



Ökad investeringstakt i  
projektportföljen främjar  
långsiktig tillväxt.

## Bokslutskommuniké januari – december 2024

### Januari – december

**Hysesintäkterna** uppgick till 2 988 mkr (2 821)  
 – varav jämförbart bestånd ökade med 3,9% (9,9).

**Driftöverskottet** uppgick till 2 150 mkr (2 016)  
 – varav jämförbart bestånd ökade med 4,3% (14,4).

**Projekt- och entreprenadomsättningen** uppgick till 528 mkr (412) och bruttoresultatet till 1 mkr (2).

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 1 425 mkr (1 365), motsvarande 11,30 kr/aktie (10,82).

**Orealiserade värdeförändringar** fastigheter uppgick till -272 mkr (-1 658). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -194 mkr (-907).

**Årets resultat** uppgick till 850 mkr (-954), motsvarande 6,74 kr/aktie (-7,56).

**Nettouthyrningen** för året uppgick till 109 mkr (53), varav bolaget sagt upp -27 mkr (-15), för avflyttning inför kommande projekt.

**Årets investeringar** uppgick till 2 692 mkr (2 155), varav 411 mkr (4) avser förvärvade fastigheter, medan fastighetsförsäljningar uppgick till 2 148 mkr (1 826).

**Styrelsen föreslår en utdelning** om 3,60 kr/aktie (3,50) att delas ut vid två tillfällen, motsvarande en utdelningsandel av förvaltningsresultatet om 32% (32).

### Oktober – december

**Hysesintäkterna** uppgick till 740 mkr (710)  
 – varav jämförbart bestånd ökade med 2,8% (6,9).

**Driftöverskottet** uppgick till 516 mkr (500)  
 – varav jämförbart bestånd ökade med 1,4% (12,9).

**Projekt- och entreprenadomsättningen** uppgick till 162 mkr (142) och bruttoresultatet till -1 mkr (3).

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 315 mkr (341), motsvarande 2,50 kr/aktie (2,71).

**Orealiserade värdeförändringar** fastigheter uppgick till -301 mkr (-215). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 282 mkr (-851).

**Periodens resultat** uppgick till 235 mkr (-550), motsvarande 1,87kr/aktie (-4,36).

**Nettouthyrningen** för kvartalet uppgick till -9 mkr (-17), varav bolaget sagt upp -1 mkr (-7), för avflyttning inför kommande projekt.

**Investeringar** uppgick till 1 133 mkr (737), varav 411 mkr (-) avser förvärvade fastigheter.

	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Sammanfattning <sup>1)</sup></b>				
Hysesintäkter, mkr	740	710	2 988	2 821
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	162	142	528	412
Nettoomsättning, mkr	902	852	3 516	3 233
Bruttoresultat, mkr	514	503	2 151	2 019
Förvaltningsresultat, mkr	315	341	1 425	1 365
D:o kr/aktie	2,50	2,71	11,30	10,82
Resultat efter skatt, mkr	235	-550	850	-954
D:o kr/aktie	1,87	-4,36	6,74	-7,56
Fastighetsvärde, mkr	58 362	58 505	58 362	58 505
Investeringar inkl. förvärv, mkr	1 133	737	2 692	2 155
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	-8	-10	135	68
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	-9	-17	109	53
Belåningsgrad, % <sup>2)</sup>	41,4	42,5	41,4	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,8	3,7	3,7
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,9	2,3	2,9	2,3
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	267,25	262,11	267,25	262,11
Börskurs, kr/aktie	198,20	231,20	198,20	231,20
Miljöcertifierad yta (kvm), %	71	72	71	72
Total energiintensitet, kwh/m <sup>2</sup> (normalår, LFL)	158	156	158	156

<sup>1)</sup> För fullständig nyckeltalstabell se sidan 24 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

**+4,4%**

FÖRÄNDRING

DRIFTÖVERSKOTT  
JÄMFÖRBART BESTÅND

**+4,3%**

FÖRÄNDRING

NETTOUTHYRNING


**+109**

MKR

PÅGÅENDE PROJEKT

**9,5**

MDKR



## Vår strategi levererar – stark nettouthyrning och nya byggprojekt.

Under det gångna året har vi levererat en stark nettouthyrning och startat nya byggprojekt. Det är ett tydligt styrkebesked som bekräftar vår långsiktighet och unika stadsutvecklingsstrategi, samt vår förmåga att navigera i utmanande tider.

### Resultat och finansiell ställning

Vi avslutar 2024 med ett stabilt fjärde kvartal där driftöverskottet från förvaltningsverksamheten precis som föregående kvartal växer med 3%. Samtidigt minskar som förväntat förvaltningsresultatet till följd av ökade finansieringskostnader efter att äldre räntebindningar löpt ut och ersatts med nya på högre nivåer. Trots stigande finansieringskostnader ökar förvaltningsresultatet för helåret 2024 med drygt 4% till 1 425 mkr.

Under 2024 har inflationen fallit tillbaka och finansieringsförutsättningarna för fastighetsbolag avsevärt förbättrats. Tillgången till kapitalmarknaden är åter god och finansieringsvillkoren är numera nära nivåer från 2021. Samtidigt innebär lägre inflation lägre hyrestillväxt i befintliga hyreskontrakt. Index för 2025 landade på 1,6% och vi har även justerat ner bedömningen för 2026 från 2% till 1%. Lägre indexutfall och framtida

indexantagande har medfört lägre bedömda kassaflöden i våra värderingar med negativa värdeförändringar som följd där vi i fjärde kvartalet har justerat ned våra fastighetsvärden med 0,5%.

För att kunna förverkliga vår projektportfölj om totalt 40 mdkr är uthyrningen vårt viktigaste fokus. Mot den bakgrunden är det mycket glädjande att vi under 2024, trots utmanande marknadsförutsättningar, levererade en nettouthyrning om totalt 109 mkr där projektuthyrningen agerade draglok. Det resulterade i två nya projektstarter och en investeringsvolym om totalt 9,5 mdkr i pågående byggprojekt vid årets utgång. Lägg därtill en stark balansräkning med en belåningsgrad som uppgår till 41% och god tillgång till finansiering så ger det oss fina förutsättningar att under 2025 ytterligare öka investeringstakten i vår projektportfölj upp till vårt mål om 5% av balansräkningen, motsvarande ca 3 mdkr.

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,60 kr/aktie, vilket är en ökning med 2,9% i jämförelse med föregående år. Utdelningen föreslås ske vid två tillfällen under året.



**Sedan våren 2024 pågår en omfattande upprustning av Söderhallarna**, som fortsatt kommer att inrymma en publik bottenvåning med saluhall och restauranger. De övre våningsplanen får nyrenoverade arbetsplatser och huset kompletteras med påbyggnader och takterrasser. Bland de första kontorshyresgästerna att flytta in blir Ramboll. Det svenska huvudkontoret kommer att bli arbetsplats och bas åt bolagets cirka 600 medarbetare i Stockholm.

## ”Jag är jätteglad att hälsa Ramboll välkomna till Söderhallarna.”

### Transaktionsmarknaden

Under hösten har transaktionsmarknaden sakteliga börjat återhämta sig. Årets transaktionsvolym om 140 mdkr är en ökning med 35% mot föregående år och antalet större transaktioner över en miljard kronor ökade från 18 till 33. I synnerhet under fjärde kvartalet har vi sett fler och större transaktioner genomföras, framförallt inom kontorssegmentet. Dessa transaktioner ger stöd till våra fastighetsvärderingar och indikerar att avkastningskraven nu passerat toppnivåerna och visar på en svagt nedåtgående trend.

### Hyresmarknaden

Hyresmarknaden har under sista kvartalet präglats av en svag efterfrågan i linje med året som helhet. Återhämtningen i svensk ekonomi går långsamt och gör att många verksamheter har svårt att bedöma framtida kontorsbehov. Fokus i flertalet bolag ligger fortsatt på kostnadsbesparingar och effektivisering av förhyrda lokaler. Trots det har vi inte sett några större rörelser på hyresmarknaden drivet av förändrade behov eftersom osäkerheten skapar något av en inlåsnings effekt. Men även om den breda efterfrågan på kontorslokaler fortsatt är begränsad ser vi trots allt signaler på en ökad beslutsrämsighet i lokalfrågan, oavsett om det avser ett minskat eller ökat behov.

Trots svag efterfrågan har vi under årets sista kvartal gjort flera fina uthyrningar, däribland märks Sabis som flyttar sitt huvudkontor till ca 700 kvm i Hagastaden och Help Försäkring som nästan dubblat sin yta till drygt 1 000 kvm på Södermalm. Under årets alla sista dagar tecknade vi också avtal med Ramboll Sweden som kommer att hyra 5 000 kvm i Söderhallarna på Medborgarplatsen. Det svenska huvudkontoret kommer att bli arbetsplats och bas åt bolagets ca 600 medarbetare i Stockholm. Jag är jätteglad att hälsa Ramboll välkomna till Söderhallarna. Vi ser fram emot den dag då huset åter kommer att fyllas med liv från såväl besökare i nya saluhallen och husets alla restauranger,

som alla de som kommer att arbeta här. Söderhallarna kommer bli en riktig Stockholmspärla.

Vi har också framdrift i vårt projekt Mälarterrassen i Slussen. Under det fjärde kvartalet gjordes den första restauranguthyrningen om drygt 700 kvm. Vem aktören är kommer att pressmeddelas under februari. Det här är ett viktigt steg i utvecklingen av nya Slussen som blir en helt unik plats med panoramavy över Gamla stan. Slussen fylls med attraktiva kontor och en mångfald av mat- och kulturopplevelser och är verkligen på väg att återta sin position som Stockholms hjärta.

### Bostadsrättsmarknaden

Under det fjärde kvartalet har vi sett en ökad aktivitet på bostadsmarknaden, även om processerna fortfarande är långa. Många säljare vill eller måste fortsatt sälja sitt befintliga boende först. Priserna på bostadsrätter har stigit med 1,3% i hela landet, med den största ökningen i Stockholm där priserna har ökat med 2,7%. Köparna är mer selektiva och går på många visningar innan de fattar beslut. Samtidigt ser vi att marknadspsykologin är mer positiv än under det tredje kvartalet och vi noterar en ökad aktivitet bland intressenterna.

I början av januari 2025 säljstartade vi det fjärde kvarteret på Nobelberget. Projektet har 80 lägenheter och kommer att säljas i flera etapper där den första omfattar 36 bostäder. Det nya kvarteret skiljer sig från de tidigare med ett koncept särskilt riktat mot barnfamiljer och givetvis med den stora skillnaden att det är det första som byggs i trä.

### Projektportföljen

Vi fortsätter att förverkliga vår projektportfölj vilket är ett styrkebesked. Under året har vi startat två projekt, Hus 43 Gamla & Nya Magasinet och Hus 49 Stora Marknadshallen, båda i Slakthusområdet.



**Satsningen på Campus Sickla** är ett led i att utveckla Sickla som stadsdel med ett blandat innehåll av såväl utbildning som arbetsplatser, bostäder, kultur och service. Byggnaden uppförs i trästomme och med träfasad och är en del av Stockholm Wood City – världens största stadskvarter i trä.

Under hösten påbörjades byggnationen av Stockholm Wood City i Sickla. Det är världens största stadsbyggnadsprojekt i trä som kommer att omfatta ca 7 000 nya arbetsplatser och 2 000 nya bostäder. Sedan lanseringen sommaren 2023 har det uppmärksammats stort av såväl internationell som svensk press och delegationer från hela världen har kommit för att lära sig mer om hur man bygger storskaligt i trä.

Startskottet för Stockholm Wood City är det fjärde kvarteret av bostadsrätter på Nobelberget. Parallellt med detta byggs även Campus Sickla ut med drygt 2 000 kvm utökade lokaler för gymnasieverksamhet, helt i trästomme och med träfasad. Tillbyggnaden beräknas vara klar att ta emot de första eleverna hösten 2025.

Vi har under kvartalet tillträtt Mälarterrassen i Slussen och startat produktionen. Utöver detta har vi friköpt marken för Hus 6 Stationen i Slakthusområdet och erhållit bygglov för det såväl som för Hus 49 Stora Marknadshallen.

I dagarna vann detaljplanen för Stockholms konstnärliga högskola laga kraft och Atrium Ljungberg har ingått exploateringsavtal med Stockholms stad. Därmed står det klart att högskolans flytt till Slakthusområdet blir verklighet. Stockholms konstnärliga högskolas cirka 500 studenter och 250 medarbetare och doktorander kommer att samlas under ett tak med syfte att skapa en attraktiv utbildnings- och forskningsmiljö. Det nya kvarteret, där SKH:s lokaler ingår, kommer att ha en total uthyrbar yta om 27 000 kvm med ett årligt hyresvärde exklusive tillägg om 134 mkr inklusive bedömd indexering fram till inflyttning. Byggstart för projektet, som beräknas stå klart 2030, planeras till våren 2026. Total investering bedöms uppgå till drygt 2 mdkr.

#### Hållbarhet

Vägen framåt är tydlig. Vi ska bli klimatneutrala till 2030 och uppnå netto noll till 2040. Därför är vi väldigt glada över att våra klimatmål nu har blivit godkända av Science Based Targets-initiativet – en global satsning som säkerställer att företags klimatmål är vetenskapligt grundade och i linje med den senaste klimatforskningen och Parisavtalet. För Atrium Ljungberg innebär godkännandet inte bara att våra mål är vetenskapligt validerade utan stärker även bilden av våra ambitioner.

I oktober återupptog vi också vår största klädinsamling, Återwin-win, tillsammans med Stadsmissionen. Initiativet syftar till att belysa vikten av samarbete och uppmuntra medmänsklighet genom att både ge kläder och människor en andra chans. Återwin-win genomfördes tidigare mellan 2014 och 2018 och har under tidigare år visat sig kunna göra riktig skillnad för personer som lever i utsatthet. Insamlingen pågick under tio dagar på våra handelsplatser i Sickla, Malmö och Uppsala, platser med totalt över 35 miljoner besökare varje år.

#### Utsikter 2025

Mycket talar för att återhämtningen i ekonomin kommer att ta fart under 2025 även om det finns både osäkerheter och orosmoln som snabbt kan förändra bilden. Återhämtningen på hyresmarknaden kommer normalt med en eftersläpning vilket gör att den svaga efterfrågan förväntas kvarstå under stora delar av 2025.

Det låga indexutfallet ger ett marginellt tillskott till våra hyresintäkter om 34 mkr för 2025 och de tre kommersiella projekten som färdigställs under senare del av 2025 kommer i större mån att påverka 2026 positivt. Snitträntan i vår finansieringsportfölj steg successivt under 2024 i takt med att äldre räntebindningar förföll. Än finns äldre räntebindningar kvar i portföljen där anpassning till dagens högre ränteläge kommer att ske. Snitträntan förväntas plana ut strax över 3% exklusive outnyttjade kreditfaciliteter, baserat på aktuellt ränteläge och marknadens nuvarande förväntningar om fortsatta räntesänkningar.

De senaste åren har präglats av lågkonjunktur och krig i vår omvärld. I dagarna tillträdde Donald Trump som president i USA. Det skapar oro hos många, inte minst hos mig. I stället för att splittra världen ytterligare behöver vi komma samman för att kunna främja fred och inte minst hållbarhet. Men det viktiga är att påverka det man kan. Därför är jag väldigt glad att vårt bolag tar ansvar i hållbarhetsfrågan, nu senast genom samarbetet med Tim Bergling Foundation, där vi ska samverka för att främja psykisk hälsa hos unga. Det värmer mitt hjärta.

Annica Änäs,  
 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 projektportfölj 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 70% i fastigheter som utvecklas för att äga (merparten kontor) och 30% 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



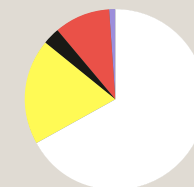
### Väsentliga hållbarhetsmål fram till 2030

- 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. 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) med en jämn könsfördelning och mångfald som speglar samhället 2030.

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

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EFTER KATEGORI

● Kontor	67%	38,3 mdkr
● Handel	19%	10,7 mdkr
● Bostäder	3%	1,5 mdkr
● Projekt	10%	5,7 mdkr
● Byggrätter och mark	1%	0,5 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 och med 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, som i december 2024 blev godkänt enligt 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 322 kg CO<sub>2</sub>e/BTA, vilket är 30% förbättring mot startvärdet. Vi fortsätter även arbetet med att minska vårt klimatavtryck i förvaltningen med ett resultat om 5,5 kg CO<sub>2</sub>/kvm. Resultatet är en minskning med 22% mot startvärdet. Under kvartalet har vi inlett arbetet med ett nytt insamlingssystem för avfall, Collect, vilket förbättrar datakvaliteten. Slutligen har vi under hösten invigt vårt nya huvudkontor. Kontoret har anpassats efter nya behov och återbruk har varit en viktig del med goda resultat. Vi har genom återbruket sparat ca 83% i klimatutsläpp, jämfört med en anpassning i en stomren lokal.

### 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 något minskande jämfört med föregående år. Det beror framförallt på två tidigare försäljningar av förenliga fastigheter. En ny förenlig förvaltningsfastighet har tillkommit under kvartalet.

### 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. Årets resultat uppgick till 61%. Vi ser många goda exempel i våra områden på aktivering, exempelvis deltagande i Allt ljus på Uppsala och i Hagastaden med Stockholm gallery district. Dessa påverkar vårt resultat när det gäller platsutveckling och attraktivitet.

### 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.

### Övriga nyckeltal

I november blev fastigheten Sickla Central en av två finalister i Sweden Green Building Awards som anordnas av SGBC (Sweden green building council). Minskningen av certifierad yta beror på att ett antal förvaltningsfastigheters certifikat har löpt ut och arbetet med att förnya dem pågår.

Mål 2030 hållbarhet	2024	2023	2022	2021	2020	Mål/Kommentar
Klimatavtryck nyproduktion, kgCO <sub>2</sub> e/BTA	322	331	388	-	-	Mål: 50% red. 2025, Klimatneutrala 2030
Procentuell förändring startvärde, %	-30	-28	-15	-	-	Startvärde: 458
Klimatavtryck förvaltning KgCO <sub>2</sub> e/kvm <sup>1) 2)</sup>	5,5	6,0	7,0	-	-	Mål: 22% red. 2025, Klimatneutrala 2030
Procentuell förändring, %	-22	-15	-	-	-	Startvärde 7 (ex. mtrl & hg transp.)
Vår stad index, %	61	43	34	-	-	Mål: 50% 2025, 90% till 2030
Utvärderade leverantörer, % <sup>3)</sup>	32	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 HFW. 2021–2020 avser GPTW

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020	
Fastighetsenergi, kWh/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	80	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>	158	161	178	198	207	Normalårskorrigerad
Total energianvändning, kWh/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	158	156	177	-	-	Faktisk
Energibesparing (n.korr), % kWh/m <sup>2</sup> mot f.g. år <sup>1)</sup>	-1	-1	-14	-6	-6	Jämförbart bestånd, norm. årskorr.
Faktisk besp., % kWh/m <sup>2</sup> mot f.g. år <sup>1)</sup>	0	1	-8	-	-	Jämförbart bestånd, faktisk
Solceller, kvm	25 378	18 823	14 296	14 296	8 202	
Andel gröna avtal, % <sup>1)</sup>	79	75	67	59	44	Av årshyra
Vattenförbrukning, m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	0,38	0,44	0,44	0,46	0,39	
Certifierad yta (kvm), %	71	72	76	96	62	
Certifierade byggnader, antal	48	39	49	55	37	
- varav Breeam, antal	18	6	17	17	13	
- varav Breeam in-use, antal	21	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	2023	2022	2021	2020	
Förenlig omsättning, %	18	21	23	-	-	Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1
- förvaltningsportföljen, %	18	25	24	-	-	Inkluderar 7.7 för mål 1
Förenliga kapitalutgifter, %	22	23	8	-	-	Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1
- förvaltningsportföljen, %	22	33	6	-	-	Inkluderar 7.7 för mål 1
Förenliga driftutgifter, %	14	15	16	-	-	Inkluderar 7.7 för mål 1
- förvaltningsportföljen, %	14	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 beräkningsätt mellan år 2020–2019, siffrorna ej jämförbara.

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

## Fastighetsbestånd

### Fastighetsmarknad

Transaktionsmarknaden har visat på återhämtning under 2024 med en volym om 140 mdkr fördelat på 342 transaktioner. Volymen innebär en ökning mot föregående år med 35%, men är trots detta fortfarande 29% lägre än det historiska genomsnittet. Andelen större transaktioner ökar, och av årets genomförda affärer översteg 33 stycken av dem 1 mdkr, att jämföra med 18 affärer under 2023. Av total transaktionsvolym utgjorde internationella investeringar 17%, jämfört med genomsnittligt utfall under perioden 2015–2023 på 22%.

I likhet med hur det sett ut historiskt står Stockholmsområdet för störst andel (45% under 2024) av total transaktionsvolym. Göteborg visar en positiv utveckling med tre procentenheter jämfört med föregående år, och motsvarar nu 10% av total transaktionsvolym.

Förvärvat och tillträdade fastigheter		Anskaffningsvärde, mkr			
Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	
Lindholmen 43:4	Göteborg	Handel	414	2024-10-16	9
Lindholmen 43:5	Göteborg	Handel	183	2024-10-16	18
Södre Torn 1*	Stockholm	Restaurang	4 243	2024-10-28	116
GA Bas Barkarby	Stockholm	Garage	-	2024-12-06	27
Kolskjulet 1**	Stockholm	Mark (friköp)	-	2024-12-30	241

\* Mälarterrassen  
 \*\* Hus 6 Stationen

Fastighetsförsäljningar					Underliggande pris fastighet, mkr
Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	
Eken 6 och Eken 14	Sundbyberg	Kontor	36 400	2024-06-11	2 114

Bostadssegmentet har under året varit det största segmentet, följt av kontor, logistik/lager och industri. Under 2024 har den uppåtgående trenden på avkastningskraven avstannat.

### 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 periodens utgång totalt 86 fastigheter (75) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 882 000 kvm (945 000).

### Investeringar och försäljningar

Under kvartalet har fem förvärv genomförts. Södre Torn 1 (Mälarterrassen) vid Slussen samt Kolskjulet 1 (Hus 6 Stationen) i Slakthusområdet som är en tidigare tomträtt som förvärvats som äganderätt. Även tre mindre fastigheter har förvärvats i Göteborg och Barkarby.

Fastighetsbestånd 2024.12.31	Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1)</sup>	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr <sup>2)</sup>	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	576	38 264	66 426	2 246	4 013	91
Handelsfastigheter	232	10 673	45 989	890	3 588	93
Bostadsfastigheter	45	1 539	34 034	108	2 379	95
Affärsområde Fastighet	853	50 476	59 151	3 244	3 803	92
- varav Stockholm	542	39 221	72 304	2 338	4 310	92
- varav Uppsala	125	5 678	45 483	432	3 469	92
- varav Göteborg	75	2 665	35 701	195	2 607	83
- varav Malmö	111	2 912	26 139	279	2 505	93
Projektfastigheter	24	5 727	-	47	-	-
Mark och byggrätter	-	546	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	877	56 749	-	3 290	-	-
Exploateringsfastigheter	6	1 613	-	9	-	-
<b>Fastighetsbeståndet totalt</b>	<b>882</b>	<b>58 362</b>	<b>-</b>	<b>3 299</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

<sup>2)</sup> Årlig rabatt om 87 mkr är exkluderad.

Förändring av fastighetsbeståndet mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde, ingående värde	56 813	58 596
Förvärv	411	4
Försäljning	-2 148	-1 826
Investeringar i egna fastigheter	1 945	1 707
Orealiserade värdeförändringar	-272	-1 658
Omklassificeringar	-	-10
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>56 749</b>	<b>56 813</b>
<b>Exploateringsfastigheter</b>		
Bokfört värde, ingående värde	1 692	1 409
Omklassificeringar	-	10
Försäljning brf	-415	-172
Investeringar i bostadsrättsprojekt	336	444
<b>Bokfört värde, utgående värde</b>	<b>1 613</b>	<b>1 692</b>
<b>Fastighetsbeståndet, utgående värde</b>	<b>58 362</b>	<b>58 505</b>

Direktavkastningskrav per region %	Intervall	2024.12.31 Genomsnitt	2023.12.31 Genomsnitt
Stockholm	3,8–6,1	4,5	4,5
Uppsala	4,2–5,9	5,6	5,6
Malmö	4,1–6,3	5,6	5,6
Göteborg	4,9–5,8	4,9	4,9
<b>Totalt</b>	<b>3,8–6,3</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>

Direktavkastningskrav per fastighetskategori %	Intervall	2024.12.31 Genomsnitt	2023.12.31 Genomsnitt
Kontor	3,8–6,1	4,5	4,5
Handel	3,9–6,3	5,5	5,5
Bostäder	4,1–5,0	4,7	4,6
<b>Totalt</b>	<b>3,9–6,3</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>



Under perioden har 2 281 mkr (2 151) investerats i befintliga fastigheter, varav 1 945 mkr (1 707) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 336 mkr (444) avser bostadsrättsaffären. Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 411 mkr (4). 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

Under 2024 har 41% av fastighetsbeståndet externvärderats, varav 18% under kvartal 4. Värderingarna har utförts av Forum fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield samt Newsec. Resterande del har internvärderats och kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.

Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 1% för 2025 och därefter 2% per år. Projektfastigheter värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag i avkastningskravet.

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

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Under 2024 har yielderna dock justerats marginellt uppåt som tillsammans med indexjustering från 2% till 1% för 2025 innebär en värdenedgång om 0,5% under året.

#### Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Bokfört värde vid utgången av perioden uppgick till 1 613 mkr (1 692). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 2 014 mkr (2 125) och avser i huvudsak vår bostadsrättsutveckling i Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.



**I januari 2025 säljstartas Kv 7 på Nobelberget.** Projektet har 80 lägenheter och kommer att säljas i flera etapper, där den första omfattar 36 bostäder. Det nya kvarteret skiljer sig från de tidigare med ett koncept särskilt riktat mot barnfamiljer och med den stora skillnaden att det är det första kvarteret som byggs i trä. Kv 7 utgör tillsammans med Campus Sickla därmed startskottet på byggnationen av megaprojektet Stockholm Wood City i Sickla som totalt kommer att omfatta 250 000 kvm, 7 000 kontorsarbetsplatser och 2 000 bostäder.

## Kund

### Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per den 1 januari 2025 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 3 083 mkr (3034). Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 92% (94). Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid (exklusive bostäder och garage/parkering) uppgick till 4,6 år (4,6).

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

### Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 109 mkr (53), varav projektfastigheter 145 mkr (65). Sålda fastigheter under året har påverkat nettouthyrningen med -7 mkr. Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 392 mkr (257), medan uppsägning från kund uppgick till 256 mkr (189). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 27 mkr (15). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

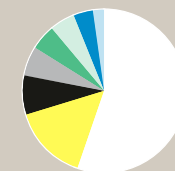
Den negativa nettouthyrningen i fjärde kvartalet hänförs främst till kontor i Kista och Hagastaden medan Södermalm står för en större positiv nettouthyrning inom kontor.

Kontraktsfördelning storlek per 2025.01.01	Antal kontrakt	Andel, %	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel, %
<b>Kommersiellt, kontraktstorlek mkr</b>				
<0,25	513	23%	32	1%
0,25–0,5	107	5%	39	1%
0,5–1,0	197	9%	147	5%
1,0–3,0	341	15%	604	20%
>3,0	236	11%	2 128	69%
<b>Summa</b>	<b>1 394</b>	<b>63%</b>	<b>2 951</b>	<b>96%</b>
Bostäder	591	27%	65	2%
Garage/parkering	220	10%	67	2%
<b>Totalt</b>	<b>2 205</b>	<b>100%</b>	<b>3 083</b>	<b>100%</b>

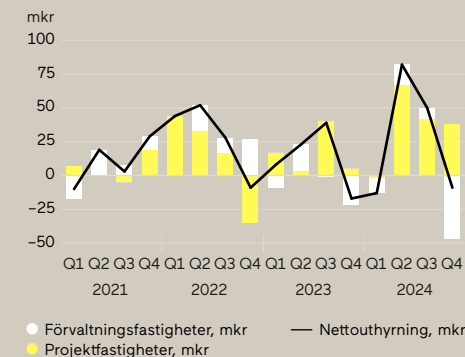
Uppsägningsbart årligt kontraktsvärde 2025.01.01	Antal kontrakt	Uthyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
<b>Kommersiellt, löptid</b>				
2025	283	50	176	6%
2026	337	119	508	17%
2027	322	172	631	20%
2028	208	110	462	15%
2029	86	38	161	5%
2030 och senare	158	244	1 013	33%
<b>Summa</b>	<b>1 394</b>	<b>733</b>	<b>2 951</b>	<b>96%</b>
Bostäder	591	33	65	2%
Garage/parkering	220	183	67	2%
<b>Totalt</b>	<b>2 205</b>	<b>949</b>	<b>3 083</b>	<b>100%</b>

### KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP

● Kontor	56%	1 712 mkr
● Sällanköp	15%	472 mkr
● Kultur/utbildning	8%	232 mkr
● Hälsa/vård	6%	175 mkr
● Restaurang	5%	162 mkr
● Dagligvaror	5%	150 mkr
● Övrigt	4%	116 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 31 december 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 31 december 2024 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 9,5 mdkr, varav 4,4 mdkr återstår att investera. Under kvartalet har Mälarterrassen tillträtts och produktionen startat. Projektet omfattar 6 000 kvm BTA. Av pågående projekt utgör 8,5 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 24%, motsvarande 2,2 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 2026. Vid Brunnsviken, i östra Hagastaden, har bolaget ytterligare en markanvisning där det planeras att byggas 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 9 mdkr, varav 5 mdkr avser kontor och resten bostadsrätter.

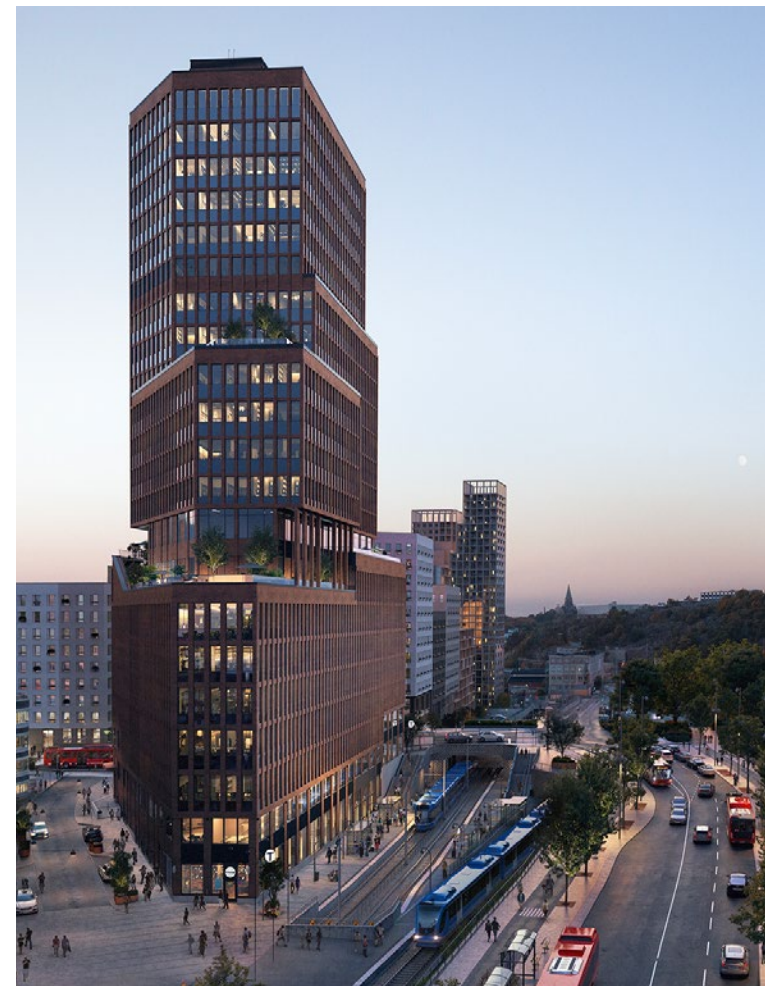
#### — Sickla

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 under första halvåret 2025. 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 för eget ägande, främst kontor och resterande i bostadsrätter.



**Sickla Central blir en knutpunkt i Sickla** där ambitionen är att samla verksamheter som på olika sätt verkar inom hållbar omställning. Huset har en stark hållbarhetsprofil och kommer, som ett av få projekt i Sverige, att uppfylla kraven för Bream-SE Outstanding.

### — 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 45 000 kvm BTA i detaljplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta i samband med kommande detaljplaner. Bolaget har tecknat 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 27 000 kvm uthyrbar yta 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 17 000 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 23 000 kvm BTA. Utvecklingsprojekten i Slussen, vilka planeras genomföras fram till år 2030, motsvarar en total framtida investering om 5 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 har möjlighet att utveckla ytterligare 60 000 kvm BTA varav ca hälften bedöms bli bostäder. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en framtida investeringsvolym om 2 mdkr.

### — Göteborg

Detaljplanearbete för en ombyggnation av fastigheten Tornen på Lindholmen i Göteborg motsvarande 12 000 kvm BTA pågår. 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.



**Strategiskt beläget vid det norra entrétorget blir Hus 6 Stationen.** Huset blir ett nytt landmärke och kommer att utgöra en tydlig entré till hela Slakthusområdet. Hus 6 Stationen kommer att inrymma sex våningar med moderna kontorsarbetsplatser. Husets bottenvåning blir en naturlig mötesplats med restaurang, butiker och ett bekvämt serviceutbud. Dessutom kommer Hus 6 Stationen att innehålla en framtida tunnelbaneuppgång. Inflytt i huset kan påbörjas sommaren 2027.

## 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	50		155	94
- Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	2 000	150	0		5	100
<b>Pågående projekt</b>										
- Campus Sickla	Nacka	Tillbyggn.	Kv 3 2025	-	2 100	130	60		7	100
- PV-palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2025	-	10 500	490	190		58	80
- Sickla Central	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	-	17 100	1 100	340		70	16
- Hus 49 Stora Marknadshallen Slakthusområdet	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026	-	4 200	290	170		E/T <sup>2)</sup>	91
- Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	370	240		18	100
- Mälarterrassen	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	4 200	440	260		33	22
- Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2026	-	26 400	1 720	1 370		151	29
- Hus 43 Gamla & Nya Magasinet Slakthusområdet	Stockholm	Om, -tillbyggn.	Kv 1 2027	-	9 000	700	410		41	40
- Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	-	17 400	1 600	1 010		89	-
<b>Fastigheter att äga</b>				-	<b>124 000</b>	<b>8 480</b>	<b>4 100</b>	<b>11 700</b>	<b>627</b>	<b>48</b>

Bostadsrätter	Vinst-avräkning påbörjas	Bokningsgrad, % <sup>3)</sup>	Försäljningsgrad, % <sup>4)</sup>							
- Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	-	510	-	-	-	83
- Brf Kulturarvet	Nacka	Nybyggn.	Kv 1 2026	5 800	-	470	260	-	-	-
<b>Bostadsrätter</b>				<b>12 400</b>	<b>-</b>	<b>980</b>	<b>260</b>	<b>1 200</b>		
<b>Pågående projekt</b>				<b>12 400</b>	<b>124 000</b>	<b>9 460</b>	<b>4 360</b>	<b>12 900</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

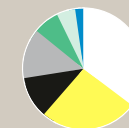
- Kontor, 53%
- Bostäder, 35%
- Handel, 5%
- Övrigt, 7%



### PROJEKTPORTFÖLJ EFTER OMRÅDE

Drygt 85% av arean hänförlig till Stockholm

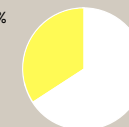
- Sickla, 35%
- Slakthusområdet, 26%
- Uppsala, 11%
- Hagastaden, 13%
- Slussen, 7%
- Övriga Stockholm, 5%
- Göteborg, 2%



### PROJEKTPORTFÖLJ EFTER DETALJPLAN

För 34% av arean finns färdig detaljplan

- Förändring av detaljplan krävs, 66%
- Detaljplan finns, 34%



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	3 900	7 500	310
- Sickla	-	99 000	36 000	5 500	4 400	7 600	370
- Slakthusområdet	145	147 000	45 000	10 000	8 400	11 900	560
- Slussen	-	55 000	55 000	5 200	1 900	6 000	270
- Övriga Stockholm	-	38 000	-	1 700	1 400	2 400	120
Uppsala	-	38 000	12 000	1 900	1 800	2 000	120
Göteborg/Malmö	-	12 000	12 000	400	300	400	10
<b>Summa</b>	<b>145</b>	<b>447 000</b>	<b>173 000</b>	<b>29 700</b>	<b>22 100</b>	<b>37 800</b>	<b>1 760</b>
Avgår driftnetto idag, mkr							-58
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 702
<b>Bostadsrätter</b>							
<b>Stockholm</b>							
- Hagastaden	452	40 000	40 000	3 500	3 500	3 900	
- Sickla	1 007	95 000	35 000	6 200	5 000	7 600	
- Slakthusområdet	198	19 000	-	1 600	1 000	1 700	
Uppsala	144	12 000	12 000	500	500	500	
<b>Summa</b>	<b>1 801</b>	<b>166 000</b>	<b>87 000</b>	<b>11 800</b>	<b>10 000</b>	<b>13 700</b>	
<b>Projektportfölj med start senast år 2030</b>	<b>1 946</b>	<b>613 000</b>	<b>260 000</b>	<b>41 500</b>	<b>32 100</b>	<b>51 500</b>	



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. Etableringen utgör ett viktigt steg i områdets utveckling mot visionen att bli Stockholms mötesplats för mat, kultur och upplevelser.

## Finansiering

Konjunkturen och omvärldsläget förblir osäkert. Kriget i Ukraina och spänningarna i Mellanöstern fortsätter. Trumps kommande politik med starkt fokus på tillväxt och företagande förväntas skapa ökad ekonomisk aktivitet i USA men också oro för ökat inflationstryck via tullar, skattesänkningar och ökande federala underskott. Trumps politik antas också skapa risker för tillväxten och konjunkturen i exportberoende ekonomier. För den svenska ekonomin förutspås dock en återhämtning, drivet av lägre räntor och sänkta skatter. Under 2025 och 2026 förväntas Sverige vidare ha en högre tillväxt än många andra europeiska länder.

I Sverige förväntas inflationen förbli låg vilket möjliggör ytterligare räntesänkningar. Marknaden räknar dock med att räntan planar ut på en nivå runt 2% i mitten på 2025. Den nedåtgående trenden för långräntorna har avstannat och den 10-åriga swapräntan har stigit från en nivå runt 2,2% i slutet på september till nästan 2,8% i början på januari. Givet den rådande osäkerheten kring den makroekonomiska och konjunkturella utvecklingen så förväntas volatiliteten i långräntorna förbli hög.

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 80% av den räntebärande skulden per den 31 december.

Emissionsvillkoren har varit stabila under fjärde kvartalet, drivet av god likviditet hos kreditinvestorer och en

minskad fastighetspremie. Tillgången till kapitalmarknaden är god och finansieringsvillkoren är numera nästan tillbaka på nivåer från 2021.

Även marknaden för företagscertifikat är stark och marginalerna sänktes ytterligare till +40 bp för löptider om tre månader.

Under fjärde kvartalet har den räntebärande skulden, drivet av investeringar i projekten, ökat med 595 mkr till 24 317 mkr. Skuldökningen har finansierats genom nya banklån samt företagscertifikat. Kapitalbindningstiden uppgick till 3,6 år och räntebindningstiden till 3,0 år vid periodens slut. Genomsnittlig utgående ränta uppgick till 2,9% exklusive outnyttjade kreditfaciliteter och 3,1% inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Den genomsnittliga utgående räntan har stigit till följd av att äldre räntebindningar har löpt ut samt att nya lån har tagits upp till rådande marknadsräntor.

Nyckeltal räntebärande finansiering			
	2024.12.31	2023.12.31	
Räntebärande skulder, mkr	24 317	24 966	
Likvida medel, mkr	129	119	
Tillgänglig likviditet, mkr	9 119	7 956	
Andel obelånade tillgångar, %	68%	58%	
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	13%	15%	
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	12%	14%	
Belåningsgrad, %	41,4%	42,5%	
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	3,7	3,7	
Skuldkvot (Nettoskuld/EBITDA), ggr (årstakt)	11,5	12,9	
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,6	3,5	
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,8	
Kreditrating (Moody's)	Baa2, neg.	Baa2, neg.	
Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, %	2,9%	2,3%	
Genomsnittlig utgående ränta inkl. löftesprovisioner, %	3,1%	2,4%	
Marknadsvärde räntederivat, mkr	447	635	
Marknadsvärde valuta-räntederivat, mkr	-257	-245	

Finanspolicy, mandat och utfall	Mål/Mandat	Utfall 2024.12.31
Koncernens räntetäckningsgrad	Minst 2 ggr	3,7 ggr
Koncernens belåningsgrad	Max 45 %	41,4%
Kapitalbindningstid	Minst 2,0 år	3,6 år
Likviditetsbuffert för 12 månader	Minst 100%	Över 100 %
Räntebindningstid	2,5–5,0 år	3,0
Andel räntestjustering inom 12 mån.	Max 45 %	18%
Valutarisk i finansiering	Får ej förekomma	Förekommer ej
Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart	Max 70 %	34%

Kapitalbindning, mkr	Bindningstid	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Totala kreditavtal
2025		201	4 355	4 555	19%	5 155
2026		860	3 504	4 364	18%	5 004
2027		2 554	4 025	6 579	27%	10 379
2028		3 150	1 787	4 936	20%	5 636
2029		0	1 100	1 100	5%	4 100
>2029		2 783	0	2 783	11%	2 783
<b>Totalt</b>		<b>9 546</b>	<b>14 771</b>	<b>24 317</b>	<b>100%</b>	<b>33 057</b>

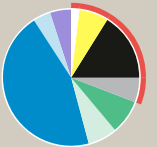
Räntebindning, mkr	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % <sup>1)</sup>
2025	4 443	18%	3,6%
2026	4 204	17%	2,4%
2027	3 850	16%	3,1%
2028	4 560	19%	2,6%
2029	2 560	11%	2,3%
>2029	4 700	19%	3,4%
<b>Totalt</b>	<b>24 317</b>	<b>100%</b>	<b>2,9%</b>

<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 2025 utgör 1 300 mkr fasträntelån och 2 950 mkr derivat, varav 1 500 mkr i av motparten stängningsbara swappar.

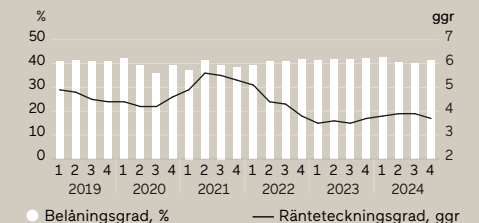
### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

24 317 mkr i räntebärande skulder, varav 80% grön och hållbarhetslänkad finansiering

Banklån	2%	401 mkr
Gröna banklån	7%	1 783 mkr
Hållbarhetslänkade banklån	16%	3 992 mkr
Direktlån	6%	1 452 mkr
Gröna icke säkerställda banklån	8%	1 919 mkr
Obligationer	7%	1 648 mkr
Gröna obligationer	45%	10 868 mkr
Hållbarhetslänkade obligationer	4%	999 mkr
Företagscertifikat	5%	1 255 mkr
Säkerställda lån		



### BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



## Rapport över totalresultat – Koncernen

Belopp i mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Hyresintäkter	740	710	2 988	2 821
Projekt- och entreprenadsättning	162	142	528	412
<b>Nettoomsättning</b>	<b>902</b>	<b>852</b>	<b>3 516</b>	<b>3 233</b>
<b>Kostnad fastighetsförvaltning</b>				
Taxebundna kostnader	-51	-52	-189	-185
Övriga driftkostnader	-54	-46	-205	-183
Förvaltningskostnader	-55	-47	-189	-172
Reparationer	-12	-11	-39	-38
Fastighetskatt	-49	-50	-205	-213
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-3	-12	-13
<b>Summa</b>	<b>-224</b>	<b>-209</b>	<b>-838</b>	<b>-805</b>
Kostnad projekt- och entreprenad	-163	-139	-527	-410
<b>Bruttoresultat</b>	<b>514</b>	<b>503</b>	<b>2 151</b>	<b>2 019</b>
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	516	500	2 150	2 016
- projekt- och entreprenadverksamhet	-1	3	1	2
<b>Central administration</b>	<b>-26</b>	<b>-29</b>	<b>-94</b>	<b>-88</b>
- fastighetsförvaltning	-24	-27	-86	-80
- projekt- och entreprenadverksamhet	-2	-2	-8	-8
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-4	-1	-12	-1
Räntenetto	-158	-122	-573	-522
Tomträttsavgälder	-12	-11	-47	-43
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>315</b>	<b>341</b>	<b>1 425</b>	<b>1 365</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter, orealiserade	-301	-215	-272	-1 658
Fastigheter, realiserade	-4	-0	-32	-9
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-24
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	63	7	522	207
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-51	-6	-421	-172
Derivat, orealiserade	282	-851	-194	-907
<b>Resultat före skatt</b>	<b>305</b>	<b>-724</b>	<b>1 027</b>	<b>-1 199</b>
Aktuell skatt	-9	-2	-44	-59
Uppskjuten skatt	-60	176	-134	304
<b>Periodens resultat</b>	<b>235</b>	<b>-550</b>	<b>850</b>	<b>-954</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>235</b>	<b>-550</b>	<b>850</b>	<b>-954</b>
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.				
Genomsnittligt antal aktier	126 106	126 106	126 106	126 106
Res. per aktie före och efter utspädning, kr	1,87	-4,36	6,74	-7,56



**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 slutet av året skrevs hyresavtal omfattande 700 kvm med den första restauratören.



## Segmentrapportering

2024 jan–dec

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling <sup>1)</sup>	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	3 050	-	-	-	-62	-	2 988
Projekt- och entreprenadsättning	-	-	963	963	-435	-	528
<b>Nettoomsättning</b>	<b>3 050</b>	<b>-</b>	<b>963</b>	<b>963</b>	<b>-497</b>	<b>-</b>	<b>3 516</b>
Kostnad fastighetsförvaltning	-892	-	-	-	53	-	-838
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-15	-933	-949	422	-	-527
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 159</b>	<b>-15</b>	<b>29</b>	<b>14</b>	<b>-21</b>	<b>-</b>	<b>2 151</b>
Central administration	-88	-8	-	-8	2	-	-94
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-12	-12
Räntenetto	-	-	4	4	-4	-573	-573
Tomträttsavgälder	-47	-	-	-	-	-	-47
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 024</b>	<b>-23</b>	<b>33</b>	<b>10</b>	<b>-23</b>	<b>-586</b>	<b>1 425</b>
Värdoförändringar <sup>2)</sup>	-304	101	-	101	-	-194	-397
Skatt	-	-	-	-	-	-178	-178
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 720</b>	<b>78</b>	<b>33</b>	<b>111</b>	<b>-23</b>	<b>-958</b>	<b>850</b>
Investeringar och förvärv	2 356	336	-	336	-	-	2 692
Tillgångar, periodens slut	58 369	1 613	318	1 931	-	1 281	61 581

2023 jan–dec

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling <sup>1)</sup>	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	2 890	-	-	-	-69	-	2 821
Projekt- och entreprenadsättning	-	-	921	921	-509	-	412
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 890</b>	<b>-</b>	<b>921</b>	<b>921</b>	<b>-578</b>	<b>-</b>	<b>3 233</b>
Kostnad fastighetsförvaltning	-861	-	-	-	56	-	-805
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-15	-887	-902	492	-	-410
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 030</b>	<b>-15</b>	<b>34</b>	<b>19</b>	<b>-30</b>	<b>-</b>	<b>2 019</b>
Central administration	-81	-8	-	-8	2	-	-88
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-1	-1
Räntenetto	-	-	3	3	-3	-522	-522
Tomträttsavgälder	-43	-	-	-	-	-	-43
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 906</b>	<b>-23</b>	<b>37</b>	<b>14</b>	<b>-31</b>	<b>-523</b>	<b>1 365</b>
Värdoförändringar <sup>2)</sup>	-1 691	35	-	35	-	-907	-2 564
Skatt	-	-	-	-	-	245	245
<b>Periodens resultat</b>	<b>214</b>	<b>12</b>	<b>37</b>	<b>49</b>	<b>-31</b>	<b>-1 186</b>	<b>-954</b>
Investeringar och förvärv	1 711	444	-	444	-	-	2 155
Tillgångar, periodens slut	58 249	1 692	314	2 006	-	1 524	61 779

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

<sup>2)</sup> Fastigheter, orealiserade -272 mkr (-1 658), Fastigheter, realiserade -32 mkr (-9), Nedskrivning goodwill 0 mkr (-24), Resultat försäljning exploateringsfastigheter 101 mkr (35), Orealiserad värdoförändring derivat -194 mkr (-907).

## Kommentarer till koncernens resultat januari–december 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. Under det fjärde kvartalet 2024 har fyra fastigheter tillträtts men utan resultatpåverkan på 2024.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 988 mkr (2 821) och inkluderar såväl rabatter om -85 mkr (-76) som engångsersättning om dels 10 mkr (-) avseende skadestånd från förlikning i tvist, dels 38 mkr (3) till följd av förtida lösen av hyresavtal. I det tredje kvartalet föregående år erhöles elstöd där 7 mkr krediterades hyresgäster.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd, exklusive engångsersättningar och elstöd, ökade med 3,9%. Ökningen förklaras främst av indexreglering, men påverkas negativt av några avflyttade hyresgäster i slutet av 2023 och början av 2024. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

Hyresintäkter, mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 709	2 606	3,9%
Engångsersättningar/elstöd	48	-5	
Projektfastigheter	170	107	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sålda fastigheter	62	112	
<b>Summa</b>	<b>2 988</b>	<b>2 821</b>	<b>5,9%</b>

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Förändring, %
Kontorsfastigheter	1 795	1 715	4,6%
Handelsfastigheter	812	793	2,4%
Bostadsfastigheter	102	98	4,4%
<b>Jämförbart bestånd</b>	<b>2 709</b>	<b>2 606</b>	<b>3,9%</b>

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 838 mkr (805). I kvartal tre föregående år erhöles ett elstöd om 20 mkr vilket påverkade taxebundna kostnader positivt. För jämförbart bestånd, exklusive elstöd, ökade fastighetskostnaderna med 2,9%, vilket främst förklaras av ökade kostnader för kundförluster och uthyrningskostnader. Kostnad för kundförluster uppgick till 23 mkr, en ökning om 15 mkr. Elkostnaderna fortsätter minska främst p.g.a. lägre elpris.

Fastighetskostnader, mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-767	-746	2,9%
Engångsersättningar/elstöd	-	20	
Projektfastigheter	-56	-54	
Förvärvade fastigheter	0	-	
Sålda fastigheter	-15	-25	
<b>Summa</b>	<b>-838</b>	<b>-805</b>	<b>4,2%</b>

### Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 74% (80) av intäkterna kommer från avtal på löpande räkning som intäktsförs löpande. Resterande del av intäkterna avser fastprisuppdrag, vilka redovisas enligt successiv vinstavräkning.



Atrium Ljungberg är hälftenägare i A house och har sedan 2023 satsat på att expandera konceptet till en rad nya platser i Stockholm. Först ut var Slakthusområdet följt av Katarinahuset i Slussen. Under 2025 öppnar A house sin tredje etablering inom vårt fastighetsbestånd, i Sickla Central. Genom A house kan vi bredda vårt erbjudande och möta ökande efterfrågan på kreativa, flexibla kontorslösningar.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 1 mkr (2). Omsättningen i TL Bygg uppgick till 963 mkr (921), varav 45% (55) avser koncernintern omsättning. TL Byggs förvaltningsresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 33 mkr (37).

### Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 86 mkr (80) och för projekt- och entreprenad till 8 mkr (8). Ökningen inom fastighetsförvaltningen beror främst på satsningar inom hållbarhet och systemutveckling.

### Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -573 mkr (-522), och har påverkats av aktiverad ränta om 75 mkr (90). Generellt sett högre räntenivåer har delvis motverkats av en lägre genomsnittlig skuld jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på genomsnittlig skuldvolym uppgick till 2,7% (2,5). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 47 mkr (43).

### Värdeförändringar

Under året har en ökad aktivitet på kreditmarknaden noterats och kreditmarginaler har sjunkit de första tre kvartalen för att sedan stabiliseras under resten av året. Kreditmarginalerna motsvarar nu nästan nivåerna från slutet av år 2021. Transaktionsmarknaden har börjat återhämta sig, och de transaktioner som har skett visar på fortsatt stabila yieldnivåer.

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Under 2024 har dock yielden justerats marginellt uppåt vilket mitigeras av ett förbättrat kassaflöde. Det medför att realiserade värdeförändringar för 2024 uppgår till -272 mkr (-1 658) motsvarande -0,5% (-2,8).

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -32 mkr (-9) och är hänförligt till försäljningarna av Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg.

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Under perioden har 101 mkr (34) vinstavräknats. Den ackumulerade vinstavräkningen i pågående projekt uppgår till 133 mkr, vilket motsvarar 78% tillträdda lägenheter. Lägenheter som är återköpta till följd av avtalade garantier om återköp samt osålda eller ej tillträdda lägenheter redovisas till det lägsta av koncernens anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Under kvartalet har detta föranlett en återföring av nedskrivning om 3 mkr, totalt för perioden uppgår nedskrivning till 5 mkr.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -194 mkr (-907), främst drivet av förändringar i tid och ändrade marknadsräntor.

Värdeförändring fastighet, mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Avkastningskrav	-663	-3 320
Kassaflöde m m	379	1 638
Projektvinster	48	24
Förvärv	-36	0
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>-272</b>	<b>-1 658</b>
D:o i %	-0,5%	-2,8%
<b>Realiserad värdeförändring</b>	<b>-32</b>	<b>-9</b>
Totala värdeförändringar	-304	-1 667
D:o i %	-0,5%	-2,9%

### Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgick till -12 mkr (-1). Förändringen förklaras främst av utvecklingskostnader för etablering av nya co-workingdestinationer. Destination A house Börshuset i Slakthusområdet, Stockholm, öppnade i februari 2024 och i september 2024 öppnade A house Katarinhuset i Slussen, Stockholm.

### Skatt

Redovisad skatt uppgick till -178 mkr (245) varav -44 mkr (-59) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

Skatteberäkning jan-dec 2024, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 425	
Ej avdragsgill ränta	211	
Skattemässigt avdragsgilla		
- Avskrivningar	-1 044	1 044
- Ombyggnationer	-217	217
- Aktiverad ränta	-75	75
Övrig skattemässig justering	-19	97
<b>Skattepliktigt Förvaltningsresultat</b>	<b>281</b>	<b>1 433</b>
Aktuell skatt	-58	
Försäljning fastigheter	32	-419
Värdeförändring fastigheter	-	-272
Vinstavräkning Brf	-101	101
Värdeförändring derivat	49	-194
- Varav ej skattepliktigt	-49	
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>212</b>	<b>650</b>
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-1	1
- Utgående balans	1	-1
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>212</b>	<b>650</b>
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-44</b>	<b>-134</b>

## Balansräkning i sammandrag – Koncernen

Belopp i mkr	2024.12.31	2023.12.31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	56 749	56 813
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 480	1 296
Goodwill	140	140
Övriga anläggningstillgångar	375	506
Derivat	494	733
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>59 239</b>	<b>59 488</b>
Exploateringsfastigheter	1 613	1 692
Omsättningstillgångar	600	480
Likvida medel	129	119
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 342</b>	<b>2 290</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>61 581</b>	<b>61 779</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	27 927	27 519
Uppskjuten skatteskuld	6 106	6 064
Långfristiga räntebärande skulder	19 756	21 188
Långfristig skuld finansiell leasing	1 480	1 296
Derivat	304	344
Övriga långfristiga skulder	334	329
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>27 980</b>	<b>29 220</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	4 561	3 778
Övriga kortfristiga skulder	1 113	1 260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 673</b>	<b>5 038</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>61 581</b>	<b>61 779</b>

## Förändring i eget kapital – Koncernen

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<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	-	-	-954	-954
Utdelning, 5,30 kr/aktie	-	-	-668	-668
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>23 227</b>	<b>27 519</b>
Periodens resultat	-	-	850	850
Utdelning, 3,50 kr/aktie	-	-	-441	-441
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>23 635</b>	<b>27 927</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 31 december 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 31 december 2024

### Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 58 362 mkr (58 505) fördelat på 56 749 mkr (56 813) i förvaltningsfastigheter och 1 613 mkr (1 692) i exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är värderade till 59 151 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 19 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 1 480 mkr (1 296).

### Intresseföretag och joint ventures

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde per den 31 december 2024 uppgick till 52 mkr (29) och redovisas inom Övriga anläggningstillgångar i koncernens balansräkning.

### Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 27 927 mkr (27 519), vilket motsvarar 221 kr/aktie (218).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 33 702 mkr (33 053), motsvarande 267 kr/aktie (262).

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

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till ca 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits att fastigheterna realiserar under 50 år där 100% av portföljen säljs indirekt via bolag och köpare och säljare delar på skatten.

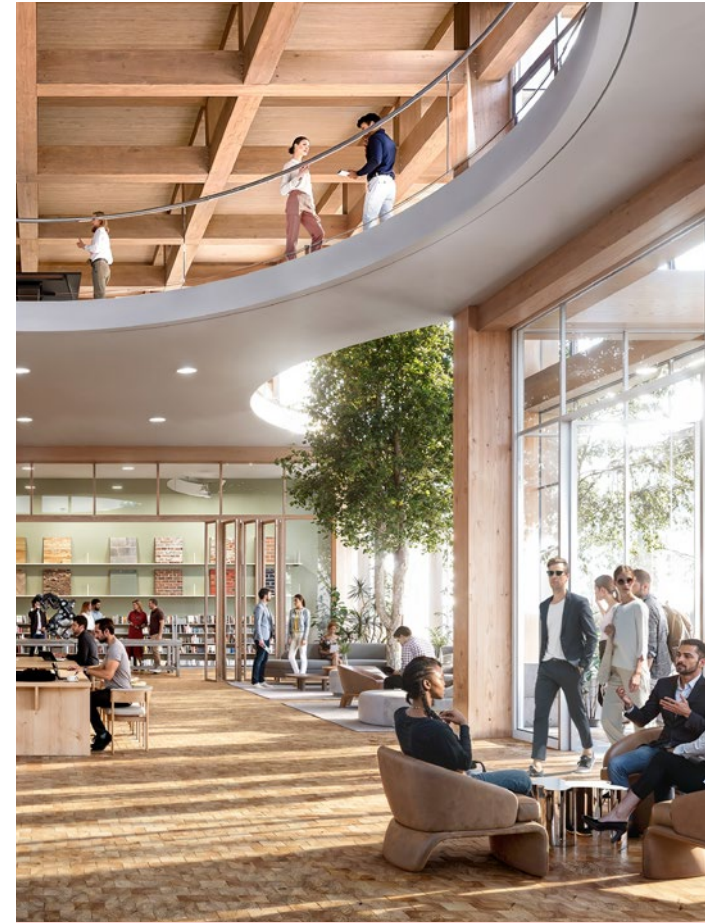
Uppskj. skatteskuld netto 2024.12.31			
mkr	Underlag	Skatteskuld	
		Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag	-0	-0	-0
Periodiseringsfonder	139	29	28
Derivat m.m.	418	86	84
Fastigheter	36 192	7 456	1 918
<b>Summa</b>	<b>36 748</b>	<b>7 570</b>	<b>2 030</b>
Fastigheter, tillg.förvärv	-7 107	-1 464	-
<b>Enligt balansräkningen</b>	<b>29 641</b>	<b>6 106</b>	<b>-</b>

### Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 24 317 mkr (24 966) med en genomsnittlig utgående ränta om 2,9% (2,3). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 41,4% (42,5). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valuta-räntederivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 190 mkr (389). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.

## Kassaflödesanalys – Koncernen

Belopp i mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Förvaltningsresultat	315	341	1 425	1 365
Återföring av- och nedskrivningar	1	3	5	11
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1	7	56	11
Betald skatt	-35	-14	-58	-24
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>280</b>	<b>338</b>	<b>1 427</b>	<b>1 363</b>
Nettoförändring av rörelsekapital	-114	15	-148	-277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>166</b>	<b>353</b>	<b>1 279</b>	<b>1 086</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-411	-	-411	-4
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-722	-737	-2 281	-2 151
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	2 007	1 514
Försäljning av exploateringsfastigheter	73	34	503	180
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-7	-8	-36	-29
Inköp/försäljning av inventarier	-14	-1	-25	-3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 081</b>	<b>-712</b>	<b>-243</b>	<b>-494</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av övriga långfristiga skulder	-3	8	-5	26
Upptagna lån	1 218	1 392	8 037	5 777
Amortering av skuld	-600	-1 102	-8 617	-5 987
Utbetald utdelning	-221	-334	-441	-668
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>394</b>	<b>-36</b>	<b>-1 026</b>	<b>-853</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-522</b>	<b>-395</b>	<b>10</b>	<b>-260</b>
Likvida medel vid periodens början	<b>651</b>	<b>514</b>	<b>119</b>	<b>380</b>
Likvida medel vid periodens slut	<b>129</b>	<b>119</b>	<b>129</b>	<b>119</b>



I Sickla byggs världens största stadskvarter i trä. Stockholm Wood City har fått stor uppmärksamhet och är ett projekt som markerar en era för den hållbara staden. Utöver träbyggnation innefattar projektet innovativa klimat- och energilösningar med strävan att skapa en hel stadsdel som är självförsörjande på energi. Vi kallar den Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående.

## Moderbolaget

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

Nettoomsättningen uppgick till 397 mkr (514).  
 Rörelseresultatet uppgick till –69 mkr (–58).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 346 mkr (316). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om –16 mkr (–284).

Räntebärande skulder uppgick till 18 663 mkr (18 056). Dessa medel finansierar projekt i tidiga skeden och lånas vidare till andra koncernföretag.

Belopp i mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Hyresintäkter	1	0	3	2
Förvaltningsintäkter	126	294	394	512
<b>Nettoomsättning</b>	<b>127</b>	<b>295</b>	<b>397</b>	<b>514</b>
Fastighetskostnader	–0	-	–0	0
Förvaltnings-/administrationskostnader	–145	–311	–464	–570
Avskrivningar	–1	–1	–2	–2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>–20</b>	<b>–17</b>	<b>–69</b>	<b>–58</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	–17	-	–17	-
Ränteintäkter m.m.	274	32	989	786
Räntekostnader m.m.	–93	64	–557	–413
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>145</b>	<b>78</b>	<b>346</b>	<b>316</b>
Bokslutsdispositioner	67	53	66	54
<b>Resultat före skatt</b>	<b>212</b>	<b>131</b>	<b>412</b>	<b>370</b>
Aktuell skatt	-	-	-	–1
Uppskjuten skatt	–26	21	–9	21
<b>Periodens resultat</b>	<b>186</b>	<b>151</b>	<b>403</b>	<b>390</b>

Belopp i mkr	2024.12.31	2023.12.31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar	18	6
Finansiella anläggningstillgångar	3 024	2 175
Omsättningstillgångar	26 327	26 637
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 368</b>	<b>28 818</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	10 188	10 227
Obeskattade reserver	3	2
Avsättningar	30	24
Långfristiga skulder	14 406	14 622
Kortfristiga skulder	4 742	3 944
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 368</b>	<b>28 818</b>

## Nyckeltal<sup>1)</sup>

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	3 803	3 636	3 803	3 636
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94	92	94
Överskottsgrad, %	70	71	72	71
Fastighetsvärde, kr/kvm	59 151	56 186	59 151	56 186
Värderingsyield, %	4,7	4,6	4,7	4,6
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	882	945	882	945
Antal fastigheter vid periodens utgång	86	75	86	75
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>				
Belåningsgrad <sup>3)</sup> , %	41,4	42,5	41,4	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,8	3,7	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,4	13,4	11,5	12,9
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	3,4	-7,9	3,1	-3,4
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	1,2	1,6	2,9	0,4
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,9	2,3	2,9	2,3
Räntebindning, år	3,0	3,8	3,0	3,8
Kapitalbindning, år	3,6	3,5	3,6	3,5
<b>DATA PER AKTIE</b>				
Förvaltningsresultat, kr	2,50	2,71	11,30	10,82
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,32	2,69	10,84	10,49
Resultat efter skatt, kr	1,87	-4,36	6,74	-7,56
Långsiktigt substansvärde, kr	267,25	262,11	267,25	262,11
Aktuellt substansvärde <sup>2)</sup> , kr	251,16	245,62	251,16	245,62
Avyttringsvärde, kr	220,22	219,49	220,22	219,49
Utdelning, kr (föreslagen för 2024)	-	-	3,60	3,50
Börskurs, kr	198,20	231,20	198,20	231,20
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
<b>MEDARBETARE</b>				
Medelantal anställda	271	288	271	285

<sup>1)</sup> Se definitioner sid. 31–32, se avstämningar för nyckeltal på [www.al.se](http://www.al.se).

<sup>2)</sup> Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 6% använts.

<sup>3)</sup> Ny definition från Q2 2023, beräknat på netto räntebärande skulder istället för brutto. Nyckeltalen är omräknade.



**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.



## Härledning av nyckeltal

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

Avstämningar mot de finansiella rapporterna lämnas för de alternativa nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna och som bedömts väsentliga att specificera. Se även definitioner på sid. 31–32.

	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
<b>SUBSTANSVÄRDEN</b>				
Antal utestående aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
Eget kapital	27 927	27 519	27 927	27 519
+ Beslutad ej verkställd utdelning	-	-	-	-
- Derivat	-191	-390	-191	-390
- Goodwill	-140	-140	-140	-140
- Uppskjuten skatt	6 106	6 064	6 106	6 064
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>33 702</b>	<b>33 053</b>	<b>33 702</b>	<b>33 053</b>
kr/aktie	267,25	262,11	267,25	262,11
- Bedömd verklig uppskjuten skatt (se sid 21)	-2 030	-2 079	-2 030	-2 079
<b>Aktuellt substansvärde</b>	<b>31 673</b>	<b>30 975</b>	<b>31 673</b>	<b>30 975</b>
kr/aktie	251,16	245,62	251,16	245,62
+ Derivat	191	390	191	390
- Uppskjuten skatt, netto	-4 077	-3 985	-4 077	-3 985
- Räntebärande skuld	24 317	24 966	24 317	24 966
- Verkligt värde ränteb. skuld	-24 332	-24 665	-24 332	-24 665
<b>Avyttringsvärde</b>	<b>27 772</b>	<b>27 679</b>	<b>27 772</b>	<b>27 679</b>
kr/aktie	220,22	219,49	220,22	219,49
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT</b>				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	315	341	1 425	1 365
- Aktuell skatt förvaltningsresultat (se sid 18)	-22	-2	-58	-43
<b>Förvaltningsresultat efter skatt</b>	<b>293</b>	<b>340</b>	<b>1 367</b>	<b>1 322</b>
Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
kr/aktie	2,32	2,69	10,84	10,49
<b>ÖVERSKOTTSGRAD</b>				
Driftöverskott	516	500	2 150	2 016
Hyresintäkter	740	710	2 988	2 821
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>70</b>	<b>71</b>	<b>72</b>	<b>71</b>

	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
<b>BELÄNINGSGRAD</b>				
Förvaltningsfastigheter	56 749	56 813	56 749	56 813
+ Exploateringsfastigheter	1 613	1 692	1 613	1 692
Summa fastigheter	58 362	58 505	58 362	58 505
Räntebärande skulder	24 317	24 966	24 317	24 966
- Likvida medel	-129	-119	-129	-119
Nettoskuld	24 187	24 847	24 187	24 847
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>41,4</b>	<b>42,5</b>	<b>41,4</b>	<b>42,5</b>
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD</b>				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	315	341	1 425	1 365
+ Räntenetto	158	122	573	522
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	63	7	522	207
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-51	-6	-421	-172
Summa	485	464	2 099	1 922
Räntenetto	158	122	573	522
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,1</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>
<b>NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)</b>				
Räntebärande skulder	24 317	24 966	24 317	24 966
- Likvida medel	-129	-119	-129	-119
Nettoskuld	24 187	24 847	24 187	24 847
Bruttoresultat	514	503	2 151	2 019
- Central administration	-26	-29	-94	-88
- Tomträttsavgälder	-12	-11	-47	-43
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	63	7	522	207
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-51	-6	-421	-172
EBITDA	489	465	2 111	1 923
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)</b>	<b>12,4</b>	<b>13,4</b>	<b>11,5</b>	<b>12,9</b>
<b>AVKASTNINGSMÅTT</b>				
Periodens resultat	235	-550	850	-954
Eget kapital, genomsnitt	27 810	27 795	27 723	28 330
<b>Avkastning eget kapital, % (årstakt)</b>	<b>3,4</b>	<b>-7,9</b>	<b>3,1</b>	<b>-3,4</b>
Periodens resultat före skatt	305	-724	1 027	-1 199
+ Räntenetto	158	122	573	522
+ Värdeförändring derivat	-282	851	194	907
Resultat	180	248	1 795	231
Summa tillgångar, genomsnitt	61 220	62 047	61 680	62 838
<b>Avkastning totalt kapital, % (årstakt)</b>	<b>1,2</b>	<b>1,6</b>	<b>2,9</b>	<b>0,4</b>

## Kvartalsöversikt

## RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1
Hysesintäkter	740	741	753	755	710	700	699	712
Projekt- och entreprenadsättning	162	114	142	111	142	95	92	84
<b>Nettoomsättning</b>	<b>902</b>	<b>855</b>	<b>895</b>	<b>865</b>	<b>852</b>	<b>795</b>	<b>790</b>	<b>796</b>
Kostnader för fastighetsförvaltning	-224	-196	-205	-214	-209	-171	-200	-224
Kostnader projekt- och entreprenad	-163	-113	-142	-108	-139	-96	-90	-85
Bruttoresultat	514	546	547	543	503	528	500	487
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	516	545	548	541	500	529	498	489
- projekt- och entreprenadverksamheten	-1	1	-1	3	3	-1	2	-1
<b>Central administration</b>	<b>-26</b>	<b>-17</b>	<b>-28</b>	<b>-22</b>	<b>-29</b>	<b>-19</b>	<b>-23</b>	<b>-17</b>
- fastighetsförvaltning	-24	-15	-26	-20	-27	-17	-21	-15
- projekt- och entreprenadverksamheten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Resultat från intresseföretag	-4	-4	-2	-2	-1	-1	-0	-
Finansiella intäkter och kostnader	-170	-158	-146	-146	-132	-143	-145	-144
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>315</b>	<b>365</b>	<b>371</b>	<b>373</b>	<b>341</b>	<b>366</b>	<b>332</b>	<b>326</b>
<b>Värdeförändringar</b>								
Fastigheter, orealiserade	-301	75	-39	-7	-215	-454	-588	-401
Fastigheter, realiserade	-4	0	-29	0	-0	6	-8	-6
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-24
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	63	41	398	20	7	26	174	-
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-51	-23	-330	-16	-6	-22	-147	3
Derivat, orealiserade	282	-514	-122	160	-851	107	88	-252
<b>Resultat före skatt</b>	<b>305</b>	<b>-56</b>	<b>249</b>	<b>529</b>	<b>-724</b>	<b>29</b>	<b>-149</b>	<b>-355</b>
Skatt	-69	8	6	-123	174	7	1	63
<b>Periodens resultat</b>	<b>235</b>	<b>-48</b>	<b>256</b>	<b>406</b>	<b>-550</b>	<b>36</b>	<b>-148</b>	<b>-292</b>

NYCKELTAL <sup>1)</sup>

	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>								
Hysesvärde, kr/kvm	3 803	3 731	3 714	3 664	3 636	3 469	3 450	3 441
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	94	93	93	93
Överskottsgrad, %	70	74	73	72	71	76	71	69
Fastighetsvärde, kr/kvm	59 151	59 375	59 065	58 884	56 186	56 323	56 661	57 315
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6	4,6	4,5
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	882	881	912	960	945	945	945	943
Antal fastigheter vid periodens utgång	86	73	73	75	75	75	75	75
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Belåningsgrad, % <sup>2)</sup>	41,4	40,1	40,4	42,6	42,5	41,8	41,8	41,3
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,7	3,9	3,9	3,8	3,7	3,5	3,6	3,5
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	11,5	11,1	11,2	12,7	12,9	13,0	13,3	14,1
Avkastning på eget kapital R12, %	3,1	0,2	0,5	-0,9	-3,4	-4,9	-3,5	7,7
Avkastning på totalt kapital R12, %	2,9	3,0	2,1	1,1	0,4	-1,7	-0,9	4,4
Genomsn. utgående ränta, %	2,9	2,8	2,3	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3
Räntebindning, år	3,0	3,3	3,2	3,2	3,5	3,5	3,8	4,0
Kapitalbindning, år	3,6	3,5	3,5	3,3	3,8	3,8	3,9	4,1
<b>Data per aktie</b>								
Förvaltningsresultat, kr	2,50	2,90	2,94	2,96	2,71	2,90	2,63	2,58
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,32	2,78	2,81	2,93	2,69	2,81	2,49	2,49
Resultat per aktie, kr	1,87	-0,38	2,03	3,22	-4,36	0,29	-1,17	-2,32
Långsiktigt substansvärde, kr	267,25	268,85	265,06	262,99	262,11	263,06	264,42	266,70
Aktuellt substansvärde <sup>2)</sup> , kr	251,16	253,22	248,81	246,03	245,62	245,15	246,64	249,09
Avyttringsvärde, kr	220,22	219,97	220,99	220,45	219,49	232,59	233,98	231,35
Börskurs, kr	198,20	246,00	205,50	209,20	231,20	178,10	186,60	169,00
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 31–32. 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 6% 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. 1–15 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2023.

### Redovisning av elstöd

Atrium Ljungberg redovisade erhållet elstöd om 20 mkr i tredje kvartalet 2023. Mottaget elstöd redovisas som en kostnadsreduktion vid den tidpunkt där vi med rimlig säkerhet kunnat säkerställa att villkoren som är förknippade med stödet är uppfyllda.

### Redovisning av resultat från bostadsutveckling

Resultat från försäljningar av fastigheter som avses avyttras såsom bostadsrättsföreningar efter färdigställande redovisas när fastigheten är färdigställd och i takt med att bostadsrättsköparna tillträder lägenheterna. Resultatet redovisas brutto inom Värdeförändringar i resultaträkningen på raderna Intäkt försäljning exploateringsfastighet och Kostnad försäljning exploateringsfastighet.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i RFR2 Redovisning för juridiska personer. I moderbolaget tillämpas inte IFRS 16 utan

istället tillämpas RFR 2 (IFRS 16 p.2–12), vilket då moderbolaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per den 31 december 2024 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 304 mkr (344) redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om –16 mkr (–284) 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 24 317 mkr (24 966) och dess verkliga värde till 24 332 mkr (24 665). Beräkningen av verkligt värde för noterade obligationer baseras på marknadsvärdet av skuldinstrumenten. 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 A house at Östermalm AB om 36 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. 25.

### 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 –535 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med 272 mkr och realiserad värdeförändring fastighet skulle justeras med 249 mkr. Värdeförändring derivat skulle förändras med 295 mkr och uppskjuten skatt med –58 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om 223 mkr.

#### Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –19 613 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderättstillgång och leasingkulld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –1 480/1 480 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 –494 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –3 456 mkr och eget kapital med –17 170 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 41,4% samtidigt som ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,0 respektive 3,6 år. Vid samma tidpunkt fanns en likviditetsbuffert om drygt 9 mdkr.

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

Känslighetsanalys fastighetsvärde Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, mkr	Belåningsgrad, %
-10%	-4 506	45,9%
-5%	-2 253	43,6%
0%	0	41,4%
+5%	2 253	39,5%
+10%	4 506	37,8%

Känslighetsanalys kassaflöde Faktor	Resultat efter skatt, mkr +/- 1 %-enhet
Hyresnivå/index	+24/-24
Uthyrningsgrad	+26/-26
Fastighetskostnader	-7/+7
Räntekostnader	-24/+24
Värdering: avkastningskrav	-6 830/+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 scenarier kan föra med sig.

### Händelser efter balansdagen

Under inledningen av 2025 blev hyresavtalet med Stockholms konstnärliga högskola (SKH) i Slakthusområdet ovillkorat i och med att detaljplanen för kvarteret vann laga kraft. Hyresavtalet, med en avtalstid om 20 år, omfattar 20 000 kvm LOA. Det nya kvarteret kommer att ha en total uthyrbar area om 27 000 kvm med ett årligt hyresvärde exklusive tillägg om 134 mkr inklusive bedömd indexering fram till inflyttning. Byggstart för projektet som beräknas stå klart i sin helhet 2030 planeras till våren 2026. Total investering bedöms uppgå till 2 mdkr.

Under januari 2025 har förhandlingar hållits med Conendum som är under rekonstruktion. Företaget kommer att avflytta från sina lokaler om 5 000 kvm i Glashuset i Slussen under februari. Både uthyrningen till SKH och Conendums uppsägning inkluderas i nettouthyrningen för det första kvartalet 2025.

### Rapportens undertecknande

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

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

Nacka den 31 januari 2025

Annica Ånäs  
 Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ.) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 31 januari 2025 kl. 07.30 CET.

## Aktien

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av kvartalet ca 7 200 aktieägare (7 500). De tio största enskilda ägarna per den 31 december 2024 framgår av tabellen nedan.

### Förvärv och avyttring av egna 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 eller avyttra egna aktier. Syftet är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde, per den 31 december 2024, 7 114 875 aktier av serie B. Under 2024 gjordes inga förvärv (0 mkr) eller avyttringar (0 mkr).

### Direkt- och totalavkastning

Styrelsen föreslår till stämman att besluta om en utdelning om 3,60 kr/aktie, vilket motsvarar en direktavkastning om 1,8% (1,5) beräknat på kursen vid periodens utgång och som föreslås delas ut vid två tillfällen.

Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit -13% (38).

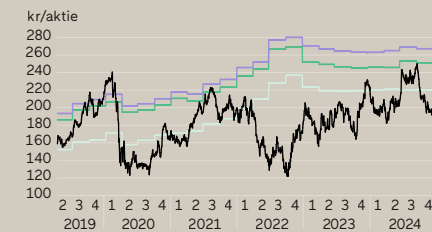
Aktiedata	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Aktiekurs, SEK</b>		
- Lägsta	178,60	209,20
- Högsta	252,00	233,40
- Stängningskurs	198,20	231,20
Börsvärde, mdkr	25,0	29,2
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	74%	88%
P/E	29,4	neg.
Aktiens direktavkastning	1,82%	1,5%

### Större aktieägare per 2024.12.31

	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	29 351	31,6	23,7
Coop Östra	0	32 361	20,0	24,3
Familjen Holmström	1 810	15 049	20,4	12,7
Varma Pensionsförsäkringar	0	8 117	5,0	6,1
Carnegie fonder	0	7 347	4,5	5,5
Swedbank Robur Fonder	0	3 544	2,2	2,7
Vanguard	0	1 937	1,2	1,5
AFA Försäkring	0	1 706	1,1	1,3
Länsförsäkringar Fonder	0	1 648	1,0	1,2
Handelsbanken Fonder	0	1 517	0,9	1,1
Övriga	0	19 529	12,0	20,0
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>4 000</b>	<b>122 106</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta aktier	0	7 115		
<b>Totalt antal emitterade aktier</b>	<b>4 000</b>	<b>129 221</b>		

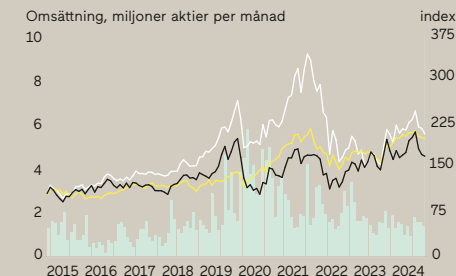
<sup>1)</sup> Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

### LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS



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

### ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



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

Källa: Nasdaq

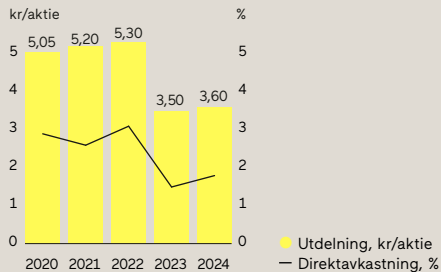
## Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

### 1. Stabil utdelning

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

#### UTDELNING OCH AKTIENS DIREKTAVKASTNING

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

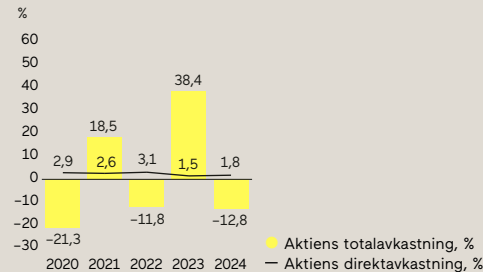


### 2. Möjlighet till god värdetillväxt

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

#### AKTIENS TOTALAVKASTNING

Totalavkastning i genomsnitt 15% de senaste fem åren.

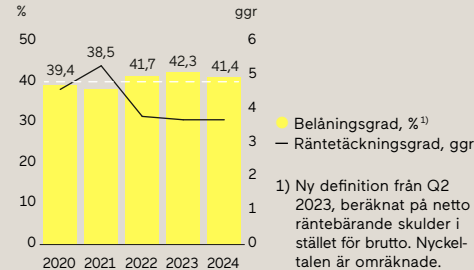


### 3. Låg finansiell risk

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

#### BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

God belåningsgrad och räntetäckningsgrad.



### 4. Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår verksamhets påverkan på människor och miljö.

#### UTVALDA HÅLLBARHETSMÅL

- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040, med halverad klimatpåverkan från planerade och pågående projekt 2025 samt godkända mål 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 könsfördelning 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, %

Utdelningsandel 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 uthyrbare 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 förutda avflyttningar och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

#### LOA, kvm

Lokalarea avser byggnadens uthyrbare 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 förärd.

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

#### Nettouthyrning

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

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

#### Projektfastighet

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

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet sker vid färdigställandetidpunkten.

#### Projektvinst, %

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

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

#### Tomträtter

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

#### Tomträttsavgäld

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

#### Uthyrbar area, kvm

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

#### Uthyrningsgrad, %

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

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

#### Vakansgrad, %

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

#### Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i % av redovisade hyresintäkter.

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

#### Hållbarhetsrelaterade definitioner

##### Breem

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

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

Betygsnivåer för 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 kontrakterade 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 beräkningsätt 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.

tionärer



## 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

Anna Jepson, cfo  
Telefon: 072-565 85 23  
E-post: [anna.jepson@al.se](mailto:anna.jepson@al.se)

Rapporttillfällen	
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	
2024.10.03	Matateljéns restaurang återuppstår – i Slakthusområdet
2024.10.09	Atrium Ljungberg och Stadsmissionen återupplivar sin största klädinsamling Återwin-win – till förmån för människor i utsatthet
2024.10.16	Byggstart för världens största trästad i Sickla
2024.10.22	Sabis flyttar sitt huvudkontor till Mineralvattenfabriken i Hagastaden
2024.10.23	Lager 157 öppnar på Mobilia i Malmö
2024.12.27	Atrium Ljungberg hyr ut närmare 5 000 kvm i nya Söderhallarna