

Utmanande tider ger nya förutsättningar.



Sammanfattning januari-september 2022.

- ⇒ Hyresintäkterna uppgick till 1 879 mkr (1 692), varav ökningen i jämförbart bestånd var 3,9 % (0,5).

⇒ Driftöverskottet uppgick till 1 262 mkr (1 153), varav jämförbart bestånd ökade med 1,0 % (1,2).

⇒ Projekt- och entreprenadsättning uppgick till 484 mkr (697) och bruttoresultatet till 30 mkr (114).

⇒ Resultat före värdeförändringar uppgick till 897 mkr (945), motsvarande 7,10 kr/aktie (7,45).

⇒ Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 4 138 mkr (1 592), varav projektvinster uppgick till 1 412 mkr (767).
- ⇒ Periodens resultat uppgick till 5 305 mkr (2 318), motsvarande 42,02 kr/aktie (18,28).

⇒ Nettouthyrningen för perioden uppgick till 124 mkr (12), varav bolaget själv sagt upp -30 mkr (-26) inför kommande projekt.

⇒ Periodens investering uppgick till 5 370 mkr (1 596) varav 3 729 mkr (25) förvärv.

⇒ Substansvärde kr/aktie uppgick till 280,08 motsvarande en ökning om 16 %, justerat för lämnad utdelning, jämfört med ingången av året.

Nettouthyrning

124

mkr

Pågående projekt

8,3

mdkr

Orealiserad värdeförändring

4 138

mkr

Jämförbart bestånd

+1,0 %

Driftnetto

Sammanfattning ¹⁾	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021/2022 okt-sep	2021 jan-dec
Hyresintäkter	661	555	1 879	1 692	2 479	2 292
Projekt- och entreprenadsättning	379	88	484	697	579	792
Nettoomsättning, mkr	1 040	643	2 362	2 389	3 058	3 084
Bruttoresultat , mkr	494	378	1 293	1 267	1 692	1 666
Resultat före värdeförändringar, mkr	347	262	897	945	1 201	1 249
D:o kr/aktie	2,75	2,07	7,10	7,45	9,54	9,86
Orealiserad värdeförändring fastighet, mkr	87	461	4 138	1 592	5 586	3 040
Resultat efter skatt, mkr	432	627	5 305	2 318	6 744	3 757
D:o kr/aktie	3,42	4,96	42,02	18,28	53,55	29,65
Fastighetsvärde, mkr	60 775	49 434	60 775	49 434	60 775	51 589
Investeringar, mkr	660	502	5 370	1 596	6 078	2 304
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	30	7	154	39	186	71
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	28	5	124	12	152	40
Belåningsgrad, %	41,3	41,1	41,3	41,1	41,3	39,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	5,5	4,3	5,5	4,3	5,3
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,1	1,7	2,1	1,7	2,1	1,7
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	280,08	232,13	280,08	232,13	280,08	245,73
Börskurs, kr/aktie	137,50	183,80	137,50	183,80	137,50	199,70
Andel av värdet på förvaltningsportföljen förenlig med taxonomin, %	29	e.t.	29	e.t.	29	30
Total energiintensitet, kwh/ m² (normalårskorrigerad)	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	185	198

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sidan 20 och för definitioner se sidorna 27-28.

Nya spelregler kräver omställning.

I februari lanserade vi vår Agenda 2030 med målet att investera 30 miljarder kronor fram till 2030 och dubbla vårt driftnetto och fastighetsvärde. Under samma tid ska vi även realisera våra nya hållbarhetsmål som vi antog i slutet av 2021. Efter det har Ryssland invaderat Ukraina, vi är mitt i en energikris, inflationen är tvåsiffrig och räntorna ökar i snabb takt.

Det är utmanande tider. Det är i tider som dessa vi behöver vara snabbfotade och ställa om utifrån de nya förutsättningarna. Målsättningen, att investera i lönsamma projekt, bygga attraktiv stad och på så sätt skapa aktieägarvärde kvarstår. Men däremot kan en viss tidsförskjutning ske. Allt beror på hur marknaden, och då specifikt hur sysselsättningen och bostadspriserna i Stockholm, utvecklar sig. Vi är ett bolag med goda förutsättningar framgent, men vi måste vårda våra finansiella nyckeltal.

Nettouthyrning under kvartalet

Vi fortsätter att hålla tempo i uthyrningen, även om vi uppfattar marknaden som något mer avvaktande än innan sommaren. Vår nettouthyrning tredje kvartalet uppgick till 28 mkr, vilket innebär en nettouthyrning hittills i år om totalt 124 mkr.

Under kvartalet har vi tecknat hyresavtal med Froda om drygt 1 400 kvm och ett hotell, Citybox om närmare 4 000 kvm i Katarinhuset i Slussen. Apple har valt att utöka sin yta med 600 kvm i Skotten i Stockholm city och i Mobilia i Malmö har vi gjort uthyrningar till såväl Statens Servicecenter som Simulator Golf om 600 respektive 1 300 kvm. En ny ägare till Best of Brands kommer även att öppna butik i Sickla om drygt 3 000 kvm senare i höst.

Snart står en helt ny kulturscen redo i Slakthusområdet. Fällan flyttar in i nya, permanenta lokaler i Slakthushallarna med en kapacitet för cirka 2 400 personer. Verksamheten kommer i huvudsak att vara densamma som idag med konserter, klubbar och events. Hyresavtalet, som omfattar totalt cirka 2 000 kvm och tecknas på tio år, är en del av vår långsiktiga satsning på livescener och kultur i Slakthusområdet.

I samma område har vi även hyrt ut 1 700 kvm till co-workingaktören The Works. Vi ser en stor efterfrågan på kontorsarbetsplatser i Slakthusområdet. Därför är det fantastiskt att redan idag kunna erbjuda plats i befintliga hus för aktörer som The Works, samtidigt som vi utvecklar allt fler kontorsmöjligheter framåt.

Glädjande är också att Atlas Copco har valt att förlänga sitt avtal om drygt 20 000 kvm till år 2034. Att ett så stort globalt företag fortsatt väljer Sickla visar på områdets attraktivitet.

Tyvärr fick inte Svea Education, i ett nytt försök med nytt koncept, något godkännande av Skolinspektionen i sin ansökan om skolverksamhet i Bas Barkarby i Järfälla. Vi har nu valt att gå vidare med ett annat innehåll än skola på de vakanta ytorna.



Annica Anäs, vd Atrium Ljungberg

”Vi har varit en aktiv fastighetsägare i Haga-
staden i mer än 30 år
och det känns roligt
att vi nu har fått
möjlighet att fort-
sätta expandera där.”

Transaktionsmarknaden

De första nio månaderna uppgick transaktionsvolymen i Sverige till 140 mdkr, vilket innebär en minskning om ca 30 % jämfört mot föregående år, då flera stora strukturaffärer genomfördes. Efter sommaren har transaktionsvolymen varit betydligt lägre än tidigare år. Flera fastigheter har varit ute på marknaden där affären inte kommit till avslut. I ett sådant här marknadsläge är det svårare än vanligt att veta var avkastningskraven befinner sig. Det som är tydligt är att avkastningskraven rört sig olika mycket beroende på fastighetens segment och läge. För egen del tror jag inte att kontor i riktigt bra lägen påverkats så mycket, medan störst förändring skett på hyresrätter. I vår värdering av fastigheterna, i kvartal tre, har vi justerat upp värdet kopplat till index och därmed ökat driftnetto. Samtidigt har vi ökat avkastningskravet med 11 punkter vilket sammantaget ger ett i princip oförändrat värde i kvartalet.

Bostadsrättsmarknaden

Under kvartalet har vi färdigställt och sålt vårt andra bostadsrättsprojekt Brf Konstharts på Nobelberget med en projektvinst om 56 mkr motsvarande 20 %. Utöver det har vi två projekt igång, ett i Sickla i Nacka och ett i Gränbystaden i Uppsala. Precis som övriga bostadsmarknaden märker vi av att hushållen är mer avvaktande än tidigare. Samtidigt spås det låga utbudet av nyproducerade bostäder kvarstå och vi kan konstatera att våra platser och vårt erbjudande fortsatt upplevs som attraktiva.

Finansmarknaden

Vid inledningen av året var Riksbankens styrränta 0 % och efter några snabba höjningar uppgår den nu till 1,75 %. Riksbanken själva prognostiserar en styrränta om 2,5 % i början av 2023. Marknaden håller inte med utan bedömer att räntan ökar ännu mer. Till det har vi sett ytterst få obligationsemissioner sedan mitten av andra kvartalet från fastighetsbolag med motsvarande kreditrating som vi. Vi har under lång tid haft fokus på att ha en bred och flexibel finansiering med många olika motparter, vilket vi har nytta av i det här läget. Till det har vi tillgänglig likviditet om nära 8 miljarder kronor, vilket mer än väl täcker kommande förfall samtidigt som vi kan möta verksamhetens investeringsbehov.

Exploateringsavtal i Hagastaden och Slakthusområdet

Vi har varit en aktiv fastighetsägare i Hagastaden i mer än 30 år och det känns roligt att vi nu har fått möjlighet att fortsätta expandera där. I augusti tecknade vi fem exploateringsavtal med Stockholms stad. Avtalen omfattar utveckling av två bostadsrättshus med totalt ca 440 lägenheter (37 000 kvm BTA) och ett kontorshus om ca 26 000 kvm BTA, ovanpå ett gemensamt garage med cirka 285 parkeringsplatser. Totalt beräknas investeringen uppgå till drygt 5 miljarder kronor, varav markförvärvet bedöms till ca 2 miljarder kronor och marken kommer att betalas när respektive bostads- och kontorsprojekt startas. Slutlig köpeskilling fastställs i samband med respektive tillträde. Affären är villkorad av beslut i kommunfullmäktige i Stockholms stad. Byggstart av garage och grundläggning har börjat under hösten 2022 och målsättningen är att samtliga kvarter ska vara färdigställda runt 2030. Hagastaden är redan idag något helt annat än för bara några år sedan och ett område som skiljer sig från andra med sin internationella storstadskaraktär. Det ska bli spännande att följa utvecklingen framåt, med en tunnelbana på plats 2028 blir området verkligen en naturlig del av innerstaden.

I juni 2022 vann detaljplanen för Stationskvarteret i Slakthusområdet laga kraft och under sommaren tecknades ett exploateringsavtal.

Resultat

Med tre månader kvar av året levererar vi ett resultat efter skatt om 5,3 mdkr, motsvarande 42,02 kr/aktie. Glädjande nog bidrar såväl förvaltning som våra färdigställda projekt och genomförda transaktioner till det goda resultatet. Ägarnas kapital, som vid utgången av kvartal tre uppgick till 280 kr/aktie, växer därmed med 16 %. Projektportföljens utveckling fortsätter enligt plan – utöver tidigare nämnda exploateringsavtal har vi fattat beslut om eller startat fyra nya projekt i år, motsvarande en investeringsvolym om cirka 2,4 mdkr. Den enskilt största kostnadsposten i vår resultaträkning och i de flesta kapitalintensiva branscher, är räntenettot. I en miljö med kraftigt stigande finansieringskostnader ger vår kapitalbindning om 4,4 år och en räntebindning om 4,2 år, där vi under

kvartalet arbetat ned andelen rörligt från 27 % till 20 %, viss motståndskraft mot marknadens förändrade spelregler.

Jag har precis kommit tillbaka från vår konferens med alla medarbetare. Jag imponeras verkligen av den lagkänsla och det engagemang som finns i vår organisation. Med åtanke att vi, och resten av världen, står inför tuffa tider känner jag mig ändå övertygad om att vi, genom våra duktiga och kompetenta medarbetare, kommer att klara detta på ett bra sätt. Det är inte mycket som slår genomförandekraften som finns i ett sammansvetsat lag med tydligt fokus.

Annica Änäs,
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 värdetändringar 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 på vårt avkastningsmål har bolaget en uttalad målsättning att investera ca 30 mdkr fram till år 2030. Givet bedömning om framtida hyresnivåer, projekt-kostnader och att uthyrning sker möjliggörs en projekt-vinst om ca 10 mdkr. Tillsammans med effektiv förvaltning av dagens fastighetsportfölj finns förutsättningar för dubblat fastighetsvärde och driftnetto år 2030 jämfört med utfallet 2021. Med hänsyn till rådande omvärldsläge kan viss tidsförskjutning ske.

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.

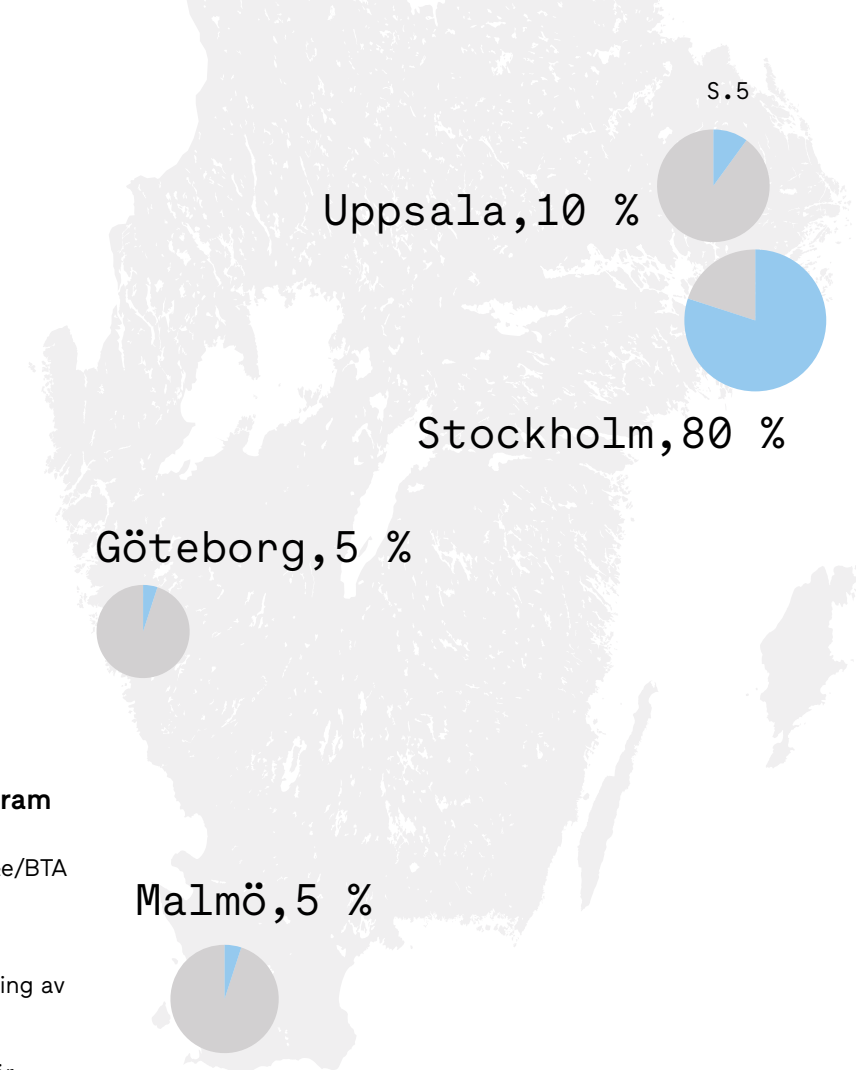
En viktig komponent i Agenda 2030 är våra nya hållbarhetsmål som fastställdes i slutet av 2021 och som gäller fram till 2030. Hållbarhet är en viktig affärsfråga och en avgörande del i vår strategi som handlar om innovativ stadsutveckling.

Tio goda skäl att vara på en plats

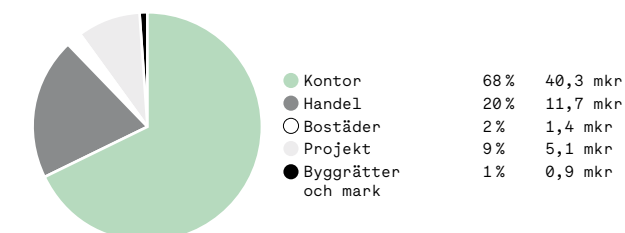
1. Folkliv hela dygnet
2. Aktiviteter och sport
3. Kultur och lärande
4. Konst och kulturhistoria
5. Natur och smarta ekosystem
6. Lek och sociala ytor
7. Mat och uteserveringar
8. Lugna oaser
9. Digital infrastruktur och wifi
10. Handel och service

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 uppförandekod för leverantörer.
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 värdetändringar, mkr



Hållbart företagande.

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Atrium Ljungberg har antagit nya hållbarhetsmål, som ska styra arbetet i en hållbar riktning. Dessa gäller för perioden 2022–2030. Utöver det har vi även ett antal nyckeltal relaterade till hållbarhet som kompletterar målen. Under 2022 har hållbarhetsarbetet fokus på styrning mot de nya målen och att säkerställa samtliga processer och arbetssätt för ett aktivt arbete. För ett antal av målen pågår arbete med mätdata. För målet kgCO₂e/kvm har schablonberäkningar använts avseende transporter av våra besökare till handelsplatser och genererat avfall. Vidare har vi exkluderat material samt hyresgästers transporter då underlag saknas. Målet kgCO₂e/BTA för pågående projekt hade ett startvärde om 622 kgCO₂e/BTA och har därmed

minskat med 24 %. För målet socialt hållbara platser har arbetet startats upp och mätningar pågår. Några av de nya målen saknar även historiska utfall.

EU:s taxonomi

Den obligatoriska redovisningen inom taxonomin är för närvarande 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 bedöms vara förenliga med 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 27–28.

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 att fortsätta arbeta med att minska energianvändningen i våra fastigheter, minska klimatpåverkan, hantera eventuella klimatrisker och säkerställa de sociala kraven.

Mål	Mål, %	2022/2021 okt-sep	2021/2020 okt-sep	Förändring, %	2020/2019 okt-sep	2019/2018 okt-sep	2018/2017 okt-sep
kg CO ₂ e/BTA ¹⁾ (startvärde= 622)	-50	471	-	-	-	-	-
kg CO ₂ e/kvm ¹⁾ ²⁾	-100	6	-	-	-	-	-
Vår stad index, % ¹⁾	90	30	-	-	-	-	-
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⁾	-	101	112	-10	124	133	140
Hyresgästenergi, kWh/m ² ⁵⁾	-	84	86	-2	88	90	96
Total energiintensitet, kWh/ m ² ⁵⁾	-	185	195	-5	209	216	214
Total energiintensitet, kWh/ m ² ⁶⁾	-	183	192	-5	203	214	216
Andel gröna hyresavtal, % (årshyra)	-	64	55	16	42	34	24
Certifierad yta, %	100	86	77	12	58	42	24
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	1 879	100	0
Projekt- och entreprenadomsättning	484	100	0
Summa omsättning	2 363	100	0
Investeringar och förvärv	5 370	100	0
Driftutgifter	-28	100	0

Andel förenlig med EU-taxonomin (alignment)			
	Energi deklara- tion förenlig med taxonomins krav	Andel av förvalt- ningsportfölj förenlig med taxonomin (%)	Total förvaltnings- portfölj
Hysesintäkter, mkr	535	28	1 879
Investeringar och förvärv, mkr ¹⁾	348	7	5 157
Driftutgifter, mkr	-6	21	-28
Fastighetsvärde, mkr	17 169	29	59 581
Uthyrningsbar yta, kvm	309	32	952

¹⁾ Under andra kvartalet förvärvades två fastigheter i Stockholm för 3 729 mkr varav ingen var förenlig med taxonomin.

Fastighetsbestånd.

Fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen i Sverige uppgick under perioden till ca 140 mdkr, vilket var ca 30 % lägre jämfört med motsvarande period föregående år, varav utländska investerare stod för 12 %. Störst andel av transaktionsvolymen var lokaliserad till Stockholm, som svarade för 47 %, följt av Mälardalen med 14 % och Norra Sverige med 10 %.

Årets tredje kvartal dominerades av affärer inom bostadsfastigheter som svarade för 40% av volymen, följt av industri- och logistikfastigheter 25 % och mark 14 %.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 80 % (76) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 65 fastigheter (67) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 957 000 kvm (875 000).

Investeringar

Under perioden har 1 641 mkr (1 571) investerats i befintliga fastigheter, varav 1 428 (1 430) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 213 (141) avser bostadsrättsaffären.

	Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Fastighetsbestånd 2022-09-30						
Kontorsfastigheter	589	40 334	68 491	1 915	3 260	91,8
Handelsfastigheter	260	11 729	45 120	844	3 259	93,2
Bostadsfastigheter	42	1 426	34 355	90	2 181	96,5
Affärsområde Fastighet	891	53 489	60 076	2 849	3 210	92,4
–varav Stockholm	584	41 400	70 939	2 031	3 490	92,1
–varav Uppsala	124	5 781	46 721	383	3 119	94,3
–varav Göteborg	73	3 200	43 757	168	2 303	92,6
–varav Malmö	110	3 109	28 287	266	2 427	91,7
Projektfastigheter	61	5 190	-	69	-	-
Mark och byggrätter	-	902	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	952	59 581	-	2 918	-	-
Exploateringsfastigheter	5	1 194				
Fastighetsbeståndet totalt	957	60 775				

¹⁾ Uthyrningsbar yta exklusive garage.

²⁾ Årlig rabatt om 70 mkr är exkluderad.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Nynäshamn Ribban 16	Nynäshamn	Mark	0	2022-02-10	0
Sicklaön 87:1	Sickla	Kontor	2 563	2022-05-02	60

Förvärvade och tillträdde fastigheter

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Anskaffningsvärde, mkr
Blästern 15	Stockholm; Hagastaden	Kontor	21 537	2022-06-01	2 226
Kylhuset 28	Stockholm; Slakthusområdet	Kontor	30 588	2022-04-28	1 503

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	50 335	46 026
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	3 729	25
Försäljning	-49	-805
Investeringar i egna fastigheter	1 428	1 430
Orealiserade värdeförändringar	4 138	1 592
Omklassificering	-	-11
Verkligt värde, utgående värde	59 581	48 258

Exploateringsfastigheter

Bokfört värde, ingående värde	1 254	1 308
Omklassificering	-	11
Försäljning brf	-273	-284
Investeringar i bostadsrättsprojekt	213	141
Bokfört värde, utgående värde	1 194	1 176

Fastighetsbeståndet, utgående värde

60 775	49 434
---------------	---------------

Under perioden har två kontorsfastigheter om ca 52 000 kvm förvärvats i Stockholm för totalt 3 729 mkr; Blästern 15 i Hagastaden och Palmfelt Center, Kylhuset 28 i Slakthusområdet. Vidare har försäljning skett av en mindre fastighet om ca 2 500 kvm i Sickla för ett underliggande fastighetsvärde om 60 mkr samt vinstavräkning av ett bostadsrättsprojekt i Sickla.

Fastighetsvärdering

Per Q2 2022 hade Atrium Ljungberg externvärderat 39 % av fastighetsbeståndet, vilket utfördes av Forum Fastighetsekonomi, Newsec samt Cushman & Wakefield. Resterande del internvärderades och antaganden har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. Per Q3 2022 har översyn gjorts av värderingarna och uppdatering skett av index, större uthyrningar, omförhandlingar och uppsägningar samt marknadens avkastningskrav, efter dialog med externa värderare.

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 driftskostnader 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 5 700 kr/kvm BTA (5 900).

Genomsnittligt avkastningskrav uppgick vid periodens slut till 4,1 % (4,2) – en minskning om 10 bp jämfört med årsskiftet. Tredje kvartalet uppvisar dock en ökning om 11 bp, vilket neutraliserar kvartalets värdeökningar hänförligt till förbättrat driftnetto.

Direktavkastning per region

%	Intervall	2022-09-30 Genomsnitt	2021-12-31 Genomsnitt
Stockholm	3,1–5,6	3,9	4,0
Uppsala	3,8–5,5	5,2	5,1
Malmö	3,9–5,7	5,3	5,1
Göteborg	4,3–4,3	4,3	4,2
Totalt	3,1–5,7	4,1	4,2

Direktavkastning per fastighetskategori

%	Intervall	2022-09-30 Genomsnitt	2021-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,1–5,6	3,9	3,9
Handel	3,4–5,7	5,1	5,0
Bostäder	3,8–4,7	4,4	4,1
Totalt	3,1–5,7	4,1	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 2022-09-30 uppgick till 1 194 mkr (1 254) och marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till ca 1 710 mkr (1 705) och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.

Kund.

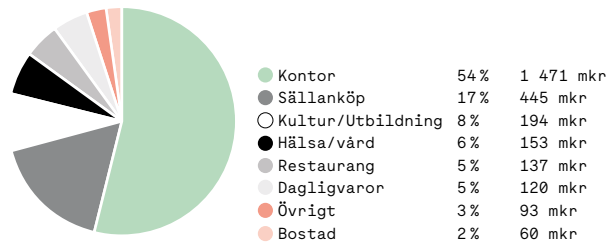
Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2022-10-01 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 2 673 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 92 % (91), medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick till 4,4 år (3,9).

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

Kontrakterad årshyra per lokaltyp

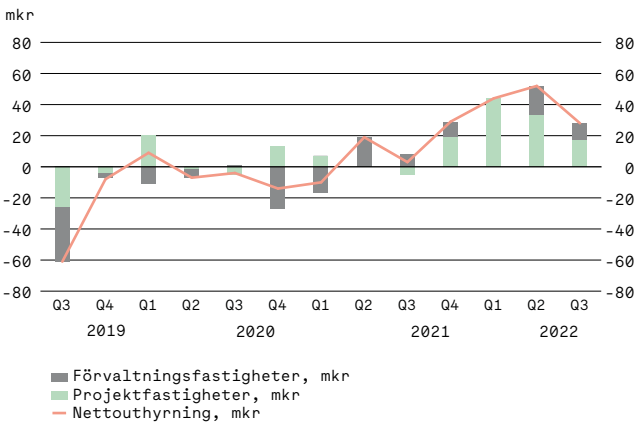
– En blandad portfölj skapar flexibilitet



Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 124 mkr (12), varav projektfastigheter 93 mkr (1). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 248 mkr (176) medan uppsägning från kund uppgår till 95 mkr (137). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 30 mkr (26). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

Nettouthyrning



Uppsägningsbart årligt kontraktsvärde 2022-10-01	Antal kontrakt	Uthyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2022	30	10	5	0
2023	514	92	294	11
2024	368	169	534	20
2025	308	137	468	18
2026	190	117	391	15
2027 +	210	250	882	33
Summa	1 620	774	2 573	96
Bostäder	611	33	60	2
Garage/parkering	243	90	40	1
Totalt	2 474	897	2 673	100



Hus 48: Lilla Marknadshallen, är en av de ursprungliga byggnaderna som står kvar i området och ger det sin unika själ.

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. Utifrån dagens rådande omvärldsläge kan målsättningen fördröjas något.

Vår projektportfölj består av såväl egenutvecklade byggrätter som redan erhållna markanvisningar. Per 30 september 2022 omfattade vår projektportfölj ca 830 000 kvm BTA fördelat på 215 000 kvm BTA bostadsbyggrätter och resterande på fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom kontor. 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 30 september 2022 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 8,3 mdkr, varav 4,0 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 7,2 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om ca 50 %, motsvarande 4 mdkr varav 2,5 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 1,1 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 1,3 mdkr, vilket kommer realiseras i takt med att vinstavräkning sker.

Under året har fyra nya projekt beslutats motsvarande en investeringsvolym om ca 2,4 mdkr; Stationshuset, Gymnasieskolan och fas 2 av Slakthushallarna i Slakthusområdet samt ombyggnation och förädling av kontorsfastigheten Blåstern 11/PV Palatset i Hagastaden. Gymnasieskolan omfattar ca 6 000 kvm och hyresavtalet löper på 15 år. Hyresavtalet godkändes i Kommunfullmäktige den 13 juni 2022 men detaljplanen är ännu inte godkänd.

Svea Educations hyresavtal om ca 3 400 kvm i Bas Barkaby var villkorat av Skolinspektionens godkännande. Under Q3 erhöles ett negativt besked, vilket innebär att ekonomisk uthyrningsgrad förändras från 88 % till 80 %.

Atrium Ljungberg har ansökt om bygglov för en ny påbyggnad på Katarinahuset, vilken ska ersätta tidigare påbyggnad. I slutet av andra kvartalet fick vi besked om att bygglovet inte godkänts då Länsstyrelsen sagt nej. Atrium Ljungberg har överklagat beslutet till Mark- och miljödomstolen.

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 juli 2022 tecknade vi exploateringsavtal i Hagastaden innefattande två bostads- och ett kontorskvarter – kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa – motsvarande en investeringsvolym om ca 5 mdkr. Ett gemensamt garage för kvarteren utgör första etappen av projektet och har byggstartats under hösten 2022. Därefter är bostadskvarteret Stanford först ut. 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. Utvecklingsprojekten i Hagastaden, som beräknas vara färdigställda innan år 2030, innebär en framtida investering 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 stadskvarter 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 andra delar av Sickla. På Nobelberget uppför vi just nu den tredje etappen i projektet med 93 stycken lägenheter, Brf Kulturtrappan. Försäljningen pågår sedan våren och inflytt planeras till 2024. Totalt innehåller detaljplanen för Nobelberget ca 500 lägenheter. Utöver bostäderna på Nobelberget pågår planarbete för Kyrkviken, Norra Nobelberget och Centrala Sickla.

Trafikverket fattade i början av oktober beslut om riksintresseprecisering av Östlig förbindelse, som via bil-tunnel ska länka samman områdena kring Sickla och Värtahamnen. Preciseringen syftar till att säkra mark för en framtida utbyggnad av Östlig förbindelse och ger kommunerna förutsättningar att planera bebyggelse därefter. I Sickla påverkas projekt i Kyrkviken och Centrala Sickla motsvarande totalt 45 000 kvm BTA, varav merparten är bostäder. Östlig förbindelse saknar genomförandebeslut och ingår idag inte i nationell plan men då preciseringen nu är beslutad har vi justerat planerna i projektet.

I planarbetet framåt kommer vidare anpassning att ske utifrån dessa förutsättningar.

Den framtida investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till ca 12 mdkr, varav ca 9 mdkr planeras fram till år 2030 fördelat på 4 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 utbud av mat, 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 9 mdkr kommersiellt.

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. I juni 2022 vann detaljplanen för Stationskvarteret laga kraft och under sommaren tecknades ett exploateringsavtal. Totalt har Atrium Ljungberg ca 40 000 kvm BTA i detaljplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta under 2023/2024. 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 2023 planeras även projektstart av andra industri-historiska byggnader såsom Hus 49:Stora Marknadshallen, Hus 48:Lilla Marknadshallen och Hus 1:Börshuset. Dessa kommer huvudsakligen att innehålla kontor.

Göteborg

Under fjärde kvartalet 2022 startar detaljplanearbetet 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. Bygglov har erhållits och projektet startas då tillräcklig uthyrningsgrad uppnåtts. Kontoren blir nästa naturliga utvecklingssteg för Mobilia på resan mot att bli ett dynamiskt stadskvarter 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 caféer, restauranger och inslag av kultur. Beräknad inflyttning 2026.

I Slussen har vi också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarne, placerad ovan Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Det är en byggrätt om ca 7 000 kvm BTA i fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningen. Produktionsstart är tidigast 2026 med möjlig inflyttning 2028.

Atrium Ljungberg äger sedan tidigare Glashuset, Sjömansinstitutet och Katarinahuset. Detta innebär att vi nu äger ca 55 000 kvm LOA i befintligt bestånd och har markanvisningar om totalt ca 30 000 kvm BTA. Utvecklingsprojektet i Slussen, vilka planeras genomföras fram till år 2030, motsvarar en total framtida investering om ca 3 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 i början av 2024. Beräknad investeringsvolym uppgår till ca 1,2 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 vann laga kraft i slutet av juni 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.

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 bostadskvarteren 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. Utvecklingsprojektet i Uppsala motsvarar en framtida investeringsvolym om ca 4 mdkr, varav merparten ska genomföras fram till år 2030.



Mälarterrassen i Slussen beräknas färdigställas 2026.



Götaverken utvecklas med kontor, restauranger och butiker.



Hus 48:Lilla Marknadshallen i Slakthusområdet blir klart för inflytt 2024.

Pågående projekt

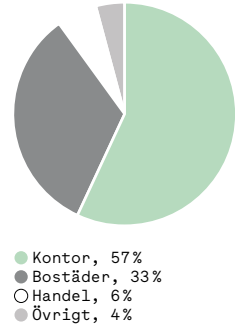
Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av investering	Färdigställt	Bostad, kvm	Lokaler, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth.grad, %
Under året färdigställda projekt										
- Life City	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2022	-	27 700	1 670	90		123	95
- Bas Barkarby	Järfälla	Nybyggn.	Kv 2 2022	-	24 200	840	100		59	80
Pågående projekt										
- Slakthushallarna fas 1	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2023	-	2 300	180	50		10	70
- Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 2 2023	-	24 900	1 140	540		144	52
- Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2023	-	2 000	120	80		5	100
- PV palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 3 2025	-	10 600	320	250		43	-
- Sickla stationshus	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	-	16 900	1 020	660		65	-
- Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	320	300		17	100
- Stationskvarteret Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	-	16 400	1 600	1 440		86	-
Fastigheter att äga				-	131 200	7 210	3 510	10 200	553	49
Bostadsrätter			Vinst-avräkning	Bokningsgrad, % ²⁾						
Brf Konstharts (färdigställt)	Nacka	Nybyggn.	Kv 3 2022	3 600	300	270	-		e.t.	100
Parkhusen kvarter 2	Uppsala	Nybyggn.	Kv 3 2023	5 800	-	270	120		-	65
Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	-	520	330		13	31
Bostadsrätter				16 000	300	1 060	450	1 300		
Pågående projekt				16 000	131 500	8 270	3 960	11 500		

¹⁾ Exklusive tillägg.
²⁾ ³⁾ Nacka: 93 lägenheter (3 etapper) av totalt 93 lägenheter är släppta för förhandsavtal, varav 12 är bokade genom bokningsavtal och 29 sålda genom förhandsavtal
Uppsala: 80 lägenheter (2 etapper) av totalt 98 lägenheter är släppta för förhandsavtal, varav 52 lägenheter är sålda genom förhandsavtal.

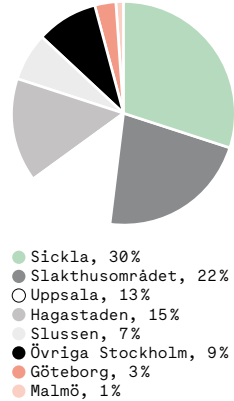
Planerade och pågående projekt fram till år 2030

Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
- Hagastaden	-	90 000	45 000	6 000	3 800	10 200	355
- Sickla	78	110 000	40 000	5 700	4 900	8 200	350
- Slakthusområdet	198	165 000	40 000	10 200	8 700	14 000	545
- Slussen	-	55 000	55 000	4 700	2 600	7 100	245
- Övriga Stockholm	-	75 000	30 000	4 300	2 000	5 100	205
Uppsala	376	80 000	20 000	3 200	3 200	3 800	175
Göteborg/Malmö	0	28 800	5 400	1 100	800	1 450	65
Summa	652	603 800	236 000	35 200	26 000	49 850	1 940
Avgår driftnetto idag, mkr							-130
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 810
Bostadsrätter							
Stockholm							
- Hagastaden	440	39 000	39 000	3 500	3 500	4 050	
- Sickla	989	91 000	32 000	5 400	4 400	7 150	
- Slakthusområdet	195	15 000	-	1 400	1 400	1 650	
Uppsala	370	29 000	20 000	1 100	900	1 300	
Summa	1 994	174 000	91 000	11 400	10 200	14 150	
Projektportfölj fram till år 2030							
	2 646	777 800	327 000	46 600	36 200	64 000	

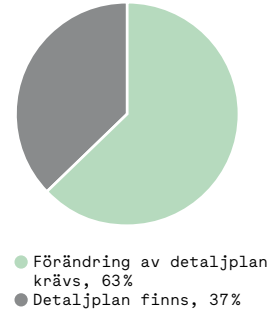
Projektportfölj efter fastighetstyp
– Bostäder och kontor står för drygt 90 % av arean



Projektportfölj efter område
– Drygt 80 % av arean hänförlig till Stockholm



Projektportfölj efter detaljplan
– För drygt 40 % av arean finns färdig detaljplan



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.

Finansiering.

Finansmarknaden

2022 har präglats av stora störningar i globala värdekedjor samt Rysslands krig mot Ukraina, vilket har tryckt upp inflationen kraftigt på många håll i världen. Världens centralbanker har fokus på kraftfull inflationsbekämpning genom höjda räntor och minskade kvantitativa åtgärder.

Federal reserve har successivt höjt räntan under året till 3,25 % och indikerar fortsatta höjningar mot en topp på 4,60 % under 2023. Även ECB flaggar för fortsatta räntehöjningar från dagens nivå på 1,25 %. Riksbanken, som i tre steg höjt styrräntan från 0,00 % till 1,75 % under året, prognosticerar nu att styrräntan når 2,50 % i början av nästa år och sedan förblir på den nivån året ut.

Den höga inflationen och centralbankernas kraftiga räntehöjningar under året gör nu att flera bedömmare menar att vi går mot en lågkonjunktur under 2023.

3 månader Stibor har stigit markant under året, från -0,05 % till 1,73 % och räntemarknaden prisar in en fortsatt brant uppgång till ca 3,60 % inom 12 månader. Räntemarknaden prisar således in kraftigare räntehöjningar än vad Riksbanken indikerar. Den 10-åriga swapräntan har stigit från 0,97 % vid årsskiftet till 3,16 % vid utgången av perioden.

På svensk kapitalmarknad har förutsättningarna för emittenter försämrats avsevärt sedan mitten av andra kvartalet. Sedan dess har ytterst få obligationsemisioner genomförts av fastighetsbolag med motsvarande kreditrating som Atrium Ljungberg. Baserat på prissättningen av obligationer i andrahandsmarknaden skulle bolagets kreditmarginal för en 5-årig obligation just nu vara ca 3,70 %. På certifikatsmarknaden har kreditmarginalen över Stibor, för 3 månaders löptid, ökat från ca 0,25 till ca 0,60 %-enheter under året samtidigt som många investerare är avvaktande.

Räntebärande skulder

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom svensk och norsk kapitalmarknad, nordiska banker, Nordiska och Europeiska Investeringsbanken samt direktfinansiering. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 25 098 mkr (20 561). Skuldportföljens genomsnittliga utgående ränta uppgick till 2,1 % (1,7) exklusive outnyttjade kreditfaciliteter och 2,2 % (1,8) inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Genomsnittlig ränte- och kapitalbindning uppgick till 4,2 år (4,9) respektive 4,4 år (5,1).

Under de första tre kvartalen har räntebärande skulder ökat med 4 537 mkr (1 388). Obligationer om 3 743 mkr har emitterats och 811 mkr har förfallit. Ett icke säkerställt banklån om 1 000 mkr och säkerställda banklån om 705 mkr har betalats ut. Företagscertifikat har minskat med 450 mkr. Befintliga revolverande kreditfaciliteter har utnyttjats med 307 mkr. Resterande volymförändring är hänförlig till valutakursförändringar och effekter av periodiseringar.

Räntetäckningsgraden, mätt rullande 12 månader, uppgick till 4,3 ggr (5,5) och belåningsgraden uppgick vid utgången av perioden till 41,3 % (39,9).

Outnyttjat kreditutrymme uppgick till 7 290 mkr (7 297), vilket väl täcker utestående företagscertifikat om 1 250 mkr och annan upplåning med kort återstående löptid. Totalt tillgänglig likviditet inklusive kassa om 319 mkr (719) och checkräkningskredit om 300 mkr (300) uppgår till 7 909 mkr (8 316).

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 9 987 mkr (8 779) och gröna säkerställda och icke säkerställda banklån om 5 009 mkr (3 266), sammantaget 60 % (59) av total lånevolym.

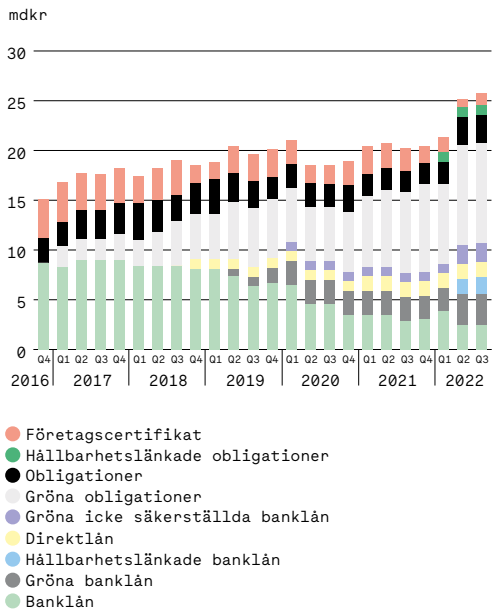
Hållbarhetslänkad finansiering är kopplad till måluppfyllelsen av högt ställda hållbarhetsmål för koncernen. Totalt finns hållbarhetslänkade obligationer om 1 000 mkr och hållbarhetslänkade säkerställda banklån om 1 697 mkr, sammantaget 11 % (0) av total finansiering.

Säkerheter

Av räntebärande skulder är 8 039 mkr (7 027) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 12 % (13) av totala tillgångar. Resterande andel utgörs av icke säkerställd finansiering.

Utveckling finansieringskällor

– Hållbarhetslänkade obligationer och banklån har tillkommit som finansieringskälla under 2022



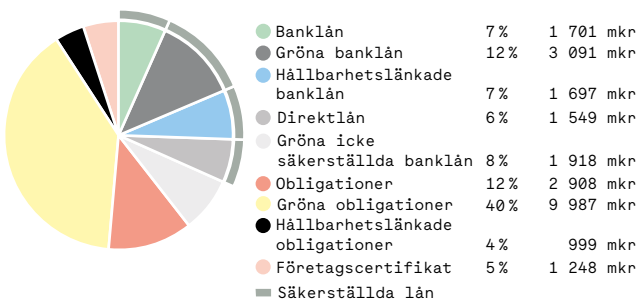
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 12 % i förhållande till totala tillgångarna



Räntebärande skulder

– 25 098 mkr i räntebärande skulder, varav 71 % grön och hållbarhetslänkad finansiering



Derivatinstrument

Derivatportföljen bestod vid utgången av tredje kvartalet av ränteswappar om 16 564 mkr (13 500) med förfall 2022–2032 och valutaswappar om 3 148 mkr (2 358). Ränteswappar används för att räntesäkra underliggande lån som löper till rörlig ränta och valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor.

Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till 1 616 mkr (325) drivet av kraftigt stigande marknadsräntor. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till 1 562 mkr (–100).

Publik rating

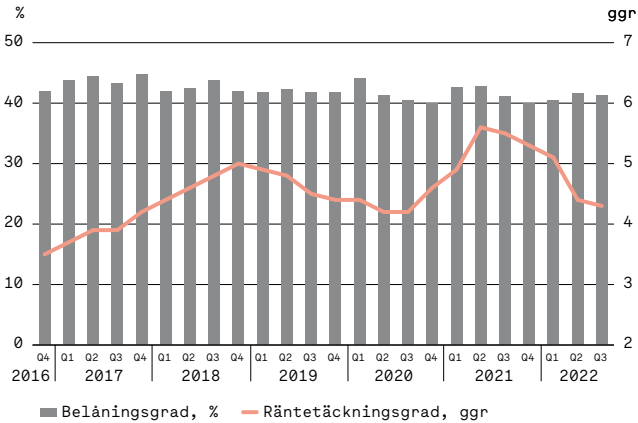
Bolaget har kreditratingen Baa2 (Stable) från Moody’s, dvs. investment grade. Senast ratingen bekräftades var i maj 2022.

Räntebindning, mkr			
Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2022	4 969	20	1,9
2023	0	–	0,0
2024	1 025	4	1,8
2025	2 249	9	2,2
2026	2 704	11	1,6
>2026	14 150	56	2,3
Totalt	25 098	100	2,1

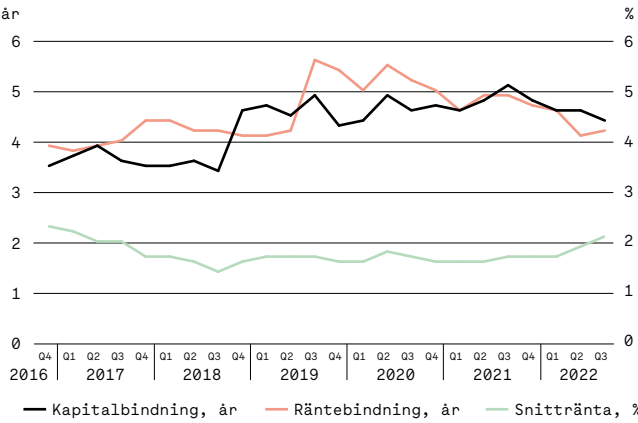
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning, mkr					
Bindningstid	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Totala kredit-tavtal
2022	0	2 148	2 148	9	2 148
2023	834	1 350	2 184	9	2 584
2024	496	1 825	2 321	9	3 721
2025	2 352	2 799	5 151	21	8 691
2026	200	3 308	3 508	14	5 458
>2026	6 074	3 712	9 786	39	9 786
Totalt	9 956	15 141	25 098	100	32 388

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån



Genomsnittlig utgående ränta samt kapital- och räntebindning – Räntebindningstiden upp något i tredje kvartalet



Sickla Stationshus med sina 23 våningar blir klart för inflytt 2025.

Rapport över totalresultat Koncernen.

	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Belopp i mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Hysesintäkter	661	555	1 879	1 692	2 479	2 292
Projekt- och entreprenadomsättning	379	88	484	697	579	792
Nettoomsättning	1 040	643	2 362	2 389	3 058	3 084
Kostnad fastighetsförvaltning						
Taxebundna kostnader	-55	-37	-148	-118	-192	-163
Övriga driftskostnader	-54	-37	-145	-136	-186	-177
Förvaltningskostnader	-39	-32	-124	-109	-173	-158
Reparationer	-9	-10	-28	-28	-40	-41
Fastighetsskatt	-55	-48	-162	-139	-204	-182
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-4	-2	-10	-9	-13	-11
	-216	-167	-616	-540	-809	-732
Kostnad projekt- och entreprenad	-330	-99	-454	-582	-557	-685
Bruttoresultat	494	378	1 293	1 267	1 692	1 666
- fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	445	388	1 262	1 153	1 670	1 560
- projekt- och entreprenadverksamheten	49	-11	30	114	22	107
Central administration	-21	-25	-70	-70	-97	-97
- fastighetsförvaltning	-17	-20	-59	-57	-84	-82
- projekt- och entreprenadverksamheten	-4	-4	-11	-13	-14	-15
Räntenetto	-115	-84	-297	-229	-360	-291
Tomträttsavgälder	-11	-7	-29	-23	-34	-28
Resultat före värdeförändringar	347	262	897	945	1 201	1 249
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	87	461	4 138	1 592	5 586	3 040
Fastigheter, realiserade	-3	0	18	-16	12	-22
Derivat, orealiserade	91	72	1 616	325	1 679	388
Resultat före skatt	522	795	6 669	2 846	8 478	4 656
Aktuell skatt	-15	-12	-38	-31	-7	-0
Uppskjuten skatt	-76	-156	-1 326	-498	-1 726	-899
Periodens resultat	432	627	5 305	2 318	6 744	3 757
Övrigt totalresultat						
Omklassificeras till resultatet:						
Kassaflödessäkringar	-	0	-	5	0	5
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-	-0	-	-1	0	-1
Summa övrigt totalresultat	-	0	-	4	-0	4
Summa totalresultat för perioden	432	627	5 305	2 322	6 744	3 761

Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Resultat per aktie, kr

3,42	4,96	42,02	18,28	53,55	29,65
------	------	-------	-------	-------	-------

Segmentrapportering.

2022 jan-sep							
		Projekt- utveck- ling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr.- verksamh.	Elimine- ringar	Ej fördelade poster	
Belopp i mkr	Fastigheter						Koncernen
Hysesintäkter	1 909	-	-	-	-31	-	1 879
Projekt- och entreprenadomsättning	-	329	524	853	-369	-	484
Nettoomsättning	1 909	-	524	853	-400	-	2 362
Kostnad fastighetsförvaltning	-640	-	-	-	24	-	-616
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-292	-510	-802	348	-	-454
Bruttoresultat	1 269	38	13	51	-28	-	1 293
Central administration	-60	-3	-9	-12	2	-	-70
Finansiella intäkter och kostnader	-29	-	-	-	-	-297	-326
Resultat före värdeförändringar	1 180	34	4	39	-26	-297	897
Värdeförändringar ²⁾ ³⁾	4 156	-	-	-	-	1 616	5 772
Skatt	-	-	-	-	-	-1 363	-1 363
Periodens resultat	5 336	34	4	39	-26	-44	5 305
Investeringar och förvärv	5 157	213	-	213	-	-	5 370
Tillgångar, periodens slut	61 023	1 194	237	1 431	-	2 239	64 692

2021 jan-sep							
		Projekt- utveck- ling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr.- verksamh.	Elimine- ringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Belopp i mkr	Fastigheter						
Hysesintäkter	1 710	-	-	-	-17	-	1 692
Projekt- och entreprenadomsättning	-	379	559	938	-242	-	697
Nettoomsättning	1 710	379	559	938	-259	-	2 389
Kostnad fastighetsförvaltning	-545	-	-	-	5	-	-540
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-298	-509	-806	224	-	-582
Bruttoresultat	1 166	81	51	132	-30	-	1 267
Central administration	-57	-4	-9	-13	-	-	-70
Finansiella intäkter och kostnader	-23	-	-	-	-	-228	-252
Resultat före värdeförändringar	1 086	77	42	119	-30	-228	945
Värdeförändringar ²⁾ ³⁾	1 576	-	-	-	-	325	1 901
Skatt	-	-	-	-	-	-529	-529
Periodens resultat	2 662	77	42	119	-30	-432	2 318
Investeringar och förvärv	1 455	141	-	141	-	-	1 596
Tillgångar, periodens slut	49 447	1 176	225	1 401	-	1 335	52 183

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

²⁾ Fastigheter, orealiserade 4 138 mkr (1 592). Fastigheter, realiserade 18 mkr (-16).

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat 1 616 mkr (325).

Kommentarer till koncernens resultat januari-september 2022.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: förvärv av Blästern 15 i Hagastaden med tillträde 1 juni 2022, Kylhuset 28, Palmfelt Center, i Slakthusområdet med tillträde 28 april 2022 och Lindholmen 44:2 i Göteborg med tillträde 15 januari 2021. Den 2 maj 2022 frånträdde Sicklaön 87:1, Svindersvik i Nacka och den 1 juli 2021 frånträdde Kolding 3 och 4 i Kista.

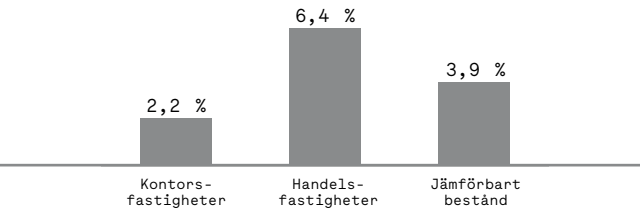
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 879 mkr (1 692) och inkluderar såväl rabatter om 62 mkr (55) som engångsersättning om 13 mkr (5) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 3,9 %. Ökningen förklaras av högre hyror till följd av vidaredebitering av fastighetsskatt och el, indexreglering, omförhandlingar samt nyuthyrning, vilket dock motverkas av några större vakanser i kontorsfastigheter i främst Stockholmsområdet. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

Hyresintäkter, mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 632	1 571	3,9%
Engångsersättningar	13	5	
Projektfastigheter	170	75	
Förvärvade fastigheter	63	0	
Sålda fastigheter	1	40	
Summa	1 879	1 692	11,0%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 616 mkr (540). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna förändrats med 10,3 %, vilket främst förklaras av ökade kostnader för el och fastighetsskatt. Merparten av detta vidaredebiteras till kund, varför resultateffekten är begränsad.

Fastighetskostnader, mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-529	-480	10,3%
Projektfastigheter	-69	-46	
Förvärvade fastigheter	-18	0	
Sålda fastigheter	0	-15	
Summa	-616	-540	14,1%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

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 21 % av intäkterna kommer från avtal där fakturering sker på löpande räkning och resterande avser fastprisuppdrag.

Bruttoresultat för projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 30 mkr (114). I kvartal 3 2022 genomfördes bostadsrättsförsäljningen av Brf Konstharts på Nobelberget med ett bruttoresultat om 56 mkr. Förändringen i bruttoresultat jämfört med föregående år förklaras främst av bostadsrättsförsäljningen av Brf Sicklastråket på Nobelberget med ett bruttoresultat om 91 mkr föregående år samt av positivt utfall i en avgjord tvist föregående år i dotterbolaget TL Bygg. Omsättningen i TL Bygg uppgick till 524 mkr (559), varav 70 % (44) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 13 mkr (51).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 59 mkr (57) och för projekt- och entreprenad till 11 mkr (13).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -297 mkr (-229), varav aktiverad ränta uppgick till 55 mkr (64). Räntenettot har ökat med ca 37 mkr till följd av högre lånevolym, ca 20 mkr till följd av högre ränteläge och ca 10 mkr till följd av lägre aktiverad ränta. Genomsnittlig ränta baserat på genomsnittlig skuldvolym under perioden uppgick till 2,0 % (1,7). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 29 mkr (23).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 4 138 mkr (1 592), motsvarande 7,5 % (3,4). Av värdeförändringen utgör 1 412 mkr (767) projektvinster, 130 mkr (478) lägre genomsnittligt avkastningskrav, 2 420 mkr (347) förbättrat framtida kassaflöde samt 176 mkr (0) förvärv. Av förbättrat kassaflöde förklaras ca 75 % av ökat bedömt index i oktober 2022 (från 2 % till 5 % i Q2 och till 7 % i Q3) samt tid. Första halvåret sänktes avkastningskravet på handel och centrala kontor i Stockholm. Under tredje kvartalet har avkastningskravet ökat, vilket neutraliserar de kassaflödesdrivna värdeökningarna under samma period.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 18 mkr (-16) och är hänförligt till dels försäljningen av Kolding 3 och 4 som frånträdde 1 juli 2021, dels försäljning av Sicklaön 87:1, Svindersvik, under andra kvartalet i år.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 1 616 mkr (325), vilket främst beror på stigande långa marknadsräntor.

Värdeförändring fastighet, mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Avkastningskrav	130	478
Kassaflöde m m	2 420	347
Projektvinster	1 412	767
Förvärv	176	0
Orealiserad värdeförändring	4 138	1 592
D:o i %	7,5%	3,4%
Realiserad värdeförändring	18	-16
Totala värdeförändringar	4 156	1 576
D:o i %	7,5%	3,4%

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -1 364 mkr (-529), varav -38 mkr (-31) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6 %.

Skatteberäkning jan-sep 2022, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före värdeförändringar	897	
Ej avdragsgill ränta	162	
Skattemässigt avdragsgilla		
-Avskrivningar	-614	614
-Ombyggnationer	-44	44
-Aktiverad ränta	-55	55
Övrig skattemässig justering	40	-96
Skattepliktigt resultat före värdeförändringar	387	616
Aktuell skatt	-80	
Försäljning fastigheter	-	-27
Förvärv fastigheter	-	-
Värdeförändring fastigheter	-	4 138
Värdeförändring derivat	-166	1 672
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	220	6 398
Underskottsavdrag		
-Ingående balans	-37	37
-Utgående balans	-1	1
Skattepliktigt resultat	183	6 436
Redovisad skattekostnad	-38	-1 326

Balansräkning i sammandrag
Koncernen.

Belopp i mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	59 581	48 258	50 335
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 277	1 025	1 025
Goodwill	165	165	165
Övriga anläggningstillgångar	23	121	148
Derivat	1 672	105	138
Summa anläggningstillgångar	62 717	49 673	51 810
Exploateringsfastigheter	1 194	1 176	1 254
Omsättningstillgångar	462	532	501
Likvida medel	319	801	719
Summa omsättningstillgångar	1 975	2 510	2 475
Summa tillgångar	64 692	52 183	54 285
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30 160	24 124	25 541
Uppskjuten skatteskuld	6 887	5 190	5 621
Långfristiga räntebärande skulder	25 098	20 293	20 561
Långfristig skuld finansiell leasing	1 277	1 025	1 025
Derivat	110	324	238
Övriga långfristiga skulder	292	256	267
Summa långfristiga skulder	33 663	27 087	27 712
Övriga kortfristiga skulder	870	972	1 032
Summa kortfristiga skulder	870	972	1 032
Summa eget kapital och skulder	64 692	52 183	54 285

Förändring i eget kapital
Koncernen.

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2021	333	3 960	-4	18 380	22 668
Periodens resultat	-	-	-	2 318	2 318
Övrigt totalresultat	-	-	4	-	4
Förvärv av egna aktier	-	-	-	-226	-226
Utdelning, 5,05 kr/aktie	-	-	-	-640	-640
Utgående balans per 30 september 2021	333	3 960	-	19 831	24 124
Periodens resultat	-	-	-	1 439	1 439
Förvärv av egna aktier	-	-	-	-22	-22
Utgående balans per 31 december 2021	333	3 960	-	21 248	25 541
Periodens resultat	-	-	-	5 305	5 305
Förändring egna aktier	-	-	-	-30	-30
Utdelning, 5,20 kr/aktie	-	-	-	-657	-657
Utgående balans per 30 september 2022	333	3 960	-	25 866	30 160

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 periodens utgång 7 114 875 aktier av serie B (6 907 378). Per den 30 september 2022 uppgår därmed antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 313 358) medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 126 258 474 (126 779 875).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning 30 september 2022.

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 60 775 mkr (51 589) fördelat på 1 194 mkr (1 254) i exploateringsfastigheter och 59 581 mkr (50 335) i förvaltningsfastigheter. Sistnämnda värderat till ca 60 076 kr/kvm med en genomsnittlig yield om 4,1 %. 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 18 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 1 277 mkr (1 025).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 30 160 mkr (25 541), vilket motsvarar 239,16 kr/aktie (202,20). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 5 305 mkr samt av årsstämman beslutad utdelning.

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 35 319 mkr (31 040), motsvarande 280,08 kr/aktie (245,73). En ökning om 16 %, justerat för lämnad utdelning, jämfört med ingången av året.

Substansvärde 2022-09-30	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	30 160	239,16
Återläggning av balansposter:		
-Derivat	-1 562	-12,39
-Goodwill	-165	-1,31
-Uppskjuten skatt	6 887	54,61
Långsiktigt substansvärde	35 319	280,08
Avdrag:		
-Bedömd verklig uppskj. skatt	-1 357	-10,76
Aktuellt substansvärde	33 962	269,31
Eget kapital enligt balansräkningen	30 160	239,16
Återläggning av balansposter:		
-Goodwill	-165	-1,31
-Räntebärande skuld	25 098	199,02
Avdrag:		
-Verkligt värde ränteb. skuld	-25 212	-199,93
Avyttringsvärde	29 881	236,95

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.

Uppskj. skatteskuld netto 2022-09-30			
mkr	Skatteskuld		
	Underlag	Nominell	Verklig
Underskottsavdrag	-1	-0	-0
Derivat m.m.	1 653	341	331
Fastigheter	38 738	7 980	1 027
Summa	40 390	8 320	1 357
Fastigheter, tillg.förvärv	-6 961	-1 434	-
Enligt balansräkningen	33 430	6 887	-

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 25 098 mkr (20 561) med en utgående snittränta om 2,1 % (1,7). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 41,3% (39,9). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valutaderivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 1 562 mkr (-100). För vidare info läs Finansieringsavsnittet.



Kassaflödesanalys
Koncernen.

Belopp i mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021/2022 okt-sep	2021 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före värdeförändringar	347	262	897	945	1 201	1 249
Återföring av- och nedskrivningar	2	2	11	10	14	13
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-59	3	-57	-76	-67	-87
Betald skatt	-3	-41	-17	-124	-42	-148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	288	227	834	755	1 107	1 027
Nettoförändring av rörelsekapital	101	73	130	87	265	222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390	300	964	842	1 372	1 249
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1	-	-3 679	-25	-3679	-25
Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt	-659	-528	-1 641	-1560	-2 324	-2 242
Försäljning av fastigheter	-0	746	67	746	66	744
Investering i finansiella anläggningstillgångar	108	26	70	110	78	119
Inköp/försäljning av inventarier	-0	-2	-9	-7	-21	-19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-553	242	-5 193	-736	-5 880	-1 423
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	9	9	25	13	29	17
Upptagna lån	820	3 602	9 475	11 806	9 130	11 461
Amortering av skuld	-878	-4 020	-4 984	-10 537	-4 423	-9 976
Utbetald utdelning	-	-	-657	-640	-657	-640
Återköp egna aktier	-28	-19	-30	-226	-52	-248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77	-428	3 829	416	4 026	614
Periodens kassaflöde	-240	113	-400	522	-483	440
Likvida medel vid periodens början	560	689	719	279	801	279
Likvida medel vid periodens slut	319	801	319	801	319	719



Järnväggsgatan i Sickla.

Moderbolaget.

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

Nettoomsättningen uppgick till 239 mkr (214). Rörelseresultatet uppgick till –52 mkr (–376). Rearesultat försäljning fastigheter föregående år avser den interna försäljningen av Kolding 3 och 4 i Kista som gjordes innan fastigheterna såldes externt. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 195 mkr (0). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om 128 mkr (338).

Räntebärande skulder uppgick till 19 495 mkr (15 457). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Hyresintäkter	1	1	2	38	39
Förvaltningsintäkter	80	52	236	176	260
Nettoomsättning	81	52	239	214	298
Fastighetskostnader	–1	–3	–2	–18	–17
Förvaltnings- och administrations- kostnader	–96	–70	–285	–224	–324
Rearesultat försäljning fastigheter	–	–0	–	–338	–353
Avskrivningar	–1	–2	–4	–11	–18
Rörelseresultat	–16	–21	–52	–376	–414
Resultat från andelar i koncern- bolag	–	–	–	–5	652
Ränteintäkter och liknande resultatposter	226	315	628	814	1058
Räntekostnader och liknande resultatposter	–168	–213	–381	–432	–575
	58	102	247	376	1 135
Resultat efter finansiella poster	41	80	195	0	720
Bokslutsdispositioner	1	15	3	13	92
	42	96	198	13	812
Resultat före skatt	42	96	198	13	812
Aktuell skatt	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	–0	–12	–35	14	1
	–0	–12	–35	14	1
Periodens resultat	42	84	163	27	813

Belopp i mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillg.	6	10	8
Finansiella anläggningstillg.	1 440	1 440	1 409
Omsättningstillgångar	27 939	23 769	24 585
Summa tillgångar	29 385	25 218	26 002
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 643	9 404	10 167
Obeskattade reserver	3	8	6
Avsättningar	19	17	20
Långfristiga skulder	19 605	15 705	15 695
Kortfristiga skulder	115	84	114
Summa eget kapital och skulder	29 385	25 218	26 002



Nyckeltal. ¹⁾

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021/2022 okt-sep	2021 jan-dec
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	92	91	92	91	92	91
Överskottsgrad, %	67	70	67	68	67	68
Vakansgrad, %	8	9	8	9	8	9
Uthyrbar yta inklusive garage, tusental kvm	957	1 052	957	1 052	957	1 082
Investeringar, mkr	660	502	5 370	1 596	6 078	2 304
Antal fastigheter periodens slut	65	67	65	67	65	67
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	46,6	46,2	46,6	46,2	46,6	47,1
Belåningsgrad, %	41,3	41,1	41,3	41,1	41,3	39,9
Räntetäckningsgrad R12, ggr	4,3	5,5	4,3	5,5	4,3	5,3
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,1	1,7	2,1	1,7	2,1	1,7
Avkastning på eget kapital R12, %	24,8	13,0	24,8	13,0	24,8	15,6
Avkastning på eget kapital exkl. värdeförändringar R12, %	3,9	4,3	3,9	4,3	3,9	4,3
Avkastning på totalt kapital R12, %	15,2	8,1	15,2	8,1	15,2	9,6
Avkastning på totalt kapital exkl. värdeförändringar R12, %	2,2	2,4	2,2	2,4	2,2	2,4
Förvaltningsres. efter avdrag för nom. skatt, mkr	329	196	858	901	1 198	1 240
Långsiktigt substansvärde, mkr	35 319	29 346	35 319	29 346	35 319	31 040
Aktuellt substansvärde ²⁾ , mkr	33 962	28 220	33 962	28 220	33 962	29 812
Avyttringsvärde, mkr	29 881	23 702	29 881	23 702	29 881	25 103
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	3,42	4,96	42,02	18,28	53,55	29,65
Resultat före värdeförändr. med avdrag för nom. skatt, kr	2,19	1,65	5,65	5,94	7,56	7,85
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,09	2,37	7,64	6,64	10,89	9,86
Eget kapital, kr	239,16	190,83	239,16	190,83	239,16	202,20
Förvaltningsres. efter avdrag för nom. skatt, kr	2,61	1,55	6,80	7,12	9,50	9,82
Långsiktigt substansvärde, kr	280,08	232,13	280,08	232,13	280,08	245,73
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	269,31	223,23	269,31	223,23	269,31	236,02
Avyttringsvärde, kr	236,95	187,49	236,95	187,49	236,95	198,73
Börskurs, kr	137,50	183,80	137,50	183,80	137,50	199,70
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	126 264	126 477	126 258	126 780	125 943	126 688
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 417	126 106	126 417	126 106	126 313
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	309	315	316	321	317	321

¹⁾ Se definitioner sidorna 27–28, 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 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4
Belopp i mkr								
Hyresintäkter	661	619	600	600	555	565	572	555
Projekt- och entreprenadsättning	379	49	56	95	88	482	127	118
Nettoomsättning	1 040	667	655	695	643	1 046	699	673
Kostnader för fastighetsförvaltning	-216	-191	-209	-193	-167	-177	-195	-195
Kostnader projekt- och entreprenad	-330	-62	-62	-103	-99	-385	-98	-118
Bruttoresultat	494	414	384	399	378	484	405	360
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	445	427	391	407	388	388	377	360
- projekt- och entreprenadverksamheten	49	-13	-6	-8	-11	96	29	-0
Central administration	-21	-27	-22	-27	-25	-24	-21	-26
- fastighetsförvaltning	-17	-22	-20	-25	-20	-20	-17	-21
- projekt- och entreprenadverksamheten	-4	-5	-3	-2	-4	-4	-4	-6
Finansiella intäkter och kostnader	-126	-119	-80	-68	-91	-87	-73	-52
Resultat före värdeförändringar	347	268	281	304	262	372	311	282
Fastigheter, orealiserade	87	2 742	1 309	1 448	461	964	167	623
Fastigheter, realiserade	-3	11	10	-6	0	-15	-1	3
Derivat, orealiserade	91	686	838	63	72	43	210	33
Derivat, realiserade	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	522	3 708	2 439	1 809	795	1 364	687	940
Skatt	-90	-704	-569	-370	-168	-226	-135	-250
Periodens resultat	432	3 003	1 870	1 439	627	1 138	552	690



Kvartalsöversikt, forts.

NYCKELTAL ¹⁾	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad exkl. projektfastigheter, %	92	92	91	91	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	67	69	65	68	70	69	66	65
Uthyrbar yta inklusive garage, tusental kvm	957	1 146	1 064	1 082	1 052	1 046	1 089	1 087
Investeringar, mkr	660	4 247	463	708	502	584	510	848
Antal fastigheter periodens slut	65	67	66	67	67	67	70	67
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	46,6	46,0	47,1	47,1	46,2	45,4	43,7	45,7
Belåningsgrad, %	41,3	41,6	40,4	39,9	41,1	42,7	42,6	39,9
Räntetäckningsgrad R12, ggr	4,3	4,4	5,1	5,3	5,5	5,6	4,9	4,6
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,1	1,9	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6
Avkastning på eget kapital R12, %	24,8	26,1	20,6	15,6	13,0	13,9	11,8	3,8
Avkastning på eget kapital exkl. värdeförändringar R12, %	3,9	3,7	4,2	4,3	4,3	4,5	4,2	3,8
Avkastning på totalt kapital R12, %	15,2	15,6	12,5	9,6	8,1	8,0	6,0	2,0
Avkastning på totalt kapital exkl. värdeförändringar R12, %	2,2	2,0	2,3	2,4	2,4	2,5	2,2	2,3
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	3,42	23,78	14,81	11,38	4,96	9,00	4,34	5,35
Resultat före värdeförändr. med avdrag för nom. skatt, kr	2,19	1,69	1,77	1,91	1,65	2,33	1,95	1,73
Förvaltningsres. efter avdrag för nom. skatt, kr	2,61	2,09	2,09	2,69	1,55	2,23	2,30	2,12
Kassaflöde, kr	3,09	3,56	0,99	3,22	2,37	2,40	1,87	4,47
Eget kapital, kr	239,16	235,59	211,81	202,20	190,83	185,90	176,90	177,46
Långsiktigt substansvärde, kr	280,08	277,14	252,17	245,73	232,13	226,62	215,80	217,95
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	269,31	266,59	243,98	236,02	223,23	218,07	207,55	210,56
Avyttringsvärde, kr	236,95	227,98	209,85	198,73	187,49	181,66	173,42	170,86
Börskurs, kr	137,50	134,00	192,50	199,70	183,80	194,90	156,40	172,80
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	126 264	126 301	126 301	126 415	126 477	126 553	127 319	128 957
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 301	126 301	126 313	126 417	126 493	126 692	127 739

¹⁾ Se definitioner på sidorna 27-28. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.
²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 3 % använts.



Katarinahuset är finalist som årets Breeambyggnad.

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. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–29 och sidorna 1–13 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. 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 2022-09-30 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 110 (238) mkr redovisas i balansräkningen. En positiv värdeförändring om 128 (338) mkr har redovisats i resultaträkningen inom finansnettot.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för derivat

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

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 25 098 mkr (20 561) och dess verkliga värde till 25 212 mkr (20 835). 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.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden. Effekterna av pandemin är också fortfarande synliga trots minskningen av restriktionerna. Kinas ekonomi har drabbats hårt av detta och nedgången har varit värre än väntat i samband med nya covid-19-utbrott och nedstängningar.

Med dessa utmaningar i centrum förväntas den globala ekonomin uppleva en mycket kraftig nedgång efter en initial återhämtning från en global lågkonjunktur. Tillgången till lånat kapital har varierat, till följd av 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 ökat utbud 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. Därtill har vi utmaningarna med cementkrisen i Sverige.

Atrium Ljungberg har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, relativt sett lång ränte- och kapitalbindning, diversifierade finansieringskällor samt outnyttjade likviditet om 7,9 mdkr. 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.

Rapportens undertecknande.

Nacka den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 oktober 2022 kl. 07.30 CET.

Revisorns granskningsrapport.

Atrium Ljungberg AB, org nr 556175-7047

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Atrium Ljungberg AB per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

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

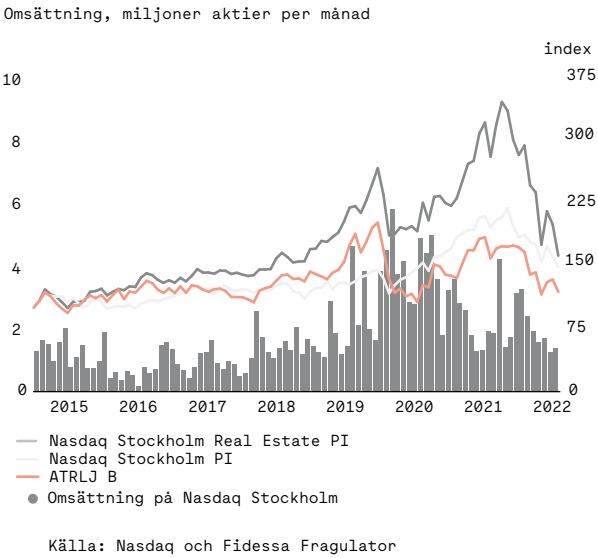
Vid årsstämman i mars 2022 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde, per den 30 september 2022, 7 114 875 aktier av serie B. Under tredje kvartalet har återköp skett till ett genomsnittligt pris om 142,71 kr/aktie.

Direkt och totalavkastning

Senast av stämman beslutad utdelning om 5,20 kr/aktie motsvarar en direktavkastning om 3,8 % (2,7) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit -22,4 % (28,8).

Atrium Ljungbergaktien

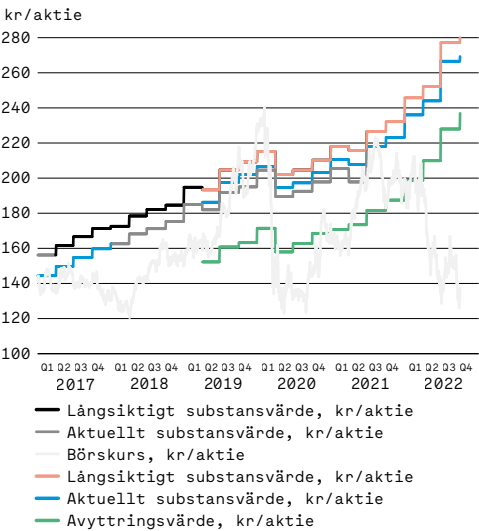


Större aktieägare per 2022-09-30

	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	29 246	31,6	23,6
Konsumentföreningen Stockholm	0	33 927	20,9	25,5
Familjen Holmström	1 810	14 549	20,1	12,3
Carnegie fonder	0	8 604	5,3	6,5
Varma Pensionsförsäkringar	0	8 117	5,0	6,1
Vanguard	0	1 788	1,1	1,3
BlackRock	0	1 543	1,0	1,2
Margareta af Ugglas	0	1 445	0,9	1,1
AFA Försäkring	0	1 263	0,8	0,9
Norges Bank	0	1 027	0,6	0,8
Övriga	0	20 597	12,7	20,8
Totalt utestående aktier	4 000	122 106	100,0	100,0
Återköpta aktier ¹⁾	–	7 115		
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221		

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

Långsiktigt substansvärde, aktuellt substansvärde och börskurs



Aktiedata	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Aktiekurs, SEK		
–Lägst	123,20	181,40
–Högst	215,00	223,20
–Stängningskurs	137,50	183,80
Börsvärde, mdkr	17,3	23,2
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	49%	79%
P/E	2,6	7,8
Aktiens direktavkastning	3,8%	2,7%



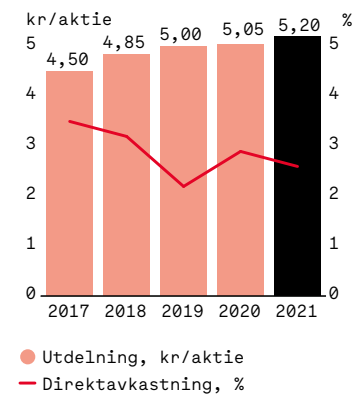
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg.

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.

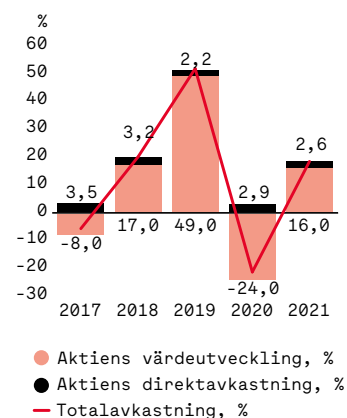


Möjlighet till god värdetillväxt.

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.

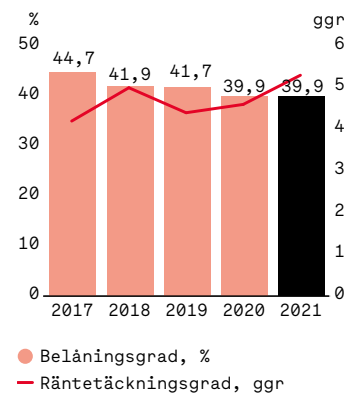


Låg finansiell risk.

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 uppförandekod för leverantörer.
- 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 % 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 % 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 % 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 % 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 % 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 % 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 % 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 % 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 % av balansomslutning vid periodens utgång.
Soliditeten används för att belysa Atrium Ljungbergs räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Utdelningsandel, %
Utdelning per aktie i % 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 % 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 % 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 % 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 % av kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager. Grön hyresbilaga är en avtalsbilaga från Fastighetsägarna där hyresgästen och hyresvärdens 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.

Bokslutskommuniké 2022	2023-02-02
Årsredovisning 2022	2023-03-01
Delårsrapport januari-mars 2023	2023-04-14
Delårsrapport januari-juni 2023	2023-07-06
Delårsrapport januari-september 2023	2023-10-12

Pressreleaser under kvartalet.

Götaverken fylls med nya hyresgäster	2022-07-06
Atrium Ljungberg tecknar exploateringsavtal i Hagastaden	2022-08-09
Expansiv co-workingaktör till Slakthusområdet	2022-09-07
Megautställning i Slakthusområdet när Jacob Felländer flyttar in	2022-09-20
Fällan flyttar in i Slakthushallarna i Slakthusområdet	2022-09-21
Ett smartare sätt att ha bil i Sickla med Volvo On Demand	2022-09-30



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, okt 2022.
Foto: Sanam Ebadjenad, Martin Kelam, Mathias Bardå, Joakim Ström, Gustav Aldinb, RÅformat, DBOX Foster + Partners, Måns Berg, TMRW, Hanna Widell, Pixery Media, Robert Berggren
Produktion: Narva.

