

Stabilitet i turbulenta tider.



Sammanfattning januari-december 2022.

- ⇒ Hyresintäkterna uppgick till 2 550 mkr (2 292), varav ökningen i jämförbart bestånd var 4,4 % (2,5).

⇒ Driftöverskottet uppgick till 1 707 mkr (1 560), varav jämförbart bestånd ökade med 1,7 % (4,0).

⇒ Projekt- och entreprenadomsättning uppgick till 585 mkr (792) och bruttoresultatet till 25 mkr (107).

⇒ Resultat före värdeförändringar uppgick till 1 178 mkr (1 249), motsvarande 9,34 kr/aktie (9,86).

⇒ Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 2 671 mkr (3 040), varav projektvinster uppgick till 1 416 mkr (974).

⇒ Årets resultat uppgick till 4 288 mkr (3 757), motsvarande 33,97 kr/aktie (29,65).
- ⇒ Nettouthyrningen för året uppgick till 115 mkr (40), varav bolaget själv sagt upp -69 mkr (-31) inför kommande projekt.

⇒ Årets investering uppgick till 6 072 mkr (2 304) varav 3 724 mkr (25) förvärv.

⇒ Substansvärde kr/aktie uppgick till 270,60 motsvarande en ökning om 12 %, justerat för lämnad utdelning.

⇒ Styrelsen föreslår en utdelning om 5,30 kr/aktie (5,20), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 2,65 kr/aktie.

Sammanfattning ¹⁾	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter	672	600	2 550	2 292
Projekt- och entreprenadomsättning	101	95	585	792
Nettoomsättning, mkr	773	695	3 135	3 084
Bruttoresultat , mkr	439	399	1 732	1 666
Resultat före värdeförändringar, mkr	282	304	1 178	1 249
D:o kr/aktie	2,23	2,41	9,34	9,86
Orealiserad värdeförändring fastighet, mkr	-1 467	1 448	2 671	3 040
Resultat efter skatt, mkr	-1 017	1 439	4 288	3 757
D:o kr/aktie	-8,05	11,38	33,97	29,65
Fastighetsvärde, mkr	60 006	51 589	60 006	51 589
Investeringar inkl. förvärv, mkr	702	708	6 072	2 304
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	30	33	184	71
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	-9	28	115	40
Belåningsgrad, %	42,3	39,9	42,3	39,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	5,3	3,8	5,3
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,2	1,7	2,2	1,7
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	270,60	245,73	270,60	245,73
Börskurs, kr/aktie	170,90	199,70	170,90	199,70
Andel av värdet på förvaltningsfastigheterna förenlig med taxonomin, %	26	30	26	30
Total energintensitet, kwh/ m² (normalårskorrigerad)	e.t.	e.t.	178	198

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

Orealiserad värdeförändring

2 671 mkr

Driftnetto jämförbart bestånd

+1,7 Förändring %

Nettouthyrning

115 mkr

Pågående projekt

9,7 mdkr

Vi har rustat oss för tuffare tider.

Det har varit ett minst sagt omvälvande år. Efter nära två års pandemi har 2022 präglats av krig, inflation och osäkerhet. Vi som bolag har givetvis påverkats, framför allt av högre energi- och räntekostnader. Samtidigt har vi arbetat hårt för att snabbt ställa om verksamheten, anpassat kostymen och rustat oss för några tuffa år framåt.

Vi har således haft ett stort fokus på kostnadsbesparingar och vi har minskat personalstyrkan med 10%, såväl konsulter som egen personal inbegripet. Vi har en fantastisk affärsidé, en unik projektportfölj och engagerade och kompetenta medarbetare. Det tillsammans skapar de bästa förutsättningarna för att nå våra långsiktiga mål.

Resultat

Resultatet 2022 vittnar om ett omvälvande år. Vi levererar ett resultat om ca 4,3 mdkr vilket motsvarar en tillväxt om 15% jämfört med föregående år. Sista kvartalet är dock negativt till följd av värdenedgång på våra fastigheter.

Det är framför allt två saker som går upp och ned över tid och som påverkar vår resultaträkning, nämligen fastighetsvärden och marknadsräntor. Betydligt högre finansieringskostnader i kombination med rädsla för risk medförde låg likviditet på fastighetsmarknaden, framförallt under senare delen av året, med stigande avkastningskrav som följd. Högre avkastningskrav kompenseras till viss del av förstärkta kassaflöden främst hänförligt till högt indexutfall. Det har medfört att våra fastighetsvärden har stigit för helåret med 4,8%, inklusive projektvinster, men där sista kvartalet uppvisar en värdenedgång om 2,4%. Högre marknadsräntor påverkar självklart vår egen finansieringskostnad, men vald ränteriskstrategi med en räntebindning om 4 år och 17% andel rörlig ränta, innebär att det tar ett tag innan fullt genomslag fås i vårt räntenetto.

Vi har en stark balansräkning, vilket är viktigt – inte minst i tider av fallande priser och lågkonjunktur. Belåningsgraden var vid utgången av året 42%, som efter genomförd fastighetsförsäljning under början av 2023 kommer att förbättras ytterligare. Med en god likviditetsbuffert om ca 7 mdkr står vi väl rustade och styrelsen har därför beslutat att föreslå stämman en utdelning om 5,30 kr/aktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 2,65 kr/aktie, vilket betyder ytterligare ett år med utdelningstillväxt för våra ägare.

Kontorsmarknaden

Kontorsmarknaden fortsätter att visa på stabilitet trots ett turbulent år i makroekonomiska termer. Det finns en bestående hög efterfrågan på kontor, särskilt i centrala lägen, kopplat till att allt fler återgått till kontorsarbete under året 2022. Samtidigt gör den stundande lågkonjunkturen att vi ser en försiktighet hos potentiella kunder. Det i sin tur gör att efterfrågan på flexibla lösningar såsom co-working och kortare hyresavtal ökar.

Bostadsmarknaden

Utifrån ett nationellt perspektiv har bostadsrättspriserna fallit hela 14% sedan toppnoteringen och antalet sålda bostäder har rasat under 2022. För nyproducerade bostäder är fallet kraftigare än för successionsbostäder och ligger nu på den lägsta nivån sedan början av 2014. Denna marknadsutveckling känner även vi av i våra två pågående bostadsrättsprojekt.



Annica Anäs, vd Atrium Ljungberg

”Vi har sålt vår fastighet Skotten på Drottninggatan. Affären, om 1,9 miljoner ger oss bättre finansiell motståndskraft framåt.”

I dagsläget har vi inga planer på att sänka priserna på de cirka 100 lägenheter vi nu har till salu. Platsens attraktivitet gör att det fortsatt finns intresse och vår bedömning är att det kommer att öka ju närmare inflyttning vi kommer.

Detaljhandel

Detaljhandeln hade en positiv tillväxt under 2022 trots att det i många avseenden har varit ett oroligt år. Vi har sett en bra utveckling på våra handelsplatser med en julhandel som gick bättre än föregående år och totalt blev faktiskt 2022 ett rekordår för flera av våra platser. En tydlig trend sedan pandemin är att snittköpen ökar. Vi noterar också att de aktörer som går allra bäst är de som lägger stor omsorg på mötet med kund och helhetsupplevelsen både i form av miljö och bemötande.

Projektportföljen

Vår målsättning att investera i lönsamma projekt och att därigenom skapa aktieägarvärde kvarstår. Givet det nya marknadsläget kan dock en viss tidsförskjutning ske och här är sysselsättningen i Stockholm och bostadsrättspriserna de viktigaste mätetalen för oss. Vi fortsätter att arbeta aktivt med vår långsiktiga projektportfölj, parallellt med ett stort fokus på att i närtid fylla vakanser och att arbeta med befintliga kunder. Här handlar det alltid om att vara lyhörd, flexibel och nytänkande för att möta kundernas behov.

Under det fjärde kvartalet 2022 fattade styrelsen investeringsbeslut om 1,3 mdkr för ombyggnation och modernisering av Söderhallarna på Medborgarplatsen.

Söderhallarna ska inrymma kontor för kreativa branscher och målet är även att bli Södermalms självklara destination för högkvalitativa råvaror och mathantverk, med stort hållbarhetsfokus. Ombyggnadsprojektet beräknas starta i början av 2024 och inför det kommer fastigheten under 2023 att succesivt tomställas. Uppsägningarna redovisas i kvartal fyra 2022.

Affärer under kvartalet

Trots en orolig omvärld har det på många sätt varit ett bra år för Atrium Ljungberg där många affärer gjorts. Under året har vi levererat en mycket stark nettouthyrning vilket jag ser som ett kvitto på våra platsernas attraktivitet. Vår nettouthyrning landade på 115 mkr 2022 och tar vi hänsyn till de uppsägningar vi gjort kopplade till kommande projekt uppgick nettouthyrningen till 184 mkr. Under det sista kvartalet har vi tecknat ett flertal hyresavtal. Bland dessa märks Region Stockholm som utökat sin yta i Sickla med drygt 1200 kvm samt avtalet med Kemikalieinspektionen som kommer att hyra närmare 4 000 kvm i Chokladfabriken i Sundbyberg.

2023

Vad skall man då tro om 2023? Atrium Ljungberg har duktiga och engagerade medarbetare som alltid har kunden i fokus. Vi kan dock inte utesluta att vi i en lågkonjunktur får mer uppsägningar än vad vi tecknar nytt. Men till följd av långa uppsägningstider får det högst troligt inte påverkan på 2023 års leverans. Risk för konkurser finns alltid, men med en väldiversifierad kundbas är den begränsad. Vi vet att indexutfallet för 2023 om nästan 11% betyder högre hyresintäkter – för oss ca 165 mkr. Vi har god kostnadskontroll och har lagt en plan för att parera dels en fortsatt volatil elmarknad, dels ett generellt sett högt kostnadstryck. Marknadsrätorna kommer fortsatt öka, men utifrån vald räntebindning kommer påverkan på oss under nästa år bli begränsad.

I mitten av januari sålde vi vår fastighet Skotten på Drottninggatan i Stockholm. Affären, om 1,9 miljoner, är ett naturligt steg i vår stadsutvecklingsstrategi och ger oss dessutom en bättre finansiell motståndskraft framåt. Det känns väldigt bra att på kort sikt kunna amortera skuld och samtidigt skapa oss utrymme att genomföra våra fantastiska projekt. Jag ser med tillförsikt fram emot vad året 2023 har att erbjuda.



Blåstern 15 i Hagastaden förvärvades i maj.

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 värdet förändringar 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, projektkostnader och att uthyrning sker kan en projektvinst om ca 10 mdkr möjliggöras. 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.

Total möjlig investerinsvolym, som uppgår till ca 40 mdkr och sträcker sig in till mitten av 2030-talet, fördelar sig på ca 28 mdkr i fastigheter som utvecklas för att äga (merparten kontor) och ca 12 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.

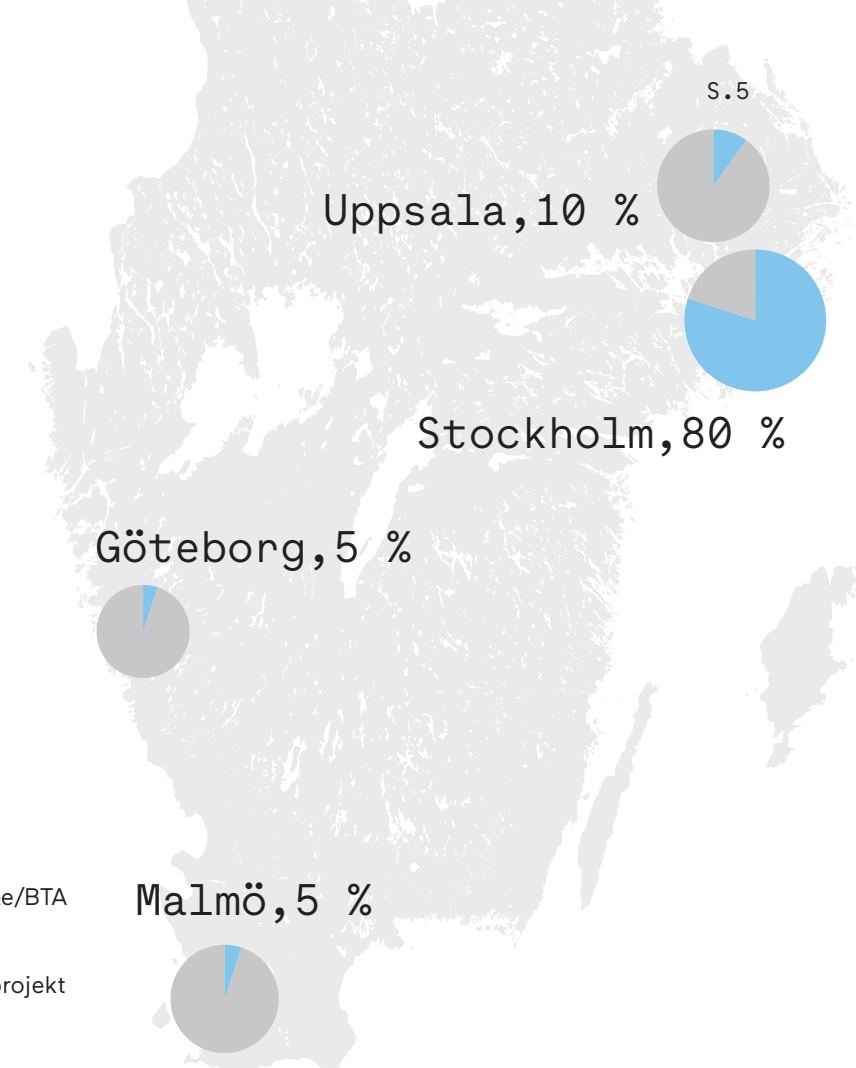
En viktig komponent i Agenda 2030 är våra nya hållbarhetsmål som fastställdes i slutet av 2021 och som gäller fram till 2030. Hållbarhet är en viktig affärsfråga och en avgörande del i vår strategi som handlar om innovativ stadsutveckling.

Tio goda skäl att vara på en plats

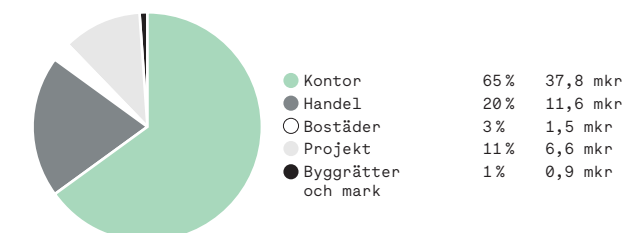
1. Folkliv hela dygnet
2. Aktiviteter och sport
3. Kultur och lärande
4. Konst och kulturhistoria
5. Natur och smarta ekosystem
6. Lek och sociala ytor
7. Mat och uteserveringar
8. Lugna oaser
9. Digital infrastruktur och wifi
10. Handel och service

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 har antagit ett nytt mål för hållbara medarbetare, att nå 5,5 i uppföljningssystemet Human Financial Wellness. Beslut togs av styrelsen i januari 2023.



Fastighetsvärde per kategori



Hållbart företagande.

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Atrium Ljungberg har 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 haft fokus på styrning mot de nya målen och att säkerställa samtliga processer och arbetssätt för ett aktivt arbete i organisationen. Vi har kommit en bra bit på vägen när det gäller arbetet med våra nya mål. Målet för social hållbarhet är nytt vilket har varit ett lärorikt arbete att starta upp. För ett antal av målen pågår arbete med mätdata, där materialpåverkan för förvaltningen är

prioriterat. Klimatmålet för nyproduktion har ett delmål om att halvera vår påverkan till 2025.

Atrium Ljungberg har under 2022 arbetat aktivt med många olika hållbarhetsprojekt. I början av 2022 var Atrium Ljungberg det första fastighetsbolaget att emittera en hållbarhetslänkad obligation. Under året har vi varit delaktiga i att ta fram ett branschsamarbete för att öka fokus på hållbarhetsfrågan i leverantörsleden, ”Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörsled” där sex större fastighetsbolag är parter. Under året har vi även genomfört två leverantörsutvecklingsprogram enligt ett av våra mål för affärsetik, med temat minskad klimatpåverkan. Under året

har ett nytt mål för hållbara medarbetare arbetats fram, vilket antogs av styrelsen januari 2023. Under hösten blev Katarinahuset finalist för priset årets BREEAM byggnad.

EU:s taxonomi

De fastigheter som bedöms vara förenliga med taxonomins krav uppfyller miljömålet ”begränsning av klimatförändringar” genom att ha en energideklaration som klarar kravet om EPC A eller topp 15 % gällande primärenergi-användning i Sverige (enligt Fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader), även de så kallade DNSH (do no significant harm)- kriterierna och de sociala minimikraven är uppfyllda.

För definition av Total omsättning, Totala investeringar och förvärv och Totala driftutgifter, se sidorna 26–27.

Andelen av värdet på förvaltningsfastigheterna per sista december 2022 som var hänförliga till fastigheter som uppfyller kraven i taxonomin uppgick till 26 % (30), motsvarande andel av uthyrningsbar yta uppgick till 26 % (22).

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 2030 hållbarhet	2022	2021	2020	2019	2018	Mål/Kommentar
KgCO ₂ e/BTA ¹⁾	388	-	-	-	-	0 kgCO ₂ e/BTA 2030
Procentuell förändring	-16	-	-	-	-	Startvärde 449
KgCO ₂ e/kvm ^{1) 2)}	7	-	-	-	-	0 kgCO ₂ e/kvm 2030
Procentuell förändring	-	-	-	-	-	Saknas mätdata från f.g. år
Vår stad index, % ¹⁾	34	-	-	-	-	Mål 90 %
Utvärderade leverantörer, % ³⁾	10	2	17	-	-	Mål 100 %
Leverantörsutvecklingsprogram ³⁾	2	-	-	-	-	Mål 2 st om året
Hållbara medarbetare index, % ⁴⁾	5,7	90	89	87	88	Mål 5,0 HFW. 2018-2021 avser GPTW
Nyckeltal						
Fastighetsenergi, kWh/m ²	96	112	122	129	141	År 2030 -20 %, normalårskorr.
Hyresgästenergi, kWh/m ²	82	86	85	90	93	Normalårskorrigerat
Total energianvändning, kWh/m ²	178	198	207	219	234	Normalårskorrigerat
Total energianvändning, kWh/m ² ⁵⁾	177	-	-	-	-	Ej normalårskorrigerat
Energibesparing, % kWh/m ² mot f.g. år	-14	-8	-8	-6	0	R12, jämf.b. bestånd, normalårskorr.
Energibesparing, % kWh/m ² mot f.g. år ⁵⁾	-8	-	-	-	-	R12, jämf.b. bestånd, faktisk
Solceller, kvm	14 296	14 296	8 202	-	-	
Andel gröna avtal, %	67	59	44	36	27	Av årshyra
Vattenförbrukning, m ³ /m ²	0,44	0,46	0,39	0,39	0,46	
Certifierad yta (kvm), %	76	96	62	50	30	Mål 100 %
Certifierade fastigheter, antal	47	53	37	30	22	
-varav BREEAM, antal	17	17	13	13	11	
-varav BREEAM in-use, antal	25	33	7	14	9	
-varav Miljöbyggnad, antal	5	6	3	3	2	
Betyg CDP	B	B	B	B	B	Bästa möjliga betyg A

EU-taxonomin				
	Total omsättning, mkr	Omfattas (eligible), %	Förenlig (aligned), %	Ej förenlig (not aligned), %
Ekonomisk aktivitet				
7.1 Konstruktion av nya byggnader	514	100	24	76
7.2 Renovering av befintliga byggn.	71	100	-	100
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	2 550	100	24	76
Totalt	3 135	100	23	77
	Totala investeringar och förvärv, mkr ¹⁾	Omfattas (eligible), %	Förenlig (aligned), %	Ej förenlig (not aligned), %
Ekonomisk aktivitet				
7.1 Konstruktion av nya byggnader	113	100	100	-
7.2 Renovering av befintliga byggn.	863	100	6	94
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	4 664	100	6	94
Totalt	5 639	100	8	92
	Totala driftutgifter, mkr	Omfattas (eligible), %	Förenlig (aligned), %	Ej förenlig (not aligned), %
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	-155	100	16	84
Totalt	-155	100	16	84

¹⁾ Nytt mål, historisk data saknas. ²⁾ Schablonberäkning avseende transporter till handelsplatser och genererat avfall, material och hyresgästers transporter exkluderas. ³⁾ Nytt mål, historisk data årsbasis. ⁴⁾ HFW, Human Financial Wellness. ⁵⁾ Nytt måtetal, historisk data saknas.

¹⁾ Under året har vi förvärvat två fastigheter i Stockholm för 3 724 mkr varav ingen var förenlig med taxonomin.

Fastighetsbestånd.

Fastighetsmarknad

Transaktionsmarknaden inledde starkt men uppvisade ett betydligt svalare andra halvår främst drivet av högre finansieringskostnader. Under året uppgick transaktionsvolymen i Sverige till cirka 220 mdkr, vilket nästan är en halvering jämfört med 2021 års siffor (som dock präglades av några större strukturaffärer), men i linje och fullt jämförbart med nivåerna som synts dessförinnan. Dock har antalet transaktioner och transaktionsvolymen efter sommaren fallit markant – mellan augusti och december uppgick transaktionsvolymen till endast ca 70 mdkr.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö, där Stockholm utgör ca 80 % (76) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 76 fastigheter (67) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 956 000 kvm (875 000).

Investeringar

Under perioden har 2 349 mkr (2 279) investerats i befintliga fastigheter, varav 1 916 (2 059) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 433 (220) avser bostadsrättsaffären.

Fastighetsbestånd 2022-12-31	Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	565	37 853	67 040	1 991	3 525	92,6
Handelsfastigheter	256	11 632	45 404	892	3 482	93,2
Bostadsfastigheter	45	1 554	34 337	101	2 235	96,7
Affärsområde Fastighet	866	51 039	58 931	2 984	3 445	92,9
-varav Stockholm	559	39 048	69 842	2 121	3 792	92,7
-varav Uppsala	124	5 803	46 784	410	3 303	94,2
-varav Göteborg	73	3 119	42 631	177	2 414	91,9
-varav Malmö	110	3 069	27 953	277	2 522	92,8
Projektfastigheter	84	6 676	-	218	-	-
Mark och byggrätter	-	881	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	950	58 596	-	3 202	-	-
Exploateringsfastigheter	6	1 409				
Fastighetsbeståndet totalt	956	60 006		3 202		

¹⁾ Uthyrningsbar yta exklusive garage.
²⁾ Årlig rabatt om 68 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	21 357	2022-06-01	2 224
Kylhuset 28	Stockholm; Slakthusområdet	Kontor	30 588	2022-04-28	1 500

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	50 335	46 026
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	3 724	25
Försäljning	-49	-805
Investeringar i egna fastigheter	1 916	2 059
Orealiserade värdeförändringar	2 671	3 040
Omklassificering	-	-11
Verkligt värde, utgående värde	58 596	50 335
Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 254	1 308
Omklassificering	-	11
Försäljning brf	-278	-284
Investeringar i bostadsrättsprojekt	433	220
Bokfört värde, utgående värde	1 409	1 254
Fastighetsbeståndet, utgående värde	60 006	51 589

Under året har två kontorsfastigheter om ca 52 000 kvm förvärvats i Stockholm för 3 724 mkr; Blästern 15 i Hagastaden och Palmfelt Center, Kylhuset 28 i Slakthusområdet. Försäljning har skett av en fastighet om ca 2 500 kvm i Sickla för ett underliggande fastighetsvärde om 60 mkr. Dessutom har vinstavräkning skett av ett bostadsrättsprojekt i Sickla.

Fastighetsvärdering

Under året har 74 % av fastighetsbeståndets marknadsvärderats externt, varav 35 % i kvartal 4. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield, CBRE och Newsec. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antaganden har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.

Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknads avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftskostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 4 % för 2023 och därefter 2 %. 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 kronor 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 årets slut till 4,4 % (4,2) – en ökning om 10 bp jämfört med årsskiftet och 20 bp jämfört med senaste kvartalet. Fjärde kvartalet uppvisar fortsatt ökning av yielderna samt förstärkt kassaflöde (sistnämnda främst kopplat till indexutfall). Nettot blir dock en värdenedgång om 2,4 % årets sista kvartal.

Direktavkastning per region

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

Direktavkastning per fastighetskategori

%	Intervall	2022-12-31 Genomsnitt	2021-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,3–5,8	4,1	3,9
Handel	3,7–6,0	5,2	5,0
Bostäder	3,6–4,7	4,4	4,1
Totalt	3,6–6,0	4,4	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 2022-12-31 uppgick till 1 409 mkr (1 254). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till ca 1 716 mkr (1 705) och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.

Kund.

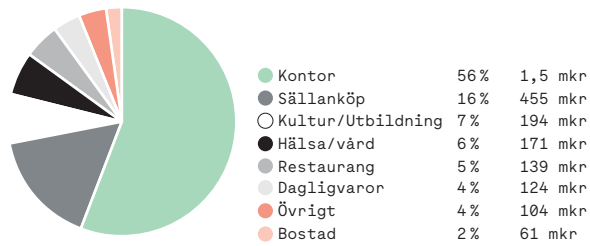
Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2023-01-01 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 2 804 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 93 % (91), medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick till 4,5 år (3,9).

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

Kontrakterad årshyra per lokaltyp

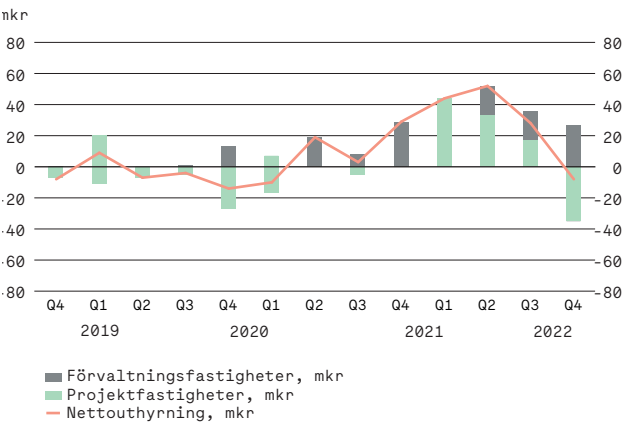
– En blandad portfölj skapar flexibilitet



Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under året till 115 mkr (40), varav projektfastigheter 58 mkr (20). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 296 mkr (248) medan uppsägning från kund uppgår till 112 mkr (177). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 69 mkr (31). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

Nettouthyrning



Uppsägningsbart årligt kontraktsvärde 2023-01-01	Antal kontrakt	Utnyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontrakts- värde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2023	327	51	149	5
2024	388	168	572	20
2025	311	131	473	17
2026	253	141	519	19
2027	108	75	278	10
2028+	128	195	715	26
Summa	1 515	762	2 707	97
Bostäder	612	33	61	2
Garage/parkering	221	86	37	1
Totalt	2 348	882	2 804	100



Life City har ett strategiskt läge i Haga-
staden med hyresgäster som Astra Zeneca,
Polarium och Academic Work.

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 i 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 31 december 2022 omfattade vår projektportfölj ca 850 000 kvm BTA fördelat på 210 000 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 85 % av portföljen ligger vid befintlig eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

Pågående projekt

Den 31 december 2022 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 9,7 mdkr, varav 5,0 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 8,6 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om ca 50 %, motsvarande 4,4 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 fem nya projekt beslutats motsvarande en investeringsvolym om ca 3,7 mdkr; Hus 6 Stationen, Gymnasieskolan och fas 2 av Slakthushallarna i Slakthusområdet, ombyggnation och förädling av kontorsfastigheten Blåsten 11/PV Palatset i Hagastaden samt Söderhallarna på Medborgarplatsen. Gymnasieskolan omfattar ca 6 000 kvm och hyresavtalet löper på 15 år. Hyresavtalet godkändes i Kommunfullmäktige den 13 juni 2022 och detaljplanen vann laga kraft i december 2022.

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 godkännts då Länsstyrelsen sagt nej. Atrium Ljungberg har överklagat beslutet till Mark- och miljödomstolen som efter årsskiftets utgång beslutat till Atrium Ljungbergs fördel.

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 strax efter år 2030, innebär en framtida investering om ca 8 mdkr, varav 4 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 Industri kvarteren (tidigare kallat 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,



där bottenvåningarna fylls med verksamheter och service. Totalt omfattar utvecklingsprojektet ca 150 000 kvm BTA och ca 500 nya bostäder. Detaljplaneprocessen har varit på samråd under 2022 och granskning planeras 2023. Detaljplanen för Industri kvarteren kommer i granskningsfasen att delas upp i tre planer. Etapp 1, som avser uppföranden fram till ca 2030, planläggs nu med planerat antagande 2024. Resterande delar senareläggs med anledning av reservatet för Östlig förbindelse. Detaljplan för etapp 2 och 3 planeras vara klara i god tid för fortsatt produktion efter utbyggnad av etapp 1. I planerade projekt rapporteras bedömda volymer som avser etapp 1 och 2 att omfatta ca 125 000 kvm BTA.

Vi planerar för fler bostäder i andra delar av Sickla. Totalt innehåller detaljplanen för Nobelberget ca 500 lägenheter. Därutöver pågår planarbete för Kyrkviken och Norra Nobelberget.

Den framtida investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till ca 10 mdkr, varav ca 8 mdkr planeras fram till ca 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 strax efter 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.

Göteborg

Under fjärde kvartalet 2022 startade detaljplanearbetet för en om- och tillbyggnad av fastigheten Tornen på Lindholmen i Göteborg. Ca 23 000 kvm BTA moderna kontorsytor kommer att tillskapas. Planen drivs tillsammans med planändring för att möjliggöra dagligvaruhandel i vår fastighet M2 samt detaljplanen för fastigheten M1.

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 2027 med möjlig inflyttning 2029.

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. Utvecklingsprojekten i Slussen, vilka planeras genomföras fram till år 2030, motsvarar en total framtida investering om ca 3 mdkr inklusive markförvärv.

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 beräknas ske sommaren 2024.

Under de senaste sex åren har vi genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden och vi har möjlighet att utveckla ytterligare ca 30 000 kvm BTA under befintlig detaljplan varav ca 17 000 utgör bostadsrätter. Därutöver utreder vi förutsättningarna för att starta ett detaljplane-ärende avseende en vidareutveckling av området som kan möjliggöra ytterligare totalt ca 55 000 kvm BTA i kontor och bostäder. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en framtida investeringsvolym om ca 4 mdkr, varav merparten ska genomföras fram till år 2030.



Pågående projekt

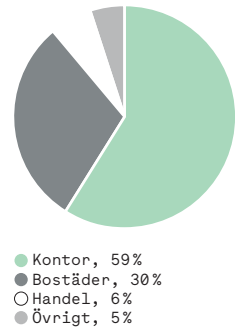
Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av investering	Färdigställt	Bostad, kvm	Lokaler, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth. grad, %
Under året färdigställda projekt										
- Life City	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2022	-	27 700	1 670	60		123	95
- Bas Barkarby	Järfälla	Nybyggn.	Kv 2 2022	-	24 200	840	70		59	82
Pågående projekt										
- Slakthushallarna fas 1	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2023	-	2 300	190	20		10	70
- Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2023	-	24 900	1 200	480		148	51
- Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2023	-	2 000	120	70		5	100
- PV palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 2 2025	-	10 100	400	320		48	-
- Sickla stationshus	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	-	16 900	1 020	640		65	-
- Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026	-	23 900	1 260	1 220		126	-
- Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	320	300		17	100
- Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	-	16 400	1 600	1 420		86	-
Fastigheter att äga				-	154 600	8 620	4 600	12 900	687	39
Bostadsrätter			Vinst-avräkning				Bokningsgrad, % ²⁾		Försäljningsgrad, % ³⁾	
Brf Konstharts (färdigställt)	Nacka	Nybyggn.	Kv 3 2022	3 600	300	280	-	e.t.		100
Parkhusen kvarter 2	Uppsala	Nybyggn.	Kv 3 2023	5 800	-	280	90		-	68
Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	-	530	270		-	39
Bostadsrätter				16 000	300	1 090	360	1 300		
Pågående projekt				16 000	154 900	9 710	4 960	14 200		

¹⁾ Exklusive tillägg.
²⁾ och ³⁾ Nacka: 93 lägenheter (3 etapper) av totalt 93 lägenheter är släppta för försäljning, varav 36 är sålda genom förhandsavtal.
Uppsala: 80 lägenheter (2 etapper) av totalt 98 lägenheter är släppta för försäljning, varav 54 lägenheter är sålda genom förhands- och upplåtelseavtal.

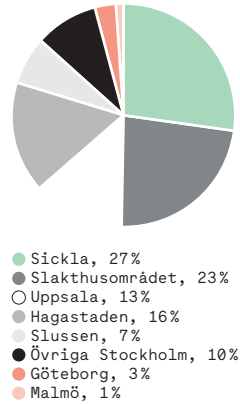
Planerade och pågående projekt med start senast år 2030

Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
- Hagastaden	-	92 000	47 000	6 200	4 000	10 600	390
- Sickla	-	90 000	40 000	4 800	3 800	6 700	305
- Slakthusområdet	198	165 000	45 000	10 300	8 800	13 200	580
- Slussen	-	55 000	55 000	4 800	2 500	6 800	270
- Övriga Stockholm	-	75 000	30 000	4 000	1 800	4 900	215
Uppsala	452	84 000	14 000	3 700	3 600	4 000	165
Göteborg/Malmö	-	28 800	5 400	1 100	800	1 400	69
Summa	650	589 800	236 400	34 900	25 300	47 600	1 994
Avgår driftnetto idag, mkr							-150
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 844
Bostadsrätter							
Stockholm							
- Hagastaden	440	39 000	39 000	3 900	3 900	4 500	
- Sickla	989	91 000	32 000	5 400	4 400	7 400	
- Slakthusområdet	195	15 000	-	1 300	1 300	1 500	
Uppsala	302	24 000	20 000	950	700	1 050	
Summa	1 926	169 000	91 000	11 550	10 300	14 450	
Projektportfölj med start senast år 2030							
	2 576	758 800	327 400	46 450	35 600	62 050	

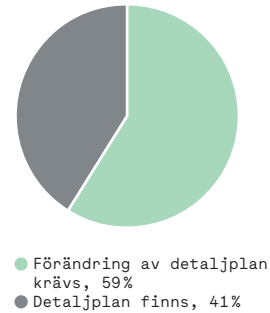
Projektportfölj efter fastighetstyp
– Bostäder och kontor står för drygt 90 % av arean



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

Året präglades inledningsvis av stora störningar i globala värdekedjor vilket fick inflationstrycket att stiga globalt. Denna utveckling förstärktes sedan efter Rysslands invasion av Ukraina varefter en inflationstakt på över 10 % har noterats i många länder. Världens centralbanker har agerat kraftfullt med höjda räntor i snabb takt och minskade kvantitativa åtgärder.

ECB har succesivt höjt räntan till 2,50 % under året och flaggade vid senaste beslutet för fortsatta höjningar om vardera 0,50 %-enheter under en tid framöver. Även Federal reserve har höjt räntan kraftfullt, senast med 0,50 %-enheter till 4,50 %. Medelprognosen visar på fortsatta höjningar och en topp på 5,10 % under 2023. I Sverige har Riksbanken höjt styrräntan till 2,50 % under året och ytterligare höjningar är att vänta i början av 2023.

Svenska marknadsräntor har stigit kraftigt under året. 3 månader Stibor har rört sig från -0,05 % till 2,70 % och den 10-åriga swapräntan från 0,97 % till 3,12 %. Räntemarknaden prisar in fortsatta uppgångar för 3 månader Stibor under 2023 varefter nivåerna sjunker. För långa räntor är prissättningen svagt sjunkande.

På svensk kapitalmarknad har förutsättningarna för emittenter varit dåliga sedan mitten av andra kvartalet. Fastighetsbolag med motsvarande kreditrating som Atrium Ljungberg har med några undantag lyst med sin frånvaro sedan dess. Baserat på prissättningen av obligationer i andrahandsmarknaden skulle bolagets kreditmarginal för en 5-årig obligation vid årsskiftet varit ca 4,00 %.

På certifikatsmarknaden har kreditmarginalen över Stibor, för 3 månaders löptid, ökat från ca 0,25 till ca 0,70 %-enheter under året samtidigt som den den totala utestående volymen certifikat för fastighetssektorn har minskat rejält.

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 25 389 mkr (20 561). Skuldportföljens genomsnittliga utgående ränta uppgick till 2,2 % (1,7) exklusive outnyttjade kreditfaciliteter och 2,3 % (1,8) inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Genomsnittlig ränte- och kapitalbindning uppgick till 4,0 år (4,7) respektive 4,3 år (4,8).

Under året har räntebärande skulder ökat med 4 828 mkr (1 656). Obligationer om 3 743 mkr har emitterats och 1 711 mkr har förfallit. Ett icke säkerställt banklån om 1 000 mkr och säkerställda banklån om 705 mkr har betalats ut. Volymen företagscertifikat har minskat med 650 mkr och revolverande kreditfaciliteter har utnyttjats med 1 657 mkr. Resterande volymförändring är hänförlig till valutakursförändringar och effekter av periodiseringar.

Räntetäckningsgraden, mätt rullande 12 månader, uppgick till 3,8 ggr (5,3) och belåningsgraden uppgick vid utgången av perioden till 42,3 % (39,9).

Outnyttjat kreditutrymme uppgick till 6 055 mkr (7 297), vilket väl täcker utestående företagscertifikat om 1 055 mkr och annan upplåning med kort återstående löptid. Totalt tillgänglig likviditet inklusive kassa om 380 mkr (719) och outnyttjad checkräkningskredit om 300 mkr (300) uppgår till 6 735 mkr (8 316). Utöver det finns klart kreditbeslut hos bank för lånefacilitet om ytterligare 1 000 mkr.

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 9 498 mkr (8 779) och gröna säkerställda och icke säkerställda banklån om 4 372 mkr (3 266), sammantaget 55 % (59) av total lånevolym.

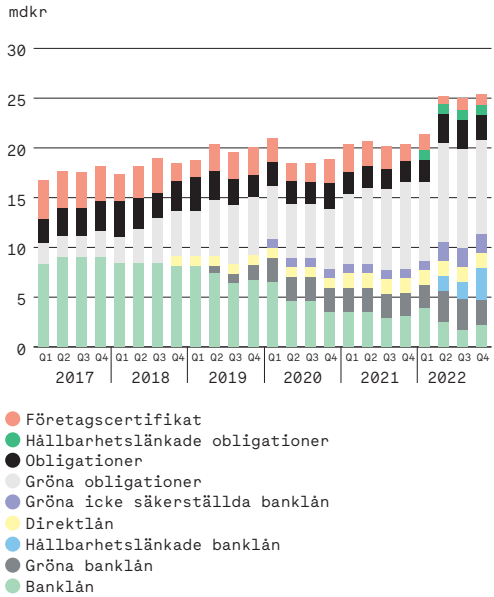
Hållbarhetslänkad finansiering är kopplad till måluppfyllelsen av högt ställda hållbarhetsmål för koncernen. Totalt finns hållbarhetslänkade obligationer om 1 000 mkr och hållbarhetslänkade säkerställda banklån om 3 180 mkr, sammantaget 16 % (0) av total finansiering.

Säkerheter

Av räntebärande skulder är 9 385 mkr (7 027) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 15 % (13) av totala tillgångar.

Utveckling finansieringskällor

– Hållbarhetslänkade obligationer och banklån har tillkommit som finansieringskälla under 2022



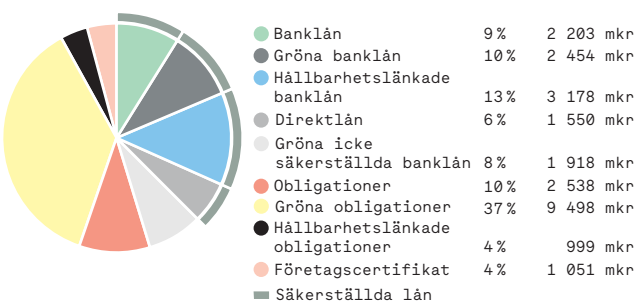
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 15 % i förhållande till totala tillgångarna



Räntebärande skulder

– 25 389 mkr i räntebärande skulder, varav 71 % grön och hållbarhetslänkad finansiering



Resterande andel utgörs av icke säkerställd finansiering.

Derivatinstrument

Derivatportföljen bestod vid utgången av året av ränteswappar om 17 664 mkr (13 500) med förfall 2023–2032 och valutaswappar om 3 189 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 året till 1 526 mkr (388) drivet av kraftigt stigande marknadsräntor. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen uppgick vid årsskiftet till 1 513 mkr (–100).

Kreditrating

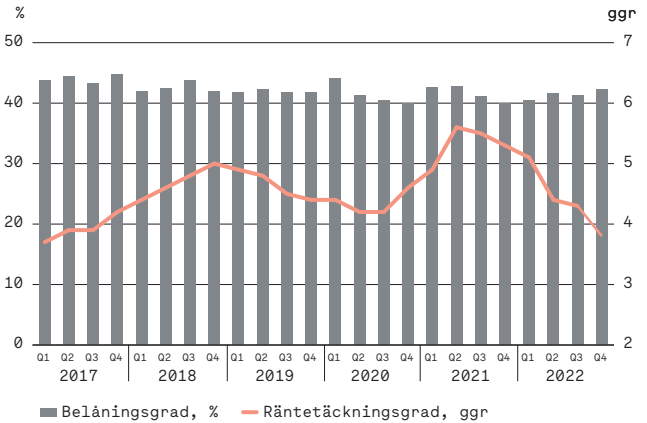
Bolaget har kreditratingen Baa2 (Stable) från Moody’s, dvs. investment grade. Senast ratingen bekräftades var i maj 2022.

Räntebindning, mkr			
Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2023	4 354	17	1,0
2024	2 032	8	2,2
2025	2 249	9	2,3
2026	2 704	11	1,9
2027	4 050	16	2,7
>2027	10 001	39	2,5
Totalt	25 389	100	2,2

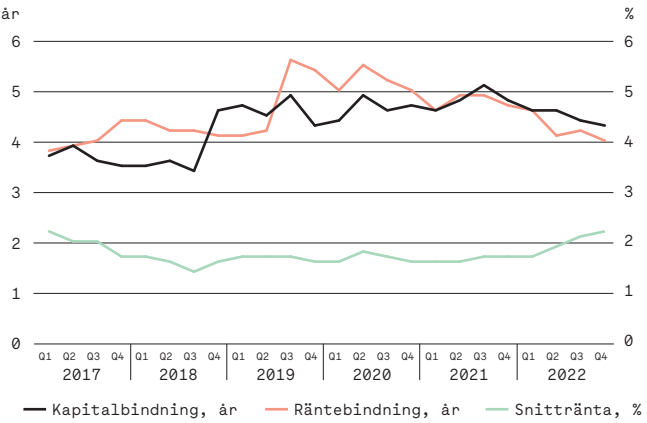
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme.

Kapitalbindning, mkr					
Bindningstid	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Totala kreditavtal
2023	0	2 401	2 401	9	2 401
2024	647	1 832	2 479	10	3 329
2025	4 382	2 799	7 181	28	10 436
2026	199	3 325	3 524	14	5 474
2027	919	3 199	4 118	16	4 118
>2027	5 156	531	5 687	22	5 687
Totalt	11 303	14 086	25 389	100	31 444

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån
– Stigande marknadsräntor påverkar räntetäckningsgraden.



Genomsnittlig utgående ränta samt kapital- och räntebindning
– Stigande marknadsräntor påverkar succesivt låneräntan och bindningstiderna som dock fortsatt är runt 4 år.



Den nya gymnasieskolan i Slakthusområdet, färdig 2026.

Kommentarer till koncernens resultat januari-december 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 frånräddes Sicklaön 87:1, Svindersvik i Nacka och den 1 juli 2021 frånräddes Kolding 3 och 4 i Kista.

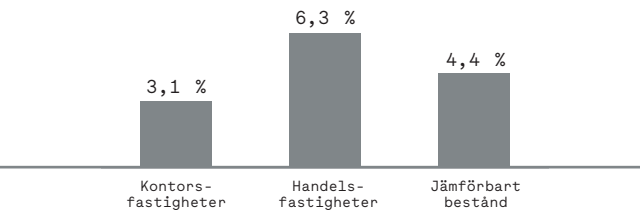
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 550 mkr (2 292) och inkluderar såväl rabatter om -81 mkr (-71) som engångsersättning om 13 mkr (32) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 4,4 %. Ökningen förklaras främst av högre hyror till följd av indexreglering och genomförda omförhandlingar. Därtill har vidaredebitering av fastighetsskatt och el ökat till följd av högre kostnader. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

Hyresintäkter, mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 133	2 044	4,4%
Engångsersättningar	13	32	
Projektfastigheter	295	175	
Förvärvade fastigheter	108	0	
Sålda fastigheter	1	42	
Summa	2 550	2 292	11,3%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 843 mkr (732). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 10,6 %, vilket främst förklaras av högre kostnader för el och fastighetsskatt. Merparten av detta vidaredebiteras till kund, varför resultateffekten är begränsad.

Fastighetskostnader, mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-673	-609	10,6%
Projektfastigheter	-138	-107	
Förvärvade fastigheter	-32	0	
Sålda fastigheter	-1	-16	
Summa	-843	-732	15,1%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Förutom 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 77 % av intäkterna kommer från avtal där fakturering sker på löpande räkning och resterande avser fastprisuppdrag.

Bruttoresultat för projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 25 mkr (107), varav bostadsrättsförsäljningen utgjorde 52 mkr (91). Därtill vann dotterbolaget TL Bygg AB en tvist under 2021 vilket medförde en engångsin-täkt under år 2021 om 30 mkr. Omsättningen i TL Bygg uppgick till 836 mkr (781), varav 69 % (48) avser kon-cernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 34 mkr (57).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 76 mkr (82) och för projekt- och entreprenad till 15 mkr (15). Under sista kvartalet uppstod en positiv engångseffekt om netto 9 mkr vilken består av dels återbetalning av pensioner om ca 20 mkr, dels reservering av omstruktureringskostnader om ca 11 mkr.

Finansnetto

Redovisat räntenettot uppgick till -423 mkr (-291), och har påverkats av aktiverad ränta om 76 mkr (85). Räntenettot har ökat med ca 58 mkr till följd av högre lånevolym, ca 66 mkr till följd av högre ränteläge och ca 9 mkr till följd av lägre aktiverad ränta. Genomsnittlig ränta under året, baserat på årets genomsnittliga skuldvolym uppgick till 2,1% (1,7). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 39 mkr (28).

Värdeförändringar

Året har präglats av stigande räntor och kreditmarginaler, vilket påverkat marknadens avkastningskrav som har ökat under andra halvåret och främst sista kvartalet. Högre avkastningskrav har till viss del motverkats av förbättrat kassaflöde främst kopplat till relativt sett högt indexutfall. För Atrium Ljungbergs del uppgår realiserade värdeförändringar under året till 2 671 mkr (3 040) motsvarande 4,8 % (6,4), varav projektvinster utgör 1 416 mkr (974). Exklusive portföljförändringar (projekt och transaktion) uppvisar kontor en värdeförändring om +5 %, bostäder -10% och handel i princip oförändrat för helåret. Sista kvartalet ökar genomsnittligt avkastningskrav med ca 30bp och värdeförändringarna uppgår till - 1 467 mkr (1 448) motsvarande -2,4 %.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 18 mkr (-22) och är huvudsakligen hänförligt till dels försäljningen av Kolding 3 och 4 som frånräddes 1 juli 2021, dels försäljning av Sicklaön 87:1, Svindersvik, under andra kvartalet i år.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 1 526 mkr (388), vilket främst beror på stigande långa marknadsräntor.

Värdeförändring fastighet, mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Avkastningskrav	-2 438	1 191
Kassaflöde m m	3 512	707
Projektvinster	1 416	974
Förvärv	181	168
Orealiserad värdeförändring	2 671	3 040
D:o i %	4,8%	6,4%
Realiserad värdeförändring	18	-22
Totala värdeförändringar	2 689	3 018
D:o i %	4,8%	6,4%

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -1 105 mkr (-899), varav -3 mkr (-0) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6 %.

Skatteberäkning jan-dec 2022, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Res. före värdeförändringar	1 178	
Ej avdragsgill ränta	193	
Skattemässigt avdragsgilla		
-Avskrivningar	-875	875
-Ombyggnationer	-188	188
-Aktiverad ränta	-76	76
Övrig skattemässig justering	27	-107
Skattepl. res. före värdeförändr.	260	1 031
Aktuell skatt	-53	
Försäljning fastigheter	-	-128
Förvärv fastigheter	-	-
Värdeförändring fastigheter	-	2 671
Värdeförändring derivat	75	1 605
Skattepl. res. före underskotts-avdr.	184	5 179
Underskottsavdrag		
-Ingående balans	-37	37
-Utgående balans	-7	7
Skattepliktigt resultat	140	5 223
Skattekostn. innan skattered.	-29	-1 076
Skattereduktion inventarier	26	-26
Redovisad skattekostnad	-3	-1 102

Balansräkning i sammandrag
Koncernen.

Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	58 596	50 335
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 277	1 025
Goodwill	165	165
Övriga anläggningstillgångar	106	90
Derivat	1 572	138
Summa anläggningstillgångar	61 717	51 753
Exploateringsfastigheter	1 409	1 254
Omsättningstillgångar	391	501
Likvida medel	380	719
Summa omsättningstillgångar	2 181	2 475
Summa tillgångar	63 898	54 227
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	29 141	25 541
Uppskjuten skatteskuld	6 661	5 563
Långfristiga räntebärande skulder	25 389	20 561
Långfristig skuld finansiell leasing	1 277	1 025
Derivat	59	238
Övriga långfristiga skulder	295	267
Summa långfristiga skulder	33 682	27 712
Övriga kortfristiga skulder	1 074	1 032
Summa kortfristiga skulder	1 074	1 032
Summa eget kapital och skulder	63 898	54 227

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	-	-	-	3 757	3 757
Övrigt totalresultat	-	-	4	-	4
Förvärv av egna aktier	-	-	-	-248	-248
Utdelning, 5,05 kr/aktie	-	-	-	-640	-640
Utgående balans per 31 december 2021	333	3 960	-	21 248	25 541
Periodens resultat	-	-	-	4 288	4 288
Förändring egna aktier	-	-	-	-30	-30
Utdelning, 5,20 kr/aktie	-	-	-	-657	-657
Utgående balans per 31 december 2022	333	3 960	-	24 848	29 141

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 31 december 2022 uppgick därmed antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 313 358) medan genomsnittligt antal aktier under året uppgick till 126 215 257 (126 687 995).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning 31 december 2022.

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 60 006 mkr (51 589) fördelat på 1 409 mkr (1 254) i exploateringsfastigheter och 58 596 mkr (50 335) i förvaltningsfastigheter. Sistnämnda värderat till ca 58 931 kr/kvm med en genomsnittlig yield om 4,4 % (4,2). För mer information se avsnittet Fastighetsbestånd samt Projektutveckling.

Goodwill

Goodwill uppgick vid periodens slut till 165 mkr (165). Goodwill avser uppskjuten skatt och 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 29 141 mkr (25 541), vilket motsvarar 231 kr/aktie (202).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 34 125 mkr (31 040), motsvarande 271 kr/aktie (246). En ökning om 12 %, justerat för lämnad utdelning.

Substansvärde 2022-12-31	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	29 141	231,09
Återläggning av balansposter:		
-Derivat	-1 513	-12,00
-Goodwill	-165	-1,31
-Uppskjuten skatt	6 661	52,82
Långsiktigt substansvärde	34 125	270,60
Avdrag:		
-Bedömd verklig uppskj. skatt	-2 370	-18,79
Aktuellt substansvärde	31 755	251,81
Eget kapital enligt balansräkningen	29 141	231,09
Återläggning av balansposter:		
-Goodwill	-165	-1,31
-Räntebärande skuld	25 389	201,33
Avdrag:		
-Verkligt värde ränteb. skuld	-26 186	-207,65
Avyttringsvärde	28 180	223,46

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 2022-12-31	Skatteskuld		
mkr	Underlag	Nominell	Verklig
Underskottsavdrag	-7	-1	-1
Derivat m.m.	1 571	324	314
Fastigheter	38 805	7 994	2 057
Summa	40 369	8 316	2 370
Fastigheter, tillg.förvärv	-8 033	-1 655	-
Enligt balansräkningen	32 336	6 661	-

Uppskjuten skatt

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 6 % 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 köpare och säljare delar på skatten.

Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 25 389 mkr (20 561) med en utgående snittränta om 2,2 % (1,7). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 42,3 % (39,9). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valutaderivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 1 513 mkr (-100). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.



Kassaflödesanalys
Koncernen.

Belopp i mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före värdeförändringar	282	304	1 178	1 249
Återföring av- och nedskrivningar	3	3	14	13
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	7	-10	-50	-87
Betald skatt	13	-25	-4	-148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	305	273	1 139	1 027
Nettoförändring av rörelsekapital	299	135	429	222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	604	408	1 568	1 249
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	5	-	-3 674	-25
Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt	-708	-683	-2 349	-2242
Försäljning av fastigheter	-	-1	67	744
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-84	9	-14	119
Inköp/försäljning av inventarier	-4	-12	-13	-19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-790	-687	-5 983	-1 423
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	3	4	28	17
Upptagna lån	2 751	1 150	12 226	11 461
Amortering av skuld	-2 507	-934	-7 491	-9 976
Utbetald utdelning	-	-	-657	-640
Återköp egna aktier	-	-22	-30	-248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	247	198	4 076	614
Periodens kassaflöde	60	-82	-339	440
Likvida medel vid periodens början	319	801	719	279
Likvida medel vid periodens slut	380	719	380	719



Gränbystaden galleria.

Moderbolaget.

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

Nettoomsättningen uppgick till 360 mkr (298). Rörelse-resultatet uppgick till -62 mkr (-414). Rearesultat för-säljning 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 1 008 mkr (720). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om 179 mkr (424).

Räntebärande skulder uppgick till 17 796 mkr (15 457). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	2	1	4	39
Förvaltningsintäkter	120	84	356	260
Nettoomsättning	122	84	360	298
Fastighetskostnader	-1	1	-3	-17
Förvaltnings- och administrations-kostnader	-129	-100	-414	-324
Rearesultat försäljning fastigheter	-	-15	-	-353
Avskrivningar	-1	-7	-5	-18
Rörelseresultat	-10	-38	-62	-414
Resultat från andelar i koncernbo-lag	728	657	728	652
Ränteintäkter och liknande resul-tatposter	252	244	879	1 058
Räntekostnader och liknande resul-tatposter	-156	-143	-537	-575
	823	759	1 070	1 135
Resultat efter finansiella poster	814	720	1 008	720
Bokslutsdispositioner	48	79	51	92
Resultat före skatt	862	799	1 059	812
Skatt	-0	-13	-35	1
Periodens resultat	861	786	1 024	813

Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillg.	5	8
Finansiella anläggningstillg.	1 556	1 409
Omsättningstillgångar	26 979	24 585
Summa tillgångar	28 540	26 002
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	10 504	10 167
Obeskattade reserver	3	6
Avsättningar	20	20
Långfristiga skulder	17 855	15 695
Kortfristiga skulder	158	114
Summa eget kapital och skulder	28 540	26 002



Forumkvarteret i Uppsala.

Nyckeltal.¹⁾

	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	93	91	93	91
Överskottsgrad, %	66	68	67	68
Vakansgrad, %	7	9	7	9
Uthyrbar yta exklusive garage, tusental kvm	956	1 082	956	1 082
Investeringar inkl. förvärv, mkr	702	708	6 072	2 304
Antal fastigheter periodens slut	76	67	76	67
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	45,6	47,1	45,6	47,1
Belåningsgrad, %	42,3	39,9	42,3	39,9
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,8	5,3	3,8	5,3
Genomsnittlig utg. ränta ränteb. skulder, %	2,2	1,7	2,2	1,7
Avkastning på eget kapital R12, %	15,7	15,6	15,7	15,6
Avkastning på eget kapital exkl. värdeförändringar R12, %	3,6	4,3	3,6	4,3
Avkastning på totalt kapital R12, %	9,9	9,6	9,9	9,6
Avkastning på totalt kapital exkl. värdeförändringar R12, %	2,2	2,4	2,2	2,4
Förvaltningsres. efter avdrag för nom. skatt, mkr	289	340	1 147	1 240
Långsiktigt substansvärde, mkr	34 125	31 040	34 125	31 040
Aktuellt substansvärde ²⁾ , mkr	31 755	29 812	31 755	29 812
Avyttringsvärde, mkr	28 180	25 103	28 180	25 103
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	-8,05	11,38	33,97	29,65
Resultat före värdeförändr. med avdrag för nom. skatt, kr	1,77	1,91	7,42	7,85
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	4,77	3,22	12,42	9,86
Eget kapital, kr	231,09	202,20	231,09	202,20
Förvaltningsres. efter avdrag för nom. skatt, kr	2,29	2,69	9,09	9,82
Långsiktigt substansvärde, kr	270,60	245,73	270,60	245,73
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	251,81	236,02	251,81	236,02
Avyttringsvärde, kr	223,46	198,73	223,46	198,73
Börskurs, kr	170,90	199,70	170,90	199,70
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	126 417	126 415	126 215	126 688
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 313	126 106	126 313
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	315	318	316	321

¹⁾ Se definitioner sidorna 26–27, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.
²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 6 % använts.



Kvartalsöversikt.

RESULTATRÄKNINGAR								
	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	672	661	619	600	600	555	565	572
Projekt- och entreprenadomsättning	101	379	49	56	95	88	482	127
Nettoomsättning	773	1 040	667	655	695	643	1 046	699
Kostnader för fastighetsförvaltning	-227	-216	-191	-209	-193	-167	-177	-195
Kostnader projekt- och entreprenad	-107	-330	-62	-62	-103	-99	-385	-98
Bruttoresultat	439	494	414	384	399	378	484	405
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	444	445	427	391	407	388	388	377
- projekt- och entreprenadverksamheten	-6	49	-13	-6	-8	-11	96	29
Central administration	-21	-21	-27	-22	-27	-25	-24	-21
- fastighetsförvaltning	-18	-17	-22	-20	-25	-20	-20	-17
-projekt- och entreprenadverksamheten	-3	-4	-5	-3	-2	-4	-4	-4
Finansiella intäkter och kostnader	-137	-126	-119	-80	-68	-91	-87	-73
Resultat före värdeförändringar	282	347	268	281	304	262	372	311
Fastigheter, orealiserade	-1 467	87	2 742	1 309	1 448	461	964	167
Fastigheter, realiserade	-0	-3	11	10	-6	0	-15	-1
Derivat, orealiserade	-90	91	686	838	63	72	43	210
Derivat, realiserade	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-1 276	522	3 708	2 439	1 809	795	1 364	687
Skatt	259	-90	-704	-569	-370	-168	-226	-135
Periodens resultat	-1 017	432	3 003	1 870	1 439	627	1 138	552

NYCKELTAL ¹⁾								
	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad exkl. projektfastigheter, %	93	92	92	91	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	66	67	69	65	68	70	69	66
Uthyrbar yta exkl. garage, tusental kvm	956	957	1 146	1 064	1 082	1 052	1 046	1 089
Investeringar inkl. förvärv, mkr	702	660	4 247	463	708	502	584	510
Antal fastigheter periodens slut	76	65	67	66	67	67	67	70
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	45,6	46,6	46,0	47,1	47,1	46,2	45,4	43,7
Belåningsgrad, %	42,3	41,3	41,6	40,4	39,9	41,1	42,7	42,6
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,8	4,3	4,4	5,1	5,3	5,5	5,6	4,9
Genomsnittlig utg. ränta ränteb. skulder, %	2,2	2,1	1,9	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6
Avkastning på eget kapital R12, %	15,7	24,8	26,1	20,6	15,6	13,0	13,9	11,8
Avkastning på eget kapital exkl. värdeförändringar R12, %	3,6	3,9	3,7	4,2	4,3	4,3	4,5	4,2
Avkastning på totalt kapital R12, %	9,9	15,2	15,6	12,5	9,6	8,1	8,0	6,0
Avkastning på totalt kapital exkl. värdeförändringar R12, %	2,2	2,2	2,0	2,3	2,4	2,4	2,5	2,2
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	-8,05	3,42	23,78	14,81	11,38	4,96	9,00	4,34
Resultat före värdeförändr. med avdrag för nom. skatt, kr	1,77	2,19	1,69	1,77	1,91	1,65	2,33	1,95
Förvaltningsres. efter avdrag för nom. skatt, kr	2,29	2,61	2,09	2,09	2,69	1,55	2,23	2,30
Kassaflöde, kr	4,77	3,09	3,56	0,99	3,22	2,37	2,40	1,87
Eget kapital, kr	231,09	239,16	235,59	211,81	202,20	190,83	185,90	176,90
Långsiktigt substansvärde, kr	270,60	280,08	277,14	252,17	245,73	232,13	226,62	215,80
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	251,81	269,31	266,59	243,98	236,02	223,23	218,07	207,55
Avyttringsvärde, kr	223,46	236,95	227,98	209,85	198,73	187,49	181,66	173,42
Börskurs, kr	170,90	137,50	134,00	192,50	199,70	183,80	194,90	156,40
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	126 417	126 264	126 301	126 301	126 415	126 477	126 553	127 319
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 301	126 301	126 313	126 417	126 493	126 692

¹⁾ Se definitioner på sidorna 26-27. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.

²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 6 % använts.

Övrig information.

Redovisningsprinciper

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–28 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 entreprenadsättning och Kostnad Projekt- och entreprenad.

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 2022-12-31 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 59 (238) mkr redovisas i balansräkningen. En positiv värdeförändring om 179 (424) 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 25 389 mkr (20 561) och dess verkliga värde till 26 186 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.



Gränbystaden utvecklas och är snart integrerad med stadskärnan.

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.

K3-siffror

Atrium Ljungberg upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS. I det fall bolaget skulle ha upprättat koncernredovisningen enligt K3 skulle följande väsentliga justeringar göras;

Resultaträkning:

Projekt- och entreprenadkostnader skulle justeras med 28 mkr, avskrivningar skulle göras med -331 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med -2 671 mkr, och realiserad värdeförändring fastighet skulle justeras med 38 mkr. Värdeförändring derivat skulle förändras med -1 347 mkr och uppskjuten skatt med 888 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om - 3 394 mkr.

Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om - 22 769 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och -589 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderättstillgång och leasingskuld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om -1 277/1 277 mkr. Goodwill skulle varit helt avskriven, vilket medför en minskning om -165 mkr. Derivat värderas enligt lägsta värdets princip skulle därmed justeras för övervärden motsvarande -1 572 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med -5 136 mkr och eget kapital med -19 959 mkr.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns 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. Med dessa utmaningar i centrum förväntas den globala ekonomin uppleva en nedgång. 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 vad de senaste åren uppvisat. Högre finansieringskostnader påverkar efterfrågan på fastigheter, vilket bör medföra högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden.

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 den utbuds- och produktionsbrist vi upplevt under 2022 fortsätta i Sverige. Bland annat påverkas tillgången till produktionsmaterial för byggnation, vilket i sin tur kan påverka tid och kostnad för kommande projekt.

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

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

Atrium Ljungberg träffade den 17 januari 2023 avtal om försäljning av fastigheten Skotten 6, även kallat Glashuset, på Drottninggatan i Stockholm. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 900 mkr. Totalt hyresvärde är ca 95 mkr och fastigheten har en ekonomisk vakansgrad om ca 12 %. Affären ger ett resultat efter skatt om ca -36 mkr baserat på värderingen vid årsskiftet, varav ca 7 mkr avser realiserad värdeförändring efter avdrag för omkostnader, ca -19 mkr avser uppskjuten skatt netto och ca -24 mkr avser nedskrivning goodwill. Frånträde sker 31 januari 2023 och resultatet kommer att redovisas i bokslutet för det första kvartalet 2023.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 2 februari 2023

Annica Ånäs, verkställande direktör

Aktien.

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 8 000 kända aktieägare. De tio största enskilda ägarna framgår av tabellen nedan.

Återköp av aktier

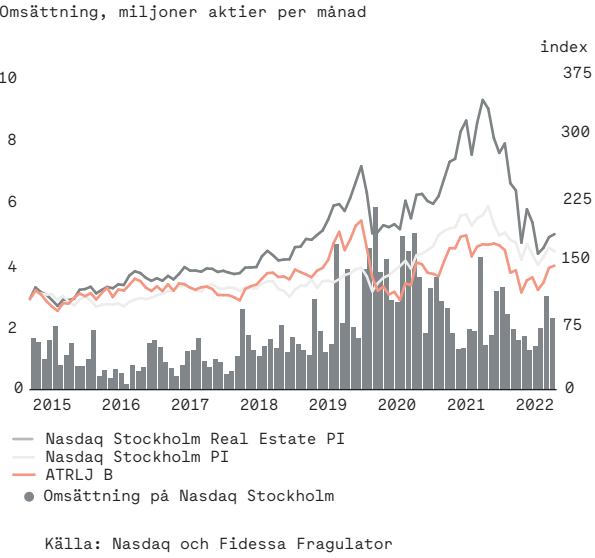
Vid årsstämman i mars 2022 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde, per den 31 december 2022, 7 114 875 aktier av serie B. Under 2022 gjordes återköp om 30 mkr (248).

Direkt och totalavkastning

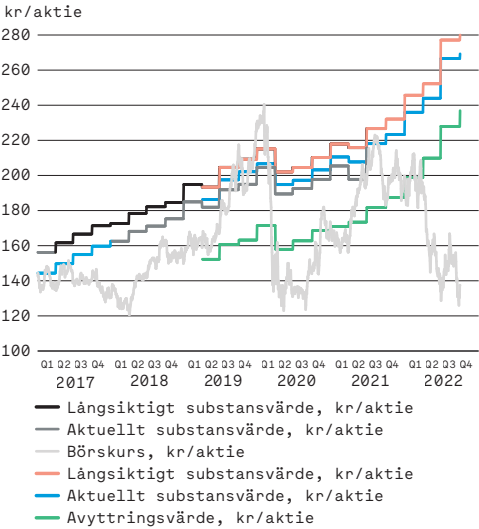
Av stämman föreslagen utdelning om 5,30 kr/aktie motsvarar en direktavkastning om 3,1 % (2,6) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Under 2022 har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit -11,8 % (18,5).

Atrium Ljungbergaktien



Långsiktigt substansvärde, aktuellt substansvärde och börskurs



Större aktieägare per 2022-12-31				
	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	33 461	20,6	25,1
Familjen Holmström	1 810	14 549	20,1	12,3
Varma Pensionsförsäkringar	0	8 117	5,0	6,1
Carnegie fonder	0	7 473	4,6	5,6
Vanguard	0	1 883	1,2	1,4
BlackRock	0	1 767	1,1	1,3
Margareta af Ugglas	0	1 445	0,9	1,1
AFA Försäkring	0	1 269	0,8	1,0
Norges Bank	0	1 017	0,6	0,8
Övriga	0	21 879	13,5	21,8
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.

Aktiedata	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Aktiekurs, SEK		
-Lägst	117,90	153,80
-Högst	215,00	223,20
-Stängningskurs	170,90	199,70
Börsvärde, mdkr	21,6	25,2
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	63%	81%
P/E	5,0	6,7
Aktiens direktavkastning	3,1%	2,6%



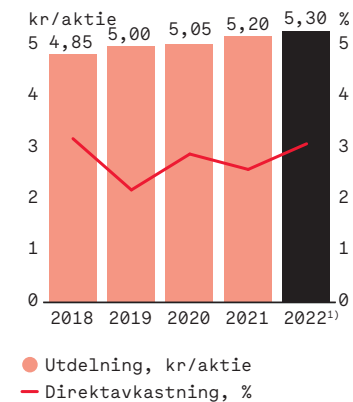
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg.

Stabil utdelning.

Atrium Ljungberg har levererat en stabil utdelning där den effektiva utdelningstillväxten de senaste 10 åren har varit 6 % 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.

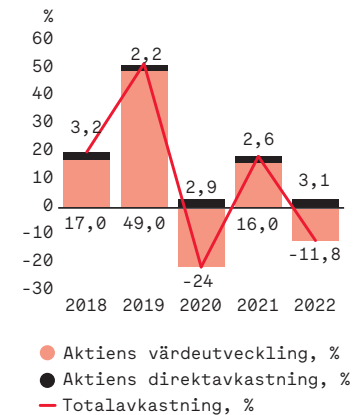


Möjlighet till god värdetillväxt.

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 11,5 % de senaste fem åren.

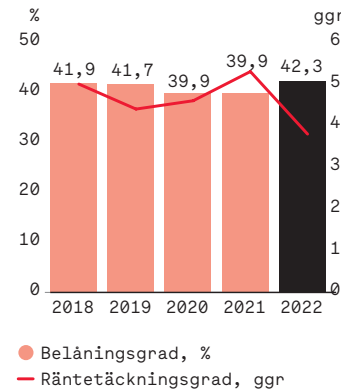


Låg finansiell risk.

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 5,5 i uppföljningssystemet Human Financial Wellness.

¹⁾ Föreslagen utdelning

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 färdigställandetpunkten.

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 genomsnittligt 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 hyresvärden tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Total omsättning
Stämmer överens med Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning.

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

Totala driftutgifter
Kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll.



Kylfacket 3, Slakthusområdet.

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.

Årsredovisning 2022	2023-03-01
Årsstämma	2023-03-22
Delårsrapport januari-mars 2023	2023-04-14
Delårsrapport januari-juni 2023	2023-07-06
Delårsrapport januari-september 2023	2023-10-12

Pressreleaser under kvartalet.

Två starka finansaktörer till nya Slussen	2022-10-05
Klart för nytt hotell i Katarinahuset, Slussen	2022-10-12
AL gör dubbla kontorsuthyrningar i växande Sickla	2022-11-18
AL bekräftar diskussioner om försäljning av fastigheten Skotten 6 i Sthlm City	2022-12-02



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, feb 2023.
Foto: Reflex Arkitekter, Måns Berg, Sanam Ebadjenad, White Arkitekter, Mathias Bardå, Pixery Media, TMRW, Hanna Widell
Produktion: Narva.

