

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

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

Hyresintäkter jämförbart be-
stånd, exklusive coronarabatter

1,0%
jan–dec

2,6%
Q4

Stark nettouthyrning och stort värdeskapande i projekten

- **Nettoomsättningen** uppgick till 3 084 mkr (2 839) varav hyresintäkter uppgick till 2 292 mkr (2 344).
- **Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen uppgick till 1 560 mkr (1 565).
- **Bruttoresultatet** från projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 107 mkr (–13).
- **Tillfälliga coronarabatter** uppgick netto till 10 mkr (43).
- **Resultat före värdeförändringar** uppgick till 1 249 mkr (1 124), motsvarande 9,86 kr/aktie (8,68), en ökning med 14 procent.
- **Orealiserade värdeförändringar** fastigheter uppgick till 3 040 mkr (–119), varav projektvinster utgjorde 974 mkr (258).
- **Periodens resultat** uppgick till 3 757 mkr (867), motsvarande 29,65 kr/aktie (6,69).
- **Nettouthyrningen** för året uppgick till 40 mkr (–16) varav 20 mkr (27) avsåg projektfastigheter.
- **Investeringar i egna fastigheter** uppgick till 2 279 mkr (2 513), medan förvärv och försäljning uppgick till 25 mkr (410) respektive 805 mkr (3 979).
- **Styrelsen föreslår en utdelning** om 5,20 kr/aktie (5,05).

Resultat före
värdeförändringar, mkr

1 249
jan–dec

304
Q4

Investeringar i
egna fastigheter, mkr

2 279
jan–dec

708
Q4

Viktiga händelser
under fjärde kvartalet

- I december antogs nya hållbarhetsmål som sträcker sig till 2030. Målen omfattar klimat, leverantörer, medarbetare och social hållbarhet.
- Avtal tecknades om att förvärva tomträtten Palmfelt Center i Slakthusområdet.
- I december vann detaljplanen för Sickla Stationshus, med 23 våningar, laga kraft.
- De första hyresgästerna flyttade in i Bas Barkarby i Järfälla och Life City i Hagastaden.

Nyckeltal ¹⁾	Helår 2021 jan–dec	Helår 2020 jan–dec	Kvartal 2021 okt–dec	Kvartal 2020 okt–dec
Fastighetsvärde vid periodens slut, mkr	51 589	47 334	51 589	47 334
Överskottsgrad, %	68	67	68	65
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder vid periodens slut, %	1,7	1,6	1,7	1,6
Börskurs vid periodens slut, kr per aktie	199,70	172,80	199,70	172,80
Långsiktigt substansvärde NRV vid periodens slut, kr per aktie	245,73	217,95	245,73	217,95
Finansiella mål ¹⁾				
Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år	2 279	2 513	708	704
Avkastning på eget kapital rullande 12 mån, >10 % över tid	15,6	3,8	15,6	3,8
Belåningsgrad vid periodens slut, <45 %	39,9	39,9	39,9	39,9
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, > 2,0 ggr	5,3	4,6	5,3	4,6

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

Ett händelserikt fjärde kvartal

Annica Ånäs, vd

Årets sista kvartal var intensivt, trots en fortgående pandemi. Vi kan notera den högsta transaktionsvolymen på marknaden hittills för ett enskilt kvartal, med en omsättning på drygt 150 miljarder kronor fördelat på drygt 230 affärer. Vi bidrog till volymen genom att skriva ett köpeavtal för tomträtten Palmfelt Center i Slakthusområdet om 30 500 kvadratmeter uthyrbar yta. Vi beräknar tillträda tomträtten under början av andra kvartalet 2022. Den starka fastighetsmarknaden avspeglas även i vårt eget resultat med en värdeförändring för året om tre miljarder kronor eller 6,4 procent.

På uthyrningsmarknaden upplevde vi ett mycket intensivt och positivt avslut för året. Värt att nämna är 3 800 kvadratmeter till Polestar på Lindholmen, 1 200 kvadratmeter till Gullers Group i Katarinhuset i Slussen och Immedica Pharma om 1 046 kvm till Life City i Hagastaden. Vår nettouthyrning för kvartalet landade på 28 miljoner kronor. Marknadshyrorna har varit motståndskraftiga under pandemin och under det fjärde kvartalet visar våra omförhandlade kontorskontrakt en hyresökning om 23 procent och handelskontrakten en hyresökning om 10 procent. Den höga visningstakten har fortsatt in på nya året och det talar för fler fina affärer i början av 2022.

Bostadsrättspriserna fortsatte stiga under kvartalet, framför allt i Stockholmsområdet. Den goda efterfrågan visar sig även i våra bostadsrättsprojekt som har bra framdrift.

Även om Riksbanken håller fast vid en prognostiserad nollränta under de kommande två åren håller bankerna inte med. Givet inflationen och den geopolitiska osäkerheten i vår omvärld prisar räntemarknaden in snabba höjningar och i början på det nya året uppgick 3 månaders Stibor till nära noll procent men prissätts stiga till 0,35 procent inom 12 månader.

Nya hållbarhetsmål 2022–2030

En av de viktigaste strategiska händelserna är att vi antagit nya, ambitiösa hållbarhetsmål som sträcker sig till år 2030. De nya målen kan delas in i fyra fokusområden; klimat, leverantörer, hållbara medarbetare och socialt hållbara platser.

Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och det första steget är att halvera klimatpåverkan i våra byggprojekt.

Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030, och det första steget är att halvera vår klimatpåverkan i våra byggprojekt. Det är ett utmanande mål men det måste gå! Det kommer att krävas stort fokus, engagemang, flera nya samarbeten och en stor portion innovation för att lyckas. Jag är ödmjuk inför utmaningen och samtidigt mer än redo att anta uppgiften. Glädjande nog finns ett stort engagemang för frågan bland våra medarbetare.

Social hållbarhet ligger oss varmt om hjärtat. Och konstigt vore väl annars när man har en vision som säger att "alla vill leva i vår stad". Många talar om social hållbarhet men det är tydligt att begreppet har skiftande innebörd. För vår del handlar det om att skapa platser där människor kan och vill leva och verka under många år. Trygga platser där man tar hand om människa och miljö. För oss är det viktigt att kunna mäta, varför vi har tagit fram ett eget index som vi kallar "Vår stad-indexet". Det är ett verktyg för att kunna mäta social hållbarhet på våra platser och att våra insatser bidrar till att nå hållbarhetsmålen. Vår förhoppning är att vårt nya index ska kunna användas av fler i branschen.

Framdrift i projektutvecklingen

Bostäder är en stor del av vår framtida projektportfölj. Under året som gått har vi haft hög aktivitet och till och med tidigarelagt säljstarten av vårt tredje kvarter på Nobelberget i Sickla, som omfattar 93 lägenheter. Kvarter 1 färdigställdes 2020 och det andra kvarteret som är inflyttningsklart nu till sommaren är helt slutsålt. Totalt planerar vi för cirka 500 bostäder i området, kombinerat med förskola, kontor, park och flera restauranger och caféer. Det är väldigt roligt att se hur området bit för bit börjar komma på plats och att intresset för Nobelberget är så stort.

Det är också full fart i vårt första bostadsrättsprojekt i Uppsala, Park-husen kvarter 2. Projektet säljstartades i somras och vid årsskiftet var mer än hälften av den första etappen, som omfattar 59 lägenheter, bokade.

Vi har under året som gått färdigställt Hotell Tapetfabriken i Sickla och de första hyresgästerna har flyttat in i Bas Barkarby i Järfälla och Life City i Hagastaden. Det är en fantastisk känsla att komma in i Life City och se det magnifika slutresultatet. Under året har vi investerat 2,3 miljarder kronor i våra egna utvecklingsprojekt och levererat en projektvinst om 974 miljoner kronor.

Värdeskapande i projekten

Vi har idag en projektportfölj med en kvarstående investering i beslutade projekt om 2,7 miljarder kronor och möjliga projekt om 35 miljarder kronor. Givet dagens hyresnivåer, bedömda investeringskostnader och avkastningskrav kommer vi fördubbla fastighetsvärdet och driftnettot till 2030. Det är vad jag kallar värdeskapande! Det viktigaste fokuset vi har framåt är uthyrning. Den är avgörande för att vi ska kunna förverkliga

denna fantastiska projektportfölj. Men jag känner stor tillförsikt. De områden där vi verkar är attraktiva och projektportföljen ska i huvudsak exekveras på platser i Stockholmsområdet där tunnelbana finns eller är planerad för. Det är på dessa ställen staden har en naturlig tillväxt.

Resultatet 2021

Vi levererar ett resultat före värdeförändringar om 1 249 mkr och ett resultat efter skatt om 3 757 mkr och styrelsen har som vanligt föreslagit en höjd utdelning till aktieägarna.

Starten på 2022 ser bra ut och jag är glad över att vår nya cfo Ulrika Danielsson är ombord. Igår togs de flesta pandemirestriktioner och allmänna råd bort. Det innebär att vi äntligen kan börja träffas på riktigt.

Vi människor är oslagbara då vi samverkar och det är i det fysiska mötet det uppstår magiska saker.

Jag vill rikta ett stort och varmt tack till alla kunder, samarbetspartners och medarbetare för ett händelserikt 2021!

Annica Ånäs, verkställande direktör

ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

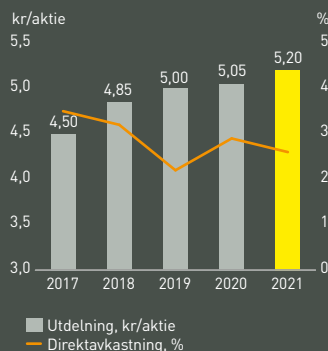
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

STABIL UTDELNING

Atrium Ljungberg har levererat en **stabil utdelning** där den effektiva utdelningstillväxten de senaste 10 åren har varit 7% per år. Sedan börsintroduktionen 1994 har utdelningen kr/aktie aldrig sänkts.

Utdelning och aktiens direktavkastning

– Bolaget har aldrig sänkt utdelningen

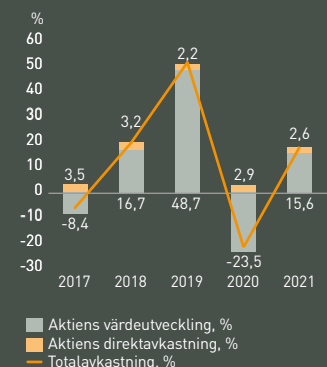


MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDE-TILLVÄXT

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

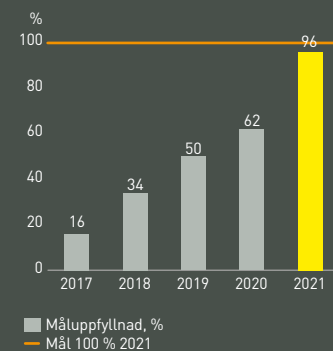


HÅLLBAR STADSUTVECKLING

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 1 082 000 kvadrater uthyrbar area med ett fastighetsvärde om 52 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 långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning erbjuder vi våra kunder attraktiva stadsmiljöer för kontor, handel och bostäder på starka delmarknader. Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde för våra kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i bolaget.

VÄRDERINGAR

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

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

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

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

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

AFFÄRSMODELL

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

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

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

VÄRDESKAPANDE FÖR INTRESSENTER

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



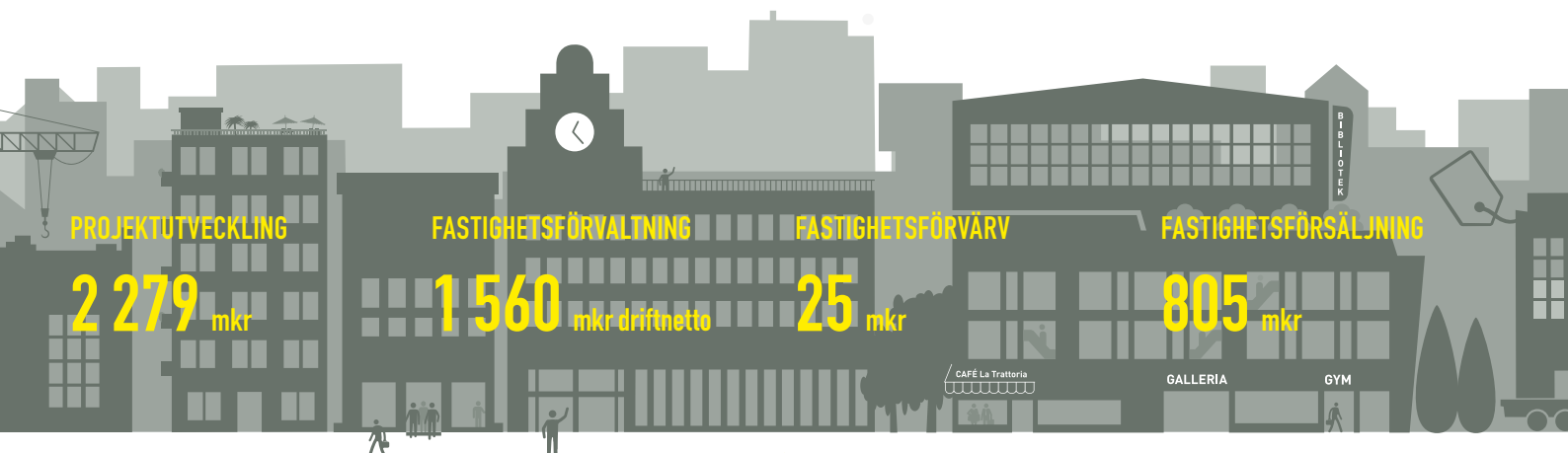
SAMHÄLLE
Vi skapar hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, vistas, arbeta och bo över tid. Vi tillvarar befintliga värden och tillför nya ekonomiska, sociala och miljömässiga värden som ökar platsens attraktivitet. Vi skapar förutsättningar för levande stadsmiljöer med en blandning av kontor,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



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



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



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

	Helår 2021 jan-dec	Helår 2020 jan-dec	Kvartal 2021 okt-dec	Kvartal 2020 okt-dec
Belopp i mkr				
Hysesintäkter	2 292	2 344	600	555
Projekt- och entreprenadomsättning	792	495	95	118
Nettoomsättning	3 084	2 839	695	673
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Taxebundna kostnader	-163	-165	-44	-40
Övriga driftskostnader	-177	-208	-41	-46
Förvaltningskostnader	-158	-166	-49	-47
Reparationer	-41	-45	-13	-13
Fastighetsskatt	-182	-185	-42	-46
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-11	-9	-3	-3
	-732	-779	-193	-195
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-685	-508	-103	-118
Bruttoresultat	1 666	1 552	399	360
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	1 560	1 565	407	360
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	107	-13	-8	-0
Central administration fastighetsförvaltning	-82	-75	-25	-21
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-15	-17	-2	-6
	-97	-91	-27	-26
Finansiella intäkter	1	3	0	0
Finansiella kostnader	-292	-309	-63	-45
Tomträttsavgälder	-28	-31	-6	-7
	-320	-337	-68	-52
Resultat före värdetförändringar	1 249	1 124	304	282
Värdetförändringar				
Fastigheter, orealiserade	3 040	-119	1 448	623
Fastigheter, realiserade	-22	-81	-6	3
Derivat, orealiserade	388	-252	63	33
	3 406	-452	1 505	659
Resultat före skatt	4 656	672	1 809	940
Aktuell skatt	-0	-41	30	-10
Uppskjuten skatt	-899	236	-401	-241
	-899	195	-370	-250
Periodens resultat	3 757	867	1 439	690
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Kassaflödessäkringar	5	13	-	2
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-1	-3	-	-1
Summa övrigt totalresultat	4	10	-	2
Summa totalresultat för perioden	3 761	877	1 439	692
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.				
Resultat per aktie, kr	29,65	6,69	11,38	5,35

RESULTAT JANUARI–DECEMBER 2021

Förändringar i fastighetsbeståndet

Resultatet för helåret och jämförelseåret har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: tillskott från förvärvet av Lindholmen 44:2 i Göteborg som tillträdde den 15 januari 2021, Kvarngärdet 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

Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 084 mkr (2 839), varav hyresintäkter utgjorde 2 292 mkr (2 344). Tillfälliga hyresrabatter som lämnats på grund av covid-19-pandemin (coronarabatter) uppgick till netto 10 mkr (43), medan ansökan om statligt stöd för tillfälliga coronarabatter uppgick till 8 mkr (33). Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 1,0 procent exklusive coronarabatter och 2,5 procent inklusive coronarabatter. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling där kontor går starkast. Handelsfastigheter har haft en svag utveckling under året men återhämtade sig starkt sista kvartalet, vilket främst förklaras av ökad omsättningshyra och lägre vakanser.

Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 32 mkr (6).

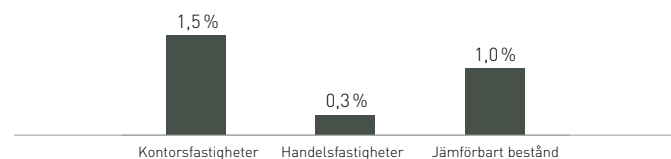
Projekt- och entreprenadomsättning uppgick till 792 mkr (495). Ökningen förklaras främst av bostadsrättsförsäljning av kvarter 1 på Nobelberget som vinstavräknats under kvartal två.

Utveckling hyresintäkter

mkr	Helår 2021	Helår 2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd exkl. coronarabatter	2 043	2 022	1,0%
Engångsersättningar/coronarabatter	21	-37	
Projektfastigheter	169	134	
Förvärvade fastigheter	23	9	
Sålda fastigheter	37	216	
Hyresintäkter	2 292	2 344	-2,2%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

– Utvecklingen av hyresintäkter redovisas exklusive coronarabatter



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 732 mkr (779). Minskningen förklaras främst av försäljningen av Farsta Centrum och Kolding 3 och 4 i Kista. För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 4 mkr, motsvarande 0,7 procent, vilket främst förklaras av lägre befarade och konstaterade kundförluster om 27 mkr. Koncernen har ökade kostnader för uppvärmning, el och snöröjning, vilket förklaras av en kallare vinter samt höjda energipriser. Vidare har restriktioner på grund av covid-19-pandemin i gallerior och butiker, medfört högre kostnader för bevakning och städning.

Utveckling fastighetskostnader

mkr	Helår 2021	Helår 2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-623	-627	-0,7%
Projektfastigheter	-88	-72	
Förvärvade fastigheter	-9	-3	
Sålda fastigheter	-12	-78	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-732	-779	-6,0%

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) uppgick till 1 560 mkr (1 565). Minskningen förklaras främst av försäljningen av Farsta Centrum och Kolding 3 och 4 i Kista. För jämförbart bestånd har bruttoresultatet ökat med 1,8 procent exklusive coronarabatter och 4,0 procent inklusive coronarabatter jämfört med föregående år.

Överskottsgraden uppgick till 68 procent (67).

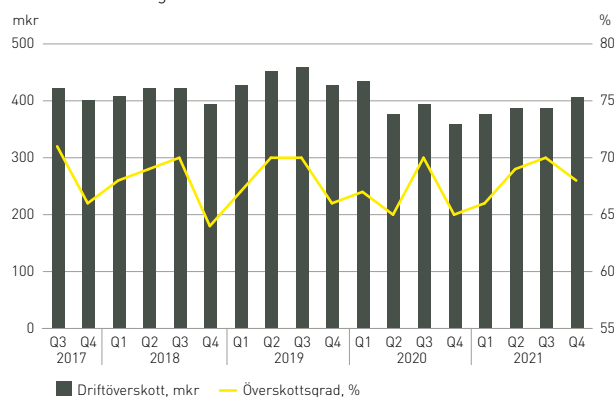
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 107 mkr (-13). Det förbättrade bruttoresultatet förklaras främst av bostadsrättsförsäljningen av kvarter 1 på Nobelberget med en vinst om 91 mkr, motsvarande en projektvinst om 30 procent.

Omsättningen i TL Bygg uppgick för perioden till 781 mkr (858), varav 47 procent (42) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 57 mkr (48). 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 driftöverskott





PARKHUSEN I GRÄNBYSTADEN

I direkt anslutning till Gränbystaden galleria och Gränbyparken bygger vi bostadskvarteren Parkhusen. Kvarter 1 innefattar 44 hyreslägenheter som alla är uthyrda. I juni 2021 säljstartades kvarter 2 som kommer att omfatta 98 bostadsrätter. I december var 54 procent av den första etappen bokad.

RESULTAT JANUARI–DECEMBER 2021, forts.

Säsongeffekter

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

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 82 mkr (75) respektive 15 mkr (17). Ökningen förklaras främst av ändrad ledningsgrupp under året.

Finansnetto

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –291 mkr (–306), varav aktiverad ränta uppgick till 85 mkr (65). Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,7 procent (1,6). Se vidare avsnittet om finansiering på sidorna 17–18. Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till –28 mkr (–31).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 040 mkr (–119), motsvarande 6,4% (–0,3%). Av värdeförändringen utgör 974 mkr (258) projektvinster i under året färdigställda och pågående projekt. Vidare har en stark fastighetsmarknad medfört sänkt genomsnittligt avkastningskrav om ca 15 bps, innebärande 1 191 mkr (482) i ökat fastighetsvärde. Responderande värdeökning är hänförligt till förbättrat kassaflöde om 707 mkr (–858) samt högre byggrättsvärde om 168 mkr (0). Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 9–11.

Realiserad värdeförändring uppgick under året till –22 (–81) och är huvudsakligen hänförligt till försäljning av fastigheterna Kolding 3 och 4 med frånträde 1 juli 2021.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 388 mkr (–252) vilket främst förklaras av stigande långa marknadsräntor.

Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till –0 mkr (–41) och uppskjuten skatt till –899 mkr (236). På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter uppgick den aktuella skatten till –0 mkr.

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

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till 37 mkr (0).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 18 465 mkr (18 335).

Skatteberäkning januari–december 2021

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	4 656	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	–761	761
investeringar	–306	306
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–3 040	3 040
värdeförändringar fastigheter, realiserade	22	–272
värdeförändringar derivat, orealiserade	–471	476
avyttring brf	–91	84
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–87	87
koncernmässig internvinst	24	–24
räntor	107	–
Övriga skattemässiga justeringar	–8	31
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	44	4 490
Förändring av underskottsavdrag	–72	–37
Skattepliktigt resultat	–28	4 453
Därav 20,6 % aktuell/uppskjuten skatt	6	–917
Ökat förlustavdrag	–6	6
Korrigerig av skatt tidigare år	–1	13
Redovisad skattekostnad	0	–899

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-09-30	2020-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	50 335	46 026	48 258	44 668
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 025	1 179	1 025	981
Goodwill	165	165	165	165
Övriga anläggningstillgångar	148	217	121	118
Derivat	138	7	105	1
Summa anläggningstillgångar	51 810	47 594	49 673	45 933
Exploateringsfastigheter	1 254	1 308	1 176	1 196
Omsättningstillgångar	501	434	532	629
Likvida medel	719	279	801	651
Summa omsättningstillgångar	2 475	2 021	2 510	2 475
Summa tillgångar	54 285	49 615	52 183	48 408
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	25 541	22 668	24 124	22 299
Uppskjuten skatteskuld	5 621	4 686	5 190	4 443
Långfristiga räntebärande skulder	20 561	18 905	20 293	17 048
Långfristig skuld finansiell leasing	1 025	1 179	1 025	981
Derivat	238	662	324	695
Övriga långfristiga skulder	267	229	256	228
Summa långfristiga skulder	27 712	25 662	27 087	23 395
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	1 533
Övriga kortfristiga skulder	1 032	1 285	972	1 181
Summa kortfristiga skulder	1 032	1 285	972	2 715
Summa eget kapital och skulder	54 285	49 615	52 183	48 408

Kundinbetalningar

Hyresfordringar som avser hyresintäkter aviserade för kvartal fyra 2021 och som förfallit till betalning uppgick till 38 mkr, motsvarande 4,8 procent, per 2021-12-31. För hyresintäkter som avsåg kvartal tre 2021 är motsvarande belopp 2 mkr, motsvarande 0,2 procent. Fordringarna är kostnadsförda till den del de kan betraktas som osäkra och har därmed ingen framtida resultatpåverkan.

Aviseringen för kvartal ett 2022 ingår i balansräkningen per 2021-12-31 endast till den del som betalats in. Eventuell fordran avseende avisering för första kvartalet 2022 uppstår först per 2022-01-01 och ingår inte i balansräkningen på bokslutsdagen.

Av det statliga hyresstöd om 33 mkr som ansöktes för under 2020 har 28 mkr beviljats och betalats ut. De återstående 5 mkr som ej beviljades har vidaredebiterats till aktuell hyresgäst. Under 2021 har ansökningar om ytterligare 8 mkr gjorts. Av dessa har 0,5 mkr inte beviljats och har därmed vidaredebiterats till aktuell hyresgäst.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	333	3 960	-14	18 506	22 784
Periodens resultat				867	867
Övrigt totalresultat			10		10
Förvärv av egna aktier				-343	-343
Utdelning, 5,00 kr/aktie				-649	-649
Utgående balans per 31 dec 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				3 757	3 757
Övrigt totalresultat			4		4
Förändring egna aktier				-248	-248
Utdelning, 5,05 kr/aktie				-640	-640
Utgående balans per 31 dec 2021	333	3 960	-	21 248	25 541

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 1 425 378 aktier (2 100 000) av serie B under året, varav 104 000 aktier (1 982 000) under fjärde kvartalet. Ett återköp av 12 497 aktier gjordes även den 29 december, det återköpet levererades först den 4 januari 2022 och har därmed inte inkluderats i egna aktier per 2021-12-31. Bolaget äger vid årets utgång 6 907 378 aktier av serie B (5 482 000). Per den 31 december 2021 uppgår antalet utestående aktier till 126 313 358 (127 738 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för helåret till 126 687 995 (129 553 599).

MARKNAD OCH FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsmarknaden

Fastigheter fortsätter vara en attraktiv tillgång på marknaden och transaktionsvolymen för 2021 passerade redan under tredje kvartalet rekordvolymen om 221 miljarder kronor som noterades 2019. 2021 blev därmed det starkaste transaktionsåret någonsin. Totalt omsattes fastigheter till ett värde om cirka 406 miljarder kronor.

Utländska investerare har svarat för 24 procent av total transaktionsvolym, vilket motsvarar cirka 97 miljarder kronor. Värt att notera är att utländska investerare har agerat nettoköpare för femte året i rad.

Under 2021 har Sverige haft ett rekordstort antal strukturaffärer, dessa svarade för cirka 44 procent av total transaktionsvolym. Strukturaffärerna drivs av möjlighet till synergier inom såväl förvaltning och utveckling som finansiering. Det sistnämnda är framförallt möjligt för bolag som uppnår en viss storlek och som därmed kan bredda sin finansieringsbas genom åtkomst till den internationella kapitalmarknaden.

Med en en marknadsandel på 33 procent var bostadsfastigheter det enskilt största segmentet under året. Kontorsfastigheter var det näst största segmentet med 21 procent, följt av logistik och industri som utgjorde 15 procent. Stockholm svarade för den största andelen på 48 procent, följt av Malmö på 11 procent och Göteborg på 7 procent.

Fastighetsbeståndet

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm

utgör 76 procent (75) av marknadsvärdet, exklusive byggrätter och exploateringsfastigheter. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 67 fastigheter (67) med en sammanlagd yta om 1 082 000 kvm inklusive garage (1 087 000).

Under året har förvärv avtalats för M1:an och Centralstationen, båda del av fastigheten Lundbyvassen 4:6 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. Under året har även frånträde skett av tomträtterna Kolding 3 och 4 i Kista i Stockholm. Vidare tecknades avtal under fjärde kvartalet om att förvärva tomträtten Palmfelt Center i Slakthusområdet. Förvärvet är villkorat av lagkraftvunnet beslut i kommunfällmäktige, varför tillträde beräknas ske under andra kvartalet 2022.

Investeringar i egna fastigheter uppgick till 2 279 mkr (2 513), varav 1 178 mkr (1 638) i projektfastigheter och 220 mkr (305) i exploateringsfastigheter. Investeringar i beslutade projekt uppgick under året till 1 379 mkr, varav 927 mkr avser ny- och tillbyggnader, 260 mkr avser ombyggnader och 191 mkr avser bostadsrätter.

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2022-01-01 uppgick kontrakterad årshyra till 2 379 mkr (2 266), där ökningen i huvudsak förklaras av inflyttningar i projektfastigheter och högre inflationsjusterade indextillägg. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var 91 procent (91) och vakansgraden var därmed

Förvärvade och tillträdna fastigheter

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

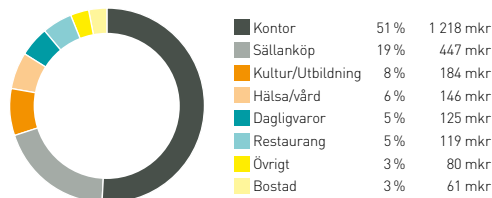
Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Kolding 3, Kolding 4	Kista	Kontor	59 506	Juli 2021	805
Västnora 4:26	Haninge	Mark	-	November 2021	0

9 procent [9]. Av total kontrakterad årshyra härrör mindre än en procent till hyresgäster som antingen är försatta i konkurs eller genomgår en rekonstruktion. Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2022-01-01 till 3,9 år [3,5].

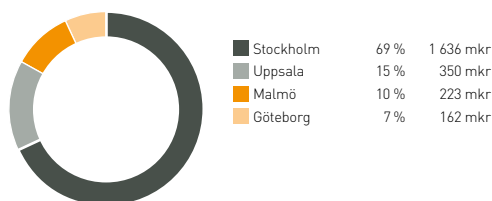
Kontrakterad årshyra per lokaltyp

– En blandad portfölj skapar flexibilitet

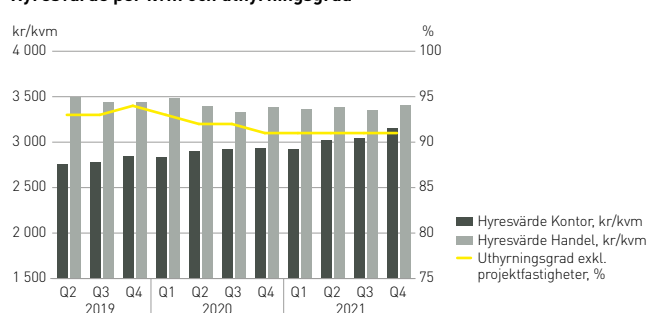


Kontrakterad årshyra per region

– Endast i starka tillväxtregioner



Hyresvärde per kvm och uthyrningsgrad



Förfallostruktur hyreskontrakt

	Koncernen			
	Antal kontrakt	Kontrakterad tkvm	Årshyra, mkr	Andel, %
2022	524	107	315	13%
2023	314	162	510	21%
2024	318	153	506	21%
2025	190	98	333	14%
2026	80	67	198	8%
2027 och senare	79	130	416	17%
Bostäder	617	34	61	3%
Garage/parkering	211	100	40	2%
Totalt	2 333	851	2 379	100%

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2022-01-01			2021-01-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 251	3 158	90	1 227	2 936	91
Handel	777	3 412	91	744	3 385	91
Övrigt	311	2 370	95	229	2 105	92
Bostad	61	1 815	99	49	1 731	100
Garage/parkering	40	E/T	96	54	E/T	94
Affärsområde Fastighet	2 440	3 093	91	2 303	2 972	91
Projektfastigheter	180		86	178	1 595	93
Totalt	2 620		91	2 481		91

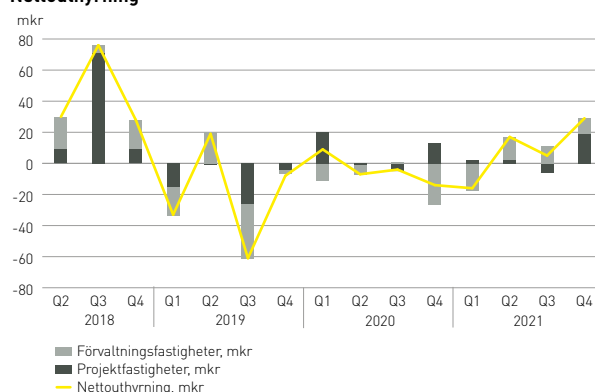
¹⁾ Kvm exklusive garage.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under fjärde kvartalet till 28 mkr [-14], varav projektfastigheter 19 mkr (13). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet och Göteborg. Under året har nyuthyrningar skett om 248 mkr (157) medan uppsägningar från kund uppgår till 177 mkr (127). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt inför kommande projekt motsvarande en årshyra om 31 mkr (47), vilket medför en nettouthyrning på årsbasis om 40 mkr [-16] där 20 mkr (27) avser projektfastigheter.

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

Nettouthyrning



Fastighetsvärdering

Atrium Ljungberg har under året sammantaget externvärderat 62 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield, CBRE och Savills. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antaganden har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.

Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 %, hänsyn tagits till bedömda långsiktiga marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt bolagets faktiska kostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. Projektfastigheter har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag i avkastningskravet.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kr per kvm BTA för fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft i närtid. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är ca 5 900 kr/kvm BTA (2 900).

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 2021-12-31 uppgick till 1 254 mkr och marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 1 705 mkr och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.

Byggrätter

Totalt finns 420 000 kvm BTA byggrätter exklusive markanvisningar och ombyggnationer, varav 61 000 kvm BTA med lagakraftvunnen detaljplan. 359 000 kvm BTA kräver en detaljplaneändring för att kunna realiseras. Av de lagakraftvunna byggrätterna avser 20 000 kvm BTA kommersiella byggrätter och 41 000 kvm BTA exploateringsfastigheter. Bokfört värde uppgår till cirka 2 800 kr/kvm BTA för kommersiella byggrätter. Tidigare lagakraftvunna hyresrättsbyggrätter har övergått i exploateringsfastigheter. Bokfört värde för byggrätter inom exploateringsfastigheter uppgår till cirka 3 600 kr/kvm BTA beräknad utifrån 168 000 kvm BTA, vilket inkluderar även icke detaljplanlagd mark. Volymen markanvisade byggrätter uppgår till cirka 333 000 kvm och återfinns framförallt i Slakthusområdet, Hagastaden och Slussen i Stockholm samt Gränbystaden i Uppsala.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Helår 2021 jan-dec	Helår 2020 jan-dec
mkr		
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde vid periodens början	46 026	47 513
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	25	410
Försäljning	-805	-3 979
Investeringar i egna fastigheter	2 059	2 208
Orealiserade värdeförändringar	3 040	-119
Omklassificering	-11	-7
Verkligt värde vid periodens slut	50 335	46 026
Exploateringsfastigheter		
Vid periodens början	1 308	997
Omklassificering	11	7
Försäljning brf	-284	-
Investeringar i bostadsrättsprojekt	220	305
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	1 254	1 308
Fastighetsbeståndet totalt	51 589	47 334

Direktavkastningskrav per lokaltyp

%	Intervall	2021-12-31 Genomsnitt	2020-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,2-6,4	3,9	4,1
Handel	3,5-6,4	5,1	5,2
Bostäder	2,8-3,8	3,3	3,5
Övrigt	3,2-6,4	4,6	4,9
Totalt	2,8-6,4	4,2	4,4

Direktavkastningskrav per region

%	Intervall	2021-12-31 Genomsnitt	2020-12-31 Genomsnitt
Stockholm	3,2-5,3	4,3	4,5
Uppsala	2,8-5,5	5,0	5,2
Malmö	3,4-6,4	5,4	5,6
Göteborg	4,2-4,2	4,2	4,4
Totalt	2,8-6,4	4,2	4,4

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

	2021	2020	2019	2018	2017
mkr					
Direktavkastningskrav	1 191	482	1 272	433	927
Kassaflöde mm	707	-859	849	1 801	754
Projektvinster	974	258	86	282	131
Byggrätter	168	0	76	0	5
Orealiserad värdeförändring totalt	3 040	-119	2 283	2 516	1817
D:o i %	6,4%	-0,3%	5,0%	6,2%	4,8%

Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	2021-12-31			2020-12-31		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	607	29 456	60 310	639	27 344	53 616
Handelsfastigheter	320	11 486	45 067	302	9 993	41 646
Bostadsfastigheter	48	1 532	36 902	45	1 282	33 129
Affärsområde Fastighet	975	42 474	54 167	986	38 619	48 969
Projektfastigheter	102	7 080	E/T	96	6 944	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	-	781		-	463	
Summa förvaltningsfastigheter	1 077	50 335		1 082	46 026	
Exploateringsfastigheter	6	1 254		6	1 308	
Fastighetsbeståndet totalt	1 082	51 589		1 087	47 334	

¹⁾ Beräkningar utifrån area exklusive garage.



BAS BARKARBY I JÄRFÄLLA

Vid årsskiftet öppnades portarna till vårt projekt Bas Barkarby och de första hyresgästerna började flytta in. I huset, som omfattar 24 200 kvm har vi samlat skola, näringsliv, bibliotek, gym och restaurang. Järfälla kommun är största hyresgäst med 11 000 kvm för teoretiska gymnasieutbildningar.

Beslutade och färdigställda projekt

Investeringar i egna fastigheter uppgick till 2 279 mkr (2 513), varav 1 178 mkr (1 638) i projektfastigheter och 220 mkr (305) 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.

Kvarstående investeringsvolym för beslutade projekt uppgick vid årsskiftet till 2 660 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.

Brf Kulturtrappan – I oktober säljstartades Nobelbergets tredje kvarter som totalt innefattar 93 bostadsrättslägenheter. Den första etappen av kvarteret består av 35 lägenheter och per den 31 december var 60 procent av dessa bokade. Projektet beräknas vara klart för inflyttning under det andra kvartalet 2024.

Sickla galleria, etapp IV – Ovanpå den befintliga gallerian har vi tillskapat cirka 200 parkeringsplatser varav 60 för elbilar. De nya parkeringarna tillgodoser bland annat utökat behov kopplat till projekten Curanten och Stationshuset. Cirka 2 000 befintliga kvm handelslokaler har tomställts och nya lokaler om knappt 3 100 kvm för handel och service tillskapats. I november 2021 öppnade butikerna i gallerian, däribland märks sport- och fritidsaktören XXL med en enhet om 3 100 kvm. Övriga butiker som öppnat nya enheter är Lagerhaus, Lekia och Normal.

Sickla Stationshus – Detaljplanen för Sickla Stationshus vann laga kraft i början av december vilket möjliggör färdiställandet av den iögonfallande byggnaden. Stationshuset är beläget vid den kommande tunnelbanan i direkt anslutning till Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar. Det innebär fyra olika trafikslag på en och samma plats vilket kommer att göra

Sickla till en av de största kommunikativa noderna i Stockholm. Byggnaden kommer att innefatta totalt 23 våningar med kontor, restaurang i toppklass, konferensutrymmen och ett flertal gröna terrasser samt butiker i gatuplan. Stationshuset blir ett nytt landmärke i Stockholm med svindlande utsikt över hela staden. Grundläggning och stomme för plan 1–4 samt arbete med kopplingar till tunnelbaneanslutningar pågår. Huset beräknas vara klart för inflytt under det fjärde kvartalet 2024.

SLUSSEN

Katarinahuset – Ombyggnadsprojektet i Katarinahuset pågår för fullt och huset kommer efter färdigställandet att innehålla moderna kontor med en unik utsikt. Utöver kontor finns även planer för hotell, flera restauranger, butiker i bottenvåningarna 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 och avtal med Gullers Grupp om ett kontor om 1 200 kvm tecknades innan jul. Bygglov har erhållits för ett nytt, anpassat utformningsförslag för påbyggnaden på taket sedan Mark- och miljödomstolen beslutade att inte låta det tidigare bygglovet gå vidare. 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.

SLAKTHUSOMRÅDET

Slakthushallarna – 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 byggstartades under hösten och beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2022.

HAGASTADEN

Life City – Invid Nya Karolinska Solna ligger Life City som öppnades för allmänheten i december. 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 life science klustret i stadsdelen. De första hyresgästerna, Academic Work och 10x Genomics flyttar in under första kvartalet 2022. Under slutet av 2021 tecknades ytterligare 1 670 kvm fördelat på tre hyresavtal; läkemedelsbolaget Immedica Pharma, GHP som öppnar specialistklinik inom urologi samt Trainics. Hela huset beräknas stå färdigt under våren 2022.

BARKARBYSTADEN, JÄRFÄLLA

Bas Barkarby – Den 1 januari 2022 öppnade vi portarna till Bas Barkarby som omfattar 24 200 kvm. Här sammanför vi utbildning med näringsliv och kultur och skapar en helt ny typ av mötesplats. Järfälla kommun är största hyresgäst med närmare 11 000 kvm för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Under 2022 kommer vi att färdigställa lokaler för ytterligare en gymnasieskola, gym, kontor och verksamheter för vård och hälsa.

Utöver Järfälla kommun är hyresavtal tecknade med bland andra Eatery, Svea Education, Friskis & Sveltis, Kungsängen (huvudkontor) samt Allians Redovisning. I prövning hos Skolinspektionen har Svea Education fått avslag på sin ansökan. Beslutet är överklagat. Uthyrningsgraden uppgår till 83 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

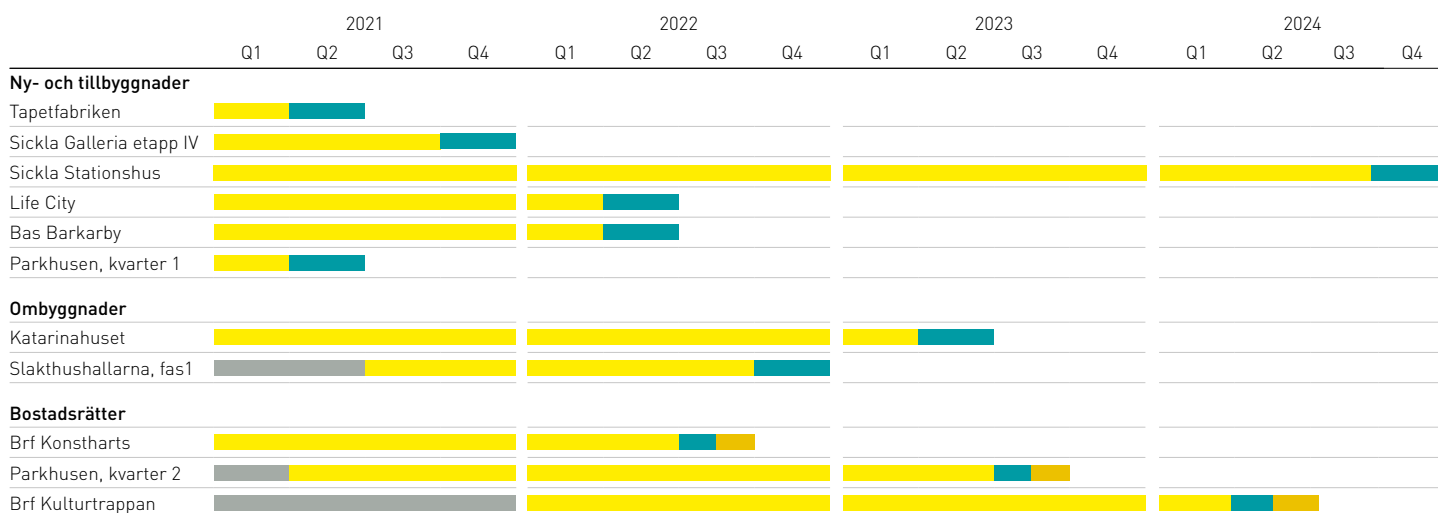
GRÄNBYSTADEN

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 utvecklas våra första bostadsrätter i Gränbystaden, totalt 98 lägenheter. Projektet säljstartades i juni 2021 och per den 31 december var 54 procent av den första etappen, som omfattar 58 lägenheter, bokad. Projektet beräknas vara klart under det tredje kvartalet 2023.

Tidplan beslutade projekt

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande ■ Vinstavräkning brf



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	0		E/T ³⁾	100
Sickla Galleria etapp IV, Sicklaön 83:22, Nacka	5 000				6 300	150	10		16	93
Sickla Stationshus, Sicklaön 83:42, Nacka	1 000	15 900				990	780		64	0
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500			4 400	1 660	210		111	65
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		4 000		20 200		870	200		59	83
Parkhusen, kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala	100		2 700			120	10		6	100
Summa ny- och tillbyggnader	6 100	47 400	2 700	30 700	15 300	4 220	1 210			
Ombyggnader										
Katarinahuset, Tranbodarne 11, Stockholm	2 900	18 400		3 800		1 050	700		129	12
Slakthushallarna, fas 1, Kylhuset 26, Stockholm	2 300					160	100		10	57
Bostadsrätter										
Brf Konstharts, Sicklaön 83:41, Nacka	300		3 600		800	280	70		E/T	100
Parkhusen kvarter 2, Gränby 26:3, Uppsala			5 800		1 200	270	210		E/T	— ⁴⁾
Brf Kulturtrappan, Nacka			6 600			490	370		E/T	— ⁷⁾
Summa beslutade projekt	11 600	65 800	18 700	34 500	17 300	6 470	2 660	6 700⁴⁾		

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

²⁾ Exklusive tillägg.

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

⁴⁾ Fördelat på 4 423 mkr för ny- och tillbyggnader, 1 973 mkr för ombyggnationer och 303 mkr för brf-projekt.

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

⁶⁾ 54 procent bokade genom bokningsavtal. 58 lägenheter (2 etapper) av totalt 98 lägenheter är släppta för bokningsavtal. Av dessa 58 bokningsbara lägenheter är 32 lägenheter bokade genom bokningsavtal.

⁷⁾ 60 procent bokade genom bokningsavtal. 35 lägenheter (1 etapp) av totalt 93 lägenheter är släppta för bokningsavtal. Av dessa 35 bokningsbara lägenheter är 21 lägenheter bokade genom bokningsavtal.



CENTRALA SICKLA

Centrala Sickla omfattar 150 000 kvm BTA och sträcker sick från Marcusplatsen i väster till Kyrkviken i öster. Ytorna kommer att omvandlas till livfulla stadskvarter med promenadstråk, kontor, bostäder och butiker och restauranger i gatuplan. Vid en av de planerade tunnelbaneuppgångarna pågår detaljplanearbete för ett nytt bostadshus om 16 våningar.

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. Utvecklingen av bostäderna kommer att genomföras successivt i takt med marknadens efterfrågan. På Nobelberget skapas en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler, restauranger och kulturverksamheter.

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 hösten 2022.

I Slakthusområdet planeras under 2022 för projektstart av Hus 49, Hus 48, Hus 1 och Slakthushallarna. Hus 1, Hus 48 och 49 kommer huvudsakligen att innehålla kontor som kompletteras med restaurang och kafé mot parken. I Slakthushallarna planeras nattklubben Fållan att flytta in.

I området har vi fortsatt att etablera nya hyresgäster i linje med platsens vision; Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser och en motor för söderort. I samband med att allt fler kreativa näringar, krögare, event- och konsertlokaler nu söker sig till Slakthusområdet påbörjas också jättesatsningen i Hus 26, en del av de gamla Slakthushallarna i områdets hjärta. Hus 26 kommer att innehålla en blandning av noga utvalda restauranger, barer och andra nischade koncept. Första hyresgästen är den omtalade kockduon Adam Dahlberg och Albin Wessman som kommer att öppna sin största etablering någonsin. Duon ligger bakom krogarna Adam/Albin och Misshumassu. Intill flyttar Hosoi in med restaurang, bar och inte minst ett familjärt lyssningsrum och konsertlokal som fått musikentusiaster att vallfärda från hela världen. I direkt anslutning till Hosoi utökar kafferosteriet Stockholm Roast med ett nytt koncept. Lokalen består av restaurang med öppet kök, ett bageri och en matbar. Hus 26 beräknas stå färdigt hösten 2022 och kommer att kunna erbjuda service till såväl kontorshyresgäster och närboende som långväga besökare med sin alldeles unika matupplevelse.

Söderhallarna på Medborgarplatsen ska byggas om och moderniseras med målet att bli Södermalms självklara destination för högkvalitativa råvaror och mathantverk, med stort fokus på hållbarhet. Genom varsamma om- och tillbyggnader vill vi åstadkomma starka kopplingar till kringliggande stadsrum. Planen är att skapa tydliga stråk genom fastigheten och välkomnande entréer mot Medborgarplatsen för att skapa en tryggare och mer levande torgmiljö. Söderhallarna ska även inrymma kontor för kreativa branscher som gynnas av ett läge mitt i ett av Sveriges största spelutvecklingskluster.

Detaljplanearbete pågår och ombyggnadsprojektet beräknas starta under andra halvan av 2023.

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.

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.



SLAKTHUSOMRÅDET

I Slakthusområdet fortsätter vi att etablera nya hyresgäster som alla kommer att bidra till visionen - Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser. Nu påbörjas storsatsningen på Hus 26 som kommer att innehålla en blandning av noga utvalda restaurangkoncept.

Större utvecklingsområden, projektstarter från 2024

Sickla

Atrium Ljungberg har under mer än 20 år utvecklat Sickla, från industriområde till en levande stadsdel. Tillsammans med Nacka kommun har vi arbetat fram en vision för utvecklingen av det så kallade Centrala Sickla som har resulterat i en gemensam bild av den framtida stadsdelen och ett förslag på ny stadsplan. Centrala Sickla, som sträcker sig från Marcusplatsen i väster till Kyrkviken i öster, består idag av stora ytor för bilparkering och låga handelsbyggnader. Ytorna kommer att omvandlas till urbana stadskvarter med promenadstråk och hus med kontorsarbetsplatser och bostäder. Restauranger och butiker i bottenvåningarna ger liv åt gatustråken och skapar en trygg stadsmiljö. Totalt omfattar planen cirka 150 000 kvm BTA, motsvarande cirka 7 000 kontorsarbetsplatser och cirka 500 nya bostäder. Detaljplaneprocessen har varit på samråd under december och januari och planeras gå ut på granskning under slutet av 2022. Planprocessen bedöms pågå till slutet av 2023.

Tillväxttakten är hög i Stockholmsregionen varför vi också planerar för fler bostäder i Sickla. 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. Projektet beräknas byggstarta 2024. 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 de första fastigheterna och totalt ska vi utveckla 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. Under 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 och skådespeleri och arrangerar årligen ett stort antal publika evenemang. Under hösten planstartade även den centrala delen av Slakthusområdet där vi kommer att utveckla kontor och bostäder.

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 7 000 kvm BTA med utblick över Gamla stan och vattnet. I Mälarterrassen planeras kaféer, restauranger och inslag av kultur. Beräknad inflyttning 2026.

Byggrätten för hotell i kvarteret Ormen om cirka 4 500 kvm BTA ovanpå tunnelbaneuppgången har under senhösten återlämnats till Stockholms stad.

I Slussen har vi 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 30 000 kvm BTA. Våra utvecklingsprojekt i Slussen motsvarar en total framtida investering om cirka 1,8 miljarder kronor inklusive markförvärv. Samarbetet 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 öppnar för allmänheten under våren 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 under 2024 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.

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 början av 2022. Kontorskvarteret arbetas om i enlighet med inkomna synpunkter från samrådet och detaljplanen förväntas vara klar under 2023 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	
Lindholmen	Göteborg	Kontor		23 000	
Hagastaden	Stockholm	Bostäder	39 000		
Hagastaden	Stockholm	Kontor	11 000	47 000	
Mobilis	Malmö	Kontor	5 000		
Sickla	Nacka	Bostäder	29 000	140 000	
Sickla	Nacka	Kontor		97 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Utbildning		37 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Bostäder		36 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Kontor	19 000	74 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Hotell		4 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Övrigt		19 000	
Sundbyberg	Sundbyberg	Kontor		26 000	
Södermalm	Stockholm	Handel	16 000		
Södermalm	Stockholm	Kontor	39 000		
Södermalm	Stockholm	Kultur/restaurang	6 000		
Uppsala	Uppsala	Bostäder	26 000	25 000	
Uppsala	Uppsala	Kontor		61 000	
Uppsala	Uppsala	Handel	5 000		
Summa			195 000³⁾	589 000⁴⁾	35 000

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

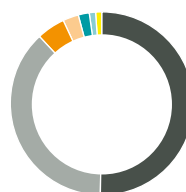
²⁾ Investeringsvolymen avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande byggrätter, inklusive eventuella markförvärv.

³⁾ Varav cirka 30 000 kvm avser ombyggnad och cirka 100 000 kvm BTA avser markanvisningar.

⁴⁾ Varav cirka 40 000 kvm avser ombyggnad och cirka 230 000 kvm BTA avser markanvisningar.

Möjliga projekt efter lokaltyp

– Bostäder och kontor står för nästan 90 procent av arean



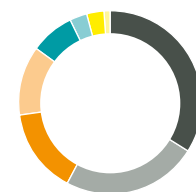
Möjliga projekt efter detaljplan

– För drygt en fjärdedel av arean finns färdig detaljplan



Möjliga projekt efter område

– Drygt 80 procent av arean hänförd till Stockholm



Möjliga projekt vid tunnelbanestationer

– Drygt 80 procent av arean vid nya eller befintliga tunnelbanestationer



Finansiering

Finansmarknaden

Det fjärde kvartalet inleddes med hävda restriktioner och låg smittspridning av covid-19. I fokus var i stället en globalt stigande inflationstakt, där till exempel USA noterade det högsta utfallet på flera decennier. I Sverige noterades en inflationstakt om 4,1 procent i december. Med tilltagande smittspridning mot slutet av året och succesivt återinförda restriktioner riktades fokus tillbaka mot covid-19. Restriktionerna blev dock kortvariga och släpptes återigen den 9 februari.

Svensk tillväxt var stark under det fjärde kvartalet trots globala logistikproblem, brister på diverse insatsvaror och höga energipriser. BNP-indikatoren visar att BNP ökade med 1,4 procent jämfört med föregående kvartal. Konjunkturinstitutets senaste konjunkturbarometer visar på fortsatt högt stämningläge, men fallande nivåer för nästa alla delindex.

I USA har Federal Reserve fortsatt nedtrappningen av värdepappersköpen och prognoser pekar på två till fyra höjningar av den amerikanska styrräntan under 2022. Riksbanken lät som väntat reporäntan vara oförändrad på 0,00 procent vid senaste beslutet och reporäntebanan indikerar en första höjning andra halvåret 2024.

3 månader Stibor har under kvartalet rört sig strax under nollstrecket. Den 10-åriga swapräntan svängde desto mer under kvartalet och noterades på 0,97 procent vid utgången av året.

Förutsättningarna på svensk kapitalmarknad har varit fortsatt goda, men med något stigande kreditmarginaler i slutet av året som sedan fortsatt in i 2022.

Räntebärande skulder

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

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 20 561 mkr (18 905). Under fjärde kvartalet ökade de räntebärande skulderna med

268 mkr. Ökningen är, förutom växelkurseffekt för lån i norska kronor, hänförlig till återbetalda företagscertifikat och en ökad volym banklån och gröna obligationer.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 1,7 procent (1,6). Inklusivt outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,8 procent (1,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,7 år (5,0) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,8 år (4,7). Räntetäckningsgraden för rullande 12 månader uppgick till 5,3 ggr (4,6) vid utgången av året. Belåningsgraden, som enligt bolagets finansiella mål långsiktigt ska understiga 45,0 procent, uppgick vid utgången av året till 39,9 procent (39,9).

Outnyttjat kreditutrymme uppgick till 7 297 mkr (4 769), vilket väl täcker utestående företagscertifikat om 1 699 mkr och annan upplåning med kort återstående löptid. Därutöver uppgick outnyttjad checkräkningskredit till 300 mkr (300).

I februari 2022 uppdaterades MTN-programmets prospekt. De väsentligaste förändringarna var höjt rambelopp från 12 000 mkr till 15 000 mkr samt möjliggörandet av hållbarhetslänkade obligationer.

Säkerheter

Av de räntebärande skulderna är 7 027 mkr (6 882) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 13 procent (14) i förhållande till de totala tillgångarna.

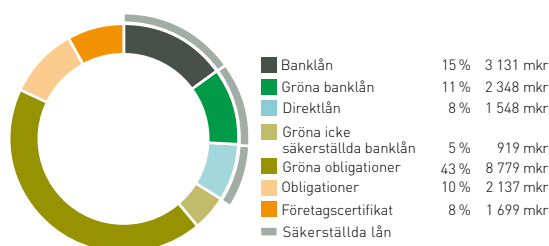
Grön och hållbar finansiering

Atrium Ljungberg har i slutet av 2021 antagit nya hållbarhetsmål, vilket medfört att bolaget i februari 2022 publicerat dels ett nytt grönt ramverk, dels ett hållbarhetslänkat ramverk.

Grön finansiering står för 59 procent (49) av total lånevolym. Vid årsskiftet var 8 779 mkr (6 005) gröna obligationer utestående samt en volym om 3 266 mkr (3 269) gröna banklån.

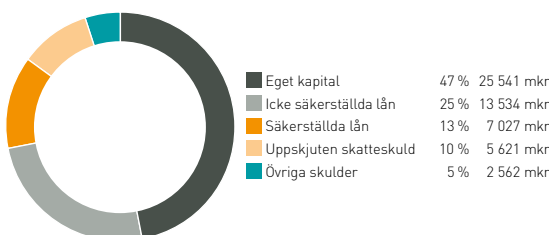
Räntebärande skulder

– 20 561 mkr i räntebärande skulder, varav 59 procent grön finansiering



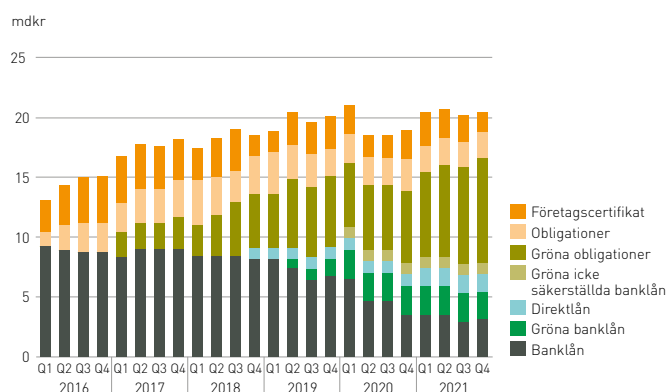
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 13 procent i förhållande till totala tillgångarna



Utveckling finansieringskällor

– Återbetalda företagscertifikat och ökad volym gröna obligationer



Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2022	4 509	22	1,2
2023	–	–	0,0
2024	1 513	7	1,6
2025	1 450	7	1,6
2026	1 704	8	1,7
2027 och senare	11 385	55	2,0
Totalt	20 561	100	1,7

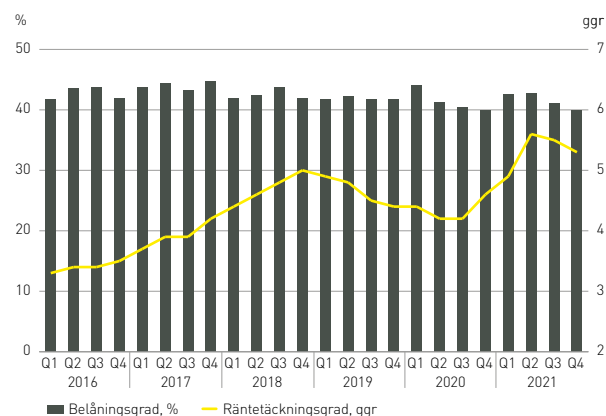
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utförd i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning, mkr

Bindningstid	Banklån	Kapital- marknad	Total skuld	Andel, %	Totala kreditavtal
2022	0	3 410	3 410	17	3 410
2023	834	1 350	2 184	11	2 584
2024	1 656	1 813	3 468	17	7 415
2025	884	1 300	2 184	11	2 184
2026	200	2 562	2 762	13	4 712
2027 och senare	4 372	2 182	6 554	32	7 554
Totalt	7 946	12 616	20 561	100	27 858

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån

– Minskad belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad



Derivatinstrument

Derivatportföljen bestod vid utgången av året av ränteswappar om 13 500 mkr (12 296) med förfall 2024–2032. 500 mkr avser upphandlad volym med start första kvartalet 2022. Utöver ränteswappar finns valutaswappar om 2 358 mkr (2 196). Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor.

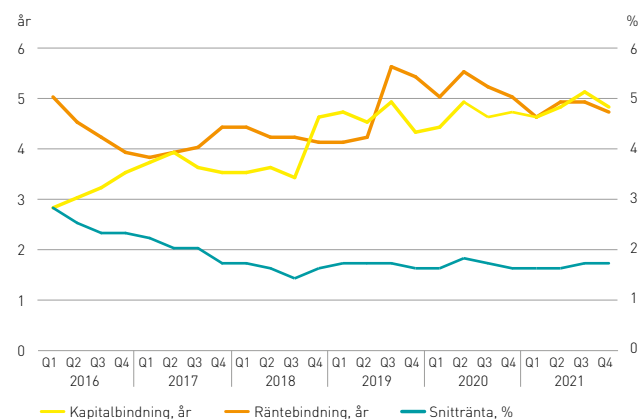
Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under året till 388 mkr (–252) drivet av stigande långa marknadsräntor. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till –100 mkr (–656).

Publik rating

Bolaget har en investment-grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt. Senast i april 2021 bekräftades ratingen.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Stabil genomsnittsränta och höga nivåer på bindningstider



KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

	Helår 2021 jan-dec	Helår 2020 jan-dec	Kvartal 2021 okt-dec	Kvartal 2020 okt-dec
Belopp i mkr				
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före värdetförändringar	1 249	1 124	304	282
Återföring av- och nedskrivningar	13	13	3	3
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-87	-9	-10	-11
Betald skatt	-148	6	-25	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 027	1 134	273	254
Nettoförändring av rörelsekapital	222	113	135	322
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 249	1 246	408	577
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-25	-407	-	-143
Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt	-2 242	-2 513	-683	-704
Försäljning av fastigheter	744	3 797	-1	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	119	-145	9	-92
Inköp/försäljning av inventarier	-19	-8	-12	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 423	724	-687	-944
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	17	5	4	-1
Upptagna lån	11 461	5 886	1 150	2 244
Amortering av skuld	-9 976	-7 047	-934	-1 924
Utbetald utdelning	-640	-649	-	-
Återköp egna aktier	-248	-343	-22	-324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	614	-2 149	198	-5
Periodens kassaflöde	440	-177	-82	-372
Likvida medel vid periodens början	279	457	801	651
Likvida medel vid periodens slut	719	279	719	279

Kommentarer till kassaflödesanalys

Periodens kassaflöde uppgick till 440 mkr (-177).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 249 mkr (1 246), vilket motsvarar 9,86kr/aktie (9,62).

Nettot av investeringsverksamheten har bidragit med ett negativt kassaflöde om -1 423 mkr (724), främst hänförligt till investeringar i egna fastigheter som påverkade kassaflödet med -2 242 mkr (-2 513).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 614 mkr (-2 149) där kassaflödet främst är hänförligt till upptagna lån och amortering.

Tillgänglig likviditet uppgick till 8 316 mkr (5 348), och utgjordes av banktillgodohavanden om 719 mkr (279), outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr (300) och outnyttjat kreditutrymme om 7 297 mkr (4 769).



NYA HÅLLBARHETSMÅL

Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och det första steget är att halvera vår klimatpåverkan i byggprojekten. I Skeppskajen i Uppsala läggs stort fokus på återbruk av material.

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 löpte ut 2021-12-31 och nya hållbarhetsmål antogs den 15 december 2021. De nya målen, som ska styra vårt arbete i en hållbar riktning, gäller för perioden 2022–2030. De nya målen kommer att presenteras ytterligare på kapitalmarknadsdagen den 10 februari 2022.

Miljöcertifiering

Vi har valt att certifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam och våra bostäder enligt Miljöbyggnad. Per 2021-12-31 var 96 procent (62) av uthyrbar yta certifierad. Vi är nästan i mål med att certifiera vårt bestånd, där vi nu arbetar med de sista fastigheterna.

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. 2021 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 har överträffat målet.

2022-01-01 2021-01-01

Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra

59%

44%

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 fastighetsenergin minskat med 37 (31) procent per kvadratmeter, vilket är ett resultat av energieffektiviseringsåtgärder. Inkluderar vi hyresgästernas förbrukning har total energiintensitet minskat med 26 (23) procent per kvadratmeter,

Energiintensitet

43 procent av den totala energiintensiteten avser hyresgästernas verksamhetsenergi

	2021 Helår	2020 Helår	Förändring	Förändring mot 2014 ¹⁾
kWh/kvm				
Värme	58	62	-6%	-37%
Fastighetsel	44	48	-8%	-34%
Fjärrkyla	10	12	-17%	-47%
Delsumma fastighetsenergi	112	122	-8%	-37%
Hyresgästel	56	55	2%	-10%
Hyresgästel, uppskattad	16	16	0%	-43%
Processkyla	14	14	0%	
Total energiintensitet	198	207	-4%	-26%

¹⁾ Referensår.

Taxonomin

För att kunna arbeta mot de uppsatta klimatmålen har EU beslutat om en taxonomi, vars syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara.

Den obligatoriska redovisningen för 2021 är att tillhandahålla uppgifter om hur stor andel av vår omsättning, investeringar och förvärv samt driftutgifter som omfattas av EU:s taxonomi, dvs eligibility, se tabell Andel som omfattas av EU-taxonomin (eligibility).

Utöver det lämnar vi ytterligare information om hur stor andel som är förenlig med taxonomin, dvs alignment, För 2021 års rapportering har vi valt att avgränsa oss till att endast rapportera detta för våra förvaltningsfastigheter, se tabell Andel förenlig med EU-taxonomin (alignment).

Redovisningsprinciper eligibility

Hela Atrium Ljungbergs omsättning, det vill säga Hyresintäkter och Projekt- och entreprenadomsättning i koncernens resultaträkning, omfattas av taxonomin då den har kunnat hänföras till någon av de ekonomiska aktiviteter som EU-taxonomin har tagit fram för bygg- och fastighetsbranschen. Dessa aktiviteter är 7.7 "Ågande och förvärv-förvaltningsfastigheter", 7.2 "Renovering av befintliga fastigheter (projektfastigheter)" och 7.1 "Nybyggnation".

I totala investeringar och förvärv inkluderas förvärv av fastigheter och investeringar i nya och befintliga fastigheter. I tabellen Förändring av fastighetsbeståndet på sid 11 ingår därmed raderna Förvärv, Investeringar i egna fastigheter och Investeringar i bostadsrättsprojekt.

I totala driftutgifter omfattas kostnader som är direkt hänförliga till det dagliga underhållet av fastigheterna och kostnader som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas funktion och syfte. För Atrium Ljungberg innebär det att vi inkluderar posten Reparationer i koncernens resultaträkning.

Både investeringar och förvärv samt driftutgifter har bedömts omfattas av taxonomin till 100 procent eftersom de har kunnat härledas till vår omsättning som också omfattas av taxonomin till 100 procent.

Andel som omfattas av EU-taxonomin (eligibility)

	Total (mkr)	Andel som omfattas av taxonomin (%)	Andel som inte omfattas av taxonomin (%)
Hyresintäkter	2 292	100	0
Projekt- och entreprenadomsättning	792	100	0
Summa omsättning (Turnover)	3 084	100	0
Investeringar och förvärv (CapEx)	2 304	100	0
Driftutgifter (OpEx)	-41	100	0

Redovisningsprinciper alignment

För att omsättning, investeringar och förvärv samt driftutgifter ska anses vara förenliga med taxonomin krävs att minst ett av de sex miljömålen ska vara uppfyllda, ingen väsentlig negativ påverkan på något av de övriga målen ska finnas (do no significant harm) samt att Atrium Ljungberg uppfyller de sociala minimumskyddsåtgärderna.

Vi har valt att endast inkludera våra förvaltningsfastigheter i den frivilliga rapportering som redovisas i tabellen Andel förenlig med EU-taxonomin (alignment). De fastigheter som har bedömts klara taxonomins krav uppfyller miljömålet "begränsningar av klimatförändring" genom att ha en energideklaration som klarar kravet om EPC A eller topp 15 procent gällande primärenergianvändning i Sverige (enligt Fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader). Vi har preliminärt utgått från att de så kallade DNSH (do no significant harm) -kriterierna är uppfyllda samt antagit säkerställande av de sociala minimikraven genom Atrium Ljungbergs arbete med affärsetik och leverantörsuppföljning.

Med ett aktivt hållbarhetsarbete i både förvaltning och

projektverksamheten ser vi stor potential att förbättra vår andel omsättning, investering och förvärv samt driftutgifter som är förenlig med taxonomin. För att nå dit kommer vi fortsätta att arbeta med att minska energianvändningen i våra fastigheter, minska klimatpåverkan, hantera eventuella klimatrisker och säkerställa de sociala kraven.

Andel förenlig med EU-taxonomin (alignment)

	Energideklaration förenlig med taxonomins krav	Andel av förvaltningsportfölj förenlig med taxonomin (%)	Total förvaltningsportfölj
Hyresintäkter (mkr)	544	24	2 292
Investering och förvärv (mkr)	948	45	2 084
Driftkostnader (mkr)	-7	16	-41
Fastighetsvärde (mkr)	15 296	30	50 335
Uthyrningsbar yta (kvm)	230	22	1 050

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.

	Helår 2021 jan-dec	Helår 2020 jan-dec
mkr		
Aktuell skatt	0	41
Fastighetsskatt	182	185
Ej avdragsgill moms	129	134
Stämpelskatt	16	-
Skatter	326	361
Tomträttsavgäld	28	31
Samhället	355	392

Grön och hållbar finansiering

Som ett resultat av hållbarhetsarbetet, med tydlig koppling till våra hållbara projekt, kan Atrium Ljungberg genomföra grön finansiering. Den står för 59 procent (49) av den totala lånevolymen. Vid periodens slut fanns 8 779 mkr (6 005) gröna obligationer utestående samt 3 266 mkr (3 269) gröna banklån.

I februari 2022 lanserades ett nytt grönt ramverk och ett hållbarhetslänkat ramverk till bolagets MTN-program.

Segmentrapportering

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

2021
jan-dec

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	2 315				-23	-	2 292
Projekt- och entreprenadsättning		394	766	1 160	-368	-	792
Nettoomsättning	2 315	394	766	1 160	-391	-	3 084
Kostnader fastighetsförvaltning	-743				11	-	-732
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-325	-708	-1 034	348	-	-685
Bruttoresultat	1 572	69	57	126	-32	-	1 666
Central administration	-82	-3	-12	-15	-	-	-97
Finansiella intäkter och kostnader	-28			-	-	-291	-320
Resultat före värdeförändringar	1 461	66	45	112	-32	-291	1 249
Värdeförändringar ^{2) 3)}	3 018			-	-	388	3 406
Skatt	-			-	-	-899	-899
Periodens resultat	4 480	66	45	112	-32	-802	3 757
Investeringar och förvärv	2 084	220	3	223	-	16	2 322
Tillgångar, periodens slut	51 524	1 254	253	1 507	-	1 254	54 285

2020
jan-dec

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	2 367				-23	-	2 344
Projekt- och entreprenadsättning		23	858	881	-386	-	495
Nettoomsättning	2 367	23	858	881	-409	-	2 839
Kostnader fastighetsförvaltning	-793				14	-	-779
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-36	-810	-846	338	-	-508
Bruttoresultat	1 573	-13	48	36	-57	-	1 552
Central administration	-75	-5	-12	-17	-	-	-91
Finansiella intäkter och kostnader	-31			-	-	-306	-337
Resultat före värdeförändringar	1 467	-18	36	19	-57	-306	1 124
Värdeförändringar ^{2) 3)}	-200				-	-252	-452
Skatt					-	195	195
Periodens resultat	1 267	-18	36	19	-57	-363	867
Investeringar och förvärv	2 618	305	1	306	-	3	2 927
Tillgångar, periodens slut	47 370	1 308	252	1 560	-	685	49 615

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

²⁾ Fastigheter, orealiserade 3 040 mkr (-119). Fastigheter, realiserade -22 mkr (-81).

³⁾ Orealiserad värdeförändring derivat 388 mkr (-252).

Intäktslag per segment

2021

jan-dec

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 315				-23	2 292
Projekt- och entreprenadsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			285	285	0	286
varav Totalentreprenad, löpande räkning			266	266	262	528
varav Utförandentreprenad, fast pris			0	0	-	0
varav Utförandentreprenad, löpande räkning			205	205	106	311
varav Övrigt inkl brf		394	8	402	-736	-333
Summa Projekt- och entreprenadsättning		394	766	1 160	-368	792
Summa Nettoomsättning	2 315	394	766	1 160	-391	3 084

2020

jan-dec

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 367				-23	2 344
Projekt- och entreprenadsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			216	216	-0	216
varav Totalentreprenad, löpande räkning			327	327	-313	14
varav Utförandentreprenad, fast pris			313	313	-50	262
varav Utförandentreprenad, löpande räkning			1	1	0	1
varav Övrigt		23		23	-23	-
Summa Projekt- och entreprenadsättning		23	858	881	-386	495
Summa Nettoomsättning	2 367	23	858	881	-409	2 839

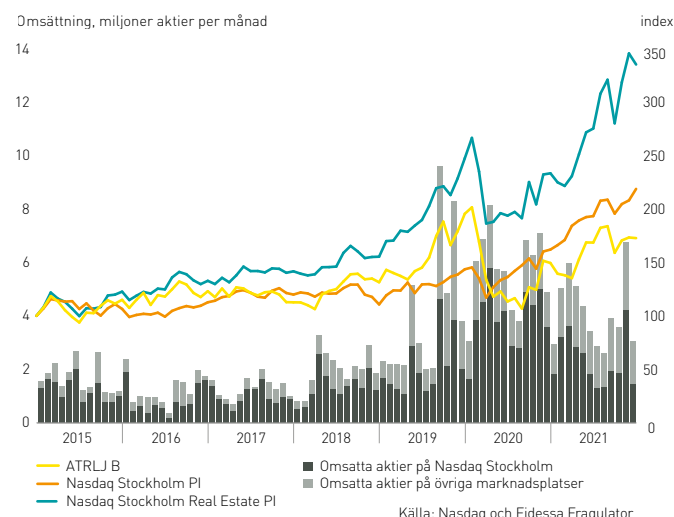
NYCKELTAL¹⁾

	Helår 2021 jan-dec	Helår 2020 jan-dec	Kvartal 2021 okt-dec	Kvartal 2020 okt-dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	91	91	91	91
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	68	67	68	65
Vakansgrad, %	9	9	9	9
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 082	1 087	1 082	1 087
Investeringar i egna fastigheter, mkr	2 279	2 513	708	704
Antal fastigheter periodens slut	67	67	67	67
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	47,1	45,7	47,1	45,7
Belåningsgrad, %	39,9	39,9	39,9	39,9
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	5,3	4,6	5,3	4,6
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,6	1,7	1,6
Avkastning på eget kapital rullande 12 mån, %	15,6	3,8	15,6	3,8
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %	4,3	3,8	4,3	3,8
Avkastning på totalt kapital rullande 12 mån, %	9,6	2,0	9,6	2,0
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %	2,4	2,3	2,4	2,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (Earnings), mkr	1 240	1 070	340	269
Långsiktigt substansvärde (NRV), mkr	31 040	27 841	31 040	27 841
Aktuellt substansvärde (NTA) ²⁾ , mkr	29 812	26 897	29 812	26 897
Avyttringsvärde (NDV)	25 103	21 825	25 103	21 825
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	29,65	6,69	11,38	5,35
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	7,85	6,92	1,91	1,73
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	9,86	9,62	3,22	4,47
Eget kapital, kr	202,20	177,46	202,20	177,46
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPS), kr	9,82	8,38	2,69	2,12
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr	245,73	217,95	245,73	217,95
Aktuellt substansvärde (NTA) ²⁾ , kr	236,02	210,56	236,02	210,56
Avyttringsvärde (NDV), kr	198,73	170,86	198,73	170,86
Börskurs, kr	199,70	172,80	199,70	172,80
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	126 688	129 554	126 415	128 957
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 313	127 739	126 313	127 739
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	321	333	318	337

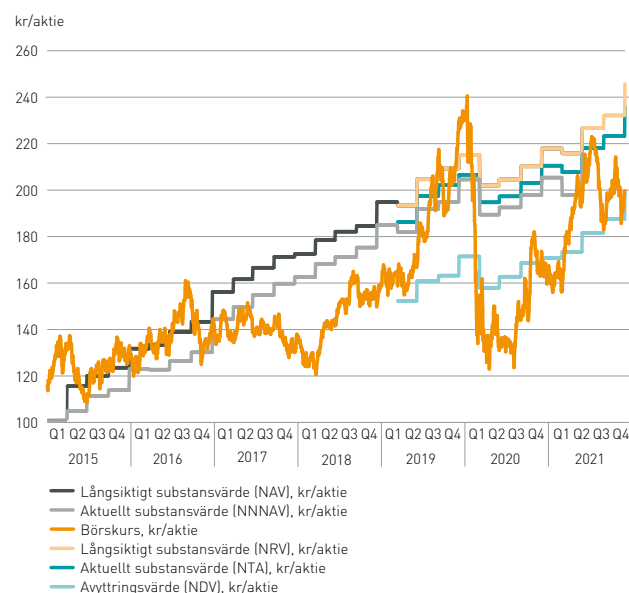
¹⁾ Se definitioner sidorna 29–30, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.

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 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1
Hysesintäkter	600	555	565	572	555	561	579	648
Projekt- och entreprenadsättning	95	88	482	127	118	139	153	84
Nettoomsättning	695	643	1 046	699	673	700	732	733
Kostnader för fastighetsförvaltning	-193	-167	-177	-195	-195	-167	-203	-213
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-103	-99	-385	-98	-118	-150	-152	-87
Bruttoresultat	399	378	484	405	360	383	377	432
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	407	388	388	377	360	394	376	435
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	-8	-11	96	29	-0	-11	1	-3
Central administration fastighetsförvaltning	-25	-20	-20	-17	-21	-15	-21	-18
Central administration projekt- och entreprenadverksamheten	-2	-4	-4	-4	-6	-3	-3	-4
	-27	-25	-24	-21	-26	-18	-24	-23
Finansiella intäkter och kostnader	-68	-91	-87	-73	-52	-88	-97	-99
Resultat före värdeförändringar	304	262	372	311	282	277	256	311
Fastigheter, orealiserade	1 448	461	964	167	623	467	279	-1 486
Fastigheter, realiserade	-6	0	-15	-1	3	-16	-65	-3
Derivat, orealiserade	63	72	43	210	33	-45	-3	-236
Derivat, realiserade	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 505	533	992	376	659	406	210	-1 725
Resultat före skatt	1 809	795	1 364	687	940	683	466	-1 414
Skatt	-370	-168	-226	-135	-250	63	98	280
Periodens resultat	1 439	627	1 138	552	690	745	564	-1 134

NYCKELTAL¹⁾

	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	91	91	91	91	91	92	92	93
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	91	91	91	91	91	92	92	92
Överskottsgrad, %	68	70	69	66	65	70	65	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 082	1 063	1 046	1 089	1 087	1 078	1 069	1 171
Investeringar i egna fastigheter, mkr	708	528	558	485	704	653	586	570
Antal fastigheter periodens slut	67	67	67	70	67	66	66	70
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	47,1	46,2	45,4	43,7	45,7	46,1	45,5	41,3
Belåningsgrad, %	39,9	41,1	42,7	42,6	39,9	40,5	41,2	44,1
Justerad belåningsgrad, %	39,9	41,1	42,0	42,6	39,9	40,5	41,2	44,1
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	5,3	5,5	5,6	4,9	4,6	4,2	4,2	4,4
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,6
Avkastning på eget kapital rullande 12 mån, %	15,6	13,0	13,9	11,8	3,8	5,6	4,7	7,1
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %	4,3	4,3	4,5	4,2	3,8	4,0	4,3	4,7
Avkastning på totalt kapital rullande 12 mån, %	9,6	8,1	8,0	6,0	2,0	3,1	2,7	4,4
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %	2,4	2,4	2,5	2,2	2,3	2,4	2,6	2,6
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	11,38	4,96	9,00	4,34	5,35	5,75	4,35	-8,74
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	1,91	1,65	2,33	1,95	1,73	1,68	1,55	1,88
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPS), kr	2,69	1,55	2,23	2,30	2,12	2,24	1,72	2,24
Kassaflöde, kr	3,22	2,37	2,40	1,87	4,47	2,79	0,01	2,46
Eget kapital, kr	202,20	190,83	185,90	176,90	177,46	171,90	166,15	161,76
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr	245,73	232,13	226,62	215,80	217,95	210,23	204,60	202,00
Aktuellt substansvärde (NTA) ²⁾ , kr	236,02	223,23	218,07	207,55	210,56	203,16	197,31	200,77
Avyttringsvärde (NDV), kr	198,73	187,49	181,66	173,42	170,86	168,58	162,73	157,95
Börskurs, kr	199,70	183,80	194,90	156,40	172,80	146,60	131,20	154,80
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	126 415	126 477	126 553	127 319	128 957	129 721	129 721	129 820
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 313	126 417	126 493	126 692	127 739	129 721	129 721	129 721

¹⁾ Se definitioner på sidorna 29–30. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.²⁾ 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 298 mkr (395). Rörelseresultatet uppgick till -414 mkr (-50). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 720 mkr (3 527). Rearesultat försäljning fastigheter hänför sig till internförsäljningen av Kolding 3 och 4 i Kista som gjordes innan fastigheterna

såldes externt. Ökningen av Ränteintäkter och liknande resultatposter jämfört med samma period föregående år avser huvudsakligen en positiv orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat som uppgick till 424 mkr (-314).

Räntebärande skulder uppgick till 15 457 mkr (15 967). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	Helår 2021 jan-dec	Helår 2020 jan-dec
Hysesintäkter	39	77
Förvaltningsintäkter	260	318
Nettoomsättning	298	395
Fastighetskostnader	-17	-32
Förvaltnings- och administrationskostnader	-324	-389
Rearesultat försäljning fastigheter	-353	-7
Avskrivningar	-18	-16
Rörelseresultat	-414	-50
Resultat från andelar i koncernbolag	652	3 560
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 058	622
Räntekostnader och liknande resultatposter	-575	-606
	1 135	3 576
Resultat efter finansiella poster	720	3 527
Bokslutsdispositioner	92	72
Resultat före skatt	812	3 599
Aktuell skatt	-	-4
Uppskjuten skatt	1	34
	1	30
Periodens resultat	813	3 629

Belopp i mkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	8	808
Finansiella anläggningstillgångar	1 409	1 261
Omsättningstillgångar	24 585	25 033
Summa tillgångar	26 002	27 101
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	10 167	10 243
Obeskattade reserver	6	21
Avsättningar	20	83
Långfristiga skulder	15 695	16 630
Kortfristiga skulder	114	125
Summa eget kapital och skulder	26 002	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 31 december 2021 6 907 378 aktier av serie B. Återköpen har skett i intervallet 132,20–212,50 kronor per aktie, vilket motsvaras av 171,52 kr per aktie i genomsnitt.

OPTIONSPROGRAM

Moderbolaget har vid periodens utgång inga utfärdade köpoptioner till Atrium Ljungbergs personal. Inlösenperiod för tidigare utgivna köpoptioner om 94 500 var 16 augusti 2021–31 december 2021 och samtliga optioner nyttjades.

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 18 mkr (71), varav 0 mkr (4) i fjärde kvartalet. Ned-satta hyror för helåret som förväntas ersättas av staten uppgick till 8 mkr (28), vilket netto gav en resultateffekt i perioden om 10 mkr (43).

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 2021-12-31 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 238 (662) mkr redovisas i balansräkningen. En positiv värdeförändring om 424 (–314) 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 20 561 mkr (18 905) och dess verkliga värde till 20 835 mkr (19 583). 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.

Covid19 pandemin skapade en större osäkerhet än vanligt, men i takt med att vaccinering genomförs, restriktioner upphävs och samhällen öppnar upp minskar osäkerheten. I Sverige upphävs de hårda restriktionerna den 9:e februari i år och återgång till arbetsplatserna är därmed möjligt även om aktsamhet fortsatt råder. Atrium Ljungberg har klarat sig väl genom pandemin, men har fått ge viss likviditetslättning till de hyresgäster som haft utmaning med att betala hyran. Dessa lättnader har dock trappats ned och sista kvartalet gavs nästan inga. Vad avser komponentbrist och stigande priser kan dessa påverka framtida byggprojekt.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2020, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 74–80.

UTSIKTER

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

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 10 februari 2022

Styrelsen

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)

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 tomtträtt. Beträktas enligt IFRS 16 som räntekostnad i resultaträkningen.

Uthyrbar area, kvm

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

Uthyrningsgrad, %

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

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

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

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

HÅLLBARHETSRELATERADE DEFINITIONER

Breeam

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

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

Energiintensitet, kWh per kvm

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

Gröna hyresavtal, %

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

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2021	2022-03-02
Årsstämma	2022-03-23
Delårsrapport jan-mar 2022	2022-04-13
Delårsrapport jan-jun 2022	2022-07-08
Delårsrapport jan-sep 2022	2022-10-14

PRESSRELEASES UNDER KVARTALET

Söderhallarna satsar på liveshopping	2021-10-04
Gränbystaden fyller 50 år	2021-10-13
Framtidsrapport: Ett "tredje" kontor nära hemmet	2021-10-13
Adam & Albin öppnar restaurang i Slakthusområdet	2021-10-19
Avtal om stort förvärv i Slakthusområdet	2021-11-04
XXL öppnar i Sickla Galleria	2021-11-16
Stockholms Stadsmissions huvudkontor till Sickla	2021-12-02
KungSängen har tecknat avtal i BAS Barkarby	2021-12-08
Atrium Ljungberg antar nya hållbarhetsmål	2021-12-15

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:
Ulrika Danielsson, cfo
Telefon: 070-647 12 61
E-post: ulrika.danielsson@al.se



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



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



<https://twitter.com/atriumljungberg>



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

Atrium Ljungberg, februari 2022. Foto: Atrium Ljungberg, Mattias Bardå, Jeanette Hägglund.
Arkitektbilder: White Arkitektbyrå. Produktion: Narva, Stockholm 2022.

al
ATRIUM LJUNGBERG