lång och gedigen erfarenhet från branschen och kommer att bidra med mycket kompetens och affärsdriv. Ulrika tillträder den 15 november.

Visionen för Sickla förverkligas, steg för steg

Under kvartalet har vi gjort ett flertal strategiskt viktiga uthyrningar i Sickla, alla i linje med vår långsiktiga satsning, att skapa en levande, urban stadsmiljö. Sickla är en plats där upplevelser och möjlighet till en aktiv livsstil ligger vägg i vägg med arbetsplatser, bostäder, kultur, service och handel. Intresset för att etablera sig i Sickla är stort, även under en pågående pandemi, och det tycker jag är ett kvitto på relevansen i vår stadsutvecklingsstrategi i allmänhet och platsens attraktivitet i synnerhet.

I början av november öppnar Centurion Padel i Magasinet i Sickla. På dryga 1 800 kvadratmeter byggs en fullsortimentsbutik, kafé, tre dubbelbanor samt en unik och specialbyggd padelbana för test- och provspel. Tidigare i år öppnade även Skills Academy fotbollscenter, Alba Golf öppnar i december en helt ny typ av golfupplevelse och nyligen slog Friskis & Svettis upp dörrarna till ett helt nytt gym i fantastiska lokaler i nya Curanten.

Under våren och hösten har även flera restauranger kommit på plats, däribland Brillo Pizza, Bastard Burgers och Bistro Fanny Udde och vi har även tecknat avtal med Niklas & Friends som öppnar ny restaurang i kontorsfastigheten Sickla Front som gränsar mot Hammarby Sjöstad. Vi har tidigare berättat om att vi tecknat hyresavtal om 3 100 kvadratmeter med Nordens största sportkedja XXL som öppnar i Sickla. XXL kommer att flytta in i en nybyggd del av Sickla galleria och butiken som kommer att ha fullt sortiment planeras att öppna under hösten 2021. Etableringen av XXL gör Sickla till en av de största destinationerna för sport och fritid i Stockholmsområdet. I den nya galleriadelen har vi även tecknat nya avtal med Lagerhaus, Rituals, Normal och Polarn och Pyret och därmed är 94 procent av projektet i gallerian uthyrd.

Slutligen är jag väldigt glad att nämna att IKEA Sverige kommer att öppna en stor planeringsstudio i Sickla vid årsskiftet. På dryga 700 kvadratmeter erbjuds personlig service och rådgivning med fokus på kök, sovrum och förvaring. Sickla har redan idag ett stort utbud av heminredning och kök. IKEA blir ett mycket välkommet tillskott till övriga aktörer i området, bland andra HTH Kök, Ballingslöv, Marbodal och Electrolux. Tillsammans med IKEA skapar de en tydlig destination för inrednings- och köksintresserade i centrala och östra Stockholm.

Fortsatt framgångsrik bostadsaffär

Vår bostadsaffär fortsätter takta på väldigt bra. Efterfrågan på bostäder på Nobelberget i Sickla har varit stor och det andra bostadskvarteret, med 56 lägenheter, är nu slutsålt. Vi har därför valt att tidigare lägga säljstarten av nästkommande kvarter. Den 23 oktober påbörjas försäljningen av 93 bostadsrätter som beräknas vara klara för inflytt under det första kvartalet 2024. Området är redan nu fullt av liv och rörelse och det ska bli roligt att få ännu ett kvarter på plats.

I Gränbystaden i Uppsala pågår också försäljningen av vårt första bostadsrättsprojekt i Uppsala, Parkhusen. I skrivande stund är 34 procent av den första etappen som innefattar 58 lägenheter tecknade med bokningsavtal. Totalt kommer projektet att omfatta 98 bostadsrätter.

Periodens resultat

För de första nio månaderna ökade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 2,1 procent. Tillväxten var störst inom kontorssegmentet. Totalt sett minskade våra hyresintäkter med 5 procent, hänförligt till frånträdet av

Farsta Centrum i juni 2020 och frånträdet av våra fastigheter i Ärvinge i Kista vid halvårsskiftet 2021. För de första nio månaderna ökade vi resultatet före värdeförändringar med drygt 12 procent, 103 miljoner kronor, där den största effekten kom från vårt resultat från vårt första bostadsrättsprojekt. Värdeförändringen på fastigheterna uppgick till drygt 1,5 miljarder kronor, där merparten avser förbättrade driftnetton och projektvinster. Periodens resultat uppgick till 2,3 miljarder kronor.

Jag ser fram emot en höst fylld av personliga möten, inspiration, innovation och affärer. Det är fantastiskt att nu få möta alla kunder och medarbetare på kontoret. Jag tror på kraften i "tillsammans-projekt". Vi människor är enastående då vi samverkar och där är de fysiska mötena helt avgörande. Den snabbhet man åstadkommer, genom att lösa saker i korridoren eller vid kaffemaskinen, är oslagbar.

Annica Ånäs, verkställande direktör

ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

STABIL DIREKT-AVKASTNING

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

Utdelning och aktiens direktavkastning

– Bolaget har aldrig sänkt utdelningen

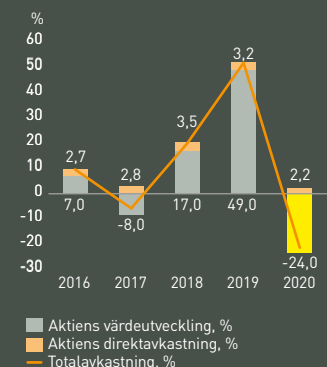


MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDE-TILLVÄXT

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

Aktiens totalavkastning

– Totalavkastning i genomsnitt 11 procent de senaste fem åren



LÅG FINANSIELL RISK

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

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Stabil belåningsgrad med ökad räntetäckningsgrad

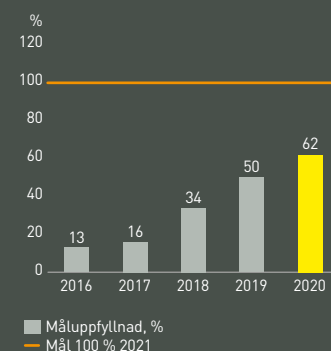


HÅLLBAR STADSUTVECKLING

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

Andel miljöcertifierade fastigheter

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



Hållbar stadsutveckling med fokus på blandad stad

Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter, idag har vi totalt 1 052 000 kvadratmeter uthyrbar area med ett fastighetsvärde om 49 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.

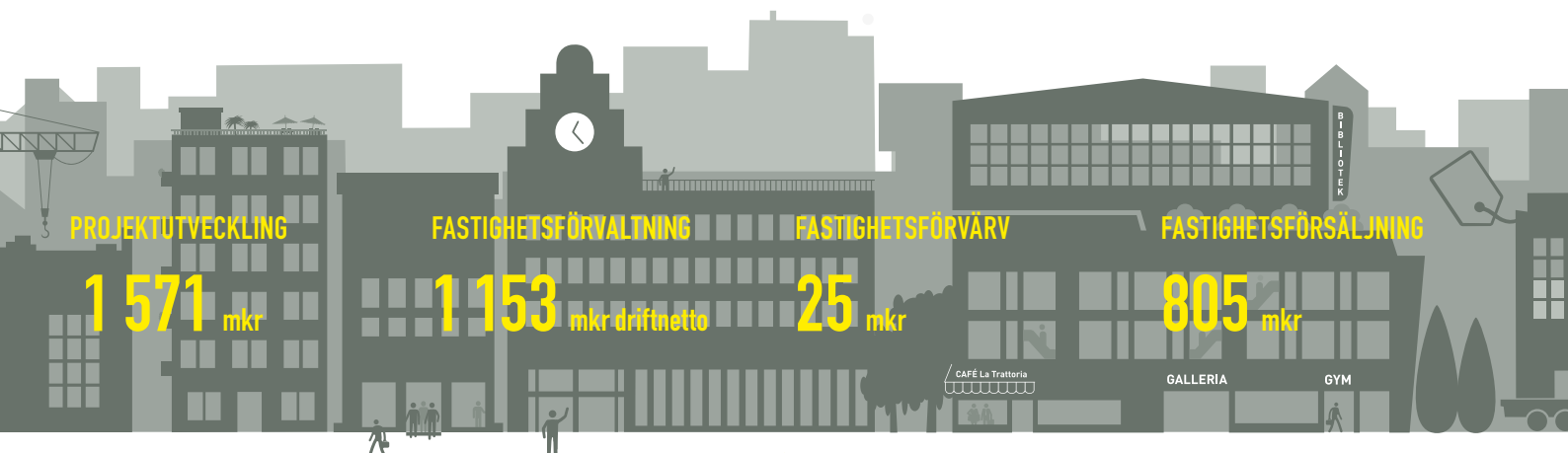
VÄRDESKAPANDE FÖR INTRESSENTER

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 tillvaratar 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

	Period 2021 jan-sep	Period 2020 jan-sep	Kvartal 2021 jul-sep	Kvartal 2020 jul-sep	Helår 2020 jan-dec	12 månader 2020/2021 okt-sep
Belopp i mkr						
Hyresintäkter	1 692	1 789	555	561	2 344	2 247
Projekt- och entreprenadomsättning	697	377	88	139	495	815
Nettoomsättning	2 389	2 166	643	700	2 839	3 062
Kostnader för fastighetsförvaltning						
Taxebundna kostnader	-118	-125	-37	-33	-165	-158
Övriga driftskostnader	-136	-162	-37	-42	-208	-181
Förvaltningskostnader	-109	-119	-32	-30	-166	-156
Reparationer	-28	-32	-10	-9	-45	-42
Fastighetsskatt	-139	-140	-48	-52	-185	-185
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-9	-6	-2	-2	-9	-12
	-540	-585	-167	-167	-779	-734
Projekt- och entreprenadsverksamhetens kostnader	-582	-389	-99	-150	-508	-701
Bruttoresultat	1 267	1 192	378	383	1 552	1 627
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	1 153	1 205	388	394	1 565	1 513
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	114	-13	-11	-11	-13	114
Central administration fastighetsförvaltning	-57	-53	-20	-15	-75	-78
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-13	-11	-4	-3	-17	-18
	-70	-65	-25	-18	-91	-97
Finansiella intäkter	1	3	0	-1	3	1
Finansiella kostnader	-229	-263	-84	-81	-309	-275
Tomträttsavgälder	-23	-24	-7	-7	-31	-30
	-252	-285	-91	-88	-337	-304
Resultat före värdeförändringar	945	842	262	277	1 124	1 227
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	1 592	-742	461	467	-119	2 215
Fastigheter, realiserade	-16	-84	0	-16	-81	-13
Derivat, orealiserade	325	-285	72	-45	-252	358
	1 901	-1 110	533	406	-452	2 560
Resultat före skatt	2 846	-268	795	683	672	3 787
Aktuell skatt	-31	-32	-12	-26	-41	-40
Uppskjuten skatt	-498	477	-156	89	236	-739
	-529	445	-168	63	195	-779
Periodens resultat	2 318	177	627	745	867	3 008
Övrigt totalresultat						
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet						
Kassaflödessäkringar	5	10	0	3	13	8
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-1	-2	-0	-1	-3	-2
Summa övrigt totalresultat	4	8	0	2	10	6
Summa totalresultat för perioden	2 322	185	627	748	877	3 014
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.						
Resultat per aktie, kr	18,28	1,37	4,96	5,75	6,69	23,62

RESULTAT JANUARI–SEPTEMBER 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.

Nettoomsättning

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som uppgick till 2 389 mkr (2 166), varav hyresintäkter utgjorde 1 692 mkr (1 789). Tillfälliga hyresrabatter som lämnats på grund av covid-19-pandemin (coronarabatter) uppgick för perioden till netto 11 mkr (39). Ansökan om statligt stöd för tillfälliga coronarabatter uppgick i perioden till 8 mkr (33). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 1 520 mkr (1 490), en ökning med 30 mkr eller 2,1 procent. Ökningen i hyresintäkter beror främst på lägre tillfälliga coronarabatter som netto minskat med 28 mkr i jämförbart bestånd. Utvecklingen i hyresintäkterna exklusive coronarabatter uppgick till 0,5 procent, varav kontorsfastigheter ökade med 1,6 procent och handelsfastigheter minskade med 1,2 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, lägre omsättningshyra och omförhandlingar.

Under perioden har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 5 mkr (2).

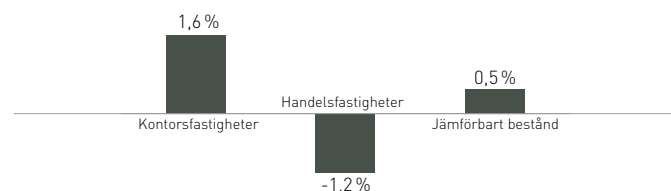
Projekt- och entreprenadomsättning uppgick till 697 mkr (377). Ökningen förklaras främst av bostadsrättsförsäljningen av kvarter 1 på Nobelberget.

Utveckling hyresintäkter

	Period 2021 jan-sep	Period 2020 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd exkl. coronarabatter	1 527	1 520	0,5%
Engångsersättningar och coronarabatter	-6	-36	
Projektfastigheter	116	101	
Förvärvade fastigheter	17	4	
Sålda fastigheter	37	201	
Hyresintäkter	1 692	1 789	-5,4%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

– Utvecklingen av hyresintäkter redovisas exklusive coronarabatter



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 540 mkr (585). Minskningen förklaras främst av försäljningen av Farsta Centrum och Kolding 3 och 4 i Kista. För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 5 mkr i jämförelse med samma period föregående år. Minskade kostnader förklaras främst av att befarade och konstaterade kundförluster har minskat med 20 mkr i jämförelse med samma period föregående år. Ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning förklaras av en kallare vinter samt att restriktioner på grund av covid-19-pandemin i gallerior och butiker medfört högre kostnader för bevakning och städning jämfört med samma period föregående år. Ökade elkostnader förklaras av höjda elnätspriser.

Utveckling fastighetskostnader

	Period 2021 jan-sep	Period 2020 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-457	-462	-1,1%
Projektfastigheter	-62	-49	
Förvärvade fastigheter	-7	-1	
Sålda fastigheter	-14	-72	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-540	-585	-7,7%

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) uppgick till 1 153 mkr (1 205). Minskningen förklaras främst av försäljningen av Farsta Centrum och Kolding 3 och 4 i Kista. För jämförbart bestånd har bruttoresultatet, exklusive coronarabatter, för fastighetsförvaltningen ökat med 1,2 procent i jämförelse med samma period föregående år.

Överskottsgraden uppgick till 68 procent (67).

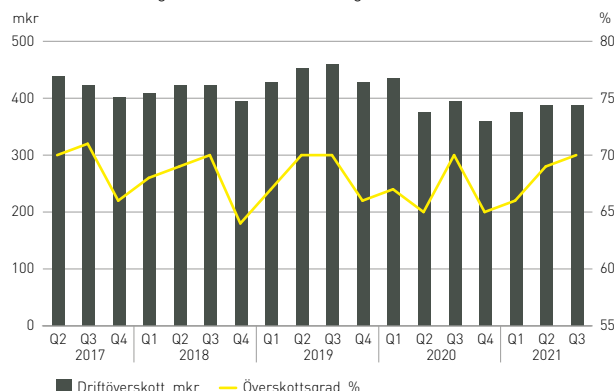
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 114 mkr (-13). 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 559 mkr (626), varav 44 procent (40) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 51 mkr (35). 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





CURANTEN I SICKLA

Curanten är en vård- och hälsodestation som ligger i hjärtat av Sickla. Här finns bland annat vårdcentral, tandläkare, barnklinik och babysim samlad i ett och samma hus. Projektet har ett miljöfokus där bland annat teglet från den ursprungliga industrihistoriska byggnaden sparats och återbrukats.

RESULTAT JANUARI–SEPTEMBER 2021, forts.

Säsongseffekter

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

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 57 mkr (53). Kostnaden för central administration projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 13 mkr (11).

Finansnetto

De finansiella intäkterna och kostnaderna inklusive tomträttsavgälder uppgick för perioden till –252 mkr (–285). Minskningen beror främst på en ökad aktivering av ränta kopplat till förvärv av mark för projekt. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,7 procent (1,7). Se vidare avsnittet om finansiering på sidorna 17–18.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 1 592 mkr (–742) och för kvartalet till 461 mkr (467). En väsentlig del av den orealiserade värdeförändringen för kvartalet härrör från projektfastigheter som närmar sig färdigställande, där lägre kvarstående risk och investeringsmängd haft störst inverkan. Även sänkta direktavkastningskrav för fastigheter med betydande inslag av säkra kassaflöden har varit bidragande. För perioden förklaras värdeförändringarna främst av förbättrade driftnetton och projektvinster. Den stora negativa förändringen i marknadsvärde motsvarande period föregående år var kopplat till ökad osäkerhet kring handelsfastigheter i samband med utbrottet av covid-19-pandemin. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 9–11.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 325 mkr (–285) till följd av stigande långa marknadsräntor.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –16 mkr (–84) och är huvudsakligen hänförliga till försäljningen av Kolding 3 och 4 som frånträdde den 1 juli 2021.

Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till –31 mkr (–32). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar. Uppskjuten skatt uppgick till –498 mkr (477) 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 (14).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 18 596 mkr (17 894).

Skatteberäkning januari-september 2021

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	2 846	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	–434	434
investeringar	–153	153
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–1 592	1 592
värdeförändringar fastigheter, realiserade	16	–16
värdeförändringar derivat, orealiserade	–325	364
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–64	64
koncernmässig internvinst	18	–18
Övriga skattemässiga justeringar	–96	76
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	216	2 650
Förändring av underskottsavdrag	–71	–
Skattepliktigt resultat	145	2 650
Därav 20,6 % aktuell/uppskjuten skatt	–30	–546
Korrigerig av skatt tidigare år	–1	13
Återföring av uppskjuten skatt sålda fastigheter		35
Redovisad skattekostnad	–31	–498

Resultat

Resultat före värdeförändringar uppgick till 945 mkr (842). Resultat från bostadsrättsprojektet kvarter 1, Nobelberget har påverkat positivt med 91 mkr.

Periodens resultat uppgick till 2 318 mkr (177), vilket motsvarar 18,28 kr/aktie (1,37).

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2021-09-30	2020-09-30	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	48 258	44 668	47 338	43 616	46 026
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 025	981	1 044	981	1 179
Goodwill	165	165	165	165	165
Övriga anläggningstillgångar	121	118	149	122	217
Derivat	105	1	82	9	7
Summa anläggningstillgångar	49 673	45 933	48 777	44 893	47 594
Exploateringsfastigheter	1 176	1 196	1 106	1 152	1 308
Omsättningstillgångar	532	629	1 205	606	434
Likvida medel	801	651	689	764	279
Summa omsättningstillgångar	2 510	2 475	3 000	2 522	2 021
Summa tillgångar	52 183	48 408	51 777	47 415	49 615
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	24 124	22 299	23 516	21 552	22 668
Uppskjuten skatteskuld	5 190	4 443	5 033	4 535	4 686
Långfristiga räntebärande skulder	20 293	17 048	20 696	18 230	18 905
Långfristig skuld finansiell leasing	1 025	981	1 044	981	1 179
Derivat	324	695	387	627	662
Övriga långfristiga skulder	256	228	245	224	229
Summa långfristiga skulder	27 087	23 395	27 405	24 597	25 662
Kortfristiga räntebärande skulder	–	1 533	–	234	–
Övriga kortfristiga skulder	972	1 181	857	1 032	1 285
Summa kortfristiga skulder	972	2 715	857	1 266	1 285
Summa eget kapital och skulder	52 183	48 408	51 777	47 415	49 615

Kundinbetalningar

Hysesfordringar som avser hyresintäkter aviserade för kvartal tre 2021 som förfallit till betalning uppgick till 12 mkr per 2021-09-30. För hyresintäkter som avsåg kvartal två 2021 är motsvarande belopp 15 mkr. Fordringarna är kostnadsförda till den del de kan betraktas som osäkra och har därmed ingen framtida resultatpåverkan.

Aviseringen för kvartal fyra 2021 ingår i balansräkningen per 2021-09-30 endast till den del som betalats in. Eventuell fordran avseende avisering för fjärde kvartalet 2021 uppstår först per 2021-10-01 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 aktuella hyresgäster. Under 2021 har ansökningar om ytterligare 8 mkr gjorts, av dessa har 4 mkr beviljats och resterande är för närvarande under handläggning av Boverket.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2020	333	3 960	-13	18 506	22 784
Periodens resultat				177	177
Övrigt totalresultat			8		8
Förvärv av egna aktier				-19	-19
Utdelning, 5,00 kr/aktie				-649	-649
Utgående balans per 30 sep 2020	333	3 960	-5	18 014	22 299
Periodens resultat				690	690
Övrigt totalresultat			2		2
Förvärv av egna aktier				-324	-324
Utgående balans per 31 december 2020	333	3 960	-4	18 380	22 668
Ingående balans per 1 januari 2021	333	3 960	-4	18 380	22 668
Periodens resultat				2 318	2 318
Övrigt totalresultat			4		4
Förändring egna aktier				-226	-226
Utdelning, 5,05 kr/aktie				-640	-640
Utgående balans per 30 sep 2021	333	3 960	-	19 831	24 124

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 1 346 000 aktier (118 000) av serie B under perioden, varav 100 000 aktier (-) under tredje kvartalet. Under tredje kvartalet har även 24 622 aktier avyttrats i samband med att teckningsoptioner utnyttjats. Bolaget äger vid kvartalets utgång 6 803 378 aktier av serie B (3 500 000). Per den 30 september 2021 uppgår antalet utestående aktier till 126 417 358 (129 720 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2021-01-01 – 2021-09-30 till 126 779 875 (129 753 772).

MARKNAD OCH FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsmarknaden

Till och med sista september uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige till 213 miljarder kronor, enligt Savills. Under de senaste 12 månaderna har affärer till ett värde om drygt 290 miljarder kronor genomförts, vilket visar på ett fortsatt starkt intresse för fastighetsinvesteringar. Bostadssegmentet har hittills varit det dominerande segmentet med cirka 38 procent av transaktionsvolymen, följt av lager- och industri samt kontor som stod för 9 procent respektive 6 procent. Cirka 45 procent av total transaktionsvolym utgörs av strukturaffärer.

Direktavkastningskraven för kontorsfastigheter bedöms under kvartalet ha varit stabila på de delmarknader där Atrium Ljungberg verkar. Uthyrningsprocesserna tar fortsatt något längre tid än före covid-19-pandemin, men hyresavtal tecknas fortsatt på attraktiva nivåer på samtliga av Atrium Ljungbergs delmarknader. Direktavkastningskraven för handelsfastigheter bedöms ha varit stabila under perioden. Handelsbesöksiffror är påverkade av covid-19 men variationen är stor mellan olika segment, där skor och beklädnad sett en lägre efterfrågan medan dagligvaror, hemmafix och elektronik gått fortsatt starkt.

Under perioden har det varit breda prisökningar på det privatägda boendet i samtliga storstadsområden. Ökad tid och arbete i hemmet har

lett till ändrade boendepreferenser vilket medfört ökad efterfrågan på större och naturnära boenden.

Fastighetsbeståndet

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 68 procent (68) av kontrakterad årshyra. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 67 fastigheter (66) med en sammanlagd yta om 1 052 000 kvm inklusive garage (1 078 000).

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

Under 2020 förvärvades och tillträdades 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 frånträdades även Farsta Centrum, totalt fem fastigheter varav fyra upplåtna med tomträtt.

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

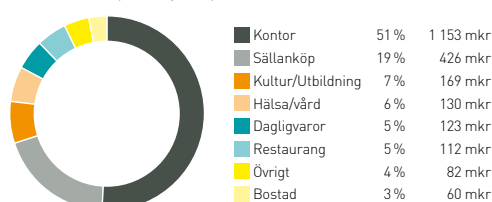
I det andra kvartalet 2020 klassades en fastighet om från handelsfastighet till kontorsfastighet i enlighet med definitionerna då hyresvärdet för kontor nu överstiger handel i denna fastighet, föranlett av att en handelslokal byggts om till kontor.

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2021-10-01 uppgick den kontrakterade årshyran till 2 254 mkr (2 243), där ökningen i huvudsak förklaras av förändringar i fastighetsbeståndet. Den ekonomiska uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter var 91 procent (92) och exklusive projektfastigheter 91 procent (92). Vakansgraden var därmed 9 procent (9). 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 2021-10-01 till 3,7 år (3,4).

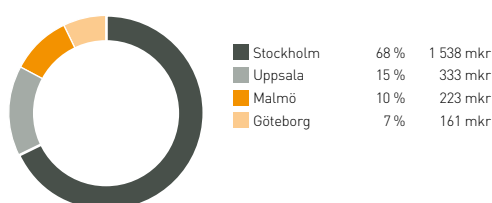
Kontrakterad årshyra per lokaltyp

– En blandad portfölj skapar flexibilitet

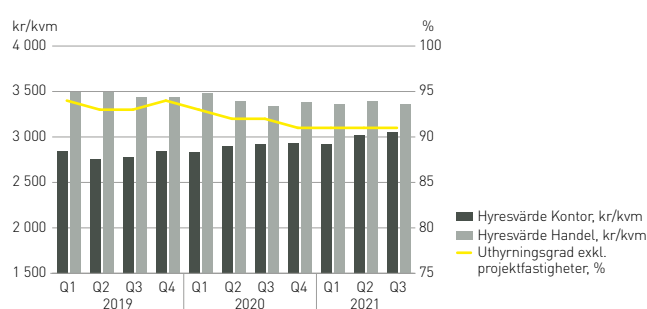


Kontrakterad årshyra per region

– 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 tredje kvartalet till 5 mkr (-4), varav projektfastigheter -6 mkr (-2). Nytecknade kontrakt avser främst Stockholmsområdet och inom kontor och handel medan uppsägningar främst avser kontor i Stockholm, med en betydande andel uppsägningar av hyresvärden (18 mkr) inför kommande projekt. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 12 mkr (-2), varav projektfastigheter 1 mkr (17). Under kvartal två valde en hyresgäst i ett projekt att nyttja sin option om att lämna 4 000 kvadrater, vilket har stor effekt på vår nettouthyrning. Skadestånd kommer att erhållas under fjärde kvartalet i år.

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

Nettouthyrning



Fastighetsvärdering

Atrium Ljungberg har per 2021-10-01 internvärderat hela fastighetsbeståndet. 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 38 491 mkr, motsvarande 80 procent av fastighetsportföljens totala värde.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2021-10-01			2020-10-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 210	3 048	92	1 212	2 923	92
Handel	732	3 356	90	748	3 335	91
Övrigt	222	2 126	90	246	2 157	93
Bostad	48	1 756	98	57	1 762	100
Garage/parkering	38	–	95	53	–	94
Affärsområde Fastighet	2 249	3 013	91	2 316	2 950	92
Projektfastigheter	218		92	128	1 386	90
Totalt	2 466		91	2 444		92

¹⁾ Exklusive kvm för garage

Exploateringsfastigheter

Med exploateringsfastigheter avses fastigheter på vilka bostadsrättsutveckling genomförs eller avses genomföras och därefter avyttras.

Exploateringsfastigheterna redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde.

Bokfört värde per 2021-09-30 uppgick till 1 176 mkr och marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 1 565 mkr och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränby.

Värdeförändring

Den orealiserade värdeförändringen under kvartalet uppgick till 461 mkr (467). En väsentlig del av den orealiserade värdeförändringen härrör från projektfastigheter som närmar sig färdigställande, där lägre kvarstående risk och investeringsmängd haft störst inverkan. Även sänkta direktavkastningskrav för fastigheter med betydande inslag av säkra kassaflöden har varit bidragande.

Byggrätter

Totalt finns 459 000 kvm BTA byggrätter exklusive markanvisningar och ombyggnationer, varav 76 000 kvm BTA med lagakraftvunnen detaljplan. 383 000 kvm BTA kräver en detaljplaneändring för att kunna realiseras. Av de lagakraftvunna byggrätterna avser 32 000 kvm BTA kommersiella byggrätter och 44 000 kvm BTA exploateringsfastigheter. Bokfört värde uppgår till cirka 6 000 kr/kvm BTA för kommersiella byggrätter. Tidigare lagakraftvunna hyresrättsbyggrätter har övergått i exploateringsfastigheter. Bokfört värde för byggrätter inom exploateringsfastigheter uppgår till cirka 3 300 kr/kvm BTA beräknad utifrån 171 000 kvm BTA, vilket inkluderar även icke detaljplanlagd mark. Volymen markanvisade byggrätter uppgår till cirka 347 000 kvm och återfinns framförallt i Slakthusområdet, Hagastaden och Slussen i Stockholm samt Gränbystaden i Uppsala.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Period 2021 jan-sep	Period 2020 jan-sep	Helår 2020 jan-dec
mkr			
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde vid periodens början	46 026	47 513	47 513
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	25	266	410
Försäljning	-805	-3 979	-3 979
Investeringar i egna fastigheter	1 430	1 610	2 208
Orealiserade värdeförändringar	1 592	-742	-119
Omklassificering	-11	-	-7
Verkligt värde vid periodens slut	48 258	44 668	46 026
Exploateringsfastigheter			
Vid periodens början	1 308	997	997
Omklassificering	11	-	7
Försäljning brf	-284	-	-
Investeringar i bostadsrättsprojekt	141	199	305
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	1 176	1 196	1 308
Fastighetsbeståndet totalt ¹⁾	49 434	45 864	47 334

Värderingsyield per lokaltyp

%	Intervall	2021-09-30 Genomsnitt	2020-09-30 Genomsnitt
Kontor	3,2-6,4	3,9	4,2
Handel	3,7-6,4	5,2	5,1
Bostäder	2,3-3,8	3,5	3,7
Övrigt	3,2-6,4	4,7	4,9
Totalt	2,3-6,4	4,3	4,5

Värderingsyield per region

%	Intervall	2021-09-30 Genomsnitt	2020-09-30 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	5,3
Göteborg	4,3-4,4	4,3	4,5
Totalt	2,3-6,4	4,3	4,5

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4
mkr								
Förändrade avkastningskrav	307	304	231	702	286	254	-791	549
Förändrade driftnetton med mera	147	667	-64	-79	181	25	-695	107
Byggrätter	6	-6	-	-	-	-	-	30
Summa	461	964	167	623	467	279	-1 486	686

Fastighetsbeståndet (exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter)

Fastighetstyp	2021-09-30			2020-09-30		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	580	27 459	58 868	604	25 588	53 736
Handelsfastigheter	302	10 127	42 160	327	10 808	41 035
Bostadsfastigheter	45	1 318	34 073	45	1 272	32 863
Affärsområde Fastighet	928	38 904	52 197	976	37 667	48 400
Projektfastigheter	119	8 788	E/T ²⁾	97	6 489	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	-	565		-	512	
Summa förvaltningsfastigheter	1 047	48 258		1 073	44 668	
Exploateringsfastigheter	6	1 176		6	1 196	
Fastighetsbeståndet totalt ³⁾	1 052	49 434		1 078	45 864	

¹⁾ Beräkningar utifrån area exklusive garage.

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

³⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter.



NOBELBERGET, BRF KONSTHARTS

Det andra kvarteret på Nobelberget säljstartades under hösten 2020. Samtliga 56 lägenheter är sålda och beräknas vara klara för inflyttning under senare delen av 2022. Kvarteret består av två hus kring en öppen och grön gård som påminner om en pocket park. Lägenheternas inredning är inspirerade av Nobelbergets industriella historia.

Beslutade och färdigställda projekt

Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 571 mkr (1 809), varav 873 mkr (1 177) i projektfastigheter och 141 mkr (199) i exploateringsfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst projekt i Hagastaden, Sickla, Barkarbystaden och Slussen. 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 september till 1 790 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 i mitten av augusti 2021 var samtliga lägenheter tecknade med bindande förhandsavtal. Projektet beräknas vara klart för inflyttning under tredje kvartalet 2022.

Sickla galleria, etapp IV – Övanpå 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 tillskapas. Arbete pågår med installationer och hyresgästanpassningar. Sport- och fritidsaktören XXL har tecknat avtal om en 3 100 kvm stor butik på plan 2. I gatuplan har avtal tecknats med bland andra Rituals, Normal och Lekia. Färdigställandet beräknas ske under det fjärde 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. Beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen.

SLAKTHUSOMRÅDET

Slakthusområdet – Utvecklingen av området 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, utöver avtalet med Academic Work, även 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 24 200 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 två gymnasieskolor, kontor, restaurang och verksamheter för vård och hälsa. Invändiga byggnationer pågår och huset beräknas vara färdigställt sommaren 2022.

Utöver Järfälla kommun är hyresavtal tecknade med Svea Education, Värmdö Tekniska Utbildningar samt med ett huvudkontor för ett företag i inredningsbranschen. I prövning hos Skolinspektionen har Svea Education och Värmdö Tekniska Utbildningar fått avslag på sina ansökningar. Beslutet kommer att överklagas. Uthyrningsgraden uppgår 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 lägenheter. Projektet säljstartades i juni 2021 och per den 30 september var 34 procent av den första etappen, som omfattar 58 lägenheter, bokat. Projektet beräknas vara klart under det tredje kvartalet 2023.

Tidplan beslutade projekt

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande ■ Vinstavräkning brf

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

Beslutade projekt

Projekt, fastighet, kommun	Uthyrbar area, kvm				Parkering, BTA	Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %
	Handel	Kontor	Bostäder	Övrigt						
Ny- och tillbyggnader										
Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka				10 500	4 600	430	30		E/T ³⁾	100
Sickla Galleria etapp IV, Sicklaön 83:22, Nacka	5 000				6 300	150	20		16	94
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500			4 400	1 680	340		110	59
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		4 000		20 200		870	260		58	80
Parkhusen, kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala	100		2 700			120	10		6	100
Summa ny- och tillbyggnader	5 100	31 500	2 700	30 700	15 300	3 250	660			
Ombyggnader										
Katarinahuset, Tranbodarne 11, Stockholm	2 900	18 400		3 800		980	700		125	E/T ³⁾
Slakthushallarna, fas 1, Kylhuset 26, Stockholm	2 300					160	110		10	57
Bostadsrätter										
Brf Konstharts, Sicklaön 83:41, Nacka	300		3 600		800	280	80		E/T	100 ⁵⁾
Parkhusen kvarter 2, del av Gränby 21:4, Uppsala			5 800		1 200	270	240		E/T	- ⁶⁾
Summa beslutade projekt	10 600	49 900	12 100	34 500	17 300	4 940	1 790	5 876 ⁴⁾		

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

²⁾ Exklusive tillägg.

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

⁴⁾ Fördelat på 3 800 mkr för ny- och tillbyggnader, 1 883 mkr för ombyggnationer och 193 mkr för brf-projekt.

⁵⁾ Andel sålda lägenheter med bindande avtal, i antal.

⁶⁾ 34 % bokade genom bokningsavtal. 58 lägenheter (2 etapper) av totalt 98 lägenheter är släppta, av dessa är 20 lägenheter bokade genom bokningsavtal.



GRÄNBYSTADEN I UPPSALA

Gränbystaden fortsätter att utvecklas till en levande stadsmiljö med bostäder, kontor, handel och service. Bostadsrättsprojektet Parkhusen har säljstartats och 34 procent av den första etappen är bokad. Totalt motsvarar utvecklingsprojekten i Uppsala en investeringsvolym om cirka 4 miljarder kronor där Gränbystaden står för den absoluta merparten.

Möjliga utvecklingsprojekt

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

Hagastaden, Gränbystaden och Slussen står för närmare 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 vi utvecklingen av Nobelberget med totalt 500 bostadsrättslägenheter. Under hösten 2021 planeras säljstarten av 93 lägenheter med högt, fritt läge och utblickar i fler väderstreck. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras successivt i en takt beroende på marknadens efterfrågan. På Nobelberget skapas en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler, restauranger och kulturverksamheter.

Vid Sickla Station, där den kommande tunnelbanan kommer att bindas samman med Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar, innehar vi en byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA. Arbetet pågår med en ny detaljplan med utökad byggrätt som innefattar en byggnad om 23 våningar och cirka 23 000 kvm BTA. Detaljplanen antogs i december av Nacka kommun. Ärendet har varit uppe i Mark- och miljööverdomstolen men är nu återremitterat till Mark- och miljödomstolen. 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. Färdigställande av 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 2022 beräknas detaljplanearbetet starta för en om- och tillbyggnad av fastigheten Tornen på Lindholmen i Göteborg. Cirka 30 000 kvm BTA moderna kontorsytor kommer att tillskapas.

Malmö

På Mobilia innehar vi en byggrätt om 5 400 kvm BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Under det gångna kvartalet har byggov erhållits och projektet är startklart. 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**SLUSSEN**

Slussen ska bli en dynamisk mötesplats och en destination för både stockholmare och turister. Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna och har flera markanvisningar i området, bland annat för den kommande handelsplatsen, Mälarterrassen och ett kontorshus.

Större utvecklingsområden, projektstarter från 2024

Sickla

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

Tillväxttakten är hög i Stockholmsregionen varför vi också planerar för fler bostäder i Sickla. Detaljplanearbetet för bostäder i Kyrkviken, 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 framtida investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till cirka 12 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 framtida investeringen 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. I samband med detta utlystes även en arkitektävling och under hösten pågår utvärdering av inkomna förslag.

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 finansörer 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. Här 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 framtida 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 Hagastaden. Markanvisningen 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 framtida investering om cirka sju miljarder kronor under en tidsperiod om närmare tio år.

Uppsala

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med en stadig befolkningstillväxt, 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 i juni och förväntas vinna laga kraft under början av 2022. 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 levande stadsbild med en blandning av verksamheter som tillsammans skapar en attraktiv och trygg plats med liv och rörelse under dygnets alla timmar.

2021 erhöll vi en förnyad markanvisning med en byggrätt om potentiellt 35 000 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 2022 med planerad byggstart 2024/2025.

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.

Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en framtida investeringsvolym om cirka fyra miljarder kronor.

Möjliga projekt

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektarea, kvm BTA		Möjlig investering, mkr ²⁾
			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	32 000	140 000	
Sickla	Nacka	Kontor	6 000	120 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Utbildning		37 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Bostäder		35 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Kontor	7 000	85 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Hotell		4 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Övrigt		19 000	
Sundbyberg	Sundbyberg	Kontor		26 000	
Södermalm	Stockholm	Handel	16 000		
Södermalm	Stockholm	Hotell	5 000		
Södermalm	Stockholm	Kontor	46 000		
Södermalm	Stockholm	Kultur/restaurang	6 000		
Uppsala	Uppsala	Bostäder	12 000	46 000	
Uppsala	Uppsala	Kontor		54 000	
Uppsala	Uppsala	Handel	5 000		
Summa			222 000³⁾	615 000⁴⁾	37 000

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

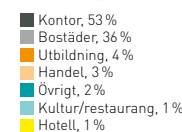
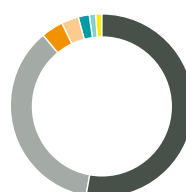
²⁾ Investeringsvolymen avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande byggrätter, inklusive eventuella markförvärv.

³⁾ Varav cirka 40 000 kvm avser ombyggnad och cirka 110 000 kvm BTA avser markanvisningar.

⁴⁾ Varav cirka 40 000 kvm avser ombyggnad och cirka 240 000 kvm BTA avser markanvisningar.

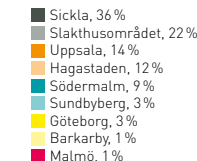
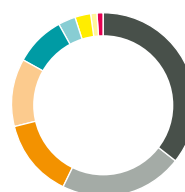
Möjliga projekt efter lokaltyp

– Bostäder och kontor står för nästan 90 procent av arean



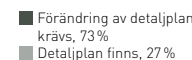
Möjliga projekt efter område

– Drygt 80 procent av arean hänförd till Stockholm



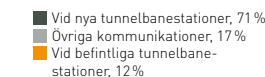
Möjliga projekt efter detaljplan

– För drygt en fjärdedel av arean finns färdig detaljplan



Möjliga projekt vid tunnelbanestationer

– Drygt 80 procent av arean vid nya eller befintliga tunnelbanestationer



Finansiering

Finansmarknaden

Det tredje kvartalet inleddes med låg smittspridning av covid-19 och en minskande belastning på sjukvården. Det tillsammans med hög vaccinationstäckning fick regeringen att lyfta bort merparten av de kvarvarande restriktionerna från den 29 september.

Svensk tillväxt var stark under andra kvartalet och förväntas ha tagit ytterligare fart under tredje kvartalet. När det nu inte längre kvarstår några restriktioner som håller nere efterfrågan i ekonomin förväntas även en stark avslutning på året. Det som dock håller emot tillväxten är bland annat upptrissade fraktpriser och brist på halvledare och andra insatsvaror vilket förväntas dämpa produktionskapaciteten.

I USA har Federal Reserve indikerat att nästa räntehöjning kan komma tidigare än väntat och att en dämpning av stödköpstakten av obligationer kan vara aktuell redan i år. Norges bank höjde sin styrränta till 0,25 procent under september medan Riksbanken lät reporäntan vara oförändrad på 0,00 procent vid senaste beslutet. Svensk inflation noteras över 2 procent, men Riksbanken bedömer inflationstakten som tillfällig bland annat beroende på höga elpriser.

3 månader Stibor har under kvartalet rört sig strax under nollstrecket. Svenska långgränthor föll markant under inledningen på tredje kvartalet men har sedan återhämtat sig. Den 10-åriga swapräntan var som lägst 0,52 procent men steg till 0,90 procent vid utgången av kvartalet.

Förutsättningarna på svensk kapitalmarknad har varit fortsatt gynnsamma, speciellt efter sommaren. Atrium Ljungberg har genomfört sammanlagt fyra obligationsemissioner under tredje kvartalet.

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 20 293 mkr (18 581). Under tredje kvartalet minskade de räntebärande skulderna med 403 mkr. Minskningen är en nettoeffekt av återbetalda banklån och företagscertifikat och en ökad volym gröna obligationer.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid kvartalets slut till 1,7 procent (1,7). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,8 procent (1,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,9 år (5,2) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 5,1 år (4,6). Räntetäckningsgraden för rullande 12 månader uppgick till 5,5 ggr (4,2) vid utgången av perioden. Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid utgången av perioden uppgick den till 41,1 procent (40,5).

Outnyttjade lånelöften, utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat, uppgick till 3 665 mkr (3 348). Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 300 mkr (300).

Säkerheter

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 6 841 mkr (8 014) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 13 procent (17) i förhållande till de totala tillgångarna.

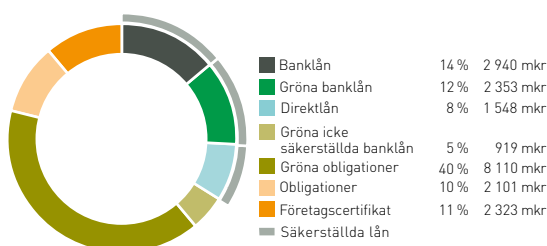
Grön finansiering

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 56 procent (47) av total lånevolym. Vid kvartalets slut fanns 8 110 mkr (5 400) gröna obligationer utestående samt 3 272 mkr (3 274) gröna banklån.

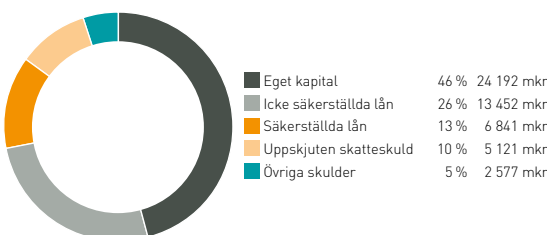
Räntebärande skulder

– 20,3 miljarder kronor i skulder med 56 procent grön finansiering



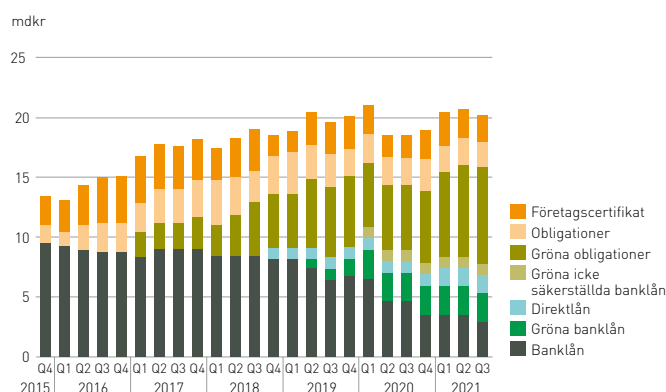
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 13 procent i förhållande till totala tillgångarna



Utveckling finansieringskällor

– Återbetalda banklån och företagscertifikat, ökad volym gröna obligationer



Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2021	3 003	15	1,3
2022	1 250	6	0,5
2023	–	–	–
2024	1 500	7	1,6
2025	1 450	7	1,6
2026 och senare	13 089	65	1,9
Totalt	20 293	100	1,7

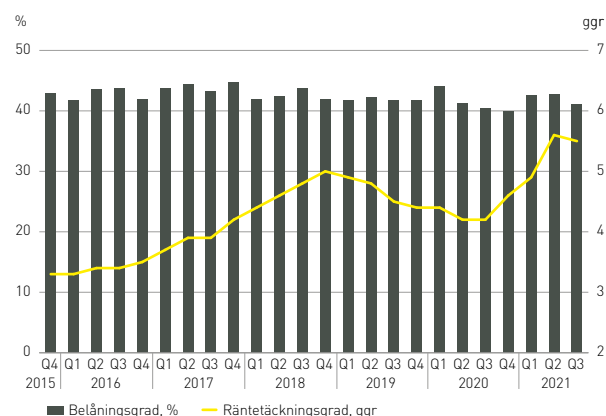
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2021	–	–
2022	–	–
2023	1 024	5
2024	5 505	27
2025	2 189	11
2026 och senare	11 575	57
Totalt	20 293	100

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån

– Något minskad belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad



Derivat

Derivatportföljen bestod vid kvartalets slut av 12 500 mkr (12 296) i ränteswappar och 2 302 mkr (1 427) valutaswappar med förfall mellan 2024 och 2031. Dessutom finns 500 mkr i forwardstartade ränteswappar med start fjärde kvartalet 2021. Valutaswappar används för att valuta-säkra obligationslån i norska kronor.

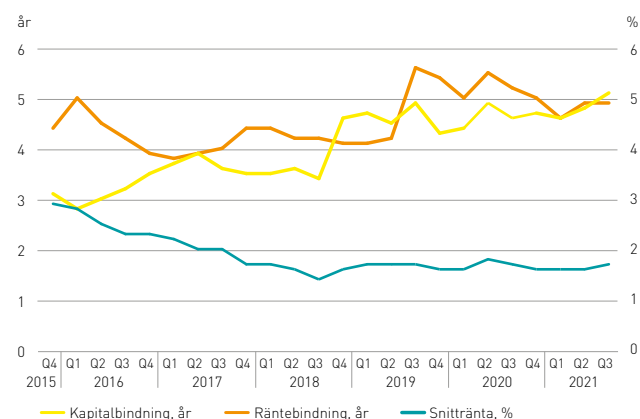
Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under årets första tre kvartal till 325 mkr (–285) då marknadsräntorna stigit under året på de löptider som derivat tecknats för. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till –219 mkr (–694).

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 kapitalbindningstid och oförändrad räntebindningstid



KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

	Period 2021 jan-sep	Period 2020 jan-sep	Kvartal 2021 jul-sep	Kvartal 2020 jul-sep	Helår 2020 jan-dec	12 månader 2020/2021 okt-sep
Belopp i mkr						
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före värdeförändringar	945	842	262	277	1 124	1 227
Återföring av- och nedskrivningar	10	10	2	3	13	13
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-76	1	3	24	-9	-86
Betald skatt	-124	-45	-41	-43	6	-73
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	755	808	227	260	1 134	1 081
Nettoförändring av rörelsekapital	87	-139	73	101	113	338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	842	669	300	361	1 246	1 419
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-25	-263	-	22	-407	-168
Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt	-1 560	-1 809	-528	-653	-2 513	-2 263
Försäljning av fastigheter	746	3 797	746	-	3 797	746
Investering i finansiella anläggningstillgångar	110	-53	26	3	-145	18
Inköp/försäljning av inventarier	-7	-4	-2	-3	-8	-11
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-736	1 668	242	-631	724	-1 679
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	13	6	9	4	5	12
Upptagna lån	11 806	3 642	3 602	152	5 886	14 050
Amortering av skuld	-10 537	-5 123	-4 020	-0	-7 047	-12 461
Utbetald utdelning	-640	-649	-	-	-649	-640
Återköp egna aktier	-226	-19	-19	-	-343	-550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	416	-2 144	-428	156	-2 149	412
Periodens kassaflöde	522	194	113	-114	-177	151
Likvida medel vid periodens början	279	457	689	764	457	651
Likvida medel vid periodens slut	801	651	801	651	279	801

Kommentarer till kassaflödesanalys

Periodens kassaflöde uppgick till 522 mkr (194).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 842 mkr (669), vilket motsvarar 6,64 kr/aktie (5,16).

Nettot av investeringsverksamheten har bidragit med ett negativt kassaflöde om -736 mkr (1 668), främst hänförligt till investeringar i egna fastigheter som uppgick till -1 560 mkr (-1 809).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 416 mkr (-2 144) där kassaflödet är hänförligt till upptagna lån, amortering av lån, utdelning och förvärv av egna aktier.

Tillgänglig likviditet uppgick till 4 766 mkr (4 299), och utgjordes av banktillgodohavanden om 801 mkr (651), outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 3 665 mkr (3 348) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.



VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. Nuvarande hållbarhetsmål löper ut 2021 och ett strategiskt arbete med förnyad strategi och mål pågår.

Hållbart företagande

Hållbarhetsmål

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.

Nuvarande hållbarhetsmål löper ut 2021 och med anledning av detta pågår ett strategiskt arbete 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. Arbetet med de nya målen pågår med utgångspunkt från tidigare arbete och resultat. Arbetet har involverat representanter från hela organisationen gällande målformuleringar, delmål och mätetal. De nya målen kommer presenteras i början av 2022.

Miljöcertifiering

Vi har valt att certifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam och våra bostäder enligt Miljöbyggnad. Per 2021-09-30 var 77 procent (58) av uthyrbar yta certifierad.

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 2021-09-30 ligger över målet.

	2021-10-01	2020-10-01
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	55%	42%

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 energieffektiveringsåtgärder.

Energiintensitet

43 procent av den totala energiintensiteten avser hyresgästers verksamhetsenergi.

kWh/kvm	2020/2021 okt-sep	2019/2020 okt-sep	Förändring	Förändring mot 2014 ¹⁾
Värme	57	63	-10%	-38%
Fastighetsel	45	47	-4%	-33%
Fjärrkyla	10	14	-29%	-47%
Delsumma fastighetsenergi	112	124	-10%	-37%
Hyresgästel	56	56	0%	-10%
Hyresgästel, uppskattad	16	17	-6%	-43%
Processkyla	14	15	-7%	
Total energiintensitet	198	212	-7%	-26%

¹⁾ Referensår.

EU:s taxonomi

EU:s taxonomi har syftet att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara, som en åtgärd för att kunna arbeta mot de uppsatta klimatmålen inom EU. För att en aktivitet ska klassas som hållbar behöver den uppfylla minst ett av de sex utpekade miljömålen, inte ha någon väsentlig negativ påverkan på något av de övriga målen samt uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder.

Vi har identifierat tre aktiviteter inom Atrium Ljungberg som taxonomiberättigade (s.k. eligible), Ägande och förvärv-förvaltningsfastigheter, Renovering av befintliga fastigheter (projektfastigheter, ej nyproduktion) och Nybyggnation. Vi arbetar för närvarande med att utvärdera, säkerställa och klassificera fastigheterna inför rapportering. Utvärdering görs genom att fastställa om fastigheterna bidrar till minst ett av de sex målen samt inte har någon betydande negativ påverkan på de övriga målen ("do no significant harm"). Atrium Ljungberg säkerställer de sociala minimiskyddsåtgärderna bland annat genom vår leverantörspolicy. Taxonomiförordningen börjar tillämpas den 1 januari 2022.

Med ett aktivt hållbarhetsarbete i både förvaltning och projekt ser vi stor potential att uppfylla taxonomins krav. För att nå dit kommer vi fortsätta arbeta aktivt med att minska energianvändningen i våra fastigheter, arbeta med att minska klimatpåverkan, hantera eventuella klimatrisker och säkerställa de sociala kraven.

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 eller i vår årsredovisning för 2020 på sidan 25.

mkr	Period 2021 jan-sep	Period 2020 jan-sep	Helår 2020 jan-dec	12 månader 2020/2021 apr-mar
Aktuell skatt	31	32	41	40
Fastighetsskatt	139	140	185	185
Ej avdragsgill moms	91	86	134	139
Skatter	261	257	361	365
Tomträttsavgäld	23	24	31	30
Samhället	284	282	392	394

Grön finansiering

Som ett resultat av hållbarhetsarbetet, med tydlig koppling till våra hållbara projekt, kan Atrium Ljungberg genomföra grön finansiering. Den står för 56 procent (47) av den totala lånevolymen. Vid periodens slut fanns 8 110 mkr (5 400) gröna obligationer utestående samt 3 272 mkr (3 274) gröna banklån.

Nuvarande ramverk för grön finansiering är kopplat till vårt hållbarhetsarbete och dess hållbarhetsmål. Eftersom hållbarhetsmålen löper ut vid årsskiftet kommer vår nya hållbarhetsstrategi att föranleda en uppdatering av ramverket.

Segmentrapportering

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

2021
jan-sep

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 710				-17	1 692
Projekt- och entreprenadsättning		379	559	938	-242	697
Nettoomsättning	1 710	379	559	938	-259	2 389
Kostnader fastighetsförvaltning	-545				5	-540
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-298	-509	-806	224	-582
Bruttoresultat	1 165	81	51	132	-30	1 267
Central administration	-57	-4	-9	-13	-	-70
Finansiella intäkter och kostnader					-252	-252
Resultat före värdeförändringar	1 108	77	42	119	-281	945
Värdeförändringar ^{2) 3)}	1 576				325	1 901
Skatt					-529	-529
Periodens resultat	2 684	77	42	119	-485	2 318
Investeringar och förvärv	1 455	141	2	143	5	1 603
Tillgångar, periodens slut	48 258	1 176	225	1 401	2 524	52 183

2020
jan-sep

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 806				-17	1 789
Projekt- och entreprenadsättning		17	626	643	-266	377
Nettoomsättning	1 806	17	626	643	-283	2 166
Kostnader fastighetsförvaltning	-599				14	-585
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-28	-591	-619	230	-389
Bruttoresultat	1 207	-11	35	24	-39	1 192
Central administration	-53	-3	-8	-11	-	-65
Finansiella intäkter och kostnader					-285	-285
Resultat före värdeförändringar	1 154	-14	27	13	-324	842
Värdeförändringar ^{2) 3)}	-826				-285	-1 110
Skatt					445	445
Periodens resultat	328	-14	27	13	-163	177
Investeringar och förvärv	1 874	199	1	200	68	2 141
Tillgångar, periodens slut	45 649	1 196	204	1 400	1 359	48 408

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

²⁾ Fastigheter, realiserade 1 592 mkr (-742). Fastigheter, realiserade -16 mkr (-84).

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat 325 mkr (-285).

Intäktslag per segment

2021

jan-sep

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 710				-17	1 692
Projekt- och entreprenadomsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			206	206	-0	206
varav Totalentreprenad, löpande räkning			183	183	-178	5
varav Utförarentreprenad, fast pris			0	0	0	0
varav Utförarentreprenad, löpande räkning			147	147	-63	84
varav Övrigt inkl brf		379	23	402	0	402
Summa Projekt- och entreprenadomsättning		379	559	938	-242	697
Summa Nettoomsättning	1 710	379	559	938	-259	2 389

2020

jan-sep

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 806				-17	1 789
Projekt- och entreprenadomsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			152	152	-0	152
varav Totalentreprenad, löpande räkning			219	219	-209	11
varav Utförarentreprenad, fast pris			1	1		1
varav Utförarentreprenad, löpande räkning			253	253	-40	213
varav Övrigt		17		17	-17	-
Summa Projekt- och entreprenadomsättning		17	626	642	-266	377
Summa Nettoomsättning	1 806	17	626	642	-283	2 166

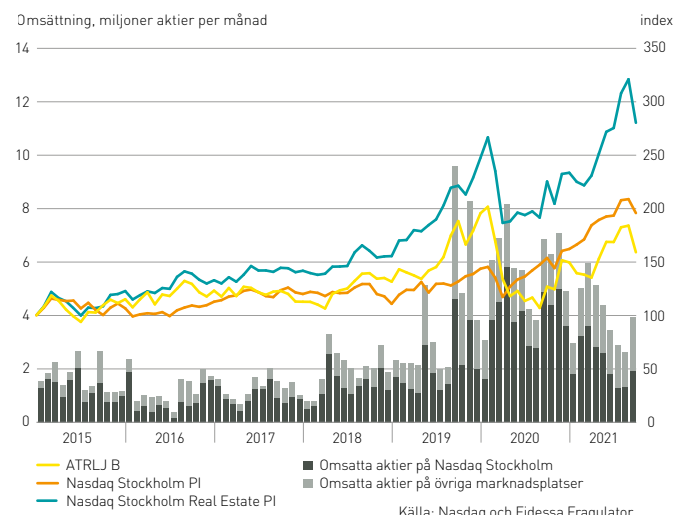
NYCKELTAL¹⁾

	Period 2021 jan-sep	Period 2020 jan-sep	Kvartal 2021 jul-sep	Kvartal 2020 jul-sep	Helår 2020 jan-dec	12 månader 2020/2021 okt-sep
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	91	92	91	92	91	91
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	91	92	91	92	91	91
Överskottsgrad, %	68	67	70	70	67	67
Vakansgrad	9%	8%	9%	8%	9%	9%
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 052	1 078	1 052	1 078	1 087	1 052
Investeringar i egna fastigheter, mkr	1 571	1 809	528	653	2 513	2 275
Antal fastigheter periodens slut	67	66	67	66	67	67
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	46,2	46,1	46,2	46,1	45,7	46,2
Belåningsgrad, %	41,1	40,5	41,1	40,5	39,9	41,1
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	5,5	4,2	5,5	4,2	4,6	5,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7
Avkastning på eget kapital rullande 12 mån, %	13,0	5,6	13,0	5,6	3,8	13,0
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %	4,3	4,0	4,3	4,0	3,8	4,3
Avkastning på totalt kapital rullande 12 mån, %	8,1	3,1	8,1	3,1	2,0	8,1
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %	2,4	2,4	2,4	2,4	2,3	2,4
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (Earnings), mkr	901	801	196	289	1 070	1 170
Långsiktigt substansvärde (NRV), mkr	29 346	27 271	29 346	27 271	27 841	29 346
Aktuellt substansvärde (NTA) ²⁾ , mkr	28 220	26 354	28 220	26 354	26 897	28 220
Avyttringsvärde (NDV)	23 702	21 869	23 702	21 869	21 825	23 702
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	18,28	1,37	4,96	5,75	6,69	23,62
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	5,94	5,10	1,65	1,68	6,92	7,69
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	6,64	5,16	2,37	2,79	9,62	11,14
Eget kapital, kr	190,83	171,90	190,83	171,90	177,46	190,83
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPS), kr	7,12	6,17	1,55	2,24	8,38	9,26
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr	232,13	210,23	232,13	210,23	217,95	232,13
Aktuellt substansvärde (NTA) ²⁾ , kr	223,23	203,16	223,23	203,16	210,56	223,23
Avyttringsvärde (NDV), kr	187,49	168,58	187,49	168,58	170,86	187,49
Börskurs, kr	183,80	146,60	183,80	146,60	172,80	183,80
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	126 780	129 754	126 477	129 721	129 554	127 329
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 417	129 721	126 417	129 721	127 739	126 417
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	321	344	315	337	333	325

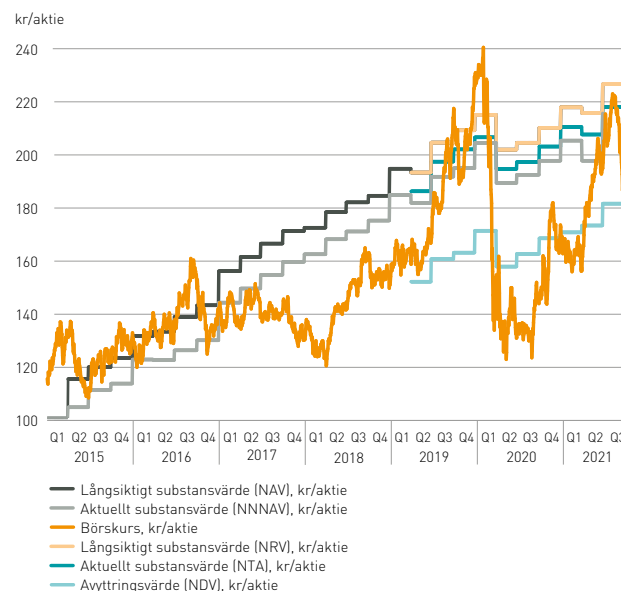
¹⁾ Se definitioner sidorna 28–30, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.

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

Atrium Ljungberg-aktien



NRV, NTA, NDV, NNAV och börskurs



KVARTALSÖVERSIKT^{1) 2)}

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4
Hyresintäkter	555	565	572	555	561	579	648	644
Projekt- och entreprenadsättning	88	482	127	118	139	153	84	93
Nettoomsättning	643	1 046	699	673	700	732	733	737
Kostnader för fastighetsförvaltning	-167	-177	-195	-195	-167	-203	-213	-216
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-99	-385	-98	-118	-150	-152	-87	-107
Bruttoresultat	378	484	405	360	383	377	432	415
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	388	388	377	360	394	376	435	428
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-11	96	29	-0	-11	1	-3	-14
Central administration fastighetsförvaltning	-20	-20	-17	-21	-15	-21	-18	-23
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-4	-4	-4	-6	-3	-3	-4	-3
	-25	-24	-21	-26	-18	-24	-23	-26
Finansiella intäkter och kostnader	-91	-87	-73	-52	-88	-97	-99	-99
Resultat före värdeförändringar	262	372	311	282	277	256	311	289
Fastigheter, orealiserade	461	964	167	623	467	279	-1 486	686
Fastigheter, realiserade	0	-15	-1	3	-16	-65	-3	13
Derivat, orealiserade	72	43	210	33	-45	-3	-236	464
Derivat, realiserade	-	-	-	-	-	-	-	-50
	533	992	376	659	406	210	-1 725	1 113
Resultat före skatt	795	1 364	687	940	683	466	-1 414	1 402
Skatt	-168	-226	-135	-250	63	98	280	-358
Periodens resultat	627	1 138	552	690	745	564	-1 134	1 044

NYCKELTAL^{1) 2)}

	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	91	91	91	91	92	92	93	94
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	91	91	91	91	92	92	92	93
Överskottsgrad, %	70	69	66	65	70	65	67	66
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 052	1 046	1 089	1 087	1 078	1 069	1 171	1 176
Investeringar i egna fastigheter, mkr	528	558	485	704	653	586	570	666
Antal fastigheter periodens slut	67	67	70	67	66	66	70	70
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	46,2	45,4	43,7	45,7	46,1	45,5	41,3	44,6
Belåningsgrad, %	41,1	42,7	42,6	39,9	40,5	41,2	44,1	41,7
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	5,5	5,6	4,9	4,6	4,2	4,2	4,4	4,4
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,6	1,6
Avkastning på eget kapital rullande 12 mån, %	13,0	13,9	11,8	3,8	5,6	4,7	7,1	12,9
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %	4,3	4,5	4,2	3,8	4,0	4,3	4,7	4,6
Avkastning på total kapital rullande 12 mån, %	8,1	8,0	6,0	2,0	3,1	2,7	4,4	8,0
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %	2,4	2,5	2,2	2,3	2,4	2,6	2,6	2,7
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	4,96	9,00	4,34	5,35	5,75	4,35	-8,74	8,07
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	1,65	2,33	1,95	1,73	1,68	1,55	1,88	1,75
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPS), kr	1,55	2,23	2,30	2,12	2,24	1,72	2,24	2,28
Kassaflöde, kr	2,37	2,40	1,87	4,47	2,79	0,01	2,46	2,28
Eget kapital, kr	190,83	185,90	176,90	177,46	171,90	166,15	161,76	175,48
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr	232,13	226,62	215,80	217,95	210,23	204,60	202,00	215,12
Aktuellt substansvärde (NTA) ³⁾ , kr	223,23	218,07	207,55	210,56	203,16	197,31	200,77	206,62
Avyttringsvärde (NDV), kr	187,49	181,66	173,42	170,86	168,58	162,73	157,95	171,46
Börskurs, kr	183,80	194,90	156,40	172,80	146,60	131,20	154,80	226,00
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	126 477	126 553	127 319	128 957	129 721	129 721	129 820	129 839
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 417	126 493	126 692	127 739	129 721	129 721	129 721	129 839

¹⁾ Överskottsgrad, soliditet, avkastning på totalt kapital samt avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar har justerats. Under 2019 beräknades dessa nyckeltal exklusive effekten av införandet av IFRS 16 Leasingavtal men då jämförelsetal nu finns tillgängliga inkluderas effekten av införandet.

²⁾ Se definitioner på sidorna 29-30. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.

³⁾ 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 214 mkr (228). Rörelseresultatet uppgick till -376 mkr (-40). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 0 mkr (-98). Rearesultat försäljning fastigheter hänför sig till internförsäljningen

Belopp i mkr	Period 2021 jan-sep	Period 2020 jan-sep	Helår 2020 jan-dec
Hysesintäkter	38	58	77
Förvaltningsintäkter	176	171	318
Nettoomsättning	214	228	395
Fastighetskostnader	-18	-25	-32
Förvaltnings- och administrationskostnader	-224	-226	-389
Rearesultat försäljning fastigheter	-338	-7	-7
Avskrivningar	-11	-11	-16
Rörelseresultat	-376	-40	-50
Resultat från andelar i koncernbolag	-5	-	3 560
Ränteutgifter och liknande resultatposter	814	619	622
Räntekostnader och liknande resultatposter	-432	-677	-606
	376	-58	3 576
Resultat efter finansiella poster	0	-98	3 527
Bokslutsdispositioner	13	0	72
Resultat före skatt	13	-97	3 599
Aktuell skatt	-	-4	-4
Uppskjuten skatt	14	50	34
	14	46	30
Periodens resultat	27	-51	3 629

av Kolding 3 och 4 i Kista som gjordes innan fastigheterna såldes externt. Ökningen av Ränteutgifter och liknande resultatposter jämfört med samma period föregående år avser huvudsakligen en positiv orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat som uppgick till 338 mkr (-347). Räntebärande skulder uppgick till 15 381 mkr (15 643). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	329	990	1 003
Finansiella anläggningstillgångar	1 440	1 089	1 261
Omsättningstillgångar	23 450	21 375	24 837
Summa tillgångar	25 218	23 454	27 101
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 404	6 885	10 243
Obeskattade reserver	8	7	21
Avsättningar	17	81	83
Långfristiga skulder	15 705	14 806	16 630
Kortfristiga skulder	84	1 674	125
Summa eget kapital och skulder	25 218	23 454	27 101

ÖVRIG INFORMATION

ÅTERKÖP AV AKTIER

Vid årsstämman i mars 2021 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. 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 september 2021 6 803 378 aktier av serie B. Återköpen har skett i intervallet 132,20–212,50 kronor per aktie.

OPTIONSPROGRAM

Moderbolaget har vid periodens utgång totalt 49 500 (94 500) köpoptioner utfärdade som berättigar Atrium Ljungbergs personal till förvärv av lika många aktier av serie B. Inlösenperiod för köpoptionerna är 16 augusti 2021 – 31 december 2021 och under tredje kvartalet har 45 000 köpoptioner utnyttjats.

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.

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 brutto för perioden till 19 mkr (72), varav 7 mkr (1) i tredje kvartalet. Nedsatta hyror för perioden som förväntas ersättas av staten uppgick till 8 mkr (33), vilket netto gav en resultateffekt i perioden om 11 mkr (39). I tredje kvartalet uppgick nedsatta hyror som förväntas ersättas av staten till 4 mkr (-), vilket netto gav en resultateffekt i tredje kvartalet om 3 mkr (-1).

Redovisning av resultat från bostadsutveckling

Resultat från försäljningar av fastigheter som avses avyttras såsom bostadsrättsföreningar efter färdigställande redovisas först när fastigheten är färdigställd och huvudsakligen inflyttad. Resultatet redovisas brutto inom Projekt- och entreprenadomsättning 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 2021-09-30 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 324 (695) mkr redovisas i balansräkningen. En positiv värdeförändring om 338 (-347) mkr har redovisats i resultaträkningen inom finansnettot.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för derivat

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

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 20 293 mkr (18 581) och dess verkliga värde till 20 550 mkr (18 846). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

SUBSTANSVÄRDE MED MERA

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

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

AVRUNDNINGAR

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

REGELFÖRÄNDRINGAR PÅ SKATTEOMRÅDET

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

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

Det pågår för tillfället en översyn hos Lantmäteriet av vilka transaktioner som kan medföra stämpelskatt.

DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNINGsutveckling

Den ackumulerade omsättningen för Atrium Ljungbergs fyra största handelsplatser (Gränby Norra, Gränby Galleria, Mobilia och Sickla Köp kvarter) för perioden jan-aug 2021 visar en ökning om +1,6 procent jämfört med samma period 2020.

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.

Covid-19-pandemin har skapat en större osäkerhet än vanligt. Osäkerheten har främst bestått i svårigheten att bedöma varaktigheten och omfattningen av pandemin och därmed dess effekter på bolagets intjäning och värdering. Kortsiktigt har Atrium Ljungberg påverkats 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. För närvarande föreligger komponentbrist som kan komma att påverka våra byggprojekt både gällande tider och kostnadstryck. Tillståndsförfrågan för Cementa är en avgörande faktor för hela branschen.

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.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Nacka den 15 oktober 2021

Annica Ånäs, Verkställande direktör

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Atrium Ljungberg, org nr 556175-7047

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Atrium Ljungberg AB per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 15 oktober 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Åsa Robertson
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Effekt av införande av IFRS 16

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

Aktiens direktavkastning, %

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

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

Aktiens totalavkastning, %

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

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

Aktuellt substansvärde (NTA) per aktie, kr

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

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

Antal utestående aktier

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

Avkastning på eget kapital rullande 12 mån, %

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

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %

Periodens resultat exklusive värdeförändringar för de senaste 12 månaderna, i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

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

Avkastning på totalt kapital rullande 12 mån, %

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

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

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändring rullande 12 mån, %

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

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

Avyttringsvärde (NDV) per aktie, kr

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

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

Belåningsgrad, %

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

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hysesintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat projekt- och entreprenad-verksamheten

Projekt och entreprenadsättning minus projekt- och entreprenad-kostnader.

Eget kapital per aktie, kr

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

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

Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

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

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

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

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %

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

Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Justerad belåningsgrad, %

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

Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

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

Långsiktigt substansvärde (NRV)

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

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

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar för de senaste 12 månaderna med tillägg för finansiella kostnader för de senaste 12 månaderna dividerat med finansiella kostnader för de senaste 12 månaderna (exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad).

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

Soliditet, %

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

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

Utdelningsandel, %

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

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BOA, kvm

Bostadsarea avser byggnadens 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 tomt rätt. 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

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

PRESSRELEASER UNDER KVARTALET

Stadsodling för finsmakare i Slakthusområdet	2021-08-24
IKEA öppnar i växande Sickla	2021-08-26
Förändring i bolagsledningen - Martin Lindqvist slutar	2021-08-26
Andra kvarteret på Nobelberget slutsålt	2021-09-01
Spelutvecklaren Liquid Swords tecknar avtal i Sickla	2021-09-03
Nytt koncept med padel i Sickla	2021-09-08
Dubbel nominering Svenska Designpriset	2021-09-08
Parkteatern åter i Slakthusområdet	2021-09-09
Ulrika Danielsson ny cfo för Atrium Ljungberg	2021-09-10



Sickla galleria etapp IV,
invis i november 2021.

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:
Annica Ånäs, vd och tf Cfo
Telefon: 070-3415337
E-post: annica.anas@al.se



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



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



<https://twitter.com/atriumljungberg>



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

al
ATRIUM LJUNGBERG