

Starkt förvaltnings- resultat i ett utmanande omvärlds- läge.



Sammanfattning januari-mars 2023.

- ⇒ Hyresintäkterna uppgick till 712 mkr (600), varav ökningen i jämförbart bestånd var 11,7% (2,6).

⇒ Driftöverskottet uppgick till 489 mkr (391), varav jämförbart bestånd ökade med 14,9% (1,5).

⇒ Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 84 mkr (56) och bruttoresultatet till -1 mkr (-6).

⇒ Förvaltningsresultatet uppgick till 326 mkr (281), motsvarande 2,58 kr/aktie (2,23).

⇒ Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -401 mkr (1 309), varav projektvinster uppgick till 10 mkr (602).

⇒ Periodens resultat uppgick till -292 mkr (1 870), motsvarande -2,32 kr/aktie (14,81).
- ⇒ Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 8 mkr (44), varav bolaget själv sagt upp -3 mkr (-10) inför kommande projekt.

⇒ Kvartalets investeringar uppgick till 466 mkr (463). Inga förvärv gjordes under kvartalet. Fastighetsförsäljningar uppgick till 1 818 mkr (-).

⇒ Substansvärde kr/aktie uppgick till 266,70 motsvarande en minskning om 0,5%, justerat för lämnad utdelning.

Sammanfattning ¹⁾	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022/2023 apr-mar	2022 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	712	600	2 663	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	84	56	284	255
Nettoomsättning, mkr	796	655	2 947	2 806
Bruttoresultat, mkr	487	384	1 783	1 680
Förvaltningsresultat, mkr	326	281	1 171	1 127
D:o kr/aktie	2,58	2,23	9,28	8,93
Resultat efter skatt, mkr	-292	1 870	2 126	4 288
D:o kr/aktie	-2,32	14,81	16,85	33,97
Fastighetsvärde, mkr	58 253	53 361	58 253	60 006
Investeringar inkl. förvärv, mkr	466	463	6 076	6 072
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	11	54	141	184
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	8	44	79	115
Belåningsgrad, %	42,0	40,4	42,0	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	4,9	3,5	3,8
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,3	1,7	2,3	2,2
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	266,70	252,17	266,70	270,60
Börskurs, kr/aktie	169,00	192,50	169,00	170,90
Miljöcertifierad yta (kvm), %	80	96	80	76
Total energiintensitet, kWh/m² (normalår)	169	188	169	178

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

Orealiserad värdeförändring

-401 mkr

Driftöverskott jämförbart bestånd

+14,9 Förändring %

Nettouthyrning

8 mkr

Pågående projekt

7,1 mdkr

Starka framtidslägen för kontor.

Osäkerheten i vår omvärld kvarstår. Det är över ett år sedan Ryssland invaderade Ukraina och en lösning ser ut att vara långt borta. Inflationen är fortsatt hög, framför allt i Sverige. Räntorna har högst troligt ännu inte toppat. I en sådan miljö levererar vi ett bra förvaltningsresultat och en fortsatt positiv nettouthyrning, samtidigt som vi får ett kvitto på att stora delar av vår portfölj finns i de bästa framtidslägena för kontor i Stockholm.

Resultat

Vi startar året med att leverera ett förvaltningsresultat om 326 mkr, motsvarande 2,58 kr/aktie, och en tillväxt om 16%. Utvecklingen förklaras främst av driftnettotillväxt i jämförbart bestånd om ca 15%, bidrag från färdigställda projekt och genomförda fastighetstransaktioner. Vår bedömning är att avkastningskraven fortsatt är i rörelse uppåt och har därför ökat dessa med i genomsnitt ca 10 punkter. Detta balanseras till viss del av ökade driftnetton. Totalt sett innebär det en värdeminskning om 401 mkr motsvarande -0,7%. Efter negativ orealiserad värdeförändring på derivat samt skatt blir resultat på sista raden -292 mkr, motsvarande -2,32 kr/aktie.

Efter kvartalets utgång fick vi vår rating Baa2 bekräftad av Moody's men utsikterna ändrades från stabila till negativa. Motiveringen är att förändrade marknadsförutsättningar i form av stigande räntor, viss kreditstramning till följd av en mer restriktiv obligationsmarknad samt fallande fastighetspriser, utmanar våra kreditnyckeltal såsom räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden är fortsatt avvaktande med ca 20 mdkr i omsättning under första kvartalet 2023 vilket är 64% lägre än för samma period föregående år. Stockholmsområdet har stått för störst andel av den totala transaktionsvolymen hittills i år med 57%.

Logistik är det segment som omsatt mest, följt av kontor, bostäder och handel.

För egen del sålde vi Skotten 6, Glashuset på Drottninggatan, i början av januari. Affären, om 1,9 mdkr, var ett naturligt steg i vår stadsutvecklingsstrategi och gav oss dessutom en starkt finansiell motståndskraft framåt.

Kontorsmarknaden

Första kvartalet hyrde vi ut motsvarande en årshyra om 56 mkr, vilket visar på en fortsatt stor efterfrågan på kontorsytor i bra lägen. Samtidigt märker vi att företag har ett stort kostnadsfokus och vi har tagit emot uppsägningar motsvarande en årshyra om 45 mkr. Det finns risk för att riktningen går mot minskade kontorsytor och krav på ökad flexibilitet i hyreskontrakten. Lägen innanför tullarna i Stockholm är fortsatt mest intressanta, för Atrium Ljungbergs del toppar Slussen och Hagastaden.

Vartannat år gör branschtidningen Fastighetsvärlden en enkät där de bästa framtidslägena för kontor i Stockholm kartläggs. I topp hamnade i år Slakthusområdet och på tredje plats Slussen. 92 tillfrågade experter ombads blicka tio år in i framtiden och konstaterade att de lägen som har störst hyrespotential har koppling till den planerade tunnelbaneutbyggnaden.



Annica Anäs, vd Atrium Ljungberg

”Slakthusområdet hamnar i topp som det läge i Stockholm med störst hyres-potential och bäst framtidsläge.”

Det är glädjande att stora delar av vår portfölj placerar sig på topp 10 listan där Hagastaden, för oss, sticker ut lite extra. Vi ser ett stort intresse för området, i synnerhet de industrihistoriska kvarteren där vi har gjort många fina uthyrningar det senaste kvartalet. I februari tecknade vi avtal om drygt 1 300 kvm med bostadsutvecklaren Nordr som flyttar sitt svenska kontor till vår fastighet Mineralvattenfabriken. Några som också väljer Hagastaden för sina huvudkontor är Granit, KitchenTime samt Zmarta Group.

I Sickla har vi under kvartalet tecknat avtal med Nacka kommun om att förlänga hyresavtalet för befintlig gymnasieskola, samt genomföra en tillbyggnad av skolan. Det nya avtalet omfattar totalt drygt 10 000 kvm, varav 2 100 kvm nybyggnation, och ska inrymma YBC (Young Business Creatives) som får utökade lokaler vägg i vägg med Rytmus och Designgymnasiet. Satsningen på Campus Sickla är ett viktigt steg i den fortsatta utvecklingen av Sickla som stadsdel med ett blandat innehåll av såväl arbetsplatser som utbildning, bostäder, kultur och handel.

Katarinahuset i Slussen fylls på med en mix av kreativa hyresgäster. Under kvartalets sista vecka blev det klart att en stor internationell mediekoncern flyttar sitt svenska huvudkontor till fastigheten. Avtalet omfattar cirka 1 900 kvm. Uthyrningarna under kvartalet är ett kvitto på våra platsters attraktivitet och att kontorets läge och sammanhang är viktigare än någonsin för hyresgästerna.

Vi har en väl differentierad kontraktportfölj där våra 10 största kunder står för 20% av intäkterna. Av dessa 20% är nästan hälften intäkter från stat och kommun.

Bostadsrättsmarknaden

Året har inletts med en positiv utveckling för svensk bostadsrättsmarknad. Under både februari och mars steg priserna på bostadsrätter med 1% respektive 2%. Prisutvecklingen på årsbasis ligger nu på –11% för bostadsrätter. Vi ser fortsatt ett lågt antal säljstarter av nyproducerade bostadsrätter, långt under medelvärdet de senaste sex åren.

Antalet sålda bostäder är fortsatt på en betydligt lägre nivå än föregående år, men det står inte helt still. Vi noterar en högre aktivitet sedan årsskiftet vilket visar sig genom fler intressenter och fler besökare på visningar. Hittills i år har vi tecknat fem bindande avtal med nya kunder och vi har inga planer på att sänka priserna på de lägenheter vi har till salu. Vår bedömning är att intresset för våra platser och bostadserbjudande kommer att hålla i sig och öka ju närmare färdigställande och inflyttning vi kommer.

Detaljhandeln

Av bolagets totala fastighetsbestånd utgör ca 20% handel. En handel med stort, diversifierat utbud där drygt 40% av sammansättningen, sett till handelsplatsernas omsättning, består av basvaror såsom livsmedel, apoteksvaror och systembolag. Dessa segment går som bekant bra i såväl goda som sämre tider och merparten har ökat i omsättning under de första månaderna, jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror högst troligt på en mix av prisjusteringar och volym – vi ser att antalet besökare på våra platser är fler än under 2022 och tillbaka på samma nivåer som 2019, innan pandemin.

Andra segment som ökar sin omsättning är optik och resebyråer. Även gym och bio har haft en gynnsam start på året men det är för tidigt att avgöra om det är ett trendbrott eller mer tillfällig ökning. Kläder och skor, som enbart utgör ca 11% av handelsplatsernas omsättning, har en volym i nivå med föregående år.

A house – med tydlig plan för expansion

I mitten av mars kommunicerade vi att Atrium Ljungberg förvärvat 50% av aktierna i A house för ca 20 mkr. Till det avser vi investera ca 50 mkr under de kommande åren för den framtida expansionen.

A house har sedan starten 2016 blivit ett nav för många innovativa verksamheter och nu planeras expansion till en rad platser i Stockholm, inom Atrium Ljungbergs bestånd. Bolaget har en unik förmåga att skapa destinationer som utgår från fastighetens själ, och fylls med ett levande innehåll. På samma sätt jobbar vi på Atrium Ljungberg då vi utvecklar platser.

A house har verkligen bevisat att man kan bygga ett starkt och lönsamt community och locka till sig oerhört intressanta hyresgäster. Genom partnerskapet breddas Atrium Ljungbergs erbjudande till befintliga kunder och vi riktar oss även mot nya branscher och sammanhang.

Projektportföljen

Vad händer då i våra utvecklingsprojekt? Ja, som tidigare kommunicerat fortsätter vi att arbeta aktivt med vår långsiktiga portfölj med målsättningen att investera i lönsamma projekt, även om en viss tidsförskjutning kan ske givet marknadsläget.

Jag är väldigt glad att kunna berätta om planerna för det vi kallar Sickla Trästad. Tillsammans med Nacka kommun driver vi en detaljplan i centrala Sickla om totalt sex kvarter, omfattande drygt 90 000 kvm BTA på den mark som idag huvudsakligen utgör parkeringar. Med bakgrund i bolagets mycket ambitiösa klimatomål, kombinerat med kundefterfrågan på attraktiva och unika stadsmiljöer, har Atrium Ljungberg nu fattat ett historiskt inriktningsbeslut om att uppföra dessa sex kvarter i trä. Detaljplanen går ut på granskning under tredje kvartalet 2023.

Under det första kvartalet fattade styrelsen investeringsbeslut om en ny tunnelbaneuppgång i Sickla galleria. I samband med utbyggnaden av blå tunnelbanelinje till Nacka, har Atrium Ljungberg sedan tidigare avtalat om en tunnelbaneuppgång i det pågående projektet Sickla



Annica Änäs, Mattias Celinder och Linus Kjellberg tillsammans med medgrundarna av A house; Zara Larsson, Johan Almquist och Richard Hammarskiöld.

Stationshus. Nu har vi också tecknat genomförandeavtal med Region Stockholm vilket innebär att ytterligare en uppgång tillskapas, rakt in i östra delen av Sickla Galleria. Tunnelbana och uppgång är planerade att tas i bruk 2030.

Varje dag som jag åker till och från kontoret ser jag arbetet med den kommande tunnelbanan. Som jag längtar efter att åka de 7 minuterna från T-centralen till Sickla. Det dröjer några år till. Men jag vet att sju år går väldigt fort när man har ett spännande och givande jobb.

Annica Änäs, vd

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 värdeförändringar 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 uttalade bolaget i början av 2022, en målsättning att investera ca 30 mdkr fram till år 2030. Givet bedömning om framtida hyresnivåer, projektkostnader och att uthyrning sker kan på så sätt en projektvinst om ca 10 mdkr möjliggöras. Med hänsyn till rådande omvärldsläge förskjuts tidplanen något.

Total möjlig investeringsvolym, 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 ca 85% av projektutvecklingen sker vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

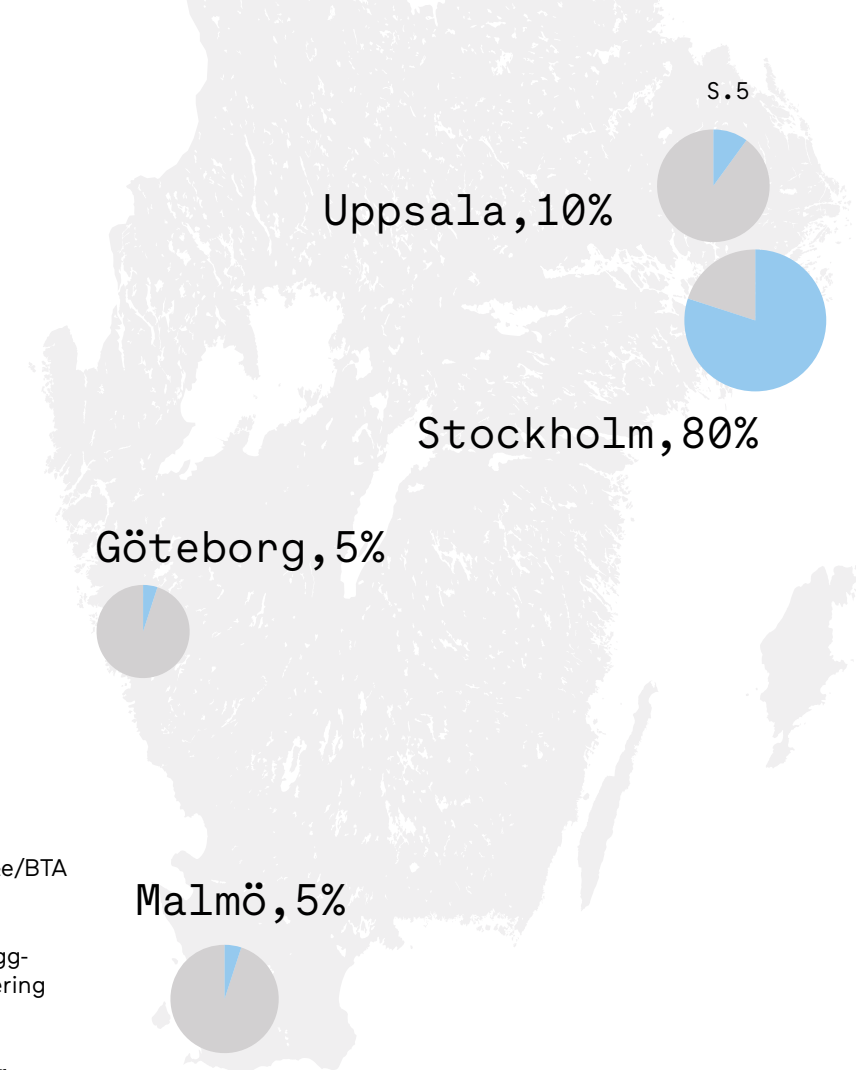
En viktig komponent i Agenda 2030 är våra nya hållbarhetsmål som fastställdes i slutet av 2021 och som gäller fram till 2030. Hållbarhet är en viktig affärsfråga och en avgörande del i vår strategi som handlar om innovativ stadsutveckling.

Tio goda skäl att vara på en plats

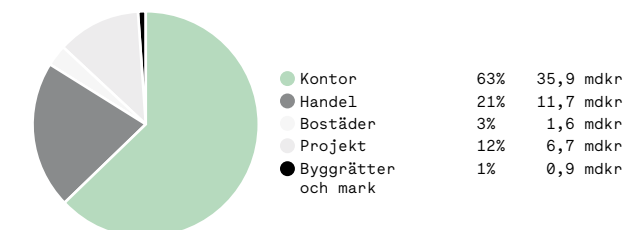
1. Folkliv hela dygnet
2. Aktiviteter och sport
3. Kultur och lärande
4. Konst och kulturhistoria
5. Natur och smarta ekosystem
6. Lek och sociala ytor
7. Mat och uteserveringar
8. Lugna oaser
9. Digital infrastruktur och wifi
10. Handel och service

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 ha 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 för perioden 2022-2030 som ska styra arbetet i en hållbar riktning. Utöver det har vi även ett antal nyckeltal relaterade till hållbarhet som kompletterar målen. Klimatmålet mäts i två nyckeltal, ett för förvaltning och ett för nyproduktion. För nyproduktionen har vi ett delmål om att halvera klimatpåverkan till 2025.

Under första kvartalet har arbetet fortsatt mot våra mål. Vi arbetar aktivt med livscykelanalyser i våra projekt, från ett tidigt skede för att se vilka åtgärder som är möjliga att göra för att minska klimatpåverkan. För vårt klimatmål för nyproduktion ser vi en minskning utifrån startvärdet, men något sämre än föregående kvartal. Detta beror på några nya projekt där vi inte har kommit lika långt i arbetet med livscykelanalyser, samt några projekt som har fått uppdaterade beräkningar. För vårt mål inom förvaltningen ser vi att vi är på samma nivå som föregående kvartal. Här är energianvändningen en stor del av klimatpåverkan. Där ser vi fortsatta minskningar kopplat till effektiviseringsåtgärder som sker ute i våra fastighetsområden. Även transporter till våra handelsplatser har stor påverkan, där resultatet är oförändrat från föregående år. Under kvartalet har vi installerat nya solceller i Hagastaden.

Det sociala målet är oförändrat då många aktiviteter kopplande till indexet Vår stad kräver mer än ett kvartal att genomföra. Det pågår genomgång av samtliga platser enligt vår process, för att se vad nästa steg är. Från och med slutet av 2022 har vi valt en ny medarbetarundersökning som fokuserar på hållbara medarbetare – Human Financial Wellness. Vi startade arbetet under 2022 och i januari 2023 satte vi ett indexmål för hela organisationen på 5,5, där max är 7. Undersökningen som genomfördes hösten 2022 gav ett startvärde om 5,7, vilket visade att våra medarbetare är mycket engagerade och att de trivs med arbetet, kollegor och chefer. Vidare pågår leverantörsuppföljning. Nästa leverantörsutvecklingsprogram planeras att genomföras under det andra kvartalet.

Atrium Ljungberg är tillsammans med sex andra fastighetsbolag, initiativtagare till FIHL “Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörsled” som lanserades i januari. Syftet är att utveckla ett gemensamt tillvägagångssätt för en effektiv uppföljning av hållbarhetsaspekter för leverantörer inom fastighetssektorn.

Under mars släppte vi även en investerarrapport för vår gröna finansiering samt den första återrapporteringen för hållbarhetslänkad finansiering.

EU:s taxonomi

Atrium Ljungbergs rapportering på taxonomin är frivillig, då vi inte omfattas av lagkraven. Vi ser att taxonomin är tillämplig för 100% av vår verksamhet. Vi rapporterar på ett av taxonomins sex miljömål, mål 1 – Begränsa klimatförändringar. Vid förenlighet med taxonomin uppfyller vi kraven för mål 1 och DNSH (do no significant harm) – kriterierna samt att de sociala minimikraven är uppfyllda.

För det första kvartalet ser vi inga större förflyttningar inom taxonomiförenliga aktiviteter. Andelen förenliga kapitalutgifter har ökat jämfört med 2022, detta beror på att förvärv av fastigheter som inte var förenliga med taxonomin inkluderades i kapitalutgifterna 2022. För att fler aktiviteter ska vara taxonomiförenliga behöver vi arbeta med minskad energianvändning i våra förvaltningsfastigheter, vilket kan innebära åtgärder som tar tid innan vi ser ett större utfall. Vi ser också en potential i våra kommande projekt när det gäller att förbättra andelen som är förenlig med taxonomin. Vi följer också utvecklingen inom taxonomin för att se vilka av de övriga fyra målen, som ej ännu är beslutade av EU, vi skulle kunna bidra till.

Mål 2030 hållbarhet	2023-03-31	2022	2021	2020	2019	Mål/Kommentar
KgCO ₂ e/BTA	403	388	–	–	–	0 kgCO ₂ e/BTA 2030, mål nyproduktion
Procentuell förändring startvärde	–10	–16	–	–	–	Startvärde 449
KgCO ₂ e/kvm ^{1) 2)}	7	7	–	–	–	0 kgCO ₂ e/Kvm 2030, mål förvaltning
Procentuell förändring	0	–	–	–	–	Saknas mätdata från f.g. år
Vår stad index, %	34	34	–	–	–	Mål 90%
Utvärderade leverantörer, % ³⁾	10	10	2	17	26	Mål 100% från 2022
Leverantörsutvecklingsprogram	–	2	–	–	–	Mål 2 st om året
Hållbara medarbetare index, % ⁴⁾	5,7	5,7	90	89	87	Mål 5,0 HFW. 2021-2019 avser GPTW
Nyckeltal						
Fastighetsenergi, kWh/m ² ¹⁾	93	96	112	122	132	År 2030 –20%, normalårskorr.
Hyresgästenergi, kWh/m ² ¹⁾	80	82	86	85	89	Normalårskorrigerat
Total energianvändning, kWh/m ² ¹⁾	169	178	198	207	221	Normalårskorrigerat
Total energianvändning, kWh/m ² ¹⁾	168	177	–	–	–	Ej normalårskorrigerat
Energibesparing, % kWh/m ² mot f.g. år ¹⁾	–10	–14	–6	–6	–5	R12, jämf.b. bestånd, normalårskorr.
Energibesparing, % kWh/m ² mot f.g. år ¹⁾	–10	–8	–	–	–	R12, jämf.b. bestånd, faktisk
Solceller, kvm	14 716	14 296	14 296	8 202	667	
Andel gröna avtal, % ¹⁾	70	67	59	44	36	Av årshyra
Vattenförbrukning, m ³ /m ²	0,46	0,44	0,46	0,39	0,39	
Certifierad yta (kvm), %	80	76	96	62	50	Mål: 100%
Certifierade byggnader, antal	50	49	55	37	30	
– varav BREEAM, antal	17	17	17	13	13	
– varav BREEAM in-use, antal	26	25	33	21	14	
– varav Miljöbyggnad, antal	7	7	6	3	3	
Betyg CDP	B	B	B	B		B Bästa möjliga betyg A
Taxonomin						
Förenlig omsättning, %	21	23	–	–	–	
– förvaltningsportföljen, %	24	24	–	–	–	
Förenliga kapitalutgifter, %	15	8	–	–	–	
– förvaltningsportföljen, %	16	6	–	–	–	
Förenliga driftutgifter, %	17	16	–	–	–	
– förvaltningsportföljen, %	17	16	–	–	–	

¹⁾ Rullande 12.

²⁾ Schablonberäkning avseende transporter till handelsplatser och genererat avfall, material och hyresgästers transporter exkluderas.

³⁾ Annat beräkningssätt mellan år 2020–2019, siffrorna ej jämförbara.

⁴⁾ HFW, Human Financial Wellness.

Fastighetsbestånd.

Fastighetsmarknad

Svensk transaktionsmarknad visade tydliga tecken på avmattnig under årets första kvartal med relativt låga transaktionsnivåer historiskt sett. Transaktionsvolymen för Q1 2023 blev ca 20 mdkr, vilket är 64% lägre än motsvarande period föregående år och 51% lägre än snittet de fem senaste åren. Intresset från utlandet har varit relativt stort sett till andelen utländska investerare som stod för 29% av total transaktionsvolym, vilket är något högre än årssnittet de senaste fem åren.

Årets första kvartal dominerades av logistik- och industrisegmentet som stod för 35% av transaktionsvolymen, följt av bostäder om 21%, kontor 16%, handel 16% och

samhällsfastigheter 1%. Stockholmsområdet stod fortsatt för störst andel av transaktionsvolymen med sina 57%, medan Malmö och Göteborg endast utgjorde 4% vardera.

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 75 fastigheter (76) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 943 000 kvm (956 000).

Fastighetsbestånd 2023-03-31	Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	556	35 864	64 572	1 947	3 506	93,3
Handelsfastigheter	257	11 740	45 677	902	3 507	92,2
Bostadsfastigheter	45	1 554	34 339	102	2 255	96,9
Affärsområde Fastighet	858	49 158	57 315	2 951	3 441	93,1
- varav Stockholm	550	37 275	67 789	2 083	3 787	93,2
- varav Uppsala	124	5 810	46 843	410	3 306	93,3
- varav Göteborg	74	2 999	40 539	181	2 451	92,1
- varav Malmö	110	3 073	27 991	277	2 524	92,7
Projektfastigheter	79	6 654	-	231	-	-
Mark och byggrätter	-	914	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	937	56 726	-	3 182	-	-
Exploateringsfastigheter	6					
Fastighetsbeståndet totalt	943	56 726		3 182		

¹⁾ Uthyrningsbar yta exklusive garage.
²⁾ Årlig rabatt om 70 mkr är exkluderad.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Skotten 6	Stockholm	K	12 984	2023-01-31	1 900

Förändring av fastighetsbeståndet		
mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	58 596	50 335
Förvärv	-	-
Försäljning	-1 818	-
Investeringar i egna fastigheter	349	406
Orealiserade värdeförändringar	-401	1 309
Omklassificering	-	0
Verkligt värde, utgående värde	56 726	52 050
Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 409	1 254
Omklassificering	-	-
Försäljning brf	-	-
Investeringar i bostadsrättsprojekt	118	57
Bokfört värde, utgående värde	1 527	1 311
Fastighetsbeståndet, utgående värde	58 253	53 361

Investeringar och försäljningar

Under perioden har 466 mkr (463) investerats i befintliga fastigheter, varav 349 (406) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 118 (57) avser bostadsrättsaffären.

Under året har en kontorsfastighet i centrala Stockholm, Skotten 6, om ca 13 000 kvm sålts till ett underliggande fastighetsvärde om 1 900 mkr med frånträde sista januari 2023.

Fastighetsvärdering

Under första kvartalet har en intern värdering genomförts av samtliga fastigheter. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftskostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 5% för 2023 (4% vid årsskiftet) 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 (5 700).

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,5% (4,4) – en ökning om ca 10 bp jämfört med årsskiftet vilket främst är hänförligt till kontor. Tillsammans med förstärkt kassaflöde (index från 4% till 5% för 2024 samt en fortsatt positiv nettouthyrning) och tid innebär det netto en värdenedgång om 0,7%.

Värderingsyield per region			
%	Intervall	2023-03-31 Genomsnitt	2022-12-31 Genomsnitt
Stockholm	3,4-6,4	4,2	4,1
Uppsala	3,8-5,7	5,4	5,3
Malmö	3,6-6,0	5,4	5,4
Göteborg	4,6-5,9	4,6	4,5
Totalt	3,4-6,4	4,5	4,4

Värderingsyield per fastighetskategori			
%	Intervall	2023-03-31 Genomsnitt	2022-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,4-6,4	4,2	4,1
Handel	3,7-6,0	5,3	5,2
Bostäder	3,6-4,7	4,4	4,4
Totalt	3,4-6,4	4,5	4,4

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 2023-03-31 uppgick till 1 527 mkr (1 409). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till ca 2 001 mkr (1 716) och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.

Kund.

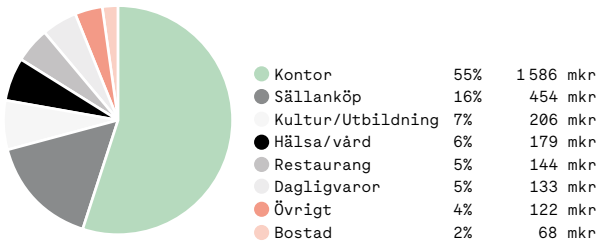
Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2023-04-01 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 2 890 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 93% (93), medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick till 4,6 år (4,5).

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

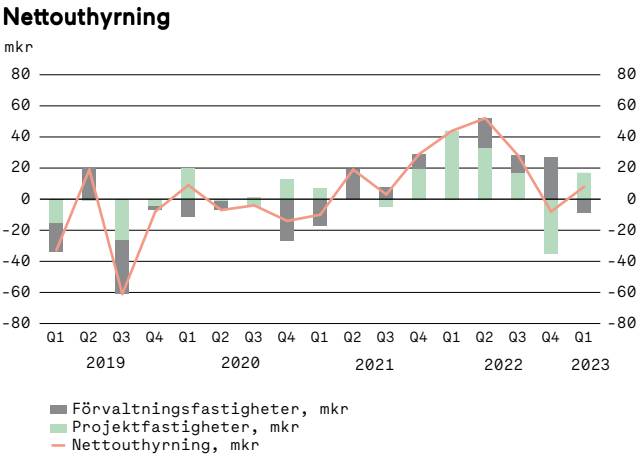
Kontrakterad årshyra per lokaltyp

– En blandad portfölj skapar flexibilitet



Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 8 mkr (44), varav projektfastigheter 17 mkr (46). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 56 mkr (92) medan uppsägning från kund uppgår till 45 mkr (38). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 3 mkr (10). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.



Uppsägningsbart årligt kontraktsvärde 2023-04-01	Antal kontrakt	Uthyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontrakts- värde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2023	72	10	20	1
2024	522	137	505	17
2025	300	129	483	17
2026	298	141	530	18
2027	130	119	420	15
2028+	150	222	808	28
Summa	1 472	759	2 767	96
Bostäder	611	34	68	2
Garage/parkering	218	103	56	2
Totalt	2 301	895	2 890	100



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 projektportfölj motsvarande en investeringsvolym om ca 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar. I början av 2022 lanserade bolaget en målsättning att investera ca 30 mdkr fram till 2030 i våra projekt med en projektvinst om ca 30%, men till följd av ändrade marknadsförutsättningar är planen att realisera projekten i den takt som marknaden möjliggör.

Per 31 mars 2023 omfattade vår projektportfölj ca 735 000 kvm BTA fördelat på 230 000 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 befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

Pågående projekt

Den 31 mars 2023 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 7,1 mdkr, varav 4,8 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 6,3 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om ca 37%, motsvarande 2,3 mdkr varav 0,7 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 0,8 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 1,0 mdkr, vilket kommer realiseras i takt med att vinstavräkning sker.

Under första kvartalet har ett nytt projekt beslutats motsvarande en investeringsvolym om ca 100 mkr (Campus Sickla). Befintligt hyresavtal har omförhandlats och förlängts samtidigt som utökning skett av en tillbyggnad om ca 2 100 kvm.

Atrium Ljungberg har ansökt om bygglov för en ny påbyggnad på Katarinahuset, vilken ska ersätta tidigare påbyggnad. Under hösten 2022 fick vi besked om att

bygglovet inte godkänts av Länsstyrelsen och överklagade beslutet till Mark- och miljödomstolen som efter årsskiftets utgång beslutade till vår fördel. I början av april 2023 meddelade Mark- och miljööverdomstolen att de inte ger prövningstillstånd för ytterligare överklaganden. Mark- och miljödomstolens avgörande står därmed fast.

Planerade projekt

Hagastaden

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna i Hagastaden och har varit aktivt involverade i utvecklingen av området i drygt 30 år. För att bidra till Hagastadens tillväxt som en dynamisk stadsdel, med målsättningen att bli en av världens främsta kluster för life science fram till 2030, har vi planerat flera projekt i området.

I juli 2022 undertecknades exploateringsavtal i Hagastaden innefattande två bostads- och ett kontorskvarter – kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa – en investeringsvolym om ca 5 mdkr. Det första steget i projektet är att bygga ett gemensamt garage för kvarteren vilket påbörjades hösten 2022. Därefter är bostadskvarteret Stanford först ut att byggas. Vid Brunnsviken, i östra Hagastaden har Atrium Ljungberg 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. De planerade 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 stads kvarter 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.

Investeringsbeslut har fattats för en ny tunnelbaneuppgång i Sickla. I samband med utbyggnaden av blå tunnelbanelinje till Nacka har vi sedan tidigare avtal om en uppgång i det pågående projektet Sickla Stationshus. Nu utökas detta med en ytterligare uppgång, rakt in i östra delen av Sickla galleria. Tunnelbana och uppgångar beräknas tas i bruk 2030.

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.

Slussen

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna vid Slussen. Vid Ryssgården och Södermalmstorg har vi möjlighet att utveckla en handelsplats om ca 16 000 kvm BTA. Handelsplatsen kommer att angränsa till den kommande Mälarterrassen, en publik byggnad om ca 7 000 kvm BTA med fantastisk utsikt över Gamla stan och vattnet. Mälarterrassen kommer att innehålla caféer, restauranger och inslag av kultur och beräknas vara inflyttningsklar 2026.

I Slussen har vi också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarne, som ligger ovanpå Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Det är en byggrätt om ca 7 000 kvm BTA fördelat på 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 och äger därmed ca 55 000 kvm LOA i befintligt bestånd. Till det kommer 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 2 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 lämnade vi i januari 2023 in en planansökan för att inleda ett planarbete för fortsatt utveckling 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.

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 beräknas tillskapas. Planen drivs tillsammans med planändring för att möjliggöra dagligvaruhandel i vår fastighet M2 samt detaljplanen för fastigheten M1. Detaljplanen tas fram tillsammans med Älvstranden Utveckling.

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.



Pågående projekt

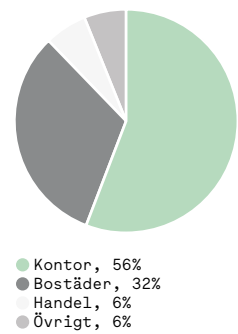
Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av investering	Färdigställt	Bostad, kvm	Lokaler, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth.grad, %
Under året färdigställda projekt										
- Slakthushallarna fas 1	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2023	-	2 300	190	10		10	70
Pågående projekt										
- Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2023	-	24 900	1 240	420		149	63
- Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	2 000	120	50		5	100
- Campus Sickla, tillbyggnad	Stockholm	Tillbyggn.	Kv 2 2025	-	2 100	100	80		7	100
- PV palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 2 2025	-	10 100	400	310		48	-
- Sickla stationshus	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	-	16 900	1 040	640		67	-
- Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026	-	23 900	1 260	1 220		126	-
- Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	320	290		17	100
- Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	-	16 400	1 600	1 420		86	-
Fastigheter att äga				-	104 800	6 270	4 440	10 200	515	25
Bostadsrätter			Vinst-avräkning	Bokningsgrad, % ningsgrad,% ²⁾						
Parkhusen kvarter 2	Uppsala	Nybyggn.	Kv 2 2023	5 800	-	290	80		-	57
Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	-	520	220		-	42
Bostadsrätter				12 400	0	810	300	1 000		
Pågående projekt				12 400	104 800	7 080	4 740	11 200		

¹⁾ Exklusive tillägg.
²⁾ Uppsala: 98 lägenheter är släppta för försäljning, varav 56 lägenheter är sålda. Nacka: 93 lägenheter är släppta för försäljning, varav 39 är sålda.

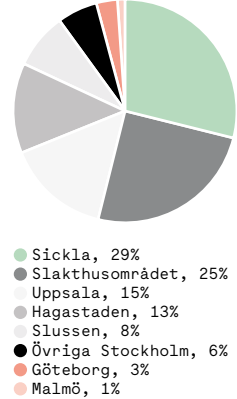
Planerade och pågående projekt med start senast år 2030

Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
- Hagastaden	-	58 000	13 000	4 600	3 900	7 400	280
- Sickla	-	92 000	35 500	4 900	3 900	6 800	310
- Slakthusområdet	198	165 000	45 000	10 300	8 700	13 000	570
- Slussen	-	55 000	55 000	4 900	2 400	6 600	270
- Övriga Stockholm	-	45 000	0	3 100	1 700	3 600	160
Uppsala	452	84 000	26 000	3 700	3 600	3 900	165
Göteborg/Malmö	-	29 000	5 400	1 100	800	1 400	70
Summa	650	528 000	179 900	32 600	25 000	42 700	1 825
Avgår driftnetto idag, mkr							-85
Nytillskapat driftnetto, mkr							1 740
Bostadsrätter							
Stockholm							
- Hagastaden	440	39 000	39 000	3 950	3 900	4 550	
- Sickla	933	86 000	33 000	5 100	4 300	7 000	
- Slakthusområdet	195	15 000	-	1 350	1 300	1 500	
Uppsala	302	24 000	20 000	950	700	1 050	
Summa	1 870	164 000	92 000	11 350	10 200	14 100	
Projektportfölj med start senast år 2030							
	2 520	692 000	271 900	43 950	35 200	56 800	

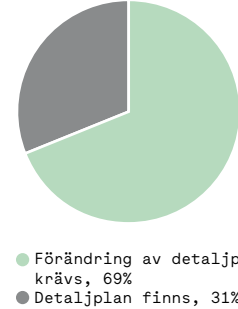
Projektportfölj efter fastighetstyp
- Bostäder och kontor står för ca 90% av arean



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



Projektportfölj efter detaljplan
- För drygt 30% 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 fram till år 2030. 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

Trots centralbankernas aggressiva räntehöjningar och åtstramningar på marknaden har inflationen inte vikt undan. Både amerikanska, europeiska och svenska räntemarknaden prissätter ytterligare räntehöjningar under 2023 och det är svårt att prognostisera när dessa kommer få effekt och inflationen vänder nedåt. Parallellt med fortsatt positiv marknadsdata har turbulens rådit inom den internationella banksektorn, vilket under andra halvan av mars har medfört en väldigt volatil räntemarknad. Turbulensen har spiltt över på all kapitalintensiv verksamhet, däribland fastighetsbolag – mixen av en banksektor med problem och en åtstramad obligationsmarknad skapar oro för framtida finansiering.

Svenska korta marknadsräntor har fortsatt att stiga under första kvartalet. 3 månader Stibor har rört sig från 2,70% vid årets början till 3,36% sista mars medan den 10-åriga swapräntan har varit volatil och under andra halvan av mars, när bankoron startade, rådde stora intradagrörelser. 10-åriga swapräntan har gått från 3,12% vid årsskiftet och toppade på 3,29% i början av mars till att avsluta månaden på 2,86%. Räntemarknaden prisar in en fortsatt låg långränta.

Svensk kapitalmarknad har fortsatt varit sval. Det har funnits korta öppningar där ett fåtal emissioner har gjorts, men det är få fastighetsbolag som har emitterat med motsvarande kreditrating som Atrium Ljungberg. Baserat på prissättningen av obligationer i andrahandsmarknaden skulle bolagets kreditmarginal för en 5-årig obligation vara ca 3,0–3,5%.

Certifikatsmarknaden är fortsatt begränsad men den utestående volymen för Atrium Ljungberg har ökat med 390 mkr under första kvartalet. Kreditmarginalen över Stibor, för 3 månaders löptid, är oförändrat på ca 0,70%-enheter.

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 24 466 mkr (25 389). Skuldportföljens genomsnittliga utgående ränta uppgick till 2,3% (2,2) exklusive outnyttjade kreditfaciliteter och 2,4% (2,3) inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Genomsnittlig ränte- och kapitalbindning uppgick till 4,0 år (4,0) respektive 4,1 år (4,3).

Under första kvartalet har räntebärande skulder minskat med 923 mkr (ökning 4 828). Vidare har ett nytt hållbarhetslänkat banklån om 1 000 mkr tagits upp samtidigt som en obligation om 200 mkr har förfallit. Volymen företagscertifikat har ökat med 390 mkr och revolverande kreditfaciliteter har utnyttjats med 1 107 mkr. Resterande volymförändring är hänförlig till valutakursförändringar och effekter av periodiseringar.

Räntetäckningsgraden, mätt rullande 12 månader, uppgick till 3,5 ggr (3,8) och belåningsgraden uppgick vid utgången av perioden till 42,0% (42,3).

Outnyttjat kreditutrymme uppgick till 7 940 mkr (6 055), vilket väl täcker utestående företagscertifikat om 1 445 mkr och annan upplåning med kort återstående löptid. Totalt tillgänglig likviditet inklusive kassa om 416 mkr (380) och outnyttjad checkräkningskredit om 300 mkr (300) uppgår till 8 656 mkr (6 735).

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 9 439 mkr (9 498) och gröna säkerställda och icke säkerställda banklån om 4 370 kr (4 372), sammantaget 56% (55) av total lånevolym.

Hållbarhetslänkad finansiering är kopplad till måluppfyllelsen av högt ställda hållbarhetsmål för koncernen. Totalt finns hållbarhetslänkade obligationer om 999 mkr och hållbarhetslänkade säkerställda banklån om 2 695 mkr, sammantaget 15% (16) av total finansiering.

Säkerheter

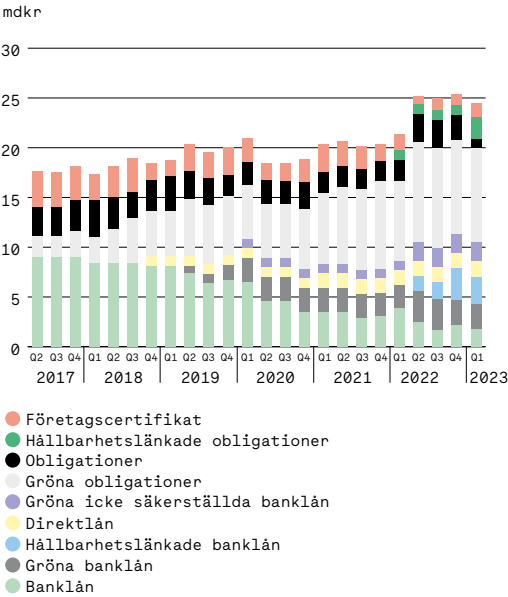
Av räntebärande skulder är 8 497 mkr (9 385) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 14% (15) av totala tillgångar. Resterande andel utgörs av icke säkerställd finansiering.

Derivatinstrument

Derivatportföljen bestod vid utgången av första kvartalet av ränteswappar om 18 064 mkr (17 664) med förfall 2023–2032 och valutaswappar om 2 965 mkr (3 189).

Utveckling finansieringskällor

– Hållbarhetslänkade obligationer och banklån tillkom som finansieringskälla under 2022



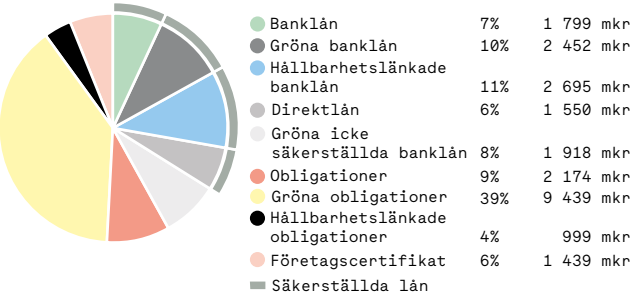
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 14% i förhållande till totala tillgångarna



Räntebärande skulder

– 24 466 mkr i räntebärande skulder, varav 72% grön och hållbarhetslänkad finansiering



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 kvartalet till -252 mkr (838) drivet av sjunkande långräntor. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen uppgick vid kvartalsskiftet till 1 038 mkr (1 513).

Kreditrating

Moody’s har mot bakgrund av stigande marknadsräntor och finansieringskostnader, samt en bedömning om fallande fastighetspriser i marknaden beslutat att bekräfta Atrium Ljungbergs Baa2 rating men ändra utsikterna från stabila till negativa. Motiveringen är att såväl vår räntetäckningsgrad som belåningsgrad utmanas.

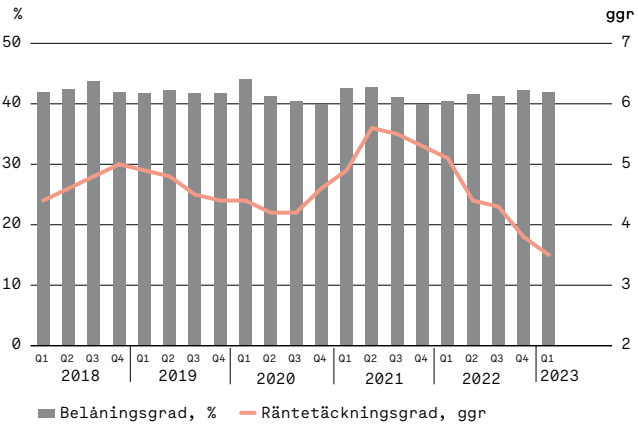
Räntebindning, mkr			
Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2023	3 067	13	1,1
2024	1 994	8	2,1
2025	2 250	9	2,3
2026	2 704	11	1,9
2027	4 050	17	2,7
>2027	10 401	42	2,6
Totalt	24 466	100	2,3

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

Kapitalbindning, mkr					
Bindningstid	Banklån	Kapital-marknad	Total skuld	Andel, %	Totala kredit-avtal
2023	0	2 589	2 589	11	2 589
2024	0	1 794	1 794	7	3 294
2025	3 148	2 799	5 947	24	10 437
2026	197	3 236	3 433	14	5 383
2027	1 915	3 140	5 055	21	5 055
>2027	5 155	494	5 649	23	5 648
Totalt	10 415	14 051	24 466	100	32 406

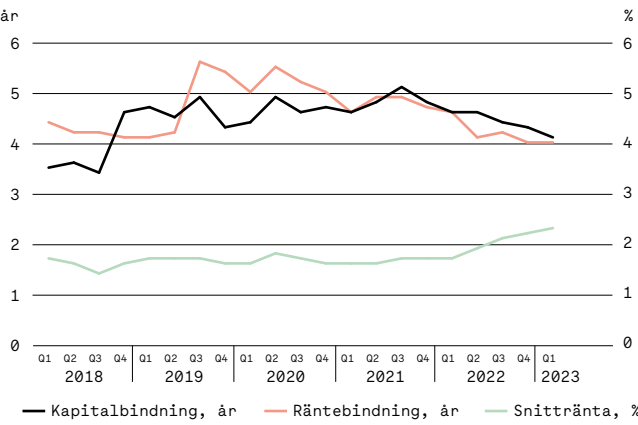
Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån

– Stigande marknadsräntor påverkar räntetäckningsgraden



Genomsnittlig utgående ränta samt kapital- och räntebindning

– Stigande marknadsräntor påverkar successivt låneräntan och bindningstiderna som dock fortsatt är runt 4 år



Rapport över totalresultat Koncernen.

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022/2023 apr-mar	2022 jan-dec
Belopp i mkr				
Hysesintäkter	712	600	2 663	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning	84	56	284	255
Nettoomsättning	796	655	2 947	2 806
Kostnad fastighetsförvaltning				
Taxebundna kostnader	-69	-55	-213	-199
Övriga driftskostnader	-45	-48	-195	-199
Förvaltningskostnader	-43	-41	-179	-177
Reparationer	-9	-8	-41	-41
Fastighetsskatt	-55	-53	-217	-214
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-4	-4	-13	-14
	-224	-209	-858	-843
Kostnad projekt- och entreprenad	-85	-62	-306	-282
Bruttoresultat	487	384	1 783	1 680
- fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	489	391	1 805	1 707
- projekt- och entreprenadverksamhet	-1	-6	-22	-27
Central administration	-17	-22	-86	-91
- fastighetsförvaltning	-15	-20	-72	-76
- projekt- och entreprenadverksamhet	-2	-3	-14	-15
Räntenetto	-134	-72	-485	-423
Tomträttsavgälder	-10	-9	-41	-39
Förvaltningsresultat	326	281	1 171	1 127
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-401	1 309	961	2 671
Fastigheter, realiserade	-6	10	1	18
Nedskrivning goodwill	-24	-	-24	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	-	-	329	329
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	3	-	-275	-278
Derivat, orealiserade	-252	838	436	1 526
Resultat före skatt	-355	2 439	2 599	5 393
Aktuell skatt	-10	-10	-3	-3
Uppskjuten skatt	73	-559	-470	-1 102
Periodens resultat	-292	1 870	2 126	4 288
Summa totalresultat för perioden	-292	1 870	2 126	4 288
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.				
Genomsnittligt antal aktier	126 106	126 301	126 166	126 215
Resultat per aktie före o efter utspädning, kr	-2,32	14,81	16,85	33,97

Segmentrapportering.

2023 jan-mar							
	Fastigheter	Projekt-utveck- ling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimine- ringar	Ej för- delade poster	Koncernen
Belopp i mkr							
Hysesintäkter	728	-	-	-	-16	-	712
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	209	209	-125	-	84
Nettoomsättning	728	-	209	209	-141	-	796
Kostnad fastighetsförvaltning	-234	-	-	-	10	-	-224
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-6	-200	-205	120	-	-85
Bruttoresultat	495	-6	9	4	-11	-	487
Central administration	-20	-2	-	-2	5	-	-17
Räntenetto	-	-	1	-	-1	-134	-134
Tomträttsavgälder	-10	-	-	-	-	-	-10
Förvaltningsresultat	464	-8	10	2	-7	-134	326
Värdeförändringar ^{2) 3)}	-432	3	-	3	-	-252	-681
Skatt	-	-	-	-	-	63	63
Periodens resultat	33	-5	10	5	-7	-323	-292
Investeringar och förvärv	349	118	-	118	-	-	466
Tillgångar, periodens slut	58 143	1 527	288	1 815	-	2 302	62 260
2022 jan-mar							
	Fastigheter	Projekt-utveck- ling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimine- ringar	Ej för- delade poster	Koncernen
Belopp i mkr							
Hysesintäkter	609	-	-	-	-10	-	600
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	162	162	-106	-	56
Nettoomsättning	609	-	162	162	-116	-	655
Kostnad fastighetsförvaltning	-216	-	-	-	7	-	-209
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-10	-152	-162	100	-	-62
Bruttoresultat	393	-10	10	0	-9	-	384
Central administration	-19	-1	-3	-3	0	-	-22
Räntenetto	-	-	-	-	-	-71	-71
Tomträttsavgälder	-9	-	-	-	-	-	-9
Förvaltningsresultat	365	-11	7	-3	-8	-71	281
Värdeförändringar ^{2) 3)}	1 319	-	-	-	-	838	2 157
Skatt	-	-	-	-	-	-569	-569
Periodens resultat	1 684	-11	7	-3	-8	198	1 870
Investeringar och förvärv	406	57	-	58	-	-	464
Tillgångar, periodens slut	53 349	1 311	243	1 554	-	1 907	56 810

¹⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.
²⁾ Fastigheter, orealiserade -401 mkr (1 309). Fastigheter, realiserade -6 mkr (10). Nedskrivning goodwill -24 mkr (-).
³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -252 mkr (838).

Kommentarer till koncernens resultat januari-mars 2023.

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 och Kylhuset 28, Palmfelt Center, i Slakthusområdet med tillträde 28 april 2022. Den 2 maj 2022 frånträdde Sicklaön 87:1, Svindersvik i Nacka och den 31 januari 2023 frånträdde Skotten 6 på Drottninggatan i Stockholm.

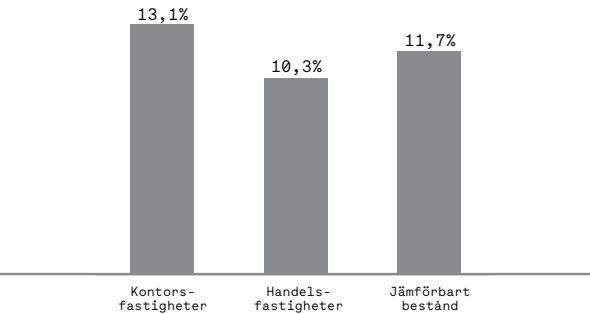
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 712 mkr (600) och inkluderar såväl rabatter om -18 mkr (-19) som engångsersättning om 2 mkr (10) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 11,7%. Ökningen förklaras främst av indexreglering, minskade vakanser och genomförda omförhandlingar. Därtill har vidaredebitering av el ökat till följd av högre kostnader. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

Hyresintäkter, mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	587	525	11,7%
Engångsersättningar	2	10	
Projektfastigheter	67	48	
Förvärvade fastigheter	50	0	
Sålda fastigheter	7	16	
Summa	712	600	18,8%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 224 mkr (209). För jämförbart bestånd var ökningen 5,1%, vilket främst förklaras av högre kostnader för el, varav drygt hälften vidaredebiteras till kund.

Fastighetskostnader, mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-179	-170	5,1%
Projektfastigheter	-29	-32	
Förvärvade fastigheter	-13	0	
Sålda fastigheter	-3	-7	
Summa	-224	-209	7,1%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. TL Byggs intäkter redovisas över tid genom successiv vinstavräkning och 41% av intäkterna kommer från avtal där fakturering sker på löpande räkning och resterande avser fastprisuppdrag.

Bruttoresultat för projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till -1 mkr (-6). Omsättningen i TL Bygg uppgick till 209 mkr (162), varav 60% (66) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncern-interna transaktioner uppgick till 9 mkr (10).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 15 mkr (20) och för projekt- och entreprenad till 2 mkr (3). Genomförda omstruktureringar och organisationsförändringar förklarar främst de minskade kostnaderna i central administration.

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -134 mkr (-72), och har påverkats av aktiverad ränta om 21 mkr (23). Räntenettot har ökat med ca 20 mkr till följd av högre lånevolym, ca 40 mkr till följd av högre ränteläge och 2 mkr till följd av lägre aktiverad ränta. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på kvartalets genomsnittliga skuldvolym uppgick till 2,4% (1,8). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 10 mkr (9).

Värdeförändringar

Inledningen av 2023 har präglats av fortsatt stigande marknadsräntor och högre kreditmarginaler än för ett år sedan. Högre finansieringskostnader medför enligt vår bedömning fortsatt stigande avkastningskrav i marknaden, vilket i vår portfölj återspeglas genom ca 10 bp högre värderingsyield. Högre avkastningskrav har till viss del motverkats av förbättrat kassaflöde främst kopplat till positiv nettouthyrning och ökat indexantagande för 2023 (från 4% vid årsskiftet till 5% i Q1) då inflationen inte viker undan. Det medför att periodens realiserade värdeförändringar uppgår till -401 mkr (1 308) motsvarande -0,7% (2,6).

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -6 mkr (-10) och är hänförligt till försäljningen av Skotten 6 som frånträdde 31 januari 2023.

Nedskrivning av goodwill uppgick till -24 mkr (0) och är hänförligt till försäljningen av Skotten 6.

Kostnad försäljning av exploateringsfastighet är hänförligt till försäljning av Brf Konstharts på Nobelberget i Sickla i kvartal 3 2022.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -252 mkr (838), drivet av sjunkande långräntor.

Värdeförändring fastighet, mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Avkastningskrav	-729	661
Kassaflöde m.m.	318	45
Projektvinster	10	602
Förvärv	0	0
Orealiserad värdeförändring	-401	1 308
D:o i %	-0,7%	2,6%
Realiserad värdeförändring	-6	10
Totala värdeförändringar	-407	1 318
D:o i %	-0,7%	2,6%

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 63 mkr (-569), varav -10 mkr (-10) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskju- ten skatt
Skatteberäkning jan-mar 2023, mkr		
Förvaltningsresultat	326	
Ej avdragsgill ränta	39	
Skattemässigt avdragsgilla		
- Avskrivningar	-247	247
- Ombyggnationer	-36	36
- Aktiverad ränta	-21	21
Övrig skattemässig justering	-3	6
Skattepl. förvaltningsresultat	57	310
Aktuell skatt	-12	
Försäljning fastigheter	-	31
Värdeförändring fastigheter	-	-401
Värdeförändring derivat	37	-302
- Varav ej skattepliktigt	-37	-
Skattepl. res. före underskottsavdr.	57	-362
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-7	7
- Utgående balans	-0	0
Skattepliktigt resultat	50	-354
Redovisad skattekostnad	-10	73

Balansräkning i sammandrag
Koncernen.

Belopp i mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	56 726	52 050	58 596
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 277	1 134	1 277
Goodwill	140	165	165
Övriga anläggningstillgångar	287	42	106
Derivat	1 275	897	1 572
Summa anläggningstillgångar	59 705	54 288	61 717
Exploateringsfastigheter	1 527	1 311	1 409
Omsättningstillgångar	612	566	391
Likvida medel	416	645	380
Summa omsättningstillgångar	2 555	2 522	2 181
Summa tillgångar	62 260	56 810	63 898
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28 182	26 752	29 141
Uppskjuten skatteskuld	6 295	6 122	6 661
Långfristiga räntebärande skulder	24 466	21 548	25 389
Långfristig skuld finansiell leasing	1 277	1 134	1 277
Derivat	237	37	59
Övriga långfristiga skulder	297	272	295
Summa långfristiga skulder	32 572	29 113	33 682
Övriga kortfristiga skulder	1 507	944	1 074
Summa kortfristiga skulder	1 507	944	1 074
Summa eget kapital och skulder	62 260	56 810	63 898

Förändring i eget kapital
Koncernen.

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	333	3 960	21 248	25 541
Periodens resultat	-	-	1 870	1 870
Förvärv av egna aktier	-	-	-2	-2
Utdelning, 5,20 kr/aktie	-	-	-657	-657
Utgående balans per 31 mars 2022	333	3 960	22 459	26 752
Periodens resultat	-	-	2 418	2 418
Förvärv av egna aktier	-	-	-28	-28
Utgående balans per 31 december 2022	333	3 960	24 848	29 141
Periodens resultat	-	-	-292	-292
Utdelning, 5,30kr/aktie	-	-	-668	-668
Utgående balans per 31 mars 2023	333	3 960	23 887	28 182

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 (7 114 875). Per den 31 mars 2023 uppgick därmed antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 105 861) medan genomsnittligt antal aktier under kvartalet uppgick till 126 215 257 (126 301 278).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning 31 mars 2023.

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 58 253 mkr (60 006) fördelat på 1 527 mkr (1 409) i exploateringsfastigheter och 56 726 mkr (58 596) i förvaltningsfastigheter. Sistnämnda värderat till ca 57 315 kr/kvm med en genomsnittlig värderingsyield om 4,5% (4,4). För mer information se avsnittet Fastighetsbestånd samt Projektutveckling.

Goodwill

Goodwill uppgick vid periodens slut till 140 mkr (165). Förändringen är hänförlig till försäljningen av fastigheten Skotten 6. Goodwill avser uppskjuten skatt och uppstod när Atrium Fastigheter och Ljungberggruppen 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 (1 277).

Intressebolag

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde per 2023-03-31 uppgick till 21 mkr och redovisas inom Övriga anläggningstillgångar i koncernens balansräkning.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 28 182 mkr (29 141), vilket motsvarar 223 kr/aktie (231).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid kvartalets utgång till 33 632 mkr (34 125), motsvarande 267 kr/aktie (271). En minskning om 0,5%, justerat för lämnad utdelning, jämfört med ingången av året.

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

Uppskjuten 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.

Uppskjuten skatteskuld netto 2023-03-31			
mkr	Underlag	Skatteskuld	
		Nominell	Verklig
Underskottsavdrag	-0	-0	-0
Derivat m.m.	1 255	258	251
Fastigheter	37 169	7 657	1 970
Summa	38 423	7 915	2 221
Fastigheter, tillg.förvärv	-7 866	1 620	-
Enligt balansräkningen	30 556	6 295	-

Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 24 466 mkr (25 389) med en genomsnittlig utgående ränta om 2,3% (2,2). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 42,0% (42,3). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valutaderivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 1 038 mkr (1 513). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.



Kassaflödesanalys
Koncernen.

Belopp i mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022/2023 apr-mar	2022 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Förvaltningsresultat	326	281	1 171	1 127
Återföring av- och nedskrivningar	3	4	13	14
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	2	0	2
Betald skatt	-37	79	-120	-4
Kassaflöde fr. den löp. verksam. före förändringar av rörelsekapital	292	366	1 065	1 139
Nettoförändring av rörelsekapital	-92	-241	579	429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200	125	1 643	1 568
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-3 674	-3 674
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-466	-463	-2 352	-2 349
Försäljning av fastigheter	1 519	10	1 576	67
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-182	49	-246	-14
Inköp/försäljning av inventarier	-1	-6	-8	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	869	-410	-4 704	-5 983
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	5	23	28
Upptagna lån	1 991	2 706	11 511	12 226
Amortering av skuld	-2 690	-1 841	-8 340	-7 491
Utbetald utdelning	-334	-657	-334	-657
Återköp egna aktier	0	-2	-28	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 033	210	2 832	4 076
Periodens kassaflöde	36	-74	-229	-339
Likvida medel vid periodens början	380	719	645	719
Likvida medel vid periodens slut	416	645	416	380



Moderbolaget.

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

Nettoomsättningen uppgick till 78 mkr (71). Rörelse-resultatet uppgick till -14 mkr (-16).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 116 mkr (125). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om -178 mkr (201).

Räntebärande skulder uppgick till 17 759 mkr (17 796). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022/2023 apr-mar	2022 jan-dec
Hysesintäkter	1	1	4	4
Förvaltningsintäkter	78	70	364	356
Nettoomsättning	78	71	368	360
Fastighetskostnader	-0	-1	-2	-3
Förvaltnings-/administrationskostn.	-91	-85	-421	-414
Rearesultat försäljning fastigheter	-	-	0	0
Avskrivningar	-1	-1	-4	-5
Rörelseresultat	-14	-16	-59	-62
Resultat från andelar i koncernbolag	0	-	728	728
Ränteintäkter m.m.	248	351	777	879
Räntekostnader m.m.	-118	-210	-445	-537
Resultat efter finansiella poster	116	125	1 000	1 008
Bokslutsdispositioner	1	1	50	51
Resultat före skatt	117	126	1 051	1 059
Aktuell skatt	-1	-	-1	-
Uppskjuten skatt	0	-34	-1	-35
Periodens resultat	116	91	1 049	1 024

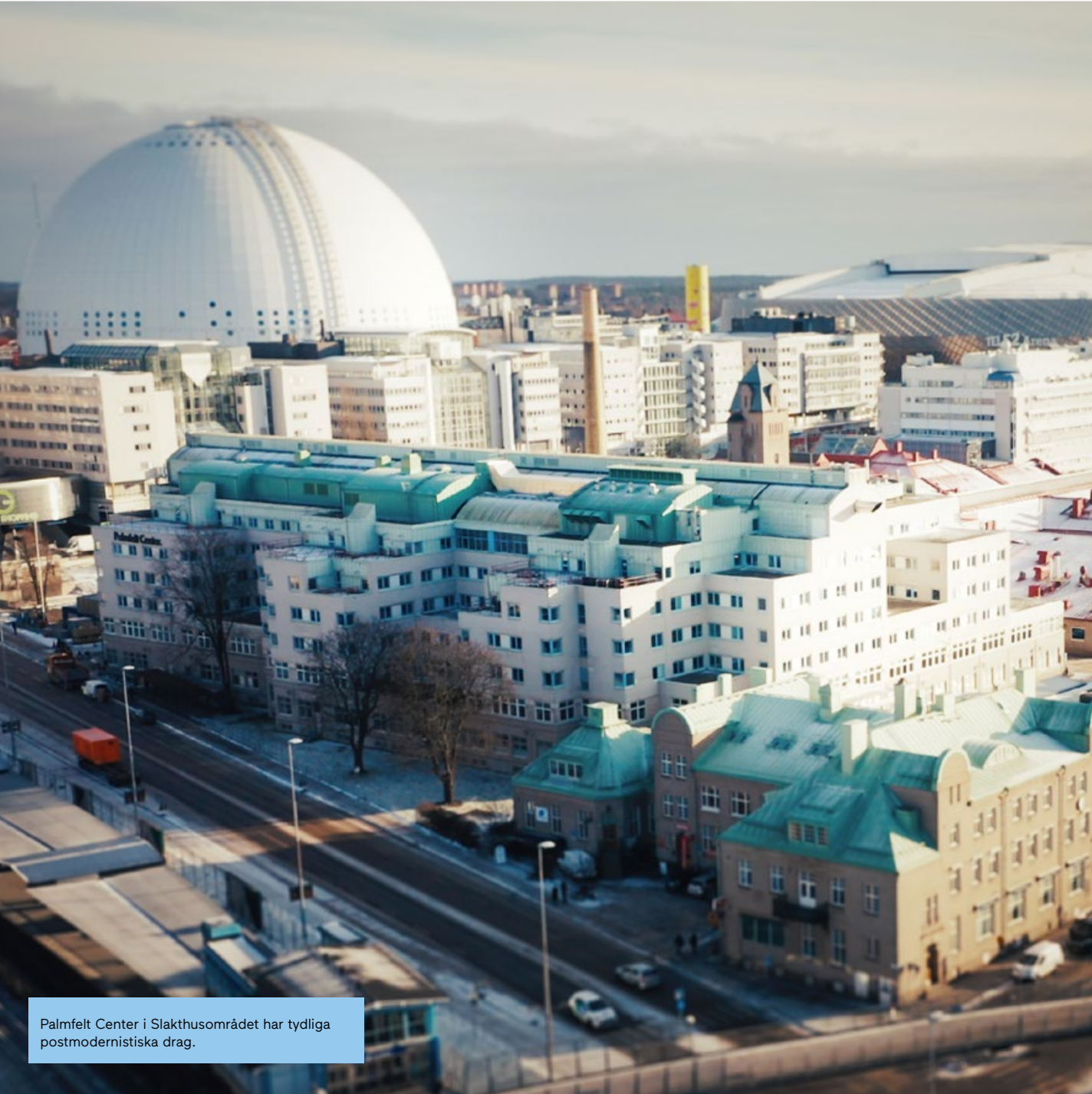
Belopp i mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillg.	5	7	5
Finansiella anläggningstillg.	1 717	1 326	1 556
Omsättningstillgångar	26 742	24 103	26 979
Summa tillgångar	28 463	25 436	28 540
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 953	9 599	10 504
Obeskattade reserver	2	5	3
Avsättningar	21	19	20
Långfristiga skulder	17 997	15 724	17 855
Kortfristiga skulder	491	89	158
Summa eget kapital och skulder	28 463	25 436	28 540



Nyckeltal. ¹⁾

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022/2023 apr-mar	2022 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Hyresvärde, kr/kvm	3 441	3 084	3 441	3 445
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	93	93
Överskottsgrad, %	69	65	68	67
Fastighetsvärde, kr/kvm	57 315	54 926	57 315	58 931
Värderingsyield, %	4,5	4,2	4,5	4,4
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	943	881	943	956
Antal fastigheter vid periodens utgång	75	67	75	76
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Belåningsgrad, %	42,0	40,4	42,0	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	4,9	3,5	3,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,0	14,8	14,1	15,6
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	-4,1	28,6	7,7	15,7
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	0,2	12,0	4,4	7,3
Genomsnittlig utg. ränta, %	2,3	1,7	2,3	2,2
Räntebindning, år	4,0	4,6	4,0	4,0
Kapitalbindning, år	4,1	4,6	4,1	4,3
DATA PER AKTIE				
Förvaltningsresultat, kr	2,58	2,23	9,28	8,93
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,49	1,82	9,25	8,59
Resultat efter skatt, kr	-2,32	14,81	16,85	33,97
Långsiktigt substansvärde, kr	266,70	252,17	266,70	270,60
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	249,09	243,98	249,09	251,81
Avyttringsvärde, kr	219,08	209,85	219,08	223,46
Utdelning, kr	-	-	-	5,30
Börskurs, kr	169,00	192,50	169,00	170,90
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	126 106	126 301	126 166	126 215
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 301	126 106	126 106
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	302	321	311	321

¹⁾ Se definitioner sidorna 27-28, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.
²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 6% använts.



Palmfelt Center i Slakthusområdet har tydliga postmodernistiska drag.

Härledning av nyckeltal.

Atrium Ljungberg använder alternativa nyckeltal som inte definieras av IFRS då dessa har bedömts ge värdefull, kompletterande information vid utvärdering av den finansiella utvecklingen av bolaget.

Avstämningar mot de finansiella rapporterna lämnas för de alternativa nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna och som bedömts väsentliga att specificera.

Se även definitioner på sid 27–28.

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022/2023 apr-mar	2022 jan-dec
SUBSTANSVÄRDEN				
Antal utestående aktier, tusental	126 106	126 301	126 106	126 106
Eget kapital	28 182	26 752	28 182	29 141
+ Beslutad ej verkställd utdelning	334	-	334	-
- Derivat	-1 038	-860	-1 038	-1 513
- Goodwill	-140	-165	-140	-165
- Uppskjuten skatt	6 295	6 122	6 295	6 661
Långsiktigt substansvärde	33 632	31 849	33 632	34 125
kr/aktie	266,70	252,17	266,70	270,60
- Bedömd verklig uppskj. skatt (se sid 17)	-2 221	-1 034	-2 221	-2 370
Aktuellt substansvärde	31 411	30 815	31 411	31 755
kr/aktie	249,09	243,98	249,09	251,81
+ Derivat	1 038	860	1 038	1 513
- Uppskjuten skatt, netto	-4 074	-5 088	-4 074	-4 292
- Räntebärande skuld	24 466	21 548	24 466	25 389
- Verkligt värde ränteb. skuld	-25 214	-21 631	-25 214	-26 186
Avyttringsvärde	27 628	26 505	27 628	28 180
kr/aktie	219,08	209,85	219,08	223,46
FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	326	281	1 171	1 127
- Aktuell skatt förvaltningsres. (se sid 15)	-12	-51	-4	-43
Förvaltningsresultat efter skatt	314	230	1 167	1 084
Vägt genomsn. antal utestående aktier, tusental	126 106	126 301	126 166	126 215
kr/aktie	2,49	1,82	9,25	8,59

Belopp i mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022/2023 apr-mar	2022 jan-dec
ÖVERSKOTTSGRAD				
Driftöverskott	489	391	1 805	1 707
Hysesintäkter	712	600	2 663	2 550
Överskottsgrad, %	69	65	68	67
BELÄNINGSGRAD				
Förvaltningsfastigheter	56 726	52 050	56 726	58 596
+ Exploateringsfastigheter	1 527	1 311	1 527	1 409
Summa fastigheter	58 253	53 361	58 253	60 006
Räntebärande skulder	24 466	21 548	24 466	25 389
Belåningsgrad, %	42,0	40,4	42,0	42,3
RÄNTETÄCKNINGSGRAD				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	326	281	1 171	1 127
+ Räntenetto	134	72	485	423
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	-	-	329	329
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	3	-	-275	-278
Summa	463	353	1 711	1 601
Räntenetto	134	72	485	423
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	4,9	3,5	3,8
NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)				
Räntebärande skulder	24 466	21 548	24 466	25 389
- Likvida medel	-416	-645	-416	-380
Nettoskuld	24 050	20 904	24 050	25 010
Bruttoresultat	487	384	1 783	1 680
- Central administration	-17	-22	-86	-91
- Tomträttsavgälder	-10	-9	-41	-39
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	-	-	329	329
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	3	-	-275	-278
EBITDA	463	353	1 711	1 601
Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)	13,0	14,8	14,1	15,6
AVKASTNINGSMÅTT				
Periodens resultat	-292	1 870	2 126	4 288
Eget kapital, genomsnitt	28 662	26 147	27 467	27 341
Avkastning eget kapital, % (årstakt)	-4,1	28,6	7,7	15,7
Periodens resultat före skatt	-355	2 439	2 599	5 393
+ Räntenetto	134	72	485	423
+ Värdeförändring derivat	252	-838	-436	-1526
Resultat	31	1 672	2 649	4 290
Summa tillgångar, genomsnitt	63 079	55 547	59 535	59 091
Avkastning totalt kapital, % (årstakt)	0,2	12,0	4,4	7,3

Kvartalsöversikt.

RESULTATRÄKNINGAR								
	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	712	672	661	619	600	600	555	565
Projekt- och entreprenadomsättning	84	101	50	49	56	95	88	103
Nettoomsättning	796	773	710	667	655	695	643	667
Kostnader för fastighetsförvaltning	-224	-227	-216	-191	-209	-193	-167	-177
Kostnader projekt- och entreprenad	-85	-102	-57	-62	-62	-103	-98	-97
Bruttoresultat	487	444	438	414	384	399	378	393
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	489	444	445	427	391	407	388	388
- projekt- och entreprenadverksamheten	-1	-1	-7	-13	-6	-8	-10	5
Central administration	-17	-21	-21	-27	-22	-27	-25	-24
- fastighetsförvaltning	-15	-18	-17	-22	-20	-25	-20	-20
- projekt- och entreprenadverksamheten	-2	-3	-4	-5	-3	-2	-4	-4
Finansiella intäkter och kostnader	-144	-137	-126	-119	-80	-68	-91	-87
Förvaltningsresultat	326	286	291	268	281	304	263	281
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-401	-1 467	87	2 742	1 309	1 448	461	964
Fastigheter, realiserade	-6	-0	-3	11	10	-6	0	-15
Nedskrivning goodwill	-24	-	-	-	-	-	-	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	-	-	329	-	-	-	-	379
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-	-5	-273	-	-	-	-1	-288
Derivat, orealiserade	-252	-90	91	686	838	63	72	43
Resultat före skatt	-355	-1 276	522	3 708	2 439	1 809	795	1 364
Skatt	63	259	-90	-704	-569	-370	-168	-226
Periodens resultat	-292	-1 017	432	3 003	1 870	1 439	627	1 138

NYCKELTAL ¹⁾								
	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Hysesvärde, kr/kvm	3 441	3 445	3 210	3 204	3 084	3 093	3 013	3013
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	92	92	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	69	66	67	69	65	68	70	69
Fastighetsvärde, kr/kvm	57 315	58 931	60 076	59 871	54 926	54 167	52 197	51 990
Värderingsyield, %	4,5	4,4	4,1	4,0	4,2	4,2	4,3	4,3
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	943	956	957	881	893	893	866	860
Antal fastigheter vid periodens utgång	75	76	65	67	66	67	67	67
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	42,0	42,3	41,3	41,6	40,4	39,9	41,1	42,7
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,5	3,8	4,3	4,4	5,1	5,3	5,5	5,8
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	14,1	16,1	16,5	17,0	14,7	12,2	13,8	13,2
Avkastning på eget kapital R12, %	7,7	15,7	24,8	26,1	20,6	15,6	13,0	13,9
Avkastning på totalt kapital R12, %	4,4	7,3	12,2	12,7	10,5	8,8	7,4	7,5
Genomsn. utgående ränta, %	2,3	2,2	2,1	1,9	1,7	1,7	1,7	1,6
Räntebindning, år	4,0	4,0	4,2	4,1	4,6	4,7	4,9	4,9
Kapitalbindning, år	4,1	4,3	4,4	4,6	4,6	4,8	5,1	4,8
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	2,58	2,26	2,30	2,12	2,23	2,41	2,08	2,22
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,49	2,46	2,29	2,00	1,82	2,39	2,00	2,26
Resultat per aktie, kr	-2,32	-8,05	3,42	23,78	14,81	11,38	4,96	9,00
Långsiktigt substansvärde, kr	266,70	270,60	280,08	277,14	252,17	245,73	232,13	226,62
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	249,09	251,81	269,31	266,59	243,98	236,02	223,23	218,07
Avyttringsvärde, kr	219,08	223,46	236,95	227,98	209,85	198,73	187,49	181,66
Börskurs, kr	169,00	170,90	137,50	134,00	192,50	199,70	183,80	194,90
Genomsnitt antal aktier, tusental	126 106	126 417	126 264	126 301	126 301	126 415	126 477	126 553
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 301	126 301	126 313	126 417	126 493

¹⁾ Se definitioner på sidorna 27–28. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.

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

Övrig information.

Förvaltningsresultat

Från och med första delårsrapporten 2023 redovisas intäkter och kostnader hänförliga till bostadsrättsförsäljning inom Värdeförändringar i koncernens resultaträkning samtidigt som vi inför begreppet Förvaltningsresultat. Därmed utgår begreppet Resultat före värdeförändring. Tidigare redovisades resultat från bostadsrättsaffären inom Projekt- och entreprenadomsättning och Kostnad projekt- och entreprenad. För helåret 2022 innebär det att 329 mkr flyttas från Projekt- och entreprenadomsättning till Intäkt försäljning exploateringsfastighet och -278 mkr flyttas från Kostnad projekt- och entreprenad till Kostnad försäljning exploateringsfastighet. Syftet med förändringen är att förenkla uppföljning av den löpande intjäningen.

Redovisningsprinciper

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–29 och sidorna 1–13 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2022.

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 värdeförändringar i resultaträkningen på raderna Intäkt försäljning exploateringsfastighet och Kostnad försäljning exploateringsfastighet.

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 2023-03-31 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 237 (59) mkr redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om -178 (201) 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 24 466 mkr (25 389) och dess verkliga värde till 25 214 mkr (26 186). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med

tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

Säsongseffekter

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

Alternativa nyckeltal

Atrium Ljungberg tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal.

Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen.

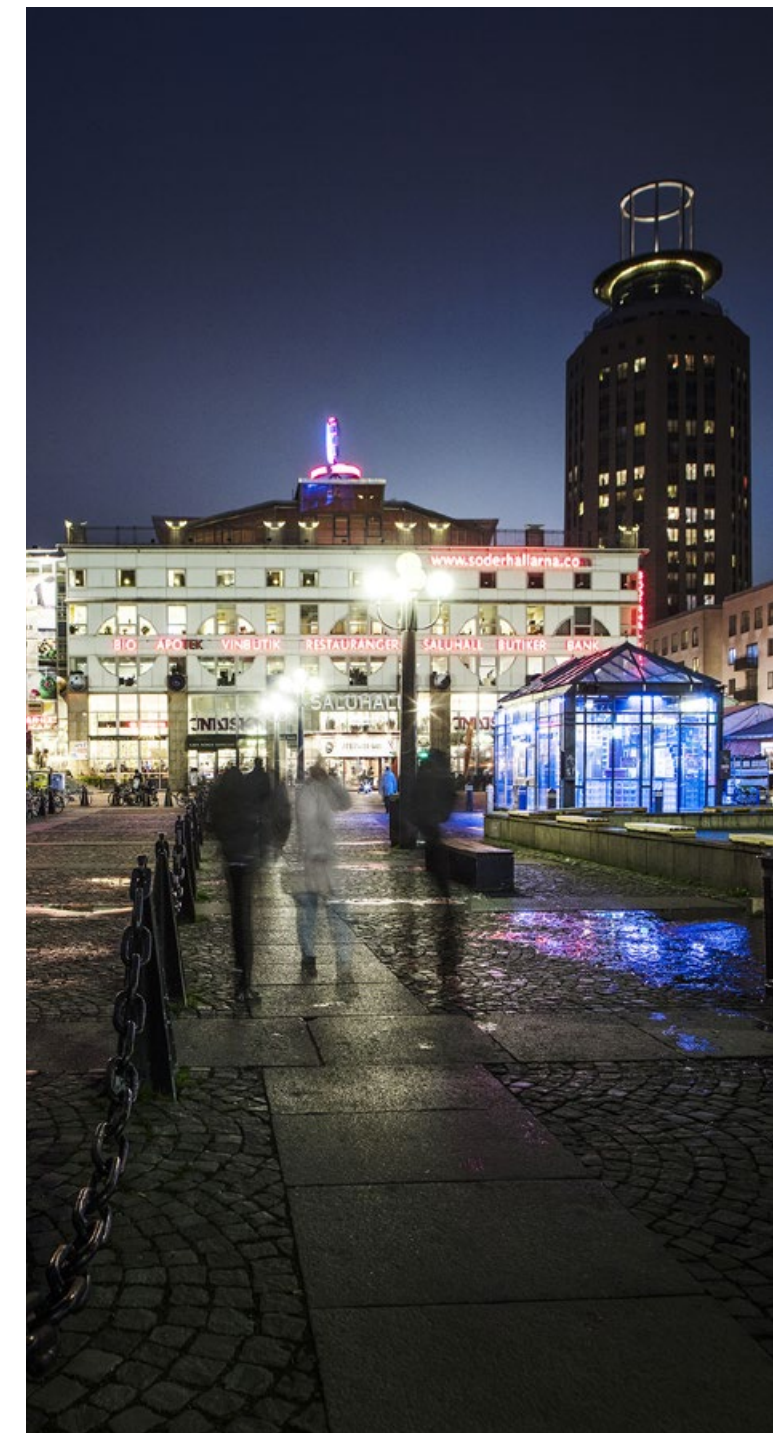
Avstämning av alternativa nyckeltal för 2022 och tidigare finns tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats, www.al.se. Från och med Q1 2023 finns avstämningen i avsnittet Härledning av nyckeltal på sid 21.

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:

Avskrivningar skulle göras med –84 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med 401 mkr, och realiserad värdeförändring fastighet skulle justeras med 397 mkr. Nedskrivning goodwill utgår med 24 mkr. Värdeförändring derivat skulle förändras med 297 mkr och uppskjuten skatt med –321 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om 714 mkr.

Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –21 462 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –482 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 –140 mkr. Derivat värderas enligt lägsta värdets princip skulle därmed justeras för övervärden motsvarande –1 275 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –4 783 mkr och eget kapital med –18 577 mkr.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns på starka delmarknader

i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. 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, delvis fortsatt störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden. 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.

Energiförsörjningen från Ryssland är en fortsatt stor fråga som accentuerades i och med invasionen av Ukraina. Den utgör en betydande risk för tillväxten i Europa och innebär en fortsatt hög riskpremie på energipriserna, trots ökat utbud från USA. På grund av detta kan den utbuds- och produktionsbrist vi upplevt under 2022 komma att 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 likviditetsbuffert om ca 9 mdkr.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2022, avsnittet ”Risker och riskhantering” på sid 62–68.

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 rustat att hantera de utmaningar som olika scenarios kan föra med sig.

Händelser efter balansdagen

Moody's har mot bakgrund av stigande marknadsräntor och finansieringskostnader, samt en bedömning om fallande fastighetspriser i marknaden beslutat att bekräfta Atrium Ljungbergs Baa2 rating men ändra utsikterna från stabila till negativa. Motiveringen är att såväl vår räntetäckningsgrad som belåningsgrad utmanas.

Årsstämman och valberedningen

Vid Atrium Ljungbergs årsstämma den 22 mars 2023 fastställdes bland annat:

- en utdelning om 5,30 kr/aktie (5,20), uppdelad på två utbetalningstillfällen om vardera 2,65 kr/aktie med avstämningsdagar 24/3 respektive 29/9.
- omval av styrelseledamöterna Gunilla Berg, Simon de Château, Conny Fogelström, Johan Ljungberg och Sara Laurell samt nyval av Johan Thorell. Till styrelseordförande omvaldes Johan Ljungberg. Erik Langby avböjde omval.

- att valberedning inför nästa årsstämma ska utgöras av Per-Erik Hasselberg utsedd av familjen Holmström, Lars Ericson utsedd av Konsumentföreningen Stockholm, Anna Strömberg utsedd av Carnegie Fonder, Johan Ljungberg utsedd av familjen Ljungberg och Risto Murto utsedd av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

- styrelsens godkännande av ersättningsrapport för räkenskapsåret 2022 samt förlängning och utökning av bolagets lånesubventionsprogram för sju ledande befattningshavare i bolagsledningen.

- mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier samt mandat att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

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

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 14 april 2023

Annica Ånäs, verkställande direktör

Aktien.

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av 2022 ca 8 000 aktieägare. De tio största enskilda ägarna per 2023-03-31 framgår av tabellen nedan.

Återköp av aktier

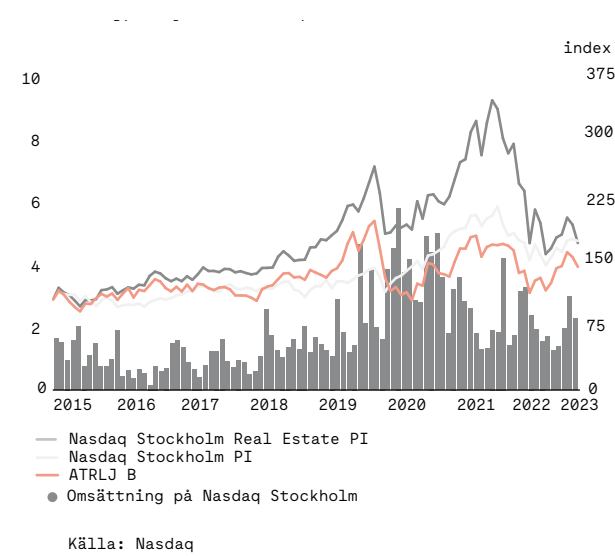
Vid årsstämman i mars 2023 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde, per den 31 mars 2023, 7 114 875 aktier av serie B. Under första kvartalet 2023 gjordes inga återköp (2 mkr).

Direkt och totalavkastning

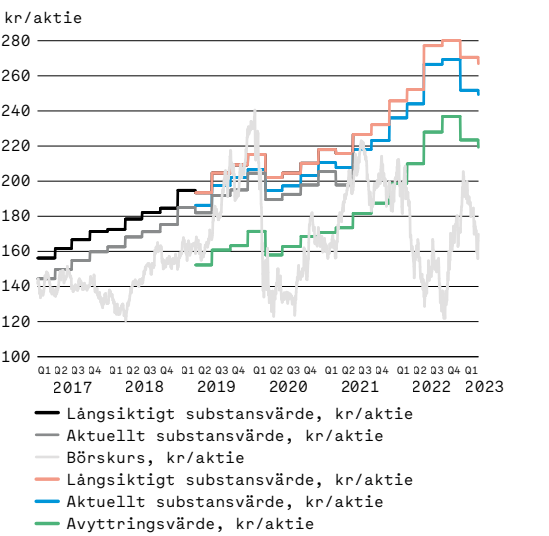
Av stämman föreslagen utdelning om 5,30 kr/aktie motsvarar en direktavkastning om 3,1 % (2,7) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Under den senaste 12 månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit –9,5 % (26,4).

Atrium Ljungbergaktien



Långsiktigt substansvärde, aktuellt substansvärde och börskurs



Större aktieägare per 2023-03-31

	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	29 346	31,6	23,7
Konsumentföreningen Stockholm	0	32 861	20,3	24,7
Familjen Holmström	1 810	14 549	20,1	12,3
Varma Pensionsförsäkringar	0	8 117	5,0	6,1
Carnegie fonder	0	7 250	4,5	5,4
Swedbank Robur Fonder	0	3 319	2,0	2,5
Vanguard	0	1 879	1,2	1,4
BlackRock	0	1 794	1,1	1,3
Margareta af Ugglas	0	1 445	0,9	1,1
AFA Försäkring	0	1 414	0,9	1,1
Övriga	0	20 132	12,4	20,5
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	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Aktiekurs, SEK		
– Lägsta	150,10	177,30
– Högsta	205,40	212,40
– Stängningskurs	169,00	192,50
Börsvärde, mdkr	21,3	24,3
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	63%	76%
P/E	10,0	4,8
Aktiens direktavkastning	3,1%	2,7%



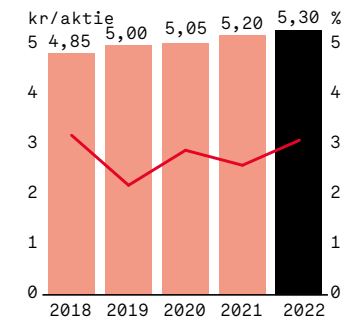
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg.

Stabil utdelning.

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



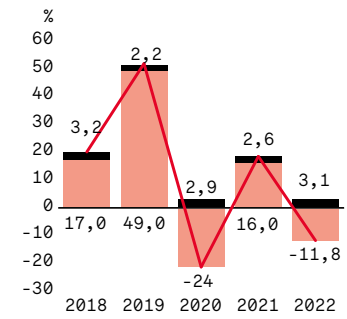
● Utdelning, kr/aktie
— Direktavkastning, %

Möjlighet till god värdetillväxt.

Med en projektvolym om ca 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

Aktiens totalavkastning

Totalavkastning i genomsnitt 11,5% de senaste fem åren.



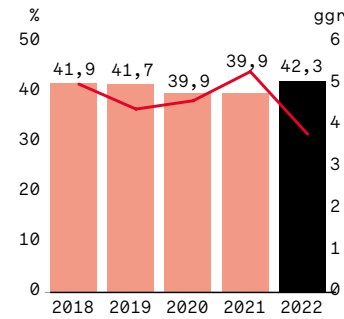
● Aktiens värdeutveckling, %
● Aktiens direktavkastning, %
— Totalavkastning, %

Låg finansiell risk.

Vi har en stark finansiell ställning med såväl stabil belåningsgrad som räntetäckningsgrad. Vi har en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med negativ utsikt.

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

Stabil belåningsgrad och räntetäckningsgrad.



● Belåningsgrad, %
— Räntetäckningsgrad, ggr

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.

Definitioner.

Finansiella definitioner

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 totalt kapital rullande 12 mån, %

Resultat före skatt för de senaste 12 månaderna med tillägg för räntenetto samt värdeförändring derivat 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.

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

Förvaltningsresultat 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 utgående ränta, %

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

Genomsnittlig utgående 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.

Förvaltningsresultat per aktie, kr

Förvaltningsresultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Används för att belysa den löpande förvaltningsverksamheten.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat med tillägg för räntenetto samt resultat från försäljning exploateringsfastighet dividerat med räntenetto (exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad).

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

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 påverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

LOA, kvm
Lokalarea avser byggnadens uthyrbar area för lokaler.

Lokaltyp
Den verksamhet som bedrivs i den individuella lokalen avgör lokaltypen: kontor, handel, bostäder, övrigt eller garage. I övrigt ingår bland annat utbildning, kultur, service och förråd.

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

Nettouthyrning
Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet
Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där omställning planeras eller pågår i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter.

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet sker vid färdigställandetidpunkten.

Projektvinst, %
Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i % av total investering.

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

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

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

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

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

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

Överskottsgrad, %
Bruttoresultat fastighetsförvaltning i % av redovisade hyresintäkter.

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

Hållbarhetsrelaterade definitioner

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

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

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

Gröna hyresavtal, %
Kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager för hyresavtal med grön hyresbilaga i % av kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager. Grön hyresbilaga är en avtalsbilaga från Fastighetsägarna där hyresgästen och 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.

Totala kapitalutgifter
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.



Panncentralen på Nobelberget.

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



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

Rapporttillfällen.

Delårsrapport januari-juni 2023	2023-07-06
Delårsrapport januari-september 2023	2023-10-12
Bokslutskommuniké 2023	2024-01-31
Årsredovisning 2023	2024-02-23

Pressreleaser under kvartalet.

Kemikalieinspektionen flyttar till Atrium Ljungbergs Chokladfabriken	2023-01-02
Atrium Ljungberg säljer fastigheten Skotten 6 i Stockholm city	2023-01-17
Zmarta flyttar till Mineralvattenfabriken i Hagastaden	2023-01-31
Adam & Albin öppnar sin restaurang SOLEN i april	2023-02-07
Campus Sickla stärks ytterligare med utökat gymnasium	2023-02-21
Nordr flyttar svenska kontoret till Hagastaden	2023-02-24
Atrium Ljungberg blir hälftenägare i community- och coworkingaktören A house	2023-03-16

- <https://www.linkedin.com/company/atrium-ljungberg>
- <https://www.facebook.com/atriumljungberg>
- <https://twitter.com/atriumljungberg>
- <https://www.instagram.com/atriumljungberg/>

Atrium Ljungberg, april 2023.
Foto: TMRW, Mathias Bardå, Peter Rutherhagen, WTR Arkitekter, Pixery Media, Måns Berg, Oscar Hökerberg, Industriromantik.
Produktion: Narva Communications.

