



Fortsatt stark netto-  
uthyrning i en utmanande  
marknad.

Två nya investeringsbeslut visar på  
framdrift i projektportföljen.

## Delårsrapport januari – september 2024

### Januari – september

**Hyresintäkterna** uppgick till 2 249 mkr (2 111)  
 – varav jämförbart bestånd ökade med 4,3% (10,9).

**Driftöverskottet** uppgick till 1 634 mkr (1 516)  
 – varav jämförbart bestånd ökade med 5,3% (14,9).

**Projekt- och entreprenadomsättningen** uppgick till 366 mkr (270) och bruttoresultatet till 2 mkr (–1).

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 1 110 mkr (1 024), motsvarande 8,80 kr/aktie (8,12).

**Orealiserade värdeförändringar** fastigheter uppgick till 29 mkr (–1 443). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till –477 mkr (–57).

**Periodens resultat** uppgick till 614 mkr (–404), motsvarande 4,87 kr/aktie (–3,20).

**Nettouthyrningen** för perioden uppgick till 118 mkr (70), varav bolaget sagt upp –25 mkr (–8), för avflyttning inför kommande projekt.

**Periodens investeringar** uppgick till 1 559 mkr (1 418) medan fastighetsförsäljningar uppgick till 2 148 mkr (1 825).

### Juli – september

**Hyresintäkterna** uppgick till 741 mkr (700)  
 – varav jämförbart bestånd ökade med 2,9% (8,5).

**Driftöverskottet** uppgick till 545 mkr (529)  
 – varav jämförbart bestånd ökade med 2,2% (14,7).

**Projekt- och entreprenadomsättningen** uppgick till 114 mkr (95) och bruttoresultatet till 1 mkr (–1).

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 365 mkr (366), motsvarande 2,90 kr/aktie (2,90).

**Orealiserade värdeförändringar** fastigheter uppgick till 75 mkr (–454). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till –514 mkr (107).

**Periodens resultat** uppgick till –48 mkr (36), motsvarande –0,38 kr/aktie (0,29).

**Nettouthyrningen** för perioden uppgick till 49 mkr (39), varav bolaget sagt upp –2 mkr (–3), för avflyttning inför kommande projekt.

**Periodens investeringar** uppgick till 499 mkr (412) medan fastighetsförsäljningar uppgick till 0 mkr (0).

	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
<b>Sammanfattning <sup>1)</sup></b>						
Hyresintäkter, mkr	741	700	2 249	2 111	2 958	2 821
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	114	95	366	270	508	412
Nettoomsättning, mkr	855	795	2 614	2 382	3 466	3 233
Bruttoresultat, mkr	546	528	1 637	1 516	2 140	2 019
Förvaltningsresultat, mkr	365	366	1 110	1 024	1 451	1 365
D:o kr/aktie	2,90	2,90	8,80	8,12	11,51	10,82
Resultat efter skatt, mkr	–48	36	614	–404	64	–954
D:o kr/aktie	–0,38	0,29	4,87	–3,20	0,51	–7,56
Fastighetsvärde, mkr	57 580	57 989	57 580	57 989	57 580	58 505
Investeringar inkl. förvärv, mkr	499	412	1 559	1 418	2 296	2 155
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	51	42	143	78	133	68
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	49	39	118	70	101	53
Belåningsgrad, % <sup>2)</sup>	40,1	41,8	40,1	41,8	40,1	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,8	3,9	3,6	3,9	3,7
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,8	2,3	2,8	2,3	2,8	2,3
Långsiktig substansvärde, kr/aktie	268,85	263,06	268,85	263,06	268,85	262,11
Börskurs, kr/aktie	246,00	178,10	246,00	178,10	246,00	231,20
Miljöcertifierad yta (kv), %	84	82	84	82	84	72
Total energintensitet, kWh/ m <sup>2</sup> (normalår, LFL)	159	162	159	162	159	161

<sup>1)</sup> För fullständig nyckeltalstabell se sidan 23 och för definitioner se sidorna 31–32.

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

**+8%**

FÖRÄNDRING

DRIFTÖVERSKOTT  
JÄMFÖRBART BESTÅND

**+5,3%**

FÖRÄNDRING

NETTOUTHYRNING

**+118**

MKR

PÅGÅENDE PROJEKT

**9,4**

MDKR

# Ytterligare ett kvartal med stark nettouthyrning.

Även under det tredje kvartalet levererar vi en stark nettouthyrning. Vi har gjort några strategiskt viktiga uthyrningar som lett till två nya investeringsbeslut i Slakthusområdet. Uthyrningarna och projektstarterna markerar ett viktigt steg i förverkligandet av vår vision för området.

## Resultat och finansiell ställning

I kvartalet levererar vi ett stabilt förvaltningsresultat om 365 mkr, i förhållande till tredje kvartalet föregående år. På uppsidan finns driftnetton från färdigställda projekt och vi landar på en överskottsgrad i kvartalet om 74%. På nedsidan syns ökande finansieringskostnader efter större låneförfall och att vi föregående år erhöll en större engångsersättning i form av elstöd, samt att vi sålt fastigheter.

Transaktionsmarknaden fortsätter generellt att visa på stabila yilder men vi har valt att justera upp avkastningskraven i vår bostadspportfölj och en innerstadsfastighet med några punkter. Tack vare bra nettouthyrning och goda kassaflöden mitigeras denna effekt och vi har i kvartalet en liten uppvärdering av våra fastigheter.



Marknadsräntorna har fallit i takt med Riksbankens räntesänkningar. 3-månaders Stibor ligger nu strax över 3%. Frågeställningen är fortsatt inte om, utan hur mycket och hur snabbt Riksbankens räntesänkningar kommer att ske. Räntemarknaden prissätter nu en nivå något under 2,5% för slutet av 2024 och låga 1,5% i slutet på 2025. I mitten av september emitterade vi en 5-årig grön obligation om 300 mkr med en kreditmarginal om 130 bp.

Moody's har återigen bekräftat vår rating, Baa2 med negative outlook, som vi haft sedan april 2023. Ratingen återspeglar den höga kvalitén i vår fastighets- och projektportfölj, vår breda kundstruktur, en stabil balansräkning och god finansiell position. Det möjliggör att vi kan fortsätta göra investeringar i våra fina projekt.

#### Hyresmarknaden

Trenden från föregående kvartal håller i sig. Vi har även under Q3 gjort många riktigt bra uthyrningar. Nettouthyrningen för kvartalet uppgår till 51 mkr och för de första nio månaderna till 143 mkr, exklusive egna uppsägningar kopplade till kommande projekt. Jag är framför allt stolt över att vi har lyckats med två viktiga uthyrningar som stödjer vår vision i Slakthusområdet – en mötesplats för mat, musik och upplevelser. I

”Jag är stolt över att vi fortsätter att förverkliga vår fina projektportfölj .”

augusti kunde vi berätta om att Universal Music Group samlar sina verksamheter i Stockholm och flyttar till Slakthusområdet. I början av 2026 blir transformationen av Hus 49 Stora Marknadshallen klar och hem för skivbolaget Universal Music, förlaget Universal Music Publishing och livebolaget United Stage. I somras blev det officiellt att även Menigo, en av Sveriges ledande helhetsleverantörer av mat, dryck och restaurangutrustning, väljer Slakthusområdet för sitt huvudkontor. De flyttar till Hus 43 Gamla & Nya Magasinet och lokalerna kommer utöver det nya huvudkontoret även att inrymma Restaurangakademien.

Slussen är en mycket attraktiv plats för kontor. I Glashuset har vi hyrt ut till såväl Sitowise som expanderande Flower – en av Sveriges ledande aktörer inom energihandel. Några kvarter längre bort pågår det stora

renoverings- och ombyggnadsprojektet i Söderhallarna och där kan vi glädjande nog meddela att Filmstaden valt att förnya sitt avtal. I Sickla har vi gjort en stor uthyrning till företaget Great Security som flyttar kontor och butik till fastigheten Sickla Front. Sist men inte minst kan jag också nämna att vi avtalat med klädvarumärket Lager 157 om en stor butik i Mobilia i Malmö.

Det vi har åstadkommit det senaste kvartalet är imponerande givet att vi är på botten av en lågkonjunktur och att företagsledarnas utsikter för den egna verksamheten är svag. Det är tydligt att flertalet företag arbetar med kostnadsbesparingar vilket gör nya investeringar i kontor lågprioriterat. En viss ökning kunde ses i andelen lokalsök efter sommaren, men den positiva trenden ser inte riktigt ut att hålla i sig. De flesta förfrågningar verkar vara ett led i att konkurrensutsätta befintlig hyresvärd och resulterar oftare i omförhandling av befintligt hyresavtal än i en flytt. Utbudet av kontorslokaler är fortsatt ökande och konkurrensen därmed stor för varje vakant objekt.

Situationen gör mig ödmjuk inför kommande kvartal. Fortsatt råder viss osäkerhet kopplat till den postpandemiska nyttjandegraden. Å andra sidan ser vi flera stora globala bolag som stramar åt möjligheterna att arbeta hemma. Senast var det Amazon som från årsskiftet kräver 100% närvaro på kontoret. Vi möter dagligen ledningsgrupper och chefer som ställs inför nya dilemman. Ska man ha en tydlig och strikt implementerad ”kontoret-först-policy”? Eller ska man ge möjlighet att arbeta var som helst? Hur ser egentligen den perfekta mixen ut? Gäller samma regler för alla oavsett yrkesroll eller måste allt tvärtom team- eller individanpassas? Det är tydligt att kontorets utformning spelar en väsentlig roll i och med det nya arbetssättet med flera teams-möten. Det här öppnar upp möjligheter för oss som är duktiga på att skraddarsy kontor för kunders specifika behov.



**Hus 49 Stora Marknadshallen i Slakthusområdet** blir i början av 2026 hem för Universal Music Group som samlar sina verksamheter i Stockholm under ett och samma tak. Det blir det första bolaget med ett helt eget hus i Slakthusområdet och utgör ett viktigt steg i utvecklingen av området mot visionen som Stockholms mötesplats för mat, musik och upplevelser.





**Den dubbla väsentlighetsanalysen** är en viktig grund för vårt strategiska hållbarhetsarbete och ger oss insikter kring fokusområden som är viktiga både för bolagets framgång och vårt ansvar gentemot samhälle, miljö och klimat. I våra områden utvecklar vi en genomtänkt struktur för växtlighet och vatten för att stärka den biologiska mångfalden och samtidigt skapa platser som är trivsamma att vistas i.

I handelssegmentet är efterfrågan på lokaler relativt god för bra etablerade lägen, men det märks att kunderna är selektiva. De mer framåtutvecklade aktörerna söker lägen trots ett rätt dystert ekonomiskt klimat men mycket talar för att konsumtionen tar fart under 2025 då konsumenterna gynnas av lägre räntekostnader och skattelättnader.

#### Bostadsrättsmarknaden

Det ekonomiska läget och tron om ett bättre 2025 påverkar såklart även bostadsmarknaden. Hittills i år har det i Sverige sålts 11% fler bostadsrätter än motsvarande period i fjol, men omsättningstakten behöver ökas för att minska det överutbud som finns. Marknadsaktiviteten har varit ovanligt hög i sommar och de allra flesta hushåll säljer sin bostad innan de köper nytt. Bostadsrättspriserna har ökat med ca 1–2% det senaste året i våra primära områden. Även boprisförväntningarna ökade i september med 4 enheter, från plus 43 till 47.

Vi noterar även en ökad aktivitet inom nyproduktion. Både färdiga bostäder och nyligen säljstartade bostäder med priser i nivå med successionsmarknaden driver stort intresse och säljer. Projekt med unika bostäder och attraktiva lägen genererar också något högre betalningsvilja hos intressenter. Atrium Ljungbergs bostadserbjudanden återfinns glädjande nog i denna kategori. Vi fortsätter att sälja i linje med marknaden men vi behöver öka takten i försäljningen för att vara i nivå med våra förväntningar. Totalt har vi för närvarande 36 bostadsrätter till försäljning.

#### Hållbarhet

Vi har stort fokus på vårt hållbarhetsarbete och har bl. a. genomfört en dubbel väsentlighetsanalys som antagits av vår styrelse. Det är en viktig grund för vårt strategiska hållbarhetsarbete, och en del i arbetet med att implementera CSRD. Resultatet ger oss insikter kring fokusområden som är viktiga både för bolagets framgång och vårt ansvar gentemot samhälle, miljö och klimat.

Vi arbetar vidare med vårt index för miljömässig och social hållbarhet som vi kallar Vår Stad index. Indexet har blivit en integrerad del i vår verksamhet och i den senaste mätningen noterar vi höga poäng kring frågor som rör inkluderande platser, god orienterbarhet och trygghet,

vilket är glädjande. Givetvis finns det fortsatt frågor vi behöver utveckla och arbeta vidare med. En sådan är det vi kallar för urbana ekosystem. I våra områden utvecklar vi en genomtänkt struktur för växtlighet och vatten, s.k. grön- och blåstruktur, för att stärka den biologiska mångfalden och samtidigt skapa platser som är trivsamma att vistas i med skugga, svalka, renare luft och lägre upplevt buller. Vinsterna är stora då vi dessutom ökar platsernas motståndskraft mot klimatförändringar, bl. a. genom hantering av kraftigt regn och övertemperatur.

Vi har högt ställda hållbarhetsmål som omfattar alla delar av verksamheten. En viktig del är frågan om jämställdhet. Vi har en jämn könsfördelning utan löneskillnader och en ambition att ha en mångfald som speglar samhället. I den senaste rapporten från AllBright ser vi flera framsteg i dessa frågor bland svenska börsbolag, men det finns fortfarande mycket att göra. Därför är jag väldigt glad över att Atrium Ljungberg återigen hamnar på den gröna listan som ett av Sveriges mest jämställda bolag.

#### Projektportföljen

Under perioden har vi startat två projekt, Hus 43 Gamla & Nya Magasinet dit Menigo flyttar, och Hus 49 Stora Marknadshallen dit Universal Music Group flyttar. Universal blir det första bolaget med ett helt eget hus i Slakthusområdet. Båda etableringarna sker i de ursprungliga byggnaderna, som nu omvandlas till kontorsmiljöer utan motstycke.

Som vd är jag oerhört stolt över att vi, i rådande marknadsläge, fortsätter att förverkliga vår projektportfölj. Projektstarterna symboliserar Atrium Ljungbergs långsiktighet och vår unika stadsutvecklingsstrategi. De markerar också ett stort steg i Slakthusområdets utveckling, helt i linje med platsens vision och tydliga progressiva identitet.

Annica Ånäs,  
 vd

## 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 hållbar 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

<b>Mål</b>	Atrium Ljungberg ska leverera minst 10% avkastning på eget kapital över tid.
<b>Finansiella riskbegränsningar</b>	Belåningsgraden får maximalt uppgå till 45% och räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0.
<b>Utdelningspolicy</b>	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.
<b>Investeringar</b>	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 ca 85% av projektutvecklingen sker vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

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

### Våra fastighetsområden



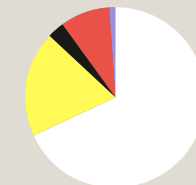
### Väsentliga hållbarhetsmål fram till 2030

- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040, med halverad klimatpåverkan från planerade och pågående projekt 2025.<sup>1)</sup> 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.<sup>1)</sup>
- Alla våra riskutsatta 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.<sup>2)</sup>
- Vi ska nå 20% cirkulär materialanvändning, 20% lägre vattenförbrukning och 20% lägre avfallsmängd 2030.<sup>2)</sup>
- 100% av betydande inköp ska vara utvärderade 2025.<sup>1)</sup>
- Vi ska uppnå 5,5 av totalt 7,0 i medarbetarindexet Human Financial Wellness (HFW)<sup>1)</sup> 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%	38,5 mdkr
● Handel	19%	10,5 mdkr
● Bostäder	3%	1,5 mdkr
● Projekt	9%	4,9 mdkr
● Byggrätter och mark	1%	0,6 mdkr



## Hållbart företagande

### Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Atrium Ljungberg har långsiktiga och kortsiktiga mål inom hållbarhet och följer noga utvalda nyckeltal för att säkerställa att vi utvecklas i rätt riktning. Målen omfattar såväl miljömässiga som sociala perspektiv. Fram till år 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, linjerat med SBTi Net-Zero Standard.

### Klimat

Vi fortsätter att arbeta aktivt med att minska klimatpåverkan i projekteringen genom livscykelanalyser i tidiga skeden. I våra planerade och pågående projekt är snittet nu 378 kg CO<sub>2</sub>e/BTA, vilket är 17% förbättring mot startvärdet. Vi fortsätter även att arbeta med att minska vårt klimatavtryck i förvaltningen med ett resultat om 6 kg CO<sub>2</sub>/kvm. Resultatet är i nivå med föregående kvartal, med en något minskande energi-användning. Under kvartalet har ett antal energibesparingsprojekt startats. Det är dock långsiktiga projekt där effekterna syns tidigast om ett år.

### EU:s taxonomi

Atrium Ljungbergs rapportering enligt 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. Utfallet för förenlig omsättning och driftutgifter är i linje med föregående kvartal. En förenlig fastighet har sålts samtidigt som en ny förvaltningsfastighet har tillkommit. 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 föregående kvartal rapporterade vi årets resultat som uppgick till 61%. Vi ser många goda exempel i våra områden, där det under kvartalet har skett olika aktiviteter som bidrar positivt till resultatet i indexet. Exempelvis Sommarlovskoj i Malmö och Containerparken i Slakthusområdet som båda påverkar utfallet när det gäller aspekten platsutveckling.

### Övrig rapportering

Vi arbetar vidare med att förbereda bolaget inför CSRD. Vi har en intern styrgrupp som arbetar med de olika indikatorerna för att förbereda företaget inför rapporteringen 2025 enligt de väsentliga områdena.

Under kvartalet har vi gjort den årliga lägesrapporteringen till UN Global Compact. Det är en rapportering som visar Atrium Ljungbergs arbete med att integrera UN Global Compacts tio principer i vår verksamhet och strategier. Resultatet var i linje med de krav vi som medlemsföretag behöver leva upp till.

### Övriga nyckeltal

Vattenförbrukningen har ökat avsevärt under kvartalet jämfört med de två tidigare kvartal. Detta beror inte på ökad användning i våra fastigheter utan arbeten i Sickla som utförs av tredje part som därför inte har kunnat redovisats separat.

Mål 2030 hållbarhet	2024.09.30	2023	2022	2021	2020	Mål/Kommentar
Klimatavtryck nyproduktion, kg CO <sub>2</sub> e/BTA	378	331	388	-	-	Mål: 50% red. 2025, Klimatneutrala 2030
Procentuell förändring startvärde	-17	-28	-15	-	-	Startvärde: 458
Klimatavtryck förvaltning kg CO <sub>2</sub> e/kvm <sup>1) 2)</sup>	6	6	7	-	-	Mål: 22% red. 2025, Klimatneutrala 2030
Procentuell förändring	-5	-15	-	-	-	Startvärde 7 (ex. mtrl & hg transp.)
Vår stad index, %	61	43	34	-	-	Mål: 50% 2025, 90% till 2030
Utvärderade leverantörer, % <sup>3)</sup>	31	20	10	-	-	Mål: 100% utv. betydande lev. 2025
Hållbara medarbetare index, % <sup>4)</sup>	5,6	5,6	5,7	90	89	Mål 5,5 HFV. 2021–2020 avser GPTW

Nyckeltal	2024.09.30	2023	2022	2021	2020	
Fastighetsenergi, kWh/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	81	79	96	112	122	År 2030 -20%, normalårskorrigerad
Hyresgästenergi, kWh/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	78	82	82	86	85	Normalårskorrigerad
Total energianv. (n.korr), kWh/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	159	161	178	198	207	Normalårskorrigerad
Total energianvändning, kWh/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	157	156	177	-	-	Faktisk
Energibes. (n.korr), % kWh/m <sup>2</sup> mot f.g. år <sup>1)</sup>	-2	-1	-14	-6	-6	Jämförbart bestånd, norm. årskorr.
Faktisk besp., % kWh/m <sup>2</sup> mot f.g. år <sup>1)</sup>	-2	1	-8	-	-	Jämförbart bestånd, faktisk
Solceller, kvm	24 415	18 823	14 296	14 296	8 202	
Andel gröna avtal, % <sup>1)</sup>	78	75	67	59	44	Av årshyra
Vattenförbrukning, m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	0,50	0,44	0,44	0,46	0,39	
Certifierad yta (kvm), %	84	72	76	96	62	
Certifierade byggnader, antal	54	39	49	55	37	
- varav Breeam, antal	18	6	17	17	13	
- varav Breeam in-use, antal	27	26	25	32	21	
- varav Miljöbyggnad, antal	9	7	7	6	3	
Betyg CDP	B	B	B	B	B	Bästa möjliga betyg A

Taxonomin	2024.09.30	2023	2022	2021	2020	
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, %	34	23	8	-	-	Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1
- förvaltningsportföljen, %	34	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

<sup>1)</sup> Rullande 12, en månad släpande.

<sup>2)</sup> Schablonberäkning avseende transporter till handelsplatser och genererat avfall. Material och hyresgästers transporter exkluderas.

<sup>3)</sup> Annat beräkningssätt mellan år 2020–2019, siffrorna ej jämförbara.

<sup>4)</sup> HFV, Human Financial Wellness.

## Fastighetsbestånd

### Fastighetsmarknad

Transaktionsmarknaden präglas av en försiktighet, med en total omsättning om 59 mdkr (35) för första halvåret och 22,3 mdkr i omsättning för Q3 2024. Totalt genomfördes 59 (49) transaktioner under kvar-talet. De dominerande segmenten har varit bostäder följt av kontor samt lager och industri.

### 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 881 000 kvm (945 000).

### Investeringar och försäljningar

Under perioden har 1 559 mkr (1 414) investerats i befintliga fastigheter, varav 1 321 mkr (1 079) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 238 mkr (335) avser bostadsrättsaffären. Två fastigheter har sålts under perioden, Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg. 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

Per Q2 2024 hade 22% av fastighetsbeståndet externvärderats, vilket utfördes av Forum fastighets-ekonomi samt Cushman & Wakefield. Resterande del har internvärderats och kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. Per Q3 2024 har översyn gjorts av värderingarna och uppdatering skett av större uthyrningar, omförhandlingar och uppsägningar

samt marknadens avkastningskrav efter dialog med externa värderare. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresni-våer vid kontraktstillfället motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 2% för 2025 och resterande år i kalkylperio-den. 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 bygg-rätter 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 flyt-tats 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 bostäder samt en enskild innerstadsfastighet i cen-trala Stockholm vilket motverkats av positiva kassa-flöden avseende index samt positiv nettouthyrning. Detta innebär en värdeuppgång om 0,1% per Q3 2024.

### Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsälj-ningsvärde. Bokfört värde vid utgången av perioden uppgick till 1 565 mkr (1 577). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 2 001 mkr (2 009) och avser i huvudsak vår bostadsrättsutveck-ling i Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.

Fastighetsbestånd 2024.09.30	Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1)</sup>	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr <sup>2)</sup>	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	562	38 534	66 720	2 183	3 885	91,8
Handelsfastigheter	244	10 478	45 815	886	3 626	92,4
Bostadsfastigheter	45	1 545	34 155	108	2 378	95,3
<b>Affärsområde Fastighet</b>	<b>851</b>	<b>50 557</b>	<b>59 375</b>	<b>3 177</b>	<b>3 731</b>	<b>92,1</b>
- varav Stockholm	543	39 293	72 312	2 274	4 184	92,7
- varav Uppsala	124	5 706	46 029	430	3 468	91,1
- varav Göteborg	74	2 669	36 061	194	2 627	90,6
- varav Malmö	110	2 889	26 231	279	2 532	90,1
Projektfastigheter	24	4 889	-	41	-	-
Mark och byggrätter	-	569	-	-	-	-
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>875</b>	<b>56 015</b>	<b>-</b>	<b>3 218</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Exploateringsfastigheter	6	1 565	-	9	-	-
<b>Fastighetsbeståndet totalt</b>	<b>881</b>	<b>57 580</b>	<b>-</b>	<b>3 226</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>1)</sup> Uthyrningsbar yta exklusive garage.

<sup>2)</sup> Årlig rabatt om 79 mkr är exkluderad.

Förändring av fastighetsbeståndet, mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
<b>Verkligt värde, ingående värde</b>	<b>56 813</b>	<b>58 596</b>
Förvärv	-	4
Försäljning	-2 148	-1 825
Investeringar i egna fastigheter	1 321	1 079
Orealiserade värdeförändringar	29	-1 443
Omklassificeringar	-	2
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>56 015</b>	<b>56 413</b>
<b>Exploateringsfastigheter</b>		
<b>Bokfört värde, ingående värde</b>	<b>1 692</b>	<b>1 409</b>
Omklassificeringar	-	-2
Försäljning brf	-365	-166
Investeringar i bostadsrättsprojekt	238	335
<b>Bokfört värde, utgående värde</b>	<b>1 565</b>	<b>1 577</b>
<b>Fastighetsbeståndet, utgående värde</b>	<b>57 580</b>	<b>57 989</b>

Direktavkastningskrav per region, %	Intervall	2024.09.30 Genomsnitt	2023.12.31 Genomsnitt
Stockholm	3,9-6,1	4,5	4,5
Uppsala	4,2-6,0	5,7	5,6
Malmö	4,1-6,3	5,7	5,6
Göteborg	4,9-5,8	4,9	4,9
<b>Totalt</b>	<b>3,9-6,3</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>

Direktavkastningskrav per fastighetskategori, %	Intervall	2024.09.30 Genomsnitt	2023.12.31 Genomsnitt
Kontor	3,9-6,1	4,5	4,5
Handel	4,0-6,3	5,6	5,5
Bostäder	4,1-5,0	4,8	4,6
<b>Totalt</b>	<b>3,9-6,3</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>



## Kund

### Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per den 1 oktober 2024 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 3 042 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 92% (93). 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 19% 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 118 mkr (70), varav projektfastigheter 107 mkr (60). Sålida fastigheter under året har påverkat nettouthyrning med -7 mkr. Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 314 mkr (178), medan uppsägning från kund uppgick till 171 mkr (100). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 25 mkr (8). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

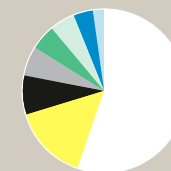
Den positiva nettouthyrningen i det tredje kvartalet hänförs främst till Slakthusområdet, Slussen och Södermalm. Samtidigt fortsätter vi förbereda inför kommande projekt genom tomställning av lokaler bl.a. i Sickla.

Kontraktsfördelning storlek per 2024.10.01	Antal kontrakt	Andel, %	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel, %
Kommersiellt, kontraktstorlek mkr				
<0,25	522	22%	32	1%
0,25–0,5	98	4%	36	1%
0,5–1,0	202	9%	150	5%
1,0–3,0	343	14%	604	20%
>3,0	236	10%	2 064	68%
<b>Summa</b>	<b>1 401</b>	<b>59%</b>	<b>2 886</b>	<b>95%</b>
Bostäder	596	25%	65	2%
P-platser	380	16%	91	3%
<b>Totalt</b>	<b>2 377</b>	<b>100%</b>	<b>3 042</b>	<b>100%</b>

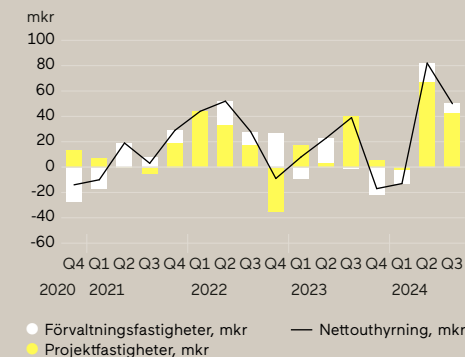
Uppsägningsbart årligt kontraktvärde 2024.10.01	Antal kontrakt	Uthyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2024	20	4	3	0%
2025	379	87	297	10%
2026	321	121	516	17%
2027	316	173	613	20%
2028	156	83	354	12%
2029+	209	273	1 103	36%
<b>Summa</b>	<b>1 401</b>	<b>741</b>	<b>2 886</b>	<b>95%</b>
Bostäder	596	33	65	2%
Garage/parkering	380	180	91	3%
<b>Totalt</b>	<b>2 377</b>	<b>954</b>	<b>3 042</b>	<b>100%</b>

### KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP

● Kontor	55%	1 689 mkr
● Sällanköp	15%	465 mkr
● Kultur/utbildning	8%	234 mkr
● Hälsa/vård	6%	172 mkr
● Restaurang	5%	154 mkr
● Dagligvaror	5%	147 mkr
● Övrigt	4%	115 mkr
● Bostad	2%	65 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. Vår målsättning de närmaste åren är att investera upp emot 3 mdkr om året med en projektvinst om minst 20%.

Per den 30 september 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 september 2024 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 9,4 mdkr, varav 5,2 mdkr återstår att investera. Under kvartalet har genomförandebeslut fattats för Hus 49 Stora Marknadshallen samt Hus 43 Gamla & Nya Magasinet. Av pågående projekt utgör 8,4 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 25%, motsvarande 2,0 mdkr varav 0,8 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 kontors- kvarter – kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa. Investeringsvolymen

uppgår till 5 mdkr och omfattar 24 100 kvm kontor och 450 lägenheter. 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 5 mdkr avser kontor och och resten bostadsrätter.

#### — 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.

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 antogs i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni och exploateringsavtal förväntas tecknas december 2024. 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 10 mdkr i kommersiellt och resterande investeringar i bostäder.

Totalt har Atrium Ljungberg 40 000 kvm BTA i detaljplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta i samband med kommande detaljplaner. I december 2023 tecknade bolaget ett 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.

### — Uppsala

Uppsala är en av våra viktiga 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 2025.

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 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.



**Hus 48 Lilla Marknadshallen** är en av de ursprungliga byggnaderna som än idag står kvar i Slakthusområdet. Huset är en del av arvet som ger platsen dess unika själ och karaktär. Byggnaden renoveras nu med varsam hand för att inrymma ljusa kontor med industrikänsla, precis intill nya grönområden i parken Fällan. Hus 48 Lilla Marknadshallen blir klart för inflytt under 2026.



## 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 <sup>1)</sup>	Ekonomisk uth.grad, %
<b>Under året färdigställda projekt</b>										
- Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	24 900	1 490	90		155	94
- Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	2 000	150	0		5	100
<b>Pågående projekt</b>										
- PV-palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2025	-	10 600	480	240		58	80
- Campus Sickla	Nacka	Tillbyggn.	Kv 4 2025	-	2 100	130	90		7	100
- Sickla Central	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	-	17 100	1 080	410		70	16
- Hus 49 Stora Marknadshallen Slakthusområdet	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026	-	4 200	290	200		E/T <sup>2)</sup>	91
- Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	370	280		18	100
- Mälarterrassen	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	4 200	430	380		33	-
- Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 3 2026	-	25 900	1 700	1 430		147	8
- Hus 43 Gamla & Nya Magasinet Slakthusområdet	Stockholm	Om, -tillbyggn.	Kv 1 2027	-	9 000	700	440		41	40
- Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	-	16 900	1 600	1 300		87	-
<b>Fastigheter att äga</b>				-	<b>123 100</b>	<b>8 420</b>	<b>4 860</b>	<b>11 600</b>	<b>621</b>	<b>42</b>
<b>Bostadsrätter</b>										
			<b>Vinstavräkning påbörjas</b>					<b>Bokningsgrad, %<sup>3)</sup></b>	<b>Försäljningsgrad, %<sup>4)</sup></b>	
- Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	-	520	0	-	-	71
- Brf Kulturarvet	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	5 800	-	470	320	-	-	0
<b>Bostadsrätter</b>				<b>12 400</b>	<b>0</b>	<b>990</b>	<b>320</b>	<b>1 200</b>		
<b>Pågående projekt</b>				<b>12 400</b>	<b>123 100</b>	<b>9 410</b>	<b>5 180</b>	<b>12 800</b>		

<sup>1)</sup> Exklusive tillägg

<sup>2)</sup> Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas ej hyresvärde

<sup>3)</sup> och <sup>4)</sup> Andel sålda lägenheter (i antal)

### PROJEKTPORTFÖLJ EFTER FASTIGHETSTYP

Bostäder och kontor står för ca 90% av arean

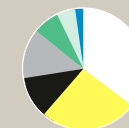
- Kontor, 53%
- Bostäder, 35%
- Handel, 5%
- Övrigt, 7%



### PROJEKTPORTFÖLJ EFTER OMRÅDE

Drygt 80% av arean hänförlig till Stockholm

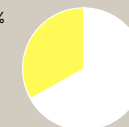
- Sickla, 35%
- Slakthusområdet, 26%
- Uppsala, 11%
- Hagastaden, 13%
- Slussen, 7%
- Övriga Stockholm, 5%
- Göteborg, 2%



### PROJEKTPORTFÖLJ EFTER DETALJPLAN

För drygt 33% av arean finns färdig detaljplan

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

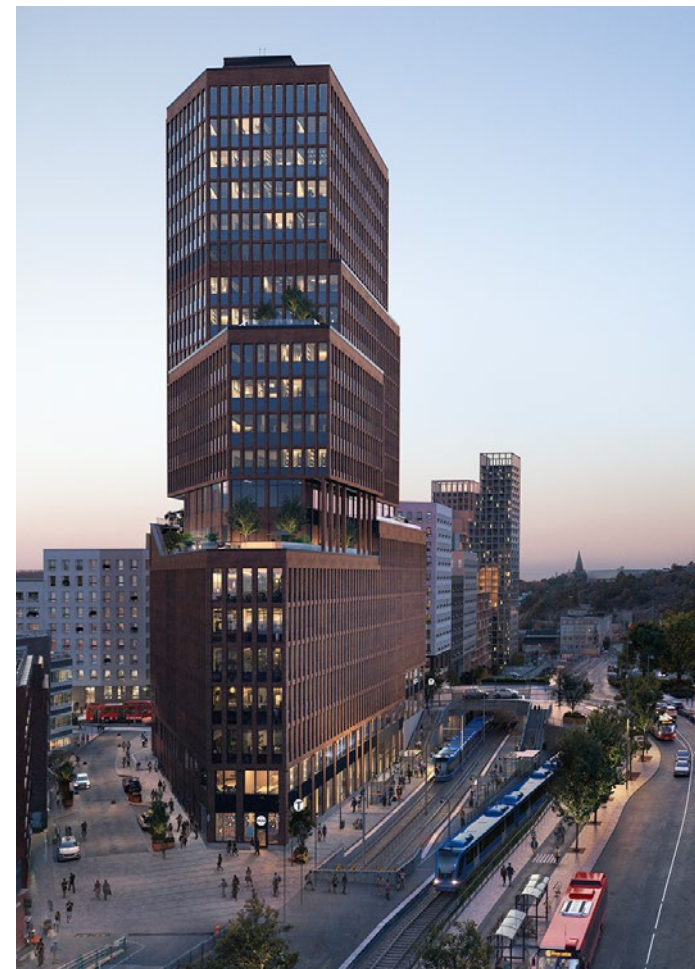


Information om pågående projekt och planerade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde fram till år 2032. 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	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
<b>Stockholm</b>							
- Hagastaden	-	58 000	13 000	5 000	4 000	7 800	290
- Sickla	-	99 000	36 000	5 500	4 500	7 600	330
- Slakthusområdet	145	147 000	39 000	10 000	8 500	11 800	480
- Slussen	-	55 000	55 000	5 000	2 100	6 000	270
- Övriga Stockholm	-	38 100	-	1 700	1 400	2 600	120
<b>Uppsala</b>							
-	-	38 000	12 000	1 900	1 800	2 000	80
<b>Göteborg/Malmö</b>							
-	-	12 000	12 000	400	300	400	10
<b>Summa</b>	<b>145</b>	<b>447 100</b>	<b>167 000</b>	<b>29 500</b>	<b>22 600</b>	<b>38 200</b>	<b>1 580</b>
Avgår driftnetto idag, mkr							-58
<b>Nyttillskapat driftnetto, mkr</b>							<b>1 522</b>
<b>Bostadsrätter</b>							
<b>Stockholm</b>							
- Hagastaden	452	39 700	39 700	3 500	3 500	4 000	
- Sickla	1 007	95 000	34 600	6 200	5 000	7 600	
- Slakthusområdet	198	18 600	-	1 600	1 000	1 700	
Uppsala	144	12 000	12 100	500	500	500	
<b>Summa</b>	<b>1 801</b>	<b>165 300</b>	<b>86 400</b>	<b>11 800</b>	<b>10 000</b>	<b>13 800</b>	
<b>Projektportfölj med start senast år 2030</b>	<b>1 946</b>	<b>612 400</b>	<b>253 400</b>	<b>41 300</b>	<b>32 600</b>	<b>52 000</b>	



**Sickla Central** blir ett landmärke med utsikt över hela Stockholm. Huset ligger i direkt anslutning till Tvärbanan, Saltsjöbanan, bussar och kommande tunnelbanan. Sickla Central kommer att uppnå Breeam-SE Outstanding, ett av endast sju projekt i Sverige som uppfyller kraven.

## Finansiering

Efter en period med relativ stabilitet på finansmarknaderna uppstod dramatiska rörelser i början av augusti när plötslig oro för USA-recession sammanföll med både en japansk räntehöjning och tvivel kring lönsamhet i teknik- och AI-sektor. Oron visade sig kortvarig men den positiva utvecklingen av omvärldsläget står dock inte ohotad. Krig i Mellanöstern och Ukraina samt USA-val skapar stor osäkerhet för återhämtning och tillväxt.

Inflationen fortsätter att sjunka, både globalt och i Sverige, vilket banar väg för ytterligare räntesänkningar. Riksbanken, som sänkte styrräntan i september till 3,25%, förväntas sänka räntan med ytterligare 0,5–0,75% under 2024. Räntemarknaden prissätter vidare fyra sänkningar till under 2025. Denna förväntan återspeglas även i långräntor där exempelvis den svenska 5-åriga swapräntan sjunkit med 60 baspunkter till ca 2% i slutet av kvartalet.

Efter mer än två år med stagnerande BNP förutspås nu en återhämtning, drivet av sänkta räntor och skatter. Under 2025 och 2026 förväntas Sverige ha en högre tillväxt än många andra europeiska länder.

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 82% av den räntebärande skulden per den 30 september.

Emissionsvillkoren har fortsatt förbättras under tredje kvartalet, drivet av god likviditet hos kreditinvestorare

och en minskande fastighetspremie. Tillgången till kapitalmarknaden är god och finansieringsvillkoren är numera nära nivåer från 2021.

Under augusti emitterade Atrium Ljungberg en 4-årig och 4,5-årig grön obligation om 300 mkr vardera med marginaler mellan +130 och +138 bp och under september emitterades ytterligare en grön obligation om 300 mkr, denna gång med löptid om 5 år och med en marginal om +130 bp. Även marknaden för företagscertifikat är stark och marginalerna kunde sänkas ytterligare under tredje kvartalet, till +45 bp för löptider om tre månader.

Under tredje kvartalet har den räntebärande skulden ökat med 366 mkr till 23 722 mkr. Kapitalbindningstiden uppgick till 3,5 år och räntebindingstiden till 3,3 år vid periodens slut. Genomsnittlig utgående ränta uppgick till 2,8% exklusive outnyttjade kreditfaciliteter och 3,0% inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Den genomsnittliga utgående räntan har stigit till följd av att äldre räntebindingar har löpt ut.

Nyckeltal räntebärande finansiering	2024.09.30	2023.09.30	2023.12.31
Räntebärande skulder, mkr	23 722	24 762	24 966
Likvida medel, mkr	651	514	119
Tillgänglig likviditet, mkr	9 998	7 340	7 956
Andel obelånade tillgångar, %	69%	56%	58%
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	13%	16%	15%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	12%	15%	14%
Belåningsgrad, %	40,1%	41,8%	42,5%
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	3,9	3,5	3,7
Skuldquot (Nettoskuld/EBITDA) (R12), ggr	11,1	13,0	12,9
Genomsnittlig kapitalbinding, år	3,5	3,8	3,5
Genomsnittlig räntebinding, år	3,3	3,5	3,8
Kreditrating (Moody's)	Baa2, neg.	Baa2, neg.	Baa2, neg.
Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, %	2,8%	2,3%	2,3%
Genomsnittlig utgående ränta inkl. löftesprovisioner, %	3,0%	2,4%	2,4%
Marknadsvärde räntederivat, mkr	165	1 542	635
Marknadsvärde valuta-räntederivat, mkr	-251	-211	-245

Finanspolicy, mandat och utfall	Mål/Mandat	Utfall 2024.09.30
Koncernens räntetäckningsgrad	Minst 2 ggr	3,9 ggr
Koncernens belåningsgrad	Max 45 %	40,1%
Kapitalbindingstid	Minst 2,0 år	3,5 år
Likviditetsbuffert för 12 mån	Minst 100%	Över 100 %
Räntebindingstid	2,5–5,0 år	3,3
Andel räntestjustering inom 12 mån	Max 45 %	14%
Valutarisk i finansiering	Får ej förekomma	Förekommer ej
Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart	Max 70 %	37%

Kapitalbinding, mkr	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Totala kreditavtal
2024	-	995	995	4%	1 302
2025	660	3 100	3 759	16%	5 709
2026	199	3 514	3 713	16%	7 503
2027	2 397	4 027	6 424	27%	9 424
2028	3 159	1 788	4 947	21%	4 947
>2028	2 783	1 100	3 883	16%	3 883
<b>Totalt</b>	<b>9 198</b>	<b>14 524</b>	<b>23 722</b>	<b>100%</b>	<b>32 769</b>

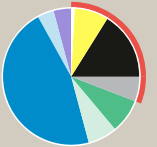
Räntebinding, mkr	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % <sup>1)</sup>
2024	2 273	10%	3,8%
2025	1 850	8%	2,1%
2026	3 704	16%	2,3%
2027	3 850	16%	3,1%
2028	4 560	19%	2,6%
>2028	7 485	32%	3,0%
<b>Totalt</b>	<b>23 722</b>	<b>100%</b>	<b>2,8%</b>

<sup>1)</sup> Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Av det som förfaller under 2024 utgör per bokslutsdagen cirka 12% rörlig ränta och det ingår även 1 500 mkr i av motparten stängningsbara swappar.

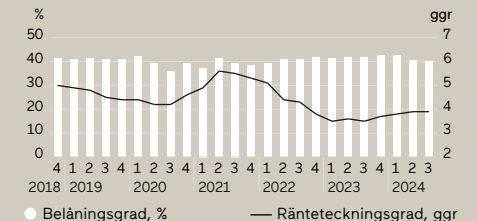
### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

23 722 mkr i räntebärande skulder, varav 82% grön och hållbarhetslänkad finansiering

Banklån	1%	199 mkr
Gröna banklån	8%	1 783 mkr
Hållbarhetslänkad banklån	16%	3 846 mkr
Direktlån	6%	1 451 mkr
Gröna icke säkerställda banklån	8%	1 919 mkr
Obligationer	7%	1 652 mkr
Gröna obligationer	46%	10 878 mkr
Hållbarhetslänkad obligationer	4%	999 mkr
Företagscertifikat	4%	995 mkr
Säkerställda lån		



### BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



## Rapport över totalresultat – Koncernen

Belopp i mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 helår
Hysesintäkter	741	700	2 249	2 111	2 958	2 821
Projekt- och entreprenadsättning	114	95	366	270	508	412
<b>Nettoomsättning</b>	<b>855</b>	<b>795</b>	<b>2 614</b>	<b>2 382</b>	<b>3 466</b>	<b>3 233</b>
<b>Kostnad fastighetsförvaltning</b>						
Taxebundna kostnader	-42	-20	-138	-133	-190	-185
Övriga driftkostnader	-49	-47	-151	-137	-197	-183
Förvaltningskostnader	-44	-38	-134	-125	-181	-172
Reparationer	-9	-9	-27	-27	-38	-38
Fastighetskatt	-49	-54	-155	-163	-205	-213
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-3	-9	-10	-12	-13
<b>Summa</b>	<b>-196</b>	<b>-171</b>	<b>-614</b>	<b>-595</b>	<b>-824</b>	<b>-805</b>
Kostnad projekt- och entreprenad	-113	-96	-363	-271	-503	-410
<b>Bruttoresultat</b>	<b>546</b>	<b>528</b>	<b>1 637</b>	<b>1 516</b>	<b>2 140</b>	<b>2 019</b>
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	545	529	1 634	1 516	2 135	2 016
- projekt- och entreprenadverksamhet	1	-1	2	-1	5	2
<b>Central administration</b>	<b>-17</b>	<b>-19</b>	<b>-68</b>	<b>-59</b>	<b>-97</b>	<b>-88</b>
- fastighetsförvaltning	-15	-17	-62	-53	-89	-80
- projekt- och entreprenadverksamhet	-2	-2	-6	-6	-8	-8
Resultat från intresseföretag	-4	-1	-9	-1	-9	-1
Räntenetto	-147	-132	-415	-400	-537	-522
Tomträttsavgälder	-11	-11	-35	-32	-46	-43
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>365</b>	<b>366</b>	<b>1 110</b>	<b>1 024</b>	<b>1 451</b>	<b>1 365</b>
<b>Värdeförändringar</b>						
Fastigheter, orealiserade	75	-454	29	-1 443	-186	-1 658
Fastigheter, realiserade	0	6	-29	-9	-29	-9
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-24	-	-24
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	41	26	459	200	466	207
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-23	-22	-370	-166	-375	-172
Derivat, orealiserade	-514	107	-477	-57	-1 327	-907
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-56</b>	<b>29</b>	<b>723</b>	<b>-475</b>	<b>-1</b>	<b>-1 199</b>
Aktuell skatt	-16	-29	-35	-57	-37	-59
Uppskjuten skatt	24	36	-73	128	102	304
<b>Periodens resultat</b>	<b>-48</b>	<b>36</b>	<b>614</b>	<b>-404</b>	<b>64</b>	<b>-954</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-48</b>	<b>36</b>	<b>614</b>	<b>-404</b>	<b>64</b>	<b>-954</b>

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

Genomsnittligt antal aktier	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106
Res. per aktie före och efter utspädning, kr	-0,38	0,29	4,87	-3,20	0,51	-7,56



**PV Palatset i Hagastaden** är uppkallat efter Volvo Personvagnar som huserade här i drygt 30 år. Fastigheten, som är ett av Hagastadens mest tidlösa landmärken, byggs varsamt om till en modern, hållbar och inspirerande arbetsplats. I slutet av 2025 flyttar Ekobrottsmyndigheten in i nya kontorslokaler om totalt 10 000 kvm.

## Segmentrapportering

2024 jan-sep

Belopp i mkr	Projekt-utveckling <sup>1)</sup>		Proj.- och entrepr. verksamh.	Ej fördelade poster		Koncernen
	Fastigheter	TL Bygg		Elimineringar		
Hysesintäkter	2 297	-	-	-49	-	2 249
Projekt- och entreprenadsättning	-	-	632	-266	-	366
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 297</b>	<b>-</b>	<b>632</b>	<b>-314</b>	<b>-</b>	<b>2 614</b>
Kostnad fastighetsförvaltning	-657	-	-	42	-	-615
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-11	-614	261	-	-363
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 641</b>	<b>-11</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>-11</b>	<b>1 637</b>
Central administration	-62	-6	-	-6	1	-68
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-9	-9
Räntenetto	-	-	3	3	-2	-415
Tomträttsavgälder	-35	-	-	-	-	-35
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 543</b>	<b>-17</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>-12</b>	<b>1 110</b>
Värdoförändringar <sup>2)</sup>	0	89	-	89	-	-477
Skatt	-	-	-	-	-	-109
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 544</b>	<b>73</b>	<b>20</b>	<b>92</b>	<b>-12</b>	<b>614</b>
Investeringar och förvärv	1 321	238	-	238	-	1 559
Tillgångar, periodens slut	57 566	1 565	318	1 883	-	1 410

2023 jan-sep

Belopp i mkr	Projekt-utveckling <sup>1)</sup>		Proj.- och entrepr. verksamh.	Ej fördelade poster		Koncernen
	Fastigheter	TL Bygg		Elimineringar		
Hysesintäkter	2 162	-	-	-51	-	2 111
Projekt- och entreprenadsättning	-	-	621	621	-350	270
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 162</b>	<b>-</b>	<b>621</b>	<b>621</b>	<b>-401</b>	<b>2 382</b>
Kostnad fastighetsförvaltning	-642	-	-	47	-	-595
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-9	-601	-610	339	-271
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 520</b>	<b>-9</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>-16</b>	<b>1 516</b>
Central administration	-54	-6	-	-6	1	-59
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-1
Räntenetto	-	-	2	2	-2	-400
Tomträttsavgälder	-32	-	-	-	-	-32
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 433</b>	<b>-14</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>-17</b>	<b>1 024</b>
Värdoförändringar <sup>2)</sup>	-1 476	34	-	34	-	-1 498
Skatt	-	-	-	-	-	71
<b>Periodens resultat</b>	<b>-41</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>41</b>	<b>-17</b>	<b>-386</b>
Investeringar och förvärv	1 083	335	-	335	-	1 418
Tillgångar, periodens slut	57 849	1 577	248	1 825	-	2 596

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

<sup>2)</sup> Fastigheter, orealiserade 29 mkr (-1 443). Fastigheter, realiserade -29 mkr (-9). Nedskrivning goodwill 0 mkr (-24). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 89 mkr (34). Orealiserad värdoförändring derivat -477 mkr (-57).



## Kommentarer till koncernens resultat januari–september 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.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 249 mkr (2 111) och inkluderar såväl rabatter om –63 mkr (–57) som engångsersättning om dels 10 mkr (–) avseende skadestånd från förlikning i tvist, dels 24 mkr (2) till följd av förtida lösen av hyresavtal. I kvartal 3 föregående år erhöles elstöd där 7 mkr krediterades hyresgäster.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd, exklusive engångsersättningar och elstöd, ökade med 4,3%. Ökningen förklaras främst av indexreglering, men påverkas av större utflyttar av några hyresgäster i slutet av 2023. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

Hyresintäkter, mkr	2024 jan–sep	2023 jan–sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 038	1 954	4,3%
Engångsersättningar/elstöd	34	–5	
Projektfastigheter	116	77	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Sålda fastigheter	61	86	
<b>Summa</b>	<b>2 249</b>	<b>2 111</b>	<b>6,5%</b>

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2024 jan–sep	2023 jan–sep	Förändring, %
Kontorsfastigheter	1 350	1 290	4,7%
Handelsfastigheter	610	589	3,6%
Bostadsfastigheter	78	75	3,5%
<b>Jämförbart bestånd</b>	<b>2 038</b>	<b>1 954</b>	<b>4,3%</b>

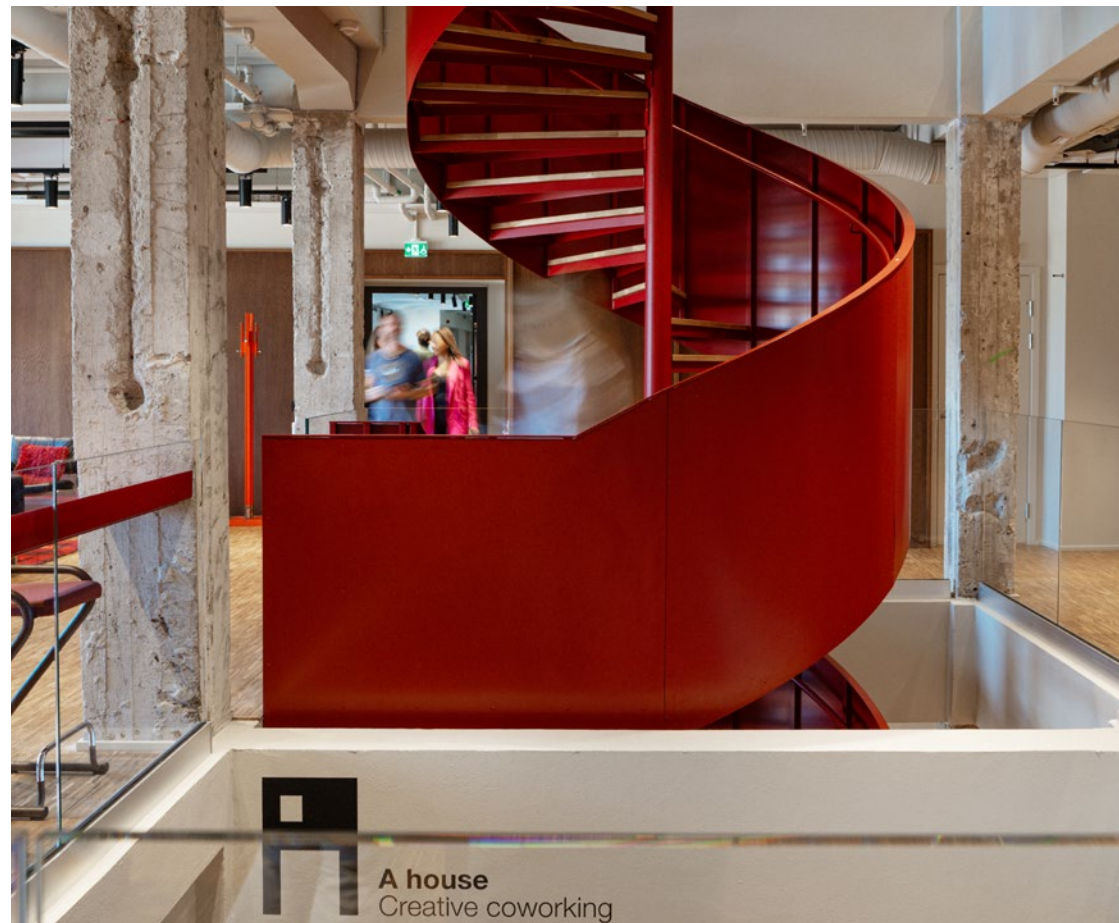
### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 614 mkr (595). I kvartal 3 föregående år erhöles ett elstöd om 20 mkr vilket påverkade taxebundna kostnader positivt föregående år. För jämförbart bestånd, exklusive elstöd, ökade fastighetskostnaderna med 1,7%, vilket främst förklaras av ökade kostnader för fastighetsadministration och befarade kundförluster. Elkostnaderna fortsätter minska främst pga. lägre elpris.

Fastighetskostnader, mkr	2024 jan–sep	2023 jan–sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–559	–550	1,7%
Engångsersättningar	0	20	
Projektfastigheter	–40	–42	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Sålda fastigheter	–15	–24	
<b>Summa</b>	<b>–614</b>	<b>–595</b>	<b>3,2%</b>

### 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.



I **september** invigdes A house största enhet inom Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd – A house Katarinahuset i Slussen. Anläggningen som omfattar drygt 5 000 kvm i tre våningar innehåller såväl eventytor som co-working, studios och större kontor. I entréplanet möts besökarna av Pet Sounds bar, en efterlängtat nystart av den legendariska skivbutiken på Skånegatan.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 2 mkr (-1). Omsättningen i TL Bygg uppgick till 632 mkr (621), varav 42% (57) avser koncernintern omsättning. TL Byggs förvaltningsresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 18 mkr (20).

### Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 62 mkr (53) och för projekt- och entreprenad till 6 mkr (6). Ökningen inom fastighetsförvaltningen beror på periodiseringseffekter för helåret men kostnader ökar för satsningar inom hållbarhet och systemutveckling.

### Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -415 mkr (-400), och har påverkats av aktiverad ränta om 52 mkr (66). Generellt sett högre räntenivåer har motverkas av en lägre genomsnittlig skuld jämfört med motsvarande period föregående år, varpå räntenettot endast ökat i mindre omfattning. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på genomsnittlig skuldvolym uppgick till 2,6% (2,5). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 35 mkr (32).

### Värdeförändringar

Till och med Q3 2024 har ökad aktivitet på kreditmarknaden noterats med sjunkande kreditmarginaler som nästan motsvarar nivåerna i slutet av år 2021. Transaktionsmarknaden har varit fortsatt avvaktande. De transaktioner som har skett visar dock på stabila yieldnivåer. I värderingen per Q3 2024 är värderingsyielden i princip oförändrad, dock har justeringar gjorts för bostäder samt en centralt belägen kontorsfastighet i Stockholm. Yieldkorrigeringen mitigeras dock av ett förbättrat kassaflöde. Det medför att

orealiserade värdeförändringar per Q3 2024 uppgår till 29 mkr (-1 443) motsvarande 0,1% (-2,5).

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -29 mkr (-9) 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 89 mkr (34) vinstavräknats. Den ackumulerade vinstavräkningen i pågående projekt uppgår till 123 mkr, vilket motsvarar 72% tillträdde lägenheter. Lägenheter som är återköpta till följd av avtalade garantier om återköp samt osålda eller ej tillträdde lägenheter redovisas till det lägsta av koncernens anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Under kvartalet har detta föranlett en återföring av nedskrivning om 2 mkr, totalt för perioden uppgår nedskrivning till 8 mkr.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -477 mkr (-57), främst drivet av sjunkande långa marknadsräntor.

Värdeförändring fastighet, mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Avkastningskrav	-711	-2 396
Kassaflöde m m	740	933
Projektvinster	0	20
Förvärv	0	0
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>29</b>	<b>-1 443</b>
D:o i %	0,1%	-2,5%
<b>Realiserad värdeförändring</b>	<b>-29</b>	<b>-9</b>
Totala värdeförändringar	-0	-1 452
D:o i %	-0,0%	-2,5%

### Resultat från intresseföretag

Resultat från intresseföretag uppgick till -9 mkr (-1). 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 öppnade A house Katarinarhuset i Slussen, Stockholm.

### Skatt

Redovisad skatt uppgick till -109 mkr (71) varav -35 mkr (-57) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

Skatteberäkning jan-sep 2024, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 110	
Ej avdragsgill ränta	74	
Skattemässigt avdragsgilla		
- Avskrivningar	-766	766
- Ombyggnationer	-174	174
- Aktiverad ränta	-52	52
Övrig skattemässig justering	-17	222
<b>Skattepliktigt Förvaltningsresultat</b>	<b>173</b>	<b>1 215</b>
Aktuell skatt	36	
Försäljning fastigheter	-3	-419
Värdeförändring fastigheter	-	29
Värdeförändring derivat	-6	-470
- Varav ej skattepliktigt	6	
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>170</b>	<b>356</b>
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-1	1
- Utgående balans	0	-0
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>170</b>	<b>356</b>
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-35</b>	<b>-73</b>

## Balansräkning i sammandrag – Koncernen

Belopp i mkr	2024.09.30	2023.09.30	2023.12.31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	56 015	56 413	56 813
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 411	1 296	1 296
Goodwill	140	140	140
Övriga anläggningstillgångar	322	350	506
Derivat	329	1 542	733
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>58 217</b>	<b>59 740</b>	<b>59 488</b>
Exploateringsfastigheter	1 565	1 577	1 692
Omsättningstillgångar	426	439	480
Likvida medel	651	514	119
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 642</b>	<b>2 530</b>	<b>2 290</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>60 859</b>	<b>62 270</b>	<b>61 779</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	27 692	28 070	27 519
Uppskjuten skatteskuld	6 046	6 240	6 064
Långfristiga räntebärande skulder	23 722	24 762	24 966
Långfristig skuld finansiell leasing	1 411	1 296	1 296
Derivat	415	211	344
Övriga långfristiga skulder	333	318	329
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 926</b>	<b>32 827</b>	<b>32 998</b>
Övriga kortfristiga skulder	1 241	1 373	1 260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 241</b>	<b>1 373</b>	<b>1 260</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>60 859</b>	<b>62 270</b>	<b>61 779</b>

## Förändring i eget kapital – Koncernen

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>24 848</b>	<b>29 141</b>
Periodens resultat	-	-	-404	-404
Utdelning, 5,30 kr/aktie	-	-	-668	-668
<b>Utgående balans per 30 september 2023</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>23 777</b>	<b>28 070</b>
Periodens resultat	-	-	-551	-551
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>23 226</b>	<b>27 519</b>
Periodens resultat	-	-	614	614
Utdelning, 3,50 kr/aktie	-	-	-441	-441
<b>Utgående balans per 30 september 2024</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>23 399</b>	<b>27 692</b>

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 september 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 september 2024

### Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 57 580 mkr (58 505) fördelat på 56 015 mkr (56 813) i förvaltningsfastigheter och 1 565 mkr (1 692) i exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är värderade till 59 375 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 om någon av dessa fastigheter säljs eller vid en stor nedgång i fastighetsmarknaden.

### 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 1 411 mkr (1 296).

### Intressebolag

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde per den 30 september 2024 uppgick till 49 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 27 692 mkr (27 519), vilket motsvarar 220 kr/aktie (218).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 33 904 mkr (33 053), motsvarande 269 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 5% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits att fastigheterna realiserar under 50 år där 100% av portföljen säljs indirekt via bolag och köpare och säljare delar på skatten.

Uppskj. skatteskuld netto 2024.09.30	Skatteskuld			
	mkr	Underlag	Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag		-0	-0	-0
P-fonder		129	26	26
Derivat m.m.		137	28	27
Fastigheter		36 189	7 455	1 918
<b>Summa</b>		<b>36 454</b>	<b>7 510</b>	<b>1 971</b>
Fastigheter, tillg.förvärv		-7 106	-1 464	-
<b>Enligt balansräkningen</b>		<b>29 348</b>	<b>6 046</b>	<b>-</b>

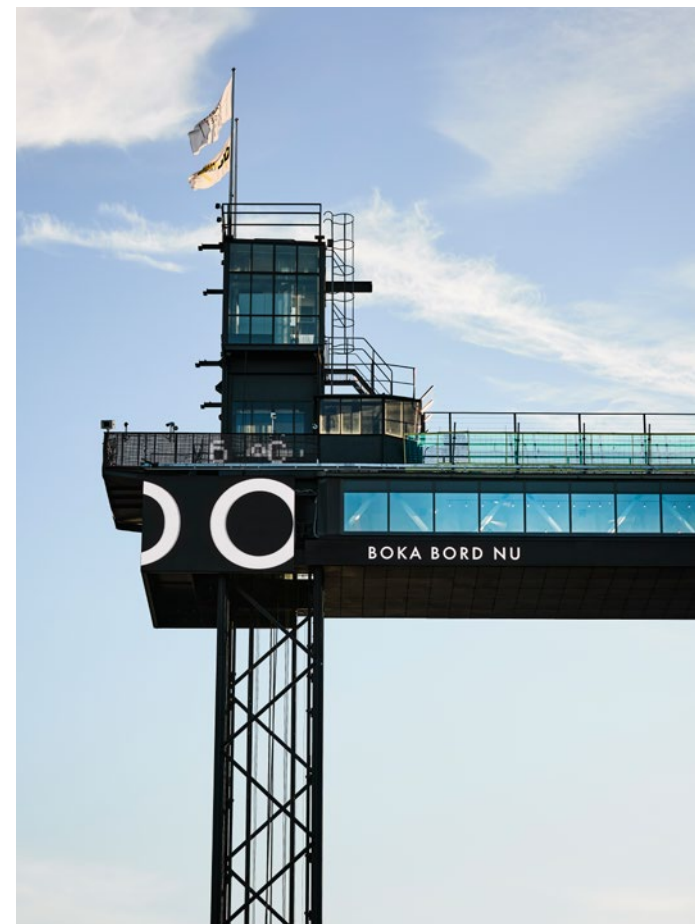
### Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 23 722 mkr (24 966) med en genomsnittlig utgående ränta om 2,8% (2,3). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 40,1% (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 -86 mkr (389). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.



## Kassaflödesanalys – Koncernen

Belopp i mkr	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023/2024 okt–sep	2023 jan–dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>						
Förvaltningsresultat	365	366	1 110	1 024	1 451	1 365
Återföring av- och nedskrivningar	2	2	4	7	7	11
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	55	3	57	5	64	11
Betald skatt	-17	12	-23	-10	-37	-24
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>405</b>	<b>383</b>	<b>1 147</b>	<b>1 026</b>	<b>1 485</b>	<b>1 363</b>
Nettoförändring av rörelsekapital	-19	83	-34	-292	-19	-277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>386</b>	<b>466</b>	<b>1 113</b>	<b>734</b>	<b>1 466</b>	<b>1 086</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-4	-	-4	-	-4
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-499	-408	-1 559	-1 414	-2 296	-2 151
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	-3	2 007	1 514	2 007	1 514
Försäljning av exploateringsfastigheter	46	47	430	146	464	180
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-8	0	-29	-22	-37	-29
Inköp/försäljning av inventarier	-10	-0	-11	-3	-12	-3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-470</b>	<b>-368</b>	<b>838</b>	<b>218</b>	<b>127</b>	<b>-494</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Förändring av övriga långfristiga skulder	1	9	-2	18	6	26
Upptagna lån	1 596	1 298	6 819	4 385	8 211	5 777
Amortering av skuld	-1 187	-1 325	-8 017	-4 885	-9 119	-5 987
Utbetald utdelning	-	-	-220	-334	-554	-668
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>410</b>	<b>-18</b>	<b>-1 419</b>	<b>-817</b>	<b>-1 455</b>	<b>-853</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>326</b>	<b>80</b>	<b>532</b>	<b>135</b>	<b>137</b>	<b>-260</b>
Likvida medel vid periodens början	325	434	119	380	514	380
Likvida medel vid periodens slut	651	514	651	514	651	119



Det ikoniska Katarinhuset i Slussen har genomgått en omfattande renovering och har nu fyllts med nya kontor, restauranger, barer, hotell samt event- och co-workingaktören A house. Som kronan på verket finns de nyproducerade takvåningarna med panoramavy över Stockholm och Katarinahissen som tar besökarna från det nya tunnelbaneplanet ända upp till taklandskapet.

## Moderbolaget

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

Nettoomsättningen uppgick till 271 mkr (219).  
 Rörelseresultatet uppgick till -50 mkr (-41).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 201 mkr (237). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om -127 mkr (-152).

Räntebärande skulder uppgick till 18 225 mkr (17 453). Dessa medel finansierar projekt i tidiga skeden och lånas vidare till andra koncernföretag.

Belopp i mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Hyresintäkter	1	0	3	2	3	2
Förvaltningsintäkter	60	70	269	217	563	512
<b>Nettoomsättning</b>	<b>61</b>	<b>71</b>	<b>271</b>	<b>219</b>	<b>566</b>	<b>514</b>
Fastighetskostnader	-	-	-	-0	-	-0
Förvaltnings-/administrationskostnader	-73	-82	-319	-258	-631	-570
Avskrivningar	-0	-1	-1	-2	-2	-2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-50</b>	<b>-41</b>	<b>-67</b>	<b>-58</b>
Ränteintäkter m.m.	163	148	715	755	746	786
Räntekostnader m.m.	-206	-40	-464	-476	-401	-413
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-55</b>	<b>96</b>	<b>201</b>	<b>237</b>	<b>279</b>	<b>316</b>
Bokslutsdispositioner	-1	0	-0	1	53	54
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-56</b>	<b>1</b>	<b>201</b>	<b>239</b>	<b>332</b>	<b>370</b>
Aktuell skatt	-	1	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	29	0	17	0	37	21
<b>Periodens resultat</b>	<b>-27</b>	<b>97</b>	<b>217</b>	<b>239</b>	<b>369</b>	<b>390</b>

Belopp i mkr	2024.09.30	2023.09.30	2023.12.31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	14	6	6
Finansiella anläggningstillgångar	2 937	1 864	2 175
Omsättningstillgångar	26 123	26 364	26 637
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 075</b>	<b>28 233</b>	<b>28 818</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	10 003	10 075	10 227
Obeskattade reserver	2	2	2
Avsättningar	28	22	24
Långfristiga skulder	18 640	17 664	18 400
Kortfristiga skulder	402	470	166
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 075</b>	<b>28 233</b>	<b>28 818</b>

Nyckeltal<sup>1)</sup>

	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>						
Hyresvärde, kr/kvm	3 731	3 469	3 731	3 469	3 731	3 636
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	92	93	92	94
Överskottsgrad, %	74	76	73	72	72	71
Fastighetsvärde, kr/kvm	59 375	56 323	59 375	56 323	59 375	56 186
Värderingsyield, %	4,7	4,6	4,7	4,6	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	881	945	881	945	881	945
Antal fastigheter vid periodens utgång	73	75	73	75	73	75
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>						
Belåningsgrad <sup>3)</sup> , %	40,1	41,8	40,1	41,8	40,1	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,8	3,9	3,6	3,9	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	10,8	12,1	10,7	12,5	11,1	12,9
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	-0,7	0,5	3,0	-1,9	0,2	-3,4
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	4,0	0,3	3,5	-0,0	3,0	0,4
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,8	2,3	2,8	2,3	2,8	2,3
Räntebindning, år	3,3	3,5	3,3	3,5	3,3	3,8
Kapitalbindning, år	3,5	3,8	3,5	3,8	3,5	3,5
<b>DATA PER AKTIE</b>						
Förvaltningsresultat, kr	2,90	2,90	8,80	8,12	11,51	10,82
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,78	2,81	8,51	7,79	11,21	10,49
Resultat efter skatt, kr	-0,38	0,29	4,87	-3,20	0,51	-7,56
Långsiktig substansvärde, kr	268,85	263,06	268,85	263,06	268,85	262,11
Aktuellt substansvärde <sup>2)</sup> , kr	253,22	245,15	253,22	245,15	253,22	245,62
Avyttringsvärde, kr	219,97	232,59	219,97	232,59	219,97	219,49
Utdelning, kr	-	-	-	-	3,50	3,50
Börskurs, kr	246,00	178,10	246,00	178,10	246,00	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
<b>MEDARBETARE</b>						
Medelantal anställda	271	282	272	291	274	285

<sup>1)</sup> Se definitioner sid. 30–31, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.<sup>2)</sup> Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 5% använts.<sup>3)</sup> 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.

Avstämmingar 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. 31–32.

	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023/2024 jul–jun	2023 jan–dec
<b>SUBSTANSVÄRDEN</b>						
Antal utestående aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106
Eget kapital	27 692	28 070	27 692	28 070	27 692	27 519
+ Beslutad ej verkställd utdelning	221	334	221	334	221	–
– Derivat	86	–1 330	86	–1 330	86	–390
– Goodwill	–140	–140	–140	–140	–140	–140
– Uppskjuten skatt	6 046	6 240	6 046	6 240	6 046	6 064
<b>Längsiktigt substansvärde</b>	<b>33 904</b>	<b>33 174</b>	<b>33 904</b>	<b>33 174</b>	<b>33 904</b>	<b>33 053</b>
<b>kr/aktie</b>	<b>268,85</b>	<b>263,06</b>	<b>268,85</b>	<b>263,06</b>	<b>268,85</b>	<b>262,11</b>
– Bedömd verklig uppskjuten skatt (se sid 20)	–1 971	–2 259	–1 971	–2 259	–1 971	–2 079
<b>Aktuellt substansvärde</b>	<b>31 933</b>	<b>30 915</b>	<b>31 933</b>	<b>30 915</b>	<b>31 933</b>	<b>30 975</b>
<b>kr/aktie</b>	<b>253,22</b>	<b>245,15</b>	<b>253,22</b>	<b>245,15</b>	<b>253,22</b>	<b>245,62</b>
+ Derivat	–86	1 330	–86	1 330	–86	390
– Uppskjuten skatt, netto	–4 074	–3 981	–4 074	–3 981	–4 074	–3 985
– Räntebärande skuld	23 722	24 762	23 722	24 762	23 722	24 966
– Verkligt värde ränteb. skuld	–23 755	–23 695	–23 755	–23 695	–23 755	–24 665
<b>Avyttringsvärde</b>	<b>27 739</b>	<b>29 331</b>	<b>27 739</b>	<b>29 331</b>	<b>27 739</b>	<b>27 679</b>
<b>kr/aktie</b>	<b>219,97</b>	<b>232,59</b>	<b>219,97</b>	<b>232,59</b>	<b>219,97</b>	<b>219,49</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT</b>						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	365	366	1 110	1 024	1 451	1 365
– Aktuell skatt förvaltningsresultat (se sid 18)	–15	–12	–36	–41	–38	–43
<b>Förvaltningsresultat efter skatt</b>	<b>351</b>	<b>354</b>	<b>1 074</b>	<b>983</b>	<b>1 413</b>	<b>1 322</b>
Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106
<b>kr/aktie</b>	<b>2,78</b>	<b>2,81</b>	<b>8,51</b>	<b>7,79</b>	<b>11,21</b>	<b>10,49</b>
<b>ÖVERSKOTTSGRAD</b>						
Driftöverskott	545	529	1 634	1 516	2 135	2 016
Hysesintäkter	741	700	2 249	2 111	2 958	2 821
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>73</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>71</b>

	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023/2024 jul–jun	2023 jan–dec
<b>BELÄNINGSGRAD</b>						
Förvaltningsfastigheter	56 015	56 413	56 015	56 413	56 015	56 813
+ Exploateringsfastigheter	1 565	1 577	1 565	1 577	1 565	1 692
Summa fastigheter	57 580	57 989	57 580	57 989	57 580	58 505
Räntebärande skulder	23 722	24 762	23 722	24 762	23 722	24 966
– Likvida medel	–651	–514	–651	–514	–651	–119
Nettoskuld	23 071	24 248	23 071	24 248	23 071	24 847
<b>Beläningsgrad, %</b>	<b>40,1</b>	<b>41,8</b>	<b>40,1</b>	<b>41,8</b>	<b>40,1</b>	<b>42,5</b>
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD</b>						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	365	366	1 110	1 024	1 451	1 365
+ Räntenetto	147	132	415	400	537	522
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	41	26	459	200	466	207
– Kostnad försäljning exploateringsfastighet	–23	–22	–370	–166	–375	–172
Summa	531	502	1 614	1 458	2 078	1 922
Räntenetto	147	132	415	400	537	522
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>	<b>3,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>
<b>NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)</b>						
Räntebärande skulder	23 722	24 762	23 722	24 762	23 722	24 966
– Likvida medel	–651	–514	–651	–514	–651	–119
Nettoskuld	23 071	24 248	23 071	24 248	23 071	24 847
Bruttoresultat	546	528	1 637	1 516	2 140	2 019
– Central administration	–17	–19	–68	–59	–97	–88
– Tomträttsavgälder	–11	–11	–35	–32	–46	–43
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	41	26	459	200	466	207
– Kostnad försäljning exploateringsfastighet	–23	–22	–370	–166	–375	–172
EBITDA	535	503	1 623	1 459	2 088	1 923
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)</b>	<b>10,8</b>	<b>12,1</b>	<b>10,7</b>	<b>12,5</b>	<b>11,1</b>	<b>12,9</b>
<b>AVKASTNINGSMÅTT</b>						
Periodens resultat	–48	36	614	–404	64	–954
Eget kapital, genomsnitt	27 716	28 052	27 606	28 606	27 881	28 330
<b>Avkastning eget kapital, % (årstakt)</b>	<b>–0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>3,0</b>	<b>–1,9</b>	<b>0,2</b>	<b>–3,4</b>
Periodens resultat före skatt	–56	29	723	–475	–1	–1 199
+ Räntenetto	147	132	415	400	537	522
+ Värdeförändring derivat	514	–107	477	57	1 327	907
Resultat	606	54	1 615	–18	1 863	231
Summa tillgångar, genomsnitt	60 695	62 259	61 319	63 084	61 564	62 838
<b>Avkastning totalt kapital, % (årstakt)</b>	<b>4,0</b>	<b>0,3</b>	<b>3,5</b>	<b>–0,0</b>	<b>3,0</b>	<b>0,4</b>



## Kvartalsöversikt

### RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Hyresintäkter	741	753	755	710	700	699	712	672
Projekt- och entreprenadsättning	114	142	111	142	95	92	84	101
<b>Nettoomsättning</b>	<b>855</b>	<b>895</b>	<b>865</b>	<b>852</b>	<b>795</b>	<b>790</b>	<b>796</b>	<b>773</b>
Kostnader för fastighetsförvaltning	-196	-205	-214	-209	-171	-200	-224	-227
Kostnader projekt- och entreprenad	-113	-142	-108	-139	-96	-90	-85	-102
<b>Bruttoresultat</b>	<b>546</b>	<b>547</b>	<b>543</b>	<b>503</b>	<b>528</b>	<b>500</b>	<b>487</b>	<b>444</b>
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	545	548	541	500	529	498	489	444
- projekt- och entreprenadverksamheten	1	-1	3	3	-1	2	-1	-1
<b>Central administration</b>	<b>-17</b>	<b>-28</b>	<b>-22</b>	<b>-29</b>	<b>-19</b>	<b>-23</b>	<b>-17</b>	<b>-21</b>
- fastighetsförvaltning	-15	-26	-20	-27	-17	-21	-15	-18
- projekt- och entreprenadverksamheten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3
Resultat från intresseföretag	-4	-2	-2	-1	-1	-0	-	-
Finansiella intäkter och kostnader	-158	-146	-146	-132	-143	-145	-144	-137
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>365</b>	<b>371</b>	<b>373</b>	<b>341</b>	<b>366</b>	<b>332</b>	<b>326</b>	<b>286</b>
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	75	-39	-7	-215	-454	-588	-401	-1 467
Fastigheter, realiserade	0	-29	0	-0	6	-8	-6	-0
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-24	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	41	398	20	7	26	174	-	-
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-23	-330	-16	-6	-22	-147	3	-5
Derivat, realiserade	-514	-122	160	-851	107	88	-252	-90
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-56</b>	<b>249</b>	<b>529</b>	<b>-724</b>	<b>29</b>	<b>-149</b>	<b>-355</b>	<b>-1 276</b>
Skatt	8	6	-123	174	7	1	63	259
<b>Periodens resultat</b>	<b>-48</b>	<b>256</b>	<b>406</b>	<b>-550</b>	<b>36</b>	<b>-148</b>	<b>-292</b>	<b>-1 017</b>

### NYCKELTAL <sup>1)</sup>

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Hyresvärde, kr/kvm	3 731	3 714	3 664	3 636	3 469	3 450	3 441	3 445
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	94	93	93	93	93
Överskottsgrad, %	74	73	72	71	76	71	69	66
Fastighetsvärde, kr/kvm	59 375	59 065	58 884	56 186	56 323	56 661	57 315	58 931
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6	4,6	4,5	4,4
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	881	912	960	945	945	945	943	956
Antal fastigheter vid periodens utgång	73	73	75	75	75	75	75	76
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Belåningsgrad, % <sup>2)</sup>	40,1	40,4	42,6	42,5	41,8	41,8	41,3	41,7
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,9	3,9	3,8	3,7	3,5	3,6	3,5	3,8
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	11,1	11,2	12,7	12,9	13,0	13,3	14,1	15,6
Avkastning på eget kapital R12, %	0,2	0,5	-0,9	-3,4	-4,9	-3,5	7,7	15,7
Avkastning på totalt kapital R12, %	3,0	2,1	1,1	0,4	-1,7	-0,9	4,4	7,3
Genomsn. utgående ränta, %	2,8	2,3	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2
Räntebindning, år	3,3	3,2	3,2	3,8	3,5	3,8	4,0	4,0
Kapitalbindning, år	3,5	3,5	3,3	3,5	3,8	3,9	4,1	4,3
<b>Data per aktie</b>								
Förvaltningsresultat, kr	2,90	2,94	2,96	2,71	2,90	2,63	2,58	2,27
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,78	2,81	2,93	2,69	2,81	2,49	2,49	2,47
Resultat per aktie, kr	-0,38	2,03	3,22	-4,36	0,29	-1,17	-2,32	-8,07
Långsiktigt substansvärde, kr	268,85	265,06	262,99	262,11	263,06	264,42	266,70	270,60
Aktuellt substansvärde <sup>2)</sup> , kr	253,22	248,81	246,03	245,62	245,15	246,64	249,09	251,81
Avyttringsvärde, kr	219,97	220,99	220,45	219,49	232,59	233,98	231,35	237,77
Börskurs, kr	246,00	205,50	209,20	231,20	178,10	186,60	169,00	170,90
Genomsnitt antal aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106
Antal utest. aktier periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106

<sup>1)</sup> Se definitioner på sidorna 30-31. För avstämningar av nyckeltal se [www.al.se](http://www.al.se).

<sup>2)</sup> Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 5% använts.

<sup>3)</sup> 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. 1–33 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 leasetaagare 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 september 2024 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 415 mkr (343) redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om –127 mkr (–152) 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 nettning av förpliktelser gentemot samma motpart.

### Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 23 722 mkr (24 966) och dess verkliga värde till 23 755 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 29 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](http://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 –259 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med –29 mkr och realiserad värdeförändring fastighet skulle justeras med 247 mkr. Värdeförändring derivat skulle förändras med 460 mkr och uppskjuten skatt med –86 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om 333 mkr.

#### Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –19 638 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderättstillgång och leasingskulld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –1 411/1 411 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 –329 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –3 425 mkr och eget kapital med –17 060 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 40,1% samtidigt som ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,3 respektive 3,5 år. Vid samma tidpunkt fanns en likviditetsbuffert om drygt 10 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.

Känslighetsanalys – fastighetsvärde		
Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, mkr	Belåningsgrad, %
-10%	-4 448	44,4%
-5%	-2 224	42,1%
0%	0	40,1%
+5%	2 224	38,2%
+10%	4 448	36,5%

Känslighetsanalys – kassaflöde	
	Resultat efter skatt, mkr
Faktor	+/- 1 %-enhet
Hysesnivå/index	+24/-24
Uthyrningsgrad	+26/-26
Fastighetskostnader	-7/+7
Räntekostnader	-22/+22
Värdering: avkastningskrav	-6 847/+11 003

### Utsikter

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

### Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat.

### Rapportens undertecknande

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

Nacka den 11 oktober 2024

Annica Ånäs, verkställande direktör

## Revisorns granskningsrapport

Atrium Ljungberg AB, org nr 556175-7047

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Atrium Ljungberg AB för perioden 1 januari till 30 september 2024. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsssed i

övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 11 oktober 2024

Deloitte AB

Hans Warén  
 Auktoriserad revisor



## 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 augusti 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 september 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 1,4% (3,0) beräknat på kursen vid periodens utgång och betalas ut under två tillfällen.

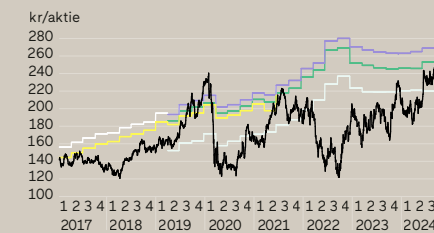
Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 41% (33).

Aktiedata	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Aktiekurs, SEK		
- Lägsta	178,60	150,10
- Högsta	249,50	209,20
- Stängningskurs	246,00	178,10
Börsvärde, mdkr	31,0	22,5
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	92%	68%
P/E	482,4	neg.
Aktiens direktavkastning	1,42%	3,0%

Större aktieägare per 2024.08.31	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	29 351	31,6	23,7
Coop Östra	-	32 361	20,0	24,3
Familjen Holmström	1 810	14 549	20,1	12,3
Varma Pensionsförsäkringar	-	8 117	5,0	6,1
Carnegie fonder	-	7 185	4,4	5,4
Swedbank Robur Fonder	-	4 128	2,5	3,1
BlackRock	-	2 046	1,3	1,5
Vanguard	-	1 922	1,2	1,4
Länsförsäkringar Fonder	-	1 823	1,1	1,4
AFA Försäkring	-	1 380	0,9	1,0
Övriga	-	19 244	11,9	19,8
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>4 000</b>	<b>122 106</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta aktier	-	7 115		
<b>Totalt antal emitterade aktier</b>	<b>4 000</b>	<b>129 221</b>		

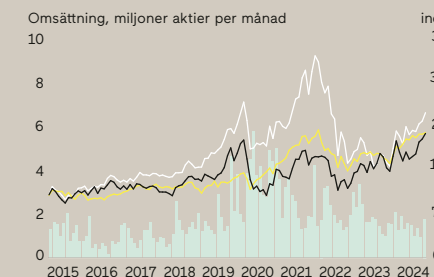
<sup>1)</sup> Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

### 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

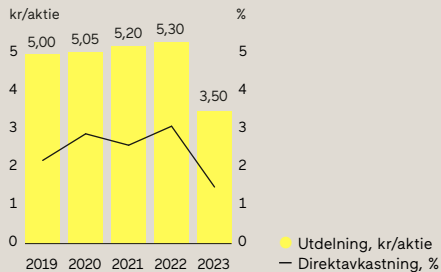
## Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

### 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.

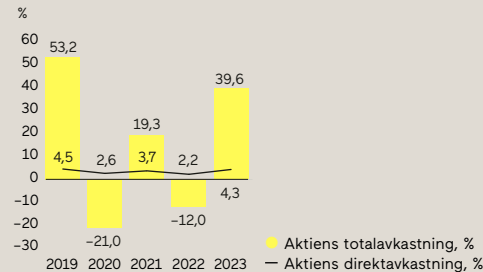


### 2. Möjlighet till god värdetillväxt

Med möjlighet att investera ca 40 mdkr i egen mark eller erhålla markanvisningar har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

#### AKTIENS TOTALAVKASTNING

Totalavkastning i genomsnitt 15% de senaste fem åren.

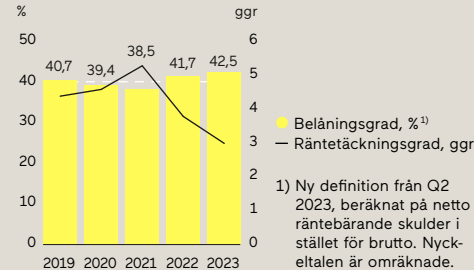


### 3. Låg finansiell risk

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 betydande 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 fastighetsförvaltningen

Hysesintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

#### Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

#### Eget kapital per aktie, kr

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

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

#### Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

#### Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

#### Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

#### Genomsnittlig utgående ränta, %

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

Genomsnittlig utgående ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

#### 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.

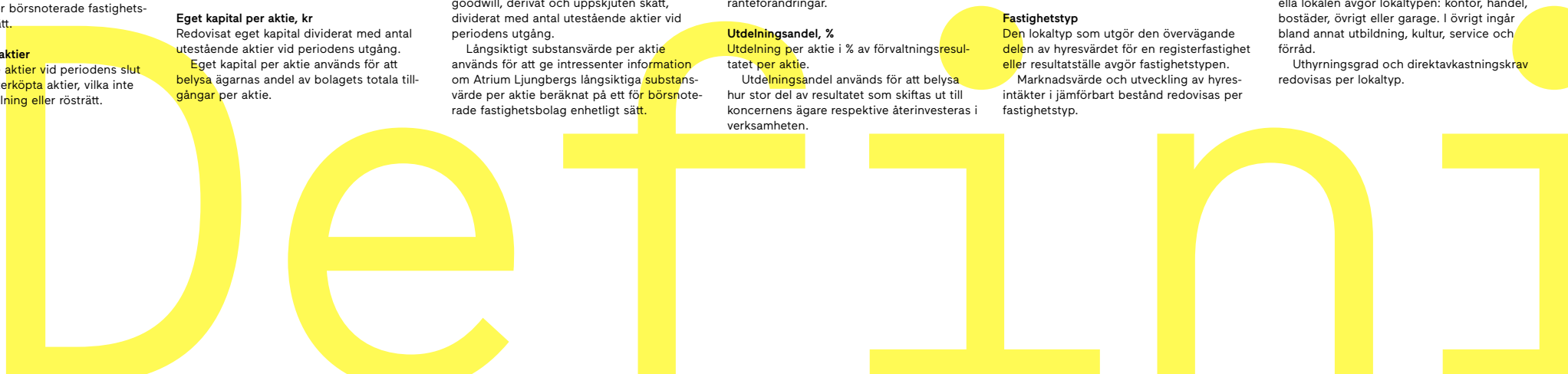
#### LOA, kvm

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

Outstanding  $\geq$  85% av poängen, motsvarar bästa 1 % av de certifierade byggnaderna.

Excellent  $\geq$  70% av poängen, motsvarar topp 10 % av de certifierade byggnaderna.

Very good  $\geq$  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.

#### Normalårskorrigerat

Ett beräknings sätt för att hantera vädrets effekt, att korrigera bort avvikande väder effekter som varmare eller kallare jämfört med det normala under en period. Därmed erhålls ett mer jämförbart nyckeltal mellan perioder och år.

#### 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.

# ttionerna



## 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](http://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, vd och tf cfo  
Telefon: 070-341 53 37  
E-post: [annica.anas@al.se](mailto:annica.anas@al.se)

Rapporttillfällen	
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	
2024.07.04	Husqvarna Group flyttar huvudkontoret till Hagastaden
2024.07.05	Atrium Ljungberg gör stor uthyrning till Menigo i Slakthusområdet
2024.08.27	Nya kontorsuthyrningar i expansiva Sickla
2024.08.30	Universal Music Group får nytt hem i Slakthusområdet
2024.09.04	Flower flyttar till Atrium Ljungbergs Slussen
2024.09.25	Moody's bekräftar Atrium Ljungberg Baa2 rating med negative outlook