



Stabilt  
förvaltnings-  
resultat i en  
avvaktande  
hyresmarknad.

# Sammanfattning januari-mars 2024.

## Januari-mars

- ⇒ Hyresintäkterna uppgick till 755 mkr (712) – varav jämförbart bestånd ökade med 4,9% (11,7).
- ⇒ Driftöverskottet uppgick till 541 mkr (489) – varav jämförbart bestånd ökade med 8,1% (14,9).
- ⇒ Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 111 mkr (84) och bruttoresultatet till 3 mkr (-1).
- ⇒ Förvaltningsresultatet uppgick till 373 mkr (326), motsvarande 2,96 kr/aktie (2,58).
- ⇒ Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -7 mkr (-401), varav projektvinster uppgick till 0 mkr (10).
- ⇒ Periodens resultat uppgick till 406 mkr (-292), motsvarande 3,22 kr/aktie (-2,32).
- ⇒ Nettouthyrningen för perioden uppgick till -13 mkr (8), varav bolaget sagt upp -8 mkr (-3), där merparten avser avflyttning inför kommande projekt.
- ⇒ Periodens investeringar uppgick till 433 mkr (466) medan fastighetsförsäljningar uppgick till 0 mkr (1 818). Under kvartalet har Katarinahuset färdigställts och därmed övergått från projekt till förvaltning.

Sammanfattning <sup>1)</sup>	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023/2024 apr-mars	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	755	712	2 863	2 821
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	111	84	439	412
Nettoomsättning, mkr	865	796	3 302	3 233
Bruttoresultat, mkr	543	487	2 075	2 019
Förvaltningsresultat, mkr	373	326	1 412	1 365
D:o kr/aktie	2,96	2,58	11,20	10,82
Resultat efter skatt, mkr	406	-292	-255	-954
D:o kr/aktie	3,22	-2,32	-2,03	-7,56
Fastighetsvärde, mkr	58 915	58 253	58 915	58 505
Investeringar inkl. förvärv, mkr	433	466	2 122	2 155
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	-5	11	52	68
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	-13	8	32	53
Belåningsgrad, % <sup>2)</sup>	42,6	41,3	41,3	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,5	3,8	3,7
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,4	2,3	2,4	2,3
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	262,99	266,70	262,99	262,11
Börskurs, kr/aktie	209,20	169,00	209,20	231,20
Miljöcertifierad yta (kvm), %	83	80	75	75
Total energiintensitet, kwh/ m <sup>2</sup> (normalår, LFL)	163	169	160	160

Förvaltningsresultat

**+14%** Förändring

Driftöverskott jämförbart bestånd

**+8,1%** Förändring

Nettouthyrning

**-13** mkr

Pågående projekt

**8,2** mdkr

## Läge och sammanhang viktigare än någonsin.

Vakansgraden för kontorslokaler i Stockholm har under en period ökat i kölvattnet av pandemin, följt av inflationen och nu senast lågkonjunkturen. Lägre räntor och en återhämtning i ekonomin bör stimulera efterfrågan. Frågan är dock inte enbart kopplad till konjunktur utan kan även vara en strukturell förändring utifrån vilken roll kontoren kommer att spela i framtiden. Här blir läge och sammanhang helt avgörande och i den kontexten är vår stadsutvecklingsstrategi starkare än någonsin.

### Resultat

Vi levererar ett bra förvaltningsresultat med en tillväxt om 14%, vilket främst förklaras av indexutvecklingen, fortsatt god kostnadskontroll, stabilt räntenetto samt ökat driftöverskott från vårt färdigställda projekt Katarinhuset vid Slussen. Avkastningskraven i marknaden har för närvarande stabiliserat sig, vilket kan tillskrivas god tillgång till likviditet med sjunkande kreditmarginaler som följd samtidigt som marknaden förväntar sig att Riksbanken ska börja sänka räntan redan i år. Det medför att vår värderingsyield första kvartalet i princip är oförändrad liksom våra fastighetsvärden.

### Hyresmarknaden

Vi står på botten av en långkonjunktur och det råder fortsatt en känsla av osäkerhet på marknaden, där behovet av flexibilitet står högt på agendan. Många företag har svårt att bedöma framtida behov av kontorslokaler och processerna för att skriva ett nytt hyresavtal är långa. Efterfrågan, framför allt hos tjänstesektorn, har minskat och det påverkar vakanserna. Vi har möjlighet att till viss del möta behovet av flexibilitet och erbjuda hyresgästerna bra alternativ genom co-workingaktören A house som just nu etablerar sig i flera av våra områden i Stockholm. Generellt kan vi se att det är en fördel att vi äger större

sammanhängande områden, det gör att vi har goda möjligheter att stötta vid förändrade behov och hitta lösningar som passar kundernas förutsättningar.

Trots den dystra ekonomin finns det affärer att göra och hyresnivåerna är stabila. Under kvartalet fick vi dock en större uppsägning av Polestar på Lindholmen i Göteborg, om 3 800 kvadratmeter. Denna bidrar till att vi totalt sett har en negativ nettouthyrning om 13 miljoner kronor.

Vilka affärer har då gjorts? Under kvartalet har vi bland annat tecknat hyresavtal med Global Connect, Leadstar Media och Pricer i Hagastaden. Totalt omfattar avtalen ca 5 500 kvm. I Slussen har det också tecknats nya avtal, bland annat med en ny restaurangaktör i hörnlokalen där McDonalds tidigare låg. I takt med att platsen tar form stärks den som gastronomisk destination i Stockholm. Svenska Brassierier har öppnat Restaurang Pelago, Café Klotet, och tidigare i höstas även Gondolen på Katarinhusets tak. Totalt omfattar de nya avtalen ca 1 400 kvm.

I slutet av april slår dörrarna upp till kultur- och konsertarenan Fällans permanenta lokaler i Slakthusområdet. Samtidigt utökas samarbetet med Fällan till att omfatta



Annica Anäs, vd Atrium Ljungberg

# ”Ett av världens mest innovativa bolag.”

flera nya lokaler för musik, kultur, konst, mat och dryck – ett initiativ som går under namnet Distriktfem. Distriktfem omfattar totalt nio olika koncept i de gamla Slakthushallarna, där kapaciteten sträcker sig från 50 till 3 000 personer. Satsningen är en del av vår långsiktiga strategi för kultur och livescener i Slakthusområdet.

## Balansera!

Under de tre senaste åren har Atrium Ljungberg släppt rapporter där vi djupdykt i arbetslivsrelaterade frågor. 2021 publicerade vi ”Hybriduniversum. Det hybrida arbets sättet som presenterades består. Människor har vant sig vid att kombinera flera platser för sitt arbete, men tydligt är att den samlande gemenskapsplatsen har en fortsatt stark roll framåt – hela 68% av unga tjänstemän i Sverige i dag uppger att socialt umgänge och gemenskap är viktigast att få ut av en fysisk arbetsplats.

När vi året efter publicerade rapporten ”Nybyggarna”, låg fokus på framtidens arbetsmiljöer och hur vi skapar kontorsmiljöer och stadskvarter som främjar hälsa, välmående och prestation.

I årets rapport, ”Balansera!” adderar vi perspektivet ledarskap och organisation. Det är den mest omfattande svenska studien av unga tjänstemän (20–35 år) på länge. Många ledare inom både privat och offentlig tjänstesektor brottas med frågor kring hur framtidens arbetsplats ska utformas, vilket inte är så konstigt. Efter pandemin är det svårare än någonsin att hitta tydliga svar på hur man ska attrahera, utveckla och behålla skickliga medarbetare. Vår studie är ett djupdyk i vilka förväntningar på arbetsliv och ledarskap som finns från de yngsta medarbetarna i dag och ger guidning till hur bolag och organisationer

kan skapa försprång i sina branscher, genom deras allra viktigaste tillgång: medarbetarna. När jag träffar företagsledare bekräftar de alla att de vill ha medarbetarna tillbaka till kontoret. Jag tror att pendeln är på väg att vända då vi alla ser att det bästa för verksamheten är att träffas på kontoret.

## Bostadsrättsmarknaden

På bostadsmarknaden börjar vi se en ljusning. Boprisförväntningarna fortsätter att öka i ljuset av att räntesänkning förväntas under våren och ligger nu på den högsta nivån sedan juni 2021 enligt Hemnets köparbarometer. Antalet bostadsaffärer har ökat ordentligt under årets första månader samtidigt som priserna visar en mer försiktig uppgång. I Sverige steg priserna för tredje månaden i rad och sedan årsskiftet har de sammantaget stigit med drygt 4%. Även boprisförväntningarna fortsatte att stiga i april, och ligger nu på den högsta nivån sedan juni 2021 enligt Hemnets köparbarometer.

Den mer optimistiska marknaden märks även inom nyproduktion. Särskilt i projekt med tillträde inom tre månader märks en ökad aktivitet. Projekt där priserna har marknadsanpassats möter ökat intresse i takt med att marknadens förväntningar går från negativt till positivt. De flesta köpare måste fortsatt sälja sitt nuvarande boende innan de kan teckna sig för något nytt vilket medför långa tider från intresse till affär.

Under första kvartalet har vi sålt några lägenheter vilket innebär att vi nu har sålt 56% i kvarter 8 i Sickla i Nacka och 74% i Gränbystaden i Uppsala.

## Projektportföljen

I januari fattade vi beslut om byggstart av nästa bostads-kvarter på Nobelberget i Sickla. Det blir det fjärde kvarteret av totalt åtta och det första som kommer att uppföras i trä, vilket också gör det till startskottet för Stockholm Wood City. Jag är väldigt glad över att vi nu går vidare med nästa kvarter. Nobelberget är en attraktiv plats som tagits emot väl av marknaden. Vi är långsiktiga i vår stadsutvecklingsstrategi och kommande kvarter har både höga kundvärden och god lönsamhet. Genom att produktionsstarta först och påbörja försäljning närmare inflyttning kan vi möta kundernas behov av att köpa och sälja i likvärdig marknad. Brf Kulturavret kommer att bestå av

I takt med att Slussen tar form stärks platsen som gastronomisk destination i Stockholm. Katarinahuset fylls nu med spännande restaurangkoncept, däribland Gondolen, Café Klotet och senast i raden restaurang Pelago, alla med milsviid utsikt över Stockholm.



80 bostadsrättslägenheter och den totala ytan blir drygt 8 800 kvm BTA med en bedömd investering om ca 465 mkr.

## Ett av världens mest innovativa bolag

Jag är väldigt stolt över att Atrium Ljungberg utsetts till ett av världens mest innovativa bolag. Det är det amerikanska magasinet Fast Company som årligen släpper listan World’s Most Innovative Companies, den mest prestigefyllda rankingen av innovativa bolag globalt, där de placerar oss som 8 i Europa, Mellanöstern och Afrika (EMEA). Atrium Ljungberg är det enda svenska bolaget som är med i årets ranking utanför branschspecifika underkategorier.

Den här fina utmärkelsen delas av alla våra medarbetare

som genom sitt målmedvetna arbete möjliggör för oss att ta en ledande roll i den hållbara omställningen. Det är lätt att ha en stor vision, en annan sak att ta banbrytande initiativ från idéstadiet till beslut och genomförande. Med Stockholm Wood City har vi chansen att visa hur man kombinerar utveckling av attraktiv 15-minutersstad med ett byggande som tar hänsyn till planetens begränsade resurser.

Annica Ånäs, vd

# Det här är Atrium Ljungberg.

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

## Affärsmodell

### Mål

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

### Finansiella riskbegränsningar

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

### Utdelningspolicy

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

### Investeringar

Bolaget kan investera ca 5% av sin storlek årligen utan större påverkan på belåningsgraden.

## Agenda 2030

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

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

### Tio goda skäl att vara på en plats

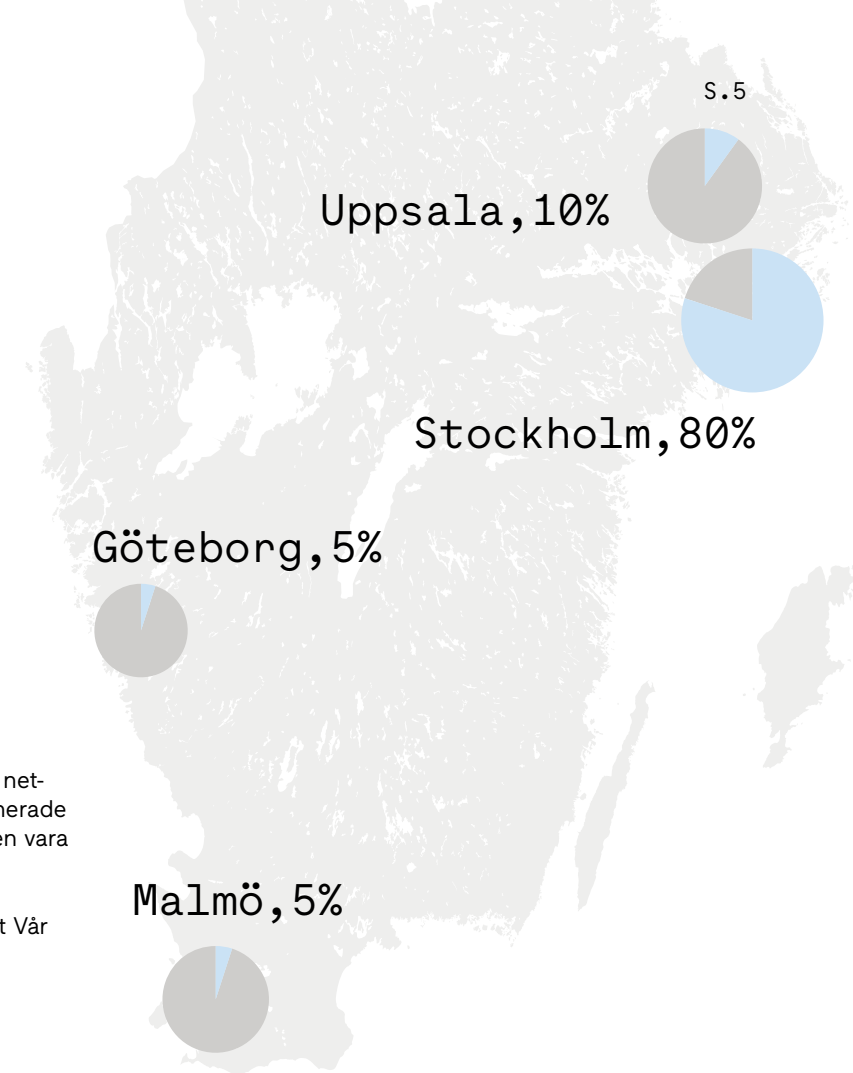
1. Folkliv hela dygnet
2. Aktiviteter och sport
3. Kultur och lärande
4. Konst och kulturhistoria
5. Natur och smarta ekosystem
6. Lek och sociala ytor
7. Mat och uteserveringar
8. Lugna oaser
9. Digital infrastruktur och wifi
10. Handel och service

## Väsentliga hållbarhetsmål fram till 2030:

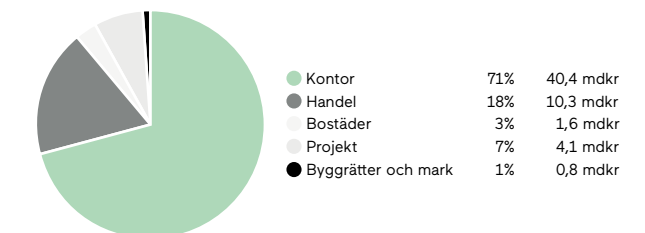
- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040, med halverad klimatpåverkan från planerade och pågående projekt 2025. <sup>1)</sup> Dessutom skall målen vara godkända enligt Science Based Targets (SBTi).
- Atrium Ljungbergs platser ska nå över 90% i indexet Vår stad år 2030, och 50% 2025.<sup>1)</sup>
- Alla våra platser och fastigheter ska vara klimat-anpassade 2030 och arbetet bedrivs enligt TCFD.
- Vi ska nå 40% lägre energianvändning och ökad egenproduktion av fossilfri energi 2030.<sup>2)</sup>
- Vi ska nå 20% cirkulär materialanvändning, 20% lägre vattenförbrukning och 20% lägre avfallsmängd 2030.<sup>2)</sup>
- 100% av betydande inköp ska vara utvärderade 2025.<sup>1)</sup>
- Vi ska uppnå 5,5 av totalt 7,0 i medarbetarindexet Human Financial Wellness (HFW)<sup>1)</sup> med en jämn könsfördelning och mångfald som speglar samhället.

<sup>1)</sup> Del av hållbarhetslänkad obligation, basår 2021.

<sup>2)</sup> Basår 2023.



## Fastighetsvärde per kategori



# Hållbart företagande.

## Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

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

## Hållbarhetsmål och SBTi

Under slutet av 2023 antog Atrium Ljungbergs styrelse nya hållbarhetsmål, som ett komplement till de befintliga. Syftet är att underlätta styrningen och därmed möjliggöra leverans utifrån våra intressenters förväntan och kommande lagkrav. I praktiken innebär det att vi ökar ambitionsnivån inom ett antal områden så som cirkularitet, biologisk mångfald, klimatanpassning, affärsetik, jämställdhet och mångfald.

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

## Klimat och TCFD

Vi fortsätter vårt aktiva arbete med att minska klimatpåverkan i projekteringen genom livscykelanalyser i ett tidigt skede. I våra planerade och pågående projekt är snittet nu 331 kgCO<sub>2</sub>e/BTA, vilket är 28% förbättring mot startvärdet. Vi fortsätter att arbeta med att minska vårt klimatavtryck i förvaltningen, snittet ökade marginellt under första kvartalet kopplat främst till något ökad energianvändning jämfört med föregående kvartal. Jämfört med föregående år så har energianvändningen minskat.

Under kvartalet har vårt fokus på energieffektivisering intensifierats och vi har startat upp flera initiativ kring energiarbete med syfte att skapa erfarenhetsutbyte och kompetens inom förvaltningsorganisationen. Energieffektiviseringsarbetet är en viktig del i att kunna nå våra klimatmål för förvaltningen.

## EU:s taxonomi

Atrium Ljungbergs rapportering på taxonomin är frivillig, då vi inte omfattas av lagkraven förrän räkenskapsåret 2025. Vi har antagit ett mål om att nå minst 50% taxonomiförenlig omsättning till 2025. I kvartalet har inga större förändringar skett.

## Social hållbarhet

Vi styr vår stadsutveckling genom Vår Stad Index som mäter hur vi skapar socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara platser. Indexet innehåller kvantifierbara indikatorer och finns att ta del av i sin helhet på vår hemsida. Resultatet mäts årligen eftersom de flesta aktiviteterna ofta genomförs över längre tid.

Under kvartalet har arbete skett med att utveckla dialogformer för våra platser, vilket är en viktig faktor i Vår Stad Index. I Gränbystaden genomförs projektet PreLoved, ett initiativ där Uppsalaborna inbjuds att donera festkläder för att kunna hjälpa personer i ekonomisk utsatthet inför skolavslutningar och examen. Detta sker i samarbete mellan Atrium Ljungberg och Uppsala Stadsmission.

## Övrig rapportering

Under kvartalet redovisades investerarrapporten, där vi berättar om vårt arbete inom våra gröna obligationer samt vår hållbarhetslänkade obligation.

Vi rapporterar enligt det globala systemet CDP (Carbon Disclosure Project) för vårt klimatarbete. Under första kvartalet fick vi resultatet betyg B, av bästa möjliga betyg A. Nytt för i år är att vi rapporterat på kategorin vatten.

## CSRD och nya lagkrav

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

Mål 2030 hållbarhet	2024-03-31	2023	2022	2021	2020	Mål/Kommentar
Klimatavtryck nyproduktion, kgCO <sub>2</sub> e/BTA	331	331	388	-	-	Mål: 50% red. 2025, Klimatneutrala 2030
Procentuell förändring startvärde	-28	-28	-15	-	-	Startvärde: 458
Klimatavtryck förvaltning KgCO <sub>2</sub> e/kvm <sup>1) 2)</sup>	6,3	6,0	7,0	-	-	Mål: 22% red. 2025, Klimatneutrala 2030
Procentuell förändring	7	-15	-	-	-	Startvärde 7 (exkl. mtrl & hg transp.)
Vår stad index, %	43	43	34	-	-	Mål: 50% 2025, 90% till 2030
Utvärderade leverantörer, % <sup>3)</sup>	33	20	10	-	-	Mål: 100% utv. betydande lev. 2025
Hållbara medarbetare index, % <sup>4)</sup>	5,6	5,6	5,7	90	89	Mål 5,5 HFW. 2021-2019 avser GPTW
<b>Nyckeltal</b>						
Fastighetsenergi, kWh/m <sup>2 1)</sup>	82	79	96	112	122	År 2030 -20%, normalårskorrigerad
Hyresgästenergi, kWh/m <sup>2 1)</sup>	81	82	82	86	85	Normalårskorrigerad
Total energianv. (n.korr), kWh/m <sup>2 1)</sup>	163	161	178	198	207	Normalårskorrigerad
Total energianvändning, kWh/m <sup>2 1)</sup>	155	156	177	-	-	Faktisk
Energibesparing (n.korr), % kWh/m <sup>2</sup> mot fg. år <sup>1)</sup>	-4	-1	-14	-6	-6	Jämförbart bestånd, norm. årskorr.
Faktisk besp., % kWh/m <sup>2</sup> mot fg. år <sup>1)</sup>	-8	1	-8	-	-	Jämförbart bestånd, faktisk
Solceller, kvm	18 823	18 823	14 296	14 296	8 202	
Andel gröna avtal, % <sup>1)</sup>	76	75	67	59	44	Av årshyra
Vattenförbrukning, m <sup>3</sup> /m <sup>2 1)</sup>	0,40	0,44	0,44	0,46	0,39	
Certifierad yta (kvm), %	83	72	76	96	62	
Certifierade byggnader, antal	58	39	49	55	37	
- varav BREEAM, antal	18	6	17	17	13	
- varav BREEAM in-use, antal	33	26	25	32	21	
- varav Miljöbyggnad, antal	7	7	7	6	3	
Betyg CDP	B	B	B	B	B	Bästa möjliga betyg A
<b>Taxonomin</b>						
Förenlig omsättning, %	24	21	23	-	-	Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1
- förvaltningsportföljen, %	28	25	24	-	-	Inkluderar 7.7 för mål 1
Förenliga kapitalutgifter, %	23	23	8	-	-	Inkluderar 7.1, 7.2 samt 7.7 för mål 1
- förvaltningsportföljen, %	23	33	6	-	-	Inkluderar 7.7 för mål 1
Förenliga driftutgifter, %	15	15	16	-	-	Inkluderar 7.7 för mål 1
- förvaltningsportföljen, %	15	15	16	-	-	Inkluderar 7.7 för mål 1

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

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

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

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

# Fastighetsbestånd.

## Fastighetsmarknad

Transaktionsmarknaden har stabiliserat sig – även om transaktionsvolymen om 27 miljarder kronor kan upplevas som låg är den betydligt högre jämfört med motsvarande period föregående år. En inflationstakt som bromsar in i kombination med sjunkande kreditmarginaler och förväntan om kommande räntesänkningar har medfört att köpare och säljare närmar sig varandra. De segment där investeringsviljan varit högst under kvartalet är logistik, lättindustri samt nyproducerade bostäder

## Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö, där Stockholm utgör 80% (80) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 75 fastigheter (75) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 960 000 kvm (945 000).

## Investeringar och försäljningar

Under året har 433 mkr (467) investerats i befintliga fastigheter, varav 388 mkr (349) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 45 (118) avser bostadsrättsaffären. Inga transaktioner har gjorts under perioden.

## Fastighetsvärdering

Under första kvartalet 2024 har en intern värdering genomförts av samtliga fastigheter. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 2% för 2025 och resterande år i kalkylperioden. Projektfastigheter värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns

ett riskpåslag i avkastningskravet. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kronor per kvm BTA för fastställda byggrätter med godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna lagakraft i närtid. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är ca 5 700 kr/kvm BTA (5 700).

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Under första kvartalet har Katarinhuset färdigställts och därmed övergått från projekt till kontor, vilket sänkt concernens genomsnittliga värderingsyield med 5 bp. Denna sänkning har i princip mitigerats av svagt ökade yielder på vissa innerstadsfastigheter i Stockholm.

## Exploateringsfastigheter

Med exploateringsfastigheter avses fastigheter på vilka bostadsrättsutveckling genomförs eller avses genomföras och därefter avyttras. Exploateringsfastigheter redovisas

till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Bokfört värde vid utgången av perioden uppgick till 1 721 mkr (1 692). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 2 128 mkr (2 125) och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.

Fastighetsbestånd 2024-03-31	Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1)</sup>	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr <sup>2)</sup>	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth. grad, %
Kontorsfastigheter	614	40 385	65 796	2 278	3 808	90,8
Handelsfastigheter	228	10 282	45 016	868	3 556	93,8
Bostadsfastigheter	45	1 587	35 104	106	2 335	96,6
<b>Affärsområde Fastighet</b>	<b>887</b>	<b>52 254</b>	<b>58 884</b>	<b>3 251</b>	<b>3 664</b>	<b>91,8</b>
- varav Stockholm	580	40 835	70 457	2 369	4 087	91,9
- varav Uppsala	124	5 639	45 483	419	3 381	93,4
- varav Göteborg	74	2 820	38 111	188	2 541	86,4
- varav Malmö	110	2 960	26 945	275	2 505	91,5
Projektfastigheter	66	4 109	-	111	-	-
Mark och byggrätter	-	831	-	-	-	-
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>954</b>	<b>57 194</b>	<b>-</b>	<b>3 362</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Exploateringsfastigheter	6	-	-	6	-	-
<b>Fastighetsbeståndet totalt</b>	<b>960</b>	<b>57 194</b>	<b>-</b>	<b>3 368</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

<sup>2)</sup> Årlig rabatt om 70 mkr är exkluderad.

## Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2024 jan-mars	2023 jan-mars
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
<b>Verkligt värde, ingående värde</b>	<b>56 813</b>	<b>58 596</b>
Förvärv	-	-
Försäljning	-	-1 818
Investeringar i egna fastigheter	388	349
Orealiserade värdeförändringar	-7	-401
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>57 194</b>	<b>56 726</b>
<b>Exploateringsfastigheter</b>		
<b>Bokfört värde, ingående värde</b>	<b>1 692</b>	<b>1 409</b>
Försäljning brf	-16	-
Investeringar i bostadsrättsprojekt	45	118
<b>Bokfört värde, utgående värde</b>	<b>1 721</b>	<b>1 527</b>
<b>Fastighetsbeståndet, utgående värde</b>	<b>58 915</b>	<b>58 253</b>

## Direktavkastning per region

%	Intervall	2024-03-31 Genomsnitt	2023-12-31 Genomsnitt
Stockholm	3,8-6,8	4,4	4,5
Uppsala	4,0-6,0	5,6	5,6
Malmö	3,9-6,2	5,6	5,6
Göteborg	4,9-5,8	4,9	4,9
<b>Totalt</b>	<b>3,8-6,8</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>

## Direktavkastning per fastighetskategori

%	Intervall	2024-03-31 Genomsnitt	2023-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,8-6,8	4,4	4,5
Handel	4,0-6,2	5,5	5,5
Bostäder	3,9-4,9	4,6	4,6
<b>Totalt</b>	<b>3,8-6,8</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>

# Kund.

## Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

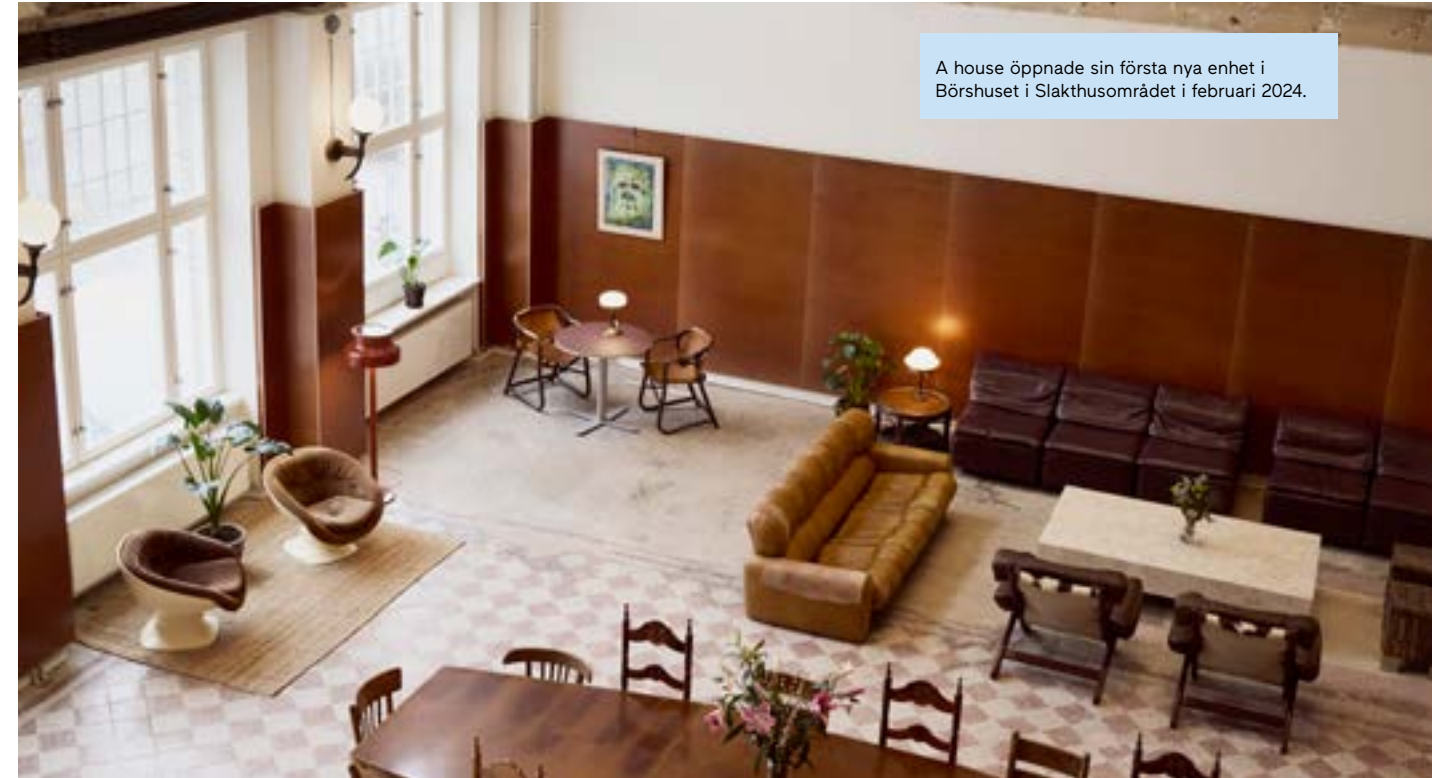
Per 2024-03-31 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 3 024 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 92% (94). Förändringen beror främst på att Katarinhuset har färdigställts och flyttats från projekt till förvaltning. Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid (exklusive bostäder och parkering) uppgick till 4,5 år (4,6).

Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktsporföljen avseende såväl bransch, kund som förfall. Den enskilt största kunden står för 3% av årligt kontraktsvärde medan de 10 största kunderna står för 19% och utgörs bland annat av kommuner, Ericsson, Atlas Copco, ICA och Domstolsverket. Vidare har Atrium Ljungberg många mindre kontorsavtal och per bokslutsdatumet var enbart 5 hyresavtal över 10 000 kvm, varav 4 utgjorde kontor.

## Nettouthyrning

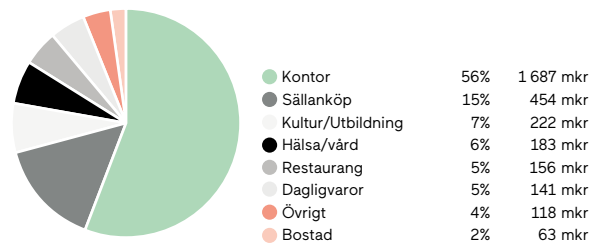
Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till -13 mkr (8), varav projektfastigheter -2 mkr (17). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 61 mkr (56), medan uppsägning från kund uppgick till 66 mkr (45). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 8 mkr (3). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3-12 månader för förvaltningsfastigheter och 12-24 månader för projekt.

Bra och positiv nettouthyrning har vi i Hagastaden och Slakthusområdet medan Göteborg har påverkats negativt av Polestars uppsägning (årshyra om 12 mkr). Samtidigt fortsätter vi förbereda inför kommande projekt genom tomställning av lokaler i bland annat Sickla.



## Kontrakterad årshyra per lokaltyp

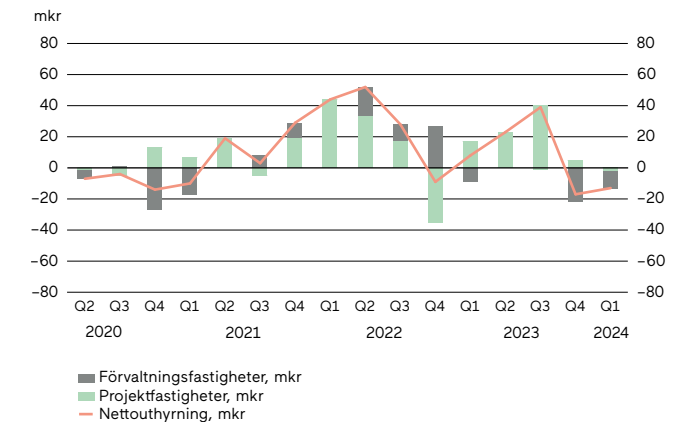
- En blandad portfölj skapar flexibilitet



Uppsägningsbart årligt kontraktsvärde 2024-04-01	Antal kontrakt	Uthyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
<b>Kommersiellt, löptid</b>				
2024	85	11	15	1%
2025	482	127	481	16%
2026	318	139	566	19%
2027	322	168	593	20%
2028	91	65	279	9%
2029+	181	238	927	31%
<b>Summa</b>	<b>1 479</b>	<b>748</b>	<b>2 861</b>	<b>95%</b>
Bostäder	585	33	63	2%
Garage/parkering	220	170	99	3%
<b>Totalt</b>	<b>2 284</b>	<b>951</b>	<b>3 024</b>	<b>100%</b>

Kontraktstorlek per 2024-04-01, mkr	Antal kontrakt	Andel, %	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel, %
<b>Kommersiellt</b>				
<0,25	560	24%	35	1%
0,25-0,5	106	5%	39	1%
0,5-1,0	216	10%	160	5%
1,0-3,0	356	16%	634	21%
>3,0	241	11%	1 994	66%
<b>Summa</b>	<b>1 479</b>	<b>65%</b>	<b>2 862</b>	<b>95%</b>
Bostäder	585	26%	63	2%
Garage/parkering	220	10%	99	3%
<b>Totalt</b>	<b>2 284</b>	<b>100%</b>	<b>3 024</b>	<b>100%</b>

## Nettouthyrning





# Projektportfölj.

Atrium Ljungbergs affärsmodell innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter och stadsdelar på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Därmed tar vi ansvar för hela värdekedjan. Bolaget har en projektportfölj motsvarande en investeringsvolym om ca 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar. I början av 2022 lanserade bolaget en målsättning att investera 30 mdkr fram till 2030 i våra projekt med en projektvinst om 30%. Till följd av ändrade marknadsförutsättningar är planen att realisera projekten i den takt som marknaden möjliggör.

Per 31 mars 2024 omfattade vår projektportfölj 800 000 kvm BTA fördelat på 264 000 kvm BTA bostadsbyggrätter och resterande på fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom kontor. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. 85% av portföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

## Pågående projekt

Den 31 mars 2024 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 7,9 mdkr, varav 4,6 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 6,9 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 20%, motsvarande 1,3 mdkr varav 0,7 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 1,0 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 1,2 mdkr, vilket realiserar i takt med att vinstavräkning sker.

## Planerade projekt

### Hagastaden

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

I juli 2022 undertecknades exploateringsavtal innefattande två bostads- och ett kontorskvarter – kvarteren

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

### Sickla

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

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

Totalt omfattar utvecklingsprojektet 250 000 kvm vilket motsvarar 25 kvarter, 7 000 arbetsplatser och 2 000 bostäder. Här planeras en mix av bostäder och arbetsplatser, där restauranger och butiker ger liv åt gatustråken. Den attraktiva och dynamiska stadsdelen blir ett föredöme för hållbar arkitektur och stadsutveckling och ett viktigt steg i bolagets ambitiösa hållbarhetsmål.

Stockholm Wood City omfattar flera detaljplaner i olika skeden. Den största pågående detaljplanen ligger i de centrala delarna av Sickla. Detaljplanen har varit på granskning och planeras antas under 2024. Detaljplaneområdet är uppdelat i flera etapper där etapp 1 avser uppföranden fram till 2030 med planerat antagande 2024 och byggstart 2025. Delar av detta område senareläggs med anledning av reservatet för Östlig förbindelse. Bolaget planerar även för fler bostäder i andra delar av Sickla bl.a. genom den lagakraftvunna detaljplanen på Nobelberget om 500 lägenheter. Därutöver pågår även planarbete för Kyrkviken och Norra Nobelberget.

Den framtida investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till 14 mdkr, varav 9 mdkr planeras fram till ca år 2030 fördelat på 4 mdkr i bostadsrätter och resterande i främst kontor.

### Slakthusområdet

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

Totalt har Atrium Ljungberg 40 000 kvm BTA i detaljplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta under 2024. Projektet Slakthushallarna Hus 26 är nu avslutat och har resulterat i en ny välbesökt matdestination med restaurang Solen i spetsen. Projektet manifesterar visionen för Slakthusområdet och har fått stort medialt utrymme. I slutet av juni tecknades hyresavtal med co-working-aktören A house och deras första etablering i Slakthusområdet, Börshuset, öppnade i februari 2024. I december 2023 tecknade bolaget hyresavtal



Sickla Stationshus med sina 23 våningar blir en knutpunkt för kollektivtrafik och nytt ett landmärke i Stockholm.

med Stockholms konstnärliga högskola, SKH, om en flytt till Slakthusområdet. SKH är en statlig högskola som idag är lokaliserad på fem olika adresser i Stockholm. SKH har ca 500 studenter och 250 medarbetare och doktorander som nu kommer att samlas under ett gemensamt tak. Högskolekvarteret, där SKH:s lokaler ingår, omfattar 36 000 kvm BTA och beräknas stå klart 2030.

**Slussen**

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

I Slussen har bolaget också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarne, som ligger ovanpå Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Byggrätten omfattar ca 7 000 kvm BTA fördelat på fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningen. Produktionsstart tidigast 2027 med möjlig inflyttning 2029. I samband med att Kommunfullmäktige godkände avtalet för Mälarterrassen förlängdes även markanvisningsavtal för intilliggande kontorskvarter Ryssbodarne och Handelsplatsen.

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

**Uppsala**

Uppsala är en av våra viktigaste delmarknader. Detaljplanen för Ångkvarnen (Uppsala Kungsängen 22:2) i Uppsala city antogs av Uppsala kommunfullmäktige 2021 och vann laga kraft 2022. Byggnaderna ligger i ett utvecklingsområde där bolaget, tillsammans med Ikano Bostad och Besqab, kommer att knyta ihop de södra delarna av innerstaden med city. Tillträde till fastigheterna beräknas kunna ske under 2024.

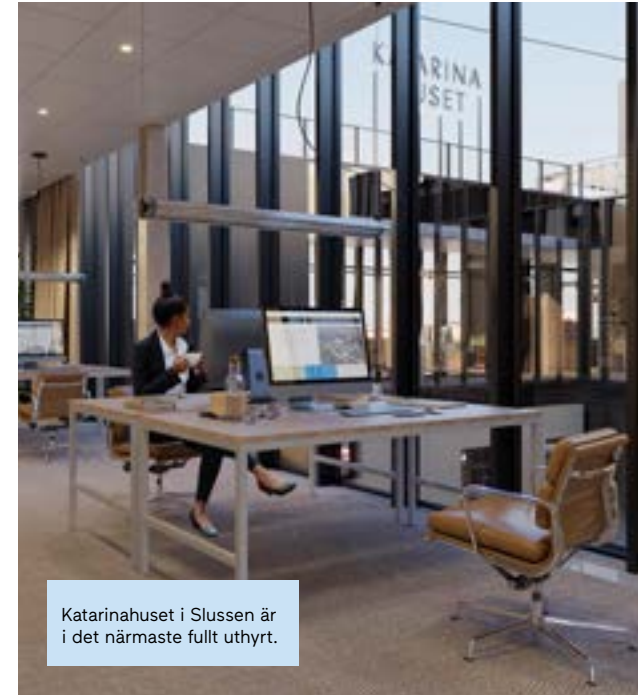
Vi har genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden och i juni 2023 fick vi ett positivt planbesked som ger oss möjlighet att utveckla ytterligare 60 000 kvm BTA varav ca hälften bedöms bli bostäder. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en framtida investeringsvolym om ca 4,5 mdkr.

**Göteborg**

Under fjärde kvartalet 2022 startade detaljplanearbetet för en om- och tillbyggnad av fastigheten Tornen på Lindholmen i Göteborg där 23 000 kvm BTA moderna kontorsytor beräknas tillskapas. Planen drivs tillsammans med planändring för att möjliggöra dagligvaruhandel i vår fastighet M2 samt detaljplanen för fastigheten M1. Detaljplanen tas fram tillsammans med Älvstranden Utveckling.

**Malmö**

I Mobilia innehar vi en byggrätt om 5 400 kvm BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Bygglov har erhållits och projektet startas då tillräcklig uthyrningsgrad uppnåtts. Kontoren blir nästa naturliga utvecklingssteg för Mobilia på resan mot att bli ett dynamiskt stads kvarter med blandat innehåll och en nod i södra Malmö.



Katarinahuset i Slussen är i det närmaste fullt uthyrt.



Nya Söderhallarna beräknas vara färdigställda under 2026.



Hus 49, Stora Marknadshallen i Slakthusområdet.

Pågående projekt

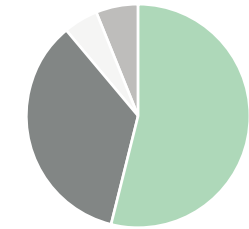
Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av investering	Färdigställt	Bostad, kvm	Lokaler, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Hyresvärde, mkr <sup>1)</sup>	Ekonomisk uth.grad, %
Under året färdigställda projekt										
- Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	24 900	1 450	210		154	91
- Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	2 000	150	10		5	100
Pågående projekt										
- PV palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 2 2025	-	10 100	400	240		48	-
- Campus Sickla	Nacka	Tillbyggn.	Kv 4 2025	-	2 100	130	100		7	100
- Sickla stationshus	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	-	17 100	1 070	540		69	-
- Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026	-	23 900	1 260	1 070		126	-
- Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	370	320		18	100
- Mälarterrassen	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	4 200	430	380		33	-
- Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	-	16 900	1 600	1 340		87	-
<b>Fastigheter att äga</b>				-	<b>107 400</b>	<b>6 860</b>	<b>4 210</b>	<b>9 900</b>	<b>547</b>	<b>31</b>
<b>Bostadsrätter</b>				<b>Vinstavräkning</b>				<b>Bokningsgrad, %<sup>2)</sup></b>		<b>Försäljningsgrad,%<sup>3)</sup></b>
- Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	-	520	30		-	56
- Brf Kulturarvet	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	5 800	-	470	340		-	-
<b>Bostadsrätter</b>				<b>12 400</b>	-	<b>990</b>	<b>370</b>	<b>1 200</b>		
<b>Pågående projekt</b>				<b>12 400</b>	<b>107 400</b>	<b>7 850</b>	<b>4 580</b>	<b>11 100</b>		

<sup>1)</sup> Exklusive tillägg.  
<sup>2)</sup> och <sup>3)</sup> Andel sålda lägenheter (i antal).

Planerade och pågående projekt med start senast år 2030

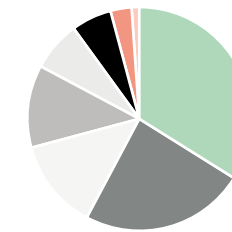
Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
- Hagastaden	-	57 000	13 000	4 800	4 100	7 200	260
- Sickla	-	99 000	36 000	5 300	4 500	7 400	330
- Slakthusområdet	90	149 000	39 000	10 000	8 400	11 800	505
- Slussen	-	56 000	56 000	5 000	2 000	6 100	260
- Övriga Stockholm	-	45 000	0	2 000	1 700	3 000	125
Uppsala	-	38 000	12 000	2 000	1 800	2 000	75
Göteborg/Malmö	-	32 000	5 400	1 000	1 000	1 400	60
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>476 000</b>	<b>161 400</b>	<b>30 100</b>	<b>23 500</b>	<b>38 900</b>	<b>1 615</b>
Avgår driftnetto idag, mkr							-65
<b>Nyttillskapat driftnetto, mkr</b>							<b>1 550</b>
<b>Bostadsrätter</b>							
Stockholm							
- Hagastaden	452	40 000	40 000	3 500	3 300	4 000	
- Sickla	934	86 000	33 000	5 400	4 400	6 800	
- Slakthusområdet	200	18 000	-	1 500	1 500	1 650	
Uppsala	144	12 000	12 000	500	500	550	
<b>Summa</b>	<b>1 730</b>	<b>156 000</b>	<b>85 000</b>	<b>10 900</b>	<b>9 700</b>	<b>13 000</b>	
<b>Projektportfölj med start senast år 2030</b>	<b>1 820</b>	<b>632 000</b>	<b>246 400</b>	<b>41 000</b>	<b>33 200</b>	<b>51 900</b>	

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



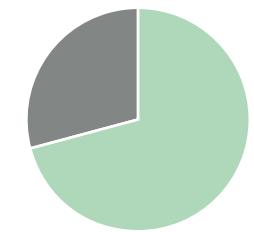
● Kontor, 54%  
● Bostäder, 35%  
● Handel, 5%  
● Övrigt, 6%

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



● Sickla, 34%  
● Slakthusområdet, 24%  
● Uppsala, 13%  
● Hagastaden, 12%  
● Slussen, 7%  
● Övriga Stockholm, 6%  
● Göteborg, 3%  
● Malmö, 1%

Projektportfölj efter detaljplan  
- För drygt 29% av arean finns färdig detaljplan



● Förändring av detaljplan krävs, 71%  
● Detaljplan finns, 29%

Information om pågående projekt och planerade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde fram till år 2032. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, yilder samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

# Finansiering.

Inflationstakten bromsar in, vilket skapar förutsättningar för lägre räntor. I Sverige räknar marknaden med att Riksbankens styrränta sänks från maj och att den sedan snabbt fortsätter ner. Tidpunkten och hastigheten för kommande räntesänkningar är dock osäker och det finns risk för att de inte infrias som förväntat, vilket kan orsaka volatilitet. Under kvartalet har de långa kapitalmarknadsräntorna stigit; den 10-åriga swappen exempelvis steg med 35 punkter från 2,3% i början på året till 2,65% i slutet på mars.

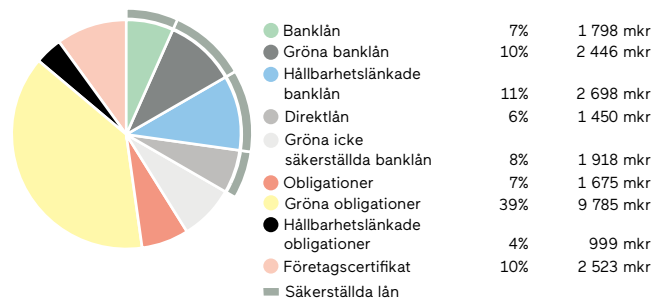
Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom svensk och norsk kapitalmarknad, nordiska banker, Nordiska och Europeiska Investeringsbanken samt direktfinansiering och har ett stort fokus på grön och hållbarhetslänkad finansiering. Tillgången till kapitalmarknaden

är god och emissionsvillkoren fortsätter förbättras, drivet av bra likviditet hos kreditinvestorare, begränsat utbud och en minskande fastighetspremie. I början på februari emitterade Atrium Ljungberg en 3-årig grön obligation om 600 mkr med en marginal om +150 bp och i slutet på mars kunde en 4-årig grön obligation med samma marginal och med ett belopp om 500 mkr emitteras. Även marknaden för företagscertifikat är stark. Volymen utökades med över 600 mkr samtidigt som marginalerna minskade.

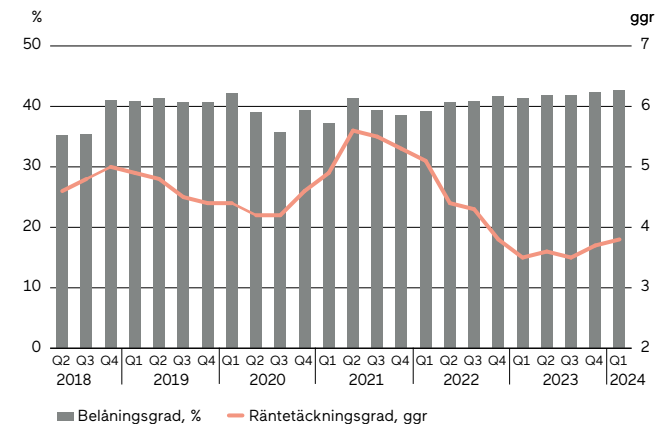
Totalt har skuldportföljen ökat med cirka 330 mkr i kvartalet, vilket i huvudsak har påverkats av kassaflöden från investeringsverksamheten. Kapitalbindningstiden uppgår till 3,3 år och räntebindningstiden till 3,2 år i slutet på perioden, medan genomsnittlig utgående ränta är 2,4% exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

## Räntebärande skulder

- 25 293 mkr i räntebärande skulder, varav 71% grön och hållbarhetslänkad finansiering



## Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån



## Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % <sup>1)</sup>
2024	6 169	24%	1,3%
2025	1 750	7%	2,4%
2026	2 704	11%	1,9%
2027	3 850	15%	3,1%
2028	4 261	17%	2,5%
>2028	6 560	26%	3,0%
<b>Totalt</b>	<b>25 293</b>	<b>100%</b>	<b>2,4%</b>

<sup>1)</sup> Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Av det som förfaller under 2024 utgör per bokslutsdagen cirka 45% rörligt ränta.

## Kapitalbindning, mkr

Bindningstid	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Totala kreditavtal
2024	95	3 823	3 918	15%	3 918
2025	3 049	3 098	6 147	24%	10 797
2026	200	3 532	3 732	15%	7 122
2027	1 919	4 037	5 957	24%	5 957
2028	2 261	492	2 753	11%	2 753
>2028	2 786	0	2 786	11%	2 786
<b>Totalt</b>	<b>10 311</b>	<b>14 982</b>	<b>25 293</b>	<b>100%</b>	<b>33 333</b>

## Finanspolicy, mandat och utfall

	Mål/Mandat	Utfall 2024-03-31
Koncernens räntetäckningsgrad	Minst 2 ggr	3,8 ggr
Koncernens belåningsgrad	Max 45%	42,6%
Kapitalbindningstid	Minst 2,0 år	3,3 år
Likviditetsbuffert för 12 månader	Minst 100%	Över 100 %
Räntebindningstid	2,5-5,0 år	3,2 år
Andel räntestyrning inom 12 månader	Max 45 %	26%
Valutarisk i finansiering	Får ej förekomma	Förekommer ej
Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart	Max 70 %	39%

## Nyckeltal räntebärande finansiering

	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Räntebärande skulder, mkr	25 293	24 466	24 966
Likvida medel, mkr	203	416	119
Tillgänglig likviditet, mkr	8 448	8 656	7 956
Andel obelånade tillgångar, %	58%	56%	58%
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	14%	15%	15%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	13%	14%	14%
Belåningsgrad, %	42,6%	41,3%	42,5%
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	3,8	3,5	3,7
Skuldkvot (Nettoskuld/EBITDA), ggr (årstakt)	12,2	13,0	13,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,3	4,1	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	4,0	3,8
Kreditrating (Moody's)	Baa2, neg.	Baa2, neg.	Baa2, neg.
Genomsnittlig ränta exkl. löftesprovisioner, %	2,4%	2,3%	2,3%
Genomsnittlig ränta inkl. löftesprovisioner, %	2,5%	2,4%	2,4%
Marknadsvärde räntederivat, mkr	817	1 275	635
Marknadsvärde valuta-räntederivat, mkr	-233	-237	-245

## Rapport över totalresultat Koncernen.

Belopp i mkr	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023/2024 apr-mars	2023 helår
Hysesintäkter	755	712	2 863	2 821
Projekt- och entreprenadomsättning	111	84	439	412
<b>Nettoomsättning</b>	<b>865</b>	<b>796</b>	<b>3 302</b>	<b>3 233</b>
Kostnad fastighetsförvaltning				
Taxebundna kostnader	-58	-69	-174	-185
Övriga driftkostnader	-51	-45	-190	-183
Förvaltningskostnader	-40	-43	-170	-172
Reparationer	-8	-9	-38	-38
Fastighetsskatt	-54	-55	-211	-213
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-4	-12	-13
	<b>-214</b>	<b>-224</b>	<b>-795</b>	<b>-805</b>
Kostnad projekt- och entreprenad	-108	-85	-433	-410
<b>Bruttoresultat</b>	<b>543</b>	<b>487</b>	<b>2 075</b>	<b>2 019</b>
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	541	489	2 069	2 016
- projekt- och entreprenadverksamhet	3	-1	6	2
<b>Central administration</b>	<b>-22</b>	<b>-17</b>	<b>-93</b>	<b>-88</b>
- fastighetsförvaltning	-20	-15	-85	-80
- projekt- och entreprenadverksamhet	-2	-2	-8	-8
Resultat från intresseföretag	-2	-	-3	-1
Räntenetto	-134	-134	-522	-522
Tomträttsavgälder	-12	-10	-44	-43
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>373</b>	<b>326</b>	<b>1 412</b>	<b>1 365</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter, orealiserade	-7	-401	-1 264	-1 658
Fastigheter, realiserade	-	-6	-3	-9
Nedskrivning goodwill	-	-24	-	-24
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	20	-	227	207
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-16	3	-191	-172
Derivat, orealiserade	160	-252	-496	-907
<b>Resultat före skatt</b>	<b>529</b>	<b>-355</b>	<b>-314</b>	<b>-1 199</b>
Aktuell skatt	-4	-10	-53	-59
Uppskjuten skatt	-119	73	112	304
<b>Periodens resultat</b>	<b>406</b>	<b>-292</b>	<b>-255</b>	<b>-954</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>406</b>	<b>-292</b>	<b>-255</b>	<b>-954</b>
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.				
Genomsnittligt antal aktier	126 106	126 106	126 106	126 106
Res. per aktie före och efter utspädning, kr	3,22	-2,32	-2,03	-7,56

## Segmentrapportering.

### 2024 jan-mars

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling <sup>1)</sup>	TL Bygg	Proj.- och en- trepr.verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	773	-	-	-	-18	-	755
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	181	181	-70	-	111
<b>Nettoomsättning</b>	<b>773</b>	<b>-</b>	<b>181</b>	<b>181</b>	<b>-89</b>	<b>-</b>	<b>865</b>
Kostnad fastighetsförvaltning	-231	-	-	-	17	-	-214
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-3	-173	-176	68	-	-108
<b>Bruttoresultat</b>	<b>542</b>	<b>-3</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>-4</b>	<b>-</b>	<b>543</b>
Central administration	-21	-2	-	-2	1	-	-22
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-2	-2
Räntenetto	-	-	1	1	-1	-134	-134
Tomträttsavgälder	-12	-	-	-	-	-	-12
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>509</b>	<b>-5</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>-3</b>	<b>-136</b>	<b>373</b>
Värdeförändringar <sup>2)</sup>	-7	4	-	4	-	160	156
Skatt	-	-	-	-	-	-123	-123
<b>Periodens resultat</b>	<b>502</b>	<b>-1</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>-3</b>	<b>-100</b>	<b>406</b>
Investeringar och förvärv	388	45	-	45	-	-	433
Tillgångar, periodens slut	58 772	1 721	260	1 981	-	1 750	62 503

### 2023 jan-mars

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling <sup>1)</sup>	TL Bygg	Proj.- och en- trepr.verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	728	-	-	-	-16	-	712
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	209	209	-125	-	84
<b>Nettoomsättning</b>	<b>728</b>	<b>-</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>-141</b>	<b>-</b>	<b>796</b>
Kostnad fastighetsförvaltning	-234	-	-	-	10	-	-224
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-6	-200	-205	120	-	-85
<b>Bruttoresultat</b>	<b>495</b>	<b>-6</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>-11</b>	<b>-</b>	<b>487</b>
Central administration	-20	-2	-	-2	5	-	-17
Räntenetto	-	-	1	1	-1	-134	-134
Tomträttsavgälder	-10	-	-	-	-	-	-10
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>464</b>	<b>-8</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>-7</b>	<b>-134</b>	<b>326</b>
Värdeförändringar <sup>2)</sup>	-432	3	-	3	-	-252	-681
Skatt	-	-	-	-	-	63	63
<b>Periodens resultat</b>	<b>33</b>	<b>-5</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>-7</b>	<b>-323</b>	<b>-292</b>
Investeringar och förvärv	349	118	-	118	-	-	466
Tillgångar, periodens slut	58 143	1 527	288	1 815	-	2 302	62 260

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

<sup>2)</sup> Fastigheter, orealiserade -7 mkr (-401). Fastigheter, realiserade 0 mkr (-6). Nedskrivning goodwill 0 mkr (-24). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 4 (3). Realiserad värdeförändring derivat 160 mkr (-252).

# Kommentarer till koncernens resultat januari-mars 2024.

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: Den 31 januari 2023 frånträdde Skotten 6 på Drottninggatan i Stockholm.

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 755 mkr (712) och inkluderar såväl rabatter om -19 mkr (-18) som engångsersättning om dels 10 mkr (-) avseende skadestånd från förlikning i tvist, dels 0 mkr (2) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Hysesintäkter i jämförbart bestånd, exklusive engångsersättningar, ökade med 4,9%. Ökningen förklaras främst av indexreglering. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

Hysesintäkter, mkr	2024 jan-mars	2023 jan-mars	Förändring, %
Jämförbart bestånd	712	679	4,9%
Engångsersättningar	10	2	
Projektfastigheter	32	24	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sålda fastigheter	-	7	
<b>Summa</b>	<b>755</b>	<b>712</b>	<b>5,9%</b>

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2024 jan-mars	2023 jan-mars	Förändring, %
Kontorsfastigheter	481	458	5,2%
Handelsfastigheter	205	197	4,1%
Bostadsfastigheter	26	25	4,2%
<b>Summa</b>	<b>712</b>	<b>679</b>	<b>4,9%</b>

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 214 mkr (224). I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 2,7%, vilket främst förklaras av såväl lägre elpris som energiförbrukning.

Fastighetskostnader, mkr	2024 jan-mars	2023 jan-mars	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-199	-204	-2,7%
Projektfastigheter	-15	-16	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sålda fastigheter	-	-3	
<b>Summa</b>	<b>-214</b>	<b>-224</b>	<b>-4,5%</b>

## Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 64% av intäkterna kommer från avtal på löpande räkning som intäktsförs löpande. Resterande del av intäkterna avser fastprisuppdrag, vilka redovisas enligt successiv vinstavräkning.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 3 mkr (-1). Omsättningen i TL Bygg uppgick till 181 mkr (209), varav 39% (60) avser koncernintern omsättning. TL Byggs förvaltningsresultat inklusive koncernintern transaktioner uppgick till 8 mkr (10).

## Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 20 mkr (15) och för projekt- och entreprenad till 2 mkr (2).

## Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -134 mkr (-134), och har påverkats av aktiverad ränta om 21 mkr (21). Högre stibor ränta motverkas av lägre genomsnittlig skuld jämfört med motsvarande period föregående år, varför räntenettet i princip är oförändrat. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på genomsnittlig skuldvolym uppgick till 2,5% (2,4). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 12 mkr (10).

## Värdeförändringar

Under inledningen av 2024 har tillgången till kapital förbättrats i marknaden och fallande kreditmarginaler har noterats där vi nu är tillbaka på nivåer som var i slutet av 2021. Därtill ska läggas den något ljusare framtidstron kring kommande räntesänkningar. Detta medför sammantaget, enligt vår bedömning, i princip oförändrade avkastningskrav i marknaden även om vissa enstaka korrigeringar fortsatt kan ske. I vår portfölj innebär det i princip oförändrad värderingsyield, även om viss korrigering skett på enstaka centralt belägna fastigheter i Stockholm. Yieldkorrigeringen motverkas dock av något förbättrat kassaflöde. Det medför att kvartalets realiserade värdeförändringar uppgår till -7 mkr (-401) motsvarande -0,0% (-0,7%).

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till - mkr (-6) där föregående år var hänförlig till försäljningen av Skotten 6 som frånträdde 31 januari 2023.

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

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Under perioden har 4 mkr (3) vinstavräknats. Den ackumulerade vinstavräkningen uppgår till 40 mkr, vilket motsvarar 70% tillträdde lägenheter.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 160 mkr (-252), främst drivet av stigande långa marknadsräntor

## Resultat från intresseföretag

Resultat från intresseföretag uppgick till -2 mkr (0). Förändringen förklaras främst av utvecklingskostnader för etablering av nya coworking-destinationer. Destination A house Börshuset i Slakthusområdet, Stockholm, öppnade i februari 2024 och under 2024 öppnar A house Katarinahuset i Slussen, Stockholm.

Värdeförändring fastighet, mkr	2024 jan-mars	2023 jan-mars
Avkastningskrav	-189	-729
Kassaflöde m m	182	318
Projektvinster	0	10
Förvärv	0	0
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>-7</b>	<b>-401</b>
D:o i %	-0,0%	-0,7%
Realiserad värdeförändring	0	-6
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>-7</b>	<b>-407</b>
D:o i %	-0,0%	-0,7%

## Skatt

Redovisad skatt uppgick till -123 mkr (63) varav -4 mkr (-10) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

Skatteberäkning jan-mar 2024, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	373	
Ej avdragsgill ränta	45	
Skattemässigt avdragsgilla		
-Avskrivningar	-247	247
-Ombyggnationer	-139	139
-Aktiverad ränta	-21	21
Övrig skattemässig justering	8	-6
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>20</b>	<b>401</b>
Aktuell skatt	-4	
Försäljning fastigheter	-	-
Förvärv fastigheter	-	-
Värdeförändring fastigheter	-	-7
Värdeförändring derivat	-23	182
-Varav ej skattepliktigt	23	-
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>19</b>	<b>577</b>
Underskottsavdrag		
-Ingående balans	-1	1
-Utgående balans	1	-1
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>19</b>	<b>577</b>
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-4</b>	<b>-119</b>

## Balansräkning i sammandrag Koncernen.

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	57 194	56 726	56 813
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 438	1 277	1 296
Goodwill	140	140	140
Övriga anläggningstillgångar	426	287	506
Derivat	843	1 275	733
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>60 041</b>	<b>59 705</b>	<b>59 488</b>
Exploateringsfastigheter	1 721	1 527	1 692
Omsättningstillgångar	538	612	480
Likvida medel	203	416	119
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 462</b>	<b>2 555</b>	<b>2 290</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>62 503</b>	<b>62 260</b>	<b>61 779</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	27 485	28 182	27 519
Uppskjuten skatteskuld	6 183	6 295	6 064
Långfristiga räntebärande skulder	25 293	24 466	24 966
Långfristig skuld finansiell leasing	1 438	1 277	1 296
Derivat	258	237	344
Övriga långfristiga skulder	362	297	329
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>33 534</b>	<b>32 572</b>	<b>32 998</b>
Övriga kortfristiga skulder	1 484	1 507	1 260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 484</b>	<b>1 507</b>	<b>1 260</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>62 503</b>	<b>62 260</b>	<b>61 779</b>

## Förändring i eget kapital Koncernen.

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>24 848</b>	<b>29 141</b>
Periodens resultat	-	-	-292	-292
Utdelning, 5,30 kr/aktie	-	-	-668	-668
<b>Utgående balans per 31 mars 2023</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>23 887</b>	<b>28 182</b>
Periodens resultat	-	-	-662	-662
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>23 227</b>	<b>27 519</b>
Periodens resultat	-	-	406	406
Utdelning, 3,50 kr/aktie	-	-	-441	-441
<b>Utgående balans per 31 mars 2024</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>23 192</b>	<b>27 485</b>

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

Bolaget ägde vid periodens utgång 7 114 875 aktier av serie B (7 114 875). Per 31 mars 2024 uppgick därmed antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 105 861) medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 126 105 861 (126 105 861).



## Kommentarer till koncernens finansiella ställning 31 mars 2024.

### Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 58 915 mkr (58 505) fördelat på 57 194 mkr (56 813) i förvaltningsfastigheter och 1 721 mkr (1 692) i exploateringsfastigheter. Förstnämnda värderat till ca 58 884 kr/kvm (56 186) med en genomsnittlig värderingsyield om 4,7% (4,7). För mer information, se avsnittet Fastighetsbestånd samt Projektportfölj.

### Goodwill

Goodwill uppgick vid periodens slut till 140 mkr (140). Goodwill avser uppskjuten skatt och uppstod när Atrium Fastigheter och Ljungberggruppen gick samman år 2006. Nedskrivning av goodwill uppstår främst vid en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktion avyttras.

### Leasingavtal

Atrium Ljungberg innehar 18 tomträtter, vilka ur ett redovisningsmässigt perspektiv anses utgöra leasingavtal. Värdet av avgälden ska värderas och redovisas som en tillgång i form av nyttjanderätt med en motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av våra leasingavtal till 1 438 mkr (1 296).

### Intressebolag

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde per 2024-03-31 uppgick till 35 mkr och redovisas inom Övriga anläggningstillgångar i koncernens balansräkning.

### Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 27 485 mkr (27 519), vilket motsvarar 218 kr/aktie (218).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 33 165 mkr (33 053), motsvarande 263 kr/aktie (262), en ökning om 1%, justerat för lämnad utdelning jämfört med ingången av året.

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

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till ca 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under ett år med en nominell skatt om 20,6%, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där 100% av portföljen säljs indirekt via bolag och köpare och säljare delar på skatten.

### Uppskj. skatteskuld netto 2024-03-31

mkr	Underlag	Skatteskuld	
		Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag	-1	-0	-0
P-fonder	99	20	20
Derivat m.m.	792	163	158
Fastigheter	36 987	7 619	1 960
<b>Summa</b>	<b>37 877</b>	<b>7 803</b>	<b>2 139</b>
Fastigheter, tillg.förvärv	-7 862	-1 620	-
<b>Enligt balansräkningen</b>	<b>30 015</b>	<b>6 183</b>	<b>-</b>

### Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 25 293 mkr (24 966) med en genomsnittlig utgående ränta om 2,4% (2,3). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 42,6% (42,5). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valuta-räntederivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 584 mkr (389). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.





# Kassaflödesanalys Koncernen.

Belopp i mkr	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023/2024 apr-mars	2023 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Förvaltningsresultat	373	326	1 412	1 365
Återföring av- och nedskrivningar	2	3	10	11
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-24	0	-13	11
Betald skatt	1	-37	14	-24
<b>Kassaflöde fr. den löp. verksamh. före förändr. av rörelsekap.</b>	<b>352</b>	<b>292</b>	<b>1 423</b>	<b>1 363</b>
Nettoförändring av rörelsekapital	-11	-92	-197	-277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>341</b>	<b>200</b>	<b>1 227</b>	<b>1 086</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-4	-4
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-433	-466	-2 118	-2 151
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	1 519	-5	1 514
Försäljning av exploateringsfastigheter	20	-	200	180
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-7	-182	146	-29
Inköp/försäljning av inventarier	-1	-1	-4	-3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-421</b>	<b>869</b>	<b>-1 784</b>	<b>-494</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av övriga långfristiga skulder	31	0	57	26
Upptagna lån	2 495	1 991	6 281	5 777
Amortering av skuld	-2 143	-2 690	-5 440	-5 987
Utbetald utdelning	-220	-334	-554	-668
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>164</b>	<b>-1 033</b>	<b>344</b>	<b>-853</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>84</b>	<b>36</b>	<b>-213</b>	<b>-260</b>
Likvida medel vid periodens början	119	380	416	380
Likvida medel vid periodens slut	203	416	203	119



## Moderbolaget.

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

Nettoomsättningen uppgick till 77 mkr (78). Rörelse-resultatet uppgick till -17 mkr (-14).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 155 mkr (116). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om 85 mkr (-178).

Räntebärande skulder uppgick till 18 686 mkr (18 056). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023/2024 apr-mars	2023 jan-dec
Hysesintäkter	1	1	2	2
Förvaltningsintäkter	76	78	510	512
<b>Nettoomsättning</b>	<b>77</b>	<b>78</b>	<b>512</b>	<b>514</b>
Fastighetskostnader	-0	-0	-0	-0
Förvaltnings-/administrationskostn.	-93	-91	-571	-570
Avskrivningar	-0	-1	-2	-2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-17</b>	<b>-14</b>	<b>-61</b>	<b>-58</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	-	0	0	0
Ränteintäkter m.m.	329	248	867	786
Räntekostnader m.m.	-157	-118	-452	-413
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>155</b>	<b>116</b>	<b>354</b>	<b>316</b>
Bokslutsdispositioner	0	1	54	54
<b>Resultat före skatt</b>	<b>155</b>	<b>117</b>	<b>408</b>	<b>370</b>
Aktuell skatt	-	-1	1	-
Uppskjuten skatt	-15	0	6	21
<b>Periodens resultat</b>	<b>140</b>	<b>116</b>	<b>415</b>	<b>390</b>

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	7	5	6
Finansiella anläggningstillgångar	2 107	1 717	2 175
Omsättningstillgångar	27 158	26 742	26 637
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 271</b>	<b>28 463</b>	<b>28 818</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	9 925	9 953	10 227
Obeskattade reserver	1	2	2
Avsättningar	25	21	24
Långfristiga skulder	18 944	17 997	18 400
Kortfristiga skulder	375	491	166
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 271</b>	<b>28 463</b>	<b>28 818</b>



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

	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023/2024 apr-mars	2023 jan-dec
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>				
Hyresvärde, kr/kvm	3 664	3 441	3 664	3 636
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	92	94
Överskottsgrad, %	72	69	72	71
Fastighetsvärde, kr/kvm	58 884	57 315	58 884	56 186
Värderingsyield, %	4,7	4,5	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	960	943	960	945
Antal fastigheter vid periodens utgång	75	75	75	75
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>				
Belåningsgrad <sup>3)</sup> , %	42,6	41,3	42,6	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,5	3,8	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,2	13,0	12,7	12,9
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	5,9	-4,1	-0,9	-3,4
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	3,2	0,2	1,1	0,4
Genomsnittlig utg. ränta, %	2,4	2,3	2,4	2,3
Räntebindning, år	3,2	4,0	3,2	3,8
Kapitalbindning, år	3,3	4,1	3,3	3,5
<b>DATA PER AKTIE</b>				
Förvaltningsresultat, kr	2,96	2,58	11,20	10,82
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,93	2,49	10,93	10,49
Resultat efter skatt, kr	3,22	-2,32	-2,03	-7,56
Långsiktigt substansvärde, kr	262,99	266,70	262,99	262,11
Aktuellt substansvärde <sup>2)</sup> , kr	246,03	249,09	246,03	245,62
Avyttringsvärde, kr	220,45	231,35	220,45	219,49
Utdelning, kr	-	-	3,50	3,50
Börskurs, kr	209,20	169,00	209,20	231,20
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
<b>MEDARBETARE</b>				
Medelantal anställda	268	302	281	285

<sup>1)</sup> Se definitioner sid. 26-27, se avstämningar för nyckeltal på [www.al.se](http://www.al.se).

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



Parkhusen kv 2 i Gränbystaden.

## Härledning av nyckeltal.

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

Avstämningar mot de finansiella rapporterna lämnas för de alternativa nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna och som bedömts väsentliga att specificera.

Se även definitioner på sid 26–27.

	2024 jan–mars	2023 jan–mars	2023/2024 apr–mars	2023 jan–dec
<b>SUBSTANSVÄRDEN</b>				
Antal utestående aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
Eget kapital	27 485	28 182	27 485	27 519
+ Beslutad ej verkställd utdelning	221	334	221	-
- Derivat	-584	-1 038	-584	-390
- Goodwill	-140	-140	-140	-140
- Uppskjuten skatt	6 183	6 295	6 183	6 064
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>33 165</b>	<b>33 632</b>	<b>33 165</b>	<b>33 053</b>
<b>kr/aktie</b>	<b>262,99</b>	<b>266,70</b>	<b>262,99</b>	<b>262,11</b>
- Bedömd verklig uppskj. skatt (se sid 16)	-2 139	-2 221	-2 139	-2 079
<b>Aktuellt substansvärde</b>	<b>31 026</b>	<b>31 411</b>	<b>31 026</b>	<b>30 975</b>
<b>kr/aktie</b>	<b>246,03</b>	<b>249,09</b>	<b>246,03</b>	<b>245,62</b>
+ Derivat	584	1 038	584	390
- Uppskjuten skatt, netto	-4 045	-4 074	-4 045	-3 985
- Räntebärande skuld	25 293	24 466	25 293	24 966
- Verkligt värde ränteb. skuld	-25 059	-23 667	-25 059	-24 665
<b>Avyttringsvärde</b>	<b>27 800</b>	<b>29 175</b>	<b>27 800</b>	<b>27 679</b>
<b>kr/aktie</b>	<b>220,45</b>	<b>231,35</b>	<b>220,45</b>	<b>219,49</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT</b>				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	373	326	1 412	1 365
- Aktuell skatt förvaltningsres. (se sid 14)	-4	-12	-34	-43
<b>Förvaltningsresultat efter skatt</b>	<b>369</b>	<b>314</b>	<b>1 378</b>	<b>1 322</b>
Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106
<b>kr/aktie</b>	<b>2,93</b>	<b>2,49</b>	<b>10,93</b>	<b>10,49</b>

Belopp i mkr	2024 jan–mars	2023 jan–mars	2023/2024 apr–mars	2023 jan–dec
<b>ÖVERSKOTTSGRAD</b>				
Driftöverskott	541	489	2 069	2 016
Hysesintäkter	755	712	2 863	2 821
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>72</b>	<b>69</b>	<b>72</b>	<b>71</b>
<b>BELÄNINGSGRAD</b>				
Förvaltningsfastigheter	57 194	56 726	57 194	56 813
+ Exploateringsfastigheter	1 721	1 527	1 721	1 692
Summa fastigheter	58 915	58 253	58 915	58 505
Räntebärande skulder	25 293	24 466	25 293	24 966
-Likvida medel	-203	-416	-203	-119
Nettoskuld	25 090	24 050	25 090	24 847
<b>Beläningsgrad, %</b>	<b>42,6</b>	<b>41,3</b>	<b>42,6</b>	<b>42,5</b>
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD</b>				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	373	326	1 412	1 365
+ Räntenetto	134	134	522	522
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	20	-	227	207
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-16	3	-191	-172
Summa	511	463	1 970	1 922
Räntenetto	134	134	522	522
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,8</b>	<b>3,5</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>
<b>NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)</b>				
Räntebärande skulder	25 293	24 466	25 293	24 966
-Likvida medel	-203	-416	-203	-119
Nettoskuld	25 090	24 050	25 090	24 847
Bruttoresultat	543	487	2 075	2 019
- Central administration	-22	-17	-93	-88
- Tomträttsavgälder	-12	-10	-44	-43
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	20	-	227	207
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-16	3	-191	-172
EBITDA	512	463	1 973	1 923
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)</b>	<b>12,2</b>	<b>13,0</b>	<b>12,7</b>	<b>12,9</b>
<b>AVKASTNINGSMÅTT</b>				
Periodens resultat	406	-292	-255	-954
Eget kapital, genomsnitt	27 502	28 662	27 502	28 330
<b>Avkastning eget kapital, % (årstakt)</b>	<b>5,9</b>	<b>-4,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-3,4</b>
Periodens resultat före skatt	529	-355	-314	-1 199
+ Räntenetto	134	134	522	522
+ Värdeförändring derivat	-160	252	496	907
Resultat	504	31	703	231
Summa tillgångar, genomsnitt	62 141	63 079	62 141	62 838
<b>Avkastning totalt kapital, % (årstakt)</b>	<b>3,2</b>	<b>0,2</b>	<b>1,1</b>	<b>0,4</b>

# Kvartalsöversikt.

## RESULTATRÄKNINGAR

	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	755	710	700	699	712	672	661	619
Projekt- och entreprenadomsättning	111	142	95	92	84	101	50	49
<b>Nettoomsättning</b>	<b>865</b>	<b>852</b>	<b>795</b>	<b>790</b>	<b>796</b>	<b>773</b>	<b>710</b>	<b>667</b>
Kostnader för fastighetsförvaltning	-214	-209	-171	-200	-224	-227	-216	-191
Kostnader projekt- och entreprenad	-108	-139	-96	-90	-85	-102	-57	-62
<b>Bruttoresultat</b>	<b>543</b>	<b>503</b>	<b>528</b>	<b>500</b>	<b>487</b>	<b>444</b>	<b>438</b>	<b>414</b>
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	541	500	529	498	489	444	445	427
- projekt- och entreprenadverksamheten	3	3	-1	2	-1	-1	-7	-13
<b>Central administration</b>	<b>-22</b>	<b>-29</b>	<b>-19</b>	<b>-23</b>	<b>-17</b>	<b>-21</b>	<b>-21</b>	<b>-27</b>
- fastighetsförvaltning	-20	-27	-17	-21	-15	-18	-17	-22
- projekt- och entreprenadverksamheten	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-4	-5
Resultat från intresseföretag	-2	-1	-1	-0	-	-	-	-
Finansiella intäkter och kostnader	-146	-132	-143	-145	-144	-137	-126	-119
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>373</b>	<b>341</b>	<b>366</b>	<b>332</b>	<b>326</b>	<b>286</b>	<b>291</b>	<b>268</b>
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-7	-215	-454	-588	-401	-1 467	87	2 742
Fastigheter, realiserade	-	-0	6	-8	-6	-0	-3	11
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-24	-	-	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	20	7	26	174	-	-	329	-
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-16	-6	-22	-147	3	-5	-273	-
Derivat, orealiserade	160	-851	107	88	-252	-90	91	686
<b>Resultat före skatt</b>	<b>529</b>	<b>-724</b>	<b>29</b>	<b>-149</b>	<b>-355</b>	<b>-1 276</b>	<b>522</b>	<b>3 708</b>
Skatt	-123	174	7	1	63	259	-90	-704
<b>Periodens resultat</b>	<b>406</b>	<b>-550</b>	<b>36</b>	<b>-148</b>	<b>-292</b>	<b>-1 017</b>	<b>432</b>	<b>3 003</b>

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

	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>								
Hysesvärde, kr/kvm	3 664	3 636	3 469	3 450	3 441	3 445	3 210	3 204
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94	93	93	93	93	92	92
Överskottsgrad, %	72	71	76	71	69	66	67	69
Fastighetsvärde, kr/kvm	58 884	56 186	56 323	56 661	57 315	58 931	60 076	59 871
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,6	4,6	4,5	4,4	4,1	4,0
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	960	945	945	945	943	956	957	957
Antal fastigheter vid periodens utgång	75	75	75	75	75	76	65	67
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Belåningsgrad, %	42,6	42,5	41,8	41,8	41,3	41,7	40,8	40,7
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,8	3,7	3,5	3,6	3,5	3,8	4,3	4,4
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	12,7	12,9	13,0	13,3	14,1	15,6	15,9	17,0
Avkastning på eget kapital R12, %	-0,9	-3,4	-4,9	-3,5	7,7	15,7	24,8	26,1
Avkastning på totalt kapital R12, %	1,1	0,4	-1,7	-0,9	4,4	7,3	12,2	12,7
Genomsn. utgående ränta, %	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,1	1,9
Räntebindning, år	3,2	3,8	3,5	3,8	4,0	4,0	4,2	4,1
Kapitalbindning, år	3,3	3,5	3,8	3,9	4,1	4,3	4,4	4,6
<b>Data per aktie</b>								
Förvaltningsresultat, kr	2,96	2,71	2,90	2,63	2,58	2,27	2,30	2,12
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,93	2,69	2,81	2,49	2,49	2,47	2,29	2,00
Resultat per aktie, kr	3,22	-4,36	0,29	-1,17	-2,32	-8,07	3,42	23,78
Långsiktigt substansvärde, kr	262,99	262,11	263,06	264,42	266,70	270,60	280,08	277,14
Aktuellt substansvärde <sup>2)</sup> , kr	246,03	245,62	245,15	246,64	249,09	251,81	269,31	266,59
Avyttringsvärde, kr	220,45	219,49	232,59	233,98	231,35	237,77	247,36	241,35
Börskurs, kr	209,20	231,20	178,10	186,60	169,00	170,90	137,50	134,00
Genomsnitt antal aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 264	126 301
Antal utest. aktier periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 301

<sup>1)</sup> Se definitioner på sidorna 26-27. För avstämningar av nyckeltal se [www.al.se](http://www.al.se).

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

# Övrig information.

## Redovisningsprinciper

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Delårsrapporten omfattar sid. 1–29 och sid. 1–13 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2023.

## Redovisning av elstöd

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

## Redovisning av resultat från bostadsutveckling

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

## Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i RFR2 Redovisning för juridiska personer.

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

Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per 2024-03-31 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 258 (344) mkr redovisas i balansräkningen. En positiv värdeförändring om 85 (–178) mkr har redovisats i resultaträkningen inom finansnettot.

## Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

## Värderingsmetod för derivat

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

## Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 25 293 mkr (24 966) och dess verkliga värde till 25 059 mkr (24 665). Beräkningen av verkligt värde för noterade obligationer baseras på marknadsvärdet av skuldinstrumenten. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

## Närståendetransaktioner

Under kvartalet har Atrium Ljungberg AB gjort ett villkorat aktieägartillskott till intresseföretaget A house at Östermalm AB om 8 mkr.

## Säsongseffekter

Driftöverskottet påverkas av säsongsvariationer i driftkostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.

## Alternativa nyckeltal

Atrium Ljungberg tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal.

Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen.

Avstämning av alternativa nyckeltal för 2022 och tidigare finns tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats, [www.al.se](http://www.al.se). Från och med Q1 2023 finns avstämningen i avsnittet Härledning av nyckeltal på sid 21.

## Avrundningar

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

## Jämförelsesiffror

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

## K3-siffror

Atrium Ljungberg upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS. I det fall bolaget skulle ha upprättat koncernredovisningen enligt K3 skulle följande väsentliga justeringar göras:

### Resultaträkning:

Avskrivningar skulle göras med –86 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med 7 mkr och realiserad värdeförändring fastighet skulle justeras med 0 mkr. Värdeförändring derivat skulle förändras med –54 mkr och uppskjuten skatt med 27 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om -105 mkr.

### Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –20 608 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderättstillgång och leasingskulld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –1 438/1 438mkr. Goodwill skulle varit helt avskriven, vilket medför en minskning om –140 mkr. Derivat värderas enligt lägsta värdets princip och skulle därmed justeras för övervärden motsvarande –843 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –4 470 mkr och eget kapital med –17 498 mkr.

### Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Belåningsgraden var vid utgången av perioden 42,6% samtidigt som ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,2 respektive 3,3 år. Vid samma tidpunkt fanns en likviditetsbuffert om ca 8,5 mdkr.

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

#### Känslighetsanalys – fastighetsvärde

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, mkr	Belåningsgrad, %
-10%	-4 541	47,2%
-5%	-2 271	44,8%
0%	0	42,6%
+5%	2 271	40,6%
+10%	4 541	38,8%

#### Känslighetsanalys – kassaflöde

Faktor	Resultat efter skatt, mkr
	+/- 1 %-enhet
Hyresnivå/index	+25/-25
Uthyrningsgrad	+27/-27
Fastighetskostnader	-6/+6
Räntekostnader	-37/+37
Värdering: avkastningskrav	-7 360/+11 326

### Utsikter

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

### Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

### Årsstämman och valberedningen

Vid Atrium Ljungbergs årsstämma den 21 mars 2024 fastställdes bland annat:

- en utdelning om 3,50 kr/aktie (5,30), uppdelad på två utbetalningstillfällen om vardera 1,75 kr/aktie med avstämningsdagar 25/3 respektive 27/9,
- omval av samtliga styrelseledamöter Gunilla Berg, Simon de Château, Conny Fogelström, Sara Laurell, Johan Ljungberg samt Johan Thorell. Till styrelseordförande omvaldes Johan Ljungberg,
- riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare,
- styrelsens godkännande av ersättningsrapport för räkenskapsåret 2023, samt
- mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier samt mandat att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Valberedning inför nästa årsstämma utgörs av Peter Bäärnhielm utsedd av familjen Holmström, Lars Ericsson utsedd av Konsumentföreningen Stockholm, Anna Strömberg utsedd av Carnegie Fonder, Johan Ljungberg utsedd av familjen Ljungberg och Sampsa Ratia utsedd av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

Ett fullständigt protokoll finns tillgängligt på Atrium Ljungbergs webbplats [www.al.se](http://www.al.se).

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

### Rapportens undertecknande

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

Nacka den 12 april 2024

Annica Ånäs, verkställande direktör

*Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ.) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 april 2024 kl. 07.30 CET.*

# Aktien.

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av kvartalet ca 7 400 aktieägare (8 000). De tio största enskilda ägarna per 2024-03-31 framgår av tabellen nedan.

## Återköp av aktier

Vid årsstämman i mars 2024 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde, per 31 mars 2024, 7 114 875 aktier av serie B. Under kvartalet gjordes inga återköp (0 mkr).

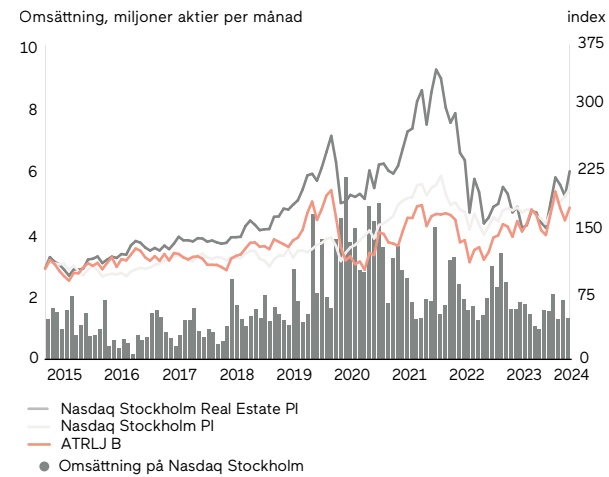
## Direkt- och totalavkastning

Av stämman föreslagen utdelning om 3,50 kr/aktie motsvarar en direktavkastning om 1,7% (3,1) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Under den senaste 12 månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 26% (-10).

Aktiedata	2024 jan-mars	2023 jan-mars
Aktiekurs, SEK		
-Lägsta	190,30	150,10
-Högsta	229,40	205,40
-Stängningskurs	209,20	169,00
Börsvärde, mdkr	26,4	21,3
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	80%	63%
P/E	neg.	10,0
Aktiens direktavkastning	1,7%	3,1%

## Atrium Ljungberg-aktien



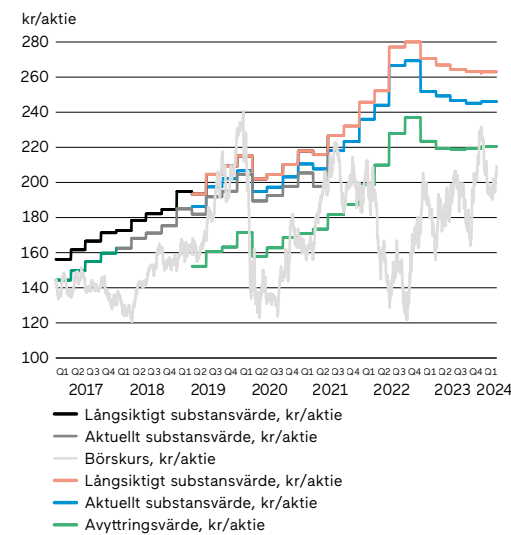
Källa: Nasdaq

## Större aktieägare per 2024-03-31

	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	29 351	31,6	23,7
Konsumentföreningen Stockholm	0	32 361	20,0	24,3
Familjen Holmström	1 810	14 549	20,1	12,3
Varma Pensionsförsäkringar	0	8 117	5,0	6,1
Carnegie fonder	0	7 125	4,4	5,3
Swedbank Robur Fonder	0	4 234	2,6	3,2
Vanguard	0	1 909	1,2	1,4
Länsförsäkringar Fonder	0	1 965	1,2	1,5
BlackRock	0	1 895	1,2	1,4
AFA Försäkring	0	1 603	1,0	1,2
Övriga	0	18 997	11,7	19,6
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>4 000</b>	<b>122 106</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta aktier	0	7 115		
<b>Totalt antal emitterade aktier</b>	<b>4 000</b>	<b>129 221</b>		

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

## Långsiktigt substansvärde, aktuellt substansvärde och börskurs





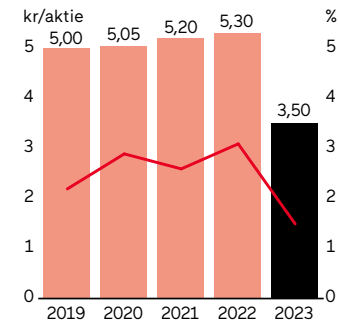
# Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg.

## Stabil utdelning.

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

### Utdelning och aktiens direktavkastning

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



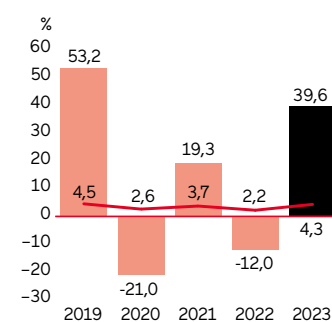
● Utdelning, kr/aktie  
— Direktavkastning, %

## Möjlighet till god värdetillväxt.

Med en projektvolym om ca 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

### Aktiens totalavkastning

Totalavkastning i genomsnitt 15% de senaste fem åren.



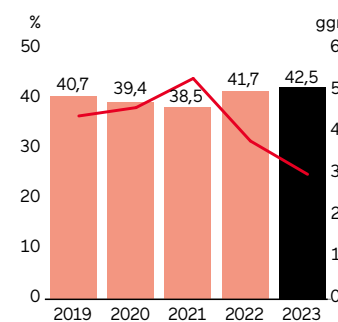
● Aktiens totalavkastning, %  
— Aktiens direktavkastning, %

## Låg finansiell risk.

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

### Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

Stabil belåningsgrad och räntetäckningsgrad.



● Belåningsgrad, %<sup>1)</sup>  
— Räntetäckningsgrad, ggr

<sup>1)</sup> Ny definition från Q2 2023, beräknat på netto räntebärande skulder i stället för brutto. Nyckeltalen är omräknade.

## Hållbar stadsutveckling.

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

### Utvalda hållbarhetsmål

- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040, med halverad klimatpåverkan från planerade och pågående projekt 2025 samt fått målen godkända enligt Science Based Targets (SBTi).
- En föregångare inom hållbar stadsutveckling. Våra platser ska nå över 90% i indexet Vår stad, år 2030.
- Vi ska nå 40% lägre energianvändning, 20% cirkulär materialanvändning, 20% lägre vattenförbrukning och 20% lägre avfallsmängd 2030.
- 100% av nya leverantörer undertecknar Atrium Ljungbergs leverantörskod 2030.
- Vi ska uppnå 5,5 av totalt 7,0 i medarbetarindexet Human Financial Wellness (HFW) med en jämn könsfördelning och mångfald som speglar samhället.

# Definitioner.

## Finansiella definitioner

### Aktiens direktavkastning, %

Föreslagen eller verkställd aktieutdelning i % av börskursen vid räkenskapsårets slut.

Aktiens direktavkastning används för att belysa vilken löpande avkastning aktieägare förväntas erhålla.

### Aktiens totalavkastning, %

Årets förändring av aktiekursen med tillägg för under året verkställd utdelning i % av aktiekursen vid räkenskapsårets slut.

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

### Aktuellt substansvärde per aktie, kr

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

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

### Antal utestående aktier

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

### Avyttringsvärde per aktie, kr

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

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

### Belåningsgrad, %

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

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hyresintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

### Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

### Eget kapital per aktie, kr

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

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

### Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

### Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Genomsnittlig utgående ränta, %

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

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

### Justerad belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i % av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej 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 per aktie, kr

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

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

### Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

### Nettoskuld/EBITDA (skuldkvot)

Räntebärande skulder minskat med likvida medel divideras med bruttoresultat justerat för central administration, tomträttsavgälder och resultat från försäljning exploateringsfastigheter.

Nettoskuld/EBITDA används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.

### Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat med tillägg för räntenetto samt resultat från försäljning exploateringsfastighet dividerat med räntenetto (exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad).

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

### Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i % av förvaltningsresultatet per aktie.

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



Hus 43, Gamla och Nya Magasinet i Slakthusområdet byggs ut och utvecklas till kontor med levande bottenvåning.

## Fastighetsrelaterade definitioner

### BOA, kvm

Bostadsarea avser byggnadens uthyrbara area för bostäder.

### BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

### Driftöverskott

Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

### Exploateringsfastigheter

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

Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

### Fastighetstyp

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

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

### Hyresvärde

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

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

### Jämförbart bestånd

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

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

### LOA, kvm

Lokalarea avser byggnadens 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 avflytt.

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

### Projektfastighet

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

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet sker vid färdigställandetidpunkten.

### Projektvinst, %

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

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

### Tomträtter

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

### Tomträttsavgäld

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

### Uthyrbar area, kvm

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

### Uthyrningsgrad, %

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

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

### Vakansgrad, %

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

### Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i % av redovisade hyresintäkter.

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

## Hållbarhetsrelaterade definitioner

### Breeam

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

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

### Energiintensitet, kWh per kvm

Total energianvändning från värme, kyla, hyresgäst och fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrbar area, exklusive garage.

### Gröna hyresavtal, %

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

### Total omsättning

Stämmer överens med Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning.

### Totala kapitalutgifter

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

### Totala driftutgifter

Kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll.



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

## Information från Atrium Ljungberg.

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns publicerade på vår webbplats. Delårsrapporter och bokslutskommuniké översätts till engelska och båda språkversionerna finns tillgängliga på webbplatsen vid en och samma tidpunkt. Årsredovisningen översätts till engelska en kort tid efter att den svenska versionen publicerats.

På [www.al.se](http://www.al.se) finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ger vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

### IR-kontakt

Ulrika Danielsson, cfo  
Telefon: 070-647 12 61  
E-post: [ulrika.danielsson@al.se](mailto:ulrika.danielsson@al.se)

## Rapporttillfällen.

Delårsrapport januari-juni 2024	2024-07-09
Delårsrapport januari-september 2024	2024-10-11
Bokslutskommuniké 2024	2025-01-31
Årsredovisning 2024	2025-02-26

## Pressreleaser under kvartalet.

Avtal om Mälarterrassen i Slussen klart	2024-01-19
Atrium Ljungberg påbörjar nytt bostadskvarter på Nobelberget - startskottet för Stockholm Wood City	2024-01-23
Förändringar i Atrium Ljungbergs bolagsledning - Ulrika Danielsson slutar	2024-02-01
Pricer flyttar huvudkontor till Mineralvattenfabriken i Hagastaden	2024-02-29
Från stökig trafiklösning till ikonisk mötesplats - Slussen är hett för kontor i Stockholm	2024-03-01
Atrium Ljungberg signerar hyresavtal med DevPort i Göteborg	2024-03-19
Svenska Atrium Ljungberg ett av världens mest innovativa bolag	2024-03-19



Box 4200, 131 04 Nacka, besök: Smedjegatan 2C  
Telefon: 08-615 89 00, [info@al.se](mailto:info@al.se)  
Styrelsens säte: Nacka, org. nr.: 556175-7047

[al.se](http://al.se)



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



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



<https://twitter.com/atriumljungberg>



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

Atrium Ljungberg, april 2024.  
Foto: Fanny Rådvik, Henning Larsen, Mattias Berdå, Måns Berg, Nils Petersson, Norma Images, Sanam Ebadnejad, [www.TMRW.inc](http://www.TMRW.inc).  
Produktion: Narva Communications.



i Sickla Stationshus skapas en dynamisk och levande atmosfär med kontor, co-working, konferens, restauranger och gröna terrasser.