

Stark nettouthyrning
och fortsatt stabil tillväxt
i förvaltningsresultatet.

Attraktiva kontorslägen
driver efterfrågan

Delårsrapport januari – juni 2024

Januari – juni

Hyresintäkterna uppgick till 1 508 mkr (1 411) – varav jämförbart bestånd ökade med 5,0% (12,2).

Driftöverskottet uppgick till 1 089 mkr (987) – varav jämförbart bestånd ökade med 6,9% (15,0).

Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 252 mkr (176) och bruttoresultatet till 2 mkr (1).

Förvaltningsresultatet uppgick till 744 mkr (658), motsvarande 5,90 kr/aktie (5,22).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -46 mkr (-989), varav projektvinster uppgick till 0 mkr (20).

Periodens resultat uppgick till 662 mkr (-440), motsvarande 5,25 kr/aktie (-3,49).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 69 mkr (31), varav bolaget sagt upp -23 mkr (-5), för avflyttning inför kommande projekt.

Periodens investeringar uppgick till 1 060 mkr (1 006) medan fastighetsförsäljningar uppgick till 2 148 mkr (1 825).

April – juni

Hyresintäkterna uppgick till 753 mkr (699) – varav jämförbart bestånd ökade med 5,2% (12,6).

Driftöverskottet uppgick till 548 mkr (498) – varav jämförbart bestånd ökade med 5,6% (15,1).

Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 142 mkr (92) och bruttoresultatet till -1 mkr (2).

Förvaltningsresultatet uppgick till 371 mkr (332), motsvarande 2,94 kr/aktie (2,63).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -39 mkr (-588), varav projektvinster uppgick till 0 mkr (10).

Periodens resultat uppgick till 256 mkr (-148), motsvarande 2,03 kr/aktie (-1,17).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 82 mkr (23), varav bolaget sagt upp -15 mkr (-2), för avflyttning inför kommande projekt.

Periodens investeringar uppgick till 627 mkr (540) medan fastighetsförsäljningar uppgick till 2 148 mkr (7).

	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Sammanfattning¹⁾						
Hyresintäkter, mkr	753	699	1 508	1 411	2 918	2 821
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	142	92	252	176	489	412
Nettoomsättning, mkr	895	790	1 760	1 587	3 407	3 233
Bruttoresultat, mkr	547	500	1 091	988	2 122	2 019
Förvaltningsresultat, mkr	371	332	744	658	1 451	1 365
D:o kr/aktie	2,94	2,63	5,90	5,22	11,51	10,82
Resultat efter skatt, mkr	256	-148	662	-440	148	-954
D:o kr/aktie	2,03	-1,17	5,25	-3,49	1,17	-7,56
Fastighetsvärde, mkr	57 025	58 054	57 025	58 054	57 025	58 505
Investeringar inkl. förvärv, mkr	627	540	1 060	1 006	2 242	2 155
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	97	25	92	36	140	68
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	82	23	69	31	112	53
Belåningsgrad, % ²⁾	40,4	41,8	40,4	41,8	40,4	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,7	4,0	3,6	3,9	3,7
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	265,06	264,42	265,06	264,42	265,06	262,11
Börskurs, kr/aktie	205,50	186,60	205,50	186,60	205,50	231,20
Miljöcertifierad yta (kvm), %	82	82	82	82	82	72
Total energiintensitet, kWh/m ² (normalår, LFL)	160	162	160	162	160	160

1) För fullständig nyckeltalstabell se sid. 23 och för definitioner se sid. 30–31.

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

+13%

FÖRÄNDRING

DRIFTÖVERSKOTT
JÄMFÖRBART BESTÅND

+6,9%

FÖRÄNDRING

NETTOUTHYRNING

+69

MKR

PÅGÅENDE PROJEKT

8,4

MDKR

Attraktiva lägen driver efterfrågan.

Vi levererar en stark nettouthyrning i kvartalet. Detta trots en avvaktande hyresmarknad där många bolag fortfarande känner en osäkerhet inför framtiden. För oss är trenden tydlig – det som efterfrågas är kvalitativa kontor med stark hållbarhetsprofil i attraktiva sammanhang och lägen. Helt i linje med vårt erbjudande.

Transaktion

Transaktionsmarknaden har visat på fortsatt stabilisering och fler affärer har avslutats i kvartalet. Detta sker i ljuset av god tillgång till likviditet och sjunkande kreditmarginaler och en förväntan att Riksbanken ska fortsätta att sänka räntan. I slutet av maj sålde vi fastigheterna Eken 6 och Eken 14, Marabous tidigare chokladfabrik och huvudkontor i Sundbyberg för drygt 2,1 mdkr. Affären bidrar till vårt engagemang i de storskaliga stadsutvecklingsprojekten i Sickla, Slakthusområdet, Slussen och Hagastaden, som genererar högre avkastning.

Resultat

I kvartalet fortsätter vi att leverera ett bra förvaltningsresultat med en tillväxt om 12%, vilket främst förklaras av indexutvecklingen, fortsatt god kostnadskontroll, stabilt räntenetto samt ökat driftöverskott från vårt färdigställda projekt Katarinahuset vid Slussen. Avkastningskraven i



marknaden har för närvarande stabiliserat sig. Vi har gjort några mindre justeringar uppåt på avkastningskraven i kvartalet men förbättrade kassaflöden mitigerar den påverkan. Det medför att vår värderingsyield och realiserade värdeförändringar i princip är oförändrade.

Hyresmarknaden

Vi har gjort ett riktigt starkt kvartal med många fina uthyrningar. Bland annat har vi tecknat hyresavtal med Ekobrottsmyndigheten och Husqvarna i Hagastaden, Svenska Spel och Gondolen (kontor) i Slussen samt A house i Sickla Central (fd Stationshuset i Sickla). Totalt omfattar avtalen drygt 18 500 kvm. Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till hela 82 mkr.

Vi noterar att företagsledarnas utsikter för den egna verksamheten, påverkade av lågkonjunkturen, fortsatt är svag, även om de är mer positiva än för ett halvår sedan. Flera sektorer har minskat antalet anställda och anpassat kostnadsläget till ett sämre ekonomiskt klimat. Detta i

”Vi levererar resultatmässigt, hyr ut till bra nivåer och har sålt två fastigheter. Helt enligt vår plan.”

kombination med svårigheter att bedöma verksamhetens lokalbehov på medellång sikt påverkar aptiten på kontor negativt.

Trots detta finns det fortsatt en hel del verksamheter med förändrade lokalbehov vilket skapar efterfrågan. Och det som efterfrågas är kvalitativa kontor med stark hållbarhetsprofil i attraktiva och levande lägen,

något som ger en styrka till Atrium Ljungberg som har just dessa lägen med dessa kvaliteter.

Inom detaljhandeln märks en ökad framtidstro och stigande optimism, dock från modesta nivåer. Trenden fortsätter i rätt riktning för både butikshandeln och partihandeln medan e-handelns framtidsförväntningar backar. Detta beror framförallt på en oro för att marknadsandelar tappas till företag utanför Europa, vilka kan agera utifrån andra regler och därmed skapa prispress.

Utvecklingen i dagligvaruhandeln och sällanköpsvaruhandeln skiljer sig åt. Medan det för dagligvaror tydligt har vänt mot bättre siffror ser vi fortsatt att kunderna avvaktar med att konsumera i sällanköpskategorin. Jag känner mig trygg i vår långsiktiga strategi och är glad att vi under så många år aktivt arbetat med sammansättningen på våra handelsplatser. Att fokusera på en mix av olika verksamheter säkerställer att de är relevanta och motståndskraftiga i goda såväl som sämre tider. Idag består handelsplatsernas omsättning av 39% dagligvaror, apotek och systembolag – segment som går bra oavsett konjunktur. Endast 15% består av konfektion. Under de senaste månaderna ser vi också ökning på både i antalet besökare och omsättningen på alla våra platser.

Bostadsrättsmarknaden

Bostadsrättsmarknaden fortsätter sin återhämtning i antalet sålda lägenheter. Priserna i riket har det senaste kvartalet stigit med 5,1% trots ett fortsatt stort utbud, drivet av vårens räntesänkning och lägre inflationstakt. För attraktiva objekt noterar vi återigen budgivning som leder till höga priser men fortfarande väljer en klar majoritet att sälja sitt boende innan man köper.



Gymnasieskolan i Slakthusområdet produktionsstartades under kvartalet. Den nya skolan planeras omfatta ca 6 000 kvm uthyrbar yta och ska kunna ta emot 800 elever. Målsättningen är att skolan ska öppna till skolstart 2026.



”Det som efterfrågas på marknaden är kvalitativa kontor med stark hållbarhetsprofil i attraktiva lägen.”

Vi ser även en ökad aktivitet inom nyproduktion. Unika projekt med bostäder i bra lägen visar på högre betalningsvilja hos spekulanter. Våra bostadsprojekt på Nobelberget upplevs attraktiva på marknaden och efter ett ökat antal försäljningar under våren ligger vi nu i linje med våra egna förväntningar.

Jag är stolt över att Kvarter 8 på Nobelberget, Brf Kulturtrappan, i juni mottog Nacka Stadsbyggnadsutmärkelse. Extra roligt är det att det är invånarna som har röstat på oss. Att skapa intressanta, tilltalande hus med fina boendekvalitéer, som också adderar något till platsen som helhet, är det vi brinner för.

Projektportföljen

Under perioden har vi byggstartat två projekt; den nya gymnasieskolan i Slakthusområdet och utbyggnaden av Campus Sickla, den senare kommer att uppföras i trästomme. Skolan blir, tillsammans med Kvarter 7 på Nobelberget, en av de första byggnaderna i megaprojektet Stockholm Wood City. Jag är också väldigt stolt över att vårt projekt Sickla Central kommer uppnå Breeam-SE Outstanding. Det är vårt första projekt och ett av endast sju projekt i hela Sverige som uppfyller kraven.

Finansiering

Under våren har förutsättningarna på kapitalmarknaden fortsatt att förbättras. Marginalerna har successivt minskat och är nära samma nivå som innan inflationen började stiga. Detta är tydligt även hos bankerna där vi har goda relationer och märker viljan att utöka affärerna med oss.

Nu kvarstår endast några dagar innan semestern. Jag är väldigt nöjd med det första halvåret. Vi levererar resultatmässigt, hyr ut och till bra nivåer och har sålt två fastigheter. Helt i linje med vår plan. I ledningen har vi fått ett välkommet tillskott i Erik Skalin som affärsområdeschef leasing. Dessutom har vi rekryterat Anna Jepson som ny cfo och jag ser fram emot att hon börjar den 1 december.

Jag vill tacka alla våra kunder och samarbetspartners för den här våren men framför allt vill jag tacka mina fantastiska medarbetare. Jag slutar aldrig att imponeras över det hårda arbete, driv och engagemang som jag ser i vår verksamhet varje dag.

Annica Ånäs,
 vd

Sickla Central blir klart för inflytt under 2025. Det nya landmärket, med sina 25 våningar, blir en pulserande destination i Sickla med arbetsplatser, co-working, restauranger och grönskande terrasser. Sickla Central kommer att uppnå Breeam-SE Outstanding. Det är Atrium Ljungbergs första projekt och ett av endast sju projekt i hela Sverige som uppfyller kraven.

Det här är Atrium Ljungberg

Med rötterna i den gamla byggmästar-traditionen 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 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.

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

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

Total möjlig investeringsvolym, som uppgår till 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 12 mdkr i bostadsrätter. Utvecklingen ska äga rum på fastigheter som bolaget redan äger eller på markanvisningar som erhållits och cirka 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.

Våra fastighetsområden



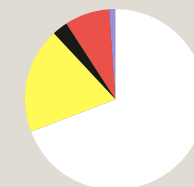
Väsentliga hållbarhetsmål fram till 2030

- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040, med halverad klimatpåverkan från planerade och pågående projekt 2025.¹⁾ Dessutom ska målen vara godkända enligt Science Based Targets (SBTi).
- 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 och arbetet bedrivs enligt TCFD.
- 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 2030.

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

FASTIGHETSPORTFÖLJ EFTER KATEGORI

● Kontor	69%	38,3 mdkr
● Handel	19%	10,4 mdkr
● Bostäder	3%	1,6 mdkr
● Projekt	8%	4,6 mdkr
● Byggrätter och mark	1%	0,6 mdkr



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 ger riktning för såväl miljömässiga som sociala perspektiv. Fram till 2025 har vi etappmål som en del av vår hållbarhetslänkade finansiering. Som komplement till vårt mål om att bli klimatneutrala 2030 har vi också antagit ett netto-noll mål till 2040, linjerad med SBTi Net-Zero Standard.

Klimat

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 350 kg CO₂e/BTA, vilket är en förbättring med 24% gentemot startvärdet. Vi fortsätter att arbeta med att minska vårt klimatavtryck i förvaltningen med ett resultat om 6 kg CO₂/kvm. Snittet minskade marginellt under första kvartalet. Detta utifrån färre bilburna besökare till våra handelsplatser och något mindre mängd brännbart avfall jämfört med föregående period. Jämfört med föregående år så har energianvändningen minskat marginellt.

Under kvartalet har vi ökat antalet installerade solceller, vilket är en viktig del i vårt klimatarbete och för att öka andelen egenproducerad energi. Vi har även accelererat arbetet med cirkulära materialflöden och klimatpåverkan kopplade till hyresgäst Anpassningar. Detta genom arbete med några av våra fastighetsområden och vår nya återbruksmetodik samt systemstöd för beräkningar. Detta arbete är också en viktig del för att kunna nå våra klimatomål.

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. Förenlig omsättning minskar i kvartalet då två byggnader har för hög energianvändning. Ökade investeringar i taxonomilinjerade byggnader påverkar förenliga kapitalutgifter.

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. Resultatet mäts årligen eftersom de flesta aktiviteterna ofta genomförs över längre tid. Under kvartalet har vi rapporterat årets resultat som är 61%, vilket är en förbättring mot föregående år. Detta ser vi är ett resultat av gediget arbete med indexet på samtliga områden men också utvecklad metodik för våra dialogfrågor. Vi ser att vi har mycket arbete kvar men detta är ett stort steg i rätt riktning.

Övrig rapportering

Vi arbetar vidare med att förbereda bolaget inför CSRD. På styrelsemötet i juni godkände styrelsen Atrium Ljungbergs dubbla väsentlighetsanalys utifrån principerna i ESRS. Under hösten kommer arbetet att fortsätta med att förbereda bolaget med rapportering enligt de väsentliga områdena.

Övriga nyckeltal

Under kvartalet presenterades årets resultat i HFW (Human Financial Wellness). Där uppnådde vi ett resultat om 5,6 vilket är i samma goda nivå som föregående år. Resultatet arbetas med inom respektive enhet för att besluta vilka aktiviteter som ska fokuseras på.

Vi är stolta över att få presentera vår första Breeam outstanding byggnad Sickla Central. Atrium Ljungberg har arbetat i många år med miljöcertifieringar och detta är den högsta hållbarhetsklassningen som går att få.

Mål 2030 hållbarhet	2024.06.30	2023	2022	2021	2020	Mål/Kommentar
Klimatavtryck nyproduktion, kg CO ₂ e/BTA	350	331	388	—	—	Mål: 50% red. 2025, klimatneut. 2030
Procentuell förändring startvärde	-24	-28	-15	—	—	Startvärde: 458
Klimatavtryck förvaltning kg CO ₂ e/kvm ^{1) 2)}	6	6	7	—	—	Mål: 22% red. 2025, klimatneut. 2030
Procentuell förändring	-6	-15	—	—	—	Startvärde 7 (exkl. mtrl & hg transp.)
Vår stad index, %	61	43	34	—	—	Mål: 50% 2025, 90% till 2030
Utvärderade leverantörer, % ³⁾	30	20	10	—	—	Mål: 100% utv. betydande lev. 2025
Hållbara medarbetare index, % ⁴⁾	5,6	5,6	5,7	90	89	Mål 5,5 HFW.
Nyckeltal	2024.06.30	2023	2022	2021	2020	Mål/Kommentar
Fastighetsenergi, kWh/m ² ¹⁾	82	79	96	112	122	År 2030 -20%, normalårskorrigerad
Hyresgästenergi, kWh/m ² ¹⁾	78	82	82	86	85	Normalårskorrigerad
Total energianv. (n.korr), kWh/m ² ¹⁾	160	161	178	198	207	Normalårskorrigerad
Total energianvändning, kWh/m ² ¹⁾	161	156	177	—	—	Faktisk användning
Energibesparing (n.korr), % kWh/m ² mot fg. år ¹⁾	-1	-1	-14	-6	-6	Jämförbart bestånd, norm. årskorr.
Faktisk besp., % kWh/m ² mot fg. år ¹⁾	0	1	-8	—	—	Jämförbart bestånd, faktisk
Solceller, kvm	24 415	18 823	14 296	14 296	8 202	
Andel gröna avtal, % ¹⁾	77	75	67	59	44	Av årshyra
Vattenförbrukning, m ³ /m ² ¹⁾	0,45	0,44	0,44	0,46	0,39	
Certifierad yta (kvm), %	82	72	76	96	62	Ett antal fast. har fått nya certifikat
Certifierade byggnader, antal	55	39	49	55	37	
— varav Breeam, antal	18	6	17	17	13	
— varav Breeam in-use, antal	29	26	25	32	21	
— varav Miljöbyggnad, antal	8	7	7	6	3	
Betyg CDP	B	B	B	B	B	Bästa möjliga betyg A
Taxonomin	2024.06.30	2023	2022	2021	2020	Mål/Kommentar
Förenlig omsättning, %	18	21	23	—	—	Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1
— förvaltningsportföljen, %	19	25	24	—	—	Inkluderar 7.7 för mål 1
Förenliga kapitalutgifter, %	26	23	8	—	—	Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1
— förvaltningsportföljen, %	26	33	6	—	—	Inkluderar 7.7 för mål 1
Förenliga driftutgifter, %	15	15	16	—	—	Inkluderar 7.7 för mål 1
— förvaltningsportföljen, %	15	15	16	—	—	Inkluderar 7.7 för mål 1

1) Rullande 12, släpande en månad.

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

3) Annat beräkningsätt år 2020, siffrorna ej jämförbara.

4) HFW, Human Financial Wellness. 2020-2021 avser Great Place To Work, siffrorna är ej jämförbara.

Fastighetsbestånd

Fastighetsmarknad

Transaktionsmarknaden har under kvartalet uppvisat en fortsatt stabilisering jämfört med det senaste året. Under det andra kvartalet 2024 noterades en transaktionsaktivitet i paritet med föregående kvartal, med en viss ökning under maj. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 25,7 mdkr. Investeringsviljan har varit högst inom logistik, lager och industri. Fler konstortransaktioner kan noteras under andra kvartalet, främst i Stockholms innerstad men också vår egen transaktion i Sundbyberg, Stockholm närförort.

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 73 fastigheter (75) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 912 000 kvm (960 000).

Investeringar och försäljningar

Under perioden har 1 060 mkr (1 006) investerats i befintliga fastigheter, varav 856 mkr (728) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 204 (278) avser bostadsrättsaffären. Två fastigheter har under perioden sålts, Eken 6 och Eken 14 i närförort till Stockholm. Fastigheterna innefattade 36 000 kvm uthyrbar area och har sålts till ett underliggande fastighetsvärde om 2 114 mkr, i linje med värderingen för kvartal 1, med frånträde i juni 2024.

Fastighetsvärdering

Under andra kvartalet 2024 har 22% av fastighetsbeståndet externvärderats, vilket utförts av Forum fastighetsekonomi samt Cushman & Wakefield. Resterande

del har internvärderats och kvalitetsssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 2% för 2025 och resterande år i kalkylperioden. Projektfastigheter värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag i avkastningskravet.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde, kronor per kvm BTA för fastställda byggrätter med godkänd detaljplan, eller där detaljplan bedöms vinna lagakraft i närtid. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är ca 1 500 kr/kvm BTA (5 700). Förändringen beror på att byggrätter har flyttats till projekt i Sickla samt försäljningen av Eken 14.

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Yielden är på totalen oförändrad men mindre öknings av avkastningskravet har gjorts på delar av beståndet vilket motverkats av positiva kassaflöden avseende index samt positiv nettouthyrning vilket totalt innebär en värdenedgång om -0,1% första halvåret.

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 1 550 mkr (1 554). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 1 983 mkr (1 950) och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.

Fastighetsbestånd 2024.06.30	Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth. grad, %
Kontorsfastigheter	578	38 330	66 366	2 175	3 871	90,9
Handelsfastigheter	229	10 387	45 415	880	3 602	92,8
Bostadsfastigheter	45	1 576	34 852	108	2 383	96,7
Affärsområde Fastighet	852	50 293	59 065	3 163	3 714	91,7
– varav Stockholm	543	39 058	71 880	2 268	4 174	92,2
– varav Uppsala	124	5 685	45 853	428	3 452	91,2
– varav Göteborg	74	2 648	35 783	188	2 545	86,8
– varav Malmö	110	2 902	26 353	278	2 529	91,0
Projektfastigheter	54	4 582	–	36	–	–
Mark och byggrätter	–	600	–	–	–	–
Summa förvaltningsfastigh.	906	55 475	–	3 199	–	–
Exploateringsfastigheter	6	–	–	8	–	–
Fastighetsbeståndet totalt	912	55 475	–	3 207	–	–

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

Förändring av fastighetsbeståndet mkr	2024 jan-juni	2023 jan-juni
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	56 813	58 596
Förvärv	–	–
Försäljning	-2 148	-1 825
Investeringar i egna fastigheter	856	728
Orealiserade värdeförändringar	-46	-989
Omklassificeringar	–	-10
Verkligt värde, utgående värde	55 475	56 500
Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 692	1 409
Omklassificeringar	–	10
Försäljning brf	-347	-144
Investeringar i bostadsrättsprojekt	204	278
Bokfört värde, utgående värde	1 550	1 554
Fastighetsbeståndet, utgående värde	57 025	58 054

Direktavkastning per region, %	Intervall	2024.06.30 Genomsnitt	2023.12.31 Genomsnitt
Stockholm	3,8–6,1	4,5	4,5
Uppsala	4,1–6,0	5,6	5,6
Malmö	3,9–6,3	5,7	5,6
Göteborg	4,9–5,8	4,9	4,9
Totalt	3,8–6,3	4,7	4,7

Direktavkastning per fastighetskategori, %	Intervall	2024.06.30 Genomsnitt	2023.12.31 Genomsnitt
Kontor	3,8–6,1	4,5	4,5
Handel	4,0–6,3	5,6	5,5
Bostäder	3,9–4,9	4,6	4,6
Totalt	3,8–6,3	4,7	4,7

Kund

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per den 30 juni 2024 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 3 009 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 92% (92). Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid (exklusive bostäder och parkering) uppgick till 4,5 år (4,5).

Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktportföljen avseende såväl bransch, kund som förfall. Den enskilt största kunden står för 3% av årligt kontraktvärde medan de 10 största kunderna står för 20% och utgörs bland annat av kommuner, Ericsson, Atlas Copco, ICA och Ekobrottsmyndigheten. Vidare har Atrium Ljungberg många mindre kontorsavtal och per bokslutsdatumet var enbart fyra hyresavtal över 10 000 kvm, varav tre utgjorde kontor.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 69 mkr (31), varav projektfastigheter 65 mkr (20). Sålda fastigheter under året har påverkat nettouthyrning med -7 mkr. Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 198 mkr (98), medan uppsägning från kund uppgick till 106 mkr (62). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 23 mkr (5). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

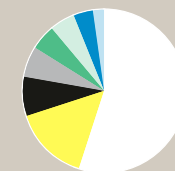
God och positiv nettouthyrning i det andra kvartalet i Hagastaden, Slussen och Sickla medan Slakthusområdet har påverkats negativt av en större uppsägning. Samtidigt fortsätter vi förbereda inför kommande projekt genom tomställning av lokaler bl.a. i Sickla.

Kontraktstorlek per 2024.07.01, mkr	Antal kontrakt	Andel, %	Årligt kontraktvärde, mkr	Andel, %
Kommersiellt				
<0,25	532	24%	33	1%
0,25–0,5	99	4%	36	1%
0,5–1,0	201	9%	149	5%
1,0–3,0	346	16%	616	20%
>3,0	230	10%	2 019	67%
Summa	1 408	63%	2 853	95%
Bostäder	589	27%	64	2%
P-platser	224	10%	91	3%
Totalt	2 221	100%	3 009	100%

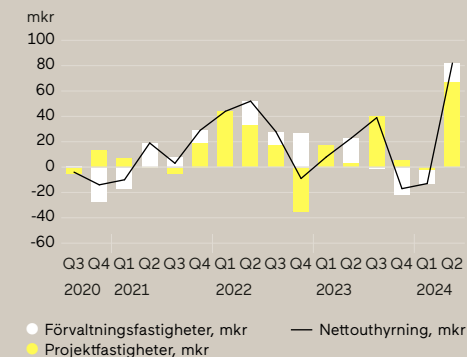
Förfallostruktur per 2024.07.01	Antal kontrakt	Kontrakterad yta, tkvm	Årligt kontraktvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2024	71	10	9	0%
2025	402	103	395	13%
2026	309	120	503	17%
2027	306	173	610	20%
2028	126	74	320	11%
2029+	194	250	1 016	34%
Summa	1 408	731	2 853	95%
Bostäder	589	33	64	2%
P-platser	224	176	91	3%
Totalt	2 221	940	3 009	100%

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP

● Kontor	55%	1 660 mkr
● Sällanköp	15%	457 mkr
● Kultur/utbildning	8%	234 mkr
● Hälsa/vård	6%	173 mkr
● Restaurang	5%	155 mkr
● Dagligvaror	5%	144 mkr
● Övrigt	4%	120 mkr
● Bostad	2%	64 mkr



NETTOUTHYRNING



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 den 30 juni 2024 omfattade vår projektportfölj 700 000 kvm BTA fördelat på 200 000 kvm BTA bostadsbyggrätter och resterande på fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom kontor. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. 85% av portföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

Pågående projekt

Den 30 juni 2024 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 8,4 mdkr, varav 4,9 mdkr återstår att investera. Under kvartalet har den återstående investeringen för Söderhallarna ökat med 440 mkr till följd av detaljplan som medger en påbyggnad samt ökade kostnader kopplat till att byggindex ökat med 15% sedan investeringsbeslut. Av pågående projekt utgör 7,4 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 27%, motsvarande 2,0 mdkr varav 0,7 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 1,0 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 1,2 mdkr, vilket realiserar i takt med att vinstavräkning sker.

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.

Vi har ett 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 och planeras färdigställas i slutet av 2025. 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 8 mdkr, varav 3 mdkr utgör bostadsrätter och resten 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 togs 2024 och de första kontorsbyggnaderna beräknas stå klara under 2027. Fördelarna med träbyggnation är många, såväl miljö- och hälsomässiga som ekonomiska. Bland annat möjliggör det lägre klimatavtryck över livscykeln, användning av lokal råvara, energisnål tillverkningsprocess och tystare byggarbetsplatser.

I december 2023 fattade vi beslut om byggstart av nästa bostadskvarter på Nobelberget i Sickla. Det blir det fjärde kvarteret av totalt åtta och det första som uppförs i trä. Brf Kulturarvet produktionsstartades under andra kvartalet 2024 och blir därmed startskottet för byggnationen av Stockholm Wood City. Under det andra kvartalet 2024 produktionsstartades också Campus Sickla, även denna utbyggnad blir i trästomme.

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 granskning och planeras antas under 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.

Den framtida investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till 14 mdkr, varav 12 mdkr planeras fram till ca år 2030 fördelat på 6 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 12 mdkr fördelat på 2 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 har resulterat i en ny välbesökt matdestination med restaurang Solen i spetsen. I början av 2024 öppnade även co-working-aktören A house sin första etablering i Börshuset i Slakthusområdet. 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.

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 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.



Campus Sickla

I juni 2024 produktionsstartades utbyggnaden av Campus Sickla, en byggnad om drygt 2 000 kvm som uppförs i trästomme.

— **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 under 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 4,5 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.

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										
– Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	–	24 900	1 480	140		155	94
– Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	–	2 000	150	10		5	100
Pågående projekt										
– PV-palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2025	–	10 600	480	280		58	80
– Campus Sickla	Nacka	Tillbyggn.	Kv 4 2025	–	2 100	130	100		7	100
– Sickla Central	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	–	17 100	1 080	490		70	16
– Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	–	6 200	370	310		18	100
– Mälarterassen	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	–	4 200	430	380		33	-
– Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 3 2026	–	25 900	1 700	1 470		147	3
– Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	–	16 900	1 600	1 330		87	-
Fastigheter att äga				–	109 900	7 420	4 510	10 500	580	41
Vinstavräkning påbörjas										
Bostadsrätter								Bokningsgrad, %²⁾	Försäljningsgrad, %³⁾	
– Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	–	520	0		–	63
– Brf Kulturavret	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	5 800	–	470	340		–	0
Bostadsrätter				12 400	–	990	340	1 200		
Pågående projekt				12 400	109 900	8 410	4 850	11 700		

1) Exklusive tillägg.

2) och 3) Andel sålda lägenheter (i antal).

PROJEKTPORTFÖLJ EFTER FASTIGHETSTYP

Bostäder och kontor står för ca 90% av arean

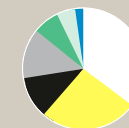
- Kontor, 53%
- Bostäder, 35%
- Handel, 5%
- Övrigt, 7%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER OMRÅDE

Drygt 80% av arean hänförlig till Stockholm

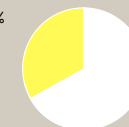
- Sickla, 35%
- Slakthusområdet, 26%
- Uppsala, 11%
- Hagastaden, 13%
- Slussen, 7%
- Övriga Stockholm, 5%
- Göteborg, 2%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER DETALJPLAN

För drygt 33% av arean finns färdig detaljplan

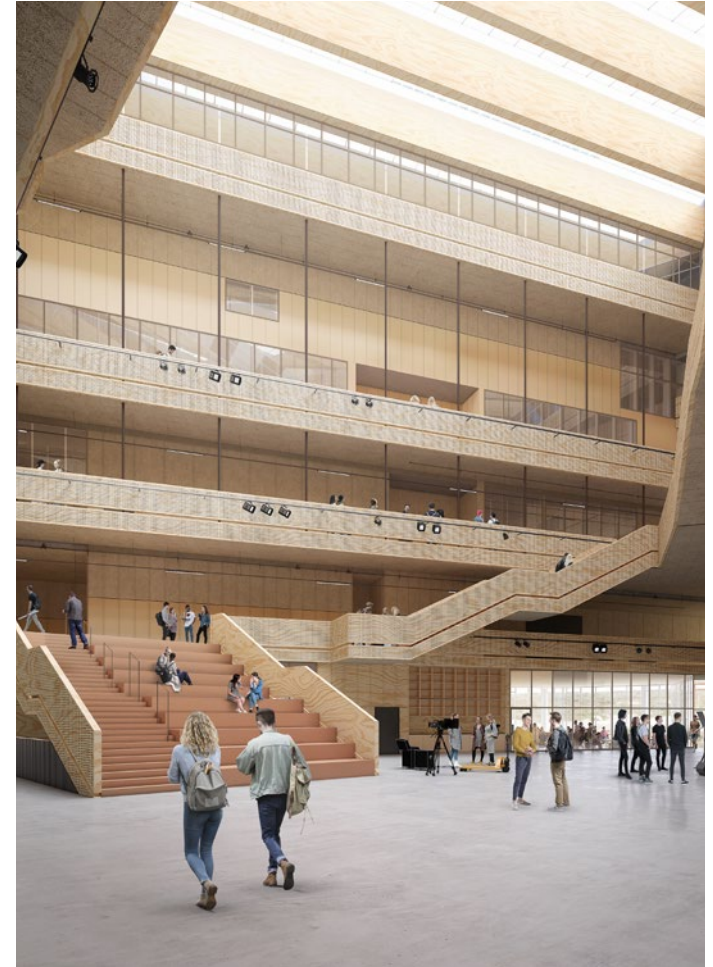
- Förändring av detaljplan krävs, 67%
- Detaljplan finns, 33%



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.

Planerade och pågående projekt med start senast år 2030

Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan, kvm	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
– Hagastaden	–	58 000	13 000	5 000	4 000	7 800	290
– Sickla	–	99 000	36 000	5 500	4 600	7 600	330
– Slakthusområdet	145	147 000	39 000	10 000	8 700	11 800	470
– Slussen	–	55 000	55 000	5 000	2 100	6 100	270
– Övriga Stockholm	–	38 100	–	1 700	1 500	2 600	120
Uppsala							
–	–	38 000	12 000	1 900	1 800	2 000	80
Göteborg/Malmö							
–	–	12 000	12 000	400	300	400	10
Summa	145	447 100	167 000	29 500	23 000	38 300	1 570
Avgår driftnetto idag, mkr							-58
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 512
Bostadsrätter							
Stockholm							
– Hagastaden	452	39 700	39 700	3 500	3 500	4 000	
– Sickla	1 007	95 000	34 600	6 200	5 100	7 600	
– Slakthusområdet	198	18 600	–	1 600	1 000	1 700	
Uppsala							
–	144	12 000	12 100	500	500	500	
Summa	1 801	165 300	86 400	11 800	10 100	13 800	
Projektportfölj med start senast år 2030							
	1 946	612 400	253 400	41 300	33 100	52 100	



Stockholms konstnärliga högskola i Slakthusområdet

Det nya kvarteret omfattar närmare 36 000 kvm BTA och beräknas stå klart 2030. 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.

Finansiering

Efter en längre tids turbulens har nu finansmarknaden börjat stabiliseras. Inflationstaktens inbromsning har skapat förutsättningar för Riksbanken att gå från ord till handling och genomföra den första räntesänkningen på åtta år. Sänkningen av styrräntan i maj har öppnat räntesänkingscykeln där Riksbanken själva signalerar två till tre ytterligare sänkningar i år, givet en bibehållen inflationstakt. Tidpunkten och hastigheten för kommande räntesänkningar är dock fortsatt osäker och det finns risk för att de inte infrias som förväntat, vilket kan orsaka volatilitet.

Utvecklingen av de långa kapitalmarknadsräntorna under kvartalet illustrerar denna volatilitet. Exempelvis steg den 10-åriga swappen under april med 35 punkter från 2,65% i början på kvartalet till närmare 3,0% för att sedan falla tillbaka till nivåer runt 2,6% i slutet på juni.

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom svensk och norsk kapitalmarknad, nordiska banker, Nordiska och Europeiska Investeringsbanken samt direktfinansiering och har ett stort fokus på grön och hållbarhetslänkad finansiering. Andel grön eller hållbarhetslänkad finansiering uppgick till 77% av den räntebärande skulden per den 30 juni. Tillgången till kapitalmarknaden är god och emissionsvillkoren har även under andra kvartalet successivt förbättras, drivet av god likviditet hos kreditinvestorerna, begränsat utbud och en minskande fastighetspremie.

I början av maj emitterade Atrium Ljungberg en 3,9-årig grön obligation om 500 mkr (tap-issue) med en marginal om +135 bp och i slutet av maj emitterades en till grön obligation om 500 mkr, denna gång en 5-årig med en marginal om +150 bp.

Även marknaden för företagscertifikat är stark och marginalerna kunde sänkas ytterligare under andra kvartalet där Atrium Ljungberg betalade +50 bp på löptider om två månader. Volymen har minskat rejält i slutet av kvartalet på grund av fastighetsförsäljningar och den 30 juni uppgick certskulden till nominellt 795 mkr.

Till följd av fastighetsförsäljningarna så minskade skuldportföljen, totalt sett med cirka 1 940 mkr i kvartalet. Kapitalbindningstiden uppgick till 3,5 år och räntebindningstiden till 3,2 år i slutet av perioden, medan genomsnittlig utgående ränta var 2,3% exklusive outnyttjade kreditfaciliteter och 2,5% inklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

Nyckeltal räntebärande finansiering	2024.06.30	2023.06.30	2023.12.31
Räntebärande skulder, mkr	23 356	24 722	24 966
Likvida medel, mkr	325	434	119
Tillgänglig likviditet, mkr	9 672	8 174	7 956
Andel obelånade tillgångar, %	69%	56%	58%
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	13%	15%	15%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	12%	14%	14%
Belåningsgrad, %	40,4%	41,8%	42,5%
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	3,9	3,6	3,7
Skuldkvot (Nettoskuld/EBITDA), ggr (årstakt)	10,0	12,3	13,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,5	3,9	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	3,8	3,8
Kreditrating (Moody's)	Baa2, neg.	Baa2, neg.	Baa2, neg.
Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, %	2,3%	2,3%	2,3%
Genomsnittlig utgående ränta inkl. löftesprovisioner, %	2,5%	2,4%	2,4%
Marknadsvärde räntederivat, mkr	683	1 423	635
Marknadsvärde valuta-räntederivat, mkr	-219	-265	-245

Finanspolicy, mandat och utfall	Mål/Mandat	Utfall 2024.06.30
Koncern. räntetäckningsgr.(R12)	Minst 2 ggr	3,9 ggr
Koncern. belåningsgrad	Max 45%	40,4%
Kapitalbindningstid	Minst 2,0 år	3,5 år
Likviditetsbuffert för 12 månader	Minst 100%	Över 100%
Räntebindningstid	2,5-5,0 år	3,2
Andel räntestjustering inom 12 månader	Max 45%	26%
Valutarisk i finansiering	Får ej förekomma	Förekommer ej
Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart	Max 70%	37%

Kapitalbindningstid	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Totala kreditavtal
2024	0	1 481	1 481	6%	1 481
2025	659	3 100	3 759	16%	5 709
2026	200	3 532	3 732	16%	6 722
2027	2 417	4 038	6 455	28%	10 562
2028	3 149	1 495	4 645	20%	4 645
>2028	2 785	500	3 285	14%	3 285
Totalt	9 210	14 145	23 356	100%	32 403

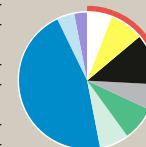
Räntebindning, mkr	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2024	4 233	18%	0,7%
2025	1 750	7%	2,4%
2026	2 704	12%	1,9%
2027	3 850	16%	3,1%
2028	4 259	18%	2,5%
>2028	6 560	28%	3,0%
Totalt	23 356	100%	2,3%

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

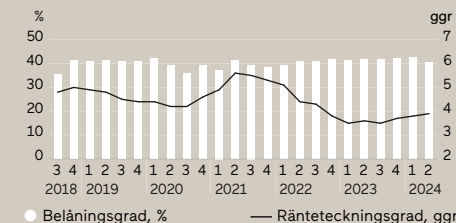
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

23 356 mkr i räntebärande skulder, varav 77% grön och hållbarhetslänkad finansiering

Banklån	6%	1 337 mkr
Gröna banklån	8%	1 785 mkr
Hållbarhetslänkade banklån	12%	2 718 mkr
Direktlån	6%	1 451 mkr
Gröna icke säkerställda banklån	8%	1 919 mkr
Obligationer	7%	1 677 mkr
Gröna obligationer	46%	10 679 mkr
Hållbarhetslänkade obligationer	4%	999 mkr
Företagscertifikat	3%	791 mkr
Säkerställda lån		



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTE TÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



Rapport över totalresultat – Koncernen

Belopp i mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 helår
Hysesintäkter	753	699	1 508	1 411	2 918	2 821
Projekt- och entreprenadsättning	142	92	252	176	489	412
Nettoomsättning	895	790	1 760	1 587	3 407	3 233
Kostnad fastighetsförvaltning						
Taxebundna kostnader	-39	-44	-97	-113	-169	-185
Övriga driftkostnader	-50	-45	-102	-90	-195	-183
Förvaltningskostnader	-49	-45	-89	-88	-174	-172
Reparationer	-11	-10	-19	-18	-39	-38
Fastighetskatt	-53	-54	-106	-109	-210	-213
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-3	-6	-7	-12	-13
Summa	-205	-200	-419	-424	-799	-805
Kostnad projekt- och entreprenad	-142	-90	-250	-175	-485	-410
Bruttoresultat	547	500	1 091	988	2 122	2 019
– fastighetsförvaltning (driftöverskott)	548	498	1 089	987	2 119	2 016
– projekt- och entreprenadverksamhet	-1	2	2	1	3	2
Central administration	-28	-23	-51	-41	-98	-88
– fastighetsförvaltning	-26	-21	-47	-37	-90	-80
– projekt- och entreprenadverksamhet	-2	-2	-4	-4	-8	-8
Resultat från intresseföretag	-2	0	-4	0	-6	-1
Räntenetto	-134	-134	-268	-268	-522	-522
Tomträttsavgälder	-12	-11	-24	-21	-46	-43
Förvaltningsresultat	371	332	744	658	1 451	1 365
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	-39	-588	-46	-989	-715	-1 658
Fastigheter, realiserade	-29	-8	-29	-15	-23	-9
Nedskrivning goodwill	–	–	–	-24	–	-24
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	398	174	418	174	451	207
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-330	-147	-347	-144	-374	-172
Derivat, orealiserade	-122	88	38	-164	-706	-907
Resultat före skatt	249	-149	779	-504	84	-1 199
Aktuell skatt	-15	-17	-19	-28	-50	-59
Uppskjuten skatt	21	19	-98	92	114	304
Periodens resultat	256	-148	662	-440	148	-954
Summa totalresultat för perioden	256	-148	662	-440	148	-954

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

Genomsnittligt antal aktier	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106
Res. per aktie före och efter utspädning, kr	2,03	-1,17	5,25	-3,49	1,17	-7,56



Mobilia i Malmö

Som ett led i att skapa långsiktigt hållbara platser lanserade vi i juni initiativet Sommarlovsskoj, ett kostnadsfritt sommarlovsprogram för barn i Malmö. Fokus är aktiviteter som främjar lek, lärande, gemenskap och rörelseglädje. Satsningen görs tillsammans med bl.a. Fritidsbanken, Nordisk Film och Funnys Äventyr.

Segmentrapportering

2024 jan-jun Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	1 543	—	—	—	-36	—	1 508
Projekt- och entreprenadsättning	—	—	413	413	-161	—	252
Nettoomsättning	1 543	—	413	413	-196	—	1 760
Kostnad fastighetsförvaltning	-450	—	—	—	31	—	-419
Kostnad projekt- och entreprenad	—	-16	-401	-416	166	—	-250
Bruttoresultat	1 093	-16	12	-4	1	—	1 091
Central administration	-48	-4	—	-4	1	—	-51
Resultat från intresseföretag	—	—	—	—	—	-4	-4
Räntenetto	—	—	2	2	-2	-268	-268
Tomträttsavgälder	-24	—	—	—	—	—	-24
Förvaltningsresultat	1 021	-20	14	-5	0	-272	744
Värdeförändringar ²⁾	-75	72	—	72	—	38	35
Skatt	—	—	—	—	—	-117	-117
Periodens resultat	947	52	14	66	0	-351	662
Investeringar och förvärv	856	204	—	204	—	—	1 060
Tillgångar, periodens slut	57 086	1 550	288	1 838	—	1 608	60 532

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

2) Fastigheter, realiserade -46 mkr (-989). Fastigheter, realiserade -29 mkr (-15). Nedskrivning goodwill 0 mkr (-24). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 72 mkr (30). Realiserad värdeförändring derivat 38 mkr (-164).

2023 jan-jun Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	1 446	—	—	—	-35	—	1 411
Projekt- och entreprenadsättning	—	—	446	446	-270	—	176
Nettoomsättning	1 446	—	446	446	-306	—	1 587
Kostnad fastighetsförvaltning	-455	—	—	—	31	—	-424
Kostnad projekt- och entreprenad	—	-8	-430	-438	263	—	-175
Bruttoresultat	992	-8	16	8	-12	—	988
Central administration	-38	-4	—	-4	1	—	-41
Resultat från intresseföretag	—	—	—	—	—	—	—
Räntenetto	—	—	1	1	-1	-268	-268
Tomträttsavgälder	-21	—	—	—	—	—	-21
Förvaltningsresultat	933	-12	17	5	-12	-268	658
Värdeförändringar ²⁾	-1 028	30	—	30	—	-164	-1 161
Skatt	—	—	—	—	—	64	64
Periodens resultat	-95	18	17	35	-12	-368	-440
Investeringar och förvärv	728	278	—	278	—	—	1 006
Tillgångar, periodens slut	57 905	1 554	283	1 836	—	2 507	62 248

Kommentarer till koncernens resultat januari–juni 2024

Förändringar i fastighetsbeståndet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: Den 11 juni 2024 frånträdde Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg och den 31 januari 2023 frånträdde Skotten 6 på Drottninggatan i Stockholm.

Hyesintäkter

Hyesintäkterna uppgick till 1 508 mkr (1 411) och inkluderar såväl rabatter om –39 mkr (–37) som engångsersättning om dels 10 mkr (–) avseende skadestånd från förlikning i tvist, dels 6 mkr (2) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Hyesintäkter i jämförbart bestånd, exklusive engångsersättningar, ökade med 5,0%. Ökningen förklaras främst av indexreglering. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

Hyesintäkter, mkr	2024 jan–jun	2023 jan–jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1365	1 300	5,0%
Engångsersättningar	16	2	
Projektfastigheter	66	50	
Förvärvade fastigheter	–	–	
Sålda fastigheter	61	59	
Summa	1 508	1 411	6,9%

Utveckling hyesintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2024 jan–jun	2023 jan–jun	Förändring, %
Kontorsfastigheter	905	857	5,6%
Handelsfastigheter	408	393	3,8%
Bostadsfastigheter	52	50	3,5%
Summa	1 365	1 300	5,0%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 419 mkr (424). I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 0,3%, vilket främst förklaras av befarade kundförluster och ökade kostnader för fastighetsadministration. Elkostnaderna fortsätter minska främst pga. lägre elpris.

Fastighetskostnader, mkr	2024 jan–jun	2023 jan–jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–378	–376	0,3%
Projektfastigheter	–27	–31	
Förvärvade fastigheter	–	–	
Sålda fastigheter	–15	–17	
Summa	–419	–424	–1,3%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 75% av intäkterna kommer från avtal på löpande räkning som intäktsförs löpande. Resterande del av intäkterna avser fastprisuppdrag, vilka redovisas enligt successiv vinstavräkning.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 2 mkr (1). Omsättningen i TL Bygg uppgick till 413 mkr (446), varav 39% (61) avser koncernintern omsättning. TL Byggs förvaltningsresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 12 mkr (16).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 47 mkr (37) och för



Börshuset Slakthusområdet

I början av året öppnade co-working aktören A house sin första destination i Slakthusområdet. Det anrika Börshuset har renoverats och inretts med syfte att framhäva husets mer än hundraåriga historia.

projekt- och entreprenad till 4 mkr (4). Ökningen inom fastighetsförvaltningen beror främst på periodiserings effekter för helåret.

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -268 mkr (-268), och har påverkats av aktiverad ränta om 36 mkr (43). Generellt sett högre räntenivåer motverkas av lägre genomsnittlig skuld jämfört med motsvarande period föregående år, varför räntenettet är oförändrat. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på genomsnittlig skuldvolym uppgick till 2,5% (2,5). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 24 mkr (21).

Värdeförändringar

Under första halvåret 2024 har vi sett en större aktivitet på kreditmarknaden med lägre kreditmarginaler där vi nu är tillbaka på nivåer som var i slutet av 2021. Flera transaktioner av fastigheter som är jämförbara med Atrium Ljungbergs bestånd har skett som visat på en stabilisering av yieldnivåerna. I värderingen per kvartalsskiftet har värderingsyielden i princip lämnats oförändrad, även om marginell korrigering skett i vissa delar, främst på kontor. Yieldkorrigeringen motverkas dock av ett förbättrat kassaflöde. Det medför att kvartalets realiserade värdeförändringar uppgår till -46 mkr (-989) motsvarande -0,1% (-1,7%).

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -29 mkr (-15) och är hänförligt till försäljningarna av Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg.

Nedskrivning av goodwill uppgick till - mkr (-24) där föregående års nedskrivning var hänförlig till försäljningen av Skotten 6.

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Under perioden har 72 mkr (30) vinstavräknats. Den ackumulerade vinstavräkningen i pågående projekt uppgår till 102 mkr, vilket motsvarar 62% tillträdna lägenheter. Lägenheter som är återköpta till följd av avtalade garantier om återköp samt osålda eller ej tillträdna lägenheter redovisas till det lägsta av koncernens anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Under perioden har detta föranlett en nedskrivning om 10 mkr.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 38 mkr (-164), främst drivet av stigande långa marknadsräntor.

Värdeförändring fastighet, mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Avkastningskrav	-566	-1 776
Kassaflöde m.m.	520	767
Projektvinster	0	20
Förvärv	0	0
Orealiserad värdeförändring	-46	-989
D:o i %	-0,1%	-1,7%
Realiserad värdeförändring	-29	-15
Totala värdeförändringar	-75	-1 004
D:o i %	-0,1%	-1,7%

Resultat från intresseföretag

Resultat från intresseföretag uppgick till -4 mkr (0). Förändringen förklaras främst av utvecklingskostnader för etablering av nya co-working-destinationer. Destination A house Börshuset i Slakthusområdet, Stockholm, öppnade i februari 2024 och i september 2024 öppnar A house Katarinahuset i Slussen, Stockholm.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -117 mkr (64) varav -19 mkr (-28) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

Skatteberäkning jan-juni 2024, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	744	
Ej avdragsgill ränta	114	
Skattemässigt avdragsgilla		
- Avskrivningar	-507	507
- Ombyggnationer	-158	158
- Aktiverad ränta	-36	36
Övrig skattemässig justering	-56	172
Skattepliktigt förvaltningsresultat	101	873
Aktuell skatt	-21	
Försäljning fastigheter	1	-402
Värdeförändring fastigheter	-	-46
Värdeförändring derivat	45	48
- Varav ej skattepliktigt	-45	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	101	473
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-1	1
- Utgående balans	1	-1
Skattepliktigt resultat	101	474
Korrigerad skatt tidigare år	2	-
Redovisad skattekostnad	-19	-98

Balansräkning i sammandrag – Koncernen

Belopp i mkr	2024.06.30	2023.06.30	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	55 475	56 500	56 813
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 470	1 264	1 296
Goodwill	140	140	140
Övriga anläggningstillgångar	291	384	506
Derivat	718	1 423	733
Summa anläggningstillgångar	58 095	59 712	59 488
Exploateringsfastigheter	1 550	1 554	1 692
Omsättningstillgångar	562	548	480
Likvida medel	325	434	119
Summa omsättningstillgångar	2 437	2 536	2 290
Summa tillgångar	60 532	62 248	61 779
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27 740	28 034	27 519
Uppskjutet skatteskuld	6 070	6 276	6 064
Långfristiga räntebärande skulder	23 356	24 722	24 966
Långfristig skuld finansiell leasing	1 470	1 264	1 296
Derivat	253	265	344
Övriga långfristiga skulder	332	308	329
Summa långfristiga skulder	31 481	32 835	32 998
Övriga kortfristiga skulder	1 311	1 379	1 260
Summa kortfristiga skulder	1 311	1 379	1 260
Summa eget kapital och skulder	60 532	62 248	61 779

Förändring i eget kapital – Koncernen

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			2024.06.30
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2023	333	3 960	24 848	29 141
Periodens resultat	–	–	–440	–440
Utdelning, 5,30 kr/aktie	–	–	–668	–668
Utgående balans per 30 juni 2023	333	3 960	23 740	28 034
Periodens resultat	–	–	–514	–514
Utgående balans per 31 december 2023	333	3 960	23 227	27 519
Periodens resultat	–	–	662	662
Utdelning, 3,50 kr/aktie	–	–	–441	–441
Utgående balans per 30 juni 2024	333	3 960	23 448	27 740

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 ägde vid periodens utgång 7 114 875 aktier av serie B (7 114 875). Per den 30 juni 2024 uppgick därmed antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 105 861) medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 126 105 861 (126 105 861).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning 30 juni 2024

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 57 025 mkr (58 505) fördelat på 55 475 mkr (56 813) i förvaltningsfastigheter och 1 550 mkr (1 692) i exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är värderade till 59 065 kr/kvm (56 186) med en genomsnittlig värderingsyield om 4,7% (4,7). För mer information, se avsnittet Fastighetsbestånd samt Projektportfölj.

Goodwill

Goodwill uppgick vid periodens slut till 140 mkr (140). 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 sammanslagning 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 1 470 mkr (1 296).

Intressebolag

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde per den 30 juni 2024 uppgick till 46 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 27 740 mkr (27 519), vilket motsvarar 220 kr/aktie (218).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 33 425 mkr (33 053), motsvarande 265 kr/aktie (262).

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget 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 realiserar under ett år med en nominell skatt om 20,6%, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där 100% av portföljen säljs indirekt via bolag och köpare och säljare delar på skatten.

Uppskj. skatteskuld netto 2024.06.30, mkr	Skatteskuld		
	Underlag	Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag	-1	-0	-0
Periodiseringsfonder	99	20	20
Derivat m.m.	656	135	131
Fastigheter	35 819	7 379	1 899
Summa	36 573	7 534	2 049
Fastigheter, tillg. förvärv	-7 107	-1 464	—
Enligt balansräkningen	29 466	6 070	—

Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 23 356 mkr (24 966) med en genomsnittlig utgående ränta om 2,3% (2,3). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 40,4% (42,5). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valuta-räntederivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 465 mkr (389). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.

Kassaflödesanalys – Koncernen

Belopp i mkr	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023/2024 jul–jun	2023 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Förvaltningsresultat	371	332	744	658	1 451	1 365
Återföring av- och nedskrivningar	-1	3	2	5	7	11
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	27	2	3	2	12	11
Betald skatt	-7	15	-6	-22	-7	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	390	351	742	643	1 463	1 363
Nettoförändring av rörelsekapital	-4	-122	-15	-375	83	-277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	387	229	727	268	1 546	1 086
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	-4	-4
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-627	-540	-1 060	-1 006	-2 205	-2 151
Försäljning av förvaltningsfastigheter	2 007	-1	2 007	1 517	2 004	1 514
Försäljning av exploateringsfastigheter	364	99	384	99	465	180
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-15	-1	-22	-22	-29	-29
Inköp/försäljning av inventarier	0	-2	-2	-2	-2	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 729	-445	1 308	586	228	-494
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	-34	9	-2	9	15	26
Uptagna lån	2 728	1 096	5 223	3 087	7 913	5 777
Amortering av skuld	-4 687	-870	-6 830	-3 560	-9 257	-5 987
Utbetald utdelning	–	–	-220	-334	-554	-668
Återköp egna aktier	–	–	–	–	–	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 993	234	-1 829	-799	-1 883	-853
Periodens kassaflöde	122	18	206	54	-109	-260
Likvida medel vid periodens början	203	416	119	380	434	380
Likvida medel vid periodens slut	325	434	325	434	325	119



Stockholm Wood City

I Sickla tar Atrium Ljungberg initiativ till världens största stadsbyggnadsprojekt i trä. Det ambitiösa projektet har blivit internationellt uppmärksammat och sätter en ny standard för hållbart byggande. Startskottet för Stockholm Wood City sker i höst i samband med byggstart av Brf Kulturarvet på Nobelberget.

Moderbolaget

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

Nettoomsättningen uppgick till 210 mkr (149).
 Rörelseresultatet uppgick till -37 mkr (-29).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 256 mkr (142). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om 35 mkr (-207).

Räntebärande skulder uppgick till 17 848 mkr (18 056). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernföretag.

Belopp i mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Hysesintäkter	1	1	2	2	2	2
Förvaltningsintäkter	132	69	208	147	573	512
Nettoomsättning	133	70	210	149	575	514
Fastighetskostnader	—	—	—	0	—	0
Förvaltnings-/administrationskostnader	-153	-85	-246	-177	-639	-570
Avskrivningar	0	-1	-1	-1	-2	-2
Rörelseresultat	-20	-15	-37	-29	-66	-58
Resultat från andelar i koncernföretag	0	—	—	—	—	—
Ränteintäkter m.m.	223	359	552	607	731	786
Räntekostnader m.m.	-101	-342	-258	-437	-234	-413
Resultat efter finansiella poster	102	1	256	142	430	316
Bokslutsdispositioner	0	0	0	1	54	54
Resultat före skatt	102	1	257	142	484	370
Aktuell skatt	—	—	—	-1	1	—
Uppskjuten skatt	2	0	-12	0	8	21
Periodens resultat	104	2	244	142	493	390

Belopp i mkr	2024.06.30	2023.06.30	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	9	6	6
Finansiella anläggningstillgångar	2 855	1 839	2 175
Omsättningstillgångar	25 662	26 415	26 637
Summa tillgångar	28 527	28 260	28 818
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 029	9 979	10 227
Obeskattade reserver	1	2	2
Avsättningar	28	22	24
Långfristiga skulder	18 102	17 780	18 400
Kortfristiga skulder	367	477	166
Summa eget kapital och skulder	28 527	28 260	28 818

Nyckeltal¹⁾

	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Hyresvärde, kr/kvm	3 714	3 450	3 714	3 450	3 714	3 636
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	92	93	92	94
Överskottsgrad, %	73	71	72	70	73	71
Fastighetsvärde, kr/kvm	59 065	56 661	59 065	56 661	59 065	56 186
Värderingsyield, %	4,7	4,6	4,7	4,6	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	912	945	912	945	912	945
Antal fastigheter vid periodens utgång	73	75	73	75	73	75
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Belåningsgrad ²⁾ , %	40,4	41,8	40,4	41,8	40,4	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,7	4,0	3,6	3,9	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	10,0	12,3	10,6	12,7	11,2	12,9
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	3,7	-2,1	4,8	-3,1	0,5	-3,4
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	3,3	-0,7	3,3	-0,2	2,1	0,4
Genomsnittlig utg. ränta, %	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Räntebindning, år	3,2	3,8	3,2	3,8	3,2	3,8
Kapitalbindning, år	3,5	3,9	3,5	3,9	3,5	3,5
DATA PER AKTIE						
Förvaltningsresultat, kr	2,94	2,63	5,90	5,22	11,51	10,82
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,81	2,49	5,74	4,98	11,24	10,49
Resultat efter skatt, kr	2,03	-1,17	5,25	-3,49	1,17	-7,56
Långsiktigt substansvärde, kr	265,06	264,42	265,06	264,42	265,06	262,11
Aktuellt substansvärde ³⁾ , kr	248,81	246,64	246,64	246,64	248,81	245,62
Avyttringsvärde, kr	220,99	233,98	220,99	233,98	220,99	219,49
Utdelning, kr	–	–	–	–	3,50	3,50
Börskurs, kr	205,50	186,60	205,50	186,60	205,50	231,20
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	272	289	271	295	277	285

1) Se definitioner sid. 30–31, 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.



Mälarterrassen i Slussen kommer att omfatta ca 7 000 kvm BTA. Det blir en terrasserad byggnad som vetter mot vattnet och inrymmer totalt sex restauranger med uteserveringar. Den välkomnande trappan knyter ihop kajerna med Södermalmstorg och Gamla Stan. I början av juni invigdes Vattentorget precis framför, ett viktigt steg i färdigställandet av nya Slussen.

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. 30–31.

Substansvärden	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Antal utestående aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106
Eget kapital	27 740	28 034	27 740	28 034	27 740	27 519
+ Beslutad ej verkställd utdelning	221	334	221	334	221	-
- Derivat	-465	-1 158	-465	-1 158	-465	-390
- Goodwill	-140	-140	-140	-140	-140	-140
- Uppskjuten skatt	6 070	6 276	6 070	6 276	6 070	6 064
Långsiktigt substansvärde	33 425	33 345	33 425	33 345	33 425	33 053
kr/aktie	265,06	264,42	265,06	264,42	265,06	262,11
- Bedömd verklig uppskj. skatt (se sid. 20)	-2 049	-2 243	-2 049	-2 243	-2 049	-2 079
Aktuellt substansvärde	31 376	31 102	31 376	31 102	31 376	30 975
kr/aktie	248,81	246,64	248,81	246,64	248,81	245,62
+ Derivat	465	1 158	465	1 158	465	390
- Uppskjuten skatt, netto	-4 021	-4 033	-4 021	-4 033	-4 021	-3 985
- Räntebärande skuld	23 356	24 722	23 356	24 722	23 356	24 966
- Verkligt värde ränteb. skuld	-23 308	-23 443	-23 308	-23 443	-23 308	-24 665
Avyttringsvärde	27 868	29 506	27 868	29 506	27 868	27 679
kr/aktie	220,99	233,98	220,99	233,98	220,99	219,49
Förvaltningsresultat efter skatt						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	371	332	744	658	1 451	1 365
- Aktuell skatt förvaltningsres. (se sid. 18)	-17	-17	-21	-29	-34	-43
Förvaltningsresultat efter skatt	354	315	723	628	1 417	1 322
Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106
kr/aktie	2,81	2,49	5,74	4,98	11,24	10,49

Belopp i mkr, Överskottsgrad	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Driftöverskott	548	498	1 089	987	2 119	2 016
Hysesintäkter	753	699	1 508	1 411	2 918	2 821
Överskottsgrad, %	73	71	72	70	73	71
Belåningsgrad						
Förvaltningsfastigheter	55 475	56 500	55 475	56 500	55 475	56 813
+ Exploateringsfastigheter	1 550	1 554	1 550	1 554	1 550	1 692
Summa fastigheter	57 025	58 054	57 025	58 054	57 025	58 505
Räntebärande skulder	23 356	24 722	23 356	24 722	23 356	24 966
- Likvida medel	-325	-434	-325	-434	-325	-119
Nettoskuld	23 031	24 288	23 031	24 288	23 031	24 847
Belåningsgrad, %	40,4	41,8	40,4	41,8	40,4	42,5
Räntetäckningsgrad						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	371	332	744	658	1 451	1 365
+ Räntenetto	134	134	268	268	522	522
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	398	174	418	174	451	207
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-330	-147	-347	-144	-374	-172
Summa	573	493	1 084	956	2 050	1 922
Räntenetto	134	134	268	268	522	522
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,7	4,0	3,6	3,9	3,7
Nettoskuld/EBITDA (Skuldkvot)						
Räntebärande skulder	23 356	24 722	23 356	24 722	23 356	24 966
- Likvida medel	-325	-434	-325	-434	-325	-119
Nettoskuld	23 031	24 288	23 031	24 288	23 031	24 847
Bruttoresultat	547	500	1 091	988	2 122	2 019
- Central administration	-28	-23	-51	-41	-98	-88
- Tomrättsavgälder	-12	-11	-24	-21	-46	-43
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	398	174	418	174	451	207
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-330	-147	-347	-144	-374	-172
EBITDA	575	493	1 088	956	2 055	1 923
Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)	10,0	12,3	10,6	12,7	11,2	12,9
Avkastningsmått						
Periodens resultat	256	-148	662	-440	148	-954
Eget kapital, genomsnitt	27 629	28 588	27 629	28 588	27 629	28 330
Avkastning eget kapital, % (årstakt)	3,7	-2,1	4,8	-3,1	0,5	-3,4
Periodens resultat före skatt	249	-149	779	-504	84	-1 199
+ Räntenetto	134	134	268	268	522	522
+ Värdeförändring derivat	122	-88	-38	164	706	907
Resultat	505	-103	1 009	-72	1 312	231
Summa tillgångar, genomsnitt	61 155	63 073	61 155	63 073	61 155	62 838
Avkastning totalt kapital, % (årstakt)	3,3	-0,7	3,3	-0,2	2,1	0,4

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
Belopp i mkr	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hysesintäkter	753	755	710	700	699	712	672	661
Projekt- och entreprenadsättning	142	111	142	95	92	84	101	50
Nettoomsättning	895	865	852	795	790	796	773	710
Kostnader för fastighetsförvaltning	-205	-214	-209	-171	-200	-224	-227	-216
Kostnader projekt- och entreprenad	-142	-108	-139	-96	-90	-85	-102	-57
Bruttoresultat	547	543	503	528	500	487	444	438
– fastighetsförvaltning (driftöverskott)	548	541	500	529	498	489	444	445
– projekt- och entreprenadverksamheten	-1	3	3	-1	2	-1	-1	-7
Central administration	-28	-22	-29	-19	-23	-17	-21	-21
– fastighetsförvaltning	-26	-20	-27	-17	-21	-15	-18	-17
– projekt- och entreprenadverksamheten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-4
Resultat från intresseföretag	-2	-2	-1	-1	0	-	-	-
Finansiella intäkter och kostnader	-146	-146	-132	-143	-145	-144	-137	-126
Förvaltningsresultat	371	373	341	366	332	326	286	291
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-39	-7	-215	-454	-588	-401	-1 467	87
Fastigheter, realiserade	-29	0	0	6	-8	-6	0	-3
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-24	-	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	398	20	7	26	174	-	-	329
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-330	-16	-6	-22	-147	3	-5	-273
Derivat, orealiserade	-122	160	-851	107	88	-252	-90	91
Resultat före skatt	249	529	-724	29	-149	-355	-1 276	522
Skatt	6	-123	174	7	1	63	259	-90
Periodens resultat	256	406	-550	36	-148	-292	-1 017	432

Nyckeltal ¹⁾	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hysesvärde, kr/kvm	3 714	3 664	3 636	3 469	3 450	3 441	3 445	3 210
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	94	93	93	93	93	92
Överskottsgrad, %	73	72	71	76	71	69	66	67
Fastighetsvärde, kr/kvm	59 065	58 884	56 186	56 323	56 661	57 315	58 931	60 076
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,6	4,6	4,5	4,4	4,1
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	912	960	945	945	945	943	956	957
Antal fastigheter vid periodens utgång	73	75	75	75	75	75	76	65
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, % ³⁾	40,4	42,6	42,5	41,8	41,8	41,3	41,7	40,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,9	3,8	3,7	3,5	3,6	3,5	3,8	4,3
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	11,2	12,7	12,9	13,0	13,3	14,1	15,6	15,9
Avkastning på eget kapital R12, %	0,5	-0,9	-3,4	-4,9	-3,5	7,7	15,7	24,8
Avkastning på totalt kapital R12, %	2,1	1,1	0,4	-1,7	-0,9	4,4	7,3	12,2
Genomsn. utgående ränta, %	2,3	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,1
Räntebindning, år	3,2	3,2	3,8	3,5	3,8	4,0	4,0	4,2
Kapitalbindning, år	3,5	3,3	3,5	3,8	3,9	4,1	4,3	4,4
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	2,94	2,96	2,71	2,90	2,63	2,58	2,27	2,30
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,81	2,93	2,69	2,81	2,49	2,49	2,47	2,29
Resultat per aktie, kr	2,03	3,22	-4,36	0,29	-1,17	-2,32	-8,07	3,42
Långsiktigt substansvärde, kr	265,06	262,99	262,11	263,06	264,42	266,70	270,60	280,08
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	248,81	246,03	245,62	245,15	246,64	249,09	251,81	269,31
Avyttringsvärde, kr	220,99	220,45	219,49	232,59	233,98	231,35	237,77	247,36
Börskurs, kr	205,50	209,20	231,20	178,10	186,60	169,00	170,90	137,50
Genomsnitt antal aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 264
Antal utest. aktier periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106

1) Se definitioner på sid. 30–31. För avstämmingar 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

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. 1–31 och sid. 1–14 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 2023.

Redovisning av elstöd

Atrium Ljungberg redovisade erhållet elstöd om 20 mkr i tredje kvartalet 2023. 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 leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per den 30 juni 2024 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 253 mkr (343) redovisas i balansräkningen. En positiv värdeförändring om 35 mkr (–207) 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 23 356 mkr (24 966) och dess verkliga värde till 23 308 mkr (24 665). Beräkningen av verkligt värde för noterade obligationer baseras på marknadsvärdet av skuld-instrumenten. 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

Under perioden har Atrium Ljungberg AB gjort ett villkorat aktieägartillskott till intresseföretaget A house at Östermalm AB om 22 mkr för att finansiera bolagets fortsatta expansion.

Säsongseffekter

Driftöverskottet påverkas av säsongvariationer 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. 24.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna rapport 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 –174 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med 46 mkr och realiserad värdeförändring fastighet skulle justeras med 248 mkr. Värdeförändring derivat skulle förändras med 71 mkr och uppskjuten skatt med –39 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om 152 mkr.

Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –19 478 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderättstillgång och leasingskulld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –1 470/1 470 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 –718 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –3 472 mkr och eget kapital med –17 241 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 dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Belåningsgraden var vid utgången av perioden 40,4% samtidigt som ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,2 respektive 3,5 år. Vid samma tidpunkt fanns en likviditetsbuffert om drygt 9 mdkr.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2023, avsnittet "Risker och riskhantering" på sid. 55–61.

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

Vi har tecknat ett hyresavtal med Menigo i Hus 43 Gamla & Nya Magasinet i Slakthusområdet. Uthyrningen omfattar 3 800 kvm. Avtalet innebär också projektstart för Hus 43 vars totala uthyrbara area är ca 8 500 kvm LOA. Den totala investeringen för om- och tillbyggnationen av fastigheten uppgår till 700 mkr inklusive markförvärv.

Rapportens undertecknande

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorerens granskning.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 9 juli 2024

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Känslighetsanalys – fastighetsvärde		
Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, mkr	Belåningsgrad, %
-10%	-4 405	44,7%
-5%	-2 202	42,5%
0%	0	40,4%
+5%	2 202	38,5%
+10%	4 405	36,8%

Känslighetsanalys – kassaflöde	
Faktor	Belåningsgrad, %
Faktor	+/- 1 %-enhet
Hyresnivå/index	+24/-24
Uthyrningsgrad	+27/-27
Fastighetskostnader	-6/+6
Räntekostnader	-25/+25
Värdering: avkastningskrav	-6 847/+10 951

Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ.) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lag (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 9 juli 2024 kl. 07.30 CET.

Aktien

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av kvartalet ca 7 400 aktieägare (8 000). De tio största enskilda ägarna per den 31 maj 2024 framgår av tabellen nedan.

Återköp av aktier

Vid årsstämman i mars 2024 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde, per den 30 juni 2024, 7 114 875 aktier av serie B. Under kvartalet gjordes inga återköp (0 mkr).

Direkt- och totalavkastning

Av stämman beslutad utdelning om 3,50 kr/aktie motsvarar en direktavkastning om 1,7% (2,8) beräknat på kursen vid periodens utgång och betalas ut under två tillfällen.

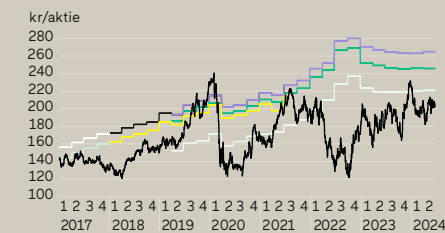
Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 12% (43).

Aktiedata	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Aktiekurs, SEK		
- Lägsta	178,60	150,10
- Högsta	232,00	205,40
- Stängningskurs	205,50	186,60
Börsvärde, mdkr	25,9	23,5
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	78%	71%
P/E	174,2	neg.
Aktiens direktavkastning	1,7%	2,8%

Större aktieägare per 2024.05.31	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	29 351	31,6	23,7
Konsumentföreningen Stockholm	0	32 361	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	7 185	4,4	5,4
Swedbank Robur Fonder	0	4 128	2,5	3,1
BlackRock	0	2 046	1,3	1,5
Vanguard	0	1 922	1,2	1,4
Länsförsäkringar Fonder	0	1 823	1,1	1,4
AFA Försäkring	0	1 380	0,9	1,0
Övriga	0	19 244	11,9	19,8
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		

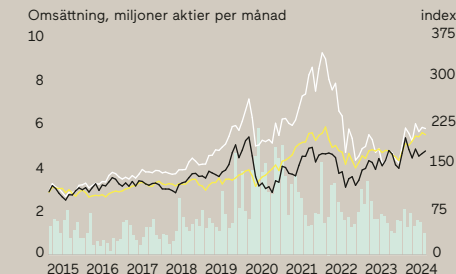
1) Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS



- Långsiktigt substansvärde, kr/aktie
- Aktuell substansvärde, kr/aktie
- Börskurs, kr/aktie
- Långsiktigt substansvärde, kr/aktie
- Aktuell substansvärde, kr/aktie
- Avyttringsvärde, kr/aktie

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



- Nasdaq Stockholm Real Estate PI
- Nasdaq Stockholm PI
- ATRLJ B
- Omsättning på Nasdaq Stockholm

Källa: Nasdaq

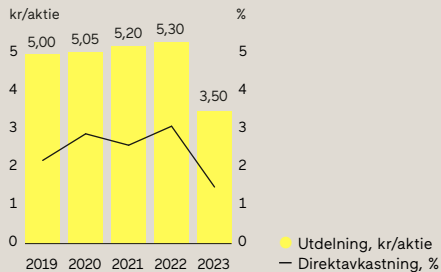
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

1. 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.

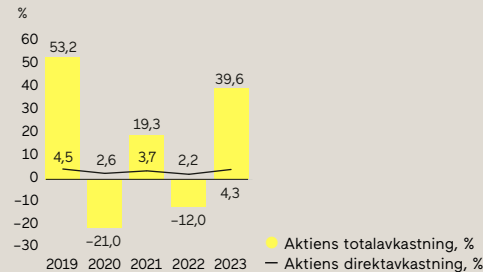


2. Möjlighet till god värdetillväxt

Med möjlighet att investera ca 40 mdkr i egen 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.

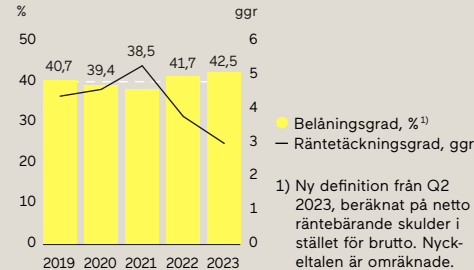


3. Låg finansiell risk

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

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

God belåningsgrad och räntetäckningsgrad.



4. 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, med halverad klimatpåverkan från planerade och pågående projekt 2025 samt fått målen godkända enligt Science Based Targets (SBTi).
- En föregångare inom hållbar stadsutveckling. Våra platser ska nå över 90% i indexet Vår stad, år 2030.
- Vi ska nå 40% lägre energianvändning, 20% cirkulär materialanvändning, 20% lägre vattenförbrukning och 20% lägre avfallsmängd 2030.
- 100% av nya leverantörer undertecknar Atrium Ljungbergs uppförandekod 2030.
- Vi ska uppnå 5,5 av totalt 7,0 i medarbetarindexet Human Financial Wellness (HFW) med en jämn fördelning och mångfald som speglar samhället 2030.

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.

Beläningsgrad, %

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i % av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Beläningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Hysesintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr

Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Eget kapital per aktie används för att belysa ägarnas andel av bolagets totala tillgångar per aktie.

Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutfall 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.

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.

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, obebbyggda 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 intäktspotential.

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.

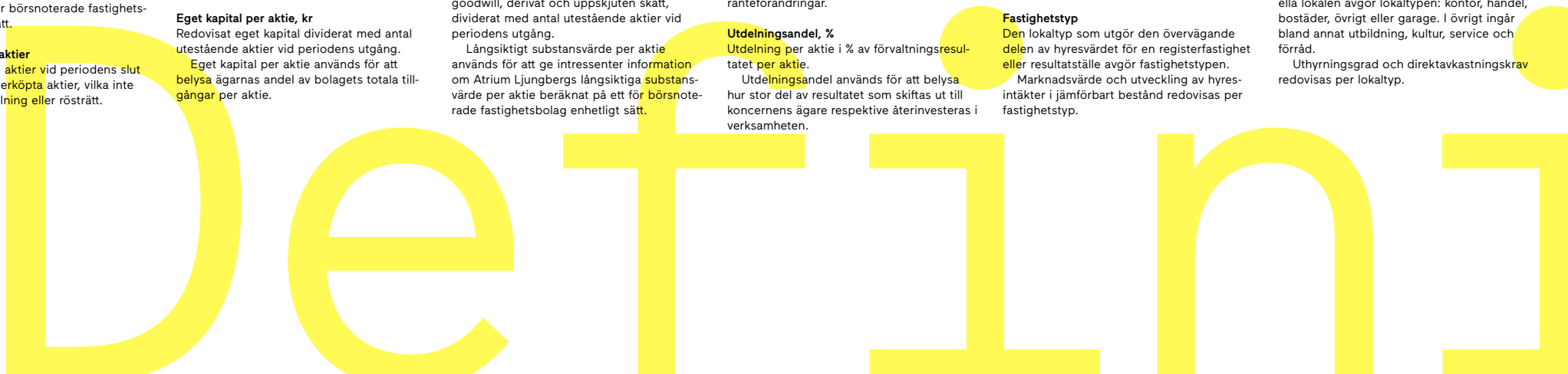
LOA, kvm

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 bygggrätter.

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet sker vid färdigställandetidpunkten.

Projektvinst, %

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

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

Tomträtter

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

Tomträttsavgäld

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

Uthyrbar area, kvm

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

Uthyrningsgrad, %

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

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

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

Breem

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

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

Betygsnivåer för BREEAM-SE, betyget återspeglar den prestation som ett projekt har uppnått, mätt mot BREEAM-standarden och dess krav. Nedan följer betygsnivåerna.

Outstanding ≥ 85% av poängen, motsvarar bästa 1 % av de certifierade byggnaderna.

Excellent ≥ 70% av poängen, motsvarar topp 10 % av de certifierade byggnaderna.

Very good ≥ 55% av poängen, motsvarar topp 25 % av de certifierade byggnaderna.

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.



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

Annica Änäs, tf cfo och vd
Telefon: 070-341 53 37
E-post: annica.anas@al.se

Rapporttillfällen	
2024.10.11	Delårsrapport januari–september 2024
2025.01.31	Bokslutskommuniké 2024
2025.02.26	Årsredovisning 2024
2025.04.11	Delårsrapport januari–mars 2025
2025.07.08	Delårsrapport januari–juni 2025
2025.10.10	Delårsrapport januari–september 2025
Pressreleaser under kvartalet	
2024.05.03	Atrium Ljungberg gör stor uthyrning till Svenska Spel i Slussen
2024.05.07	Atrium Ljungberg hyr ut 10.000 kvm i Hagastaden
2024.05.08	Handelsbanken till Atrium Ljungbergs Bas Barkarby
2024.05.16	Anna Jepson blir ny cfo för Atrium Ljungberg
2024.05.31	Atrium Ljungberg säljer två fastigheter i Sundbyberg
2024.06.05	Hus 33 Containerparken - kreativ mötesplats för cirkularitet
2024.06.11	Brisket & Friends till Nobelberget i Sickla
2024.06.20	Atrium Ljungberg vinner stadsbyggnadsutmärkelse för Nobelberget