

Bra tillväxt i
förvaltnings-
resultatet och
framdrift i
projektet.



Sammanfattning januari-december 2023.

Januari-december

- ➔ Hyresintäkterna uppgick till 2 821 mkr (2 550) – varav jämförbart bestånd ökade med 9,9% (4,4).
- ➔ Driftöverskottet uppgick till 2 016 mkr (1 707) – varav jämförbart bestånd ökade med 14,4% (1,7).
- ➔ Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 412 mkr (256) och bruttoresultatet till 2 mkr (–26).
- ➔ Förvaltningsresultatet uppgick till 1 365 mkr (1 127), motsvarande 10,82 kr/aktie (8,93).
- ➔ Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till –1 658 mkr (2 671), varav projektvinster uppgick till 24 mkr (1 416).
- ➔ Årets resultat uppgick till –954 mkr (4 288), motsvarande –7,56 kr/aktie (33,97).
- ➔ Nettouthyrningen för året uppgick till 53 mkr (115), varav bolaget sagt upp –15 mkr (–69) för avflyttning inför kommande projekt.
- ➔ Årets investeringar uppgick till 2 155 mkr (6 072) medan fastighetsförsäljningar uppgick till 1 826 mkr (49). Under året färdigställdes Parkhusen kv 2 i Gränbystaden i Uppsala och per sista december har 35 mkr vinstavräknats motsvarande 65% tillträdna lägenheter.
- ➔ I december föreslog styrelsen en ny utdelningspolicy vilket innebär att ca 1/3 av förvaltningsresultatet ska delas ut. Styrelsen föreslår en utdelning om 3,50 kr/aktie (5,30), att delas ut vid två tillfällen, motsvarande en utdelningsandel om 32%.

Oktober-december

- ➔ Hyresintäkterna uppgick till 710 mkr (672) – varav jämförbart bestånd ökade med 6,9% (6,0).
- ➔ Driftöverskottet uppgick till 500 mkr (444) – varav jämförbart bestånd ökade med 12,9% (4,0).
- ➔ Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 142 mkr (101) och bruttoresultatet till 3 mkr (–1).
- ➔ Förvaltningsresultatet uppgick till 341 mkr (287), motsvarande 2,71 kr/aktie (2,27).
- ➔ Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till –215 mkr (–1 467), varav projektvinster uppgick till 4 mkr (4).
- ➔ Periodens resultat uppgick till –550 mkr (–1 017), motsvarande –4,36 kr/aktie (–8,07).
- ➔ Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till –17 mkr (–9), varav bolaget sagt upp –7 mkr (–39) för avflyttning inför kommande projekt.
- ➔ Investeringar uppgick till 737 mkr (702).

Sammanfattning ¹⁾	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	710	672	2 821	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	142	101	412	256
Nettoomsättning, mkr	852	773	3 233	2 806
Bruttoresultat , mkr	503	444	2 019	1 681
Förvaltningsresultat, mkr	341	287	1 365	1 127
D:o kr/aktie	2,71	2,27	10,82	8,93
Resultat efter skatt, mkr	–550	–1 017	–954	4 288
D:o kr/aktie	–4,36	–8,07	–7,56	33,97
Fastighetsvärde, mkr	58 505	60 006	58 505	60 006
Investeringar inkl. förvärv, mkr	737	702	2 155	6 072
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	–10	30	68	184
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	–17	–9	53	115
Belåningsgrad, % ²⁾	42,5	41,7	42,5	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,2	3,7	3,8
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,3	2,2	2,3	2,2
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	262,11	270,60	262,11	270,60
Börskurs, kr/aktie	231,20	170,90	231,20	170,90
Miljöcertifierad yta (kvm), %	75	76	75	76
Total energiintensitet, kWh/ m² (normalår, LFL)	160	178	160	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.

Förvaltningsresultat

+21% Förändring

Driftöverskott jämförbart bestånd

+14% Förändring

Nettouthyrning

53 mkr

Pågående projekt

8,2 mdkr

Vi är väl rustade för 2024.

Sverige befinner sig i en lågkonjunktur och det råder fortsatt osäkerhet kring framtiden. Det görs få affärer på transaktionsmarknaden och räntemarknaden är volatil även om många bedömer att den första räntesänkningen från Riksbanken kommer ske redan under våren. Vi var tidigt ute och har under närmare 1,5 år arbetat aktivt med att ställa om utifrån rådande marknadsförutsättningar och det är glädjande att se att detta arbete fortsätter att ge resultat.

Hyresmarknaden är avvaktande och affärerna tar lång tid. Bankerna är restriktiva till att låna ut pengar till bostadsrättsköpare vilket gör att försäljningen går långsamt. Finansmarknaden, som varit nervös under större delen av 2023 bland annat till följd av de rekordsnabba räntehöjningarna, bytte dock fot under slutet av året när inflationen började klinga av och marknadsräntorna därmed föll snabbt. Vi har högst troligt lagt räntetoppen bakom oss, även om långräntorna vänt upp något under inledningen av 2024.

Resultat

Vi avslutar 2023 med att även sista kvartalet leverera ett starkt förvaltningsresultat om 341 mkr motsvarande en tillväxt om 19%. Precis som tidigare under året förklaras vår utveckling av god hyresintäktsstillväxt, bra kostnadskontroll och stabilt räntenetto. Ett uttryck för god förvaltningseffektivitet är att vi ökar våra hyresintäkter i jämförbart bestånd med 10% medan fastighetskostnaderna i princip är oförändrade. Tillsammans med värdeskapande projekt lyfter vi därmed överskottsgraden från 67% till 71%.

Även om räntemarknaden är volatil och vi under slutet av året sett sjunkande långräntor är bedömningen att avkastningskraven fortsatt uppåt sista kvartalet. Denna uppgång

motverkas i stor utsträckning av förbättrat kassaflöde, varför nedskrivningen endast blir 0,4% i fjärde kvartalet.

I december bekräftade Moody's Atrium Ljungbergs rating, Baa2 med negative outlook. Ratingen återspeglar den höga kvalitén i vår fastighets- och projektportfölj och vår goda finansiella position. Att marknaden har tilltro till oss, förstår vår verksamhet och uppskattar vår långsiktighet är väldigt viktigt. Till det förändrade vi vår utdelningspolicy i slutet av året för att skapa ytterligare förutsättningar för realisering av vår projektportfölj och möjlighet att fortsätta utveckla en attraktiv, hållbar stad. Utifrån ny policy föreslår styrelsen en utdelning om 3,50 kr/aktie.

Hyresmarknaden

Vi upplever fortfarande önskemål om ökad flexibilitet och service från våra kunder. Vi ser också att förhandlingar och beslut fortsatt tar lång tid. Dels är index förstås en fråga för hyresgästerna men framför allt handlar det om en stor osäkerhet kring behov av yta, kopplat till att många inte vet hur den egna verksamheten kommer att se ut de närmaste åren. Vi märker dock att osäkerheten många gånger gör att man är mindre benägen att byta fastighetsägare och hellre försöker hitta nya lösningar tillsammans med befintlig hyresvärd. Atrium Ljungberg har en väldiversifierad



Annica Anäs, vd Atrium Ljungberg

”Vår långsiktiga strategi visar sin styrka.”

kundportfölj där endast fem kunder har mer än 10 000 kvadratmeter hos oss. Det gör oss mindre sårbara när bolag med stora lokaler tenderar att minska antal kvadratmeter.

Under det fjärde kvartalet hyrde vi ut motsvarande en årshyra om 79 mkr. Samtidigt har vi tagit emot uppsägningar motsvarande en årshyra om 89 mkr och själva sagt upp hyresgäster för att möjliggöra kommande projekt om 7 mkr. På kontorssidan tecknade vi bland annat avtal med BRIS som flyttar sitt huvudkontor om drygt 1 000 kvm i Hagastaden. Dessvärre fick vi några sena uppsägningar precis före årsskiftet.

Under det sista kvartalet har vi också tecknat flera viktiga avtal på våra handelsplatser. Däribland märks Hemtex som satsar stort i Sickla, Synsam, Lagerhaus och Deichmann i Gränbystaden i Uppsala samt ytterligare en restaurang i Katarinahuset vid Slussen. Vi konstaterar att det finns intresse från nya aktörer – på alla våra handelsplatser. Som jag nämnt tidigare har vi under många år arbetat aktivt med sammansättningen på våra platser med syfte att säkerställa attraktivitet och relevans. Denna långsiktiga strategi har vi stor nytta av nu och våra handelsplatser levererar bra trots att hushållens konsumtionsutrymme minskat.

Bostadsrättsmarknaden

2023 har präglats av inflation, lågkonjunktur och stigande bolåneräntor vilket även påverkat de privata hushållen och lett till en historiskt trögrörlig bostadsmarknad. Vi ser en tydlig skillnad i köpbeteendet jämfört med tidigare år, där bostadsköparna nu väljer, eller tvingas, att sälja först. En annan skillnad gentemot pandemiåren är att efterfrågan på mindre och energieffektiva bostäder med låga driftkostnader nu har ökat.

Nyproduktionsmarknaden har praktiskt taget stannat upp. Endast ett fåtal nya säljstarter noterades, bostadsutvecklingarnas fokus ligger i stället på att sälja redan färdigställda bostäder. De projekt som under året trots allt haft en fortsatt försäljningstakt är de med bra läge och kort tid till inflyttning. För att möta köparnas förändrade förutsättningar har det blivit allt viktigare att erbjuda möjlighet att köpa och sälja i samma marknad, samt ett flexibelt tillträde.

I ljust av detta känns det riktigt bra att Atrium Ljungberg nu byggstartar nästa etapp på Nobelberget i Sickla, Brf Kulturarvet med 80 lägenheter och en investeringsvolym om 465 mkr. Det blir det fjärde kvarteret av totalt åtta och det första som uppförs i trä. Brf Kulturarvet blir därmed startskottet för byggnationen av Stockholm Wood City. Nobelberget är en attraktiv plats som tagits emot väl av marknaden. De två första kvarteren är klara och inflyttade och under första halvåret 2024 färdigställs även den tredje etappen. För att kunna möta kundernas behov av att köpa och sälja i samma marknad väljer vi nu att starta produktionen men kommer att säljstarta vid ett senare tillfälle. Vi är långsiktiga i vår stadsutvecklingsstrategi och detta visar vi nu genom att, trots rådande marknadsläge, ta nästa steg i utvecklingen av Nobelberget.

Projektportföljen

I mitten av december 2023 godkände Kommunfullmäktige avtalet för Mälarterrassen som sista beslutsinstans. Det innebär att vi nu kan gå vidare i arbetet med att utveckla den nya mötesplatsen vid Slussen. Vi tillträder i oktober men redan sommaren 2025 ska platsen börja aktiveras. Jag är väldigt glad över förtroende att få utveckla Mälarterrassen. Det blir en helt unik plats med panoramavy över Gamla stan och kommer att fyllas med en mångfald av mat- och kulturupplevelser. Den totala investeringen uppgår till ca 430 mkr och i samband med godkännandet av avtalet förlängdes även markanvisningsavtalet för intilliggande kontorskvarter och handelsplatsen.

En annan stor nyhet under det sista kvartalet är att Atrium Ljungberg tecknat hyresavtal med Stockholms konstnärliga högskola, SKH. SKH:s cirka 500 studenter och 250 medarbetare och doktorander samlas nu under ett tak med syfte att skapa en attraktiv utbildnings- och forskningsmiljö. Det nya kvarteret, där SKH:s lokaler ingår, omfattar 36 000 kvm och beräknas stå klart 2030, efter tre



års byggtid. Investeringen bedöms uppgå till drygt 2 mdkr och hyresavtalet, med en avtalstid om 20 år, är godkänt av regeringen men förutsätter bland annat att detaljplanen vinner laga kraft. Avtalet kommer att rapporteras i nettouthyrningen först när samtliga villkor är uppfyllda.

Hållbarhet

I kvartalet antog Atrium Ljungbergs styrelse nya hållbarhetsmål, som ett komplement till de befintliga. Syftet är att underlätta styrningen och därmed möjliggöra leverans utifrån våra intressenters förväntan och kommande lagkrav. I praktiken innebär det att vi ökar ambitionsnivån inom ett antal områden så som cirkularitet, biologisk mångfald, klimatanpassning, affärsetik, jämställdhet och mångfald.

Som komplement till vårt mål om att bli klimatneutrala 2030 har vi också antagit ett netto-noll mål till 2040. Vi har med detta åtagit oss att sätta mål i linje med SBTi Net-Zero Standard för att få ett kvitto på att våra ambitiösa mål är robusta och linjerade med vetenskapen.

2024

Vi står väl rustade, men samtidigt ödmjuka, inför 2024. Hyresmarknadens utveckling utifrån lågkonjunktur och ändrade behov påverkar alla fastighetsbolag, så även Atrium Ljungberg. I dessa tider visar dock vår strategi, att bygga hållbar attraktiv stad, sin riktiga styrka. Indexutfallet för 2024 medför att vi har 135 mkr med oss in i högre hyresintäkter samtidigt som vår målsättning är att ha fortsatt god kostnadskontroll. Därtill färdigställs vårt stora projekt Katarinahuset, vid Slussen i början av året, vilket medför god driftnettotillväxt. Även om vi ser fortsatt sjunkande marknadsräntor är nivåerna högre än de vi har i vår ränteportfölj, vilket medför att vår snittränta kommer stiga successivt. Sammantaget har vi förutsättningar för att leverera ett bra 2024, men det kräver stort engagemang och hårt jobb från oss alla i Atrium Ljungberg.

Annica Änäs, vd

Det här är Atrium Ljungberg.

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

Affärsmodell

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

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

Utdelningspolicy
Ca en tredjedel av förvaltningsresultatet ska delas ut, såvida inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar annat. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarna.

Investeringar
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 med en möjlig projektvinst om ca 10 mdkr givet bedömning om framtida hyresnivåer, projekt-kostnader och att uthyrning sker. Med hänsyn till rådande omvärldsläge förskjuts tidplanen något.

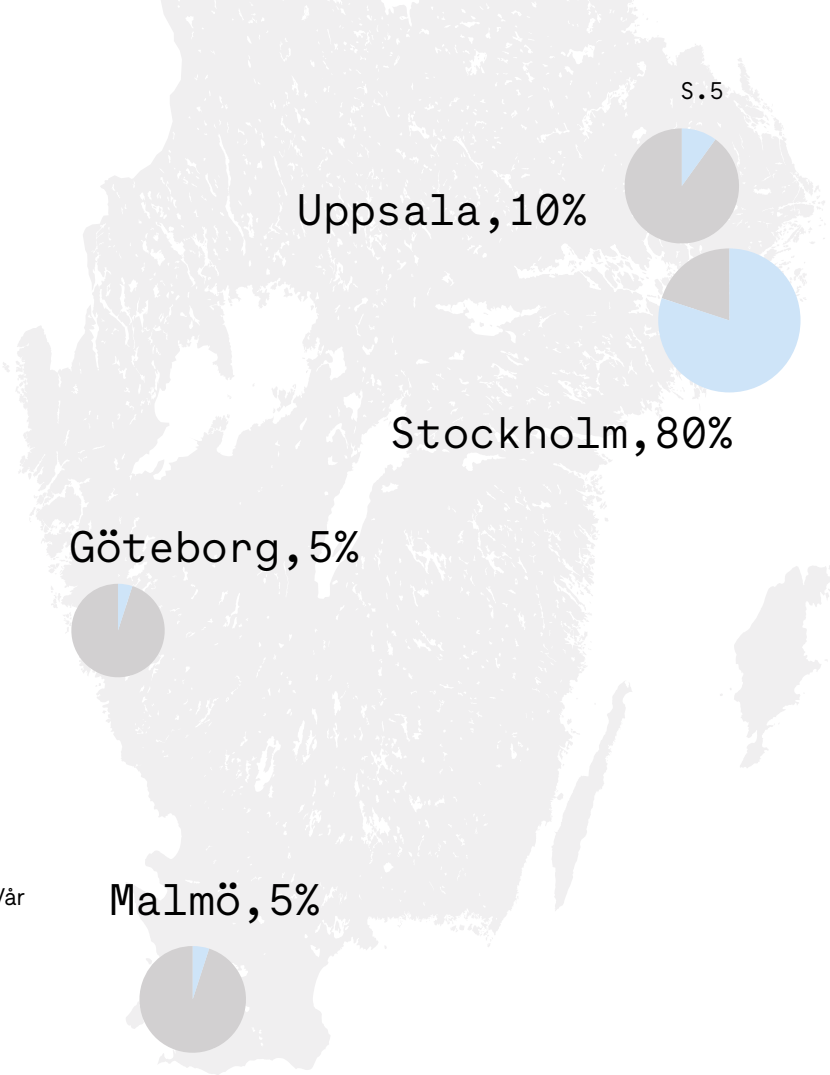
Total möjlig investeringsvolym, som uppgår till ca 40 mdkr och sträcker sig in till mitten av 2030-talet, fördelar sig på ca 28 mdkr i fastigheter som utvecklas för att äga (merparten kontor) och ca 12 mdkr i bostadsrätter. Utvecklingen ska äga rum på fastigheter som bolaget redan äger eller på markanvisningar som erhållits och ca 85% av projektutvecklingen sker vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

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

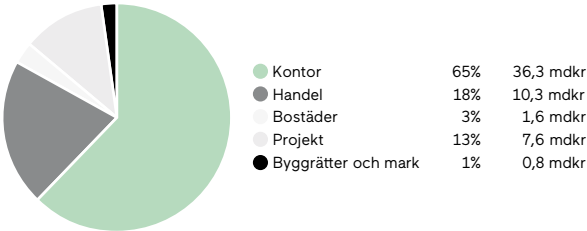
- Tio goda skäl att vara på en plats
- 1. Folkliv hela dygnet
 - 2. Aktiviteter och sport
 - 3. Kultur och lärande
 - 4. Konst och kulturhistoria
 - 5. Natur och smarta ekosystem
 - 6. Lek och sociala ytor
 - 7. Mat och uteserveringar
 - 8. Lugna oaser
 - 9. Digital infrastruktur och wifi
 - 10. Handel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

- Väsentliga hållbarhetsmål fram till 2030:**
- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040, med halverad klimatpåverkan från planerade och pågående projekt 2025.¹⁾
 - Atrium Ljungbergs platser ska nå över 90% i indexet Vår stad år 2030, och 50% 2025.¹⁾
 - Alla våra platser och fastigheter ska vara klimatanpassade 2030.
 - Vi ska ha en positiv miljöpåverkan från vår markanvändning kopplat till biologisk mångfald, föroreningar & vatten.
 - Vi ska nå 40% lägre energianvändning och ökad egenproduktion av fossilfri energi 2030.²⁾
 - Vi ska nå 20% cirkulär materialanvändning, 20% lägre vattenförbrukning och 20% lägre avfallsmängd 2030.²⁾
 - 100% av betydande inköp ska vara utvärderade 2025.¹⁾
 - Vi ska uppnå 5,5 av totalt 7,0 i medarbetarindexet Human Financial Wellness (HFW)¹⁾ med en jämn könsfördelning och mångfald som speglar samhället.

¹⁾ Del av hållbarhetslänkad obligation, basår 2021.
²⁾ Basår 2023



Fastighetsvärde per kategori



Hållbart företagande.

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Atrium Ljungberg har långsiktiga och kortsiktiga mål inom hållbarhet och följer utvalda nyckeltal för att säkerställa att vi utvecklas i rätt riktning. Målen innefattar en bredd av miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsperspektiv. Fram till 2025 har vi etappmål som en del av vår hållbarhets-länkade finansiering.

Nya hållbarhetsmål och SBTi

I kvartalet antog Atrium Ljungbergs styrelse nya hållbarhetsmål, som ett komplement till de befintliga. Syftet är att underlätta styrningen och därmed möjliggöra leverans utifrån våra intressenters förväntan och kommande lagkrav. I praktiken innebär det att vi ökar ambitionsnivån inom ett antal områden så som cirkularitet, biologisk mångfald, klimatanpassning, affärsetik, jämställdhet och mångfald.

Som komplement till vårt mål om att bli klimatneutrala 2030 har vi också antagit ett netto-noll mål till 2040. Med detta har vi åtagit oss en ambitiös och robust målsättning, linjerad med vetenskapen utifrån SBTi Net-Zero Standard.

Klimat och TCFD

Vi fortsätter vårt aktiva arbete med att minska klimatpåverkan i projekteringen genom livscykelanalyser i ett tidigt skede. I våra planerade och pågående projekt är snittet nu 331 kgCO₂e/BTA, vilket är 28% förbättring mot startvärdet. Vi fortsätter också att minska vårt klimatavtryck i förvaltningen, där vi nu har minskat med 15% från startvärdet.

I kvartalet har vi genomfört en scenariobaserad riskbedömning av portföljen utifrån TCFD. Vi har genomfört fastighetsspecifika risk- och sårbarhetsanalyser med tillhörande adaptionsplaner för 13 utvalda fastigheter i vårt bestånd. Analyserna inkorporeras nu i befintliga underhållsplaner och investeringsprocesser.

EU:s taxonomi

Atrium Ljungbergs rapportering på taxonomin är frivillig, då vi inte omfattas av lagkraven förrän räkenskapsåret 2025. Vi har antagit ett mål om att nå minst 50% taxonomiförenlig omsättning till 2025. I kvartalet ser vi en positiv förflyttning inom taxonomiförenliga aktiviteter, drivet av förbättrad energiprestanda och projektstyrning.

Social hållbarhet

Vi styr vår stadsutveckling genom Vår Stad Index som mäter hur vi skapar socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara platser. Indexet innehåller kvantifierbara indikatorer och finns att ta del av i sin helhet på vår hemsida. Under kvartalet har vi uppnått 43% i vårt index och vårt mål är att nå 50% till 2025 och 90% till 2030.

Leverantörsutveckling

Under kvartalet har vi genomfört vårt sista leverantörsutvecklingsprogram för året. Fokus var på hur vi kan säkerställa en byggbransch utan brott mot mänskliga rättigheter. Ett 30-tal personer deltog från flera av våra leverantörer och samarbetspartners.

Systematiserad ESG-rapportering

Vi har nu gått live med vårt digitala system för ESG-rapportering, vilket möjliggör både kvalitetssäkring och effektivisering samt förbereder oss inför framtida ökande rapporteringskrav.

CSRD och nya lagkrav

Vi arbetar vidare med att förbereda bolaget inför CSRD, och kommer att slutföra den dubbla väsentlighetsanalysen utifrån principerna i ESRS under 2024.

Mål 2030 hållbarhet	2023	2022	2021	2020	2019	Mål/Kommentar
Klimatavtryck nyproduktion, kgCO ₂ e/BTA	331	388	458	-	-	Mål: 50% reduktion 2025, Klimatneutrala 2030
Procentuell förändring mot startvärde	-28	-15	-	-	-	Startvärde: 458 kgCO ₂ e/BTA (LCA skede A-C)
Klimatavtryck förvaltning KgCO ₂ e/kvm ^{1) 2)}	6,0	7,0	-	-	-	Mål: 22% reduktion 2025, Klimatneutrala 2030
Procentuell förändring	-15	-	-	-	-	Startvärde: 7 kgCO ₂ e/kvm
Vår stad index, %	43	34	-	-	-	Mål: 50% 2025, 90% till 2030
Utvärderade leverantörer, %	20	10	-	-	-	Mål: 100% utvärderade betydande lev. 2025
Leverantörsutvecklingsprogram	2	2	-	-	-	Mål: 2 st per år
Hållbara medarbetare index, % ³⁾	5,6	5,7	90	89	87	Mål: Nå 5,5 i HFW (Human Financial Wellness)
Nyckeltal						
Fastighetsenergi, kWh/m ² ^{1) 4)}	79	82	-	-	-	Normalårskorrigerad, Jämförbart bestånd
Hyresgästenergi, kWh/m ² ^{1) 4)}	82	81	-	-	-	Normalårskorrigerad, Jämförbart bestånd
Total energianvändning, kWh/m ² ^{1) 4)}	161	163	-	-	-	Normalårskorrigerad, Jämförbart bestånd
Faktisk energianvändning, kWh/m ² ^{1) 4)}	156	154	198	207	221	Ej normalårskorrigerad, absolut
Energibesparing, % kWh/m ² mot f.g. år ¹⁾	-1	-	-	-	-	Normalårskorrigerad, Jämförbart bestånd
Faktisk energibesp., % kWh/m ² mot f.g. år ¹⁾	1	-	-4	-6	-5	Ej normalårskorrigerad, absolut
Solceller, kvm	18 823	14 296	14 296	8 202	667	
Andel gröna avtal, %	75	67	59	44	36	Av årshyra
Vattenförbrukning, m ³ /m ² ¹⁾	0,44	0,44	0,46	0,39	0,39	
Certifierad yta (kvm), %	72	76	96	62	50	
Certifierade byggnader, antal	39	49	55	37	30	
- varav BREEAM, antal	6	17	17	13	13	
- varav BREEAM in-use, antal	26	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	-	-	-	Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1
- förvaltningsportföljen, %	25	24	-	-	-	Inkluderar 7.7 för mål 1
Förenliga kapitalutgifter, %	23	8	-	-	-	Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1
- förvaltningsportföljen, %	33	6	-	-	-	Inkluderar 7.7 för mål 1
Förenliga driftutgifter, %	15	16	-	-	-	Inkluderar 7.7 för mål 1
- förvaltningsportföljen, %	15	16	-	-	-	Inkluderar 7.7 för mål 1

¹⁾ Rullande 12.
²⁾ Inkluderar utsläpp från energi (faktisk), avfall (schablon), transporter till handelsplatser (schablon). Exkluderar: Utsläpp från materialanvändning och hyresgästers transporter.
³⁾ Annat beräkningsätt mellan år 2019-2021, siffrorna ej jämförbara.
⁴⁾ Intensitetsmättet bytt till Atemp. Uppdaterad siffra mot tidigare rapportering för 2022.

Fastighetsbestånd.

Fastighetsmarknad

Svensk transaktionsmarknad har sett en betydande avmattnig under 2023 med en transaktionsvolym om 104 miljarder kr fördelat på 328 transaktioner. En tydlig nedgång jämfört med de starka transaktionsåren 2021 och 2022 (båda över 200 miljarder kr) och det historiska genomsnittet om 150 miljarder kr sedan finanskrisen. Av total transaktionsvolym utgjorde internationella investerare 29%, jämfört med genomsnittligt utfall under perioden 2015–2022 om 21%.

Den geografiska fördelningen liknar hur det sett ut historiskt där Stockholmsområdet står för störst andel (45% under 2023) av total transaktionsvolym. Under året har logistik/lager och industri varit det största segmen- tet med en andel om 27% av total transaktionsvolym följt

av bostäder 22%, kontor 17%, samhällsfastigheter 12% och handel 8%.

Under 2023 fortsatte avkastningskraven att öka inom samt- liga segment, främst till följd av en mer åtstramad ränte- politik från världens centralbanker. Under 2024 förväntas dock avkastningskraven att stabiliseras.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö, där Stockholm utgör 80% (80) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 75 fastigheter (65) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 945 000 kvm (957 000).

Fastighetsbestånd 2023-12-31	Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	Fastighets- värde, mkr	Fastighets- värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth. grad, %
Kontorsfastigheter	589	36 579	62 152	2 127	3 730	93,3
Handelsfastigheter	228	10 285	45 027	892	3 656	94,0
Bostadsfastigheter	45	1 578	34 896	106	2 336	96,9
Affärsområde Fastighet	862	48 442	56 186	3 125	3 636	93,6
– varav Stockholm	554	37 024	66 792	2 224	4 032	94,1
– varav Uppsala	124	5 626	45 371	424	3 415	93,4
– varav Göteborg	74	2 821	38 121	191	2 577	92,2
– varav Malmö	110	2 971	27 045	286	2 607	91,4
Projektfastigheter	77	7 571	-	236	-	-
Mark och byggrätter	-	800	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	939	56 813	-	3 361	-	-
Exploateringsfastigheter	6					
Fastighetsbeståndet totalt	945	56 813		3 361		

¹⁾ Uthyrningsbar yta exklusive garage.
²⁾ Årlig rabatt om 67 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

Investeringar och försäljningar

Under året har 2 155 mkr (2 349) investerats i befintliga fastigheter, varav 1 707 (1 916) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 444 (433) avser bostadsrätts- affären. Vidare har under 2023 en kontorsfastighet i centrala Stockholm, Skotten 6, om 13 000 kvm sålts till ett underliggande fastighetsvärde om 1 900 mkr med frånträde sista januari 2023.

Fastighetsvärdering

Under 2023 har 35% av fastighetsbeståndet marknadsvärde- rats externt, varav 18% i kvartal 4. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi, Savills, Cushman & Wakefield och Newsec. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antaganden har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.

Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastnings- krav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 2% för 2024 och resterande år i kalkylperioden. Projektfastigheter värderas på samma sätt men med avdrag

Förändring av fastighetsbeståndet		
mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	58 596	50 335
Förvärv	4	3 724
Försäljning	–1 826	–49
Investeringar i egna fastigheter	1 707	1 916
Orealiserade värdeförändringar	–1 658	2 671
Omklassificering	–10	-
Verkligt värde, utgående värde	56 813	58 596
Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 409	1 254
Omklassificering	10	-
Försäljning brf	–172	–278
Investeringar i bostadsrättsprojekt	444	433
Bokfört värde, utgående värde	1 692	1 409
Fastighetsbeståndet, utgående värde	58 505	60 006

för återstående investering. Beroende på i vilken fas projek- tet 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 4,7% (4,4) – en ökning om 10 bp sedan föregående kvartal och 35 bp sedan årsskiftet. Tillsammans med förstärkt kassa- flöde och tid innebär det netto en värdenedgång om 2,8% under 2023.

Exploateringsfastigheter

Med exploateringsfastigheter avses fastigheter på vilka bostadsrättsutveckling genomförs eller avses genomföras och därefter avyttras. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Bokfört värde vid utgången av perioden uppgick till 1 692 mkr (1 409). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 2 125 mkr (1 716) och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.

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

Direktavkastning per fastighetskategori			
%	Intervall	2023-12-31 Genomsnitt	2022-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,9–6,8	4,5	4,1
Handel	4,0–6,2	5,5	5,2
Bostäder	3,9–4,9	4,6	4,4
Totalt	3,9–6,8	4,7	4,4

Kund.

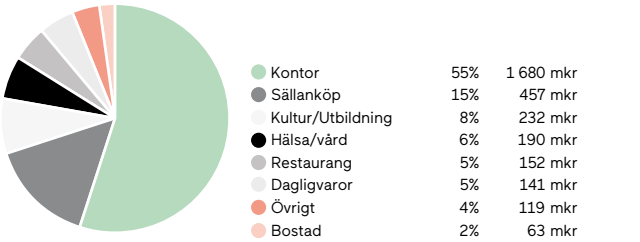
Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2024-01-01 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 3 034 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 94% (93), medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid (exklusive bostäder och parkering) uppgick till 4,6 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



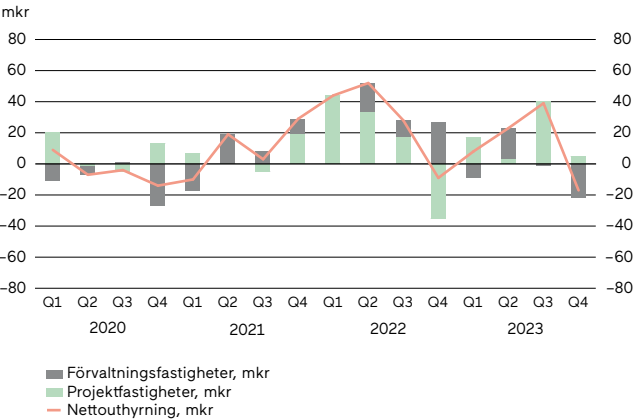
Uppsägningsbart årligt kontraktsvärde 2024-01-01	Antal kontrakt	Uthyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2024	320	61	191	6%
2025	339	123	487	16%
2026	316	139	563	19%
2027	261	111	426	14%
2028	105	98	368	12%
2029+	137	219	851	28%
Summa	1 478	751	2 887	95%
Bostäder	596	33	63	2%
Garage/parkering	193	164	84	3%
Totalt	2 267	948	3 034	100%

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 53 mkr (115), varav projektfastigheter 65 mkr (58). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 257 mkr (296), medan uppsägning från kund uppgick till 189 mkr (112). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 15 mkr (69). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

Under kvartalet tecknades ett hyresavtal med Stockholms konstnärliga högskola. Det nya kvarteret, där SKH:s lokaler ingår, omfattar närmare 36 000 kvm BTA i Slakthusområdet och beräknas stå klart 2030. Hyresavtalet är villkorat och kommer därför rapporteras i nettouthyrningen först när samtliga villkor är uppfyllda.

Nettouthyrning



A house öppnar sin första nya enhet i Börshuset i Slakthusområdet i februari 2024.

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 30 mdkr fram till 2030 i våra projekt med en projektvinst om 30%. Till följd av ändrade marknadsförutsättningar är planen att realisera projekten i den takt som marknaden möjliggör.

Per 31 december 2023 omfattade vår projektportfölj 800 000 kvm BTA fördelat på 235 000 kvm BTA bostadsbygggrätter och resterande på fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom kontor. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. 85% av portföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

Pågående projekt

Den 31 december 2023 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 8,2 mdkr, varav 4,9 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 7,0 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 22%, motsvarande 1,5 mdkr varav 0,7 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 1,2 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 1,5 mdkr, vilket realiseras i takt med att vinstavräkning sker.

Under tredje kvartalet ingick Atrium Ljungberg avtal med Stockholms stad om förvärv av en av tre markanvisningar vid Slussen. Förvärvet avser Mälarterrassen som utgörs av 7 000 kvm BTA caféer, restauranger och inslag av kultur med utsikt över Gamla stan och vattnet. Förvärvet var villkorat av kommunfullmäktiges godkännande, vilket erhöles i slutet av 2023. Bedömt tillträde är hösten 2024 med färdigställande i mitten av 2026. Total investering, inkl förvärv, beräknas uppgå till 430 mkr.

Vidare har Atrium Ljungberg beslutat om att starta ett nytt bostadsrättsprojekt i Sickla kallat Brf Kulturarvet motsvarande en investering om 450 mkr med beräknat färdigställande i slutet av 2025.

Planerade projekt

Hagastaden

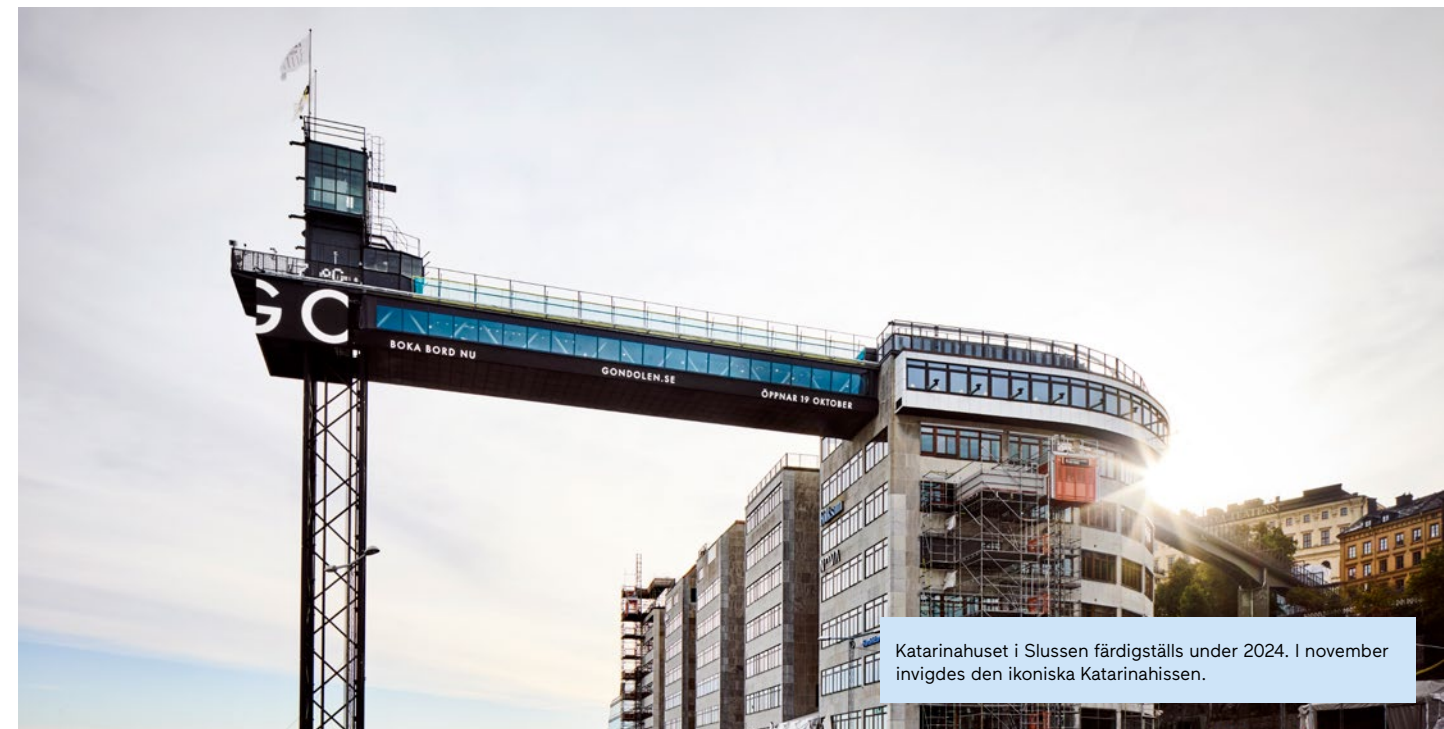
Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna i Hagastaden och har varit aktivt involverade i utvecklingen av området i drygt 30 år. Hagastadens målsättning är att bli en av världens främsta kluster för life science fram till 2030 och bolaget har flera planerade projekt i området.

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

Sickla

Bolaget har under 25 år utvecklat Sickla, från industriområde till levande stadsdel. I juni 2023 lanserades planerna för Stockholm Wood City som blir världens största träbaserade stadsutvecklingsprojekt. Det första spadtaget planeras att tas 2024 och de första kontorsbyggnaderna beräknas stå klara under 2027. Fördelarna med träbyggnation är många, både miljö- och hälsomässiga och ekonomiska. Bland annat möjliggör det lägre klimatavtryck över livscykeln, användning av lokal råvara, energisnål tillverkningsprocess och tysta byggarbetsplatser.

I december 2023 fattade vi beslut om byggstart av nästa bostadskvarter på Nobelberget i Sickla. Det blir det fjärde



Katarinahuset i Slussen färdigställs under 2024. I november invigdes den ikoniska Katarinahissen.

kvarteret av totalt åtta och det första som uppförs i trä. Brf Kulturarvet, som planeras produktionsstarta under första kvartalet 2024, blir därmed startskottet för byggnationen av Stockholm Wood City.

Totalt omfattar utvecklingsprojektet 250 000 kvm vilket motsvarar 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 ett viktigt steg 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 2023 och granskningen pågår till slutet av januari 2024. Detaljplaneområdet är uppdelat i flera etapper där etapp 1 avser uppföranden fram till 2030 med planerat

antagande 2024 och byggstart 2025. Delar av detta område senareläggs med anledning av reservatet för Östlig förbindelse. Bolaget planerar även för fler bostäder i andra delar av Sickla bl.a. genom den lagakraftvunna detaljplanen på Nobelberget om 500 lägenheter. Därutöver pågår även planarbete för Kyrkviken och Norra Nobelberget.

Investeringsbeslut har fattats för en ny tunnelbaneuppgång i Sickla. I samband med utbyggnaden av blå tunnelbanelinje till Nacka har bolaget 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 14 mdkr, varav 9 mdkr planeras fram till ca år 2030 fördelat på 4 mdkr i bostadsrätter och resterande i främst kontor.

Slakthusområdet

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Atrium Ljungberg utvecklar området till en attraktiv plats med kontor och bostäder kompletterat med ett brett utbud av mat, kultur och upplevelser. Området transformeras till en helt ny mötesplats och en motor för hela södra Stockholm. Vi har idag 200 000 kvm BTA i ägda eller redan erhållna markanvisningar. Det motsvarar en framtida investering om 11 mdkr fördelat på 1 mdkr i byggandet av bostadsrätter och resterande investeringar i kommersiellt.

Totalt har Atrium Ljungberg 40 000 kvm BTA i detaljplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta under 2024. Projektet Slakthushallarna Hus 26 är nu avslutat och har resulterat i en ny välbesökt matdestination med restaurang Solen i spetsen. Projektet manifesterar visionen för Slakthusområdet och har fått stort medialt utrymme. I slutet av juni tecknades hyresavtal med coworking-aktören A house och deras första etablering i Slakthusområdet kommer att öppna i februari 2024. I december 2023 tecknade bolaget hyresavtal med Stockholms konstnärliga högskola, SKH, om en flytt till Slakthusområdet. SKH är en statlig högskola som idag är lokaliserad på fem olika adresser i Stockholm. SKH har ca 500 studenter och 250 medarbetare och doktorander som nu kommer att samlas under ett gemensamt tak. Högskolekvarteret, där SKH:s lokaler ingår, omfattar 36 000 kvm BTA och beräknas stå klart 2030.

Slussen

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna vid Slussen. Under Ryssgården och Södermalmstorg har bolaget möjlighet att utveckla en handelsplats om 16 000 kvm BTA. Handelsplatsen förbinder Saltsjöbanan med bussterminalen i Katarinaberget och med tunnelbanan. Den kommer även att angränsa till kommande Mälarterrassen – se avsnittet Pågående projekt för mer information om det specifika projektet.

I Slussen har bolaget också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarne, som ligger ovanpå Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Byggrätten omfattar ca 7 000 kvm BTA fördelat på fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningen. Produktionsstart tidigast 2027 med möjlig

inflyttning 2029. I samband med att Kommunfullmäktige godkände avtalet för Mälarterrassen förlängdes även markanvisningsavtal för intilliggande kontorskvarter (kv. Ryssbodarne) och Handelsplatsen.

Atrium Ljungberg äger sedan tidigare Glashuset, Sjömansinstitutet och Katarinahuset – totalt 55 000 kvm LOA i befintligt bestånd. Till det kommer markanvisningar om totalt 30 000 kvm BTA. Utvecklingsprojekten i Slussen, vilka planeras genomföras fram till år 2030, motsvarar en total framtida investering om 2 mdkr inklusive markförvärv.

Uppsala

Uppsala är en av våra viktigaste delmarknader. Detaljplanen för Ångkvarnen (Uppsala Kungsängen 22:2) i Uppsala city antogs av Uppsala kommunfullmäktige 2021 och vann laga kraft 2022. Byggnaderna ligger i ett utvecklingsområde där bolaget, tillsammans med Ikano Bostad och Besqab, kommer att knyta ihop de södra delarna av innerstaden med city. Tillträde till fastigheterna beräknas kunna ske tidigast 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 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 där 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.



SKH samlar sina verksamheter i Slakthusområdet.



Mälarterrassen blir en unik mötesplats med utsikt över Gamla stan.



Brf Kulturarvet kommer att uppföras i trä och blir startskottet för Stockholm Wood City.

Pågående projekt										
Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av investering	Färdigställt	Bostad, kvm	Lokaler, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth.grad, %
Under året färdigställda projekt										
– Slakthushallarna fas 1	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2023	-	2 300	210	10		10	70
Pågående projekt										
– Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	24 900	1 390	250		154	91
– Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	2 000	140	30		5	100
– PV palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 2 2025	-	10 100	400	270		48	-
– Campus Sickla	Nacka	Tillbyggn.	Kv 4 2025	-	2 100	110	80		7	100
– Sickla stationshus	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	-	17 100	1 070	600		69	-
– Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026	-	23 900	1 260	1 130		126	-
– Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	370	330		18	100
– Mälarterrassen	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	4 200	430	390		33	-
– Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	-	16 900	1 600	1 360		87	-
Fastigheter att äga				-	109 700	6 980	4 450	10 100	557	32
Bostadsrätter										
			Vinstavräkning					Bokningsgrad, % ²⁾		Försäljningsgrad,% ³⁾
– Brf Blomsterkungen	Uppsala	Nybyggn.	Kv 2 2023	5 800	-	270	0		-	72
– Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	-	520	60		-	51
– Brf Kulturarvet	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	5 800		450	340		-	0
Bostadsrätter				18 200	0	1 240	400	1 500		
Pågående projekt				18 200	109 700	8 220	4 850	11 600		

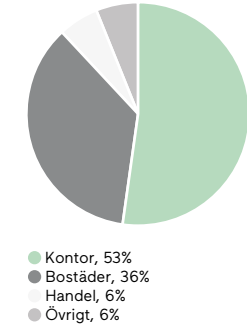
¹⁾ Exklusive tillägg.
²⁾ och ³⁾ Andel sålda lägenheter (i antal).

Planerade och pågående projekt med start senast år 2030

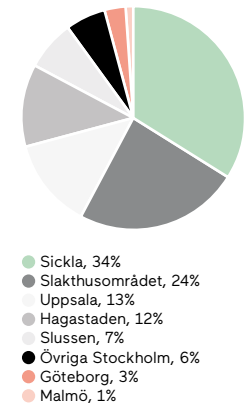
Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan, kvm	Bedömd invest., mkr	varav återst., mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
– Hagastaden	-	57 000	13 000	4 800	4 100	7 300	260
– Sickla	-	99 000	35 000	5 300	4 500	7 400	330
– Slakthusområdet	90	153 000	39 000	10 000	8 500	11 900	505
– Slussen	-	56 000	56 000	4 900	2 100	6 200	255
– Övriga Stockholm	-	45 000	0	2 000	1 700	3 000	125
Uppsala	0	38 000	12 000	1 900	1 800	2 000	75
Göteborg/Malmö	-	32 000	5 400	900	800	1 200	50
Summa	90	480 000	160 400	29 800	23 500	39 000	1 600
Avgår driftnetto idag, mkr							-65
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 535

Bostadsrätter							
Stockholm							
– Hagastaden	452	40 000	40 000	3 500	3 300	4 000	
– Sickla	934	86 000	33 000	5 400	4 400	6 800	
– Slakthusområdet	200	18 000	-	1 500	1 500	1 650	
Uppsala	242	20 000	20 000	800	500	800	
Summa	1 828	164 000	93 000	11 200	9 700	13 250	
Projektportfölj med start senast år 2030							
	1 918	644 000	253 400	41 000	33 200	52 250	

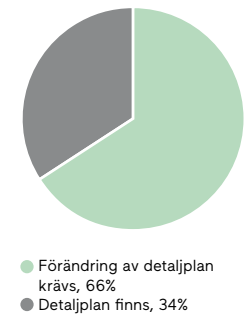
Projektportfölj efter fastighetstyp
– Bostäder och kontor står för ca 90% av arean



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



Projektportfölj efter detaljplan
– För drygt 35% 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 2032. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, yilder 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

Finansmarknaden har varit nervös under större delen av 2023 då oron över de negativa effekterna av rekordsnabba räntehöjningar runtom i världen blandats med en försiktig optimism om en ”soft-landing”. Den ekonomiska aktivite- ten visade sig dock vara robust samtidigt som inflationen var segdraget hög, varför marknaden fram till slutet av oktober räknade med långvarigt höga räntor. Till följd av lägre inflationsutfall har marknaden sedan dess dock ”bytt fot” och räknar numera med snabbt fallande räntor.

Svenska korta marknadsräntor har fortsatt att stiga under året i takt med att Riksbanken successivt höjde styrräntan till 4% i september. Sedan dess har Riksbanken pausat höj- ningarna och de korta marknadsräntorna har legat relativt stabilt kring 4%. Medan Riksbanken prognostiserar att styr- räntan kommer att ligga omkring dagens nivåer under hela 2024 räknar räntemarknaden, driven av snabbt sjunkande inflationsförväntningar, istället med snabba sänkningar och prissätter styrräntan runt 2,6% vid utgången av 2024. Även swapräntorna har stigit kraftigt under de första 10 månaderna av 2023 där den 10-åriga swappen gick från 2,9% i början på året till 3,5% under oktober för att sedan snabbt falla tillbaka till som lägst 2,26% i mitten på decem- ber. Sedan dess har långräntorna dock vänt upp igen och den 10-åriga swappen handlas i mitten på januari runt 40 punkter högre än lägstanivåerna från december.

Svensk kapitalmarknad har successivt förbättrats under året. Atrium Ljungberg emitterade obligationer vid tre olika tillfällen: Först en 2,5-årig grön FRN om 300 mkr i april, med en kreditmarginal på 2,25%, sedan en kort 3-årig grön FRN om 300 mkr i september med samma marginal och till sist även en 3,25-årig grön FRN om 300 mkr i oktober med en marginal om 2,18%. Marginalen, justerat för olika löptider, har alltså stadigt minskat under året. Baserat på prissättningen av obli- gationer i andrahandsmarknaden skulle bolagets kre- ditmarginal för en ny 3-årig obligation nu vara ca 1,70%.

Även certifikatsmarknaden utvecklades i positiv riktning. Medan investerare under första halvåret i bästa fall ville rulla förfall har Atrium Ljungberg under andra halvåret kunnat emittera certifikat till nya investerare och kunnat öka volymen rejält till närmare 1,9 miljarder kronor. Kreditmarginalen över Stibor, för 3 månaders löptid, låg konstant på 70 bp under hela 2023.

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 24 966 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 utgå- ende ränte- och kapitalbindning uppgick till 3,8 år (4,0) respektive 3,5 år (4,3). Räntetäckningsgraden, mätt rull- lande 12 månader, uppgick till 3,7 ggr (4,3) och belånings- graden uppgick vid utgången av perioden till 42,5% (41,7).

Under året har obligationer om 1 350 mkr förfallit och tre nya gröna obligationer om 300 mkr var (900 mkr totalt) har emitterats samtidigt som en ny hållbarhetslänkad bankkredit upptagits om 1 000 mkr. Volymen företags- certifikat har under året ökat med nominellt 835 mkr. Outnyttjat kreditutrymme uppgick till 7 640 mkr (6 055), vilket väl täcker utestående företagscertifikat om 1 880 mkr och annan upplåning med kort återstående löptid. Total tillgänglig likviditet inklusive kassa om 119 mkr (380) och outnyttjad del av checkräkningskredit om 197 mkr (300) uppgår till 7 956 mkr (6 735).

Grön och hållbarhetslänkad finansiering

Atrium Ljungberg arbetar både med grön och hållbar- hetslänkad finansiering. Grön finansiering är allokerad till specifika fastigheter med höga klimatkrav. Totalt finns gröna obligationer om 9 189 mkr (9 498) och gröna

säkerställda och icke säkerställda banklån om 4 367 kr (4 372), sammantaget 54% (55) av total lånevolym.

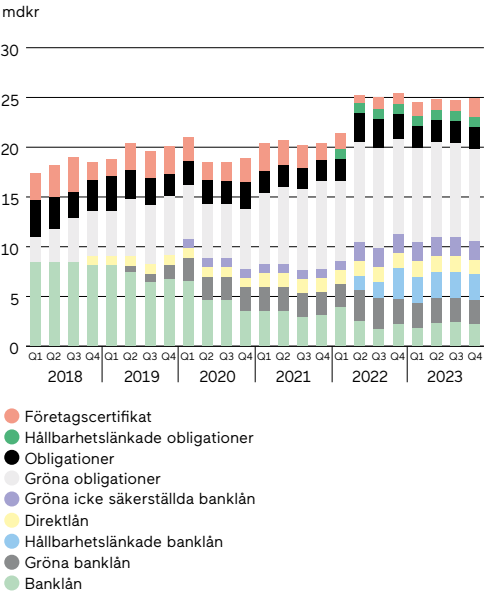
Hållbarhetslänkad finansiering är kopplad till målupp- fyllelsen av högt ställda hållbarhetsmål för koncernen. Totalt finns hållbarhetslänkade obligationer om 1 000 mkr och hållbarhetslänkade säkerställda banklån om 2 696 mkr, sammantaget 15% (16) av total finansiering.

Säkerheter

Av räntebärande skulder är 8 798 mkr (9 385) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 14% (15) av totala tillgångar. Resterande andel utgörs av icke säkerställd finansiering.

Utveckling finansieringskällor

– Hållbarhetslänkade obligationer och banklån tillkom som finansieringskälla under 2022



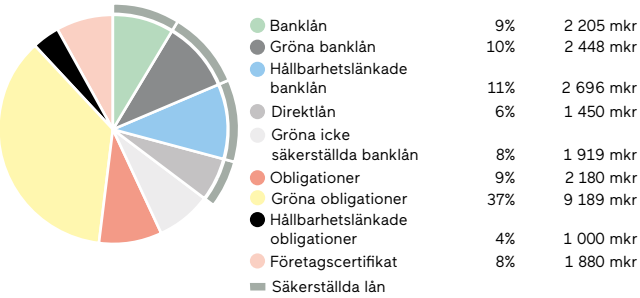
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 14% i förhållande till totala tillgångar



Räntebärande skulder

– 24 966 mkr i räntebärande skulder, varav 69% grön och hållbarhetslänkad finansiering



Derivatinstrument

Derivatportföljen bestod vid utgången av året av ränteswappar om 20 064 mkr (17 664) med förfall 2024–2033 och valutaränteswappar om 2 975 mkr (3 189). Ränteswappar används för att räntesäkra lån med rörlig ränta och valutaränteswappar används för att valuta- och räntesäkra obligationslån i norska kronor. Den orealise-rade värdeförändringen av derivat uppgick under året till –907 mkr (1 526) drivet av kraftigt sjunkande marknads-räntor. Det bokförda övertärdet i derivatportföljen uppgick vid årsskiftet till 390 mkr (1 513).

Kreditrating

Moody’s beslutade i mars 2023, mot bakgrund av stigande finansieringskostnader samt fallande fastighetspriser på marknaden som sammantaget utmanar såväl räntetäck-nings- som belåningsgrad, att ändra Atrium Ljungbergs rating till Baa2 med negativ outlook. Samma rating bekrä-fades av Moody’s i december mot bakgrunden av den höga kvalitén i fastighets- och projektportföljen, den diver-sifierade kundstrukturen och goda finansiella positionen.

Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2024	4 841	19%	0,4%
2025	1 750	7%	2,4%
2026	2 704	11%	1,9%
2027	3 850	15%	3,1%
2028	4 260	17%	2,5%
>2028	7 560	30%	3,1%
Totalt	24 966	100%	2,3%

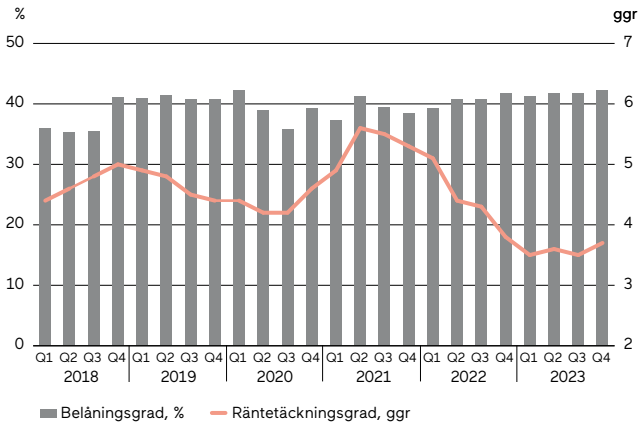
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotid-punkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Av det som förfaller under 2024 utgör per bokslutsdagen cirka 50% rörligt ränta.

Förfalloprofil finansiering, mkr

Bindningstid	Banklån	Kapital-marknad	Total skuld	Andel, %	Totala kreditavtal
2024	103	3 675	3 778	15%	3 778
2025	3 451	3 099	6 550	26%	10 800
2026	200	3 536	3 736	15%	7 126
2027	1 914	3 442	5 356	21%	5 356
2028	2 263	495	2 758	11%	2 758
>2028	2 788	0	2 788	11%	2 788
Totalt	10 718	14 248	24 966	100%	32 606

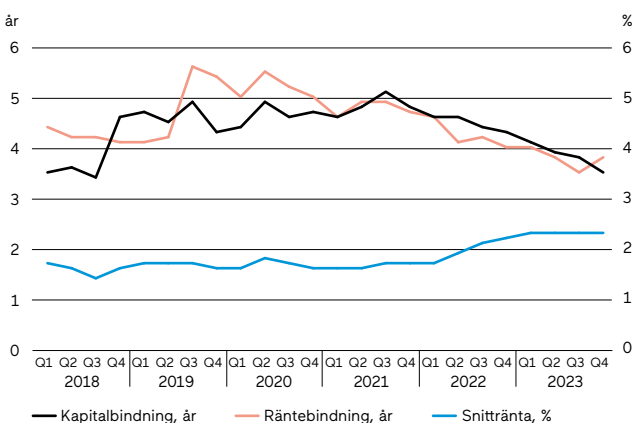
Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån

– Stigande marknadsräntor påverkar räntetäckningsgraden



Genomsnittlig utgående ränta samt kapital- och räntebindning

– Stigande marknadsräntor påverkar successivt låneräntan



Rapport över totalresultat Koncernen.

Belopp i mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	710	672	2 821	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning	142	101	412	256
Nettoomsättning	852	773	3 233	2 806
Kostnad fastighetsförvaltning				
Taxebundna kostnader	-52	-51	-185	-199
Övriga driftkostnader	-46	-55	-183	-199
Förvaltningskostnader	-47	-53	-172	-177
Reparationer	-11	-13	-38	-41
Fastighetsskatt	-50	-52	-213	-214
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-4	-13	-14
	-209	-227	-805	-843
Kostnad projekt- och entreprenad	-139	-102	-410	-282
Bruttoresultat	503	444	2 019	1 681
– fastighetsförvaltning (driftöverskott)	500	444	2 016	1 707
– projekt- och entreprenadverksamhet	3	-1	2	-26
Central administration	-29	-21	-88	-91
– fastighetsförvaltning	-27	-18	-80	-76
– projekt- och entreprenadverksamhet	-2	-3	-8	-15
Resultat från intresseföretag	-1	-	-1	-
Räntenetto	-122	-126	-522	-423
Tomträttsavgälder	-11	-10	-43	-39
Förvaltningsresultat	341	287	1 365	1 127
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-215	-1 467	-1 658	2 671
Fastigheter, realiserade	-0	-	-9	18
Nedskrivning goodwill	-	-	-24	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	7	-	207	329
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-6	-5	-172	-278
Derivat, orealiserade	-851	-90	-907	1 526
Resultat före skatt	-724	-1 276	-1 199	5 393
Aktuell skatt	-2	35	-59	-3
Uppskjuten skatt	176	224	304	-1 102
Periodens resultat	-550	-1 017	-954	4 288
Summa totalresultat för perioden	-550	-1 017	-954	4 288
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.				
Genomsnittligt antal aktier	126 106	126 106	126 106	126 215
Res. per aktie före och efter utspädning, kr	-4,36	-8,07	-7,56	33,97

Segmentrapportering.

2023 jan-dec							
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och en- trepr.verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	2 890	-	-	-	-69	-	2 821
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	921	921	-509	-	412
Nettoomsättning	2 890	-	921	921	-578	-	3 233
Kostnad fastighetsförvaltning	-861	-	-	-	56	-	-805
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-15	-887	-902	492	-	-410
Bruttoresultat	2 030	-15	34	19	-30	-	2 019
Central administration	-81	-8	-	-8	2	-	-88
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-1	-1
Räntenetto	-	-	3	3	-3	-522	-522
Tomträttsavgälder	-43	-	-	-	-	-	-43
Förvaltningsresultat	1 906	-23	37	14	-31	-523	1 365
Värdeförändringar ²⁾	-1 691	35	-	35	-	-907	-2 564
Skatt	-	-	-	-	-	245	245
Periodens resultat	214	12	37	49	-31	-1 186	-954
Investeringar och förvärv	1 711	444	-	444	-	-	2 155
Tillgångar, periodens slut	58 249	1 692	314	2 006	-	1 524	61 779
2022 jan-dec							
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och en- trepr.verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	2 597	-	-	-	-47	-	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	835	835	-580	-	256
Nettoomsättning	2 597	-	835	835	-627	-	2 806
Kostnad fastighetsförvaltning	-879	-	-	-	36	-	-843
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-27	-802	-829	546	-	-282
Bruttoresultat	1 718	-27	34	6	-45	-	1 681
Central administration	-80	-4	-10	-14	3	-	-91
Räntenetto	-	-	-	-	-	-423	-423
Tomträttsavgälder	-39	-	-	-	-	-	-39
Förvaltningsresultat	1 599	-31	24	-8	-42	-423	1 127
Värdeförändringar ²⁾	2 689	51	-	51	-	1 526	4 266
Skatt	-	-	-	-	-	-1 105	-1 105
Periodens resultat	4 287	20	24	44	-42	-2	4 288
Investeringar och förvärv	5 639	433	-	433	-	-	6 072
Tillgångar, periodens slut	60 038	1 409	261	1 671	-	2 189	63 898

¹⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.
²⁾ Fastigheter, orealiserade -1 658 mkr (2 671). Fastigheter, realiserade -9 mkr (18). Nedskrivning goodwill -24 mkr (-). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 35 (51).
Orealiserad värdeförändring derivat -907 mkr (1 526).

Kommentarer till koncernens resultat januari–december 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.

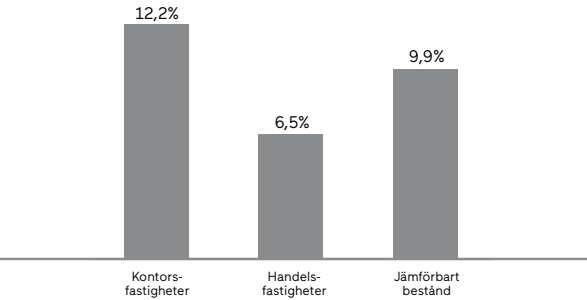
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 821 mkr (2 550) och inkluderar såväl rabatter om –76 mkr (–81) som engångsersättning om dels 3 mkr (13) till följd av förtida lösen av hyresavtal, dels kreditering om 7 mkr av erhållet elstöd.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd, exklusive engångsersättningar, ökade med 9,9%. Ökningen förklaras främst av indexreglering, genomförda omförhandlingar och minskade vakanser. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

Hyresintäkter, mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 332	2 122	9,9%
Engångsersättningar	–5	13	
Projektfastigheter	294	240	
Förvärvade fastigheter	193	108	
Sålda fastigheter	6	68	
Summa	2 821	2 550	10,6%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 595 mkr (616). I kvartal 3 erhöles ett elstöd om 20 mkr, vilket minskar kvartalets taxebundna kostnader. För jämförbart bestånd, exklusive elstöd, var ökningen 0,1%.

Fastighetskostnader, mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–668	–667	0,1%
Engångsersättningar/elstöd	20	0	
Projektfastigheter	–105	–121	
Förvärvade fastigheter	–49	–32	
Sålda fastigheter	–2	–23	
Summa	–805	–843	–4,6%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 80% av intäkterna kommer från avtal där fakturering sker på löpande räkning för vilka intäkter över tid redovisas genom successiv vinstavräkning och resterande avser fastprisuppdrag.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 2 mkr (–26). Omsättningen i TL Bygg uppgick till 921 mkr (836), varav 55% (69) avser koncernintern omsättning. TL Byggs förvaltningsresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 37 mkr (24).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 80 mkr (76) och för projekt- och entreprenad till 8 mkr (15). Under sista kvartalet föregående år uppstod en positiv engångseffekt om netto 9 mkr vilken bestod av dels återbetalning av pensioner om ca 20 mkr, dels reservering för omstruktureringsekostnader om ca 11 mkr.

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till –522 mkr (–423), och har påverkats av aktiverad ränta om 90 mkr (76). Räntenettot har ökat med 99 mkr främst till följd av högre ränteläge. Genomsnittlig ränta under året, baserat på årets genomsnittliga skuldvolym uppgick till 2,5% (2,1). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 43 mkr (39).

Värdeförändringar

Året har präglats av stigande marknadsräntor och en åtstramad kreditmarknad, även om sista kvartalet noterat sjunkande långräntor och en mer öppen obligationsmarknad. Högre finansieringskostnader medför enligt vår bedömning fortsatt stigande avkastningskrav i marknaden sista kvartalet, vilket i vår portfölj återspeglas genom 10 bp högre värderingsyield jämfört med kvartal 3 och 35 bp högre värderingsyield mot årsskiftet. Högre avkastningskrav har till viss del motverkats av förbättrat kassaflöde främst kopplat till positiv nettouthyrning, årets indexutfall om 6,5% samt lägre kostnader. Det medför att årets orealiserade värdeförändringar uppgår till –1 658 mkr (2 671) motsvarande –2,8% (4,8), medan sista kvartalets uppgår till –215 mkr (–1 467) motsvarande –0,4% (–2,4).

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –9 mkr (18) 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 och under perioden har 35 mkr vinstavräknats motsvarande 65% tillträdde lägenheter.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –907 mkr (1 526), främst drivet av tid och ändrade marknadsräntor.

	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Värdeförändring fastighet, mkr		
Avkastningskrav	–3 320	–2 438
Kassaflöde m.m	1 638	3 512
Projektvinster	24	1 416
Förvärv	0	181
Orealiserad värdeförändring	–1 658	2 671
D:o i %	–2,8%	4,8%
Realiserad värdeförändring	–9	18
Totala värdeförändringar	–1 667	2 689
D:o i %	–2,9%	4,8%

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 245 mkr (–1 105) varav –59 mkr (–3) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Skatteberäkning jan–dec 2023, mkr		
Förvaltningsresultat	1 365	
Ej avdragsgill ränta	97	
Skattemässigt avdragsgilla		
– Avskrivningar	–984	984
– Ombyggnationer	–187	187
– Aktiverad ränta	–90	90
Övrig skattemässig justering	5	22
Skattepliktigt Förvaltningsresultat	207	1 282
Aktuell skatt	–43	
Försäljning fastigheter	86	–1 729
Värdeförändring fastigheter	-	–1 610
Värdeförändring derivat	22	–929
– Varav ej skattepliktigt	–22	–13
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	293	–1 480
Underskottsavdrag		
– Ingående balans	–7	7
– Utgående balans	1	–1
Skattepliktigt resultat	287	–1 474
Redovisad skattekostnad	–59	304

Balansräkning i sammandrag
Koncernen.

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	56 813	58 596
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 296	1 277
Goodwill	140	165
Övriga anläggningstillgångar	506	106
Derivat	733	1 572
Summa anläggningstillgångar	59 488	61 717
Exploateringsfastigheter	1 692	1 409
Omsättningstillgångar	480	391
Likvida medel	119	380
Summa omsättningstillgångar	2 290	2 181
Summa tillgångar	61 779	63 898
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	27 519	29 141
Uppskjuten skatteskuld	6 064	6 661
Långfristiga räntebärande skulder	24 966	25 389
Långfristig skuld finansiell leasing	1 296	1 277
Derivat	344	59
Övriga långfristiga skulder	329	295
Summa långfristiga skulder	32 998	33 682
Övriga kortfristiga skulder	1 260	1 074
Summa kortfristiga skulder	1 260	1 074
Summa eget kapital och skulder	61 779	63 898

Förändring i eget kapital
Koncernen.

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst-medel	
Ingående balans per 1 januari 2022	333	3 960	21 248	25 541
Förvärv av egna aktier	-	-	-30	-30
Utdelning, 5,20 kr/aktie	-	-	-657	-657
Periodens resultat	-	-	4 288	4 288
Utgående balans per 31 december 2022	333	3 960	24 849	29 141
Periodens resultat	-	-	-954	-954
Utdelning, 5,30kr/aktie	-	-	-668	-668
Utgående balans per 31 december 2023	333	3 960	23 227	27 519

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst.

Bolaget äger vid periodens utgång 7 114 875 aktier av serie B (7 114 875). Per den 31 december 2023 uppgick därmed antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 105 861) medan genomsnittligt antal aktier under året uppgick till 126 105 861 (126 215 257).



Kommentarer till koncernens finansiella ställning 31 december 2023.

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 58 505 mkr (60 006) fördelat på 56 813 mkr (58 596) i förvaltningsfastigheter och 1 692 mkr (1 409) i exploateringsfastigheter. Förstnämnda värderat till ca 56 186 kr/kvm (58 931) med en genomsnittlig värderingsyield om 4,7% (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 ur ett redovisningsmässigt perspektiv anses 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 1 296 mkr (1 277).

Intressebolag

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde per 2023-12-31 uppgick till 29 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 27 519 mkr (29 141), vilket motsvarar 218 kr/aktie (231).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid årets utgång till 33 053 mkr (34 125), motsvarande 262 kr/aktie (271), en minskning om 2%, 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 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 2023-12-31			
mkr	Underlag	Skatteskuld	
		Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag	-1	-0	-0
P-fonder	93	19	18
Derivat m.m.	611	126	122
Fastigheter	36 598	7 539	1 939
Summa	37 301	7 684	2 079
Fastigheter, tillg.förvärv	-7 864	-1 620	-
Enligt balansräkningen	29 438	6 064	-

Räntebärande skulder och derivat

Vid årets utgång uppgick räntebärande skulder till 24 966 mkr (25 389) med en genomsnittlig utgående ränta om 2,3% (2,2). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 42,5% (41,7). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valutaderivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid årets utgång uppgick till 389 mkr (1 513). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.



Kassaflödesanalys
Koncernen.

Belopp i mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Förvaltningsresultat	341	287	1 365	1 127
Återföring av- och nedskrivningar	3	3	11	14
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	7	2	11	2
Betald skatt	-14	13	-24	-4
Kassaflöde fr. den löp. verksamh. före förändr. av rörelsekap.	338	305	1 363	1 139
Nettoförändring av rörelsekapital	15	214	-277	150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	353	520	1 086	1 289
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	5	-4	-3 674
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-737	-708	-2 151	-2 349
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	1 514	67
Försäljning av exploateringsfastigheter	34	-	180	264
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-8	-	-29	-
Inköp/försäljning av inventarier	-1	-4	-3	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-712	-706	-494	-5 705
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	8	3	26	28
Upptagna lån	1 392	2 751	5 777	12 226
Amortering av skuld	-1 102	-2 507	-5 987	-7 491
Utbetald utdelning	-334	-	-668	-657
Återköp egna aktier	-	-	-	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36	247	-853	4 076
Periodens kassaflöde	-395	60	-260	-339
Likvida medel vid periodens början	514	319	380	719
Likvida medel vid periodens slut	119	380	119	380



Moderbolaget.

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

Nettoomsättningen uppgick till 514 mkr (360). Rörelse-
resultatet uppgick till -58 mkr (-62).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 316 mkr
(1 008). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring
hänförlig till derivat om -284 mkr (179).

Räntebärande skulder uppgick till 18 056 mkr (17 796).
Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd
och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	6	5
Finansiella anläggningstillgångar	2 175	1 556
Omsättningstillgångar	26 637	26 979
Summa tillgångar	28 818	28 540
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	10 227	10 504
Obeskattade reserver	2	3
Avsättningar	24	20
Långfristiga skulder	18 400	17 855
Kortfristiga skulder	166	158
Summa eget kapital och skulder	28 818	28 540

Belopp i mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	0	2	2	4
Förvaltningsintäkter	294	120	512	356
Nettoomsättning	295	203	514	360
Fastighetskostnader	-	-1	-0	-3
Förvaltnings-/administrationskostn.	-311	-129	-570	-414
Avskrivningar	-1	-1	-2	-5
Rörelseresultat	-17	-10	-58	-62
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	-	728
Ränteintäkter m.m.	32	252	786	879
Räntekostnader m.m.	64	-156	-413	-537
Resultat efter finansiella poster	78	814	316	1 008
Bokslutsdispositioner	53	48	54	51
Resultat före skatt	131	862	370	1 059
Aktuell skatt	-	-	-1	-
Uppskjuten skatt	21	-0	21	-35
Periodens resultat	151	861	390	1 024



Nyckeltal. 1)

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Belåningsgrad ³⁾ , %	42,5	41,7	42,5	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,2	3,7	3,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,4	15,3	12,9	15,6
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	-7,9	-13,7	-3,4	15,7
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	1,6	-6,6	0,4	7,3
Genomsnittlig utg. ränta, %	2,3	2,2	2,3	2,2
Räntebindning, år	3,8	4,6	3,8	4,0
Kapitalbindning, år	3,5	4,6	3,5	4,3
DATA PER AKTIE				
Förvaltningsresultat, kr	2,71	2,27	10,82	8,93
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,69	2,47	10,49	8,59
Resultat efter skatt, kr	-4,36	-8,07	-7,56	33,97
Långsiktigt substansvärde, kr	262,11	270,60	262,11	270,60
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	245,62	251,81	245,62	251,81
Avyttringsvärde, kr	219,49	237,77	219,49	237,77
Utdelning, kr (föreslagen för 2023)	-	-	3,50	5,30
Börskurs, kr	231,20	170,90	231,20	170,90
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 215
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	288	315	285	321

¹⁾ Se definitioner sid. 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.



Restaurang Solen i Slakthusområdet.

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 okt–dec	2022 okt–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
SUBSTANSVÄRDEN				
Antal utestående aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
Eget kapital				
– Derivat	27 519	29 141	27 519	29 141
– Goodwill	–390	–1 513	–390	–1 513
– Uppskjuten skatt	–140	–165	–140	–165
– Uppskjuten skatt	6 064	6 661	6 064	6 661
Långsiktigt substansvärde	33 053	34 125	33 053	34 125
kr/aktie	262,11	270,60	262,11	270,60
– Bedömd verklig uppskj. skatt (se sid 17)	–2 079	–2 370	–2 079	–2 370
Aktuellt substansvärde	30 975	31 755	30 975	31 755
kr/aktie	245,62	251,81	245,62	251,81
+ Derivat	390	1 513	390	1 513
– Uppskjuten skatt, netto	–3 985	–4 292	–3 985	–4 292
– Räntebärande skuld	24 966	25 389	24 966	25 389
– Verkligt värde ränteb. skuld	–24 665	–24 381	–24 665	–24 381
Avyttringsvärde	27 679	29 985	27 679	29 985
kr/aktie	219,49	237,77	219,49	237,77
FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	341	287	1 365	1 127
– Aktuell skatt förvaltningsres. (se sid 15)	–2	25	–43	–43
Förvaltningsresultat efter skatt	340	312	1 322	1 084
Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 215
kr/aktie	2,69	2,47	10,49	8,59

	2023 okt–dec	2022 okt–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Belopp i mkr				
ÖVERSKOTTSGRAD				
Driftöverskott	500	444	2 016	1 707
Hyresintäkter	710	672	2 821	2 550
Överskottsgrad, %	71	66	71	67
BELÄNINGSGRAD				
Förvaltningsfastigheter	56 813	58 596	56 813	58 596
+ Exploateringsfastigheter	1 692	1 409	1 692	1 409
Summa fastigheter	58 505	60 006	58 505	60 006
Räntebärande skulder	24 966	25 389	24 966	25 389
–Likvida medel	–119	–380	–119	–380
Nettoskuld	24 847	25 010	24 847	25 010
Belåningsgrad, %	42,5	41,7	42,5	41,7
RÄNTETÄCKNINGSGRAD				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	341	287	1 365	1 127
+ Räntenetto	122	126	522	423
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	7	-	207	329
– Kostnad försäljning exploateringsfastighet	–6	–5	–172	–278
Summa	464	408	1 922	1 601
Räntenetto	122	126	522	423
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,2	3,7	3,8
NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)				
Räntebärande skulder	24 966	25 389	24 966	25 389
–Likvida medel	–119	–380	–119	–380
Nettoskuld	24 847	25 010	24 847	25 010
Bruttoresultat	503	444	2 019	1 681
– Central administration	–29	–21	–88	–91
– Tomträttsavgälder	–11	–10	–43	–39
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	7	-	207	329
– Kostnad försäljning exploateringsfastighet	–6	–5	–172	–278
EBITDA	465	408	1 923	1 601
Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)	13,4	15,3	12,9	15,6
AVKASTNINGSMÅTT				
Periodens resultat	–550	–1 017	–954	4 288
Eget kapital, genomsnitt	27 795	29 651	28 330	27 341
Avkastning eget kapital, % (årstakt)	–7,9	–13,7	–3,4	15,7
Periodens resultat före skatt				
+ Räntenetto	–724	–1 276	–1 199	5 393
+ Värdeförändring derivat	122	126	522	423
+ Värdeförändring derivat	851	90	907	–1 526
Resultat	248	–1 059	231	4 290
Summa tillgångar, genomsnitt	62 047	64 295	62 838	59 091
Avkastning totalt kapital, % (årstakt)	1,6	–6,6	0,4	7,3

Kvartalsöversikt.

RESULTATRÄKNINGAR

	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	710	700	699	712	672	661	619	600
Projekt- och entreprenadomsättning	142	95	92	84	101	50	49	56
Nettoomsättning	852	795	790	796	773	710	667	655
Kostnader för fastighetsförvaltning	-209	-171	-200	-224	-227	-216	-191	-209
Kostnader projekt- och entreprenad	-139	-96	-90	-85	-102	-57	-62	-62
Bruttoresultat	503	528	500	487	444	438	414	384
– fastighetsförvaltning (driftöverskott)	500	529	498	489	444	445	427	391
– projekt- och entreprenadverksamheten	3	-1	2	-1	-1	-7	-13	-6
Central administration	-29	-19	-23	-17	-21	-21	-27	-22
– fastighetsförvaltning	-27	-17	-21	-15	-18	-17	-22	-20
– projekt- och entreprenadverksamheten	-2	-2	-2	-2	-3	-4	-5	-3
Resultat från intresseföretag	-1	-1	-0	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter och kostnader	-132	-143	-145	-144	-137	-126	-119	-80
Förvaltningsresultat	341	366	332	326	286	291	268	281
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-215	-454	-588	-401	-1 467	87	2 742	1 309
Fastigheter, realiserade	-0	6	-8	-6	-0	-3	11	10
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-24	-	-	-	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	7	26	174	-	-	329	-	-
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-6	-22	-147	3	-5	-273	-	-
Derivat, orealiserade	-851	107	88	-252	-90	91	686	838
Resultat före skatt	-724	29	-149	-355	-1 276	522	3 708	2 439
Skatt	174	7	1	63	259	-90	-704	-569
Periodens resultat	-550	36	-148	-292	-1 017	432	3 003	1 870

NYCKELTAL ¹⁾

	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Hysesvärde, kr/kvm	3 636	3 469	3 450	3 441	3 445	3 210	3 204	3 084
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	93	93	93	92	92	91
Överskottsgrad, %	71	76	71	69	66	67	69	65
Fastighetsvärde, kr/kvm	56 186	56 323	56 661	57 315	58 931	60 076	59 871	54 926
Värderingsyield, %	4,7	4,6	4,6	4,5	4,4	4,1	4,0	4,2
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	945	945	945	943	956	957	957	881
Antal fastigheter vid periodens utgång	75	75	75	75	76	65	67	66
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, % ³⁾	42,5	41,8	41,8	41,3	41,7	40,8	40,7	39,2
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,7	3,5	3,6	3,5	3,8	4,3	4,4	5,1
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	12,9	13,0	13,3	14,1	15,6	15,9	17,0	13,8
Avkastning på eget kapital R12, %	-3,4	-4,9	-3,5	7,7	15,7	24,8	26,1	20,6
Avkastning på totalt kapital R12, %	0,4	-1,7	-0,9	4,4	7,3	12,2	12,7	10,5
Genomsn. utgående ränta, %	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,1	1,9	1,7
Räntebindning, år	3,8	3,5	3,8	4,0	4,0	4,2	4,1	4,6
Kapitalbindning, år	3,5	3,8	3,9	4,1	4,3	4,4	4,6	4,6
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	2,71	2,90	2,63	2,58	2,27	2,30	2,12	2,23
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,69	2,81	2,49	2,49	2,47	2,29	2,00	1,82
Resultat per aktie, kr	-4,36	0,29	-1,17	-2,32	-8,07	3,42	23,78	14,81
Långsiktigt substansvärde, kr	262,11	263,06	264,42	266,70	270,60	280,08	277,14	252,17
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	245,62	245,15	246,64	249,09	251,81	269,31	266,59	243,98
Avyttringsvärde, kr	219,49	219,24	218,96	219,08	237,77	236,95	227,98	209,85
Börskurs, kr	231,20	178,10	186,60	169,00	170,90	137,50	134,00	192,50
Genomsnitt antal aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 264	126 301	126 301
Antal utest. aktier periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 301	126 301

¹⁾ Se definitioner på sidorna 27–28. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.
²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 6% använts.
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 sid. 1–29 och sid. 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 elstöd

Atrium Ljungberg redovisade erhållet elstöd om 20 mkr i tredje kvartalet. Mottaget elstöd redovisas som en kostnadsreduktion vid den tidpunkt där vi med rimlig säkerhet kunnat säkerställa att villkoren som är förknippade med stödet är uppfyllda.

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 lease-tagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per 2023-12-31 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 211 (110) mkr redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om –152 (128) 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 24 966 mkr (25 389) och dess verkliga värde till 24 665 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.

Närståendetransaktioner

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under räkenskapsåret.

Säsongeffekter

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 bokslutskommuniké 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 –315 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med 1 658 mkr och realiserad värdeförändring fastighet skulle justeras med 1 108 mkr. Nedskrivning goodwill utgår med 24 mkr. Värdeförändring derivat skulle förändras med 749 mkr och uppskjuten skatt med –659 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om 2 565 mkr.

Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –20 529 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderättstillgång och leasingskuld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –1 296/1 296 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 –733 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –4 387 mkr och eget kapital med –17 393 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, inflation som inte vill släppa taget, delvis fortsatta 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 med stigande kreditmarginaler som följd. Tillsammans med högre marknadsräntor är således 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.

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.

Känslighetsanalys – fastighetsvärde		
Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, mkr	Belåningsgrad, %
–10%	–4 511	47,0%
–5%	–2 255	44,6%
0%	0	42,5%
+5%	2 255	40,5%
+10%	4 511	38,7%

Känslighetsanalys – kassaflöde	
	Resultat efter skatt, mkr
Faktor	+/-1 %-enhet
Hysesnivå/index	+25/-25
Uthyrningsgrad	+27/-27
Fastighetskostnader	–6/+6
Räntekostnader	–28/+28
Värdering: avkastningskrav	–6 737/+10 370

Utsikter

Atrium Ljungberg står väl rustat inför framtiden. Med en diversifierad fastighetsportfölj, en projektportfölj med tyngdpunkt på mycket starka lägen och en solid finansiell bas är bolaget väl rustat att hantera de utmaningar som olika scenarios kan föra med sig.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Rapportens undertecknande

Verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 31 januari 2024

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 31 januari 2024 kl. 07.30 CET.

Aktien.

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av 2023 ca 7 500 aktieägare (8 000). De tio största enskilda ägarna per 2023-12-31 framgår av tabellen nedan.

Återköp av aktier

Vid årsstämman i mars 2023 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde, per den 31 december 2023, 7 114 875 aktier av serie B. Under 2023 gjordes inga återköp (30 mkr).

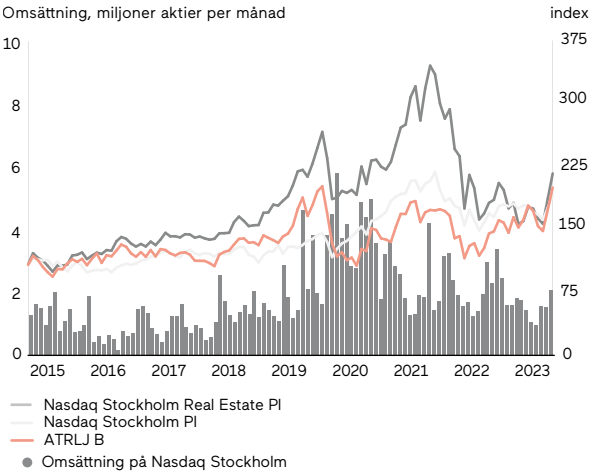
Direkt- och totalavkastning

Av stämman föreslagen utdelning om 3,50 kr/aktie motsvarar en direktavkastning om 1,5% (3,1) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Under den 2023 har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 40% (-12).

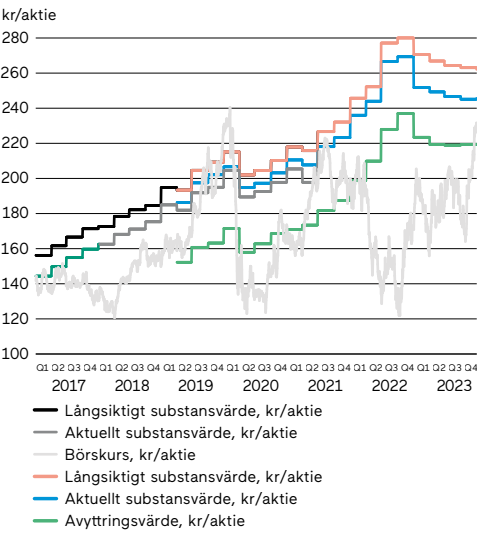
Aktiedata	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Aktiekurs, SEK		
– Lägsta	233,40	117,90
– Högsta	209,20	215,00
– Stängningskurs	231,20	170,90
Börsvärde, mdkr	29,2	21,6
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	88%	63%
P/E	neg.	5,0
Aktiens direktavkastning	1,5%	3,1%

Atrium Ljungberg-aktien



Källa: Nasdaq

Långsiktigt substansvärde, aktuellt substansvärde och börskurs



Större aktieägare per 2023-12-31

	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	32 361	20,0	24,3
Familjen Holmström	1 810	14 549	20,1	12,3
Varma Pensionsförsäkringar	0	8 117	5,0	6,1
Carnegie fonder	0	6 745	4,2	5,1
Swedbank Robur Fonder	0	4 239	2,6	3,2
Länsförsäkringar Fonder	0	2 130	1,3	1,6
Vanguard	0	1 906	1,2	1,4
BlackRock	0	1 845	1,1	1,4
AFA Försäkring	0	1 511	0,9	1,1
Övriga	0	19 352	11,9	19,9
Totalt utestående aktier	4 000	122 106	100,0	100,0
Återköpta aktier ¹⁾	0	7 115		
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221		

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



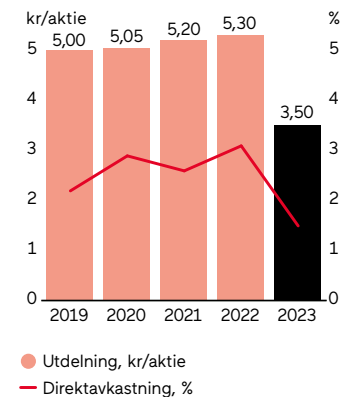
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg.

Stabil utdelning.

Atrium Ljungberg antog under 2023 en ny utdelningspolicy där ca en tredjedel av förvaltningsresultatet ska delas ut. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarna.

Utdelning och aktiens direktavkastning

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

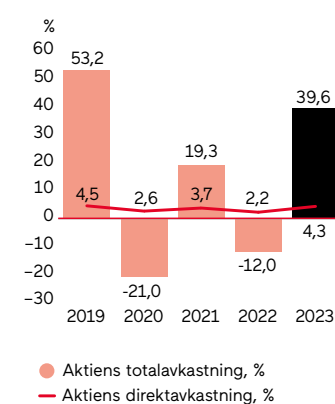


Möjlighet till god värdetillväxt.

Med en 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 15% de senaste fem åren.

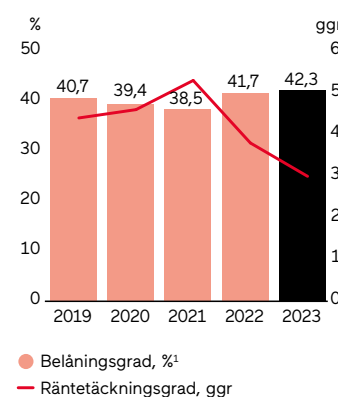


Låg finansiell risk.

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.



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.

Utvalda hållbarhetsmål

- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040, och fått målen godkända enligt Science Based Targets (SBTi)
- Alla platser och fastigheter ska vara klimat-anpassade 2030 och arbetet bedrivs enligt TCFD
- En föregångare inom hållbar stadsutveckling. Våra platser ska nå över 90% i indexet Vår stad, år 2030
- 40% lägre energianvändning och ökad egenproduktion av fossilfri energi 2030
- Atrium Ljungberg ska ha över 50% Taxonomiförenlig omsättning 2025
- 100% av nya leverantörer undertecknar Atrium Ljungbergs leverantörskod 2030
- 100% av medarbetarna är utbildade i affärsetik

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

Hyresintäkter 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 tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna 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 förvaltningsresultatet per aktie.

Utdelningsandel används för att belysa hur stor del av resultatet som skiftas ut till koncernens ägare respektive återinvesteras i verksamheten.



Parkhusen i Uppsala omfattar 98 bostadsrättslägenheter med ett unikt läge i anslutning till handel, service och Gränbyparken.

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 färdigställandetidpunkten.

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

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

Tomträttsavgäld
Den avgift som betalas för nyttjande av tomrätt. 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 hyresvärden tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Total omsättning
Stämmer överens med Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning.

Totala kapitalutgifter
Förvärv av fastigheter och investeringar i nya och befintliga fastigheter. I tabellen Förändring av fastighetsbeståndet ingår därmed raderna Förvärv och Investeringar i egna fastigheter. Dessutom inkluderas investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar.

Totala driftutgifter
Kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll.



Natur är viktig för livskvaliteten i en stad. Vi arbetar med att skapa gröna ytor och främja biologisk mångafald på våra platser.

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.

Årsredovisning 2023	2024-02-23
Bolagsstämma	2024-03-21
Delårsrapport januari–mars 2024	2024-04-12
Delårsrapport januari–juni 2024	2024-07-05
Delårsrapport januari–september 2024	2024-10-11

Pressreleaser
under kvartalet.

Nordic PM tecknar avtal i växande Sickla	2023-10-04
Bocuse d’Or Team Sweden startar träningskök i Slakthusområdet	2023-10-17
Nypremiär för historiska Katarinahissen när nya Slussen tar form	2023-10-19
Envac väljer Sickla för sitt nya kontor	2023-10-24
Samarbetet med Stockholms konstnärliga högskolor fortskrider	2023-10-25
Gränbystaden stärker utbudet inom mode, heminredning och design	2023-10-26
Hemtex öppnar sin största butik i Sickla	2023-11-15
Erik Skalin klar som affärsområdeschef Leasing hos Atrium Ljungberg	2023-12-07
Atrium Ljungberg förändrar sin utdelningspolicy och stärker genomförandekraften i projekten	2023-12-12
Atrium Ljungberg hyr ut till Bris i Hagastaden	2023-12-13
Stockholms konstnärliga högskola till Slakthusområdet	2023-12-14
Moody’s bekräftar Atrium Ljungbergs rating, Baa2 med negative outlook	2023-12-19

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

Atrium Ljungberg, januari 2024.
Foto: Alric Ljunghager, Anton Stegarås, Foster+Partner/Sthlm stad, Mattias Berdå, Måns Berg, TMRW, 3XN, White.
Produktion: Narva Communications.

