

Fortsatt positiv netto-
uthyrning och god tillväxt i
förvaltnings-
resultatet.



Sammanfattning januari-juni 2023.

- ⇒ Hysesintäkterna uppgick till 1 411 mkr (1 218), varav ökningen i jämförbart bestånd var 12,2% (2,3).

⇒ Driftöverskottet uppgick till 987 mkr (818), varav jämförbart bestånd ökade med 15,0% (1,3).

⇒ Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 176 mkr (105) och bruttoresultatet till 1 mkr (-19).

⇒ Förvaltningsresultatet uppgick till 658 mkr (550), motsvarande 5,22 kr/aktie (4,35).

⇒ Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -989 mkr (4 051), varav projektvinster uppgick till 20 mkr (1 243).

⇒ Periodens resultat uppgick till -440 mkr (4 873), motsvarande -3,49 kr/aktie (38,58).
- ⇒ Nettouthyrningen för perioden uppgick till 31 mkr (96), varav bolaget själv sagt upp -5 mkr (-28) inför kommande projekt.

⇒ Periodens investeringar uppgick till 1 006 mkr (4 710) varav förvärv 0 mkr (3 728). Fastighetsförsäljningar uppgick till 1 825 mkr (49). Under andra kvartalet färdigställdes Parkhusen kv 2 i Gränbystaden i Uppsala varvid 27 mkr vinst-avräknades motsvarande 54% tillträdde lägenheter.

⇒ Substansvärde kr/aktie uppgick till 264,42 motsvarande en minskning om 1,3%, justerat för lämnad utdelning.

Sammanfattning ¹⁾	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022/2023 jul-jun	2022 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	699	619	1 411	1 218	2 743	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	92	49	176	105	327	255
Nettoomsättning, mkr	790	667	1 587	1 323	3 070	2 806
Bruttoresultat , mkr	500	414	988	798	1 869	1 680
Förvaltningsresultat, mkr	332	268	658	550	1 235	1 127
D:o kr/aktie	2,63	2,12	5,22	4,35	9,79	8,93
Resultat efter skatt, mkr	-148	3 003	-440	4 873	-1 025	4 288
D:o kr/aktie	-1,17	23,78	-3,49	38,58	-8,13	33,97
Fastighetsvärde, mkr	58 054	60 301	58 054	60 301	58 054	60 006
Investeringar inkl. förvärv, mkr	540	4 247	1 006	4 710	2 369	6 072
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	25	70	36	124	96	184
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	23	52	31	96	50	115
Belåningsgrad, % ²⁾	41,8	40,7	41,8	40,7	41,8	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,4	3,6	4,0	3,6	3,8
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,3	1,9	2,3	1,9	2,3	2,2
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	264,42	277,14	264,42	277,14	264,42	270,60
Börskurs, kr/aktie	186,60	134,00	186,60	134,00	186,60	170,90
Miljöcertifierad yta (kvm), %	82	98	82	98	82	76
Total energiintensitet, kwh/m² (normalår)	162	187	162	187	162	178

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

²⁾ Ny definition från Q2 2023, beräknat på netto räntebärande skulder istället för brutto. Nyckeltalen är omräknade.

Orealiserad värdeförändring

-989 mkr

Driftöverskott jämförbart bestånd

+15,0 Förändring %

Nettouthyrning

31 mkr

Pågående projekt

7,2 mdkr

Världens största träprojekt blir verklighet - i Sickla.

I en banbrytande satsning har Atrium Ljungberg tagit initiativ till Stockholm Wood City – världens största urbana stadsbyggnadsprojekt i trä. Det nya området i Sickla kommer att erbjuda en pulserande, urban miljö med en mix av arbetsplatser, bostäder, restauranger och butiker, allt uppfört i trästomme. Stockholm Wood City markerar en ny era för hållbar arkitektur och stadsutveckling och blir ett internationellt skyltfönster för hållbart byggande.

Ja, så lyder de första raderna i lanseringen av Stockholm Wood City – världens största stadsutvecklingsprojekt i trä. Jag är fantastiskt stolt över detta initiativ, det är inte bara ett viktigt steg för oss som företag, utan en historisk milstolpe för svensk innovationsförmåga. Stockholm Wood City manifesterar vår framtid och från hyresgästerna finns en stark efterfrågan på nytänkande hållbara lösningar som vi möter med det här projektet.

Stockholm Wood City omfattar hela 250 000 kvadratmeter och är världens största kända stadsbyggnadsprojekt med trästomme. Det rör sig om ett område med 7 000 kontorsplatser och 2 000 bostäder i Sickla i Nacka kommun. Det nya området kommer att erbjuda en pulserande, urban miljö med en mix av arbetsplatser, bostäder, restauranger och butiker.

Fastighetsbranschen spelar en helt avgörande roll i den gröna omställningen, då byggnader står för hela 40% av världens CO₂-utsläpp. Atrium Ljungberg har högt uppsatta hållbarhetsmål som bland annat innebär att vi ska halvera klimatpåverkan i våra byggprojekt till 2025 och vara klimatneutrala 2030. Med så ambitiösa mål behöver vi agera på riktigt. Stockholm Wood City blir starten på en ny era för hållbar arkitektur och stadsutveckling som vi hoppas ska inspirera andra bolag, inte bara i Sverige utan även internationellt. Uppmärksamheten av lanseringen

har varit stor med många artiklar i såväl nationella som internationella många medier, bland andra The Economist och CNN.

Omvärld och resultat första halvåret

Andra kvartalet liknar i stora drag första kvartalet, d v s. god tillväxt i förvaltningsresultatet men fallande fastighetsvärden. Förvaltningsresultatet ökar med 24%, vilket främst beror på god hyrestillväxt inom såväl kontors- som handelssegmentet i kombination med bra kostnadskontroll och ett stabilt räntenetto.

Centralbanker världen över kommunicerar fortsatta räntehöjningar och kvantitativa åtstramningar, så även i Sverige, vilket medför en något nervös finansmarknad med stigande marknadsräntor och viss kreditåtstramning som följd. Inflationen börjar vika undan i flertalet länder om än från höga nivåer, men i Sverige har den bitit sig fast vilket bl a förklaras av en kraftigt försvagad svensk krona. Sammantaget medför det betydligt högre finansieringskostnader än tidigare, vilket påverkar tillgångspriser såsom fastigheter. Vår bedömning är därför att marknadens avkastningskrav fortsätter uppåt och vi har under andra kvartalet ökat dessa med i genomsnitt 10 punkter, vilket betyder 20 punkters ökning sedan årsskiftet och 60 punkter på ett år. Detta balanseras till viss del av ökade driftnetton. Totalt sett innebär det en värdeminskning andra kvartalet om 588 mkr motsvarande -1%.



Annica Anäs, vd Atrium Ljungberg

”Projektet omfattar hela 250 000 kvadratmeter.”

Trots marknadens kreditåtstramning fick vi möjligheten och valde under andra kvartalet att emittera en mindre volym i obligationsmarknaden samtidigt som vi har förlängt två befintliga bankfaciliteter. Vi har ca 8 mdkr i outnyttjade kreditfaciliteter och står därmed väl rustade att hantera kommande förfall in i 2025 samtidigt som vi kan möta verksamhetens behov.

Kontor och detaljhandel

Under det andra kvartalet hyrde vi ut motsvarande en årshyra om 42 mkr, vilket visar att efterfrågan på kontorsytor i bra lägen inte mattats av. Vi noterar dock ett fortsatt stort kostnadsfokus från företag och vi har tagit emot uppsägningar motsvarande en årshyra om 17 mkr. Lägen innanför tullarna i Stockholm är mest attraktiva och för vår del fortsätter Hagastaden att vara mest intressant.

Vi har gjort flera riktigt bra uthyrningar under det senaste kvartalet. Vi har bland annat tecknat två hyresavtal med MTR Nordic, ett för nytt huvudkontor i Hagastaden, omfattande 2 500 kvm och ett för pendeltågens utbildningsverksamhet som kommer att flytta till kvarteret Nod i Kista. Avtalet omfattar 1300 kvm.

Inom detaljhandeln märks två uthyrningar, den ena till Solar som öppnar sin första innerstadsbutik om närmare 1 000 kvm centralt i Hagastaden och den andra till H&M som utökar sin yta i Gränbystaden i Uppsala och adderar Home-konceptet. Den nya butiken kommer att omfatta närmare 2 500 kvm.



Stockholm Wood City i Sickla omfattar 250 000 kvm, motsvarande 25 kvarter, 30 byggnader med 5–7 våningar. Det blir en tät, urban stadsmiljö med en blandning av kontor, bostäder, restauranger och service. Första spadtag beräknas tas 2025.

En annan riktigt glädjande uthyrning var till Blåsarsymfonikerna som flyttar från nuvarande lokaler i Musikaliska vid Nybrokajen till drygt 1 300 kvm i Dieselverkstaden i Sickla.

Sist men verkligen inte minst är jag glad att Ericsson valt att förlänga sitt hyreskontrakt och blir därmed en fortsatt viktig del av Lindholmen i Göteborg den kommande fyra åren. Avtalet omfattar drygt 37 000 kvm och inrymmer arbetsplats åt ca 2 400 personer.

Vi har under flera år arbetat med mixen på våra handelsplatser och förflyttat den i syfte att dels göra den mer attraktiv, dels mer motståndskraftig så att sammansättningen fungerar i såväl goda som sämre tider. Basvaror såsom livsmedel, apoteksvaror och systembolag fungerar generellt sett bra över tid och dessa segment har mycket

riktigt en fortsatt stark utveckling hos oss. Vi ser också en stadig ökning i antalet besökare på våra platser, där nivåerna nu ligger över 2019 års nivåer, samtidigt som omsättningen fortsätter att öka. Sistnämnda är självklart till viss del prisdrivet.

Bostadsrättsmarknaden

Prisläget på bostadsmarknaden stabiliserades under våren och successionspriserna fortsätter att öka. Omsättningen, d v s. antalet sålda bostäder är dock fortsatt låg jämfört med tidigare år, både på successions- och nyproduktionsmarknaden. Den främsta förklaringen är att säljare och köpare har svårare att mötas prismässigt i dagens marknad med ökade boendekostnader kopplat till ränteläget och inflation. Hushållen tenderar att vilja sälja sina bostäder först och köpa sen, vilket leder till långa ledtider.

Hur påverkar detta Atrium Ljungbergs bostadsaffär då? Ja, vi noterar faktiskt ett uppsving de senaste veckorna avseende intressenter med flera och kvalitativa visningar. Vi märker också ett ökat intresse för mindre bostadsrätter. Säljtakten är dock fortsatt låg och varje affär tar lång tid att landa. Sedan årsskiftet har vi sålt 6 lägenheter i Parkhusen kv 2 i Gränbystaden och 5 lägenheter i Nobelberget kv 8 i Sickla.

Nu kvarstår endast några enstaka dagar innan semestern börjar. Jag vill tacka våra kunder och samarbetspartners för ett spännande första halvår, men framför allt vill jag tacka Atrium Ljungbergs fantastiska medarbetare. Hårt arbete ger resultat och jag är imponerad över det driv och engagemang som jag ser i vår verksamhet varje dag.

Annica Ånäs, 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.

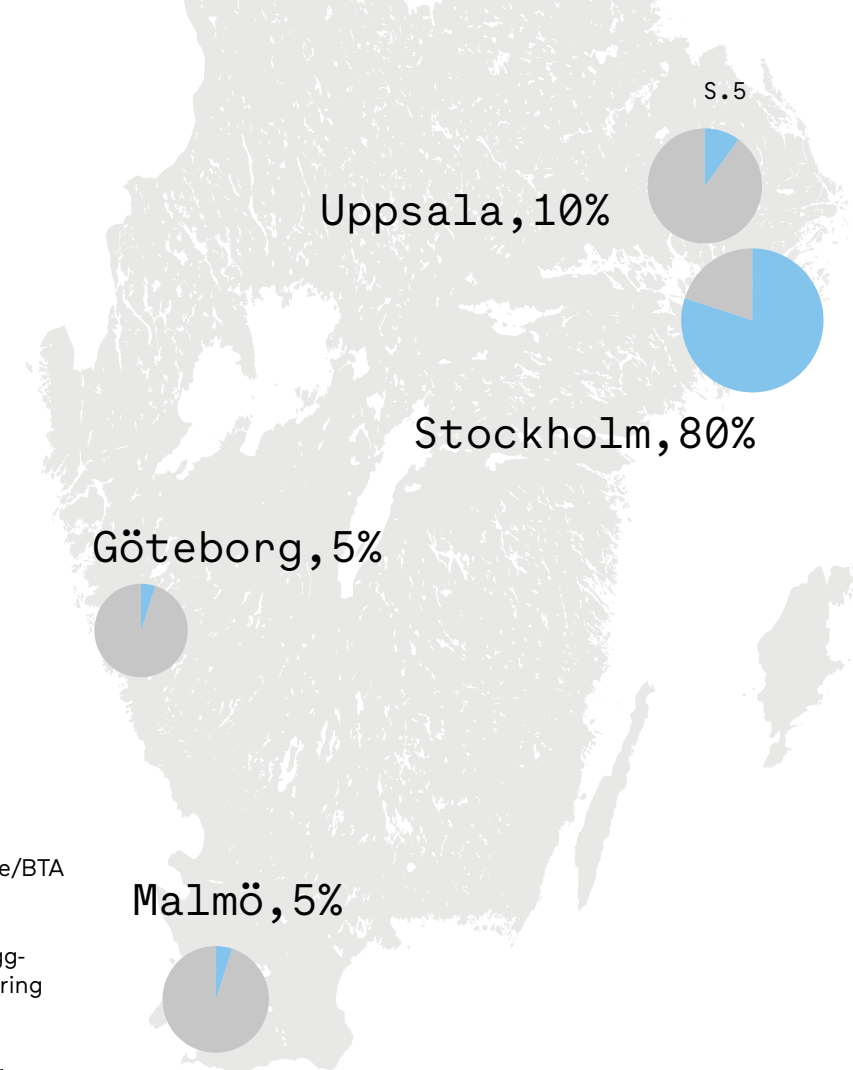
Total möjlig investeringsvolym, som uppgår till ca 40 mdkr och sträcker sig in till mitten av 2030-talet, fördelar sig på ca 28 mdkr i fastigheter som utvecklas för att äga (merparten kontor) och ca 12 mdkr i bostadsrätter. Utvecklingen ska äga rum på fastigheter som bolaget redan äger eller på markanvisningar 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.

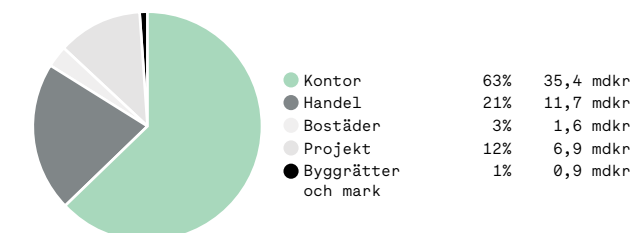
- Tio goda skäl att vara på en plats
1. Folkliv hela dygnet
 2. Aktiviteter och sport
 3. Kultur och lärande
 4. Konst och kulturhistoria
 5. Natur och smarta ekosystem
 6. Lek och sociala ytor
 7. Mat och uteserveringar
 8. Lugna oaser
 9. Digital infrastruktur och wifi
 10. Handel och service

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 verksamheten i en hållbar riktning. De övergripande målen spänner över områdena klimat, social hållbarhet, leverantörsutveckling och hållbara medarbetare. Utöver det har vi även ett antal nyckeltal relaterade till hållbarhet som driver mot måluppfyllnad.

Klimat

Vi arbetar aktivt med att genomföra livscykelanalyser i våra projekt från ett tidigt skede för att identifiera och implementera åtgärder för att minska klimatpåverkan. I våra pågående projekt är snittet nu 407 kgCO₂e/BTA, en minskning med 9% från startvärdet om 449. Våra beräkningar innefattar alla livscykelkedan; byggnation, användande och slutskede (A–C). Under kvartalet har vi samlat alla projektområden för utbildning och kunskapsdelning mellan våra projekt. Vi uppdaterar också våra interna processer för en ändamålsenlig miljöstyrning.

Vi reducerar klimatavtrycket i förvaltningen drivet av minskade avfallsmängder och lägre energianvändning i våra fastigheter. Under kvartalet har tre solcellsanläggningar tagits i drift och löpande effektiviseringsåtgärder genomförts för att minska fastighetsenergin. Även hyresgästernas energianvändning har effektiviserats, där vi ser ett ökat intresse kring både energiförbrukning och CO₂e-utsläpp.

Social hållbarhet

Vi tar steg framåt i arbetet med social hållbarhet på våra platser. Som mätetal använder vi ett egenutvecklat index med mätbara indikatorer som finns att ta del av i sin helhet på vår hemsida. Indexet bygger på våra stadsutvecklingsprinciper utifrån visionen att "Alla vill leva i vår stad". Under kvartalet har vi uppnått 40% i vårt index och vårt mål är att nå 50% till 2025 och 90% till 2030. Några av aktiviteterna som genomförts är ökad platsaktivering, fördjupad dialog med hyresgäster och besökare samt ett utökat utbud av bostäder och verksamheter som skapar en levande stad.

Leverantörsutveckling

Atrium Ljungberg är en av initiativtagarna till FIHL "Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörsled" som lanserades i början av året. Samarbetet syftar till att öka och effektivisera uppföljning av leverantörer inom fastighetssektorn. Arbetet baseras på självskattningenkäter med uppföljande dialog, där vi nu utvärderat 19% av våra betydande leverantörer. Vi ser att arbetet leder till förflyttning och tar nu nästa steg genom tredje partsgranskning av utvalda leverantörer. Under kvartalet har vi genomfört ett leverantörsutvecklingsprogram där vi samlade 12 utvalda leverantörer för att tillsammans utveckla sätt att minska byggrelaterade klimatutsläpp. Programmet resulterade i flera innovativa idéer och dialoger som nu arbetas vidare med på olika sätt i våra projekt, bland annat i Stockholm Wood City.

Hållbara medarbetare

Vi har under kvartalet genomfört vår medarbetarundersökning; Human Financial Wellness, HFW. Utfallet blev 5,6 på en 7-gradig skala med 79% svarsfrekvens och genomfördes anonymt av extern part. Undersökningen visar ett gott resultat där medarbetarna är nöjda med sin arbetsmiljö, sina kollegor och sin närmsta chef. Nyckeltalet Employee Net Promoter Score (eNPS) om 47 visar att Atrium Ljungberg är en omtyckt arbetsplats med starka ambassadörer och högt engagemang.

EU:s taxonomi

Atrium Ljungbergs rapportering på taxonomin är frivillig, då vi inte omfattas av lagkraven. Vi rapporterar på ett av taxonomins sex miljömål, mål 1 – Begränsa klimatförändringar. För det andra kvartalet ser vi inga större förflyttningar inom taxonomiförenliga aktiviteter.

Mål 2030 hållbarhet	2023-06-30	2022	2021	2020	2019	Mål/Kommentar
Klimatavtryck nyproduktion, kgCO ₂ e/BTA	407	388	-	-	-	Mål: -50% 2025, Klimatneutrala 2030
Procentuell förändring startvärde	-9	-16	-	-	-	Startvärde 449
Klimatavtryck förvaltning kgCO ₂ e/kvm ¹⁾ 2)	6,5	7	-	-	-	Mål: -22% 2025, Klimatneutrala 2030
Procentuell förändring	-7	-	-	-	-	Startvärde 7 (ex. mtr1 & hg transp.)
Vår stad index, %	40	34	-	-	-	Mål: 50% 2025, 90% till 2030
Utvärderade leverantörer, % ³⁾	19	10	2	17	26	Mål: 100% utv. betydande lev. 2025
Leverantörsutvecklingsprogram	1	2	-	-	-	Mål: 2 st om året
Hållbara medarbetare index, % ⁴⁾	5,6	5,7	90	89	87	Mål: 5,5 HFW. 2021-2019 avser GPTW
Nyckeltal						
Fastighetsenergi, kWh/m ² 1)	87	96	112	122	132	År 2030 -20%, normalårskorrigerad
Hyresgästenergi, kWh/m ² 1)	75	82	86	85	89	Normalårskorrigerad
Total energianv. (n.korr), kWh/m ² 1)	162	178	198	207	221	Normalårskorrigerad
Total energianvändning, kWh/m ² 1)	162	177	-	-	-	Faktisk
Energibesp. (n.korr), % kWh/m ² mot fg år 1)	-14	-14	-6	-6	-5	Jämförbart bestånd, norm. årskorr.
Faktisk besp. % kWh/m ² mot fg år 1)	-13	-8	-	-	-	Jämförbart bestånd, faktisk
Solceller, kvm	18 823	14 296	14 296	8 202	667	
Andel gröna avtal, % 1)	71	67	59	44	36	Av årshyra
Vattenförbrukning, m ³ /m ² 1)	0,40	0,44	0,46	0,39	0,39	
Certifierad yta (kvm), %	82	76	96	62	50	Mål: 100%
Certifierade byggnader, antal	52	49	55	37	30	Antalet certifierade byggnader ökar
-varav BREEAM, antal	18	17	17	13	13	
-varav BREEAM in-use, antal	27	25	32	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, %	26	24	-	-	-	
Förenliga kapitalutgifter, %	15	8	-	-	-	
-förvaltningsportföljen, %	15	6	-	-	-	
Förenliga driftutgifter, %	20	16	-	-	-	
-förvaltningsportföljen, %	20	16	-	-	-	

1) Rullande 12.
2) Schablonberäkning avseende transporter till handelsplatser och genererat avfall. Material och hyresgästernas transporter exkluderas.
3) Annat beräkningssätt mellan år 2020–2019, siffrorna ej jämförbara.
4) HFW, Human Financial Wellness.

Fastighetsbestånd.

Fastighetsmarknad

Under andra kvartalet har svensk transaktionsmarknad fortsatt varit återhållsam med en transaktionsvolym om ca 35 miljarder kr, vilket är 51% lägre än motsvarande period föregående år och 42% lägre än genomsnittligt värde de senaste fem åren. Utländska investerare fortsätter att visa ett högt intresse och står under andra kvartalet för 26% av total transaktionsvolym – att jämföra med de senaste årens helårsmedelvärde om 24%.

Bostäder utgör största segmentet med 21% av total transaktionsvolym följt av kontor om 20%, samhällsfastigheter 19%, logistik/industri 15% samt handeln om 8%. Stockholmsområdet stod under andra kvartalet för störst

andel av transaktionsvolymen med 41%, vilket är i linje med historiska siffror. Övriga större städer bidrog med 30% av total transaktionsvolym, medan resten av landet stod för 16%. Göteborg och Malmö representerade 10 respektive 3% av total volym.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö, där Stockholm utgör ca 80% (79) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 75 fastigheter (76) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 945 000 kvm (956 000).

Fastighetsbestånd 2023-06-30	Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	558	35 435	63 593	1 959	3 515	92,7
Handelsfastigheter	257	11 706	45 544	904	3 516	91,8
Bostadsfastigheter	45	1 557	34 429	103	2 282	97,0
Affärsområde Fastighet	860	48 698	56 661	2 966	3 450	92,6
-varav Stockholm	552	36 992	67 055	2 090	3 789	92,7
-varav Uppsala	124	5 718	46 125	408	3 287	93,4
-varav Göteborg	74	2 976	40 209	187	2 528	92,5
-varav Malmö	110	3 013	27 432	281	2 555	90,2
Projektfastigheter	79	6 857	-	207	-	-
Mark och byggrätter	-	945	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	939	56 500	-	3 173	-	-
Exploateringsfastigheter	6					
Fastighetsbeståndet totalt	945	56 500		3 173		

¹⁾ Uthyrningsbar yta exklusive garage.
²⁾ Årlig rabatt om 65 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-jun	2022 jan-jun
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	58 596	50 335
Förvärv	-	3 728
Försäljning	-1 825	-49
Investeringar i egna fastigheter	728	857
Orealiserade värdeförändringar	-989	4 051
Omklassificering	-10	-
Verkligt värde, utgående värde	56 500	58 922
Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 409	1 254
Omklassificering	10	-
Försäljning brf	-144	-
Investeringar i bostadsrättsprojekt	278	125
Bokfört värde, utgående värde	1 554	1 380
Fastighetsbeståndet, utgående värde	58 054	60 301

Investeringar och försäljningar

Under perioden har 1 006 mkr (982) investerats i befintliga fastigheter, varav 728 (857) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 278 (125) avser bostadsrättsaffären.

Under perioden 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

Externvärdering har skett av 17% av fastighetsbeståndet, vilket utförts av Forum Fastighetsekonomi, Savills samt Cushman & Wakefield. Resterande del har internvärderats och antaganden har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftskostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 6% för 2024 (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 4,6% (4,4) – en ökning om ca 20 bp sedan årsskiftet och 60 bp på ett år. Tillsammans med förstärkt kassaflöde (index från 4% till 6% för 2024 samt en fortsatt positiv nettouthyrning) och tid innebär det netto en värdenedgång om 1,7% första halvåret.

Direktavkastning per region			
%	Intervall	2023-06-30 Genomsnitt	2022-12-31 Genomsnitt
Stockholm	3,6-5,9	4,3	4,1
Uppsala	3,9-5,8	5,5	5,3
Malmö	3,7-6,1	5,5	5,4
Göteborg	4,7-5,8	4,7	4,5
Totalt	3,6-6,1	4,6	4,4

Direktavkastning per fastighetskategori			
%	Intervall	2023-03-31 Genomsnitt	2022-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,6-5,9	4,3	4,1
Handel	3,8-6,1	5,3	5,2
Bostäder	3,7-4,8	4,5	4,4
Totalt	3,6-6,1	4,6	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 2023-06-30 uppgick till 1 554 mkr (1 409). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till ca 1 946 mkr (1 716) och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.

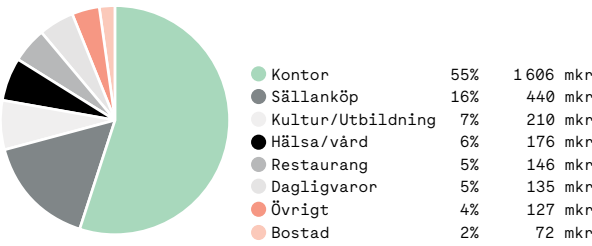
Kund.

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2023-07-01 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 2 912 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 93% (93), medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick till 4,4 år (4,5).

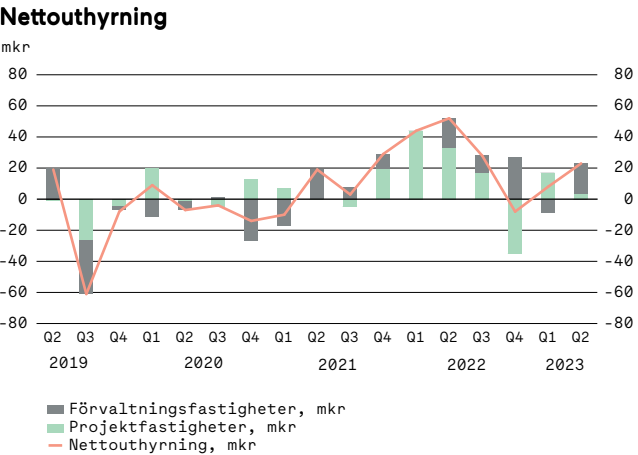
Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktspportföljen avseende såväl bransch, kund som förfall.

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 31 mkr (96), varav projektfastigheter 20 mkr (77). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 98 mkr (175) medan uppsägning från kund uppgår till 62 mkr (51). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 5 mkr (28). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.



Uppsägningsbart årligt kontraktsvärde 2023-07-01	Antal kontrakt	Uthyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontrakts- värde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2023	70	10	23	1
2024	498	130	491	17
2025	296	129	480	16
2026	300	134	498	17
2027	143	118	408	14
2028+	173	233	861	30
Summa	1 480	753	2 762	95
Bostäder	594	33	72	2
Garage/parkering	214	103	79	3
Totalt	2 288	890	2 912	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 30 juni 2023 omfattade vår projektportfölj ca 800 000 kvm BTA fördelat på 235 000 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 30 juni 2023 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 7,2 mdkr, varav 4,6 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 6,4 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om ca 30%, motsvarande 2 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 beslutades nytt projekt motsvarande en investeringsvolym om ca 100 mkr (Campus Sickla). Befintligt hyresavtal omförhandlades och förlängdes samtidigt som utökning skedde av en tillbyggnad om ca 2 100 kvm.

Atrium Ljungberg ansökte 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 årsskiftet 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. Hagastadens målsättning är att bli en av världens främsta kluster för life science fram till 2030 och Atrium Ljungberg har flera planerade projekt i området.

I juli 2022 undertecknades exploateringsavtal innefattande två bostads- och ett kontorskvarter – kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa med en investeringsvolym om ca 5 mdkr. Det första steget i projektet, ett gemensamt garage för kvarteren, påbörjades hösten 2022. Vid Brunnsviken, i östra Hagastaden har vi ytterligare en markanvisning där vi planerar att bygga en kontorsfastighet om ca 21 000 kvm i åtta våningar. De planerade utvecklingsprojekten i Hagastaden, som beräknas vara färdigställda strax efter år 2030, innebär en framtida investering om ca 7 mdkr, varav 3 mdkr utgör bostadsrätter och resterande kontor.

Sickla

Vi har under 25 år utvecklat Sickla, från industriområde till levande stadsdel. I juni 2023 lanserade vi planerna för Stockholm Wood City som blir världens största träbase-erade stadsutvecklingsprojekt. Det första spadtaget planeras att tas 2025 och de första byggnaderna beräknas stå klara under 2027. Fördelarna med träbyggnation är många, både miljö- och hälsomässiga samt ekonomiska. Bland annat möjliggör det lägre klimatavtryck över livscykeln, användning av lokal råvara, energisnål tillverkningsprocess och tysta byggarbetsplatser.



Totalt omfattar utvecklingsprojektet 250 000 kvm vilket motsvarar ca 25 kvarter, 7 000 arbetsplatser och 2 000 bostäder. Här planeras en mix av bostäder och arbetsplatser, där restauranger och butiker ger liv åt gatustråken. Den attraktiva och dynamiska stadsdelen blir ett föredöme för hållbar arkitektur och stadsutveckling och en markering i bolagets ambitiösa hållbarhetsmål.

Stockholm Wood City omfattar flera detaljplaner i olika skeden. Den största pågående detaljplanen ligger i de centrala delarna av Sickla. Detaljplanen har varit på samråd under 2022 och beräknas antas vid årsskiftet 2023/2024. Detaljplanen kommer i granskningsfasen att delas upp i tre planer. Etapp 1, som avser uppföranden fram till ca 2030, planläggs nu med planerat antagande 2024 och byggstart 2025. 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.

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 och nu utökas detta med en ytterligare uppgång, båda beräknas tas i bruk 2030.

Den framtida investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till ca 14 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 11 mdkr, varav merparten ska genomföras fram till strax efter år 2030 fördelat på 1 mdkr bostadsrätter resterande kommersiellt.

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Totalt har Atrium Ljungberg ca 40 000 kvm BTA i detaljplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta under 2023/2024. Projektet Slakthushallarna Hus 26 är nu avslutat och har resulterat i en ny matdestination med kockduon Adam & Albins storsatsning Solen i spetsen. Projektet manifesterar visionen för Slakthusområdet och har fått stort medialt utrymme. Detaljplan för Stationskvarteret har vunnit laga kraft och exploateringsavtal är tecknat. Vi har också 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. Under Ryssgården och Södermalmstorg har vi möjlighet att utveckla en handelsplats om ca 16 000 kvm BTA. Handelsplatsen förbinder Saltsjöbanan med bussterminalen i Katarinaberget och med tunnelbanan och kommer även att angränsa till den kommande Mälarterrassen. Mälarterrassen, om ca 7 000 kvm BTA, kommer att innehålla caféer, restauranger och inslag av kultur med fantastisk utsikt över Gamla stan och vattnet. Beräknad inflyttning 2026.

I Slussen har vi också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarna, 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 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.

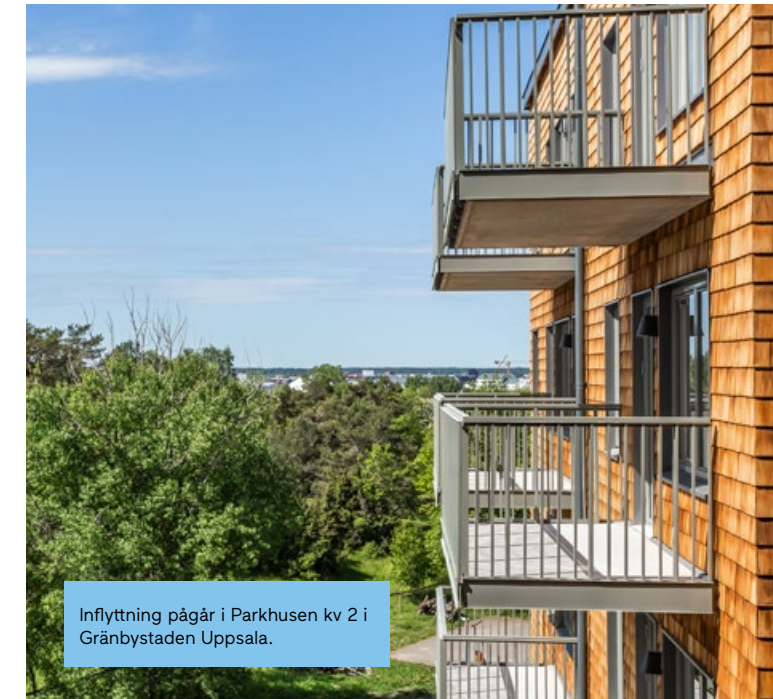
Vi har genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden och i juni 2023 fick vi ett positivt planbesked som ger oss möjlighet att utveckla ytterligare ca 60 000 kvm BTA varav ca hälften bedöms bli bostäder. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en framtida investeringsvolym om ca 4 mdkr.

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 stads kvarter med blandat innehåll och en nod i södra Malmö.



Pågående projekt

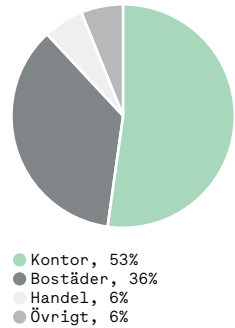
Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av in- vestering	Färdigställt	Bostad, kvm	Lokaler, kvm	Total inves- tering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdig- ställande, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth.grad, %
Under året färdigställda projekt										
- Slakthushallarna fas 1	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2023	-	2 300	200	0		10	70
Pågående projekt										
- Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	24 900	1 310	390		150	64
- Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	2 000	130	60		5	100
- Campus Sickla	Nacka	Tillbyggn.	Kv 2 2025	-	2 100	100	80		7	100
- PV palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 2 2025	-	10 100	400	300		48	-
- Sickla stationshus	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	-	16 900	1 040	620		67	-
- Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026	-	23 900	1 260	1 210		126	-
- Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	370	340		18	100
- Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	-	16 900	1 600	1 410		87	-
Fastigheter att äga				-	105 300	6 410	4 410	10 000	518	26
Bostadsrätter			Vinst- avräkning						Boknings- grad, % ²⁾	Försälj- ningsgrad,% ³⁾
- Parkhusen kvarter 2	Uppsala	Nybyggn.	Kv 2 2023	5 800	-	270	-		-	61
- Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	-	510	150		-	44
Bostadsrätter				12 400	-	780	150	1 000		
Pågående projekt				12 400	105 300	7 190	4 560	11 000		

¹⁾ Exklusive tillägg.
²⁾ och ³⁾ Andel sålda lägenheter (i antal).

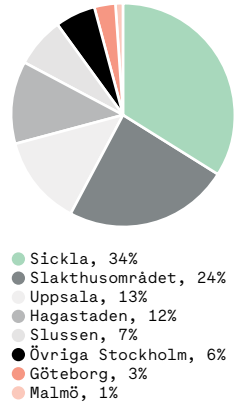
Planerade och pågående projekt med start senast år 2030

Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
- Hagastaden	-	57 000	13 000	4 200	4 100	7 000	230
- Sickla	-	99 000	30 000	5 300	4 500	7 500	330
- Slakthusområdet	90	153 000	39 000	10 000	8 500	12 500	510
- Slussen	-	56 000	56 000	4 800	2 200	6 400	240
- Övriga Stockholm	-	45 000	0	2 000	1 800	2 700	120
Uppsala	345	71 000	28 000	3 400	3 400	3 600	170
Göteborg/Malmö	-	29 000	5 400	1 100	800	1 500	70
Summa	435	510 000	171 400	30 800	25 300	41 200	1 670
Avgår driftnetto idag, mkr							-65
Nytillskapat driftnetto, mkr							1 605
Bostadsrätter							
Stockholm							
- Hagastaden	452	40 000	39 000	3 500	3 300	4 000	
- Sickla	877	80 000	33 000	5 000	4 100	6 300	
- Slakthusområdet	200	18 000	-	1 500	1 500	1 650	
Uppsala	393	35 000	20 000	1 450	1 200	1 550	
Summa	1 922	173 000	92 000	11 450	10 100	13 500	
Projektportfölj med start senast år 2030							
	2 357	683 000	263 400	42 250	35 400	54 700	

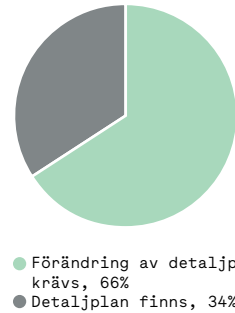
Projektportfölj efter fastighetstyp
– Bostäder och kontor står för ca 90% av arean



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

Centralbanker världen över kommunicerar fortsatta räntehöjningar och kvantitativa åtstramningar, så även i Sverige, vilket medför en nervös finansmarknad med stigande marknadsräntor och viss kreditåtstramning som följd. Inflationen börjar vika i flertalet länder, om än från höga nivåer, men i Sverige har den bitit sig fast vilket bl.a. förklaras av en kraftigt försvagad svensk krona och fortsatt högt efterfrågetryck i delar av den svenska ekonomin.

Svenska korta marknadsräntor fortsätter att stiga i takt med att Riksbanken höjer styrräntan och marknaden prisar in ytterligare höjningar under 2023 med en topp på drygt 4%. Stibor har ökat med ca 0,50%-enheter under kvartalet. Swapräntorna fortsätter att vara volatila och den 10-åriga swapräntan har gått från 2,86% vid förra kvartalsskiftet till att åter landa på ca 3%. Räntemarknaden indikerar att den 10-åriga swapräntan om 1 år landar runt 2,8%.

Svensk kapitalmarknad har stramats åt och investerare är försiktiga med att öka sin exponering mot fastighetsbranschen, som står för ca 50% av svensk företagsobligationsmarknad. Det har gjorts ett fåtal emissioner under kvartalet, däribland Atrium Ljungberg som emitterade en 2,5-årig grön FRN om 300 mkr med en kreditmarginal om 2,25%.

Certifikatsmarknaden fortsätter att vara begränsad och volymen för Atrium Ljungberg har minskat under det andra kvartalet med 323 mkr. Kreditmarginalen över Stibor, för 3 månaders löptid, är oförändrat på ca 0,70%-enheter. Atrium Ljungberg har förlängt två befintliga bankfaciliteter på nästan oförändrade nivåer vilket stärker likviditeten för kommande förfall.

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 24 722 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 3,8 år (4,0) respektive 3,9 år (4,3). Räntetäckningsgraden, mätt rullande 12 månader, uppgick till 3,6 ggr (3,8) och belåningsgraden uppgick vid utgången av perioden till 41,8% (41,7).

Under första halvåret har obligationer om 950 mkr förfallit och en grön obligation om 300 mkr emitterats samtidigt som en ny hållbarhetslänkad bankkredit upptagits om 1 000 mkr. Volymen företagscertifikat har under perioden ökat med 65 mkr. Outnyttjat kreditutrymme uppgick till 7 440 mkr (6 055), vilket väl täcker utestående företagscertifikat om 1 125 mkr och annan upplåning med kort återstående löptid. Totalt tillgänglig likviditet inklusive kassa om 434 mkr (380) och outnyttjad checkräkningskredit om 300 mkr (300) uppgår till 8 174 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 9 497 mkr (9 498) och gröna säkerställda och icke säkerställda banklån om 4 368 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 8 994 mkr (9 385) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 14% (15) av totala tillgångar. Resterande andel utgörs av icke säkerställd finansiering.

Derivatinstrument

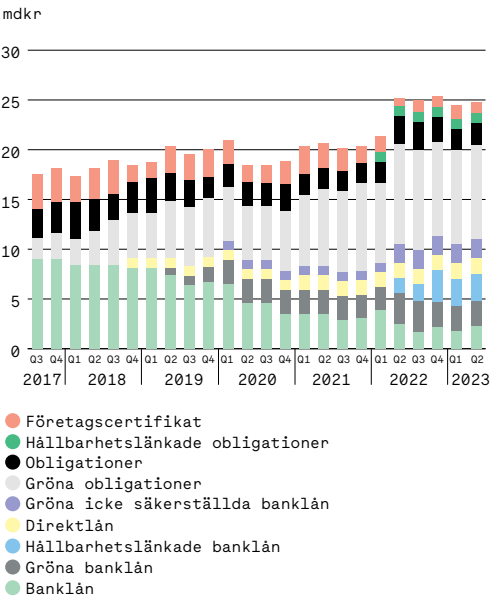
Derivatportföljen bestod vid utgången av andra kvartalet av ränteswappar om 18 064 mkr (17 664) med förfall 2023–2033 och valutaswappar om 2 997 mkr (3 189).

Den orealiserade värdeförändringen av derivat uppgick under första halvåret till -164 mkr (1 525), främst drivet av förändringar i tid och ändrade marknadsräntor. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen uppgick vid halvårsskiftet till 1 158 mkr (1 513).

I slutet av andra kvartalet, när det har varit gynnsamma öppningar i räntemarknaden, har en viss omstrukturering av ränteswapparna gjorts vilket återspeglas i den genomsnittliga räntan i räntebindningstabellen.

Utveckling finansieringskällor

– Hållbarhetslänkade obligationer och banklån tillkom som finansieringskälla under 2022



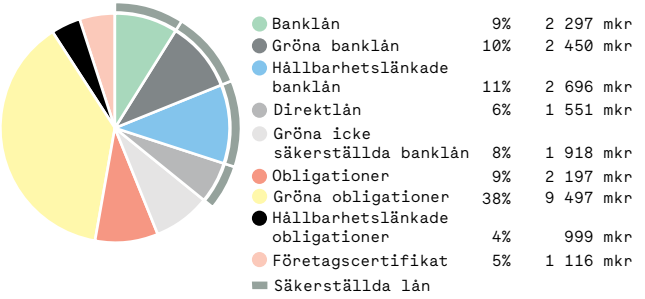
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 14% i förhållande till totala tillgångarna



Räntebärande skulder

– 24 722 mkr i räntebärande skulder, varav 71% grön och hållbarhetslänkad finansiering



Kreditrating

Moody’s beslutade i mars, mot bakgrund av stigande marknadsräntor och finansieringskostnader, samt en bedömning om fallande fastighetspriser i marknaden att ändra Atrium Ljungbergs rating till Baa2 med negativ outlook. Motiveringen till den negativa outlooken är att såväl vår räntetäckningsgrad som belåningsgrad utmanas i rådande finansiella omvärld.

Räntebindning, mkr

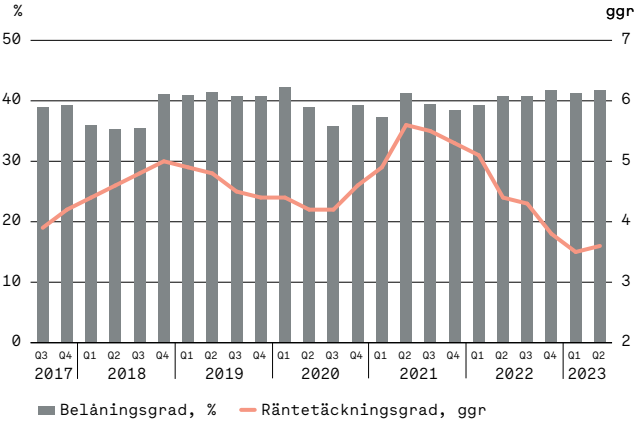
Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2023	3 318	13	2,6
2024	2 499	10	0,0
2025	1 750	8	2,4
2026	2 704	11	1,9
2027	4 050	16	2,7
>2027	10 401	42	2,6
Totalt	24 722	100	2,3

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

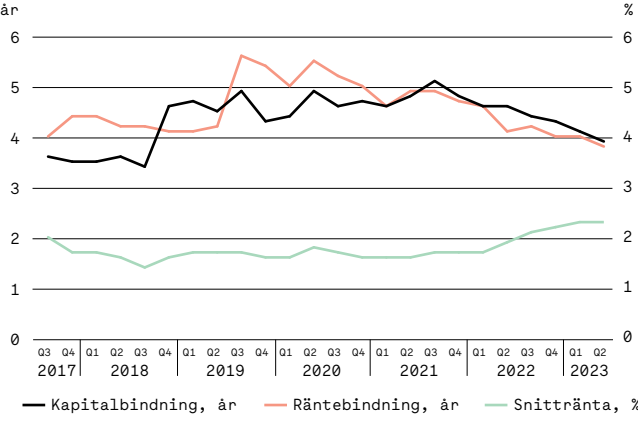
Kapitalbindning, mkr

Bindningstid	Banklån	Kapital-marknad	Total skuld	Andel, %	Totala kredit-tavtal
2023	0	2 017	2 017	8	2 017
2024	0	1 799	1 799	7	1 799
2025	3 646	3 100	6 746	27	11 436
2026	196	3 248	3 444	14	6 194
2027	1 916	3 147	5 063	21	5 063
>2027	5 154	499	5 653	23	5 653
Totalt	10 912	13 810	24 722	100	32 162

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån
– Stigande marknadsräntor påverkar räntetäckningsgraden



Genomsnittlig utgående ränta samt kapital- och räntebindning
– Stigande marknadsräntor påverkar successivt låneräntan



Rapport över totalresultat Koncernen.

	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Belopp i mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
Hysesintäkter	699	619	1 411	1 218	2 743	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning	92	49	176	105	327	255
Nettoomsättning	790	667	1 587	1 323	3 070	2 806
Kostnad fastighetsförvaltning						
Taxebundna kostnader	-44	-38	-113	-93	-218	-199
Övriga driftskostnader	-45	-42	-90	-91	-198	-199
Förvaltningskostnader	-45	-45	-88	-86	-179	-177
Reparationer	-10	-11	-18	-18	-41	-41
Fastighetsskatt	-54	-54	-109	-107	-217	-214
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-2	-7	-6	-14	-14
	-200	-191	-424	-400	-867	-843
Kostnad projekt- och entreprenad	-90	-62	-175	-124	-334	-282
Bruttoresultat	500	414	988	798	1 869	1 680
- fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	498	427	987	818	1 876	1 707
- projekt- och entreprenadverksamhet	2	-13	1	-19	-7	-27
Central administration	-23	-27	-41	-49	-82	-91
- fastighetsförvaltning	-21	-22	-37	-42	-71	-76
- projekt- och entreprenadverksamhet	-2	-5	-4	-8	-11	-15
Resultat från intresseföretag	-0	-	-0	-	-0	-
Räntenetto	-134	-110	-268	-182	-509	-423
Tomträttsavgälder	-11	-9	-21	-18	-43	-39
Förvaltningsresultat	332	268	658	550	1 235	1 127
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	-588	2 742	-989	4 051	-2 369	2 671
Fastigheter, realiserade	-8	11	-15	21	-18	18
Nedskrivning goodwill	-	-	-24	-	-24	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	174	-	174	-	504	329
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-147	-	-144	-	-422	-278
Derivat, orealiserade	88	686	-164	1 525	-163	1 526
Resultat före skatt	-149	3 708	-504	6 146	-1 258	5 393
Aktuell skatt	-17	-13	-28	-23	-8	-3
Uppskjuten skatt	19	-692	92	-1 250	240	-1 102
Periodens resultat	-148	3 003	-440	4 873	-1 025	4 288
Totalresultat för perioden	-148	3 003	-440	4 873	-1 025	4 288
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.						
Genomsnittligt antal aktier	126 106	126 301	126 106	126 301	126 118	126 215
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-1,17	23,78	-3,49	38,58	-8,13	33,97

Segmentrapportering.

2023 jan-jun							
		Projekt- utveck- ling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimine- ringar	Ej förde- lade poster	
Belopp i mkr	Fastigheter						Koncernen
Hysesintäkter	1 446	-	-	-	-35	-	1 411
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	446	446	-270	-	176
Nettoomsättning	1 446	-	446	446	-306	-	1 587
Kostnad fastighetsförvaltning	-455	-	-	-	31	-	-424
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-8	-430	-483	263	-	-175
Bruttoresultat	992	-8	16	8	-12	-	988
Central administration	-38	-4	-	-4	1	-	-41
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-0	-0
Räntenetto	-	-	1	1	-1	-268	-268
Tomträttsavgälder	-21	-	-	-	-	-	-21
Förvaltningsresultat	933	-12	17	5	-12	-268	658
Värdeförändringar ^{2) 3)}	-1 028	30	-	30	-	-164	-1 161
Skatt	-	-	-	-	-	64	64
Periodens resultat	-95	18	17	35	-12	-368	-440
Investeringar och förvärv	728	278	-	278	-	-	1 006
Tillgångar, periodens slut	57 905	1 554	283	1 836	-	2 507	62 248

2022 jan-jun							
		Projekt- utveck- ling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimine- ringar	Ej förde- lade poster	
Belopp i mkr	Fastigheter						Koncernen
Hysesintäkter	1 239	-	-	-	-21	-	1 218
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	351	351	-247	-	105
Nettoomsättning	1 239	-	351	351	-267	-	1 323
Kostnad fastighetsförvaltning	-417	-	-	-	16	-	-401
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-15	-343	-358	234	-	-124
Bruttoresultat	822	-15	8	-7	-17	-	798
Central administration	-42	-2	-6	-8	1	-	-49
Räntenetto	-	-	-	-	-	-182	-182
Tomträttsavgälder	-18	-	-	-	-	-	-18
Förvaltningsresultat	762	-17	1	-15	-16	-182	550
Värdeförändringar ^{2) 3)}	4 072	-	-	-	-	1 525	5 597
Skatt	-	-	-	-	-	-1 273	-1 273
Periodens resultat	4 835	-17	1	-15	-16	70	4 873
Investeringar och förvärv	4 585	125	-	125	-	-	4 710
Tillgångar, periodens slut	60 364	1 380	279	1 658	-	2 678	64 700

¹⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.
²⁾ Fastigheter, orealiserade -989 mkr (4 051). Fastigheter, realiserade -15 mkr (21). Nedskrivning goodwill -24 mkr (-).
³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -164 mkr (1 525).

Kommentarer till koncernens resultat januari-juni 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 31 januari 2023 frånträdde Skotten 6 på Drottninggatan i Stockholm och den 2 maj 2022 frånträdde Sicklaön 87:1, Svindersvik i Nacka.

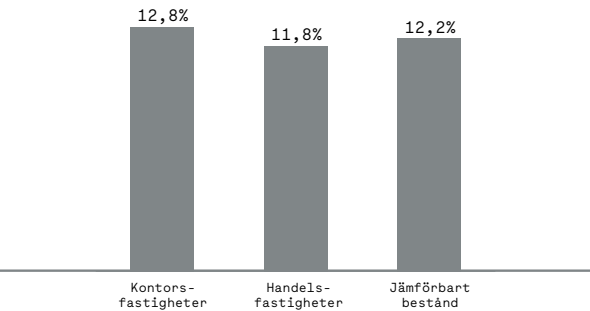
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 411 mkr (1 218) och inkluderar såväl rabatter om -37 mkr (-41) som engångsersättning om 2 mkr (11) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 12,2%. Ökningen förklaras främst av indexreglering, genomförda omförhandlingar och minskade vakanser. Därtill har vidaredebitering av el ökat till följd av högre kostnader. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

Hyresintäkter, mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 165	1 039	12,2%
Engångsersättningar	2	11	
Projektfastigheter	139	118	
Förvärvade fastigheter	98	20	
Sålda fastigheter	6	30	
Summa	1 411	1 218	15,8%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 424 mkr (400). För jämförbart bestånd var ökningen 5,8%, vilket främst förklaras av högre kostnader för el, varav drygt hälften vidaredebiteras till kund.

Fastighetskostnader, mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-340	-322	5,8%
Projektfastigheter	-56	-61	
Förvärvade fastigheter	-25	-6	
Sålda fastigheter	-2	-12	
Summa	-424	-400	5,9%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. TL Byggs intäkter redovisas över tid genom successiv vinstavräkning. 45% av intäkterna kommer från avtal där fakturering sker på löpande räkning och resterande avser fastprisuppdrag.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 1 mkr (-19). Omsättningen i TL Bygg uppgick till 446 mkr (351), varav 61% (70) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncern-interna transaktioner uppgick till 16 mkr (8).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 37 mkr (42) och för projekt- och entreprenad till 4 mkr (8). Genomförda omstruktureringar och organisationsförändringar förklarar främst de minskade kostnaderna.

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -268 mkr (-182), och har påverkats av aktiverad ränta om 43 mkr (39). Räntenettet har ökat med 90 mkr främst till följd av högre ränteläge. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på halvårets

genomsnittliga skuldvolym uppgick till 2,5% (2,0). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 21 mkr (18).

Värdeförändringar

Första halvåret 2023 har präglats av fortsatt stigande marknadsräntor och en åtstramad kreditmarknad. Högre finansieringskostnader medför enligt vår bedömning fortsatt stigande avkastningskrav i marknaden, vilket i vår portfölj återspeglas genom ca 20 bp högre värderingsyield mot årsskiftet och ca 60 bp jämfört med ett år sedan. 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 6% i Q2) då inflationen inte viker undan. Det medför att periodens realiserade värdeförändringar uppgår till -989 mkr (4 051) motsvarande -1,7% (7,4).

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -15 mkr (21) 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.

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Under andra kvartalet färdigställdes Parkhusen kvarter 2 i Gränbystaden i Uppsala varvid 27 mkr vinstavräknades motsvarande 54% tillträdde lägenheter.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -164 mkr (1 525), främst drivet av tid och ändrade marknadsräntor.

Värdeförändring fastighet, mkr	2023 jan-juni	2022 jan-juni
Avkastningskrav	-1 776	1 390
Kassaflöde m.m.	767	1 241
Projektvinster	20	1 243
Förvärv	0	177
Orealiserad värdeförändring	-989	4 051
D:o i %	-1,7%	7,4%
Realiserad värdeförändring	-15	21
Totala värdeförändringar	-1 004	4 072
D:o i %	-1,8%	7,4%

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 64 mkr (-1 273) varav -28 mkr (-23) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

Skatteberäkning jan-jun 2023, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskju- ten skatt
Förvaltningsresultat	658	
Ej avdragsgill ränta	63	
Skattemässigt avdragsgilla		
- Avskrivningar	-489	489
- Ombyggnationer	-79	79
- Aktiverad ränta	-43	43
Övrig skattemässig justering	32	23
Skattepl. Förvaltningsresultat	142	634
Aktuell skatt	-29	
Försäljning fastigheter	-	57
Värdeförändring fastigheter	-	-989
Värdeförändring derivat	-23	-154
- Varav ej skattepliktigt	23	
Skattepl. res. före underskottsavdr.	142	-452
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-7	7
- Utgående balans	-0	0
Skattepliktigt resultat	134	-445
Redovisad skattekostnad	-28	92

Balansräkning i sammandrag
Koncernen.

Belopp i mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	56 500	58 922	58 596
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 264	1 277	1 277
Goodwill	140	165	165
Övriga anläggningstillgångar	384	130	106
Derivat	1 423	1 580	1 572
Summa anläggningstillgångar	59 712	62 073	61 717
Exploateringsfastigheter	1 554	1 380	1 409
Omsättningstillgångar	548	687	391
Likvida medel	434	560	380
Summa omsättningstillgångar	2 536	2 627	2 181
Summa tillgångar	62 248	64 700	63 898
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28 034	29 755	29 141
Uppskjuten skatteskuld	6 276	6 811	6 661
Långfristiga räntebärande skulder	24 722	25 085	25 389
Långfristig skuld finansiell leasing	1 264	1 277	1 277
Derivat	265	182	59
Övriga långfristiga skulder	308	282	295
Summa långfristiga skulder	32 835	33 637	33 682
Övriga kortfristiga skulder	1 379	1 308	1 074
Summa kortfristiga skulder	1 379	1 308	1 074
Summa eget kapital och skulder	62 248	64 700	63 898

Förändring i eget kapital
Koncernen.

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2022	333	3 960	21 248	25 541
Periodens resultat	-	-	4 873	4 873
Förvärv av egna aktier	-	-	-2	-2
Utdelning, 5,20 kr/aktie	-	-	-657	-657
Utgående balans per 30 juni 2022	333	3 960	25 462	29 755
Periodens resultat	-	-	-585	-585
Förvärv av egna aktier	-	-	-28	-28
Utgående balans per 31 december 2022	333	3 960	24 848	29 141
Periodens resultat	-	-	-440	-440
Utdelning, 5,30 kr/aktie	-	-	-668	-668
Utgående balans per 30 juni 2023	333	3 960	23 740	28 034

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 30 juni 2023 uppgick därmed antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 105 861) medan genomsnittligt antal aktier under första halvåret uppgick till 126 105 861 (126 301 139).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning 30 juni 2023.

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 58 054 mkr (60 006) fördelat på 1 554 mkr (1 409) i exploateringsfastigheter och 56 500 mkr (58 596) i förvaltningsfastigheter. Sistnämnda värderat till ca 56 661 kr/kvm med en genomsnittlig värderingsyield om 4,6% (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 1 264 mkr (1 277).

Intressebolag

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde per 2023-06-30 uppgick till 22 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 28 034 mkr (29 141), vilket motsvarar 222 kr/aktie (231).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid kvartalets utgång till 33 345 mkr (34 125), motsvarande 264 kr/aktie (271). En minskning om 1,3%, 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.

Uppskj. skatteskuld netto 2023-06-30

mkr	Underlag	Skatteskuld	
		Nominell	Bedömd verklig
Underskottsavdrag	-0	-0	-0
P-fonder	43	9	9
Derivat m.m.	1 395	287	279
Fastigheter	36 894	7 600	1 956
Summa	38 332	7 896	2 243
Fastigheter, tillg.förvärv	-7 865	-1 620	-
Enligt balansräkningen	30 467	6 276	-

Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 24 722 mkr (25 389) med en genomsnittlig utgående ränta om 2,3% (2,2). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 41,8% (41,7). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valutaderivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 1 158 mkr (1 513). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.



Kassaflödesanalys
Koncernen.

Belopp i mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022/2023 jul-jun	2022 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Förvaltningsresultat	332	268	658	550	1 235	1 127
Återföring av- och nedskrivningar	3	5	5	8	11	14
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	2	-0	2	2	2	2
Betald skatt	15	46	-22	-14	-12	-4
Kassaflöde fr. den löp. verksamh. före förändr. av rörelsekap.	351	318	643	545	1 236	1 139
Nettoförändring av rörelsekapital	-122	44	-375	-9	-216	150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229	363	268	537	1 020	1 289
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-3 678	-	-3 678	4	-3 674
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-540	-519	-1 006	-982	-2 373	-2 349
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-1	57	1 517	67	1 517	67
Försäljning av exploateringsfastigheter	99	-	99	-	363	264
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-1	-	-22	-	-22	-
Inköp/försäljning av inventarier	-2	-3	-2	-9	-6	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-445	-4 143	586	-4 602	-517	-5 705
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	9	11	9	16	20	28
Upptagna lån	1 096	5 949	3 087	8 655	6 657	12 226
Amortering av skuld	-870	-2 265	-3 560	-4 106	-6 945	-7 491
Utbetald utdelning	-	-	-334	-657	-334	-657
Återköp egna aktier	-	-	-	-2	-28	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	234	3 696	-799	3 906	-629	4 076
Periodens kassaflöde	18	-85	54	-159	-126	-339
Likvida medel vid periodens början	416	645	380	719	560	719
Likvida medel vid periodens slut	434	560	434	560	434	380



Moderbolaget.

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

Nettoomsättningen uppgick till 149 mkr (158). Rörelse-resultatet uppgick till -29 mkr (-36).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 142 mkr (154). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om -207 mkr (56).

Räntebärande skulder uppgick till 17 514 mkr (17 796). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022/2023 jul-jun	2022 jan-dec
Hysesintäkter	1	1	2	1	4	4
Förvaltningsintäkter	69	86	147	156	347	356
Nettoomsättning	70	86	149	158	352	360
Fastighetskostnader	-	-1	-0	-1	-1	-3
Förvaltnings-/administrationskostn.	-85	-104	-177	-189	-402	-414
Rearesultat försäljning fastigheter	-	-	-	-	0	0
Avskrivningar	-1	-1	-1	-3	-4	-5
Rörelseresultat	-15	-20	-29	-36	-55	-62
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	-	-	728	728
Ränteintäkter m.m.	359	51	607	402	1 085	879
Räntekostnader m.m.	-342	-2	-437	-212	-762	-537
Resultat efter finansiella poster	1	29	142	154	996	1 008
Bokslutsdispositioner	0	1	1	2	49	51
Resultat före skatt	1	30	142	156	1 046	1 059
Aktuell skatt	-	-	-1	-	-1	-
Uppskjuten skatt	0	-0	0	-35	-0	-35
Periodens resultat	2	30	142	121	1 045	1 024

Belopp i mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillg.	6	6	5
Finansiella anläggningstillg.	1 839	1 430	1 556
Omsättningstillgångar	26 415	27 431	26 979
Summa tillgångar	28 260	28 868	28 540
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 979	9 629	10 504
Obeskattade reserver	2	4	3
Avsättningar	22	18	20
Långfristiga skulder	17 780	19 104	17 855
Kortfristiga skulder	477	112	158
Summa eget kapital och skulder	28 260	28 868	28 540

Nyckeltal. 1)

	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022/2023 jul-jun	2022 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Hysesvärde, kr/kvm	3 450	3 204	3 450	3 204	3 450	3 445
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	93	92	93	93
Överskottsgrad, %	71	69	70	67	68	67
Fastighetsvärde, kr/kvm	56 661	59 871	56 661	59 871	56 661	58 931
Värderingsyield, %	4,6	4,0	4,6	4,0	4,6	4,4
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	945	957	945	957	945	956
Antal fastigheter vid periodens utgång	75	67	75	67	75	76
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Belåningsgrad ³⁾ , %	41,8	40,7	41,8	40,7	41,8	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,4	3,6	4,0	3,6	3,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,3	16,2	12,7	16,8	13,3	15,6
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	-2,1	42,5	-3,1	35,3	-3,5	15,7
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	-0,7	20,6	-0,2	16,1	-0,9	7,3
Genomsnittlig utg. ränta, %	2,3	1,9	2,3	1,9	2,3	2,2
Räntebindning, år	3,8	4,6	3,8	4,1	3,8	4,0
Kapitalbindning, år	3,9	4,6	3,9	4,6	3,9	4,3
DATA PER AKTIE						
Förvaltningsresultat, kr	2,63	2,12	5,22	4,35	9,79	8,93
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,49	2,00	4,98	3,82	9,75	8,59
Resultat efter skatt, kr	-1,17	23,78	-3,49	38,58	-8,13	33,97
Långsiktigt substansvärde, kr	264,42	277,14	264,42	277,14	264,42	270,60
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	246,64	266,59	246,64	266,59	246,64	251,81
Avyttringsvärde, kr	218,96	227,98	218,96	227,98	218,96	223,46
Utdelning, kr	-	-	-	-	-	5,30
Börskurs, kr	186,60	134,00	186,60	134,00	186,60	170,90
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	126 106	126 301	126 106	126 301	126 118	126 215
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 301	126 106	126 301	126 106	126 106
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	289	319	295	320	304	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.
³⁾ Ny definition från Q2 2023, beräknat på netto räntebärande skulder istället för brutto. Nyckeltalen är omräknade.



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 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022/2023 jul-jun	2022 jan-dec
SUBSTANSVÄRDEN						
Antal utestående aktier, tusental	126 106	126 301	126 106	126 301	126 106	126 106
Eget kapital	28 034	29 755	28 034	29 755	28 034	29 141
+ Beslutad ej verkställd utdelning	334	-	334	-	334	-
- Derivat	-1 158	-1 399	-1 158	-1 399	-1 158	-1 513
- Goodwill	-140	-165	-140	-165	-140	-165
- Uppskjuten skatt	6 276	6 811	6 276	6 811	6 276	6 661
Långsiktigt substansvärde	33 345	35 003	33 345	35 003	33 345	34 125
kr/aktie	264,42	277,14	264,42	277,14	264,42	270,60
-Bedömd verklig uppskj. skatt (se sid 17)	-2 243	-1 332	-2 243	-1 332	-2 243	-2 370
Aktuellt substansvärde	31 102	33 671	31 102	33 671	31 102	31 755
kr/aktie	246,64	266,59	246,64	266,59	246,64	251,81
+ Derivat	1 158	1 399	1 158	1 399	1 158	1 513
- Uppskjuten skatt, netto	-4 033	-5 479	-4 033	-5 479	-4 033	-4 292
- Räntebärande skuld	24 722	25 085	24 722	25 085	24 722	25 389
- Verkligt värde ränteb. skuld	-25 337	-25 882	-25 337	-25 882	-25 337	-26 186
Avyttringsvärde	27 612	28 794	27 612	28 794	27 612	28 180
kr/aktie	218,96	227,98	218,96	227,98	218,96	223,46
FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	332	268	658	550	1 235	1 127
- Aktuell skatt förvaltningsres. (se sid 15)	-17	-15	-29	-67	-6	-43
Förvaltningsresultat efter skatt	315	253	628	483	1 229	1 084
Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental	126 106	126 301	126 106	126 301	126 118	126 215
kr/aktie	2,49	2,00	4,98	3,82	9,75	8,59

Belopp i mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022/2023 jul-jun	2022 jan-dec
ÖVERSKOTTSGRAD						
Driftöverskott	498	427	987	818	1 876	1 707
Hysesintäkter	699	619	1 411	1 218	2 743	2 550
Överskottsgrad, %	71	69	70	67	68	67
BELÄNINGSGRAD						
Förvaltningsfastigheter	56 500	58 922	56 500	58 922	56 500	58 596
+ Exploateringsfastigheter	1 554	1 380	1 554	1 380	1 554	1 409
Summa fastigheter	58 054	60 301	58 054	60 301	58 054	60 006
Räntebärande skulder	24 722	25 085	24 722	25 085	24 722	25 389
-Likvida medel	-434	-560	-434	-560	-434	-380
Nettoskuld	24 288	24 525	24 288	24 525	24 288	25 010
Belåningsgrad, %	41,8	40,7	41,8	40,7	41,8	41,7
RÄNTETÄCKNINGSGRAD						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	332	268	658	550	1 235	1 127
+ Räntenetto	134	110	268	182	509	423
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	174	-	174	-	504	329
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-147	-	-144	-	-422	-278
Summa	493	378	956	731	1 826	1 601
Räntenetto	134	110	268	182	509	423
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,4	3,6	4,0	3,6	3,8
NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)						
Räntebärande skulder	24 722	25 085	24 722	25 085	24 722	25 389
-Likvida medel	-434	-560	-434	-560	-434	-380
Nettoskuld	24 288	24 525	24 288	24 525	24 288	25 010
Bruttoresultat	500	414	988	798	1 869	1 680
- Central administration	-23	-27	-41	-49	-82	-91
- Tomträttsavgälder	-11	-9	-21	-18	-43	-39
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	174	-	174	-	504	329
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-147	-	-144	-	-422	-278
EBITDA	493	378	956	731	1 826	1 601
Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)	12,3	16,2	12,7	16,8	13,3	15,6
AVKASTNINGSMÄTT						
Periodens resultat	-148	3 003	-440	4 873	-1 025	4 288
Eget kapital, genomsnitt	28 588	28 254	28 588	27 648	28 895	27 341
Avkastning eget kapital, % (årstakt)	-2,1	42,5	-3,1	35,3	-3,5	15,7
Periodens resultat före skatt	-149	3 708	-504	6 146	-1 258	5 393
+ Räntenetto	134	110	268	182	509	423
+ Värdeförändring derivat	-88	-686	164	-1 525	163	-1 526
Resultat	-103	3 131	-72	4 804	-586	4 290
Summa tillgångar, genomsnitt	63 073	60 755	63 073	59 493	63 474	59 091
Avkastning totalt kapital, % (årstakt)	-0,7	20,6	-0,2	16,1	-0,9	7,3

Kvartalsöversikt.

RESULTATRÄKNINGAR								
	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	699	712	672	661	619	600	600	555
Projekt- och entreprenadomsättning	92	84	101	50	49	56	95	88
Nettoomsättning	790	796	773	710	667	655	695	643
Kostnader för fastighetsförvaltning	-200	-224	-227	-216	-191	-209	-193	-167
Kostnader projekt- och entreprenad	-90	-85	-102	-57	-62	-62	-103	-98
Bruttoresultat	500	487	444	438	414	384	399	378
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	498	489	444	445	427	391	407	388
- projekt- och entreprenadverksamheten	2	-1	-1	-7	-13	-6	-8	-10
Central administration	-23	-17	-21	-21	-27	-22	-27	-25
- fastighetsförvaltning	-21	-15	-18	-17	-22	-20	-25	-20
- projekt- och entreprenadverksamheten	-2	-2	-3	-4	-5	-3	-2	-4
Resultat från intresseföretag	-0	-	-	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter och kostnader	-145	-144	-137	-126	-119	-80	-68	-91
Förvaltningsresultat	332	326	286	291	268	281	304	263
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-588	-401	-1 467	87	2 742	1 309	1 448	461
Fastigheter, realiserade	-8	-6	-0	-3	11	10	-6	0
Nedskrivning goodwill	-	-24	-	-	-	-	-	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	174	-	-	329	-	-	-	-
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-147	3	-5	-273	-	-	-	-1
Derivat, orealiserade	88	-252	-90	91	686	838	63	72
Resultat före skatt	-149	-355	-1 276	522	3 708	2 439	1 809	795
Skatt	1	63	259	-90	-704	-569	-370	-168
Periodens resultat	-148	-292	-1 017	432	3 003	1 870	1 439	627

NYCKELTAL ¹⁾								
	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Hysesvärde, kr/kvm	3 450	3 441	3 445	3 210	3 204	3 084	3 093	3 013
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	92	92	91	91	91
Överskottsgrad, %	71	69	66	67	69	65	68	70
Fastighetsvärde, kr/kvm	56 661	57 315	58 931	60 076	59 871	54 926	54 167	52 197
Värderingsyield, %	4,6	4,5	4,4	4,1	4,0	4,2	4,2	4,3
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	945	943	956	957	957	881	893	866
Antal fastigheter vid periodens utgång	75	75	76	65	67	66	67	67
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, % ³⁾	41,8	41,3	41,7	40,8	40,7	39,2	38,5	39,4
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,6	3,5	3,8	4,3	4,4	5,1	5,3	5,5
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	13,3	14,1	16,1	16,5	17,0	14,7	12,2	13,8
Avkastning på eget kapital R12, %	-3,5	7,7	15,7	24,8	26,1	20,6	15,6	13,0
Avkastning på totalt kapital R12, %	-0,9	4,4	7,3	12,2	12,7	10,5	8,8	7,4
Genomsn. utgående ränta, %	2,3	2,3	2,2	2,1	1,9	1,7	1,7	1,7
Räntebindning, år	3,8	4,0	4,0	4,2	4,1	4,6	4,7	4,9
Kapitalbindning, år	3,9	4,1	4,3	4,4	4,6	4,6	4,8	5,1
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	2,63	2,58	2,27	2,30	2,12	2,23	2,41	2,08
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,49	2,49	2,47	2,29	2,00	1,82	2,39	2,00
Resultat per aktie, kr	-1,17	-2,32	-8,07	3,42	23,78	14,81	11,38	4,96
Långsiktigt substansvärde, kr	264,42	266,70	270,60	280,08	277,14	252,17	245,73	232,13
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	246,64	249,09	251,81	269,31	266,59	243,98	236,02	223,23
Avyttringsvärde, kr	218,96	219,08	223,46	236,95	227,98	209,85	198,73	187,49
Börskurs, kr	186,60	169,00	170,90	137,50	134,00	192,50	199,70	183,80
Genomsnitt antal aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 264	126 301	126 301	126 415	126 477
Antal utest. aktier periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 301	126 301	126 313	126 417

¹⁾ Se definitioner på sidorna 26–27. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.
²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 6% använts.
³⁾ Ny definition från Q2 2023, beräknat på netto räntebärande skulder istället för brutto. Nyckeltalen är omräknade.

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 när fastigheten är färdigställd och i takt med att bostadsrättsköparna tillträder lägenheterna. 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 2023-06-30 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 265 (59) mkr redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om -207 (56) 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 24 722 mkr (25 389) och dess verkliga värde till 25 337 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 –170 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med 989 mkr och realiserad värdeförändring fastighet skulle justeras med 1 098 mkr. Nedskrivning goodwill utgår med 24 mkr. Värdeförändring derivat skulle förändras med 149 mkr och uppskjuten skatt med –426 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om 1 665 mkr.

Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –20 947 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –493 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderättstillgång och leasingsskuld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –1 264/1 264 mkr. Goodwill skulle varit helt avskriven, vilket medför en minskning om –140 mkr. Derivat värderas enligt lägsta värdets princip och skulle därmed justeras för övervärden motsvarande –1 423 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –4 710 mkr och eget kapital med –18 294 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 8 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.

Rapportens undertecknande

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Styrelsens och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 6 juli 2023			
Gunilla Berg Styrelseledamot		Johan Ljungberg Styrelseordförande	Conny Fogelström Styrelseledamot
Johan Thorell Styrelseledamot		Simon de Château Styrelseledamot	Sara Laurell Styrelseledamot
		Annica Ånäs Verkställande direktör	

Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ.) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 6 juli 2023 kl. 07.30 CET.

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 2023-05-31 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 30 juni 2023, 7 114 875 aktier av serie B. Under första halvåret 2023 gjordes inga återköp (2 mkr).

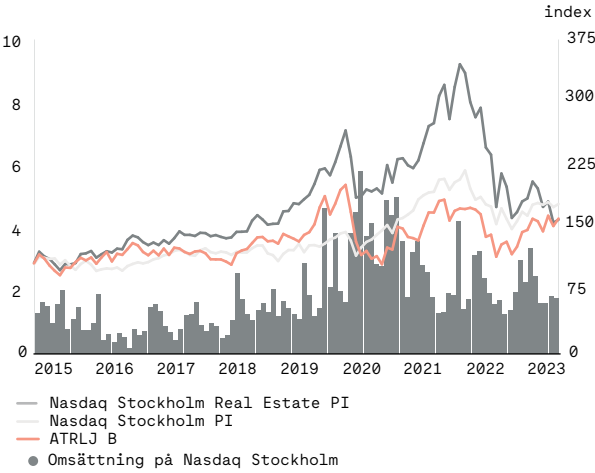
Direkt och totalavkastning

Av stämman föreslagen utdelning om 5,30 kr/aktie motsvarar en direktavkastning om 2,8% (3,9) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Under den senaste 12 månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 43,2% (-28,6).

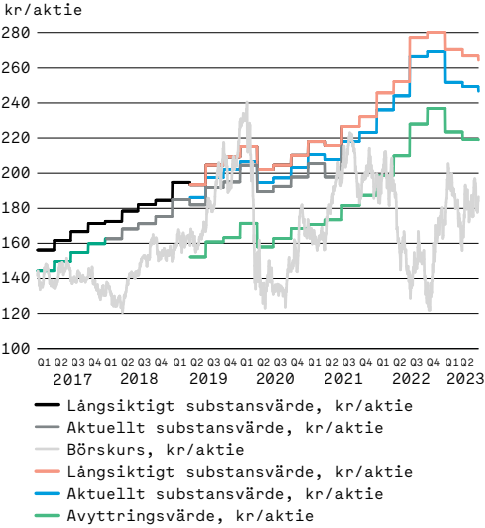
Atrium Ljungbergaktien

Omsättning, miljoner aktier per månad



Källa: Nasdaq

Långsiktigt substansvärde, aktuellt substansvärde och börskurs



Större aktieägare per 2023-05-31

	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	29 351	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	6 781	4,2	5,1
Swedbank Robur Fonder	0	3 512	2,2	2,6
Vanguard	0	1 887	1,2	1,4
BlackRock	0	1 850	1,1	1,4
Margareta af Ugglas	0	1 445	0,9	1,1
AFA Försäkring	0	1 445	0,9	1,1
Övriga	0	20 308	12,5	20,6
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-jun	2022 jan-jun
Aktiekurs, SEK		
- Lägsta	150,10	132,80
- Högsta	205,40	215,00
- Stängningskurs	186,60	134,00
Börsvärde, mdkr	23,5	16,9
Aktiekurs/Långsikt. substans värde	71%	48%
P/E	neg.	2,4
Aktiens direktavkastning	2,8%	3,9%



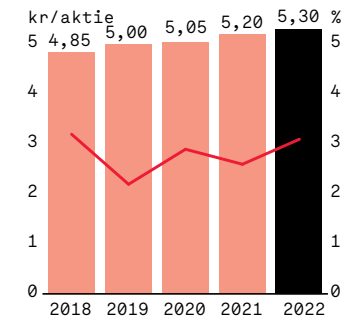
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg.

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.



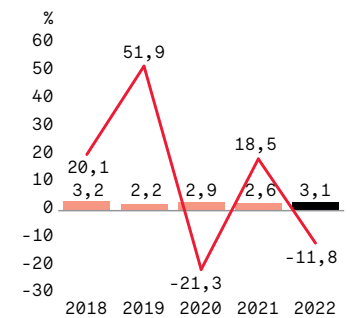
● Utdelning, kr/aktie
— Direktavkastning, %

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.



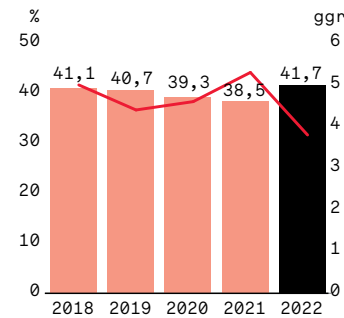
● Aktiens direktavkastning, %
— Totalavkastning, %

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, %¹⁾
— Räntetäckningsgrad, ggr

¹⁾ Ny definition från Q2 2023, beräknat på netto räntebärande skulder i stället för brutto. Nyckeltalen är omräknade.

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.

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 med avdrag för likvida medel 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.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning 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.

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.

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.

Nettoskuld/EBITDA (skuldkvot)

Räntebärande skulder minskat med likvida medel divideras med bruttoresultat justerat för central administration, tomträttsavgälder och resultat från försäljning exploateringsfastigheter.

Nettoskuld/EBITDA används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

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.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling i tillämpliga fall förvaltas och genererar hyresintäkter.

Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fastighetstyp

Den lokaltyp som utgör den övervägande delen av hyresvärdet för en registerfastighet eller resultatställe avgör fastighetstypen.

Marknadsvärde och utveckling av hyresintäkter i jämförbart bestånd redovisas per fastighetstyp.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (till exempel för fastighetsskatt, värme och el) och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

Jämförbart bestånd

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden.

Jämförbart bestånd används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

LOA, kvm

Lokalarea avser byggnadens uthyrbar area för lokaler.

Lokaltyp

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

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

Nettouthyrning

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

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet

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

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet sker vid färdigställande-tidpunkten.

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.

Vakansgrad, %
Hyresvärdet för outhyrda lokaler dividerat med hyresvärde för hela fastighetsbeståndet. Projektfastigheter är exkluderade.

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

Hållbarhetsrelaterade definitioner

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

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

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

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

Total omsättning
Stämmer överens med Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning.

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. Dessutom inkluderas investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar.

Totala driftutgifter
Kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll.



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-september 2023	2023-10-12
Bokslutskommuniké 2023	2024-01-31
Årsredovisning 2023	2024-02-23
Delårsrapport januari-mars 2024	2024-04-12
Delårsrapport januari-juni 2024	2024-07-05
Delårsrapport januari-september 2024	2024-10-11

Pressreleaser under kvartalet.

Moody's bekräftar Atrium Ljungberg Baa2 rating men ändrar utsikterna från stabila till negativa	2023-04-05
Internationell mediekoncern till Katarinahuset vid Slussen	2023-04-12
Atrium Ljungberg förlänger med Ericsson på Lindholmen i Göteborg	2023-05-16
Stort hyresavtal med MTR Nordic i Hagastaden	2023-05-17
H&M utökar i Gränbystaden, Uppsala	2023-05-23
Atrium Ljungberg hyr ut till Solar Sverige i Hagastaden	2023-05-31
Restaurang Afrika öppnar i Slakthusområdet	2023-06-08
Blåsarsymfonikerna flyttar till Dieselverkstaden i Sickla	2023-06-14
Världens största trädstad blir verklighet i Stockholm	2023-06-20
Atrium Ljungberg tecknar hyresavtal med MTR Nordic i Kista	2023-06-21
Aarke flyttar till Mineralvattenfabriken i Hagastaden	2023-06-29

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

Atrium Ljungberg, juli 2023.
Foto: Henning Larsen, Tengbom Arkitekter, Reflex Arkitekter, TMRW, Måns Berg, Martin Kelam, Eric Rådstam, Sanam Ebadnejad, Stockholm Stad. Produktion: Narva Communications.

