

Starkt första kvartal i en turbulent omvärld.





- ↳ Hyresintäkterna uppgick till 600 mkr (572), varav ökningen i jämförbart bestånd var 2,6 % (-1,8).

↳ Driftöverskottet uppgick till 391 mkr (377), varav jämförbart bestånd ökade med 1,5 % (-3,7).

↳ Projekt-och entreprenadomsättning uppgick till 56 mkr (127) och bruttoresultatet till -6 mkr (29).

↳ Resultat före värdeförändringar uppgick till 281 mkr (311), motsvarande 2,23 kr/aktie (2,44).

↳ Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 1 309 mkr (167), varav projektvinster uppgick till 602 mkr (0).
- ↳ Periodens resultat uppgick till 1 870 mkr (552), motsvarande 14,81 kr/aktie (4,34).

↳ Nettouthyrningen för perioden uppgick till 44 mkr (-10), varav bolaget själv sagt upp -10 mkr (-2) inför kommande projekt.

↳ Investering i egna fastigheter uppgick till 463 mkr (485).

↳ Substansvärde kr/aktie uppgick till 252,17, motsvarande en ökning om 4,7 %, justerat för lämnad utdelning, jämfört med ingången av året.

Sammanfattning ¹⁾	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021/2022 apr-mar	2021 jan-dec
Hyresintäkter	600	572	2 320	2 292
Projekt- och entreprenadomsättning	56	127	721	792
Nettoomsättning, mkr	655	699	3 040	3 084
Bruttoresultat, mkr	384	405	1 645	1 666
Resultat före värdeförändringar, mkr	281	311	1 220	1 249
D:o kr/aktie	2,23	2,44	9,65	9,86
Orealiserad värdeförändring fastighet, mkr	1 309	167	4 182	3 040
Resultat efter skatt, mkr	1 870	552	5 074	3 757
D:o kr/aktie	14,81	4,34	40,13	29,65
Fastighetsvärde, mkr	53 361	48 011	53 361	51 589
Investeringar i egna fastigheter, mkr	463	485	2 257	2 279
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	54	-9	134	71
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	44	-10	94	40
Belåningsgrad, %	40,4	42,6	40,4	39,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,9	5,1	5,3
Genomsnittlig utgående ränta, %	1,7	1,6	1,7	1,7
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	252,17	215,80	252,17	245,73
Börskurs, kr/aktie	192,50	172,80	192,50	199,70
Andel av värdet på förvaltningsportföljen förenlig med taxonomin, %	31	e.t.	30	30
Total energiintensitet, kwh/m² (normalårskorrigerad)	e.t.	e.t.	188	198

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sidan 20 och för definitioner se sidorna 26-27.

Nettouthyrning

44
mkr

Orealiserad
värdeförändring

1 309
mkr

Pågående projekt

6,5
mdkr

Jämförbart bestånd

+1,5 %
Driftnetto

Hög aktivitet på bred front.

Nästan två månader har gått sedan kriget startade i Ukraina och jag, precis som många andra, följer utvecklingen med stor förfäran. Just som vi äntligen kommit ur två år av pandemi drabbas Europa av detta ofattbara som naturligtvis kommer att få långtgående konsekvenser på många plan.

Här och nu ser vi en effekt i vår förvaltning med bland annat högre energipriser. Samtidigt kommer prisökningar på byggmaterial i kombination med problem i leveranser att kunna få negativa konsekvenser i våra byggprojekt på längre sikt. Till det ser vi ett ökat tryck på räntekostnader. I det här läget är det en stor trygghet att vi har stabila finanser och samtidigt en fastighetsportfölj av hög kvalitet. Den underliggande ekonomin i Sverige är stabil och sysselsättningen ökar i kontorsintensiva branscher.

Marknadsläget

Efter nära två år hade man kunnat tro att vi nu skulle haft svar på hur återgången till kontoren kommer att te sig, efter att pandemin klingat av. Men faktum är många frågor fortfarande kvarstår, även om några trender blivit tydligare. Ett exempel är hybridarbetssättet som ser ut att ha fått ordentligt fäste. Detta kommer givetvis att påverka kontorens utformning men den, av andra, befarade kontorsdöden verkar faktiskt utebli. Faktum är att aktiviteten på hyresmarknaden är högre än på länge och vi har gjort många fina uthyrningar under första kvartalet.

Även handeln har återhämtat sig riktigt bra. Våra platser påverkades kraftigt av restriktionerna men vi kan konstatera att så snart dessa togs bort återvände människorna! Vi ser att besöksfrekvensen ökar och omsättningen på våra handelsplatser har nu överträffat siffrorna från 2019.

Affärer

Jag är väldigt glad över att den höga takt i uthyrningen som vi noterade i slutet av förra året håller i sig. Vår netto-uthyrning uppgick till hela 44 mkr under första kvartalet. Vi har gjort flera riktigt fina uthyrningar, bland annat till Fintech-enhörningen Pleo som tecknat avtal om 1 200 kvm i Glashuset på Drottninggatan, Linas Matkasse som hyr 1 100 kvm i Chokladfabriken i Sundbyberg och Novagruppen som kommer att hyra ett helt våningsplan om drygt 2 200 kvm i Katarinahuset i Slussen. Utöver dessa noterar vi även ett fortsatt stort intresse för Life City i Hagastaden där Polarium nyss tecknat avtal om 4 200 kvm. Life City invigdes officiellt i mars och huset har nu en ekonomisk uthyrningsgrad om 88 %. Slutligen vill jag även nämna Friskis & Svettis som tecknat avtal om 1 000 kvm i nyöppnade Bas Barkarby i Järfälla och sist men inte minst Sabis som kommer att öppna en Hemköpsbutik om 1 700 kvm i nytt koncept i Sickla galleria i höst.

Projektportföljen

I början av andra kvartalet har vi även kommunicerat ett hyresavtal med SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB) avseende en ny gymnasieskola i Slakthusområdet. Avtalet omfattar drygt 6 000 kvm med ett kontraktsvärde motsvarande cirka 250 mkr. Investeringen uppgår till 320 mkr och gymnasieskolan, som planerar för öppning 2026, kommer att kunna ta emot cirka 800 elever.



Annica Anäs, vd Atrium Ljungberg

”Den höga takten i uthyrningen håller i sig. Vår nettouthyrning uppgick till hela 44 miljoner kronor det första kvartalet”



Bostadsaffären

Även bostadsaffären taktar på med god fart. I mars släppte vi den andra av tre etapper i Brf Kulturtrappan, vårt tredje kvarter på Nobelberget i Sickla som totalt omfattar 93 lägenheter varav 62 är släppta till försäljning. Per den sista mars var 39 bokningsavtal tecknade vilket motsvarar en bokningsgrad om 63 procent av säljstartade lägenheter. Ytterligare 10 lägenheter är reserverade. Vi har också släppt ytterligare en etapp i Parkhusen kvarter 2 i Gränbystaden. Av totalt 98 lägenheter är nu 80 ute till försäljning. Per den sista mars var 35 lägenheter tecknade med bokningsavtal vilket motsvarar 44 procent av de säljstartade lägenheterna. Innan årsskiftet planerar vi att starta försäljningen av ytterligare kvarter både på Nobelberget och i Gränbystaden.

Invigning av Life City

Den 9 mars invigde vi Life City i Hagastaden. Tillsammans med Johan Castwall, exploateringsdirektör på Stockholms stad och Jens Dolk, ägare av restaurang K-märkt klippte jag bandet och förklarade huset öppnat, ett projekt som jag haft förmånen att följa hela resan från start till mål! Det var en mäktig upplevelse. Byggnationen av Life City, som är placerat ovanpå en motorvägstunnel, har varit minst sagt utmanande, men slutresultatet är enastående. Jag är väldigt glad över det stora intresset från företag att etablera sig i huset där vi nu återfinner hyresgäster som Academic Work, 10x Genomics, Astra Zeneca, Immedica Pharma och nu som sagt även Polarium. Samtliga är starka varumärken som verkligen bidrar till att etablera Life City som en ny mötesplats i life science-klustret i Hagastaden.

AL på Times Square

För några veckor sedan blev Atrium Ljungberg det första fastighetsbolaget i Norden att emittera en hållbarhetslänkad obligation. Jag är stolt över att vi nu kan presentera ett ramverk för hållbarhetslänkad finansiering, som täcker alla delar av ESG-begreppet. Vi erbjuder investerare möjlighet att stödja vårt arbete att både bli klimatneutrala och att fortsätta utveckla socialt hållbara platser till 2030. Nasdaq uppmärksammade oss också med Atrium Ljungberg-loggan som lyste upp Times Square i New York.

Investeringsbeslut Hagastaden

Atrium Ljungbergs styrelse har fattat investeringsbeslut avseende ombyggnation och utveckling av



kontorsfastigheten Blästern 11, även kallad ”PV-palatset” i Hagastaden. Investeringen uppgår till 262 mkr. Befintliga hyresgäster har sedan tidigare börjat flytta ifrån fastigheten och ombyggnationen beräknas vara färdig i slutet av 2025.

Resultat första kvartalet 2022

Vi levererar ett resultat efter skatt om 1,9 mdkr, motsvarande 14,81 kr/aktie. Ett starkt första kvartal som präglas av fortsatt framdrift i projektportföljen med projektvinster om drygt 600 mkr samt realiserade värdeförändringar om ytterligare ca 700 mkr – sistnämnda främst hänförligt till lägre avkastningskrav. Driftnettot i jämförbart bestånd ökar med 1,5 % trots ökade energipriser och något högre vakanser, samtidigt som finansieringskostnaderna varit stabila. Efter intjäning och lämnad utdelning uppgår ägarnas kapital till 252 kr/aktie – justerat för utdelning har deras kapital växt med ca 5 % första kvartalet.

En av Sveriges bästa arbetsplatser

Slutligen är jag väldigt glad över att vi, för nionde året i rad, utses till en av Sveriges bästa arbetsplatser. Great

Place To Work® har i mer än 20 år utvärderat och rangordnat landets bästa arbetsplatskulturer. Det görs genom en medarbetarundersökning som mäter vilken grad av trovärdighet, rättvisa, respekt, stolthet och kamratskap som råder på arbetsplatsen där även ledarskapet mäts.

Vi har närmare två år av pandemi bakom oss, något som givetvis inneburit stora utmaningar. I ljuset av detta är jag oerhört glad över det fina resultatet och vill ge en eloge till alla ledare och medarbetare som, trots att vi under långa perioder inte kunnat ses, ändå lyckats upprätthålla vår goda arbetsplatskultur. Hela 96 procent av Atrium Ljungbergs anställda svarade att de tycker att bolaget är en mycket bra arbetsplats – det är vårt bästa resultat någonsin.

Annica Ånäs,
verkställande direktör

Det här är Atrium Ljungberg.

Med rötterna i den gamla byggmästartraditionen har vi de senaste åren utvecklat vår strategi och renodlat vårt fastighetsbestånd. Vi arbetar med stadsutveckling och för visionen “Alla vill leva i vår stad”. Vårt fastighetsbestånd och projektutvecklingsportfölj finns därför i stora sammanhängande områden med ett blandat innehåll av kontor, bostäder, handel, kultur och utbildning på Sveriges fyra starkaste tillväxtmarknader – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö.

Affärsmodell

Mål
Atrium Ljungberg ska leverera minst 10 % avkastning på eget kapital över tid.

Finansiella riskbegränsningar
Belåningsgraden får maximalt uppgå till 45 % och räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0.

Utdelningspolicy
Minst 50 % av resultat före värdetförändringar men efter avdrag för full nominell skatt ska årligen delas ut.

Investering
Bolaget kan investera ca 5 % av sin storlek årligen utan större påverkan på belåningsgraden.

Agenda 2030

I syfte att leverera avkastning över tid har bolaget en uttalad målsättning att investera ca 30 mdkr fram till år 2030. Givet dagens hyresnivåer, projektkostnader och att uthyrning sker möjliggörs en projektvinst om ca 10 mdkr. Tillsammans med effektiv förvaltning av dagens fastighetsportfölj finns förutsättningar för dubblat fastighetsvärde och driftnetto år 2030 jämfört med utfallet 2021.

Vår framtida investering om ca 30 mdkr fördelar sig på ca 22 mdkr i fastigheter som utvecklas för att äga (merparten kontor) och ca 8 mdkr i bostadsrätter. Utvecklingen ska äga rum på fastigheter som bolaget redan äger eller på markanvisningar som erhållits och 87 % av projektutvecklingen sker vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

En viktig komponent i Agenda 2030 är våra nya hållbarhetsmål som fastställdes i slutet av 2021 och som gäller fram till 2030. Hållbarhet är en viktig affärsfråga och en avgörande del i vår strategi som handlar om innovativ stadsutveckling.

- Tio goda skäl att vara på en plats
1. Folkliv hela dygnet

2. Aktiviteter och sport

3. Kultur och lärande

4. Konst och kulturhistoria

5. Natur och smarta ekosystem

6. Lek och sociala ytor

7. Mat och uteserveringar

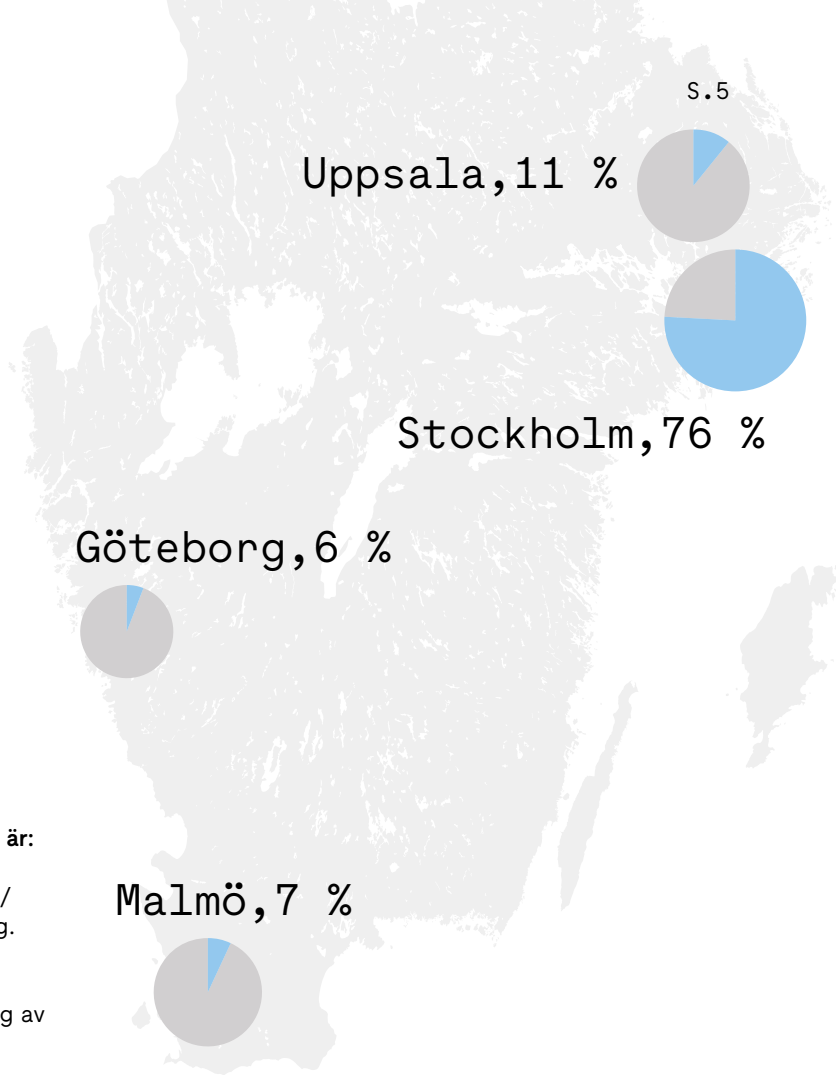
8. Lugna oaser

9. Digital infrastruktur och wifi

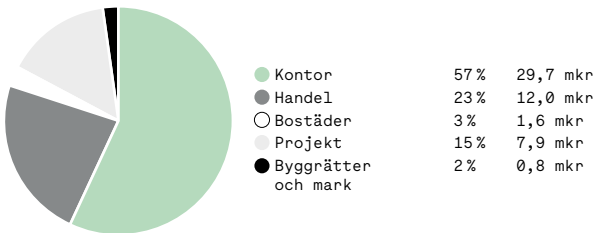
10. Handel och service

Våra sex hållbarhetsmål som sträcker sig fram till 2030 är:

1. Vi ska vara klimatneutrala 2030 vilket mäts i kgCO₂e/BTA för byggprojekt och kgCO₂e/kvm för förvaltning.
2. År 2025 ska vi minskat vår klimatpåverkan i byggprojekt genom att livscykelanalysen påvisar halvering av kgCO₂e/BTA.
3. Våra platser ska nå minst 90 % i det nya indexet för social hållbarhet, Vår stad, år 2030.
4. 100 % av våra betydande inköp ska år 2025 vara utvärderade utifrån Atrium Ljungbergs leverantörspolicy.
5. Atrium Ljungberg ska årligen genomföra minst två utvecklingsprogram för leverantörer för att gemensamt utveckla hållbarhetsarbetet.
6. Atrium Ljungberg ska fortsatt placera sig på listan över Sveriges bästa arbetsgivare och nå ett index om minst 85 % GPTW (Great Place to Work).



Fastighetsvärde per typ av fastighet före värdetförändringar, mkr



Hållbart företagande.

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Atrium Ljungberg har antagit nya hållbarhetsmål, som ska styra vårt arbete i en hållbar riktning. Dessa gäller för perioden 2022–2030. Utöver det har vi även ett antal nyckeltal relaterat till hållbarhet som kompletterar målen. Under kvartalet har de nya målen börjat implementerats. Under 2022 kommer fokus vara på styrning av de nya målen och säkerställa samtliga processer och arbetssätt för ett aktivt arbete. För ett antal av målen pågår arbete med mätdata, för målet kgCO₂e/kvm är material exkluderat och transporter omfattar besökare till handelsplatser. Vi har använt schablonberäkningar avseende transporter och avfall. För målet socialt hållbara platser pågår mätning. Några av de nya målen saknar även historiska utfall. Nyckeltalen för energi har påverkats av att SMHI har antagit en ny normalperiod för graddagar.

EU:s taxonomi

Den obligatoriska redovisningen för första kvartalet 2022 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 den obligatoriska redovisningen lämnar vi ytterligare information om hur stor andel som är förenlig med taxonomin, dvs. alignment. I denna rapportering har vi valt att avgränsa oss till att endast rapportera detta för våra förvaltningsfastigheter, se tabell 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 % 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.

Redovisningsprinciperna för alignment och eligibility är oförändrade jämfört med föregående år och finns att läsa i årsredovisningen för 2021. För mer information om vad som inkluderas i Total omsättning, Totala investeringar/ förvärv och Totala driftutgifter, se definitioner på sidorna 26–27.

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.

Mål	Mål, %	2022/2021 apr-mar	Förändring				
			2021/2020 apr-mar	jmf. med f.g. period, %	2020/2019 apr-mar	2019/2018 apr-mar	2018/2017 apr-mar
kg CO ₂ e/BTA1)	-50	333	-	-	-	-	-
kg CO ₂ e/kvm ^{1) 2)}	-100	8,1	-	-	-	-	-
Socialt hållbara platser % ¹⁾	90		-	-	-	-	-
Andel utvärderade leverantörer, % ³⁾	100	2	2	0	2	2	-
GPTW, % ⁴⁾	>85	90	89	1	87	88	88
Nyckeltal							
Fastighetsenergi, kWh/m ² ⁵⁾		104	115	-9	129	141	133
Hysesgästenergi, kWh/m ² ⁵⁾		84	86	-2	90	90	94
Total energiintensitet, kWh/ m ² ⁵⁾		188	201	-6	219	234	227
Total energiintensitet, kWh/ m ² ⁶⁾		187	194	-4	210	213	217
Andel gröna hyresavtal, % (årshyra)		60	51	18	39	28	20
Certifierad yta, %		96	64	50	52	35	18
Solceller, kvm totalt ⁷⁾		14 296	14 296	0	7 775	7 775	667
Vattenförbrukning, m ³ /m ² ⁷⁾		0,46	0,46	0	0,39	0,39	0,46

¹⁾ Nytt mål, historisk data saknas.
²⁾ Material är exkluderat.
³⁾ Nytt mål, historisk data årsbasis.
⁴⁾ Årsbasis.
⁵⁾ Normalårskorrigerat.
⁶⁾ Ej normalårskorrigerat.
⁷⁾ Nytt nyckeltal, historisk data årsbasis.

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

	Total, mkr	Andel som omfattas av taxonomin, %	Andel som inte omfattas av taxonomin, %
Hysesintäkter	600	100	0
Projekt- och entreprenadomsättning	56	100	0
Summa omsättning	656	100	0
Investeringar och förvärv	463	100	0
Driftutgifter	-8	100	0

Andel förenlig med EU-taxonomin (alignment)

	Energi deklaration förenlig med taxonomins krav	Andel av förvaltnings- portfölj förenlig med taxonomin (%)	Total förvaltnings- portfölj
Hysesintäkter, mkr	175	29	600
Investeringar och förvärv, mkr	114	28	406
Driftutgifter, mkr	-2	25	-8
Fastighetsvärde, mkr	15 961	31	52 050
Uthyrningsbar yta, kvm	256	29	875

Fastighetsbestånd.

Fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen i Sverige under årets första kvartal uppgick till 50 miljarder kronor, vilket var ca 10 % högre än snittet för de fem senaste åren. De senaste tolv månaderna har således affärer till ett värde om drygt 405 miljarder kronor genomförts, vilket är en indikator på att marknadsläget och intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt mycket starkt. Under första kvartalet svarade utländska investerare för 4 %, ca 2 miljarder kronor, av den totala transaktionsvolymen. Andelen utländska investerare är lägre jämfört med helårsgenomsnittet om 27 % de senaste fem åren.

Årets första kvartal dominerades av affärer inom bostadssegmentet som svarade för 25 % av volymen, följt av logistik- och industrifastigheter om 17 % och handelsfastigheter om 14 %. Antalet transaktioner uppgår till 177, vilket är

något lägre än förgående år men 15 % högre än genomsnittet de senaste fem åren.

Störst andel av transaktionsvolymen var lokaliserad till Stockholm som svarade för 44 % av total transaktionsvolym, följt av Göteborg med 6 % och Malmö med 3 %. Mälardalen svarade för 24 % av total transaktionsvolym, vilket är högt jämfört med genomsnittet de senaste fem åren.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 76 % (76) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 66 fastigheter (67) med en sammanlagd yta om 875 000 kvm exklusive garage (875 000).

Fastighetsbestånd 31/3-2022	Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	487	29 769	61 070	1 521	3 121	90,6
Handelsfastigheter	260	12 002	46 198	821	3 162	91,4
Bostadsfastigheter	42	1 552	37 395	90	2 169	93,2
Affärsområde Fastighet	789	43 323	54 926	2 433	3 084	91,0
-varav Stockholm	482	30 799	63 897	1 628	3 378	90,8
-varav Uppsala	124	5 862	47 380	373	3 013	92,8
-varav Göteborg	73	3 168	43 316	166	2 275	94,6
-varav Malmö	110	3 494	31 799	265	2 413	87,5
Projektfastigheter	86	7 904	-	177	-	91,3
Mark och byggrätter	-	823	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	875	52 050	54 926	2 610	3 084	91,0
Exploateringsfastigheter		1 311				
Fastighetsbeståndet totalt	875	53 361				

¹⁾ Uthyrningsbar yta exklusive garage.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Nynäshamn Ribban 16	Nynäshamn	Mark	0	Feb-22	0,2

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	50 335	46 026
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	-	25
Försäljning	-	-
Investeringar i egna fastigheter	406	459
Orealiserade värdeförändringar	1 309	167
Omklassificering	-	-
Verkligt värde, utgående värde	52 050	46 677
Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 254	1 308
Omklassificering	-	-
Försäljning brf	-	-
Investeringar i bostadsrättsprojekt	57	26
Bokfört värde, utgående värde	1 311	1 334

Investeringar

Under perioden har investering i befintliga fastigheter skett med 463 mkr (485), varav 406 (459) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 57 (26) avser bostadsrättsaffären.

Under sista kvartalet 2021 avtalades om förvärv av tomt-rätten Palmfelt Center i Slakthusområdet. Förvärvet är villkorat av lagakraftvunnet beslut i kommunfullmäktige, varför tillträde beräknas ske under andra kvartalet 2022.

Fastighetsvärdering

Atrium Ljungberg har internvärderat hela fastighetsbeståndet. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftskostnaderna utgår från bolagets verkliga kostnader. Projektfastigheter värderas på samma sätt 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 krona per kvm BTA för fastställda byggrätter med godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna lagakraft i närtid. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är ca 5 900 kr/kvm BTA (5 900).

Genomsnittligt avkastningskrav uppgick vid periodens slut till 4,2 % (4,2) och har sänkts med 6 bp, vilket främst är hänförligt till handelsfastigheter.

Direktavkastning per region			
%	Intervall	2022-03-31 Genomsnitt	2021-12-31 Genomsnitt
Stockholm	3,3-5,3	4,0	4,0
Uppsala	3,3-5,3	4,9	5,1
Malmö	3,0-5,3	4,9	5,1
Göteborg	4,2-4,2	4,2	4,2
Totalt	3,0-5,3	4,2	4,2

Direktavkastning per fastighetskategori			
%	Intervall	2022-03-31 Genomsnitt	2021-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,3-5,3	3,9	3,9
Handel	3,5-5,3	4,9	5,0
Bostäder	3,0-4,5	4,0	4,1
Totalt	3,0-5,3	4,2	4,2

Exploateringsfastigheter möjliggör bostadsrättsaffären

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 2022-03-31 uppgick till 1 311 mkr (1 254) och marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 1 970 mkr (1 705) och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.

Kund.

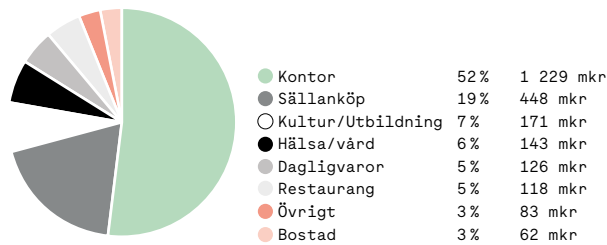
Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2022-04-01 uppgick kontrakterad årshyra till 2 379 mkr (2 243). Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 91 % (91), medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick till 3,9 år (3,9).

Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktsporföljen avseende såväl bransch, kund som förfall.

Kontrakterad årshyra per lokaltyp

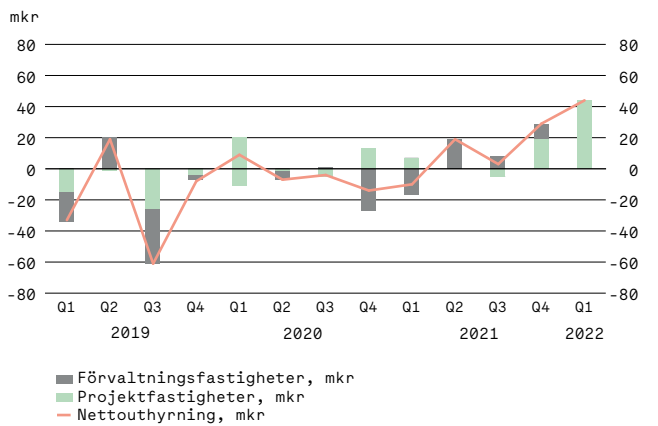
– En blandad portfölj skapar flexibilitet



Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under första kvartalet till 44 mkr (–10), varav projektfastigheter 46 mkr (7). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrningar har skett om 92 mkr (44) medan uppsägningar från kund uppgår till 38 mkr (52). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 10 mkr (2). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

Nettouthyrning



Förfallostruktur hyreskontrakt 2022-04-01	Antal kontrakt	Utnyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2022	189	52	139	6
2023	576	183	569	24
2024	316	151	496	21
2025	254	121	415	17
2026	89	76	228	10
2027 +	99	133	424	18
Summa	1 523	716	2 272	96
Bostäder	620	34	62	3
Garage/parkering	187	100	45	2
Totalt	2 330	850	2 379	100



Den gamla tapetfabriken på Marcusplatsen i Sickla har utvecklats till hotell med 240 rum. Hotellet invigdes i juni 2021.

Projektportfölj.

Atrium Ljungbergs affärsmodell innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter och stadsdelar på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Därmed tar vi ansvar för hela värdekedjan. Bolaget har en målsättning att investera ca 30 mdkr fram till år 2030 med ca 10 mdkr projektvinst, vilket tillsammans med effektiv förvaltning av dagens fastighetsportfölj ger förutsättningar för dubblat fastighetsvärde och driftnetto år 2030 jämfört med år 2021.

Vår projektportfölj består av såväl egenutvecklade byggrätter som redan erhållna markanvisningar. Per 31 mars 2022 omfattade vår projektportfölj ca 920 000 kvm BTA fördelat på 250 000 kvm BTA bostadsbyggrätter och resterande på fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom kontor. Av total volym planeras ca 800 000 kvm vara utvecklade fram till år 2030, varav ca 179 000 kvm avser bostadsrätter. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. Ca 87 % av portföljen ligger vid befintlig eller kommande tunnelbanestation i Stockholm.

Pågående projekt

Den 31 mars 2022 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 6,5 mdkr, varav 3 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 5,4 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om ca 50 %, motsvarande 3,1 mdkr varav 1,7 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 1,0 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 1,2 mdkr, vilket kommer realiseras i takt med att vinstavräkning sker.

Under perioden har två nya projekt beslutats motsvarande en investeringsvolym om 640 mkr – dels Gymnasieskolan i Slakthusområdet, dels ombyggnation och förädling av kontorsfastigheten Blåstern 11/PV Palatset i Hagastaden. Gymnasieskolan omfattar ca 6 000 kvm och hyresavtalet löper på 15 år. Hyresavtalet ska godkännas i Kommunfullmäktige den 13 juni 2022 och detaljplanen går upp för antagande i augusti 2022.

Planerade projekt

Hagastaden

Atrium Ljungberg har verkat i Hagastaden i drygt 30 år och är en av de största fastighetsägarna i området. 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 mars 2020 erhöll vi en markanvisning i Hagastaden som består av två bostads- och ett kontorskvarter – kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa. Ett gemensamt garage för kvarteren utgör första etappen av projektet och beräknas byggstarta hösten 2022. Därefter är bostadskvarteret Stanford först ut med planerad byggstart 2024. Vid Brunnsviken, i östra Hagastaden har vi ytterligare en markanvisning där vi planerar att bygga en kontorsfastighet om ca 21 000 kvm i åtta våningar med fantastisk utsikt mot vattnet och Hagaparken. Byggstart planeras till första kvartalet 2025. Utvecklingsprojekten i Hagastaden motsvarar en framtida investering fram till 2030 om ca 7 mdkr, varav 3 mdkr utgör bostadsrätter och resterande kontor.

Sickla

Vi har under mer än 20 år utvecklat Sickla, från industriområde till levande stadsdel. Tillsammans med Nacka kommun har vi arbetat fram en vision för utvecklingen av det så kallade Centrala Sickla, som sträcker sig från Marcusplatsen i väster till Kyrkviken i öster. Området består idag av stora ytor för bilparkering och låga handelsbyggnader, men planen är att omvandla detta till urbana stads kvarter med promenadstråk och hus med kontorsarbetsplatser och bostäder. Totalt omfattar planen ca 150 000 kvm BTA och ca 500 nya bostäder. Detaljplaneprocessen har varit på samråd och planeras gå ut på granskning under slutet av 2022. Planprocessen bedöms pågå till slutet av 2023.

Vi planerar för fler bostäder i Sickla. Detaljplanearbetet för bostäder i Kyrkviken, norra Nobelberget och Centrala



I Slakthusområdet planeras flera projektstarter under året.

Sickla är påbörjat, men vi har redan idag antagen detaljplan för utveckling av flertalet bostadsrätter. Just nu pågår utvecklingen av Nobelberget med totalt 500 bostadsrättslägenheter. Under våren 2022 planeras säljstarten av flera etapper i kvarter 8. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras successivt i takt med marknadens efterfrågan. Vid östra delen av Sickla galleria pågår detaljplanearbete för ett nytt bostadshus om 16 våningar med ca 80 lägenheter. Byggstart beräknas ske 2024. Den framtida investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till ca 12 mdkr, varav ca 9 mdkr planeras fram till år 2030 fördelat på 5 mdkr i bostadsrätter och resterande i främst kontor.

Slakthusområdet

Atrium Ljungbergs vision 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. Vi har idag 200 000 kvm BTA i ägda eller redan erhållna markanvisningar, vilka motsvarar en framtida investering om ca 10 mdkr, varav merparten ska genomföras fram till år 2030 fördelat på 1 mdkr bostadsrätter och ca 8 mdkr kommersiellt.

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt och i maj 2021 vann den första detaljplanen i området laga kraft. Vi har ett samarbetsavtal

med Stockholms konstnärliga högskola (SKH) om en flytt till Slakthusområdet. Högskolekvarteret planeras omfatta ca 30 000 kvm BTA, utbildningslokaler och arbetsplatser. Under hösten planstartade även den centrala delen av Slakthusområdet där vi kommer att utveckla kontor och bostäder.

I området planeras under 2022 för projektstart av Hus 49, Hus 48, Hus 1 och Slakthushallarna. Hus 48 och 49 kommer huvudsakligen att innehålla kontor och i Slakthushallarna kommer nattklubben Fällan att flytta in. Vi har påbörjat en stor satsning 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.

Göteborg

Under 2022 beräknas detaljplanearbetet starta för en om- och tillbyggnad av fastigheten Tornen på Lindholmen i Göteborg. Ca 23 000 kvm BTA moderna kontorsytor kommer att tillskapas.

Malmö

I Mobilia innehar vi en byggrätt om 5 400 kvm BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Under det gångna kvartalet har bygglov erhållits och projektet är startklart. Kontoren blir nästa naturliga utvecklingssteg för Mobilia på resan mot att bli ett dynamiskt stads kvarter med blandat innehåll och en nod i södra Malmö.

Slussen

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna vid Slussen. Här har vi möjlighet att utveckla den kommande handelsplatsen under Ryssgården och Södermalmstorg, om ca 16 000 kvm BTA. Handelsplatsen angränsar till kommande Mälarterrassen, en publik byggnad om ca 7 000 kvm BTA med utblick över Gamla stan och vattnet. I Mälarterrassen planeras kaféer, restauranger och inslag av kultur. Beräknad inflyttning 2026.

I Slussen har vi också en markanvisning framför Katarinhuset, kvarteret Ryssbodarne, placerad ovan Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Det är en byggrätt om ca 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 Katarinhuset. Detta innebär att vi nu äger ca 55 000 kvm LOA i befintligt bestånd och har markanvisningar om totalt ca 35 000 kvm BTA. Utvecklingsprojekten i Slussen, vilka planeras genomföras fram till år 2030, motsvarar en total framtida investering om ca 2 mdkr inklusive markförvärv.

Söderhallarna

Söderhallarna på Medborgarplatsen ska byggas om och moderniseras med målet att bli Södermalms självklara destination för högkvalitativa råvaror och mathantverk, med stort hållbarhetsfokus. 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 senare delen av 2023. Beräknad investeringsvolym uppgår till ca 1,5 mdkr.

Uppsala

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

Detaljplanen för Ångkvarnen (Uppsala Kungsängen 22:2) i Uppsala city antogs av Uppsala kommunfullmäktige i juni 2021 och förväntas vinna laga kraft under början av 2022.

Byggnaderna ligger i ett utvecklingsområde där vi, tillsammans med Ikano Bostad och Besqab, kommer att knyta ihop de södra delarna av innerstaden med city. Tillträde till fastigheterna sker i början av 2023 och byggstart beräknas ske senare samma år.

Under de senaste sex åren har vi genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden, alla med syfte att skapa en levande stadsbild med en blandning av verksamheter som tillsammans skapar en attraktiv och trygg plats med liv och rörelse under dygnets alla timmar. Utöver det beslutade bostadskvarteren i Parkhusen finns utrymme för ytterligare ca 150 lägenheter inom ramen för befintlig detaljplan. Vi utreder också förutsättningarna för att starta ett detaljplaneärende avseende en vidareutveckling av området som idag utgör parkering i anslutning till gallerian, totalt ca 45 000 kvm. Det finns även möjlighet att inom befintlig detaljplan utveckla kvarvarande markytor om ca 5 000 kvm BTA för kontor och handel i norra delen. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en framtida investeringsvolym om ca 3 mdkr, varav merparten ska genomföras fram till år 2030.



Pågående projekt

Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av investering	Färdigställt	Total investe- ring inkl mark, mkr		varav åter- står, mkr	Marknadsvärde vid färdig- ställande, mkr	Hyresvärde, Ekonomisk uth. grad, %	
				Bostad, kvm	Lokaler, kvm			mkr ¹⁾	grad, %
Life City	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2022	0	27 800	1 660	160	117	88
Bas Barkarby	Järfälla	Nybyggn.	Kv 2 2022	0	24 200	870	170	59	86
Slakthushallarna fas 1	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2023	0	2 300	170	90	10	57
Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 2 2023	0	25 100	1 080	660	132	27
Sickla stationshus	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2024	0	16 900	990	750	64	0
PV palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 3 2025	0	10 600	320	270	43	0
Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	0	6 200	320	300	17	100
Fastigheter att äga				0	113 100	5 410	2 400	8 500	442 48
Bostadsrätter			Vinstavräk- ning					Bokningsgrad, % ²⁾	Försäljnings- grad,% ³⁾
Brf Konstharts	Nacka	Nybyggn.	Kv 3 2022	3 600	300	280	40	e. t.	100
Parkhusen kvarter 2	Uppsala	Nybyggn.	Kv 3 2023	5 800	0	270	190	44	0
Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	0	500	370	63	0
Bostadsrätter				16 000	300	1 050	600	1 250	

Pågående projekt	16 000	113 400	6 460	3 000	9 750
------------------	--------	---------	-------	-------	-------

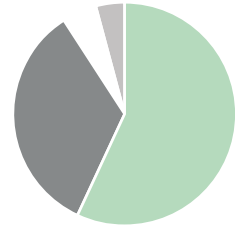
¹⁾ Exklusive tillägg.
²⁾ Uppsala: 80 lägenheter (2 etapper) av totalt 98 lägenheter är släppta för bokningsavtal, varav 35 lägenheter bokade genom bokningsavtal.
Nacka: 62 lägenheter (2 etapper) av totalt 93 lägenheter är släppta för bokningsavtal, varav 39 lägenheter bokade genom bokningsavtal.
³⁾ Andel sålda lägenheter med bindande avtal, i antal.

Planerade och pågående projekt fram till år 2030

	Antal		varav	Bedömd			
Utvecklas för att äga	lägenheter	BTA, kvm	lagakraft detaljplan	investering, mkr	varav åter- stående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
- Hagastaden	0	90 000	6 000	5 600	3 500	7 700	280
- Sickla	154	118 000	24 000	5 100	4 200	7 000	290
- Slakthusområdet	372	171 000	28 000	9 200	8 000	11 300	420
- Slussen	0	55 000	55 000	4 400	2 500	6 200	210
- Övriga Stockholm	0	75 000	30 000	4 300	2 100	5 000	205
Uppsala	430	84 000	18 000	2 700	2 700	3 500	140
Göteborg/Malmö	0	28 400	5 400	1 050	720	1 400	65
Summa	956	621 400	166 400	32 350	23 720	42 100	1 610
Avgår driftnetto idag, mkr							-130
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 480
Bostadsrätter							
Stockholm							
- Hagastaden	450	39 000	39 000	3 000	3 000	3 400	
- Sickla	1 129	105 000	43 000	5 500	4 500	6 900	
- Slakthusområdet	195	15 000	0	1 000	900	1 200	
Uppsala	242	20 000	20 000	700	600	800	
Summa	2 016	179 000	102 000	10 200	9 000	12 300	
Projektportfölj fram till år 2030	2 972	800 400	268 400	42 550	32 720	54 400	

Projektportfölj efter fastighetstyp

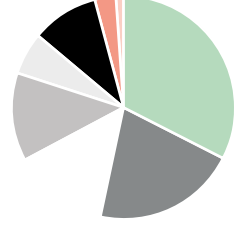
– Bostäder och kontor står för drygt 90 % av arean



Kontor, 57%
Bostäder, 34%
Handel, 5%
Övrigt, 4%

Projektportfölj efter område

– Drygt 80 % av arean hänförd till Stockholm

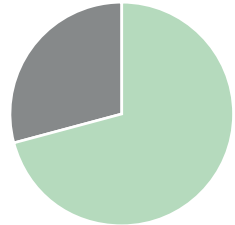


Sickla, 33%
Slakthusområdet, 21%
Hagastaden, 14%
Uppsala, 13%
Slussen, 6%
Övriga Stockholm, 10%
Göteborg, 3%
Malmö, 1%

Information om pågående projekt och planerade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

Projektportfölj efter detaljplan

– För drygt en fjärdedel av arean finns färdig detaljplan



Förändring av detaljplan krävs, 71%
Detaljplan finns, 29%

Finansiering.

Finansmarknaden

Rysslands truppuppbyggnad längs gränsen till Ukraina ledde till en invasion i slutet av februari vilket, bortsett från den humanitära katastrof det innebär, har fått påtagliga konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen i Europa. Kraftiga uppgångar i energi- och råvarupriser och livsmedel skapar ytterligare tryck uppåt i den redan höga inflationen.

Konjunkturinstitutet bedömer att svensk BNP-tillväxt delvis hålls uppe genom en ökad offentlig konsumtion. Hushållens köpkraft minskar till följd av inflationen, men utfasningen av pandemirestriktionerna är en motvikt då hushållens sparande förväntas minska.

Federal reserve förväntas nu höja räntan vid kommande sju möten med åtminstone 0,25 %-enheter per möte. ECB antas reagera långsammare men lämnar troligtvis negativa räntor under året. Riksbanken har kommunicerat att tidigareläggning av reporäntehöjningar, jämfört med det penningpolitiska beslutet i februari, är att vänta.

3 månader Stibor har börjat att stiga under kvartalet, från -0,05 % till 0,07 % och räntemarknaden prisar in en fortsatt uppgång till 1,70 % om 12 månader. Den 10-åriga swapräntan har stigit med 0,94 %-enheter under kvartalet till 1,91 %.

Förutsättningarna på svensk kapitalmarknad har försämrats för emittenter jämfört med 2021. Kreditmarginalerna började öka i slutet av 2021 och fortsatte uppåt under första kvartalet, inte minst beroende på krigsutbrottet i Ukraina.

Räntebärande skulder

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

och direktfinansiering. Räntebärande skulder uppgick vid första kvartalets slut till 21 548 mkr (20 561). Genomsnittlig ränta uppgick till 1,7 % (1,7) exklusive outnyttjade kreditfaciliteter och 1,8 % (1,8) inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Genomsnittlig ränte- och kapitalbindning uppgick till 4,6 år (4,7) respektive 4,6 år (4,8).

Under första kvartalet har de räntebärande skulderna ökat med 987 mkr (1 533). En hållbarhetslänkad obligation om 1 000 mkr har emitterats och gröna obligationer om 811 mkr har förfallit. Volymen företagscertifikat har minskat med 30 mkr. Befintliga kreditfaciliteter har utnyttjats med 757 mkr. Resterande volymförändring är hänförlig till valutakursförändringar och effekter av periodiseringar.

Räntetäckningsgraden, mätt rullande 12 månader, uppgick till 5,1 ggr (4,9). Belåningsgraden, som enligt bolagets finanspolicy långsiktigt ska understiga 45,0 %, uppgick vid utgången av kvartalet till 40,4 % (39,9).

Outnyttjat kreditutrymme uppgick till 6 540 mkr (7 297), vilket väl täcker utestående företagscertifikat om 1 619 mkr och annan upplåning med kort återstående löptid. Totalt tillgänglig likviditet inklusive kassa om 645 mkr (719) och checkräkningskredit om 300 mkr (300) uppgår till 7 485 mkr (8 316).

Säkerheter

Av räntebärande skulder är 7 784 mkr (7 027) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 14 % (13) av totala tillgångar. Resterande andel utgörs av icke säkerställd finansiering.

Grön- och hållbarhetslänkad finansiering

Atrium Ljungberg arbetar både med grön- och hållbarhetslänkad finansiering. Grön finansiering är allokerad till specifika fastigheter med höga klimatkrav. Totalt finns gröna obligationer om 8 011 mkr (8 779) och gröna säkerställda och icke säkerställda banklån om 3 265

mkr (3 266), vilket tillsammans utgör 52 % (59) av total lånevolym. Hållbarhetslänkad finansiering är kopplad till måluppfyllelsen av högt ställda hållbarhetsmål för koncernen. Totalt finns 1 000 mkr i utestående hållbarhetslänkad finansiering, vilket utgör 5 % (0) av total finansiering. Grön och hållbarhetslänkad finansiering utgör tillsammans 57 % (59) av total lånevolym.

Bolagets ramverk för hållbarhetslänkad finansiering lanse-
rades under första kvartalet samtidigt som ramverket för

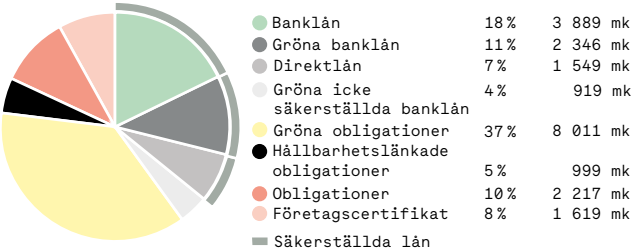
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 14 % i förhållande till totala tillgångarna



Räntebärande skulder

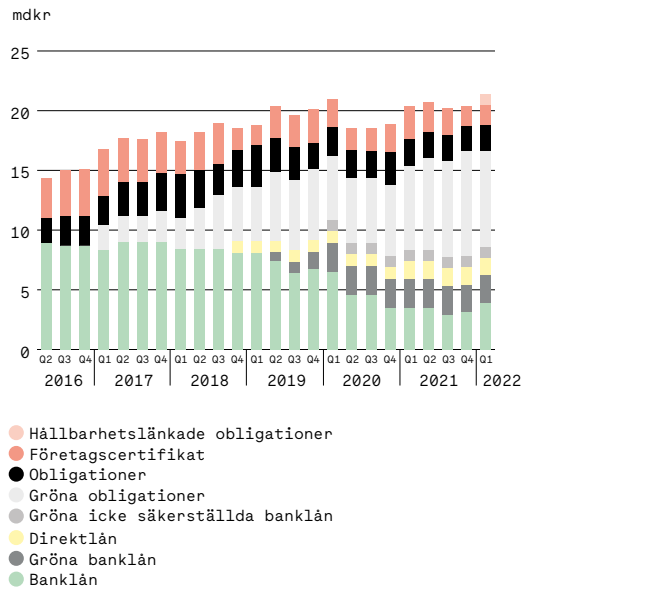
– 21 548 mkr i räntebärande skulder, varav 57 % grön och hållbarhetslänkad finansiering



Vid årsskiftet flyttade de första hyresgästerna i Bas Barkarby in.

Utveckling finansieringskällor

– Hållbarhetslänkade obligationer har tillkommit som finansieringskälla från första kvartalet 2022



grön finansiering uppdaterades. Båda ramverken och en oberoende granskning finns tillgängliga på hemsidan.

Derivatinstrument

Derivatportföljen bestod vid utgången av första kvartalet av ränteswappar om 13 500 mkr (13 500) med förfall 2024–2032 och valutaswappar om 2 480 mkr (2 358). Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor.

Derivatportföljen marknadsvärderas vid slutet av varje kvartal och värdeförändringen redovisas över resultat-räkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under första kvartalet till 838 mkr (210) drivet av kraftigt stigande marknadsräntor. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen uppgick vid kvartalets slut till 860 mkr (–100).

Publik rating

Bolaget har en Baa2-rating, dvs investment grade, med stabila utsikter från Moody’s. Ratingen bekräftades senast i april 2021.

Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2022	4 970	23	1,1
2023	0	-	0,0
2024	1 539	7	1,6
2025	1 450	7	1,6
2026	1 704	8	1,7
2027 och senare	11 885	55	2,0
Totalt	21 548	100	1,7

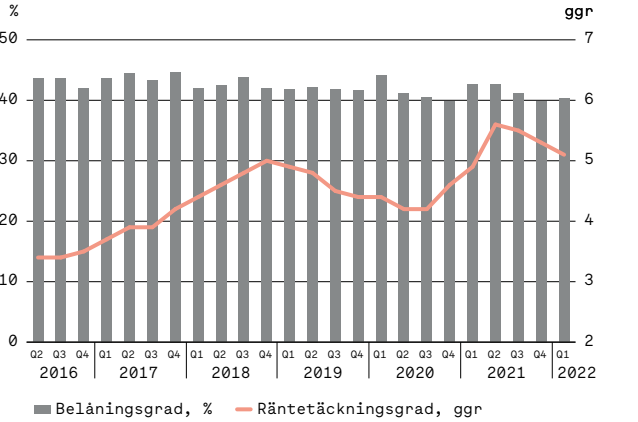
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning, mkr

Bindningstid	Banklån	Kapital-marknad	Total skuld	Andel, %	Totala kredit-avtal
2022	0	2 519	2 519	12	2 519
2023	835	1 350	2 184	10	2 584
2024	2 413	1 839	4 252	20	7 442
2025	887	1 300	2 187	10	2 187
2026	199	2 588	2 788	13	4 738
2027 och senare	4 369	3 249	7 619	35	8 619
Totalt	8 702	12 846	21 548	100	28 088

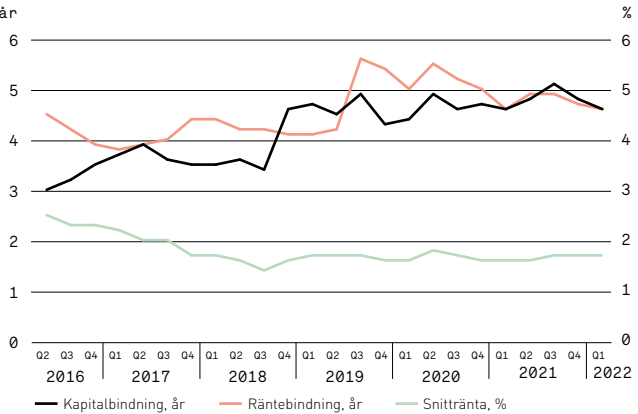
Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån

– Stabil belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Stabil snittränta och långa bindningstider.



Rapport över totalresultat Koncernen.

	2022	2021	2021/2022	2021
Belopp i mkr	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Hysesintäkter	600	572	2 320	2 292
Projekt- och entreprenadomsättning	56	127	721	792
Nettoomsättning	655	699	3 040	3 084
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Taxebundna kostnader	-55	-51	-167	-163
Övriga driftskostnader	-48	-50	-176	-177
Förvaltningskostnader	-41	-37	-161	-158
Reparationer	-8	-8	-41	-41
Fastighetsskatt	-53	-46	-189	-182
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-4	-4	-12	-11
	-209	-195	-746	-732
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-62	-98	-649	-685
Bruttoresultat	384	405	1 645	1 666
- varav fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	391	377	1 574	1 560
- varav projekt- och entreprenadverksamheten	-6	29	71	107
Central administration fastighetsförvaltning	-20	-17	-85	-82
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-4	-14	-15
	-22	-21	-99	-97
Finansiella intäkter	0	0	1	1
Finansiella kostnader	-72	-67	-296	-292
Tomträttsavgälder	-9	-6	-31	-28
Resultat före värdeförändringar	281	311	1 220	1 249
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	1 309	167	4 182	3 040
Fastigheter, realiserade	10	-1,10	-11	-22
Derivat, orealiserade	838	210	1 016	388
	2 157	376	5 187	3 406
Resultat före skatt	2 439	687	6 407	4 656
Aktuell skatt	-10	-10	-1	-0
Uppskjuten skatt	-559	-125	-1 332	-899
Periodens resultat	1 870	552	5 074	3 757
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Kassaflödessäkringar	-	3	2	5
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-	-1	-0	-1
Summa övrigt totalresultat	-	2	2	4
Summa totalresultat för perioden	1 870	555	5 076	3 761
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.				
Resultat per aktie, kr	14,81	4,34	40,13	29,65

Segmentrapportering.

2022 jan-mar

	Fastig- heter	Projekt- utveck- ling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entre- prenad- verksamheten	Elimine- ringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Belopp i mkr							
Hysesintäkter	609				-10		600
Projekt- och entreprenadomsättning			162	162	-106		56
Nettoomsättning	609		162	162	-116		655
Kostnader fastighetsförvaltning	-216				7		-209
Projekt- och entreprenadverksam. kostnader		-10	-152	-162	100		-62
Bruttoresultat	393	-10	10	0	-9		384
Central administration	-19	-1	-3	-3	0		-22
Finansiella intäkter och kostnader	-9					-71	-80
Resultat före värdeförändringar	365	-11	7	-3	-8	-71	282
Värdeförändringar ²⁾ ³⁾	1 319					838	2 157
Skatt						-569	-569
Periodens resultat	1 684	-11	7	-3	-8	198	1 870
Investeringar och förvärv	406	57	1	58		5	469
Tillgångar, periodens slut	53 349	1 311	243	1 554		1 907	56 810

2021 jan-mar

	Fastig- heter	Projekt- utveck- ling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Elimine- ringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Belopp i mkr							
Hysesintäkter	578				-6		572
Projekt- och entreprenadomsättning		10	195	205	-78		127
Nettoomsättning	578	10	195	205	-84		699
Kostnader fastighetsförvaltning	-199				4		-195
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-11	-155	-166	68		-98
Bruttoresultat	379	-1	40	39	-12		405
Central administration	-17	-1	-3	-4			-21
Finansiella intäkter och kostnader	-6					-67	-73
Resultat före värdeförändringar	355	-2	37	35	-12	-67	311
Värdeförändringar ²⁾ ³⁾	166					210	376
Skatt						-135	-135
Periodens resultat	521	-2	37	35	-12	8	552
Investeringar och förvärv	484	26	0	26		3	514
Tillgångar, periodens slut	47 856	1 334	225	1 559		1 912	51 327

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

²⁾ Fastigheter, orealiserade 1 309 mkr (167). Fastigheter, realiserade 10 mkr (-1).

³⁾ Orealiserad värdeförändring derivat 838 mkr (210).

Kommentarer till koncernens resultat januari-mars 2022.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: tillskott från förvärvet av Lindholmen 44:2 i Göteborg som tillträdde den 15 januari 2021. Den 1 juli 2021 frånträdde Kolding 3 och 4 i Kista.

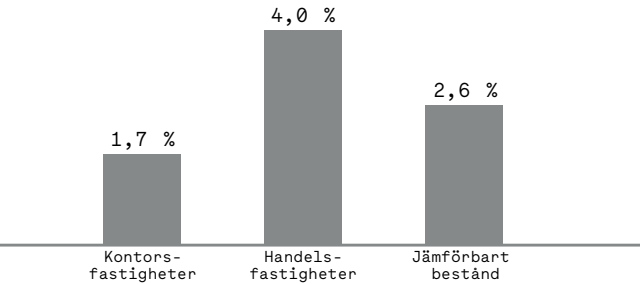
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 600 mkr (572) och inkluderar såväl rabatter om 19 mkr (16) som engångsersättning om 10 mkr (3) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 2,6 %. Ökningen förklaras av högre hyror till följd av omförhandlingar, högre index och vidaredebitering av fastighetsskatt och el, vilket dock motverkas av högre vakanser. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	544	530	2,6%
Engångsersättningar	10	3	
Projektfastigheter	46	21	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sålda fastigheter	0	18	
Hyresintäkter	600	572	4,8%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 209 mkr (195). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna förändrats med 4,9 %, vilket främst förklaras av ökade kostnader för el och fastighetsskatt. Merparten av detta vidaredebiteras till kund, varför resultateffekten är begränsad.

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-184	-175	4,9 %
Projektfastigheter	-25	-14	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sålda fastigheter	0	-6	
Fastighetskostnader	-209	-195	7,0 %

Resultat projekt- och entreprenadverksamheten

Förutom våra hyresintäkter består koncernens nettoomsättning även av intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten. I projekt- och entreprenadomsättning ingår intäkter från bostadsrättsaffären samt intäkter hänförliga till TL Bygg AB. Intäkter från bostadsrättsaffären redovisas när fastigheten är färdigställd och huvudsakligen inflyttad. TL Byggs intäkter redovisas över tid genom successiv vinstavräkning och 72 % av intäkterna kommer från avtal där fakturering sker på löpande räkning och resterande avser fastprisuppdrag.

Bruttoresultat för projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till -6 mkr (29). Förändringen förklaras främst av minskat resultat i det helägda byggbolaget TL Bygg, på grund av positivt utfall i en avgjord tvist föregående år. Omsättningen i TL Bygg uppgick till 162 mkr (195), varav 66 % (37) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inkl koncerninterna transaktioner uppgick till 10 mkr (40).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 20 mkr (17). Kostnaden för central administration projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 3 mkr (4).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -72 mkr (-67), varav aktiverad ränta uppgick till 23 mkr (22). Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,7 % (1,7). Se vidare avsnittet om finansiering på sidorna 12-13. Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 9 mkr (6).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 1 309 mkr (167), motsvarande 2,6 % (0,4). Av värdeförändringen utgör 602 mkr (0) projektvinster, 661 mkr (231) lägre genomsnittligt avkastningskrav samt 45 mkr (-64) förbättrat framtida kassaflöde.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 10 mkr (-1) och är hänförliga till försäljningen av Kolding 3 och 4 som frånträdde den 1 juli 2021.

	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Värdeförändring fastighet, mkr		
Avkastningskrav	661	231
Kassaflöde mm	45	-64
Projektvinster	602	0
Byggrätter	0	0
Orealiserad värdeförändring	1 308	167
D:o i %	2,6 %	0,4 %
Realiserad värdeförändring	10	0
Totala värdeförändringar	1 318	167
D:o i %	2,6 %	0,4 %

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 838 mkr (210), vilket främst beror på stigande långa marknadsräntor.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -569 mkr (-135), varav -10 mkr (-10) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

Skatteberäkning januari-mars 2022

	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
mkr		
Redovisat resultat före värdeförändringar	281	
Ej avdragsgill ränta/valuta-förändring	91	
Skattemässigt avdragsgilla		
- Avskrivningar	-194	194
- Ombyggnationer	-12	12
- Aktiverad ränta	-23	23
Övrig skattemässig justering	105	230
Skattepliktigt resultat före värdeförändringar	248	459
Aktuell skatt	-51	
Försäljning fastigheter	-	-0
Värdeförändring fastigheter	-	1 309
Värdeförändring derivat	-166	912
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	82	2 680
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-37	37
- Utgående balans	5	-5
Skattepliktigt resultat	49	2 712
Redovisad skattekostnad	-10	-559

Balansräkning i sammandrag
Koncernen.

Belopp i mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	52 050	46 677	50 335
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 134	1 179	1 025
Goodwill	165	165	165
Övriga anläggningstillgångar	42	205	148
Derivat	897	91	138
Summa anläggningstillgångar	54 288	48 316	51 810
Exploateringsfastigheter	1 311	1 334	1 254
Omsättningstillgångar	566	446	501
Likvida medel	645	1 231	719
Summa omsättningstillgångar	2 522	3 010	2 475
Summa tillgångar	56 810	51 327	54 285
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26 752	22 412	25 541
Uppskjuten skatteskuld	6 122	4 830	5 621
Långfristiga räntebärande skulder	21 548	19 138	20 561
Långfristig skuld finansiell leasing	1 134	1 179	1 025
Derivat	37	376	238
Övriga långfristiga skulder	272	232	267
Summa långfristiga skulder	29 113	25 756	27 712
Kortfristiga räntebärande skulder	-	1 300	-
Övriga kortfristiga skulder	944	1 859	1 032
Summa kortfristiga skulder	944	3 159	1 032
Summa eget kapital och skulder	56 810	51 327	54 285

Förändring i eget kapital
Koncernen.

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2021	333	3 960	-4	18 380	22 668
Periodens resultat				552	552
Övrigt totalresultat			2		2
Förvärv av egna aktier				-171	-171
Utdelning, 5,05 kr/aktie				-640	-640
Utgående balans per 31 mars 2021	333	3 960	-2	18 121	22 412
Periodens resultat				3 205	3 205
Övrigt totalresultat			2		2
Förvärv av egna aktier				-77	-77
Utgående balans per 31 december 2021	333	3 960	-	21 248	25 541
Periodens resultat				1 870	1 870
Övrigt totalresultat					-
Förändring egna aktier				-2	-2
Utdelning, 5,20 kr/aktie				-657	-657
Utgående balans per 31 mars 2022	333	3 960	-	22 459	26 752

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.

Bolaget äger vid kvartalets utgång 6 919 875 aktier av serie B (6 907 378). Per den 31 mars 2022 uppgår därmed antalet utestående aktier till 126 300 861 (126 313 358) medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 126 301 278 (127 319 047).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning 31 mars 2022.

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 53 361 mkr (50 335) fördelat på 1 311 i exploateringsfastigheter och 52 050 mkr i förvaltningsfastigheter. Sistnämnda värderat till ca 54 926 kr/kvm med en genomsnittlig yield om 4,2 %. För mer information se avsnittet Fastighetsbestånd samt Projektutveckling.

Goodwill

Goodwill uppgick vid periodens slut till 165 mkr (165). Goodwill avser uppskjuten skatt som uppstod när Atrium och Ljungberg gick samman år 2006. Nedskrivning av goodwill uppstår främst vid en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktion avyttras.

Leasingavtal

Atrium Ljungberg innehar 17 tomträtter, vilka anses ur ett redovisningsmässigt perspektiv utgöra leasingavtal. Värdet av avgälden ska värderas och redovisas som en tillgång i form av nyttjanderätt med en motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av våra leasingavtal till 1 134 mkr (1 025).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 26 752 mkr (25 541), vilket motsvarar 211,81 kr per aktie (202,20). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 1 870 mkr samt av årsstämman beslutad utdelning.

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 31 849 mkr (31 040), motsvarande 252,17 kr/aktie (245,73). En förändring om 2,6 % inkl verkställd utdelning.

Substansvärde 31 mars 2022	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	26 752	211,81
Återläggning av balansposter:		
- Derivat	-860	-6,81
- Goodwill	-165	-1,30
- Uppskjuten skatt	6 122	48,47
Långsiktigt substansvärde	31 849	252,17
Avdrag:		
- Bedömd verklig skatt	-1 034	-8,18
Aktuellt substansvärde	30 815	243,98
Eget kapital enligt balansräkningen	26 752	211,81
Återläggning av balansposter:		
- Goodwill	-165	-1,30
- Räntebärande skuld	21 548	170,61
Avdrag:		
- Verkligt värde ränteb. skuld	-21 631	-171,27
Avyttringsvärde	26 505	209,85

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan.

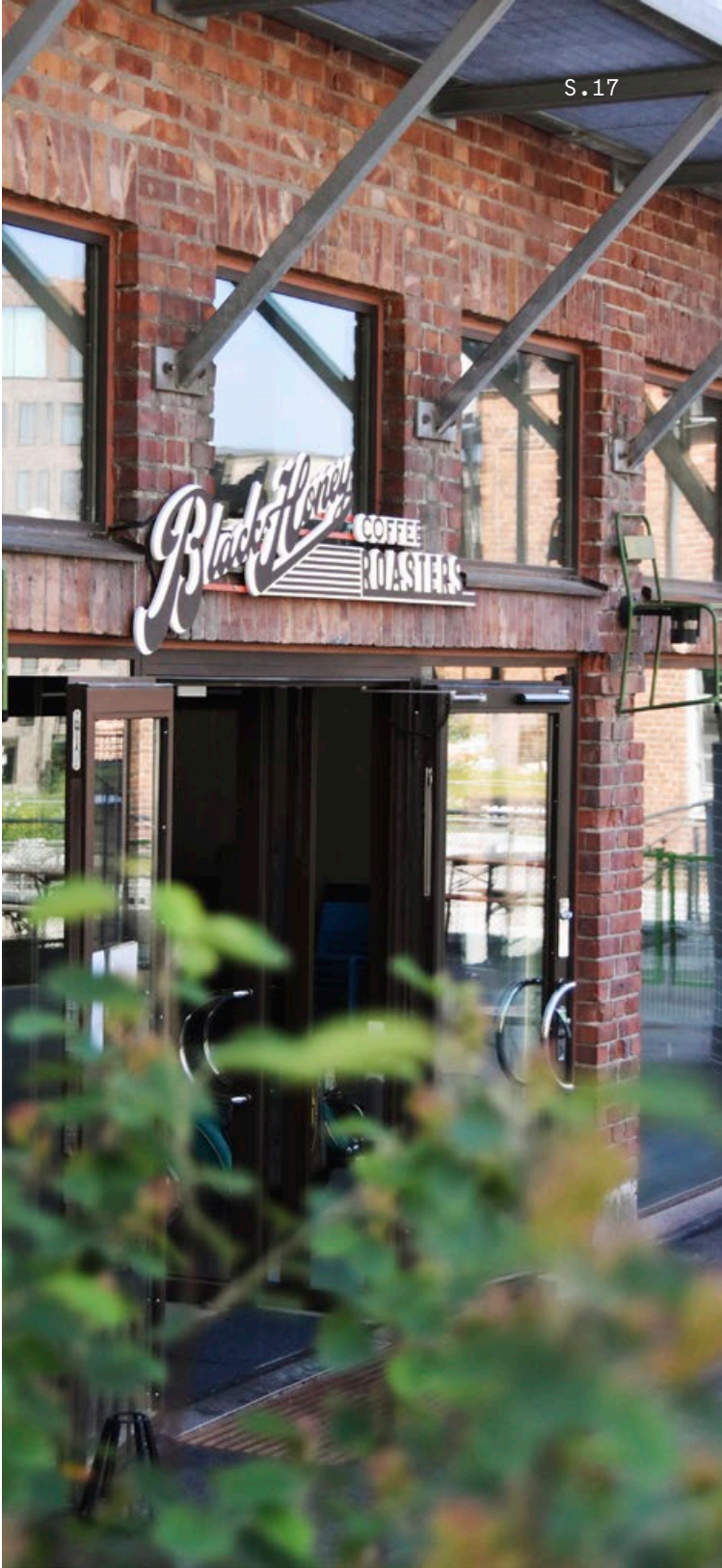
Uppskjuten skatteskuld netto 2022-03-31

	Skatteskuld		
	Underlag	Nominell	Verklig
Underskottsavdrag	-5	-1	-1
Derivat m.m.	845	174	169
Fastigheter	32 666	6 729	866
Summa	33 506	6 902	1 034
Fastigheter, tillgångs-förvärv	-3 788	-780	
Enligt balansräkningen	29 718	6 122	

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till ca 3 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under ett år med en nominell skatt om ca 20,6 %, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där 100 % av portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens skatteavdrag är 5,15 %.

Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 21 548 mkr (20 561) med en utgående snittränta om 1,7 % (1,7). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 40,4 (39,9). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valutaderivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 860 mkr (-100). För vidare info läs Finansieringsavsnittet.



Kassaflödesanalys
Koncernen.

Belopp i mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021/2022 apr-mar	2021 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före värdeförändringar	281	311	1 220	1 249
Återföring av- och nedskrivningar	4	4	13	13
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	2	11	-95	-87
Betald skatt	79	-7	-62	-148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	366	319	1 075	1 027
Nettoförändring av rörelsekapital	-241	-81	62	222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125	238	1 136	1 249
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-25	-	-25
Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt	-463	-485	-2 220	-2 242
Försäljning av fastigheter	10	-	754	744
Investering i finansiella anläggningstillgångar	49	31	137	119
Inköp/försäljning av inventarier	-6	-4	-20	-19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-410	-482	-1 351	-1 423
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	5	3	19	17
Upptagna lån	2 706	3 895	10 272	11 461
Amortering av skuld	-1 841	-2 530	-9 287	-9 976
Utbetald utdelning	-657	-	-1 297	-640
Återköp egna aktier	-2	-171	-80	-248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	210	1 196	-372	614
Periodens kassaflöde	-74	952	-586	440
Likvida medel vid periodens början	719	279	1 231	279
Likvida medel vid periodens slut	645	1 231	645	719



Moderbolaget.

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

Nettoomsättningen uppgick till 71 mkr (74). Rörelse- resultatet uppgick till -16 mkr (-7). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 125 mkr (168). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om 201 mkr (286).

Räntebärande skulder uppgick till 15 686 mkr (16 985). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

	2022	2021
Belopp i mkr	jan-mar	jan-mar
Hysesintäkter	1	19
Förvaltningsintäkter	70	55
Nettoomsättning	71	74
Fastighetskostnader	-1	-8
Förvaltnings- och administrations- kostnader	-85	-69
Rearesultat försäljning fastigheter	-	-
Avskrivningar	-1	-4
Rörelseresultat	-16	-7
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	351	351
Räntekostnader och liknande resultatposter	-210	-175
	141	176
Resultat efter finansiella poster	125	168
Bokslutsdispositioner	1	-0
Resultat före skatt	126	168
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-34	-40
	-34	-40
Periodens resultat	91	128

Belopp i mkr	2022-03-31	2021-03-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	7	808
Finansiella anläggningstillgångar	1 326	1 190
Omsättningstillgångar	24 103	25 755
Summa tillgångar	25 436	27 753
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 599	10 199
Obeskattade reserver	5	21
Avsättningar	19	84
Långfristiga skulder	15 724	16 062
Kortfristiga skulder	89	1 388
Summa eget kapital och skulder	25 436	27 753



Nyckeltal. 1)

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021/2022 apr-mar	2021 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	91	91	91	91
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	65	66	68	68
Vakansgrad, %	9	9	9	9
Uthyrbar yta inklusive garage, tusental kvm	1 064	1 089	1 064	1 082
Investeringar i egna fastigheter, mkr	463	485	-22	0
Antal fastigheter periodens slut	66	70	67	67
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	47,1	43,7	47,1	47,1
Belåningsgrad, %	40,4	42,6	40,4	39,9
Räntetäckningsgrad R12, ggr	5,1	4,9	5,1	5,3
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,6	1,7	1,7
Avkastning på eget kapital R12, %	20,6	11,8	20,6	15,6
Avkastning på eget kapital exkl. värdeförändringar R12, %	4,2	4,2	4,2	4,3
Avkastning på totalt kapital R12, %	12,5	6,0	12,5	9,6
Avkastning på totalt kapital exkl. värdeförändringar R12, %	2,3	2,2	2,3	2,4
Förvaltningsres. efter avdrag för nom. skatt, mkr	265	292	1 213	1 240
Långsiktigt substansvärde, mkr	31 849	27 340	31 849	31 040
Aktuellt substansvärde 2), mkr	30 815	26 294	30 815	29 812
Avyttringsvärde, mkr	26 505	21 971	26 505	25 103
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	14,81	4,34	40,13	29,65
Resultat före värdeförändr. med avdrag för nom. skatt, kr	1,77	1,95	7,67	7,85
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,99	1,87	8,99	9,86
Eget kapital, kr	211,81	176,90	211,81	202,20
Förvaltningsres. efter avdrag för nom. skatt, kr	2,09	2,30	9,60	9,82
Långsiktigt substansvärde, kr	252,17	215,80	252,17	245,73
Aktuellt substansvärde 2), kr	243,98	207,55	243,98	236,02
Avyttringsvärde, kr	209,85	173,42	209,85	198,73
Börskurs, kr	192,50	156,40	192,50	199,70
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	126 301	127 319	126 437	126 688
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 301	126 692	126 301	126 313
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	320	329	318	321

1) Se definitioner sidorna 26–27, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.
2) Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 3 % använts.



Kvartalsöversikt.

RESULTATRÄKNINGAR								
	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	600	600	555	565	572	555	561	579
Projekt- och entreprenadomsättning	56	95	88	482	127	118	139	153
Nettoomsättning	655	695	643	1 046	699	673	700	732
Kostnader för fastighetsförvaltning	-209	-193	-167	-177	-195	-195	-167	-203
Kostnader projekt- och entreprenad	-62	-103	-99	-385	-98	-118	-150	-152
Bruttoresultat	384	399	378	484	405	360	383	377
- varav fastighetsförvaltning (driftöverskott)	391	407	388	388	377	360	394	376
- varav projekt- och entreprenadverksamheten	-6	-8	-11	96	29	-0	-11	1
Central administration fastighetsförvaltning	-20	-25	-20	-20	-17	-21	-15	-21
Central administration projekt- och entreprenad	-3	-2	-4	-4	-4	-6	-3	-3
	-22	-27	-25	-24	-21	-26	-18	-24
Finansiella intäkter och kostnader	-80	-68	-91	-87	-73	-52	-88	-97
Resultat före värdeförändringar	281	304	262	372	311	282	277	256
Fastigheter, orealiserade	1 309	1 448	461	964	167	623	467	279
Fastigheter, realiserade	10	-6	0	-15	-1	3	-16	-65
Derivat, orealiserade	838	63	72	43	210	33	-45	-3
Derivat, realiserade	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 157	1 505	533	992	376	659	406	210
Resultat före skatt	2 439	1 809	795	1 364	687	940	683	466
Skatt	-569	-370	-168	-226	-135	-250	63	98
Periodens resultat	1 870	1 439	627	1 138	552	690	745	564

NYCKELTAL ¹⁾								
	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad exkl. projektfastigheter, %	91	91	91	91	91	91	92	92
Uthyrningsgrad inkl. projektfastigheter, %	91	91	91	91	91	91	92	92
Överskottsgrad, %	65	68	70	69	66	65	70	65
Uthyrbar yta inklusive garage, tusental kvm	1 064	1 082	1 063	1 046	1 089	1 087	1 078	1 069
Investeringar i egna fastigheter, mkr	463	708	528	558	485	704	653	586
Antal fastigheter periodens slut	66	67	67	67	70	67	66	66
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	47,1	47,1	46,2	45,4	43,7	45,7	46,1	45,5
Belåningsgrad, %	40,4	39,9	41,1	42,7	42,6	39,9	40,5	41,2
Justerad belåningsgrad, %	40,4	39,9	41,1	42,0	42,6	39,9	40,5	41,2
Räntetäckningsgrad R12, ggr	5,1	5,3	5,5	5,6	4,9	4,6	4,2	4,2
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8
Avkastning på eget kapital R12, %	20,6	15,6	13,0	13,9	11,8	3,8	5,6	4,7
Avkastning på eget kapital exkl. värdeförändringar R12, %	4,2	4,3	4,3	4,5	4,2	3,8	4,0	4,3
Avkastning på totalt kapital R12, %	12,5	9,6	8,1	8,0	6,0	2,0	3,1	2,7
Avkastning på totalt kapital exkl. värdeförändringar R12, %	2,3	2,4	2,4	2,5	2,2	2,3	2,4	2,6
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	14,81	11,38	4,96	9,00	4,34	5,35	5,75	4,35
Resultat före värdeförändr. med avdrag för nom. skatt, kr	1,77	1,91	1,65	2,33	1,95	1,73	1,68	1,55
Förvaltningsres. efter avdrag för nom. skatt, kr	2,09	2,69	1,55	2,23	2,30	2,12	2,24	1,72
Kassaflöde, kr	0,99	3,22	2,37	2,40	1,87	4,47	2,79	0,01
Eget kapital, kr	211,81	202,20	190,83	185,90	176,90	177,46	171,90	166,15
Långsiktigt substansvärde, kr	252,17	245,73	232,13	226,62	215,80	217,95	210,23	204,60
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	243,98	236,02	223,23	218,07	207,55	210,56	203,16	197,31
Avyttringsvärde, kr	209,85	198,73	187,49	181,66	173,42	170,86	168,58	162,73
Börskurs, kr	192,50	199,70	183,80	194,90	156,40	172,80	146,60	131,20
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	126 301	126 415	126 477	126 553	127 319	128 957	129 721	129 721
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 301	126 313	126 417	126 493	126 692	127 739	129 721	129 721

¹⁾ Se definitioner på sidorna 26–27. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.
²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 3 % använts.

Övrig information.

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 2021.

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 2022-03-31 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 37 (238) mkr redovisas i balansräkningen. En positiv värdeförändring om 201 (286) 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

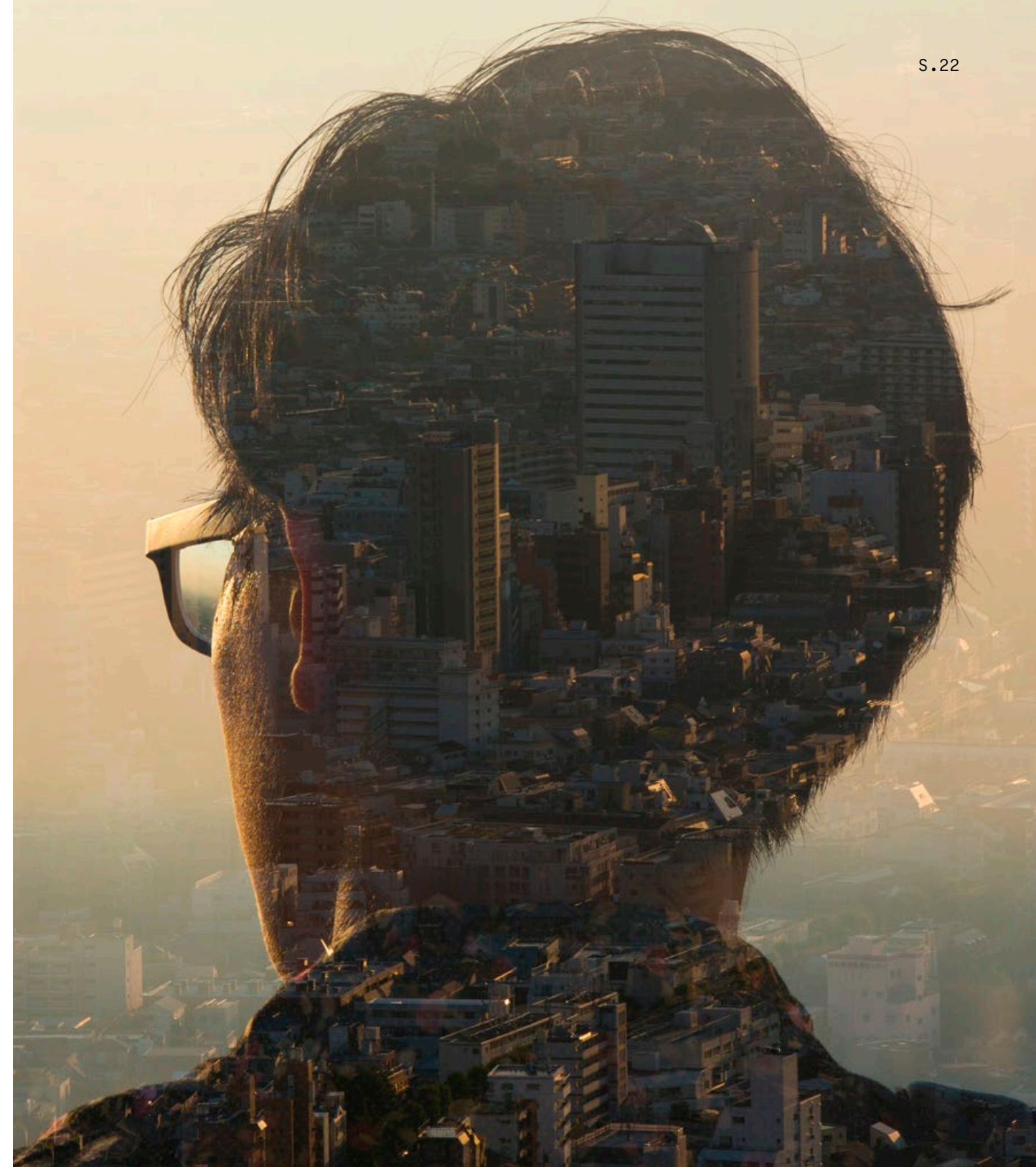
Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 21 548 mkr (20 561) och dess verkliga värde till 21 631 mkr (18 905). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. 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.

Säsongseffekter

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

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.

Jämförelsesiffror

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

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

Den 24 februari bröt en ny konflikt och katastrof ut i Europa med en rysk invasion av Ukraina. Svaren från västvärlden har varit starka sanktioner och hot om fler framtida sanktioner, inklusive begränsning av ryska tillgångar i länderna och av Rysslands centralbank. Händelserna i konflikten mellan Ryssland och Ukraina fortsätter att utvecklas dagligen. Ekonomer uppskattar att den mest uppenbara effekten kommer att visa sig i inflationen, driven av energiprishöjningar, vilket i sin tur skapar ett tryck på räntorna uppåt. Tillgången till lånat kapital har varierat med en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den totala finansieringskostnaden som marknaden erbjuder betydligt högre än vid årsskiftet.

Omkring 40 % av gasimporten, 27 % av oljeimporten och 46 % av kolimporten till EU kommer från Ryssland. Ett avbrott i energiförsörjningen från Ryssland utgör en

betydande nedåtrisk för tillväxten i Europa, samtidigt som det säkerställer att det finns en hög riskpremie på energipriserna, trots det ökade utbudet från USA. På grund av detta kan utbuds- och produktionsbristen fortsätta att öka i Sverige. Bland annat påverkas tillgången till produktionsmaterial för byggnation, vilket i sin tur kan påverka tid och kostnad för kommande projekt.

Atrium Ljungberg har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad och relativt sett lång ränte- och kapitalbindning. Detta tillsammans med en fastighetsportfölj av hög kvalitet, medför att vi står väl rustade.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2021, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 84–90.

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.

Årsstämman och valberedning

Vid Atrium Ljungbergs årsstämma den 23 mars 2022 fastställdes årsredovisningen för 2021. Utdelningen fastställdes till 5,20 kr/aktie (5,05).

Styrelseledamöterna och verkställande direktören beviljandes ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021.

Årsstämman beslutade även att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter. För tiden fram till nästa årsstämma omvaldes Gunilla Berg, Simon de Château, Conny Fogelström, Erik Langby, Johan Ljungberg och Sara Laurell. Till styrelseordförande omvaldes Johan Ljungberg.

Vidare beslutades att ny valberedning inför nästa årsstämma ska utgöras av Per-Erik Hasselberg utsedd av familjen Holmström, Lars Ericson utsedd av Konsumentföreningen Stockholm, Hans Hedström utsedd

av Carnegie Fonder, Johan Ljungberg utsedd av familjen Ljungberg och Risto Murto utsedd av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

Årsstämman godkände också styrelsens ersättningsrapport för räkenskapsåret 2021.

Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma, besluta om nyemission av aktier av serie B motsvarande högst 10 % av bolagets aktiekapital med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Emission får ske mot kontant betalning, genom kvittning eller apport. Vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska aktier emitteras på marknadsmässiga villkor.

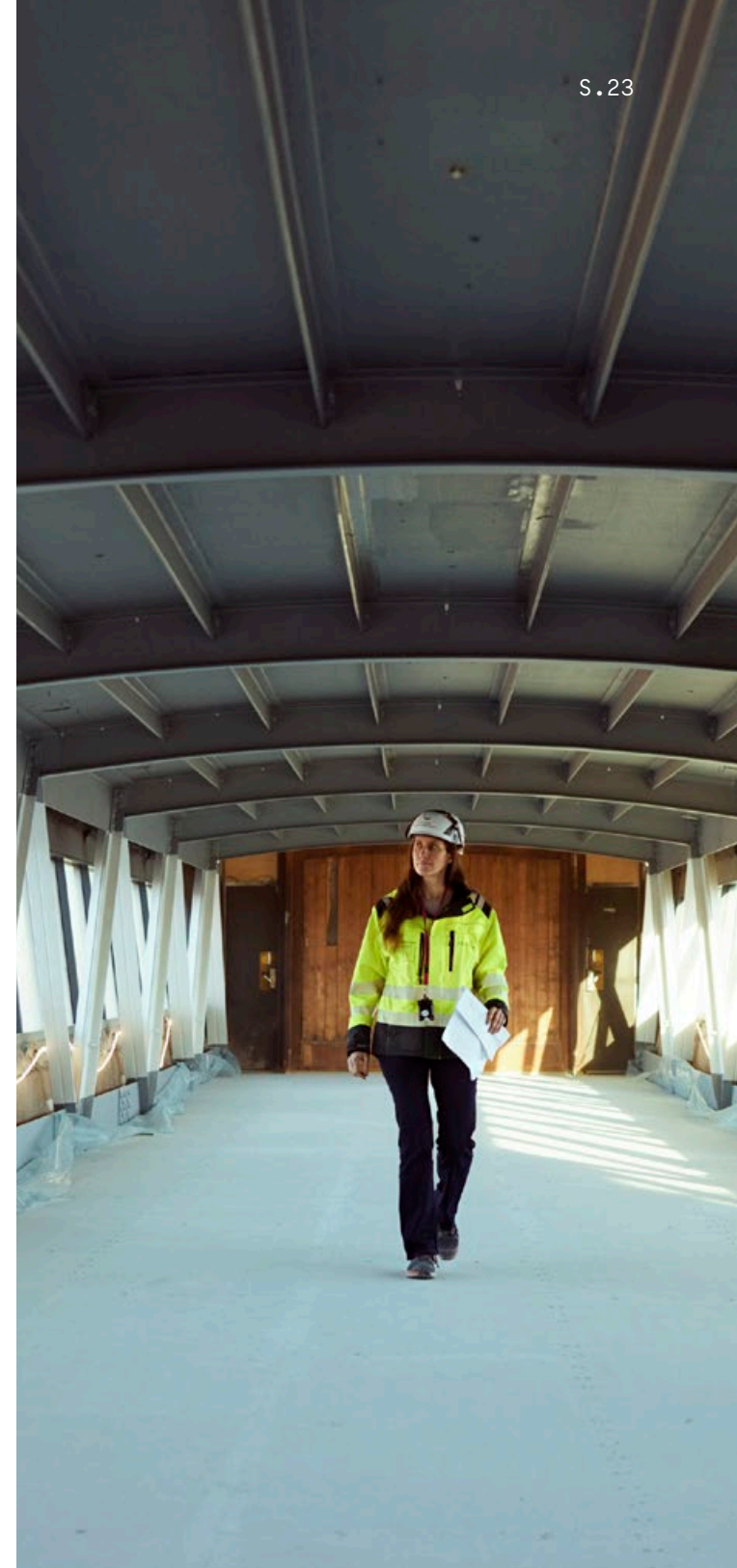
Stämman beslutade bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma kunna fatta beslut om att förvärva sammanlagt så många aktier av serie B att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma kunna fatta beslut om att överlåta egna aktier av serie B.

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

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 13 april 2022

Annica Änäs, verkställande direktör



Aktien.

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 7 600 kända aktieägare. De tio största enskilda ägarna framgår av tabellen nedan.

Återköp av aktier

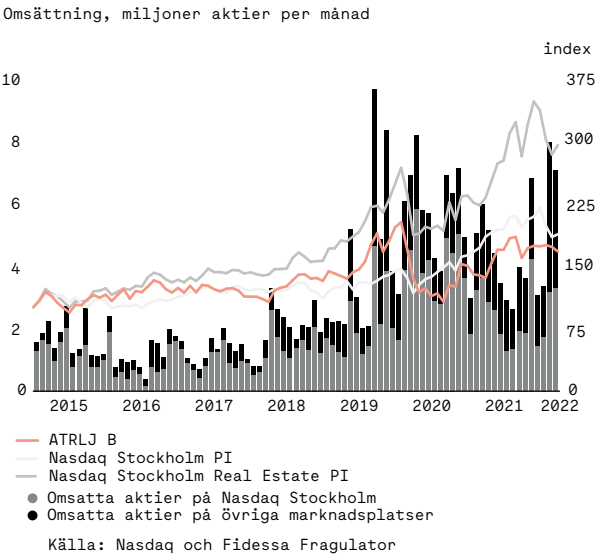
Vid årsstämman i mars 2022 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde per den 31 mars 2022 6 919 875 aktier av serie B. Återköp under kvartalet har skett till 197,90 kronor per aktie.

Direkt och totalavkastning

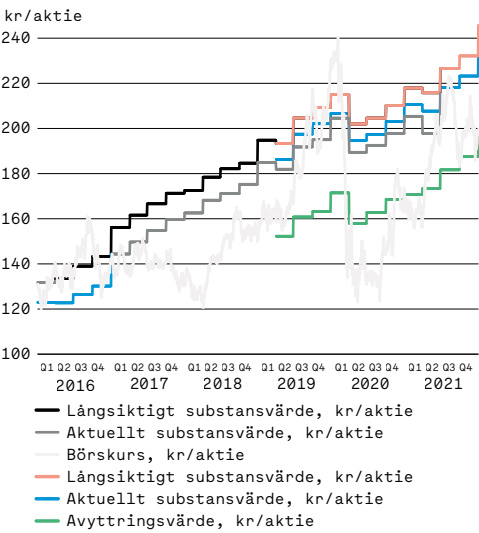
Senast av stämman beslutad utdelning om 5,20 kr/aktie motsvarar en direktavkastning om 2,6% (2,9) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Under den senaste 12 månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 14,4 % (14,9).

Atrium Ljungbergaktien



Långsiktigt substansvärde, aktuellt substansvärde och börskurs



Större aktieägare per 2022-03-31

	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Konsumentföreningen Stockholm	-	33 927	20,9	25,5
Familjen Ljungberg	2 190	29 043	31,4	23,4
Familjen Holmström	1 810	13 798	19,7	11,7
Carnegie fonder	-	8 492	5,2	6,4
Varma Pensionsförsäkringar	-	8 117	5,0	6,1
Vanguard	-	1 656	1,0	1,2
BlackRock	-	1 589	1,0	1,2
Margareta af Ugglas	-	1 444	0,9	1,1
AFA Försäkring	-	1 129	0,7	0,8
Norges Bank	-	1 074	0,7	0,8
Övriga	-	22 032	13,6	21,7
Totalt utestående aktier	4 000	122 301	100,0	94,8
Återköpta aktier ¹⁾	-	6 920	-	5,2
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	100,0	100,0

¹⁾ Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Aktiekurs, SEK		
-Lägst	177,30	153,80
-Högst	212,40	169,20
-Stängningskurs	192,50	156,40
Börsvärde, mdkr	24,3	19,8
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	76%	72%
P/E	4,8	7,9
Aktiens direktavkastning	2,7%	3,2%



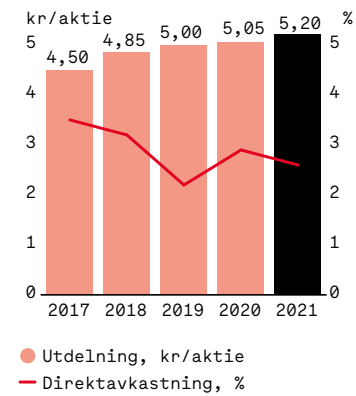
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg.

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 i kr/aktie aldrig sänkts.

Utdelning och aktiens direktavkastning

Utvecklingen av resultatet är nyckeln till vår framgång. Tillsammans med värdetillväxten från investeringarna lägger det grunden till avkastningen.

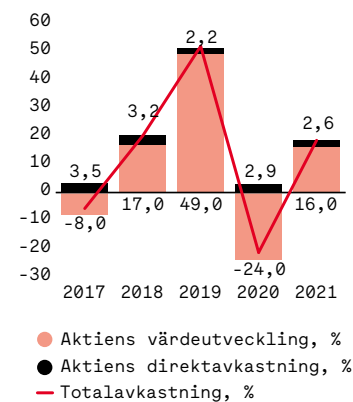


Möjlighet till god värdetillväxt.

Med en planerad investeringstakt om 30 mdkr fram till 2030 har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

Aktiens totalavkastning

Totalavkastning i genomsnitt 12,7 % de senaste fem åren.

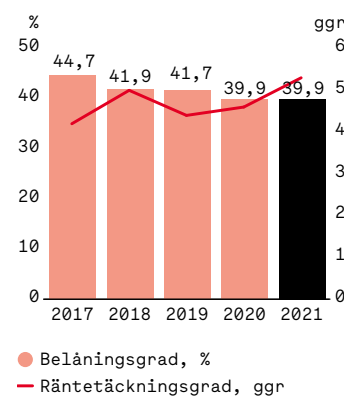


Låg finansiell risk.

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.

Mål 2030

- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030, och halvera klimatpåverkan i byggprojekt till 2025.
- Atrium Ljungbergs platser ska nå över 90 % i indexet Vår stad, år 2030.
- Betydande inköp är utvärderade 2025 utifrån vår leverantörspolicy.
- Hållbara medarbetare >85 % GPTW (Great Place to Work).

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

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

Avkastning på eget kapital 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 per aktie, kr
Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder. Avyttringsvärde 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.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut. Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen
Hysesintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten
Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr
Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Eget kapital per aktie används för att belysa ägarnas andel av bolagets totala tillgångar per aktie.

Fastighetskostnader
Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

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

Genomsnittlig kapitalbindning, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen. Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen. Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Justerad belåningsgrad, %
Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdde fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdde 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 per aktie, kr
Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Långsiktigt substansvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Medelantal utestående aktier
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Resultat per aktie, kr
Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr
Resultat före värdeförändringar, efter avdrag för aktuell skatt, dividerat med medelantalet utestående aktier. Resultat före värdeförändringar per aktie används för att belysa den löpande förvaltningsverksamheten.

Räntetäckningsgrad, ggr
Resultat före värdeförändringar 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 uthyrbara 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.

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 sker vid färdigställandetidpunkten.

Projektvinst, %
Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i procent av total investering. Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

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

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

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

Uthyrningsgrad, %
Kontrakterade årshyror i procent av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal. Uthyrningsgraden används för att belysa koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

Överskottsgrad, %
Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader.

Hållbarhetsrelaterade definitioner

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

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

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.

Total omsättning
Stämmer överens med Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning.

Total investering/förvärv
Förvärv av fastigheter och investeringar i nya och befintliga fastigheter. I tabellen Förändring av fastighetsbeståndet ingår därmed raderna Förvärv, Investeringar i egna fastigheter och Investeringar i bostadsrättsprojekt.

Totala driftutgifter
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.



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.

IR-kontakt

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

Rapporttillfällen.

Delårsrapport jan-jun 2022	2022-07-08
Delårsrapport jan-sep 2022	2022-10-14
Bokslutskommuniké 2022	2023-02-02
Årsredovisning 2022	2023-03-01

Pressreleaser under kvartalet.

Polestar flyttar till nya kontor på Lindholmen	2022-01-19
Sabis väljer Sickla för ny matbutik	2022-02-01
Ramverk för hållbarhetslänkad finansiering lanseras	2022-02-07
Sickla – en växande destination för träning och hälsa	2022-02-22
Friskis & Sveltis öppnar i Bas Barkarby	2022-02-28
Fintechenhörning flyttar in på Drottninggatan	2022-03-03
3XN Arkitekter får uppdraget om högskola i Slakthusområdet	2022-03-08
Linas Matkasse flyttar till Chokladfabriken	2022-03-30
Stora uthyrningar i Life City i Hagastaden	2022-03-31



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

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 Häggglund. Arkitektbilder: White Arkitektbyrå. Produktion: Narva, Stockholm 2022.

