

”FINANSIELL STABILITET OCH ATTRAKTIVA PLATSER SKAPAR TRYGGHET I OROLIGA TIDER”

HYRESINTÄKTER JÄMFÖRBART
 BESTÅND, EXKLUSIVE
 CORONARABATTER, %

-0,2

RESULTAT FÖRE
 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, MKR

1124

INVESTERINGAR I
 EGNA FASTIGHETER, MKR

2513

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- I december genomfördes två fastighetsförvärv i centrala Uppsala.
- Hyreskontrakt tecknades med XXL om 3 100 kvm i den nya delen av Sickla galleria.
- Beslut fattades i december om att byggstarta det andra bostadskvarteret omfattande 56 bostadsrättslägenheter på Nobelberget i Sickla.
- I oktober invigdes vård- och hälsohuset Curanten och de första hyresgästerna flyttade in.
- I december fattades beslut om byggstart för 98 bostadsrätter i det andra kvarteret i Parkhusen i Gränbystaden.

- **Nettoomsättningen** ökade till 2 839 mkr (2 811) varav hyresintäkter uppgick till 2 344 mkr (2 577).
- **Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen uppgick till 1 565 mkr (1 767), en minskning med 11,4 procent. Minskningen förklaras av frånträde av Farsta Centrum i juni 2020, Kolding 1 och Kolding 2 i Kista som frånträddes i september 2019, tillfälliga coronarabatter, ökade kostnader för befarade och konstaterade kundförluster samt fastighetsskatt. För jämförbart bestånd har driftöverskottet, exklusive coronarabatter, från fastighetsförvaltningen ökat med 0,5 procent.
- **Resultat före värdeförändringar** uppgick till 1 124 mkr (1 234).
- **Orealiserade värdeförändringar** förvaltningsfastigheter uppgick för det fjärde kvartalet till 623 mkr (686) och för helåret till -119 mkr (2 283). För det fjärde kvartalet hänförs värdeökningen till kontors- och projektfastigheter, främst relaterat till sänkta avkastningskrav. Värdeförändringen för helåret förklaras främst av höjda avkastningskrav och lägre förväntade kassaflöden för handelsfastigheter samt sänkta avkastningskrav för kontorsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick för helåret till -252 mkr (-90) till följd av lägre marknadsräntor.
- **Periodens resultat** uppgick till 867 mkr (2 807). Minskningen förklaras främst av negativa värdeförändringar på fastigheter.
- **Resultat per aktie** uppgick till 6,69 kr (21,59).
- **Nettouthyrningen** för perioden uppgick till -16 mkr (-82) varav 27 mkr (-46) avsåg projektfastigheter.
- **Fastighetsförvärv** uppgick till 410 mkr (1 174) och fastighetsförsäljningar uppgick till 3 979 mkr (1 031).
- **Tillfälliga coronarabatter** uppgick netto till 43 mkr, varav 4 mkr var hänförliga till det fjärde kvartalet.
- **Styrelsen föreslår en utdelning** om 5,05 kr/aktie (5,00).

	Helår 2020 jan-dec	Helår 2019 jan-dec	Kvartal 2020 okt-dec	Kvartal 2019 okt-dec
Nyckeltal ¹⁾				
Fastighetsvärde, mkr	47 334	48 509	47 334	48 509
Överskottsgrad, %	67	69	65	66
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,6	1,6	1,6
Börskurs, kr per aktie	172,80	226,00	172,80	226,00
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr per aktie	217,95	215,12	217,95	215,12

Finansiella mål ¹⁾

Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år	2 513	1 810	704	593
Avkastning på eget kapital rullande 12, >10 % över tid	3,8	12,9	3,8	12,9
Belåningsgrad, <45 %	39,9	41,7	39,9	41,7
Räntetäckningsgrad, > 2,0 ggr	4,6	4,4	7,2	4,3

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sidan 22 och för definitioner se sidorna 28-29.

VD-KOMMENTAR

PANDEMIÅRET 2020

2020 har varit ett omvälvande år som präglats av pandemin. Något jag aldrig trodde jag skulle få uppleva och hoppas slippa igen. Alla företag har påverkats och fastighetsbranschen är inget undantag. Effekterna framåt av pandemin är fortfarande svårbedömda men jag vågar ändå vara försiktigt optimistisk. Pandemin har visat på människors anpassningsförmåga och flexibilitet, men också på ett grundläggande behov av interaktion. Människor behöver mötas för att utvecklas och denna insikt utgör till stor del grunden för vår stadsutvecklingsstrategi.

RESULTAT

Vi levererar ett helårsresultat före värdeförändringar om 1 124 miljoner kronor. Det är drygt 100 miljoner kronor lägre än föregående år.

Den största anledningen till resultatförsämringen är dels lämnade rabatter kopplade till hyresstödsförordningen, men framför allt försäljningen av Farsta Centrum i juni 2020. Försäljningen innebar en stärkt balansräkning och en minskad exponering mot handel.

DIVERSIFIERAD FASTIGHETSPORTFÖLJ GER STYRKA

Atrium Ljungbergs strategi bygger på att äga och utveckla stora, sammanhängande platser i några av Sveriges starkaste tillväxtområden. Av den totala projektportföljen ligger merparten av våra projekt vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet. I den ökande urbaniseringen blir spårbunden trafik allt viktigare. Vi ser att en kontorsfastighet med direkt anslutning till tunnelbana har cirka 30 procent högre hyresnivåer än motsvarande kontorsprodukt bara någon kilometer därifrån. Jag är övertygad om att detta även fortsatt kommer att vara avgörande för hyresnivåerna.

Givet samhällstrender som digitalisering, hållbarhet och lokalt engagemang kommer vår strategi att vara fortsatt framgångsrik. Bredd är en styrka för att säkerställa ekonomisk hållbarhet i ett föränderligt samhälle. Vi utvecklar hela stadsdelar med ett blandat innehåll där helheten blir så mycket starkare än delarna var för sig.

I och med starten för detaljplanen för Centrala Sickla uppgår vår projektportfölj för möjliga projekt till hela 36 miljarder kronor. Av dessa avser 13 miljarder framtida investeringar i Sickla, åtta miljarder avser Slussen och Hagastaden, åtta miljarder Slakthusområdet och tre miljarder Gränbystaden i Uppsala. Vårt mål är att investera två miljarder årligen i egna utvecklingsprojekt. Dessa kommer att genomföras i den takt som är strategiskt och ekonomiskt riktigt givet marknadsläget.

FRAMGÅNGSRIK BOSTADSAFFÄR

På Nobelberget i Sickla skapas ett levande område med bostäder, kreativa verksamheter, park, och förskola. Totalt planeras för cirka 500 bostäder. Intresset för lägenheterna har varit stort och det första kvarteret, med 68 lägenheter, sålde slut i november förra året och vi kommer att redovisa vinsten för det projektet under andra kvartalet i år, när vårt slutliga överlämnande till föreningen skett. I Nobelbergets andra kvarter, med inflyttning i juni 2022, har vi en bokinnsnivå om 80 procent. I januari 2021 öppnade förskolan i den gamla Panncentralen och ett kafferosteri i Formalinfabriken. Det är fantastiskt roligt att se allt komma på plats och att intresset för Nobelberget bara växer.

FÖRVARV I UPPSALA

Innan jul genomförde vi två förvärv i centrala Uppsala; Uppsala Kvarngården 33:2, mer känd som det gamla Mejeriet samt delar av projektfastigheten Uppsala Kungsängen 22:2, även kallad Ångkvarnen som ligger vid kajen utmed Fyrisån. Förvärvet avser tre historiska byggnader inom fastigheten som alla har ett högt kulturvärde. Vi ska nu omvandla dessa till högkvalitativa kontor med levande bottenvåningar. De tre byggnaderna kommer att omfatta cirka 9 300 kvadratmeter och beräknas vara inflyttningsklara 2026.

HÅLLBARHET

Vi är anslutna till FN:s Global Compact och står bakom dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion. Hållbarhetsarbetet är centralt och under 2020 inledde vi arbetet med att förnya våra hållbarhetsmål som löper ut 2021. En del i detta är en omfattande dialog som genomförts med våra viktigaste intressenter: medarbetare, hyresgäster, ägare, finansärer, kommuner och leverantörer. Genomgående för



Människor har ett grundläggande behov av interaktion. Vi behöver mötas för att utvecklas och denna insikt utgör grunden för vår stadsutvecklingsstrategi.

samtliga grupper är ett stort engagemang och vi noterar en stor bredd i frågan; allt från klimat till energianvändning, hälsa, mångfald och trygghetsfrågor. Jag ser fram emot att vi under året fastställer nya, ambitiösa hållbarhetsmål. De är avgörande pusselbitar i utvecklingen av städer där alla vill leva!

EN NY OMGÅNG HYRESSTÖD

I januari i år föreslog regeringen att åter igen införa ett hyresstödspaket riktat till särskilt utsatta branscher och företag. I korthet innebär det att om vi som fastighetsägare lämnar 100 procent i hyresrabatt står staten för 50 procent av kostnaden. Stödpaketet kommer troligvis att innehålla ett maxtak per hyresgäst likt förra stödpaketet. Vi fastighetsägare har ifrågasatt konstruktionen av stödpaketet och finner det beklagligt att regeringen inte istället varit snabbare i hanteringen av omställningsstödet till företag. Omställningsstödet är ett direktstöd och ersätter företag för fasta kostnader, bland annat hyreskostnader vilket vi anser är en bättre modell. Fastighetsbranschen har under pandemin tagit ett mycket stort ansvar för att minska smittspridningen och stötta sina hyresgäster. Jag finner det anmärkningsvärt att regeringen lägger så stort ansvar på en enskild, privat sektor för att stötta näringslivet. Vår bransch har fått agera såväl bank som bidragsgivare och administrerande myndighet, på vilka andra delar av näringslivet ställer staten sådana krav? Motsvarigheten finns heller inte i något annat europeiskt land.

FRAMTID

Nu lämnar vi ett tuft 2020 bakom oss men tyvärr ser starten av 2021 ganska lik ut. Pandemin påverkar fortsatt människors möjligheter att leva ett normalt liv. I media läser vi att alla vuxna, som vill, ska kunna vara vaccinerade innan midsommar. Jag tror att det då kommer finnas ett uppdämt behov av att träffas och att konsumera såväl mat som kultur och kläder. Förhoppningsvis kan detta ge en ordentlig skjuts i ekonomin för både Sverige, våra hyresgäster och oss som bolag.

Jag har sagt det tidigare men det tål att upprepas; jag tror oerhört starkt på våra platser! Just nu sker det exempelvis mycket i Sickla där vår vision om levande stadsmiljöer börjar realiseras allt mer. Detta avspeglar sig inte minst i de uthyrningar vi gjort på sistone. Här vill jag särskilt lyfta XXL som i december tecknade avtal om en 3 100 kvadratmeter stor butik i den nya delen av Sickla galleria och att vi nu hyrt ut alla vårdytor i Curanten. I och med detta stärker Sickla positionen som tät och blandad stad och en fantastisk plats att leva på. Det här är särskilt roligt för mig och min familj som flyttar in i närområdet i sommar!

Annica Ånäs, verkställande direktör

ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

Som aktieägare i Atrium Ljungberg erhåller du en stabil direktavkastning till låg risk. Du har samtidigt möjlighet till god långsiktig totalavkastning med hänsyn till bolagets intressanta projektportfölj på attraktiva tillväxtmarknader. Att investera i Atrium Ljungberg innebär också att investera i hållbar stadsutveckling.

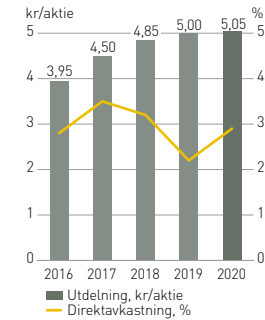
FYRA SKÄL ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG:

1. STABIL DIREKTAVKASTNING

Under de senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till i genomsnitt 2,9 procent per år. Sedan börsintroduktionen 1994 har utdelningen i kronor per aktie aldrig sänkts.

Utdelning och aktiens direktavkastning

– Bolaget har aldrig sänkt utdelningen

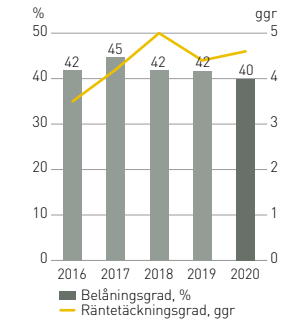


2. LÅG FINANSIELL RISK

Vi har en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad samt en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Sjunkande belåningsgrad och ökad räntetäckningsgrad

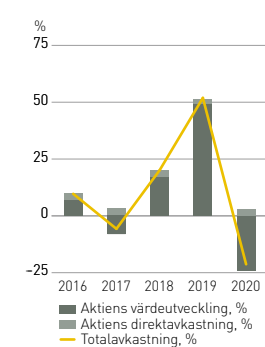


3. MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDETILLVÄXT

Med en planerad investeringstakt på två miljarder kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid. Under de senaste fem åren har totalavkastningen uppgått till i genomsnitt 11 procent per år.

Aktiens totalavkastning

– Totalavkastning –21,3 % under 2020



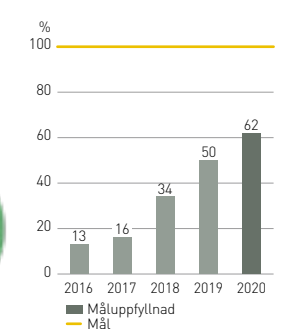
4. HÅLLBAR STADSUTVECKLING

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.



Andel certifierade fastigheter

– Andelen miljöcertifierade fastigheter är uppe i 62 procent.



67

ANTAL FASTIGHETER

47

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,3

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

1 087

TOTAL UTHYRBAR YTA, 1000 KVM

91

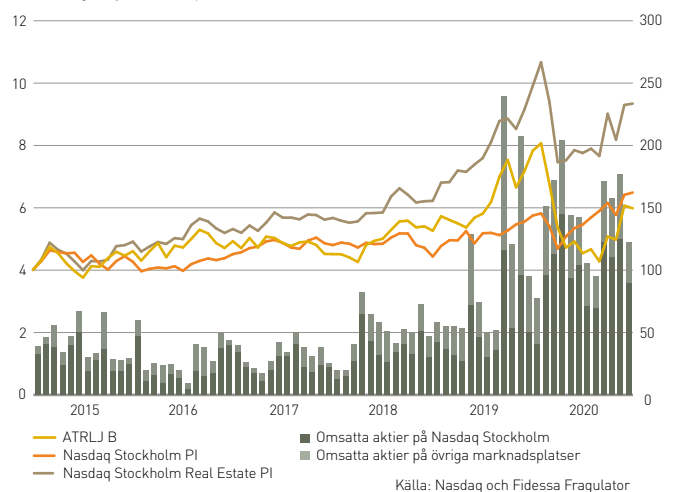
UTHYRNINGSGRAD EXKLUSIVE PROJEKT-FASTIGHETER, %

333

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Atrium Ljungberg-aktien

Omsättning, miljoner aktier per månad



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	Helår 2020 jan-dec	Helår 2019 jan-dec	Kvartal 2020 okt-dec	Kvartal 2019 okt-dec
Hyresintäkter	2 344	2 577	555	644
Projekt- och entreprenadomsättning	495	233	118	93
Nettoomsättning	2 839	2 811	673	737
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Taxebundna kostnader	-165	-197	-40	-51
Övriga driftskostnader	-208	-202	-46	-50
Förvaltningskostnader	-166	-173	-47	-52
Reparationer	-45	-54	-13	-15
Fastighetsskatt	-185	-174	-46	-45
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-9	-11	-3	-3
	-779	-810	-195	-216
Projekt- och entreprenadsverksamhetens kostnader	-508	-276	-118	-107
Bruttoresultat	1 552	1 724	360	415
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	1 565	1 767	360	428
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	-13	-43	-0	-14
Central administration fastighetsförvaltning	-75	-80	-21	-23
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-17	-16	-6	-3
	-91	-96	-26	-26
Finansiella intäkter	3	2	0	-1
Finansiella kostnader	-309	-362	-45	-89
Tomträttsavgälder	-31	-34	-7	-10
	-337	-395	-52	-99
Resultat före värdetförändringar	1 124	1 234	282	289
Värdetförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-119	2 283	623	686
Fastigheter, realiserade	-81	73	3	13
Derivat, orealiserade	-252	-90	33	464
Derivat, realiserade	-	-50	-	-50
	-452	2 216	659	1 113
Resultat före skatt	672	3 450	940	1 402
Aktuell skatt	-41	-63	-10	6
Uppskjuten skatt	236	-580	-241	-364
	195	-643	-250	-358
Periodens resultat	867	2 807	690	1 044
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Kassaflödessäkringar	13	16	2	3
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-3	-3	-1	-1
Summa övrigt totalresultat	10	13	2	3
Summa totalresultat för perioden	877	2 819	692	1 046
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.				
Resultat per aktie, kr	6,69	21,59	5,35	8,07

RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2020

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: tillskott från förvärvet av Kvarngärdet 33:2 i Uppsala som tillträdde den 22 december 2020, Eken 14 i Sundbyberg som tillträdde den 3 juni 2020 och 14 fastigheter i Slakthusområdet som tillträdde 11 juni 2019. Fastigheterna i Slakthusområdet klassificeras år 2020 som projektfastigheter. Den 1 juni 2020 frånträdde Farsta Centrum och den 30 september 2019 frånträdde Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista.

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade helåret 2020 en nettoomsättning som ökade till 2 839 mkr (2 811), varav hyresintäkter utgjorde 2 344 mkr (2 577). Netto uppgick tillfälliga hyresrabatter som lämnats på grund av covid-19-pandemin (coronarabatter) till 43 mkr, varav 4 mkr avsåg fjärde kvartalet. Totalt uppgick coronarabatter till 71 mkr varav 56 mkr berättigar till statligt stöd om 50 procent. Statens del av hyresgästens rabatt uppgick därmed till 28 mkr efter avslag på 5 mkr under fjärde kvartalet relaterade till större kedjor som nått sitt takbelopp. Denna fordran kommer att vidarefaktureras till berörda hyresgäster.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 1 981 mkr (2 022), en minskning med 41 mkr eller 2,0 procent. Minskningen i hyresintäkter beror främst på tillfälliga coronarabatter som netto uppgick till 36 mkr i jämförbart bestånd. Utvecklingen i hyresintäkterna exklusive coronarabatter uppgick till -0,2 procent, varav kontorsfastigheter ökade med 1,1 procent och handelsfastigheter minskade med 2,5 procent. Ökningen i hyrestillväxten för kontorsfastigheter förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlingar men hyrestillväxten har påverkats negativt av några större avflyttningar och effekt av handelsyta i kontorsfastigheter. Minskningen i hyrestillväxten för handelsfastigheter förklaras främst av lägre omsättningshyra, vakanser och negativa omförhandlingar.

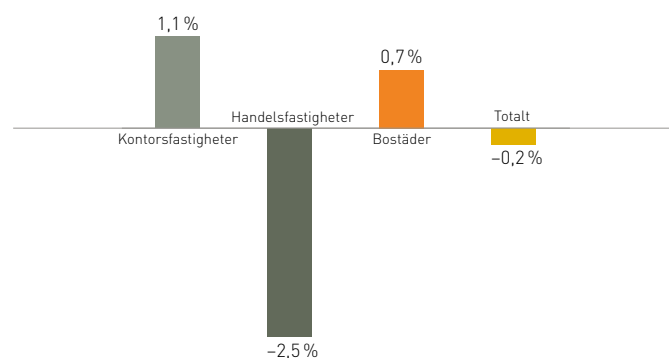
Under perioden har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 6 mkr (3).

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	Period 2020 jan-dec	Period 2019 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd exkl. coronarabatter	2 017	2 022	-0,2
Engångsersättningar inkl. coronarabatter	-37	3	
Projektfastigheter	230	221	
Förvärvade fastigheter	9	0	
Sålda fastigheter	125	332	
Hyresintäkter	2 344	2 577	-9,0

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

- Utvecklingen av hyresintäkter redovisas exklusive coronarabatter



FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick för året till 779 mkr (810). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 1,7 procent i jämförelse med samma period föregående år. Taxebundna kostnader såsom el och uppvärmning har minskat, dels på grund av en mild vinter men också färre besökare i fastigheterna på grund av covid-19-pandemin, vilket i sin tur minskat förbrukningen. Även förvaltningskostnader har minskat, huvudsakligen på grund av frånträdet av Farsta Centrum. Kostnader för fastighetsskatt har ökat främst på grund av tillkommande nybyggnation. Kostnader för befarade och konstaterade kundförluster har ökat, främst inom sällanköpshandel, och uppgick för perioden till 28 mkr (16).

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	Period 2020 jan-dec	Period 2019 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-621	-632	-1,7
Projektfastigheter	-102	-68	
Förvärvade fastigheter	-3	0	
Sålda fastigheter	-54	-110	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-779	-810	-3,8

BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) uppgick till 1 565 mkr (1 767). Minskningen förklaras främst av försäljningen av Farsta Centrum, Kolding 1 och Kolding 2, tillfälliga coronarabatter, ökade kostnader för befarade och konstaterade kundförluster samt fastighetsskatt. För jämförbart bestånd har bruttoresultatet, exklusive coronarabatter, för fastighetsförvaltningen ökat med 0,5 procent i jämförelse med samma period föregående år.

Överskottsgraden uppgick till 67 procent (69).

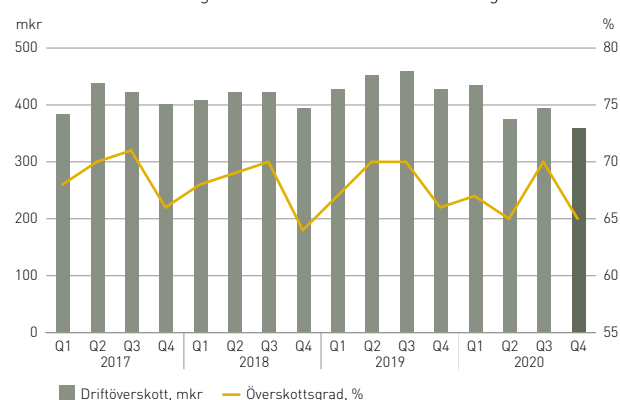
BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -13 mkr (-43). Det förbättrade bruttoresultatet förklaras främst av ökat bruttoresultat i TL Bygg och ändrad hantering för aktivering av marknadsföringskostnader i projekt. Omsättningen i TL Bygg uppgick för perioden till 858 mkr (553), varav 42 procent (58) avser koncernintern omsättning.

TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 48 mkr (27). Ökningen i bruttoresultatet för TL Bygg förklaras främst av högre omsättning och utdebitering i jämförelse med samma period föregående år.

Driftöverskott och överskottsgrad

- Kvartalets överskottsgrad i nivå med samma kvartal föregående år



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 fastighets-skötsel.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 75 mkr (80). Minskningen förklaras främst av sparåtgärder på grund av covid-19-pandemin. Kostnaden för central administration projekt- och entreprenadsverksamhet uppgick till 17 mkr (16).

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna och kostnaderna inklusive tomträttsavgälder uppgick för perioden till -337 mkr (-395). Minskningen beror främst på en förändring där ränta kopplad till förvärv av mark för projekt från och med 2020 aktiveras i balansräkningen. Med nuvarande projektportfölj innebär detta en ökad aktivering av räntor om cirka 15 mkr per kvartal från och med kvartal fyra 2020. Finansnettot för kvartal fyra påverkas positivt av ytterligare cirka 25 mkr som retroaktiv effekt av nämnda förändring avseende kvartal ett till tre 2020. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,6 procent (1,6). Se vidare avsnittet om finansiering på sidorna 16–17.

MARKNADSVÄRDE FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 36 858 mkr, motsvarande 78 procent av fastighetsportföljens totala värde.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den realiserade värdeförändringen under kvartalet uppgick till 623 mkr (686), vilket framför allt hänförs till sänkta avkastningskrav på kontors- och projektfastigheter. Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick för helåret till -119 mkr (2 283). Värdeförändringen förklaras främst av höjda avkastningskrav samt lägre förväntade kassaflöden för handelsfastigheter. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8 –10.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -252 mkr (-90) till följd av lägre marknadsräntor.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -81 mkr (73), varav -60 mkr (-) var hänförligt till goodwill relaterad till Farsta Centrum. Under perioden har även en realiserad värdeförändring om 61 mkr (-) hänförlig till sålda fastigheter redovisats.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -41 mkr (-63). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar. Uppskjuten skatt uppgick till 236 mkr (-580) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat men även av återläggning av uppskjuten skatt hänförlig till sålda fastigheter om 425 mkr.

Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2020 uppgår till 21,4 procent. En sänkning kommer att ske 2021 och bolagsskattesatsen kommer då att uppgå till 20,6 procent. Den uppskjutna skatteskulden har beräknats på den lägre skattesatsen.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till 0 mkr (2) och utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 18 335 mkr (17 923).

SKATTEBERÄKNING JAN-DEC 2020

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	672	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-612	612
investeringar	-203	203
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, realiserade	119	-119
värdeförändringar fastigheter, realiserade	81	-81
värdeförändringar derivat, realiserade	252	-252
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-65	65
koncernmässig internvinst	23	-23
Övriga skattemässiga justeringar	-15	511
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	251	918
Förändring av underskottsavdrag	-124	0
Skattepliktigt resultat	127	918
Därav 21,4 % aktuell/20,6 % uppskjuten skatt	-27	-189
Korrigerig av skatt tidigare år	-14	-
Återföring av uppskjuten skatt sålda fastigheter	-	425
Redovisad skattekostnad	-41	236

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar uppgick till 1 124 mkr (1 234). Det lägre resultatet beror främst på försäljning av fastigheter och tillfälliga coronarabatter där effekten motverkas av lägre finansiella kostnader. Bruttoresultatet har ökat för projekt- och entreprenadverksamheten.

Periodens resultat uppgick till 867 mkr (2 807), vilket motsvarar 6,69 kr/aktie (21,59).

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31	2020-09-30	2019-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	46 026	47 513	44 668	46 199
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 179	1 305	981	1 305
Goodwill	165	225	165	225
Övriga anläggningstillgångar	217	73	118	54
Derivat	7	82	1	-
Summa anläggningstillgångar	47 594	49 198	45 933	47 784
Exploateringsfastigheter	1 308	997	1 196	951
Omsättningstillgångar	434	411	629	385
Likvida medel	279	457	651	498
Summa omsättningstillgångar	2 021	1 865	2 475	1 834
Summa tillgångar	49 615	51 062	48 408	49 618
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	22 668	22 784	22 299	21 737
Uppskjuten skatteskuld	4 686	5 106	4 443	4 742
Långfristiga räntebärande skulder	18 905	20 211	17 048	19 687
Långfristig skuld finansiell leasing	1 179	1 305	981	1 305
Derivat	662	348	695	921
Övriga långfristiga skulder	229	222	228	207
Summa långfristiga skulder	25 662	27 193	23 395	26 861
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 533	-
Övriga kortfristiga skulder	1 285	1 086	1 181	1 020
Summa kortfristiga skulder	1 285	1 086	2 715	1 020
Summa eget kapital och skulder	49 615	51 062	48 408	49 618

KUNDINBETALNINGAR OCH STATLIGT STÖD

Hyresfordringar som avser hyresintäkter aviserade för kvartal fyra som förfallit till betalning uppgick till 23 mkr per 2020-12-31. För hyresintäkter som avsåg kvartal tre är motsvarande belopp 12 mkr. Aviseringen för kvartal ett 2021 ingår i balansräkningen per 2020-12-31 endast till den del som betalats in. Eventuell fordran avseende avisering för första kvartalet 2021 uppstår först per 2021-01-01 och ingår inte i balansräkningen på bokslutsdagen.

Av de 33 mkr som bokfördes som fordran på staten i kvartal två har 25 mkr hittills beviljats av Boverket. Ärenden uppgående till 5 mkr har fått avslag relaterade till större kedjor som nått sitt takbelopp. Denna fordran kommer att vidarefaktureras till berörda hyresgäster.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2019	333	3 960	-26	16 429	20 696
Periodens resultat				2 807	2 807
Övrigt totalresultat			13		13
Förvärv av egna aktier				-99	-99
Utdelning, 4,85 kr/aktie				-631	-631
Utgående balans per 31 dec 2019	333	3 960	-14	18 506	22 784
Ingående balans per 1 januari 2020	333	3 960	-14	18 506	22 784
Periodens resultat				867	867
Övrigt totalresultat			10		10
Förvärv av egna aktier				-343	-343
Utdelning, 5,00 kr/aktie				-649	-649
Utgående balans per 31 dec 2020	333	3 960	-4	18 380	22 668

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. Atrium Ljungberg förvärvade 2 100 000 aktier av serie B under året (621 000), varav 1 982 000 aktier under sista kvartalet. Bolaget äger vid periodens utgång 5 482 000 aktier av serie B (3 382 000). Per den 31 december 2020 uppgår antalet utestående aktier till 127 738 736 (129 838 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2020-01-01 – 2020-12-31 till 129 553 599 (130 005 440).

MARKNAD OCH FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSMARKNADEN

Transaktionsvolymen för året uppgick enligt Savills till 209 miljarder kronor, vilket är den näst högsta noteringen som någonsin har uppmätts. Jämfört med rekordåret 2019 minskade årets transaktionsvolym med 5 procent. För kvartal fyra isolerat uppgick transaktionsvolymen till 75 miljarder kronor, vilket är det starkaste kvartalet någonsin.

Direktavkastningskraven för kontorsfastigheter bedöms ha minskat något under det fjärde kvartalet på de marknader där Atrium Ljungberg verkar. Uthyrningsprocesserna tar fortsatt något längre tid än före covid-19-pandemin, speciellt vad gäller större lokaler.

Direktavkastningskraven för handelsfastigheter bedöms ha varit stabila under kvartalet. Sällanköpshandelns besöksiffror är pressade av covid-19 men variationen mellan olika segment är fortsatt stor, där skor och beklädnad haft en lägre efterfrågan medan dagligvaror, hemmafik och elektronik gått fortsatt starkt.

Det har varit breda prisökningar på det privatägda boendet i samtliga storstadsområden. Ökad tid och arbete i hemmet har lett till ändrade boendepreferenser vilket medfört större efterfrågan på större och naturnära boenden.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 68 procent (72) av kontrakterad årshyra. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 67 fastigheter (70) med en sammanlagd yta om 1 087 000 kvm inklusive garage (1 176 000).

Under året har förvärv och tillträde skett av en kontorsfastighet i Sundbyberg, Eken 14, samt av en kontorsfastighet i Uppsala, Kvarngärdet 33:2. Förvärv har även skett av fastigheten Kungsängen 22:2 i Uppsala, där tillträde beräknas ske i början av 2023. Under perioden har frånträde skett av Farsta Centrum, totalt fem fastigheter varav fyra upplåtna med tomträtt.

I juni 2019 tillträdde 14 tomträtter i Slakthusområdet i Stockholm. I september 2019 frånträddes tomträtterna till bostadsfastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista.

Under det tredje kvartalet 2019 klassades några hus om från kontorsfastighet till handelsfastighet till följd av en intern omfördelning. Det verkliga värdet är cirka 500 miljoner kronor vilket påverkar jämförelsesiffrorna. Under andra kvartalet 2020 har en fastighet klassats om från handelsfastighet till kontorsfastighet i enlighet med definitionerna då hyresvärdet för kontor nu överstiger handel i denna fastighet. En handelslokal som nu byggs om till kontorslokal har föranlett omklassificeringen.

Fastighetsförvärv

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Eken 14	Sundbyberg	Kontor	8 205	Juni 2020	295
Kvarngärdet 33:2	Uppsala	Kontor	2 504	December 2020	149

Fastighetsförsäljningar

Fastighet ¹⁾	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Storö 2, Storö 15, Storö 21, Storö 23 och Storö 24	Farsta Centrum	Handel/kontor	115 207	Juni 2020	3 979

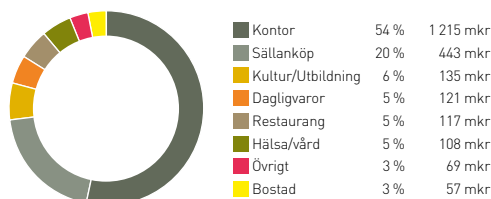
¹⁾ Läs mer i fastighetsförteckningen på www.at.se

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRINGSGRAD

Per 2021-01-01 uppgick den kontrakterade årshyran till 2 266 mkr (2 578), där minskningen i huvudsak förklaras av försäljningen av Farsta Centrum. Den ekonomiska uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter var 91 procent (93) och exklusive projektfastigheter 91 procent (94). EPRA Vakansgrad var därmed 9 procent (6). Av total kontrakterad årshyra härrör mindre än en procent till hyresgäster som antingen är försatta i konkurs eller genomgår en rekonstruktion. Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2021-01-01 till 3,5 år (3,4).

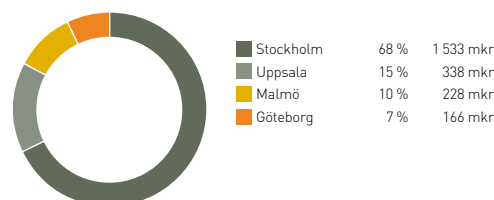
Kontrakterad årshyra per lokaltyp

– En blandad portfölj skapar flexibilitet

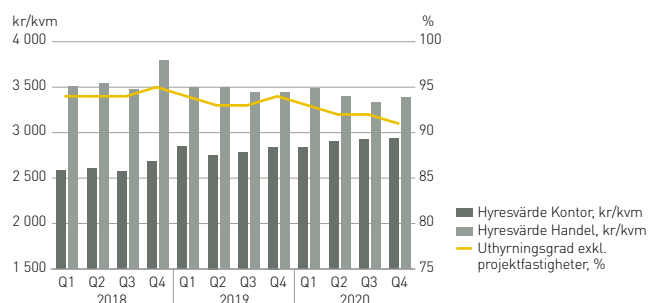


Kontrakterad årshyra per region

– Endast i starka tillväxtregioner



Hyresvärde per kvm och uthyrningsgrad



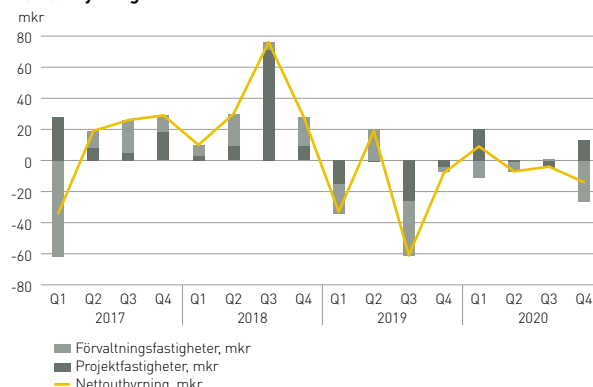
NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under det fjärde kvartalet till –14 mkr (–8), varav projektfastigheter 13 mkr (–4). Nytecknade kontrakt avser främst Stockholmsområdet, och inom såväl handel som kontor medan uppsägningar främst avser kontor och

handel i Stockholmsområdet och Malmö. För perioden uppgår nettouthyrningen till –16 mkr (–82), varav projektfastigheter 27 mkr (–46).

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3–12 månader.

Nettouthyrning



FASTIGHETSVÄRDERING

Atrium Ljungberg har under året externvärderat 42 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde varav 24 procent under det fjärde kvartalet. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield, CBRE och Savills. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antaganden om marknadshyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA för fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft i närtid.

Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Med exploateringsfastigheter avses fastigheter på vilka bostadsrättsutveckling genomförs eller avses genomföras och därefter avyttras. Exploateringsfastigheterna redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde.

Bokfört värde per 2020-12-31 uppgick till 1 308 mkr och marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms ha varit 1 781 mkr och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken samt Gränby Park.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2021-01-01			2020-01-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 227	2 936	91	1 278	2 842	93
Handel	744	3 385	91	951	3 443	95
Övrigt	229	2 105	92	236	2 043	92
Bostad	49	1 731	100	39	1 667	100
Garage/parkering	54	E/T	94	60	E/T	94
Affärsområde Fastighet	2 303	2 972	91	2 565	2 964	94
Projektfastigheter	178	1 595	93	210		85
Totalt	2 481		91	2 775		93

¹⁾ Kvm exklusive garage.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Den orealiserade värdeförändringen under kvartalet uppgick till 623 mkr (686) och för perioden till -119 mkr (2 283), varav 61 mkr (-) avser under perioden avyttrade fastigheter. För det fjärde kvartalet hänförs värdeförändringen till uppjustering av värdet på kontors- och projektfastigheter, främst relaterade till sänkta avkastningskrav. Merparten av värdeförändringen för perioden hänför sig till den nedjustering av värdet på handelsfastigheter som gjordes i det första kvartalet. Värdeförändringen på handelsfastigheter beror på höjda avkastningskrav och sänkta driftnetton, på kort sikt i form av ökade hyresrabatter och på längre sikt i form av sänkta marknadshyror och högre vakansantaganden.

BYGGRÄTTER

Totalt finns 458 000 kvm BTA byggrätter exklusive markanvisningar, varav 76 000 kvm BTA med lagakraftvunnen detaljplan. 382 000 kvm BTA kräver en detaljplaneändring för att kunna realiserars. Av de lagakraftvunna byggrätterna avser 28 000 kvm BTA kommersiella byggrätter, 12 000 kvm BTA hyresrätter och 36 000 kvm BTA exploateringsfastigheter. Bokfört värde uppgår till cirka 4 900 kr/kvm BTA för kommersiella byggrätter och cirka 1 500 kr/kvm BTA för hyresrättsbyggrätter. Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgår till cirka 3 800 kr/kvm BTA beräknad utifrån 168 000 kvm BTA, vilket inkluderar även icke detaljplanelagd mark. Volymen markanvisade byggrätter uppgår till ca 370 000 kvm och återfinns framförallt i Slakthusområdet, Hagastaden, Uppsala och Slussen.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Period 2020 jan-dec	Helår 2019 jan-dec
mkr		
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde vid periodens början	47 513	43 310
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	410	1 174
Försäljning	-3 979	-1 031
Investeringar i egna fastigheter	2 208	1 704
Orealiserade värdeförändringar	-119	2 283
Omklassificering	-7	-
Övrigt	-	73
Verkligt värde vid periodens slut	46 026	47 513
Exploateringsfastigheter		
Vid periodens början	997	891
Omklassificering	7	-
Investeringar i bostadsrättsprojekt	305	106
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	1 308	997
Fastighetsbeståndet totalt ¹⁾	47 334	48 509

¹⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1
Förändrade avkastningskrav	702	286	254	-791	549	283	439	-
Förändrade driftnetton med mera	-79	181	25	-695	107	-	681	148
Byggrätter	-	-	-	-	30	-	46	-
Summa	623	467	279	-1 486	686	283	1 166	148

Fastighetsbeståndet (exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter)

Fastighetstyp	2020-12-31			2019-12-31		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	639	27 344	53 616	650	24 264	47 495
Handelsfastigheter	302	9 993	41 646	390	16 260	50 559
Bostadsfastigheter	45	1 282	33 129	40	1 031	31 407
Affärsområde Fastighet	986	38 619	48 969	1 080	41 555	48 024
Projektfastigheter	96	6 944	E/T ²⁾	88	5 534	
Mark och byggrätter	-	463		-	423	
Summa förvaltningsfastigheter	1 082	46 026		1 168	47 512	
Exploateringsfastigheter	6	1 308		8	997	
Fastighetsbeståndet totalt ³⁾	1 087	47 334		1 176	48 509	

¹⁾ Beräkningar utifrån area exklusive garage.

²⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

³⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter.

INVESTERINGAR OCH PROJEKT

BESLUTADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Investeringar i egna fastigheter uppgick till 2 513 mkr (1 810), varav 1 638 mkr (1 085) i projektfastigheter och 305 mkr (106) i exploateringsfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst projekt i Sickla, Mobilia, Barkarbystaden och Hagastaden. Övriga investeringar avser huvudsakligen lokalanpassningar för hyresgäster i fastigheter i Kista, Sickla och Malmö. Alla våra beslutade projekt löper på enligt plan och inget av dem har påverkats nämnvärt av den pågående pandemin.

Projektet Entréhus 3 i Gränbystaden i Uppsala som omfattar 66 lägenheter, kontor och kommersiella lokaler, färdigställdes under andra kvartalet. Även Forumkvarteret i centrala Uppsala är nu färdigställt, likaså Torghuset i Mobilia i Malmö. I slutet av 2020 invigdes också vård- och hälsohuset Curanten om 11 500 kvm.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 31 december till 2 630 mkr.

STOCKHOLM

SICKLA, NACKA

Tapetfabriken – Den gamla tapetfabriken vid Marcusplatsen i Sickla utvecklas till ett hotell. Vi har tecknat avtal med Nordic Choice Hotels för hela byggnaden som kommer att inrymma 240 hotellrum, konferenslokaler, evenemangsytor, restaurang och en 2 000 kvm stor lobby. Öppningen av hotellet planeras ske under andra kvartalet 2021.

Nobelbergsgaraget – Garaget, med ett hundratal parkeringsplatser och ytor för restaurang och service färdigställdes under slutet av 2020. Fyra av totalt fem lokaler i bottenvåningen mot Sickla industriväg är uthyrda. Bland hyresgästerna märks outdoorföretaget Marmot och ekoinriktade barnmatsproducenten Alex&Phil.

Panncentralen – I januari 2021 öppnade Jensen Education förskolan på Nobelberget. Projektet är en om- och tillbyggnad där den gamla panncentralen omvandlats till en unik byggnad som rymmer sex förskoleavdelningar i en spännande och kreativ miljö.

Brf Sicklastråket – Bostadsrättsprojektet innehållande 68 bostadsrättslägenheter var det första bostadskvarteret som byggdes på Nobelberget. Kvarteret är nu slutsålt och merparten av lägenheterna är inflyttade.

Brf Konstharts – Nobelbergets andra kvarter omfattar 56 bostadsrättslägenheter, tre kommersiella lokaler i bottenvåningarna samt ett parkeringsgarage. Projektet sälj- och produktionsstartades under hösten 2020 och per den 31 december 2020 var 35 bokningsavtal tecknade, motsvarande 63 procent av lägenheterna. Projektet beräknas vara klart för inflyttning under andra kvartalet 2022.

Sickla galleria, etapp IV – Ovanpå den befintliga gallerian tillskapas cirka 200 parkeringsplatser varav 60 för elbilar. De nya parkeringarna ska bland annat tillgodose utökad behov kopplat till projekten Curanten och Stationshuset. Cirka 2 000 befintliga kvm handelslokaler har tomställts och nya lokaler om knappt 3 100 kvm för handel och service tillskapas. I december 2020 tecknades hyresavtal med sport- och fritidsaktören XXL om en 3 100 kvm stor butik. Färdigställandet beräknas ske under tredje kvartalet 2021.

SLUSSEN

Katarinahuset – Ombyggnadsprojektet i Katarinahuset pågår och huset kommer efter färdigställandet att innehålla moderna kontor med en unik utsikt. Utöver kontor finns även planer för hotell och flera restauranger samt utveckling av husets takterrass så att allmänheten kan få tillträde via Mosebacke och Katarinahissen. Hyresavtal är sedan tidigare tecknat med Eriks Gondolen om totalt 1 100 kvadratmeter fördelade på två olika restauranger med inflyttning under hösten 2022. De första kontorshyresgästerna beräknas flytta in under våren 2023 och renoveringen av fastigheten beräknas vara helt klar under sommaren 2023. Investeringen uppgår till närmare en miljard kronor.

HAGASTADEN

Life City – Invid Nya Karolinska Solna byggs Life City. Byggnaden omfattar 27 500 kvm och investeringen uppgår till 1,7 miljarder kronor inklusive markförvärv. Här skapar vi en ny mötesplats för verksamheter inriktade mot life science. Största hyresgäst blir Academic Work som tecknat avtal om 17 000 kvm.

Produktionen löper på enligt plan och första inflyttning planeras ske under fjärde kvartalet 2021. Hela huset beräknas stå färdigt under våren 2022.

PANNCENTRALEN – I december 2020 färdigställdes Panncentralen på Nobelberget och i januari öppnade Jensen Education sin nya förskola. Den gamla industribyggnaden har bevarats och en ny lekfull påbyggnad har tillkommit. Här har man skapat en unik byggnad för fantasi och leklu



BARKARBYSTADEN, JÄRFÄLLA

Bas Barkarby – Den första etappen av Bas Barkarby omfattar cirka 25 000 kvm. Här sammanför vi utbildning med näringsliv och kultur och skapar en helt ny typ av mötesplats. Järfälla kommun blir största hyresgäst med närmare 11 000 kvm för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Utöver detta kommer Bas Barkarby att innehålla kontor, restaurang och gym. Invändiga byggnationer pågår och huset beräknas vara färdigställt sommaren 2022.

I december tecknades avtal med restaurang- och konferenskoncernen Eatery om närmare 1 500 kvm. Lokalerna kommer att inrymma en restaurang som planeras vara öppen sju dagar i veckan, evenemangsytor och en separat elevrestaurang för gymnasieskolan.

Bas Barkarby kommer att ligga i direkt anslutning till västra Stockholms nya knutpunkt för tunnelbana, fjärrtåg, pendeltåg och bussar.

UPPSALA

GRÄNBYSTADEN

Parkhusen, kvarter 1 – Med närhet till både Gränbystaden galleria och Gränbyparken bygger vi bostadskvarteren Parkhusen som kommer att omfatta cirka 300 lägenheter. Parkhusen skapar en stadsmässig front och en tydlig entré till parken. Kvarter 1 omfattar 44 hyreslägenheter med en kommersiell lokal i bottenvåningen. Färdigställandet av projektet beräknas ske under andra kvartalet 2021. Förmedling av lägenheterna pågår, via Uppsala Bostadsförmedling.

Beslutade projekt

Projekt, fastighet, kommun	Uthyrbar area, kvm				Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %
	Handel	Kontor	Bostäder	Övrigt					
Ny- och tillbyggnader									
Curanten, Sicklaön 83:22, Nacka	1 600			9 900	550	80	39	83	
Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka				10 500	4 600	440	70	E/T ³⁾ 100 ⁴⁾	
Nobelbergsgaraget, Sicklaön 83:45, Nacka	600				3 400	60	4	E/T ³⁾	
Sickla Galleria etapp IV, Sicklaön 83:22, Nacka	5 000				6 300	140	30	E/T ³⁾	
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500			4 400	1 700	610	E/T ³⁾	
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		5 500		18 700	850	460	56	55	
Mobilia Torghuset, Bohus 8, Malmö	3 500		3 800	5 800	560	40	31	96 ⁵⁾	
Parkhusen, kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala	100		2 700		120	40	6	14	
Summa ny- och tillbyggnader	10 800	33 000	6 500	44 900	18 700	4 420	1 330	68	
Ombyggnader									
Panncentralen, Sicklaön 83:33, Nacka				1 000	90	10	E/T ³⁾	100	
Katarinahuset, Tranbodarne 11, Stockholm	2 600	18 600		3 800	980	820	125	E/T ³⁾	
Bostadsrätter									
Brf Sicklastråket, Sicklaön 83:43, Nacka			4 500		310	30	E/T	100 ⁷⁾	
Brf Konstharts, Sicklaön 83:41, Nacka	300		3 600		800	190	E/T	– ⁸⁾	
Parkhusen kvarter 2, del av Gränby 21:4, Uppsala			5 800		1 200	250	E/T	–	
Summa beslutade projekt	13 700	51 600	20 400	49 700	20 700	6 350	2 630	5 610⁴⁾	

¹⁾ Inklusive eventuellt markförvärv i samband med projektgenomförande, men exklusive eventuella ingångsvärden såsom marknadsvärde av riven byggnad.

²⁾ Exklusive tillägg.

³⁾ Med hänsyn till enskild affärssuppörelse redovisas inte hyresvärde eller uthyrningsgrad som delbelopp.

⁴⁾ Uthyrningsgrad inklusive parkering uppgår till 94%. Parkering hyrs ut närmare färdigställandet.

⁵⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 95%. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 100%.

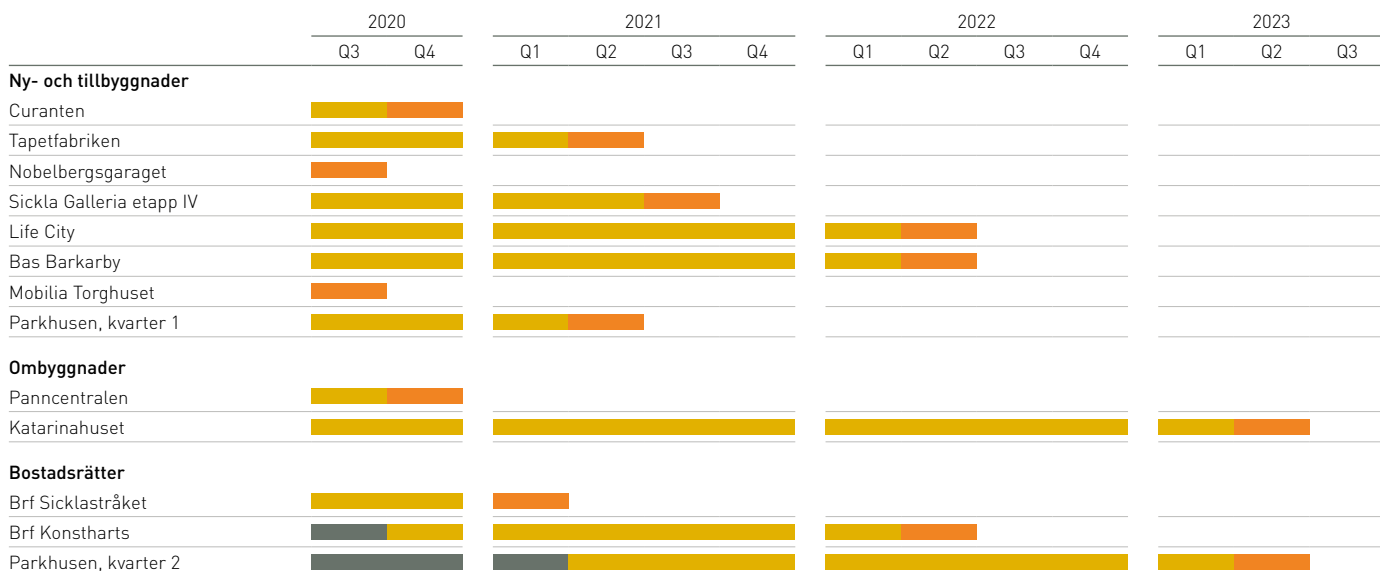
⁶⁾ Fördelat på 3 575 mkr för ny- och tillbyggnader och 1 721 mkr för ombyggnationer och 314 mkr för bostadsrättsprojekt.

⁷⁾ Andel sålda lägenheter med bindande avtal, procent av antal.

⁸⁾ 63% bokade genom bokningsavtal.

Tidplan beslutade projekt

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande



Parkhusen, kvarter 2 – Här planeras våra första bostadsrätter i Gränbystaden, totalt 98 stycken. Produktionsstart planeras under andra kvartalet 2021 och färdigställandet av projektet beräknas ske under andra kvartalet 2023.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med nybyggnationer och fastighetsutvecklingsprojekt möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 36 miljarder kronor, utöver kvarstående investeringar i pågående projekt om 2 630 miljoner kronor. Areamässigt omfattar de framtida investeringarna 50 procent kontor, 35 procent bostäder och resterande 15 procent av handel/service, utbildning och kultur. Projektportföljen är fördelad på de flesta av våra områden där Sickla, Slakthusområdet, Hagastaden, Gränbystaden och Slussen står för cirka 90 procent av investeringsvolymen. Av den totala projektportföljen ligger merparten av våra projekt vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och detaljplanarbetet. I normalfallet startas inga projekt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2021–2022

STOCKHOLM

I **Sickla** pågår försäljning av den andra etappen av totalt 500 bostadsrätter på Nobelberget. Under 2020 påbörjades lanseringen av kvarter två med 56 bostadsrättslägenheter och lokaler i bottenvåningarna och under 2021 påbörjade vi utvecklingen av ytterligare ett kvarter, högst upp på Nobelberget. Här planeras för ett nittiototal lägenheter med beräknad säljstart första kvartalet 2022. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras successivt i en takt beroende på marknadens efterfrågan. På Nobelberget skapas en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler och kulturverksamheter.

Vid Sickla Station, där den kommande tunnelbanan kommer att bindas samman med Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar, innehar vi en byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA. Arbetet pågår med en ny detaljplan med utökad byggrätt som innefattar en byggnad om 23 våningar och cirka 23 000 kvm BTA. Detaljplanen antogs i december av Nacka

kommun och nu pågår process med överklaganden. Atrium Ljungberg och Region Stockholm driver ett gemensamt projekt som omfattar delar av uppförandet av den nya stationsuppgången. Utöver detta ska byggnaden innehålla kontor och andra kommersiella lokaler. Markarbeten, schaktning och sprängning pågår.

Vid östra delen av Sickla galleria och vid den andra planerade tunnelbaneuppgången för Sickla Station pågår detaljplanearbete för ett nytt bostadshus om 16 våningar med cirka 80 lägenheter. Detaljplan går ut på granskning under 2021. Förberedande arbeten för stationsuppgången planeras till hösten 2021 och färdigställande av hela byggnaden beräknas ske första kvartalet 2024.

I **Hagastaden** erhöll vi i mars 2020 en markanvisning bestående av två bostadskvarter och ett kontorskvarter. Ett gemensamt garage för kvarteren utgör den första etappen av projektet och beräknas byggstarta under tredje kvartalet 2022.

MALMÖ

På **Mobilia** innehar vi en byggrätt om 5 400 kvm BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Framtagande av program- och systemhandling slutfördes under senare delen av 2020. Bygglov beräknas kunna sökas under andra kvartalet 2021 och hela projektet planeras färdigställas vid årsskiftet 2023/2024.

Kontoren blir nästa naturliga utvecklingssteg för Mobilia på resan mot att bli ett dynamiskt stadskvarter med blandat innehåll och en nod i södra Malmö.

UPPSALA

I **Gränbystaden** fortsätter utvecklingen av Uppsalas andra stadskärna. Utöver det beslutade bostadskvarteren i Parkhusen finns utrymme för ytterligare cirka 150 lägenheter inom ramen för befintlig detaljplan.

STÖRRE UTVECKLINGSOMRÅDEN, PROJEKTSTARTER EFTER 2022

SICKLA

Atrium Ljungberg har under mer än 20 år utvecklat Sickla, från industriområde till en levande stadsdel. Under de senaste två åren har vi, tillsammans med Nacka kommun, arbetat fram en vision för



GRÄNBYSTADEN – Just nu pågår samråd för detaljplanen gällande en kontorsbyggnad om 23 000 kvadratmeter ljus BTA, precis söder om Gränbystaden galleria. Byggstart beräknas till första kvartalet 2023 och inflyttning runt årsskiftet 2024/2025.

utvecklingen av det så kallade Centrala Sickla som har resulterat i en gemensam bild av den framtida stadsdelen och ett förslag på ny stadsplan. Centrala Sickla, som sträcker sig från Marcusplatsen i väster till Kyrkviken i öster, består idag av stora ytor för bilparkering och låga handelsbyggnader. Ytorna kommer att omvandlas till urbana stadskvarter med promenadstråk och hus med kontorsarbetsplatser och bostäder. Restauranger och butiker i bottenvåningarna ger liv åt gatustråken och skapar en trygg stadsmiljö. Totalt omfattar planen cirka 150 000 kvadratmeter, motsvarande cirka 7 000 kontorsarbetsplatser och cirka 500 nya bostäder. Detaljplaneprocessen pågår och bedöms ta cirka tre år.

Tillväxttakten är hög i Stockholmsregionen varför vi också planerar för fler bostäder i Sickla. Detaljplanearbetet för bostäder i Kyrkviken, och norra Nobelberget pågår. I Kyrkviken vill vi, i enlighet med Nacka kommuns bostadsvision och översiktsplan, skapa cirka 700 attraktiva bostäder och lokaler för service i en trivsam kvartersmiljö. Kyrkviken ligger i direkt anslutning till strandpromenad, kollektivtrafik och Sicklas utbud av handel och service. Projektet omfattar drygt 20 000 kvadratmeter. På Nobelberget fortsätter utvecklingen av nya bostadskvarter, totalt omfattar projektet 500 bostadsrättslägenheter.

Den totala investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till cirka 13 miljarder kronor.

SLAKTHUSOMRÅDET

I juni 2019 tillträdde vi 14 fastigheter med totalt drygt 50 000 kvm uthyrbar area. Vi har också en option om att förvärva en förvaltningsfastighet om 32 000 kvm uthyrbar area. Därtill ges även möjlighet att avropa markanvisningar om ytterligare cirka 100 000 kvm BTA. Förvärven och utvecklade markanvisningar uppgår totalt till cirka 200 000 kvm BTA för kontor och bostäder, kompletterat med kultur, handel/

restaurang, hotell, utbildning med mera. Den totala investeringen 2019–2030 uppgår, inklusive förvärv, till cirka tio miljarder kronor.

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Under våren erhöll vi en ny markanvisning på Norra Entré-torget för hotell/kontor och precis innan sommaren tecknades en avsiktsförklaring med SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, om att bygga en gymnasieskola i området. Vi har under 2020 även startat en stor detaljplaneetapp i den norra delen av Slakthusområdet. Under hösten har kulturutbudet i Slakthusområdet breddats ytterligare med tillskott inom såväl konstert- och festivalscenen som barn- och ungdomskultur. Bland annat öppnar det kreativa talanginitiativet Juice Studios under våren 2021. Projektet är ett unikt samarbete mellan näringsliv, offentlig förvaltning och ideell sektor och har flera finansörer och samarbetspartners. Under sommaren 2020 öppnade Stockholm Roast sitt kafferosteri med tillhörande kaffebar, butik och showroom. Etableringen var startskottet för den nya destination som Atrium Ljungberg vill utveckla i Slakthusområdet. Intentionen är att skapa en attraktiv plats med kontor och bostäder kompletterat med ett brett matutbud, kultur och upplevelser. En helt ny mötesplats och en motor för hela Söderort.

SLUSSEN

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna vid Slussen. I en överenskommelse med Stockholms stad erhöll vi under 2020, som ersättning för den återlämnade markanvisningen Hamnmästaren, flera markanvisningar i Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet. I Slussen har vi nu möjlighet att utveckla den kommande handelsplatsen under Ryssgården och Södermalmstorg, om cirka 16 000 kvm BTA. Här planeras för handel och service kombinerat med ytor som förbinder de olika kollektivtrafikslagen med varandra; Saltsjö-

Möjliga projekt	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektarea, kvm BTA		Möjlig investering, mkr ²⁾
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	
Barkarby	Järfälla	Kontor	20 000		
Lindholmen	Göteborg	Kontor		23 000	
Hagastaden	Stockholm	Bostäder	37 000		
Hagastaden	Stockholm	Kontor	36 000	25 000	
Hagastaden	Stockholm	Handel	1 000		
Mobilia	Malmö	Kontor	5 000		
Sickla	Nacka	Bostäder	36 000	143 000	
Sickla	Nacka	Kontor		120 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Utbildning		33 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Bostäder		35 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Kontor		96 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Hotell		4 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Övrigt		23 000	
Sundbyberg	Sundbyberg	Kontor		26 000	
Södermalm	Stockholm	Handel		16 000	
Södermalm	Stockholm	Hotell		5 000	
Södermalm	Stockholm	Kontor	48 000		
Södermalm	Stockholm	Kultur/restaurang	7 000		
Uppsala	Uppsala	Bostäder	12 000	46 000	
Uppsala	Uppsala	Kontor		48 000	
Uppsala	Uppsala	Handel	5 000	23 000	
Summa			207 000³⁾	643 000⁴⁾	36 000

¹⁾ Bedömd lokalanvändning kan komma att ändras och innehålla andra inslag.

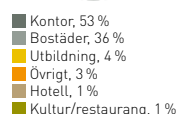
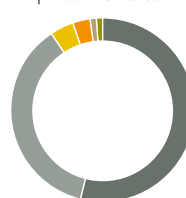
²⁾ Investeringensvolymen avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande byggrätter, inklusive eventuella markförvärv.

³⁾ Varav cirka 40 000 kvm avser ombyggnad och cirka 100 000 kvm avser markanvisningar.

⁴⁾ Varav cirka 60 000 kvm avser ombyggnad och cirka 270 000 kvm avser markanvisningar.

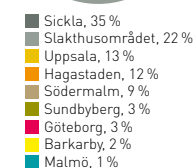
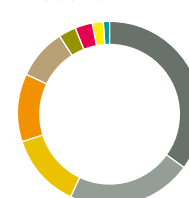
Möjliga projekt efter lokaltyp

– Kontor och bostäder står för 89 procent av arean



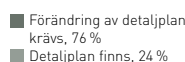
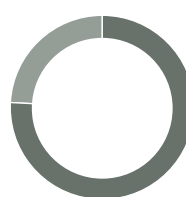
Möjliga projekt efter område

– 83 procent av arean är fokuserad till Stockholm



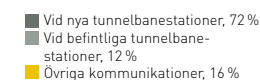
Möjliga projekt efter detaljplan

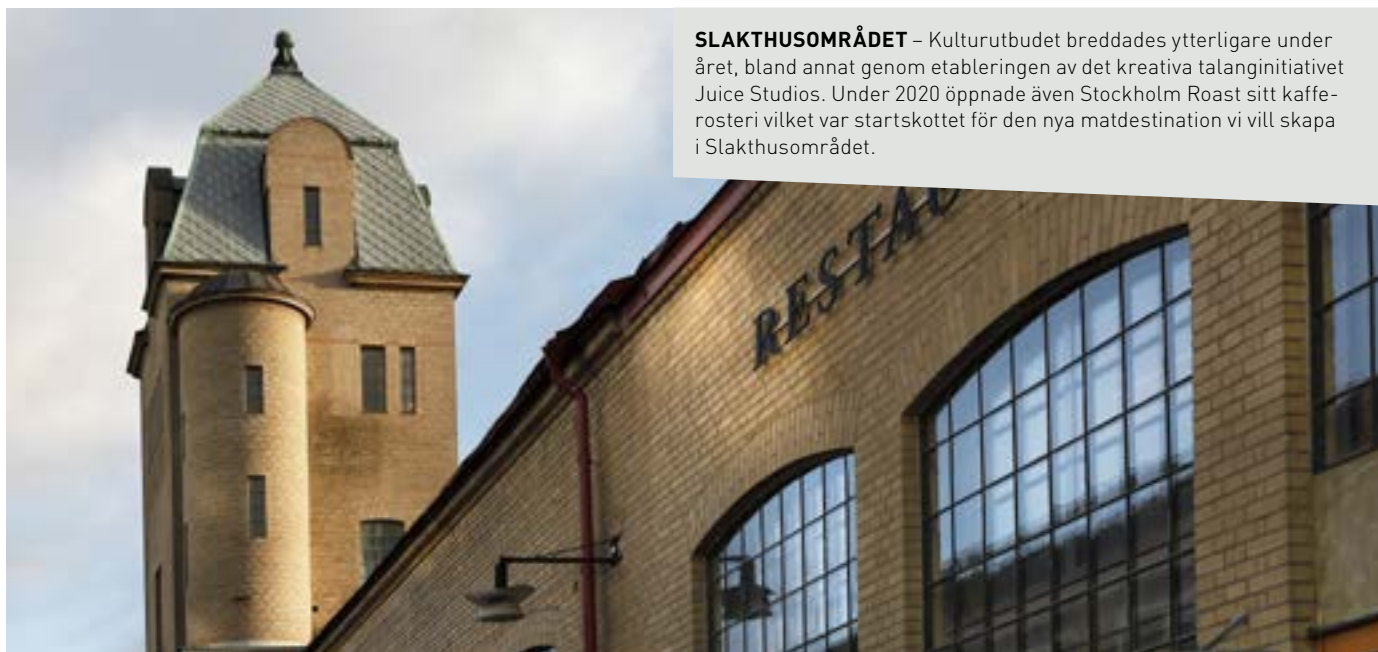
– För 24 procent av arean finns färdig detaljplan



Möjliga projekt vid tunnelbanestationer

– 84 procent av arean vid nya eller befintliga tunnelbanestationer





SLAKTHUSOMRÅDET – Kulturutbudet breddades ytterligare under året, bland annat genom etableringen av det kreativa talanginitiativet Juice Studios. Under 2020 öppnade även Stockholm Roast sitt kafferosteri vilket var startskottet för den nya matdestination vi vill skapa i Slakthusområdet.

banan, tunnelbanan och bussterminalen i Katarinaberget. Handelsplatsen angränsar till kommande Mälarterrassen, en publik byggnad om drygt 7 000 kvm BTA med utblick över Gamla stan och vattnet. Här planerar vi för kaféer, restauranger och inslag av kultur. Beräknad inflyttning 2026.

Kvarteret Ormen är en byggrätt om cirka 4 500 kvm BTA där ett hotell planeras att uppföras ovanpå tunnelbaneuppgången. Hotellet beräknas färdigställas i samband med handelsplatsen.

I Slussen har vi sedan tidigare också en markanvisning framför Katarinhuset, kvarteret Ryssbodarne, placerad ovan Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Kvarteret Ryssbodarne är en triangulär byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA i fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningen. Produktionsstart är tidigast 2026 med möjlig inflyttning 2028.

Atrium Ljungberg äger sedan tidigare Glashuset, Sjömansinstitutet och Katarinhuset. Detta innebär att vi nu äger cirka 50 000 kvm i befintligt bestånd och har markanvisningar om totalt cirka 35 000 kvm BTA. Utvecklingsprojektet i Slussen motsvarar en total investering om drygt två miljarder kronor. Vårt samarbete med staden fortsätter och tillsammans skapar vi en dynamisk mötesplats för framtiden. Slussen ska bli en destination för både stockholmare och turister, ett levande nav och Söders affärsmässiga hjärta.

HAGASTADEN

Atrium Ljungberg har verkat i Hagastaden i närmare 25 år och är en av de största fastighetsägarna i området med karaktäristiska industribyggnader längs Norra Stationsgatan. Här möter kvarter med äldre byggnader det nya Hagastaden där bland annat vårt projekt Life City färdigställs 2022.

Vi tar aktiv del i utvecklingen av Hagastaden som fram till 2030 växer till att bli en ny dynamisk stadsdel och ett av världens främsta kluster för life science. I östra Hagastaden innehar vi en markanvisning alldeles intill Brunnsviken. Här planerar vi att bygga en kontorsfastighet omfattande cirka 24 000 kvadratmeter i åtta våningar med en böljande fasad som möjliggör attraktiva kontorsytor med fantastisk utsikt mot Brunnsviken och Hagaparken. Byggstart planeras till första kvartalet 2024.

I mars 2020 erhöll vi ytterligare en markanvisning i området efter en överenskommelse med Stockholms stad där vi återlämnade en markanvisning i Slussen till förmån för ett kommande Nobel Center.

Markanvisningen i Hagastaden består av två bostadskvarter och ett kontorskvarter – kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa.

Utvecklingsprojekten i Hagastaden motsvarar en total investering om cirka sex miljarder kronor under en tidsperiod om närmare tio år.

UPPSALA

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med en stadig befolkningstillväxt, växande näringsliv och världsledande forskning och innovation. Uppsala är en av våra viktigaste delmarknader och vi fokuserar vår verksamhet till Uppsala city och Gränbystaden som vi utvecklar till att bli Uppsalas andra stadskärna.

I Uppsala city förvärvade vi i december 2020 fastigheten Uppsala Kvargärdet 33:2, även känt som det gamla Mejeriet, samt delar av fastigheten Uppsala Kungsängen 22:2, för Uppsalaborna mer känt som Ångkvarnen. Byggnaderna i Ångkvarnen ligger i ett utvecklingsområde där vi, tillsammans med Ikano Bostad och Besqab, kommer att knyta ihop de södra delarna av innerstaden med city. Detaljplanering pågår och tillträde till fastigheterna sker i början av 2023.

Under de senaste sex åren har vi genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden, alla med syfte att skapa en attraktiv och levande stadsbild med en blandning av handel, kontor, bostäder, service och kulturverksamheter. Genom att blanda verksamheter skapas en trygg plats med liv och rörelse under dygnets alla timmar.

2019 erhöll vi en förnyad markanvisning med en byggrätt om potentiellt 45 000 kvadratmeter BTA för bostäder och kontor, inklusive parkering, söder om Gränbystaden galleria. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara färdigt under fjärde kvartalet 2021. Potentiell byggstart för kontoren är början av 2023.

Vi utreder också förutsättningarna för att starta ett detaljplaneärende avseende en vidareutveckling och förtätning av området som idag utgör parkering i anslutning till gallerian, totalt cirka 45 000 kvadratmeter. I norra Gränbystaden finns även möjlighet att inom befintlig detaljplan utveckla kvarvarande markytor om cirka 5 000 kvadratmeter BTA för kontor och handel.

Totalt motsvarar utvecklingsprojekten i Gränbystaden en investeringsvolym om cirka tre miljarder kronor.

FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Våren 2020 präglades av covid-19-pandemin och kraftiga fall i Sveriges BNP. Under tredje kvartalet sågs en återhämtning av ekonomin när smittspridningen sjönk men under fjärde kvartalet, när den andra vågen av smittspridning sköljde in över Sverige och övriga Europa, bröts denna återhämtning. Enligt en rapport från Konjunkturinstitutet är bedömningen att återhämtningen tar fart igen under det andra kvartalet, givet en vaccination av befolkningen i enlighet med planerna om en start i början av 2021. Lågkonjunkturen förväntas trots det bli djup under 2021 men tack vare en expansiv finanspolitik och rekordstora budgeterade åtgärder är de offentliga finanserna fortsatt starka med stort manöverutrymme att ytterligare stötta ekonomin med offentliga medel.

Under tredje kvartalet 2020 återhämtade sig kapitalmarknaden och detta sentiment satte prägeln även på årets sista tre månader vilket även reflekterades i prissättningen som låg på nivåer innan pandemin i början av året.

Under fjärde kvartalet låg den rörliga räntan STIBOR 3m likt kvartalet innan på negativa nivåer och var vid årsskiftet -0,05 procent. Den 10-åriga swapräntan har stigit något under kvartalet från 0,29 procent till 0,39 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom kapitalmarknaden, nordiska banker, Nordiska Investeringsbanken, Europeiska Investeringsbanken och direktfinansiering. De räntebärande skulderna uppgick vid kvartalets slut till 18 905 mkr (20 211). Under fjärde kvartalet ökade de räntebärande skulderna med 324 mkr. Ökningen har skett genom ökad volym av företagscertifikat och obligationslån.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid kvartalets slut till 1,6 procent (1,6). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,7 procent (1,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 5,0 år (5,4) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,7 år (4,3). Rätetäckningsgraden uppgick för perioden till 4,6 ggr (4,4). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid kvartalsskiftet uppgick den till 39,9 procent (41,7).

Outnyttjade lånelöften, utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat, uppgick till 2 365 mkr (2 276). Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 300 mkr (300).

SÄKERHETER

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 6 882 mkr (9 319) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 14 procent (18) i förhållande till de totala tillgångarna.

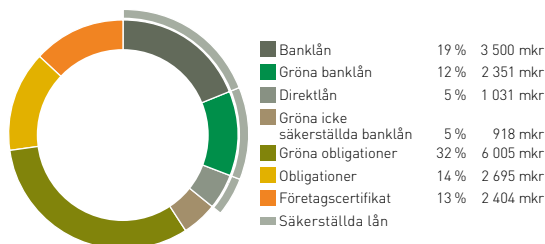
GRÖN FINANSIERING

Atrium Ljungberg skapar attraktiva och hållbara städer och som en del av hållbarhetsstrategin fokuserar vi på att förbättra resurseffektiviteten och därmed minska vår miljöpåverkan. Detta gör det även möjligt att finansiera oss grönt.

Grön finansiering står för 49 procent (37) av total lånevoly. Vid kvartalets slut fanns 6 005 mkr (5 916) gröna obligationer utestående samt 3 269 mkr (1 546) gröna banklån.

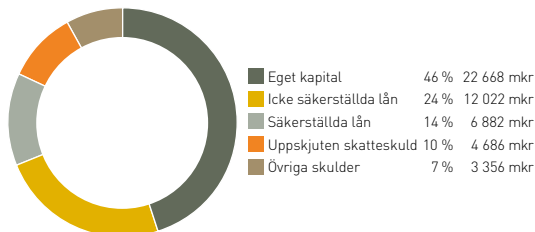
Räntebärande skulder

- 18,9 miljarder kronor i skulder med 49 procent grön finansiering



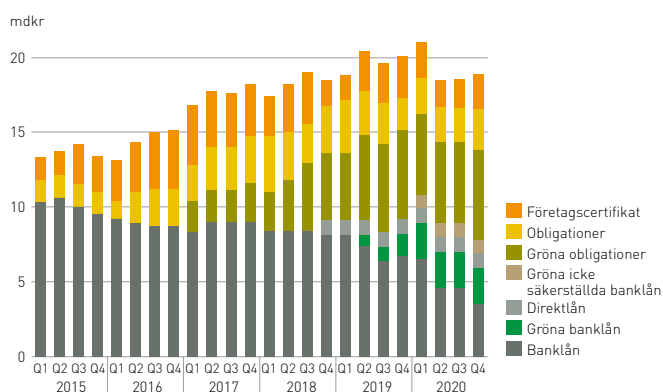
Kapitalstruktur

- Säkerställda lån motsvarar 14 procent i förhållande till totala tillgångarna



Utveckling finansieringskällor

- Minskad andel banklån mellan de sista två kvartalerna vilket ersatts via kapitalmarknaden



Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2021	4 108	22	0,8
2022	400	2	1,5
2023	736	4	1,4
2024	1477	8	1,6
2025	1 450	8	1,5
2026 och senare	10 733	57	1,9
Totalt	18 905	100	1,6

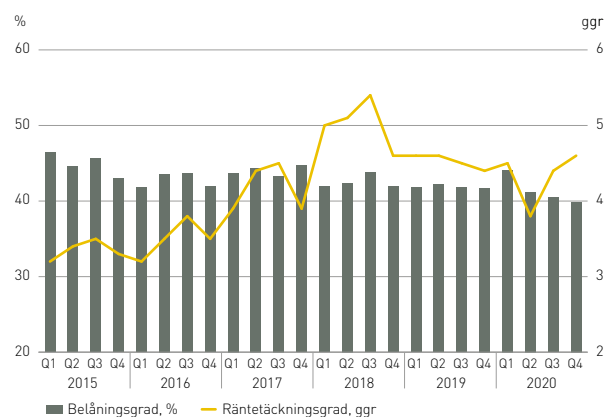
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2021	-	-
2022	5 395	29
2023	2 205	12
2024	2 327	12
2025	2 289	12
2026 och senare	6 688	35
Totalt	18 905	100

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

- Positiv värdeutveckling och sänkta räntekostnader påverkar nyckeltalen positivt



DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid kvartalets slut av 14 492 mkr (13 354) i ränteswappar och valutaswappar med förfall mellan 2022 och 2030. Dessutom finns 500 mkr i forwardstartade ränteswappar med start 2021. Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor.

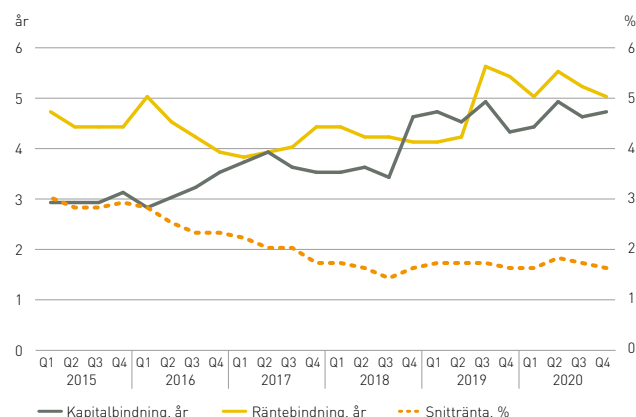
Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under året till -252 mkr (-90) då räntan under året sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -656 mkr (-266).

PUBLIK RATING

Bolaget har en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

- Svag ökning i kapitalbindning och något sjunkande räntebindning



Bas Barkarby – Under året har vi breddat vår finansieringsbas genom ny grön icke säkerställd finansiering. Vi har tecknat avtal med såväl Nordiska Investeringsbanken som Europeiska Investeringsbanken och finansieringen avser bland annat vårt projekt Bas Barkarby i Järfälla som invigs om ett år.

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

Belopp i mkr	Helår 2020 jan-dec	Helår 2019 jan-dec	Kvartal 2020 okt-dec	Kvartal 2019 okt-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före värdoförändringar	1 124	1 234	282	289
Återföring av- och nedskrivningar	13	13	3	5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-9	-62	-11	-95
Betald skatt	6	-27	-19	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 134	1 158	254	196
Nettoförändring av rörelsekapital	113	192	322	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 246	1 350	577	223
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-407	-1 174	-143	-8
Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt	-2 513	-1 810	-704	-593
Försäljning av förvaltningsfastigheter	3 797	1 031	-	15
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-145	-5	-92	1
Inköp/försäljning av inventarier	-8	-17	-5	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	724	-1 975	-944	-588
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	5	20	-1	16
Upptagna lån	5 886	5 709	2 244	1 422
Amortering av skuld	-7 047	-4 016	-1 924	-878
Lösen av derivat	-	-235	-	-235
Utbetald utdelning	-649	-631	-	-
Återköp egna aktier	-343	-99	-324	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 149	748	-5	324
Periodens kassaflöde	-177	122	-372	-41
Likvida medel vid periodens början	457	335	651	498
Likvida medel vid periodens slut	279	457	279	457

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Periodens kassaflöde uppgick till -177 mkr (122).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 246 mkr (1 350), vilket motsvarar 9,62 kr/aktie (10,38). Kassaflödet från den löpande verksamheten har främst påverkats av ökade kortfristiga skulder hänförliga till inbetalda insatser för våra bostadsrätter om 320 mkr (-). Effekten från de inbetalda insatserna har dämpats av lägre förutbetalda intäkter jämfört med ingående balans. Kundfordringarna var 31 mkr högre än vid årets ingång.

Nettot av investeringsverksamheten har bidragit med ett positivt kassaflöde om 724 mkr (-1 975), främst hänförligt till försäljningen

av Farsta Centrum och investeringar i egna fastigheter. Investeringar i egna fastigheter uppgick till -2 513 mkr (-1 810).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 149 mkr (748) där kassautflödet huvudsakligen är hänförligt till lösen av lån men även utbetald utdelning och förvärv av egna aktier.

Tillgänglig likviditet uppgick till 2 944 mkr (3 033), och utgjordes av banktillgodohavanden om 279 mkr (457), outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 2 365 mkr (2 276) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.

HÅLLBARHET

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Ett av Atrium Ljungbergs övergripande målområden är ansvarsfullt företagande. Där har vi definierat fyra hållbarhetsmål som följs upp kvartalsvis:

- År 2021 ska 100 procent av våra förvaltningsfastigheter vara miljöcertifierade (lundantaget projektfastigheter och fastigheter förvärvade de senaste två åren).
- Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 procent.
- Vid utgången av 2021 ska andelen gröna hyreskontrakt uppgå till minst 50 procent av kontrakterad årshyra.
- Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, som en del i att ha hållbara medarbetare och vara en attraktiv arbetsgivare.

INTRESSENTDIALOG

Då nuvarande hållbarhetsmål löper ut 2021 har ett strategiskt arbete påbörjats med att ta fram en förnyad hållbarhetsstrategi och nya hållbarhetsmål. En del i detta arbete har varit att genomföra en fördjupad intressentdialog. Denna slutfördes under kvartalet, efter dialog med våra viktigaste intressenter: kunder, ägare, investerare, medarbetare kommuner och leverantörer. Dialogen med våra intressenter är betydelsefull för vårt samarbete och för att kunna skapa ett intressant erbjudande samt för att få insikter i deras förväntningar när det gäller hållbart företagande. I slutet av kvartalet har även en väsentlighetsanalys genomförts, dessa kommer ligga till grund för våra nya hållbarhetsmål som vi kommer arbeta fram under 2021.

MILJÖCERTIFIERING

Vi har valt att certifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam och våra bostäder enligt Miljöbyggnad. Per 2020-12-31 var 62 procent (50) av uthyrbar yta certifierad.

ENERGIANVÄNDNING

El står för största delen av vår energianvändning. Vanligtvis är det vi som förser våra hyresgäster med el och debiterar dem utifrån faktisk förbrukning, vilket skapar incitament för resurseffektivitet. En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Den kyla som finns installerad i våra fastigheter består dels av köpt fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla. Jämfört med referensåret 2014 har energiintensiteten minskat med 23 procent per kvadratmeter (18).

ENERGIINTENSITET

kWh/kvm	2020	2019	Förändring	Förändring mot 2014 ¹⁾
	jan-dec	jan-dec		
Värme	62	70	-11%	-33%
Fastighetsel	48	46	4%	-37%
Fjärrkyla	12	16	-25%	-28%
Delsumma fastighetsenergi	122	132	-8%	-31%
Hyresgästel	55	58	-5%	-11%
Hyresgästel, uppskattad	16	17	-6%	-43%
Processkyla	14	14	0%	-
Total energiintensitet	207	221	-6%	-23%

¹⁾ Referensår.

HÅLLBARA MEDARBETARE

Vi deltar sedan 2011 i Great Place to Works® utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser". Vår målsättning är att minst nå ett genomsnittligt index på 85 procent. 2020 överträffade vi vårt mål och nådde ett index om 89 procent (87).

GRÖNA HYRESAVTAL

Hållbara och kostnadseffektiva lösningar skapas bäst i nära samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare. Gröna hyresavtal är ett exempel på ett gemensamt åtagande att tillsammans minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Målet är att gröna hyresavtal ska utgöra minst 50 procent av kontrakterad årshyra vid utgången av 2021.

	2021-01-01	2020-01-01
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	44%	36%

SKATT

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomträttsavgälder. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms och stämpelskatt. Regelverken kring dessa skatter följs noggrant då det är en väsentlig del av det kommersiella erbjudandet med krav på hög förutsägbarhet och minimering av administrativa kostnader. Läs mer om Atrium Ljungbergs skattepolicy på vår webbplats www.at.se eller i vår årsredovisning för 2019 på sidan 35.

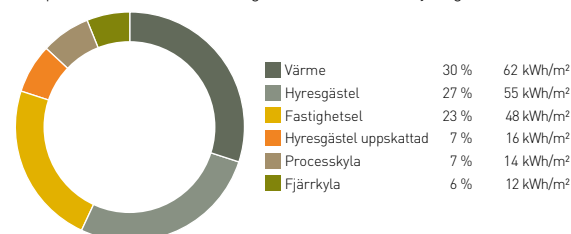
mkr	Helår 2020	Helår 2019
	jan-dec	jan-dec
Aktuell skatt	41	63
Fastighetsskatt	185	174
Ej avdragsgill moms	134	79
Stämpelskatt	-	55
Skatter	361	370
Tomträttsavgäld	31	34
Samhället	392	404

GRÖN FINANSIERING

Som en följd av hållbarhetsarbetet, med tydlig koppling till våra hållbara projekt, kan Atrium Ljungberg genomföra grön finansiering. Den står för 49 procent (37) av totala lånevolymen. Vid periodens slut fanns 6 005 mkr (5 916) gröna obligationer utestående samt 3 269 mkr (1 546) gröna banklån.

Energiintensitet

- 41 procent av den totala energiintensiteten avser hyresgästers verksamhetsenergi



SEGMENTRAPPORTERING

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna Fastigheter samt Projekt- och entreprenadverksamhet.

2020
jan-dec

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 367				-23	2 344
Projekt- och entreprenadomsättning		23	858	881	-386	495
Nettoomsättning	2 367	23	858	881	-409	2 839
Kostnader fastighetsförvaltning	-793				14	-779
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-36	-810	-846	338	-508
Bruttoresultat	1 573	-13	48	36	-57	1 552
Central administration	-75	-5	-12	-17	-	-91
Finansiella intäkter och kostnader					-337	-337
Resultat före värdeförändringar	1 498	-18	36	19	-394	1 124
Värdeförändringar ^{2) 3)}	-200				-252	-452
Skatt					195	195
Periodens resultat	1 298	-18	36	19	-451	867
Investeringar och förvärv	2 618	305	1	306	3	2 927
Tillgångar, periodens slut	47 205	1 308	252	1 560	850	49 615

2019
jan-dec

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 595				-17	2 577
Projekt- och entreprenadomsättning		17	553	570	-337	233
Nettoomsättning	2 595	17	553	570	-354	2 811
Kostnader fastighetsförvaltning	-821				11	-810
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-47	-526	-574	298	-276
Bruttoresultat	1 773	-30	27	-3	-46	1 724
Central administration	-80	-6	-12	-17	2	-96
Finansiella intäkter och kostnader					-395	-395
Resultat före värdeförändringar	1 693	-36	15	-21	-439	1 234
Värdeförändringar ^{2) 3)}	2 355				-139	2 216
Skatt					-643	-643
Periodens resultat	4 048	-36	15	-21	-1 221	2 807
Investeringar och förvärv	2 878	106	0	106	22	3 006
Tillgångar, periodens slut	48 818	997	106	1 103	1 141	51 062

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

²⁾ Fastigheter, realiserade -119 mkr (2 283). Fastigheter, realiserade -81 mkr (73).

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -252 mkr (-90). Realiserad värdeförändring derivat -mkr (-50).

SEGMENTRAPPORTERING, forts.

Intäktslag per segment

2020

jan-dec

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 367				-23	2 344
Projekt- och entreprenadsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			216	216	-0	216
varav Totalentreprenad, löpande räkning			327	327	-313	14
varav Utförandentreprenad, fast pris			313	313	-50	262
varav Utförandentreprenad, löpande räkning			1	1	-0	1
varav Övrigt		23		23	-23	-
Summa Projekt- och entreprenadsättning		23	858	881	-386	495
Summa Nettoomsättning	2 367	23	858	881	-409	2 839

2019

jan-dec

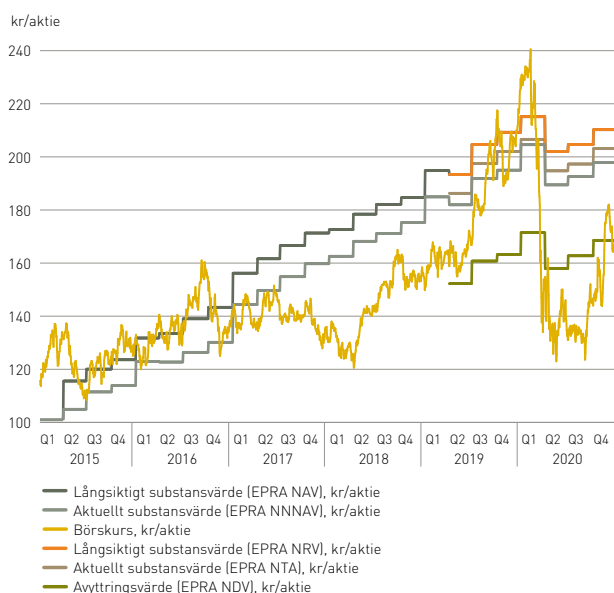
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 595				-17	2 577
Projekt- och entreprenadsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			91	91	-3	87
varav Totalentreprenad, löpande räkning			248	248	-240	8
varav Utförandentreprenad, fast pris			21	21	-	21
varav Utförandentreprenad, löpande räkning			193	193	-77	116
varav Övrigt		17		17	-17	-
Summa Projekt- och entreprenadsättning		17	553	570	-337	233
Summa Nettoomsättning	2 595	17	553	570	-354	2 811

NYCKELTAL ¹⁾²⁾

	Helår 2020 jan-dec	Helår 2019 jan-dec	Kvartal 2020 okt-dec	Kvartal 2019 okt-dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	91	94	91	94
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	91	93	91	93
Överskottsgrad, %	67	69	65	66
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 087	1 176	1 087	1 176
Investeringar i egna fastigheter, mkr	2 513	1 810	704	593
Antal fastigheter periodens slut	67	70	67	70
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	45,7	44,6	45,7	44,6
Belåningsgrad, %	39,9	41,7	39,9	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,4	7,2	4,3
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,6	1,6	1,6
Avkastning på eget kapital rullande ¹² , %	3,8	12,9	3,8	12,9
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	3,8	4,6	4,0	4,1
Avkastning på total kapital, %	2,0	8,0	8,1	11,8
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,3	2,7	2,1	2,4
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	6,69	21,59	5,35	8,07
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	6,92	7,47	1,73	1,75
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	9,62	10,38	4,47	1,71
Eget kapital, kr	177,46	175,48	177,46	175,48
Börskurs, kr	172,80	226,00	172,80	226,00
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	129 554	130 005	128 957	129 839
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	127 739	129 839	127 739	129 839
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	333	320	337	332

	Helår 2020 jan-sep	Helår 2019 jan-dec
EPRA NYCKELTAL¹⁾		
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	1 070	1 172
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	8,38	9,03
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	27 841	27 931
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	217,95	215,12
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) ³⁾ , mkr	26 897	26 827
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) ³⁾ , kr/aktie	210,56	206,62
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	21 825	22 263
Avyttringsvärde (EPRA NDV), kr/aktie	170,86	171,46
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	27 841	27 931
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	217,95	215,12
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ³⁾ , mkr	26 242	26 560
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ³⁾ , kr/aktie	205,43	204,57
EPRA Vakansgrad	9%	6%

EPRA NAV, EPRA NNAV och börskurs



¹⁾ Se definitioner sidorna 28–29, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.

²⁾ Överskottsgrad, soliditet, avkastning på totalt kapital samt avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar har justerats. Under 2019 beräknades dessa nyckeltal exklusive effekten av införandet av IFRS 16 Leasingavtal men då jämförelsetal nu finns tillgängliga inkluderas effekten av införandet.

³⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde (EPRA NTA och EPRA NNAV) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019
Belopp i mkr	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Hysesintäkter	555	561	579	648	644	653	647	633
Projekt- och entreprenadsomsättning	118	139	153	84	93	62	46	32
Nettoomsättning	673	700	732	733	737	715	693	665
Kostnader för fastighetsförvaltning	-195	-167	-203	-213	-216	-194	-195	-206
Kostnader projekt- och entreprenadsverksamhet	-118	-150	-152	-87	-107	-77	-55	-37
Bruttoresultat	360	383	377	432	415	445	443	422
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	360	394	376	435	428	460	452	427
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten	-0	-11	1	-3	-14	-15	-9	-5
Central administration fastighetsförvaltning	-21	-15	-21	-18	-23	-17	-21	-19
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-6	-3	-3	-4	-3	-3	-3	-7
	-26	-18	-24	-23	-26	-20	-25	-25
Finansiella intäkter och kostnader	-52	-88	-97	-99	-99	-107	-97	-91
Resultat före värdeförändringar	282	277	256	311	289	318	321	306
Fastigheter, orealiserade	623	467	279	-1 486	686	283	1 166	148
Fastigheter, realiserade	3	-16	-65	-3	13	49	-7	17
Derivat, orealiserade	33	-45	-3	-236	464	-179	-215	-160
Derivat, realiserade	-	-	-	-	-50	-	-	-
	659	406	210	-1 725	1 113	152	945	5
Resultat före skatt	940	683	466	-1 414	1 402	469	1 265	311
Skatt	-250	63	98	280	-358	65	-258	-91
Periodens resultat	690	745	564	-1 134	1 044	534	1 007	220
NYCKELTAL ^{1) 2)}	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	91	92	92	93	94	93	93	94
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	91	92	92	92	93	92	93	93
Överskottsgrad, %	65	70	65	67	66	70	70	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 087	1 078	1 069	1 171	1 176	1 177	1 216	1 166
Investeringar i egna fastigheter, mkr	704	653	586	570	666	402	417	398
Antal fastigheter periodens slut	67	66	66	70	70	69	68	51
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	45,7	46,1	45,5	41,3	44,6	43,8	42,5	43,1
Belåningsgrad, %	39,9	40,5	41,2	44,1	41,7	41,8	43,2	41,8
Räntetäckningsgrad, ggr	7,2	4,4	3,8	4,4	4,3	4,2	4,6	4,6
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,7	1,8	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7
Avkastning på eget kapital rullande ¹² , %	3,8	5,6	4,7	7,1	12,9	14,8	14,6	15,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,0	4,0	3,8	4,2	4,1	4,6	4,9	4,5
Avkastning på total kapital, %	8,1	6,4	4,6	-10,3	11,8	4,6	11,2	3,5
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,1	2,4	2,3	2,5	2,4	2,7	2,7	2,7
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	5,35	5,75	4,35	-8,74	8,07	4,13	7,74	1,69
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	1,73	1,68	1,55	1,88	1,75	1,93	1,94	1,85
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	2,12	2,24	1,72	2,24	2,28	2,38	2,30	2,08
Kassaflöde, kr	4,47	2,79	0,01	2,46	2,28	2,59	3,45	2,59
Eget kapital, kr	177,46	171,90	166,15	161,76	175,48	167,41	163,27	155,48
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr	217,95	210,23	204,60	202,00	215,12	209,27	204,65	193,37
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) ³⁾ , kr	210,56	203,16	197,31	200,77	206,62	202,08	197,47	186,29
Avyttringsvärde (EPRA NDV), kr	170,86	168,58	162,74	157,95	171,46	163,20	160,77	152,26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	217,95	210,23	204,60	202,00	215,12	209,27	204,65	193,37
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ³⁾ , kr	205,43	197,82	192,54	189,45	204,57	195,00	191,80	182,29
Börskurs, kr	172,80	146,60	131,20	154,80	226,00	217,50	167,80	158,80
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	128 957	129 721	129 721	129 820	129 839	129 839	129 991	132 019
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	127 739	129 721	129 721	129 721	129 839	129 839	129 839	130 163

1) Överskottsgrad, soliditet, avkastning på totalt kapital samt avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar har justerats. Under 2019 beräknades dessa nyckeltal exklusive effekten av införandet av IFRS 16 Leasingavtal men då jämförelsetal nu finns tillgängliga inkluderas effekten av införandet. Nyckeltal för 2018 inkluderar inte några effekter från införandet av IFRS 16 då standarden infördes den 1 januari 2019.

2) Se definitioner sidorna 28-29, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.

3) Vid beräkning av aktuellt substansvärde (EPRA NTA och EPRA NNAV) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 395 mkr (472). Rörelseresultatet uppgick till -50 mkr (-186). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 3 527 mkr (-842).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Helår 2020 jan-dec	Helår 2019 jan-dec
Hyresintäkter	77	144
Förvaltningsintäkter	318	328
Nettoomsättning	395	472
Fastighetskostnader	-32	-53
Förvaltnings- och administrationskostnader	-389	-400
Rearesultat försäljning fastigheter	-7	-184
Avskrivningar	-16	-20
Rörelseresultat	-50	-186
Resultat från andelar i koncernbolag	3 560	1 419
Ränteintäkter och liknande resultatposter	622	597
Räntekostnader och liknande resultatposter	-606	-989
	3 576	1 028
Resultat efter finansiella poster	3 527	842
Bokslutsdispositioner	72	29
Resultat före skatt	3 599	870
Aktuell skatt	-4	-6
Uppskjuten skatt	34	91
	30	85
Periodens resultat	3 629	955

Räntebärande skulder uppgick till 15 967 mkr (15 988). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 003	922
Finansiella anläggningstillgångar	1 261	1 062
Omsättningstillgångar	24 837	22 150
Summa tillgångar	27 101	24 135
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	10 243	7 606
Obeskattade reserver	21	8
Avsättningar	83	79
Långfristiga skulder	16 630	16 337
Kortfristiga skulder	125	105
Summa eget kapital och skulder	27 101	24 135

ÖVRIG INFORMATION

ÅTERKÖP AV AKTIER

Stämman har bemyndigat Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma i mars 2021, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde per den 31 december 5 482 000 aktier av serie B. Återköpen har skett i intervallet 132,20-178,63 kronor per aktie.

OPTIONSPROGRAM

Moderbolaget har vid periodens utgång totalt 94 500 köpoptioner utfärdade som berättigar Atrium Ljungbergs personal till förvärv av lika många aktier av serie B. Den underliggande aktien uppgick under delar av perioden till en aktiekurs som skulle motivera en inlösen av optionerna. Dock har ingen utspädning till följd av nyttjande av optionerna beaktats vid beräkning av resultat per aktie då effekten är immateriell.

DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNINGsutveckling

Den totala försäljningen på våra tre regionala handelsplatser Sickla, Gränbystaden och Mobilia har under året haft en sammantagen minskning om 2,6 procent i jämförbart bestånd. Totalt minskade omsättningen med 4,9 procent.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2019.

Förutom de redovisningsprinciper som framgår av årsredovisningen för 2019 har IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och

upplysningar om statliga stöd tillämpats. Det är framförallt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror som förväntas erhållas. Detta stöd utbetalas av staten i form av statliga bidrag och därmed bedöms stöden möta kriterierna i IAS 20. Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas.

Stöd avseende hyresrabatter redovisas inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen i samma period som den minskade hyresintäkten, vilket är ett avsteg från IAS 20, och uppgår till 28 mkr.

Hyresrabatter

Hyresrabatter hänförliga till covid-19-pandemin periodiseras inte över respektive hyresavtals längd då de inte har bedömts utgå en modifiering av hyresavtalet. Dessa hyresrabatter redovisas i den hyresperiod som rabatten avser. Lämnade hyresrabatter hänförliga till covid-19-pandemi uppgick för första halvåret till 71 mkr. Nedsatta hyror som förväntades ersättas av staten uppgick till 33 mkr, vilket netto gav en resultat effekt redovisad i andra kvartalet om 38 mkr. Under det andra halvåret har ytterligare rabatter hänförliga till covid-19-pandemin lämnats om 5 mkr. Rabatter lämnade under andra halvåret förväntas inte ersättas av staten. Ansökan om statligt stöd om 33 mkr har behandlats av Boverket och avslag har hittills erhållits avseende 5 mkr relaterade till större kedjor som nått sitt takbelopp. Denna fordran kommer att vidarefaktureras till berörda hyresgäster.

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 2020-12-31 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 662 (348) mkr redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om 314 (348) mkr har redovisats i resultaträkningen inom Räntekostnader och liknande resultatposter. Fram till 2019-12-31 säkringsredovisades derivat i moderbolaget.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Värderingsmetod för derivat

Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser och som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart.

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 18 905 mkr (20 211) och dess verkliga värde till 19 583 mkr (20 507). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar

och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

EPRA

Atrium Ljungberg redovisar EPRA EPS, EPRA Vakansgrad, EPRA NDV, EPRA NRV och EPRA NTA i enlighet med European Public Real Estate Associations definitioner. EPRA:s riktlinjer har uppdaterats och EPRA NDV (Net Disposal Value), EPRA NRV (Net Reinstatement Value) samt EPRA NTA (Net Tangible Assets) ersätter EPRA NAV och EPRA NNNAV. För underlätta jämförelse vid övergången till de nya nyckeltalen redovisar Atrium Ljungberg även EPRA NAV och EPRA NNNAV i denna rapport.

Vid beräkning av EPRA NTA och EPRA NNNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts avseende fastigheter. Beräkningen av skattesatsen baseras på en diskonteringsränta om tre procent (real) och att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år, där tio procent av fastigheterna säljs genom fastighetsöverlåtelse med en nominell skattesats om 20,6 procent och att 90 procent säljs indirekt via överlåtelse av aktier med ett skatteavdrag för köparen med sex procent.

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.

Under 2019 valde Atrium Ljungberg att återföra effekten av IFRS 16 vid beräkning av de alternativa nyckeltalen. Då jämförelsetal nu finns tillgängliga kommer återföring inte längre att göras med undantag från nyckeltalen belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Detta på grund av att det finns finansiella mål kopplade till dessa nyckeltal.

Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats, www.al.se.

AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

REGELFÖRÄNDRINGAR PÅ SKATTEOMRÅDET

Bolagsskattesatsen är från beskattningsår 2019 sänkt till 21,4 procent. Sänkningen av bolagsskattesatsen sker i två steg från och med 2019. 2021 sker nästa sänkning och uppgår därefter till 20,6 procent.

De nya reglerna för obligatoriskt automatiskt utbyte av upplysningar i fråga om beskattning som rör rapporteringspliktiga gränsöverskridande arrangemang (DAC 6) omfattar inte Atrium Ljungberg. I tidigare förslag omfattades även nationella arrangemang inom koncernen. Detta har strukits i lagen som trädde i kraft i 1 juli 2020.

Den pågående covid-19-pandemin påverkar skattelagstiftningen i form av tillfälliga lagar och förändringar i skattebetalning.

Paketeringsutredningen är enligt finansdepartementet under fortsatt handläggning.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxt-

regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

Den pågående covid-19-pandemin har skapat en större osäkerhet än vanligt. Osäkerheten består främst i svårighet att bedöma varaktigheten och omfattningen av pandemin och därmed dess effekter på bolagets intjäning och värdering. Kortsiktigt påverkas Atrium Ljungberg av att en del hyresgäster har problem att betala sina hyreskostnader. På längre sikt kan även hyresnivåer och vakansgrader komma att påverkas och omfattningen av detta är i dagsläget svårbedömd. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2019, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 87–92.

UTSIKTER

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

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning om 5,05 kr per aktie (5,00), vilket motsvarar en utdelning om 73,0 procent av det utdelningsbara resultatet (66,9) och en direktavkastning om 2,9 procent (2,2).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

En tvist som avgjordes i skiljenämnden den 21 januari 2021 har fallit ut till TL Byggs fördel. Den positiva resultateffekten i koncernen från utfallet i skiljenämnden värderas till mer än 20 mkr och kommer att resultatföras under första kvartalet 2021.

I januari 2021 föreslog regeringen om att återigen införa ett hyresstödspaket riktat till särskilt utsatta branscher och företag. Detta innebär att om en fastighetsägare lämnar 100 procent i hyresrabatt står staten för 50 procent av kostnaden. Stödpaketet kommer troligtvis innehålla ett maxtak per hyresgäst likt förra stödpaketet.

ÅRSSTÄMMAN DEN 25 MARS 2021

I syfte att motverka spridning av coronaviruset har styrelsen beslutat att årsstämman ska genomföras utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud och utomstående och att utövande av rösträtt endast kan ske genom poströstning före årsstämman. Mer utförlig information om hur anmälan och röstning sker kommer att framgå av kallelsen till årsstämman vilken preliminärt beräknas offentliggöras den 18 februari.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 9 februari 2021

Styrelsen

ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter på tillväxtmarknader i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Vårt fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning. Lika självklart som det är att bygga attraktiva platser för framtiden, lika självklart är det att skapa ett långsiktigt värde – för oss, våra kunder och för samhället.

Atrium Ljungberg är börsnoterat på Nasdaq Stockholm sedan 1994.

VISION

Alla vill leva i vår stad.

AFFÄRSIDÉ

Genom långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning erbjuder vi våra kunder attraktiva stadsmiljöer för kontor, handel och bostäder på starka delmarknader. Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde för våra kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i bolaget.

AFFÄRSMODELL

Atrium Ljungbergs affärsmodell skapar lönsamhet och värdetillväxt framför allt genom att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheter samt genom vår projektutveckling av fastigheter. En egen byggmästarverksamhet bidrar också till lönsamheten liksom förvärv och försäljning av fastigheter.



PROJEKTUTVECKLING Vår projektutveckling innefattar både nybyggnation och om- och tillbyggnader av fastigheter och sker på attraktiva platser i storstadsregionerna, ofta i anslutning till befintligt bestånd. Projekt genomförs med egen personal från idé till inflytt. Projektens avkastning skall ge en bättre lönsamhet än att förvärva fastigheter med ett befintligt kassaflöde. Projekten bidrar därmed både till en driftnettotillväxt och en värdetillväxt.

FÖRVALTNING Vi har en egen förvaltningsorganisation som arbetar nära hyresgästerna för att tillgodose deras behov på bästa sätt och samtidigt vara lyhörda för nya affärsmöjligheter.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNING Vi utvecklar och förvaltar för att äga en lång tid framöver. Förvärv av nya fastigheter och mark genomförs om vi kan uppnå strategiska fördelar och goda driftnettotillskott eller er hålla en god avkastning genom vår projektutveckling.

STRATEGIER

- Fokusera på att utveckla **attraktiva stadsmiljöer** för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning.
- Utveckla och förädla **fastigheter** och **byggrätter**.
- Finnas på **starka delmarknader** i storstadsregioner.
- Vara en **betydande aktör** med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.
- Ha fokus på våra kunder i allt vad vi gör. **Samarbetet** med kunder, leverantörer, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och engagerat.
- Leda och driva hela affärsprocessen i **egen regi** och med egen kompetens.
- **Hållbarhetsarbetet** är integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande. Vi förbättrar vår egen och våra kunders resurseffektivitet.
- Ha **engagerade medarbetare** som brinner för det vi gör och med väl förankrade grundvärderingar.

MÅL

Atrium Ljungbergs verksamhet är fokuserad på värdetillväxt med stabil kapitalstruktur. Våra mål delas upp i tre områden:

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

Avkastning på eget kapital skall vara tio procent per år över tid, investeringar i egna projekt ska ske med två miljarder kronor per år med en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 procent. Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter nominell skatt.

LÅNGSIKTIG STABILITET

Belåningsgrad om maximalt 45 procent och räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 gånger.

ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

År 2021 ska 100 procent av våra fastigheter vara miljöcertifierade (undantaget projektfastigheter och fastigheter förvärvade de senaste två åren). Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 procent. År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra. Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Effekt av införande av IFRS 16

Atrium Ljungberg tillämpar sedan 1 januari 2019 IFRS 16 Leasingavtal. Under 2019 valde Atrium Ljungberg, för att få ökad jämförbarhet, att återföra effekten av IFRS 16 vid beräkning av de alternativa nyckeltalen. Då jämförelsetal nu finns tillgängliga kommer återföring inte längre att göras med undantag från nyckeltalen belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Detta på grund av att det finns finansiella mål kopplade till dessa nyckeltal.

Aktiens direktavkastning, %

Föreslagen eller verkställd aktieutdelning i procent 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 procent av aktiekursen vid räkenskapsårets slut.

Aktiens totalavkastning används för att belysa aktieägarnas totala avkastning på sitt ägande i Atrium Ljungberg.

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) 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 (EPRA NTA) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter EPRA NNAV.

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %

Periodens resultat exklusive värdeförändringar, i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöde på ägarnas kapital i koncernen.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på totalt kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändring, %

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöden på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

Avyttringsvärde (EPRA NDV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.

Avyttringsvärde (EPRA NDV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs värde per aktie vid ett avyttringsscenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hyresintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr

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

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

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr

Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag dividerat med medelantal utestående aktier. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs förvaltningsresultat per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %

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

Genomsnittlig ränta 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.

Justerad belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdade fastigheter vid periodens slut.

Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

Kassaflöde per aktie, kr, används för att belysa Atrium Ljungbergs kassaflöde, och särskilt dess utdelningsförmåga.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter EPRA NAV.

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

Resultat före värdeförändringar, efter avdrag för aktuell skatt, dividerat med medelantalet utestående aktier.

Resultat före värdeförändringar per aktie används för att belysa den löpande förvaltningsverksamheten.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad.

Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Soliditeten används för att belysa Atrium Ljungbergs räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i procent av resultatet per aktie före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt.

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BOA, kvm

Bostadsarea avser byggnadens uthyrbara area för bostäder.

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

EPRA Vakansgrad, %

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

EPRA Vakansgrad redovisas i enlighet med EPRA:s definition av vakansgrad, vilket möjliggör jämförelse mellan olika bolag.

Exploateringsfastigheter

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

Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fastighetstyp

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

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

Hyresvärde

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

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

Jämförbart bestånd

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

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

LOA, kvm

Lokalarea avser byggnadens uthyrbara area för lokaler.

Lokaltyp

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

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

Nettouthyrning

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

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 obebodda mark och byggrätter.

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

Projektvinst, %

Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i procent 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 procent av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

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

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

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

HÅLLBARHETSRELATERADE DEFINITIONER

Breeam

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

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

Direkt genererat och fördelat ekonomiskt värde

Genererat värde: Atrium Ljungbergs nettoomsättning och värdeförändringar.

Fördelat värde: Atrium Ljungbergs betalningar till leverantörer, löner och ersättningar till anställda, arvoden och ersättningar till styrelse, vd och ledande befattningshavare, nettobetalningar till finansärer, skatt och avgifter till samhället, samt utdelning till aktieägarna.

Betalningar till leverantörer: Operativa kostnader för inköp av material, produkter, lokaler och tjänster från leverantörer.

Löner och ersättningar till medarbetarna: Periodens totala löne- och pensionskostnader inklusive förmåner. Till medarbetare räknas inte konsulter eller annan inhyrd personal.

Arvoden och ersättningar till styrelse, vd och ledande befattningshavare: Utgörs av arvoden till styrelseledamöter samt fast lön, övriga ersättningar och pensionskostnader för vd och övriga ledande befattningshavare.

Nettobetalningar till finansärer: Periodens redovisade räntekostnader med tillägg för koncernmässigt aktiverad ränta och beskriver Atrium Ljungbergs totala ersättning till långgivare.

Skatt och avgifter till samhället: Total ersättning till staten under perioden i form av tomträttsavgälder samt sammanlagda skatter och avgifter till svenska staten. Uppskjuten skatt ingår ej.

Utdelning till aktieägarna: Periodens utbetalda utdelning.

Ekonomiskt värde – kvar i företaget: Genererat värde minus fördelat värde.

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 procent av kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager. Grön hyresbilaga är en avtalsbilaga från Fastighetsägarna där hyresgästen och hyresvärden tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem för byggnader som baseras på svensk byggpraxis och omfattar energi, inomhusmiljö och material.

Olycksfallsfrekvens (LTAR)

Antal arbetsrelaterade olyckor per miljon arbetade timmar, som leder till frånvaro minst en avtalad arbetsdag.

Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom (lost day rate)

Antal förlorade arbetsdagar på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom, per totalt antal avtalade arbetsdagar under året.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

DEN INFORMATION vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt, och syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

SOM BÖRSNOTERAT BOLAG lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden och finns också tillgängliga på vår webbplats; www.al.se.

VI INFORMERAR LÖPANDE om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

ÅRSREDOVISNINGEN och delårsrapporterna finns publicerade på vår webbplats. Årsredovisningen distribueras i tryckt format per post till aktieägare som aktivt valt detta. Delårsrapporter och bokslutskommuniké översätts till engelska och båda språkversionerna finns tillgängliga på webbplatsen vid en och samma tidpunkt. Årsredovisningen översätts till engelska en kort tid efter att den svenska versionen publicerats.

PÅ WWW.AL.SE finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ger vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2020	2021-03-02
Årsredovisning 2020 på engelska	2021-03-23
Årsstämma via poströstning	2021-03-25
Delårsrapport jan-mar 2021	2021-04-16
Delårsrapport jan-jun 2021	2021-07-07
Delårsrapport jan-sep 2021	2021-10-15



Sickla utvecklas till attraktiv, urban stadsmiljö

Box 4200, 131 04 Nacka. Besök: Smedjegatan 2 C
Telefon: 08-615 89 00, info@al.se
Styrelsens säte: Nacka, org. nr.: 556175-7047

www.al.se



<https://www.linkedin.com/company/atrium-ljungberg>



<https://twitter.com/atriumljungberg>



<https://www.facebook.com/AtriumLjungberg>



<https://www.instagram.com/atriumljungberg/>

AL
ATRIUM LJUNGBERG