

Stark nettouthyrning i en osäker tid.



- ➔ Hyresintäkterna uppgick till 1 218 mkr (1 137), varav ökningen i jämförbart bestånd var 2,3 % (0,1).

➔ Driftöverskottet uppgick till 818 mkr (764), varav jämförbart bestånd ökade med 1,3 % (0,1).

➔ Projekt-och entreprenadsättning uppgick till 105 mkr (609) och bruttoreultatet till -19 mkr (125).

➔ Resultat före värdeförändringar uppgick till 550 mkr (683), motsvarande 4,35 kr/aktie (5,38).

➔ Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 4 051 mkr (1 131), varav projektvinster uppgick till 1 243 mkr (389).
- ➔ Periodens resultat uppgick till 4 873 mkr (1 691), motsvarande 38,58 kr/aktie (13,32).

➔ Nettouthyrningen för perioden uppgick till 96 mkr (7), varav bolaget själv sagt upp -28 mkr (-24) inför kommande projekt.

➔ Periodens investering uppgick till 4 710 mkr (1 068) varav 3 728 mkr (25) förvärv.

➔ Substansvärde kr/aktie uppgick till 277,14 motsvarande en ökning om 14,9 %, justerat för lämnad utdelning, jämfört med ingången av året.

Sammanfattning ¹⁾	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021/2022 jul-jun	2021 jan-dec
Hyresintäkter	619	565	1 218	1 137	2 373	2 292
Projekt- och entreprenadsättning	49	482	105	609	288	792
Nettoomsättning, mkr	667	1 046	1 323	1 745	2 662	3 084
Bruttoresultat , mkr	414	484	798	889	1 576	1 666
Resultat före värdeförändringar, mkr	268	372	550	683	1 116	1 249
D:o kr/aktie	2,12	2,94	4,35	5,38	8,86	9,86
Orealiserad värdeförändring fastighet, mkr	2 742	964	4 051	1 131	5 960	3 040
Resultat efter skatt, mkr	3 003	1 138	4 873	1 691	6 939	3 757
D:o kr/aktie	23,78	9,00	38,58	13,32	55,06	29,65
Fastighetsvärde, mkr	60 301	48 444	60 301	48 444	60 301	51 589
Investering, mkr	4 247	608	4 710	1 068	5 946	2 304
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	70	40	124	32	163	71
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	52	17	96	7	129	40
Belåningsgrad, %	41,6	42,7	41,6	42,7	41,6	39,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,8	4,4	5,7	4,4	5,3
Genomsnittlig utgående ränta, %	1,9	1,6	1,9	1,6	1,9	1,7
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	277,14	226,62	277,14	226,62	277,14	245,73
Börskurs, kr/aktie	134,00	194,90	134,00	194,90	134,00	199,70
Andel av värdet på förvaltningsportföljen förenlig med taxonomin, %	29	e.t.	29	e.t.	29	30
Total energiintensitet, kwh/ m² (normalårskorrigerad)	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	187	198

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sidan 20 och för definitioner se sidorna 26-27.

Nettouthyrning

96
mkr

Orealiserad
värdeförändring

4 051
mkr

Pågående projekt

6,6
mdkr

Jämförbart bestånd

+1,3 %
Driftnetto

Stark nettouthyrning för kvartalet men fortsatt osäkerhet i vår omvärld.

Att driva fastighetsverksamhet är för tillfället tudelat. Å ena sidan görs många fastighetsaffärer på höga nivåer och uthyrningsarbetet går mycket bra. Å andra sidan ser vi den högsta inflationen på länge med ökade energi- och materialpriser samt en ökande finansieringskostnad.

Det kommer med all sannolikhet att vara ett par stökiga år framgent. Omvärlden är osäker med ett pågående krig i Europa, en hög inflationstakt, flera räntehöjningar i korten och bostadspriserna har backat. Det är i ett sådant läge jag är glad över att leda ett bolag med en långsiktig, sund strategi. Som bolag är vi väl positionerade på marknader som är och som kommer att vara attraktiva över tid. Den viktigaste frågan för oss är hur arbetsmarknaden, och då specifikt sysselsättningen kommer att utveckla sig i Stockholm de kommande åren. Omvärlden kan vi inte påverka men jag, tillsammans med mina duktiga medarbetare, ska fatta kloka beslut som gör att vi hanterar omvärldsläget på allra bästa sätt.

Andreas Malmsäter blir ny affärsområdeschef Leasing

I mitten av juni meddelade vi att Andreas Malmsäter blir ny affärsområdeschef Leasing. Andreas har gedigen erfarenhet av branschen och kommer närmast från Fabège där han har haft rollen som uthyrningschef sedan 2015. I Andreas nya uppdrag ingår övergripande ansvar för det strategiska uthyrningsarbetet hos Atrium Ljungberg och ansvar för bolagets leasingavdelning. Han börjar tjänsten i slutet av augusti 2022. Jag är väldigt glad att kunna välkomna Andreas, han blir en viktig förstärkning för bolaget. Atrium Ljungbergs "agenda 2030" innebär att vi ska investera 30 miljarder till år 2030 i egna utvecklingsprojekt

och uthyrningen är en nyckelfaktor för att vi ska lyckas förverkliga vår fantastiska projektportfölj.

Stort förvärv i Hagastaden

I maj tecknade vi avtal om förvärv av fastigheten Blästern 15 i Hagastaden, Stockholm. Byggnaden omfattar 21 300 kvm och förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 2 345 mkr. Förvärvet gjordes i tuff konkurrens vilket visar på att rätt objekt på rätt marknad fortsatt är väldigt attraktiva. Blästern 15 uppfördes under 1930-talet och innehåller idag främst kontor, konsthaller och butiker. Genom det här förvärvet stärker vi positionen som en av de största fastighetsägarna och stadsutvecklarna i området, som fram till år 2030 beräknas växa med 50 000 arbetsplatser och 6 000 nya bostäder. Hagastaden är en av våra mest prioriterade platser där vi varit en aktiv fastighetsägare under lång tid. Det känns fantastiskt att få möjlighet att expandera ytterligare här. Med en tunnelbana på plats 2028 tror jag också att området har möjlighet till fortsatt god hyrestillväxt.

Uthyrningar under kvartalet

Vi fortsätter att hålla högt tempo i uthyrningen. Vår nettouthyrning andra kvartalet uppgick till 52 mkr och många bra affärer har gjorts, bland annat i Slussen där intresset för att etablera kontor är riktigt stort. Bland de nya hyresgästerna märks Omnicom Media Group som



Annica Anäs, vd Atrium Ljungberg

”Vi fortsätter att hålla högt tempo i uthyrningen. Vår nettouthyrning andra kvartalet uppgick till 52 miljoner kronor och många bra affärer har gjorts.”

flyttar från vår fastighet på Medborgarplatsen till ett helt våningsplan om 2 250 kvm i Katarinahuset. GeoGuessr, ATP Atelier och BDP Next är andra hyresgäster som flyttar in i Glashuset respektive Sjömansinstitutet under sommaren. Nya Slussen blir en oerhört intressant plats när bilar och bussar flyttar under mark och kajstråk, torg och en park växer fram. Det blir en modern stadsmiljö som lockar med en mängd restauranger, från enkel street food till fine dining, en ny handelsplats, levande torg och moderna kontorsytor. Det blir verkligen Stockholms nya affärs-mässiga hjärta!

Även Sickla attraherar nya hyresgäster. Här har vi under kvartalet bland annat tecknat avtal med Region Stockholm. Avtalet omfattar drygt 1 200 kvm vid Hesselmans Torg och avser kontor och mottagning för barn- och ungdomspsykiatri. Tidigare i år flyttade även Stockholms Stadsmission sitt huvudkontor till samma byggnad och dessutom flyttar Liquid Swords inom Sickla och expanderar i nya lokaler. Jag är väldigt glad att Region Stockholm väljer Sickla och det känns extra bra med verksamheter som sätter just barn och ungas välmående i fokus. Sickla växer snabbt med både bostäder och nya arbetsplatser. Närhet till både vård och omsorg men även förebyggande hälsa i form av träning och en aktiv fritid är en viktig del när stadsdelen utvecklas.

Under kvartalet har vi även tecknat avtal med SISAB som hyresgäst i den nya gymnasieskola vi kommer att utveckla i Slakthusområdet. Skolan planeras omfatta ca 6 000 kvm uthyrbar area med en beräknad investering om 320 mkr. Hyresavtalet har en avtalstid om 15 år och godkändes av Kommunfullmäktige den 13 juni 2022. Detaljplanen går upp för antagagande i augusti 2022. Gymnasieskolan kommer att uppföras i den nordvästra delen av Slakthusområdet.

Slutligen har vi även tecknat avtal med E-sportcentret Play’r om nära 1200 kvm på Mobilia i Malmö. Det blir en imponerande anläggning med 200 datorer för spel, en arena för stora tävlingar och exklusiva VIP-rum. Under de senaste åren har Mobila utvecklats från köpcentrum till en attraktiv stadsmiljö där handel och kontor möter boende och kultur och öppningen av Play’r är ett viktigt steg i utvecklingen av platsen.

Resultat första halvåret 2022

Vi levererar ett resultat efter skatt om 4,9 mdkr, motsvarande 38,58 kr/aktie. Första halvåret präglas av en hög nettouthyrning om nära 100 miljoner kronor och fortsatt framdrift i projektportföljen med projektvinster om 1,2 mdkr samt orealiserade värdeförändringar om ytterligare ca 2,8 mdkr, varav 1,4 mdkr är hänförligt till lägre avkastningskrav och resterande till bättre kassaflöde. Driftnettet i jämförbart bestånd ökade med 1,3 % trots ökade energipriser och något högre vakanser. Finansieringskostnaderna ökar med 37 mkr vilket är en effekt av såväl högre skuldvolym som högre räntor och kreditmarginaler. Efter intjäning och lämnad utdelning uppgår ägarnas kapital till 277 kr/aktie – justerat för utdelning har deras kapital växt med ca 15 % första halvåret.

Hållbarhetsprojekt i Sickla

Jag har tidigare berättat att vi antagit en ny hållbarhetsstrategi och nya hållbarhetsmål för bolaget. Samverkan med andra är en förutsättning för att skapa hållbar stadsutveckling och därför har vi under våren inlett ett samarbete med RISE i Sickla. Här kommer vi tillsammans att skapa en innovationshub där forskare, företag och andra organisationer kan testa och tillämpa innovativa lösningar i full skala.

I samarbetet deltar även Nacka kommun och Stockholm Green Innovation District. Inom ramen för initiativet bjuds människor, organisationer och företag som alla är drivande i klimatomställningen in till Sickla. Genom att kroka arm med ledande forskare och innovationsföretag vill vi flytta gränserna inom energi- och resursfrågor, driva världsledande utveckling och testa lösningar i skala 1:1 på en fysisk plats.

Nu går vi mot en lång och härlig sommar. Det blir min första som boende i Nacka och jag ser verkligen fram emot att besöka några av alla fantastiska restauranger och caféer som nyligen öppnat i Sickla. Senaste i raden är Kennys Gelato, glass av högsta kvalitet, som härligt tillskott till Fanny Udde Bistro och Robin Delselius Bageri. Till hösten öppnar även Chef Jungstedt, en av Sveriges bästa pralinmakare. Det är riktigt roligt att se så många matkreatörer samlas här i Sickla. Sicklastråket, från Hammarby sjöstad till Marcusplatsen blir som ett pärlband av härliga restauranger och caféer. Det bidrar verkligen till liv och rörelse i hela stadsdelen!

Jag önskar er alla en riktigt trevlig sommar!

Annica Änäs,
verkställande direktör



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

Minst 50 % av resultat före värdet förändringar men efter avdrag för full nominell skatt ska årligen delas ut.

Investering

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

Agenda 2030

I syfte att leverera på vårt avkastningsmål har bolaget en uttalad målsättning att investera ca 30 mdkr fram till år 2030. Givet dagens hyresnivåer, projektkostnader och att uthyrning sker möjliggörs en projektvinst om ca 10 mdkr. Tillsammans med effektiv förvaltning av dagens fastighetsportfölj finns förutsättningar för dubblat fastighetsvärde och driftnetto år 2030 jämfört med utfallet 2021.

Vår framtida investering om ca 30 mdkr fördelar sig på ca 22 mdkr i fastigheter som utvecklas för att äga (merparten kontor) och ca 8 mdkr i bostadsrätter. Utvecklingen ska äga rum på fastigheter som bolaget redan äger eller på markanvisningar som erhållits och 87 % av projektutvecklingen sker vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

En viktig komponent i Agenda 2030 är våra nya hållbarhetsmål som fastställdes i slutet av 2021 och som gäller fram till 2030. Hållbarhet är en viktig affärsfråga och en avgörande del i vår strategi som handlar om innovativ stadsutveckling.

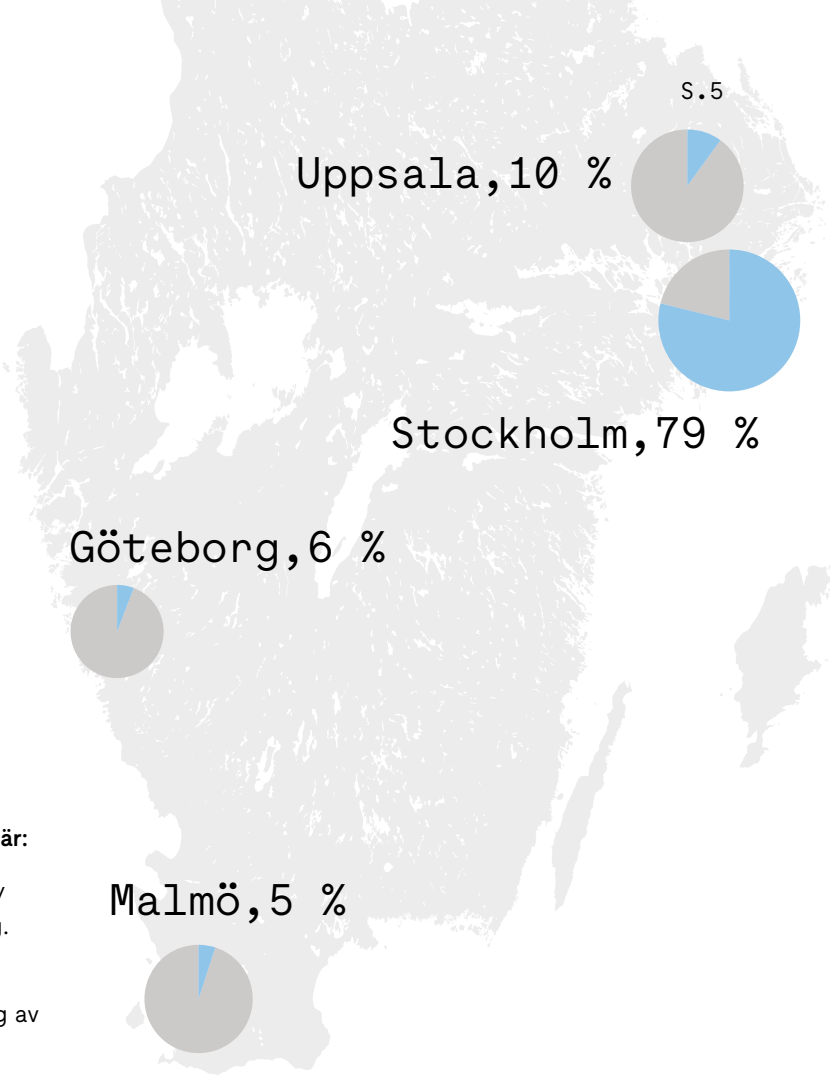
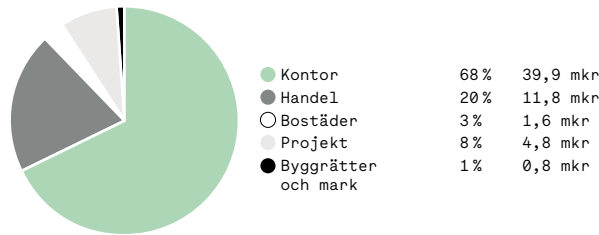
Tio goda skäl att vara på en plats

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

Våra sex hållbarhetsmål som sträcker sig fram till 2030 är:

1. Vi ska vara klimatneutrala 2030 vilket mäts i kgCO₂e/BTA för byggprojekt och kgCO₂e/kvm för förvaltning.
2. År 2025 ska vi minskat vår klimatpåverkan i byggprojekt genom att livscykelanalysen påvisar halvering av kgCO₂e/BTA.
3. Våra platser ska nå minst 90 % i det nya indexet för social hållbarhet, Vår stad, år 2030.
4. 100 % av våra betydande inköp ska år 2025 vara utvärderade utifrån Atrium Ljungbergs uppförandekod för leverantörer.
5. Atrium Ljungberg ska årligen genomföra minst två utvecklingsprogram för leverantörer för att gemensamt utveckla hållbarhetsarbetet.
6. Atrium Ljungberg ska fortsatt placera sig på listan över Sveriges bästa arbetsgivare och nå ett index om minst 85 % GPTW (Great Place to Work).

Fastighetsvärde per typ av fastighet före värdet förändringar, mkr



Hållbart företagande.

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Atrium Ljungberg har antagit nya hållbarhetsmål, som ska styra vårt arbete i en hållbar riktning. Dessa gäller för perioden 2022–2030. Utöver det har vi även ett antal nyckeltal relaterade till hållbarhet som kompletterar målen. Under 2022 har hållbarhetsarbetet fokus på styrning mot de nya målen och att säkerställa samtliga processer och arbetssätt för ett aktivt arbete. För ett antal av målen pågår arbete med mätdata. För målet kgCO₂e/kvm har schablonberäkningar använts avseende transporter av våra besökare till handelsplatser och genererat avfall. Vidare har vi exkluderat material samt hyresgästers transporter då underlag saknas. Målet kgCO₂e/BTA för pågående projekt hade ett startvärde om 622kgCO₂e/BTA och har därmed minskat med 22%. För målet socialt hållbara platser har

arbetet startats upp och mätningar pågår. Några av de nya målen saknar även historiska utfall. För nyckeltalssiffror gällande energi är dessa exklusive förvärv under kvartalet.

EU:s taxonomi

Den obligatoriska redovisningen för närvarande är att tillhandahålla uppgifter om hur stor andel av vår omsättning, investeringar och förvärv samt driftutgifter som omfattas av EU:s taxonomi, dvs. eligibility, se tabell Andel som omfattas av EU-taxonomin (eligiblity).

Utöver den obligatoriska redovisningen lämnar vi ytterligare information om hur stor andel som är förenlig med taxonomin, dvs. alignment. I denna rapportering har vi

valt att avgränsa oss till att endast rapportera detta för våra förvaltningsfastigheter, se tabell Andel förenlig med EU-taxonomin (alignment).

De fastigheter som har bedömts klara taxonomins krav uppfyller miljömålet ”begränsningar av klimatförändring” genom att ha en energideklaration som klarar kravet om EPC A eller topp 15 % gällande primärenergianvändning i Sverige (enligt Fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader). Vi har preliminärt utgått från att de så kallade DNSH (do no significant harm)- kriterierna är uppfyllda samt antagit säkerställande av de sociala minimikraven genom Atrium Ljungbergs arbete med affärsetik och leverantörsuppföljning.

Redovisningsprinciperna för alignment och eligibility är oförändrade jämfört med föregående år och finns att läsa i årsredovisningen för 2021. För mer information om vad som inkluderas i Total omsättning, Totala investeringar/förvärv och Totala driftutgifter, se definitioner på sidorna 26–27.

Med ett aktivt hållbarhetsarbete i både förvaltning och projektverksamheten ser vi stor potential att förbättra vår andel omsättning, investering och förvärv samt driftutgifter som är förenlig med taxonomin. För att nå dit kommer vi fortsätta att arbeta med att minska energianvändningen i våra fastigheter, minska klimatpåverkan, hantera eventuella klimatrisker och säkerställa de sociala kraven.

Mål	Mål, %	2022/2021 jul-jun	Förändring 2021/2020 jul-jun	jmf. med f.g. period, %	2020/2019 jul-jun	2019/2018 jul-jun	2018/2017 jul-jun
kg CO ₂ e/BTA ¹⁾ (startvärde agenda 2030, 491)	-50	488	-	-	-	-	-
kg CO ₂ e/kvm ^{1) 2)}	-100	6	-	-	-	-	-
Socialt hållbara platser % ¹⁾ (Estimerat startvärde 20%)	90	24	-	-	-	-	-
Andel utvärderade leverantörer, % ³⁾	100	2	2	0	2	2	-
GPTW, % ⁴⁾	>85	90	89	1	87	88	88
Nyckeltal							
Fastighetsenergi, kWh/m ² ⁵⁾		103	115	-10	129	141	133
Hyresgästenergi, kWh/m ² ⁵⁾		84	86	-2	90	90	94
Total energiintensitet, kWh/ m ² ⁵⁾		187	201	-7	219	234	227
Total energiintensitet, kWh/ m ² ⁶⁾		186	194	-4	194	218	214
Andel gröna hyresavtal, % (årshyra)		63	51	24	41	31	21
Certifierad yta, %		98	69	42	58	41	23
Solceller, kvm totalt ⁷⁾		14 296	14 296	0	7 775	7 775	667
Vattenförbrukning, m ³ /m ² ⁷⁾		0,48	0,46	4	0,39	0,39	0,46

¹⁾ Nytt mål, historisk data saknas.
²⁾ Material är exkluderat.
³⁾ Nytt mål, historisk data årsbasis.
⁴⁾ Årsbasis.
⁵⁾ Normalårskorrigerat.
⁶⁾ Ej normalårskorrigerat.
⁷⁾ Nytt nyckeltal, historisk data årsbasis.

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)			
	Total, mkr	Andel som omfattas av taxonomin, %	Andel som inte omfattas av taxonomin, %
Hysesintäkter	1 218	100	0
Projekt- och entreprenadomsättning	105	100	0
Summa omsättning	1 323	100	0
Investeringar och förvärv	4 585	100	0
Driftutgifter	-18	100	0

Andel förenlig med EU-taxonomin (alignment)			
	Energideklaration förenlig med taxo- nomins krav	Andel av förvaltnings- portfölj förenlig med taxonomin (%)	Total förvalt- ningsportfölj
Hysesintäkter, mkr	329	27	1 218
Investeringar och förvärv, mkr ¹⁾	241	5	4 585
Driftutgifter, mkr	-3	17	-18
Fastighetsvärde, mkr	17 134	29	58 922
Uthyrningsbar yta, kvm	309	32	954

¹⁾ Under andra kvartalet förvärvades två fastigheter i Stockholm för 3 728 mkr varav ingen var förenlig med taxonomin.

Fastighetsbestånd.

Fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen under årets andra kvartal uppgick till 117 mdkr, vilket var cirka 10 % lägre än transaktionsvolymen för samma period förgående år (130 mdkr). Även antalet affärer under årets första två kvartal har minskat jämfört med förgående år, från 489 stycken till 324 stycken. Under första halvåret svarade utländska investerare för 11 % av total transaktionsvolym. Andelen utländska investerare är lägre jämfört med helårs-genomsnittet om 26 % de senaste fem åren.

Årets andra kvartal dominerades av affärer inom logistik- och industrisegmentet som svarade för 28 % av volymen,

Fastighetsbestånd 30/6-2022	Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	Fastighets-värde, mkr	Fastighets-värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	589	39 877	67 742	1 907	3 243	92,0
Handelsfastigheter	260	11 841	45 553	850	3 276	92,0
Bostadsfastigheter	41	1 574	37 914	91	2 191	96,2
Affärsområde Fastighet	890	53 292	59 871	2 848	3 204	92,1
-varav Stockholm	586	40 894	70 100	2 024	3 473	92,0
-varav Uppsala	124	6 004	48 525	387	3 140	94,2
-varav Göteborg	73	3 244	44 359	168	2 302	94,7
-varav Malmö	110	3 150	28 664	269	2 447	88,7
Projektfastigheter	61	4 787	-	68	-	-
Mark och byggrätter	-	843	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	951	58 922	-	2 916	-	-
Exploateringsfastigheter		1 380				
Fastighetsbeståndet totalt	951	60 301				

¹⁾ Uthyrningsbar yta exklusive garage.

²⁾ Årlig rabatt om 73 mkr är exkluderad.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Nynäshamn Ribban 16	Nynäshamn	Mark	0	2022-02-10	0,2
Sicklaön 87:1	Sickla	Kontor	2 563	2022-05-02	60

Förvärvade och tillträdde fastigheter

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Anskaffningsvärde, mkr
Blästern 15	Stockholm; Hagastaden	Kontor	21 281	2022-06-01	2 225
Kylhuset 28	Stockholm; Slakthusområdet	Kontor	30 608	2022-04-28	1 503

följt av bostadsfastigheter om 22 % och kontorsfastigheter om 19 %. Störst andel av transaktionsvolymen var lokaliserad till Stockholm som svarade för 51 % följt av Göteborg med 6 % och Malmö med 5 %.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 79 % (76) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 67 fastigheter (67) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 951 000 kvm (875 000).

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	50 335	46 026
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	3 728	25
Försäljning	-49	-805
Investeringar i egna fastigheter	857	970
Orealiserade värdeförändringar	4 051	1 131
Omklassificering	-	-10
Verkligt värde, utgående värde	58 922	47 338
Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 254	1 308
Omklassificering	-	10
Försäljning brf	-	-284
Investeringar i bostadsrättsprojekt	125	73
Bokfört värde, utgående värde	1 380	1 106
Fastighetsbeståndet, utgående värde	60 301	48 444

Investeringar

Under perioden har 982 mkr (1 043) investerats i befintliga fastigheter, varav 857 (970) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 125 (73) avser bostadsrättsaffären.

Första halvåret har två kontorsfastigheter om ca 52 000 kvm förvärvats i Stockholm för totalt 3 728 mkr; Blästern 15 i Hagastaden och Palmfelt Center, Kylhuset 28 i Slakthusområdet. Vidare har försäljning skett av en mindre fastighet om ca 2 500 kvm i Sickla för ett underliggande fastighetsvärde om 60 mkr.

Fastighetsvärdering

Atrium Ljungberg har externvärderat 39 % av fastighetsbeståndet, vilket utförts av Forum Fastighetsekonomi, Newsec samt Cushman & Wakefield. Resterande del har internvärderats och antaganden har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.

Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftskostnader utgår från bolagets verkliga

kostnader. 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 krona 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 (5 900).

Genomsnittligt avkastningskrav uppgick vid periodens slut till 4,0 % (4,2) och har förändrats med 21 bp, varav 5 bp förklaras av portföljförändringar (förvärv och färdigställa projekt) och resterande av sänkt avkastningskrav.

Direktavkastning per region

%	Intervall	2022-06-30 Genomsnitt	2021-12-31 Genomsnitt
Stockholm	3,1-5,4	3,8	4,0
Uppsala	3,3-5,3	4,9	5,1
Malmö	3,4-5,4	5,0	5,1
Göteborg	4,2-4,2	4,2	4,2
Totalt	3,1-5,4	4,0	4,2

Direktavkastning per fastighetskategori

%	Intervall	2022-06-30 Genomsnitt	2021-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,1-5,4	3,8	3,9
Handel	3,4-5,4	4,9	5,0
Bostäder	3,3-4,2	4,0	4,1
Totalt	3,1-5,4	4,0	4,2

Exploateringsfastigheter möjliggör bostadsrättsaffären

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

Bokfört värde per 2022-06-30 uppgick till 1 380 mkr (1 254) och marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 1 970 mkr (1 705) och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.

Kund.

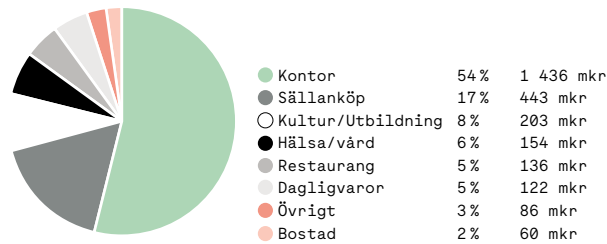
Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2022-07-01 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 2 641 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 92 % (91), medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick till 4,3 år (3,9).

Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktsporföljen avseende såväl bransch, kund som förfall.

Kontrakterad årshyra per lokaltyp

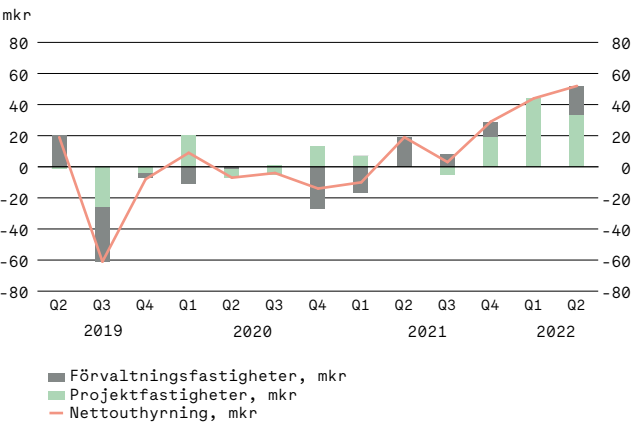
– En blandad portfölj skapar flexibilitet



Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick första halvåret till 96 mkr (7), varav projektfastigheter 77 mkr (10). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 175 mkr (124) medan uppsägning från kund uppgår till 51 mkr (92). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 28 mkr (24). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

Nettouthyrning



Uppsägningsbart årligt kontraktsvärde 2022-07-01	Antal kontrakt	Utnyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontrakts värde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2022	79	11	17	1
2023	540	128	402	15
2024	356	189	593	22
2025	287	133	455	17
2026	156	111	351	13
2027 +	188	205	728	28
Summa	1 606	777	2 545	97
Bostäder	618	33	60	2
Garage/parkering	156	90	35	1
Totalt	2 380	900	2 641	100



I Curanten, som ligger precis vid Sickla station, samlas olika aktörer inom vård, friskvård och hälsa.

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 målsättning att investera ca 30 mdkr fram till år 2030 med ca 10 mdkr projektvinst, vilket tillsammans med effektiv förvaltning av dagens fastighetsportfölj ger förutsättningar för dubblat fastighetsvärde och driftnetto år 2030 jämfört med år 2021.

Vår projektportfölj består av såväl egenutvecklade byggrätter som redan erhållna markanvisningar. Per 30 juni 2022 omfattade vår projektportfölj ca 900 000 kvm BTA fördelat på 230 000 kvm BTA bostadsbyggrätter och resterande på fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom kontor. Av total volym planeras ca 800 000 kvm vara utvecklade fram till år 2030, varav ca 179 000 kvm avser bostadsrätter. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. Ca 87 % av portföljen ligger vid befintlig eller kommande tunnelbanestation i Stockholm.

Pågående projekt

Den 30 juni 2022 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 6,6 mdkr, varav 2,8 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 5,5 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om ca 50 %, motsvarande 3 mdkr varav 2 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 1,1 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 1,3 mdkr, vilket kommer realiseras i takt med att vinstavräkning sker.

Under första halvåret har tre nya projekt beslutats motsvarande en investeringsvolym om ca 760 mkr; Gymnasieskolan och fas 2 av Slakthushallarna i Slakthusområdet samt ombyggnation och förädling av kontorsfastigheten Blästern 11/PV Palatset i Hagastaden. Gymnasieskolan omfattar ca 6 000 kvm och hyresavtalet löper på 15 år. Hyresavtalet godkändes i Kommunfullmäktige den 13 juni 2022 och detaljplanen går upp för antagande i augusti 2022.

Tunnelbanearbetet i kommande Sickla Stationshus har blivit mer komplext än planerat varför färdigställandet av projektet har flyttats fram 12 månader till Q4 2025.

Bas Barkarby har en ekonomisk uthyrningsgrad om 88 %. Svea Educations hyresavtal om ca 3 400 kvm, är villkorat av Skolinspektionens godkännande och besked väntas efter sommaren.

Atrium Ljungberg har ansökt om bygglov för en ny påbyggnad på Katarinahuset, vilken ska ersätta tidigare påbyggnad. I slutet av kvartalet fick vi besked om att bygglovet inte godkänts då Länsstyrelsen sagt nej. Atrium Ljungberg kommer att överklaga samtidigt som utvärdering sker avseende konsekvenserna av att återställa de gamla ytor.

Planerade projekt

Hagastaden

Atrium Ljungberg har verkat i Hagastaden i drygt 30 år och är en av de största fastighetsägarna i området. Vi tar aktiv del i utvecklingen av Hagastaden som fram till 2030 växer till att bli en ny dynamisk stadsdel och ett av världens främsta kluster för life science.

I mars 2020 erhöll vi en markanvisning i Hagastaden som består av två bostads- och ett kontorskvarter – kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa. Ett gemensamt garage för kvarteren utgör första etappen av projektet och beräknas byggstarta hösten 2022. Därefter är bostadskvarteret Stanford först ut med planerad byggstart 2024. Vid Brunnsviken, i östra Hagastaden har vi ytterligare en markanvisning där vi planerar att bygga en kontorsfastighet om ca 21 000 kvm i åtta våningar med fantastisk utsikt mot vattnet och Hagaparken. Byggstart planeras till första kvartalet 2026. Utvecklingsprojekten i Hagastaden motsvarar en framtida investering fram till 2030 om ca 7 mdkr, varav 3 mdkr utgör bostadsrätter och resterande kontor.



Sickla

Vi har under mer än 20 år utvecklat Sickla, från industriområde till levande stadsdel. Tillsammans med Nacka kommun har vi arbetat fram en vision för utvecklingen av det så kallade Centrala Sickla, som sträcker sig från Marcusplatsen i väster till Kyrkviken i öster. Området består idag av stora ytor för bilparkering och låga handelsbyggnader, men planen är att omvandla detta till urbana stadskvarter med promenadstråk och hus med kontorsarbetsplatser och bostäder. Totalt omfattar planen ca 150 000 kvm BTA och ca 500 nya bostäder. Detaljplaneprocessen har varit på samråd och planeras gå ut på granskning under slutet av 2022. Planprocessen bedöms pågå till slutet av 2023.

Vi planerar för fler bostäder i Sickla. Detaljplanearbetet för bostäder i Kyrkviken, norra Nobelberget och Centrala Sickla är påbörjat, men vi har redan idag antagen detaljplan för utveckling av flertalet bostadsrätter. Just nu pågår utvecklingen av Nobelberget med totalt 500 bostadsrättslägenheter. Under våren 2022 har samtliga etapper i Brf Kulturtrappan släppts till försäljning, totalt 93 stycken. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras successivt i takt med marknadens efterfrågan. Vid östra delen av Sickla galleria pågår detaljplanearbete för ett nytt bostadshus om 16 våningar med ca 80 lägenheter. Byggstart beräknas ske 2024. Den framtida investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till ca 12 mdkr, varav ca 9 mdkr planeras fram till

år 2030 fördelat på 4 mdkr i bostadsrätter och resterande i främst kontor.

Slakthusområdet

Atrium Ljungbergs vision är att Slakthusområdet ska bli en attraktiv plats med kontor och bostäder kompletterat med ett brett matutbud, kultur och upplevelser. En helt ny mötesplats och en motor för hela Söderort. Vi har idag 200 000 kvm BTA i ägda eller redan erhållna markanvisningar, vilka motsvarar en framtida investering om ca 10 mdkr, varav merparten ska genomföras fram till år 2030 fördelat på 1 mdkr bostadsrätter och ca 8 mdkr kommersiellt.

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. I juni 2022 vann detaljplanen för Stationskvarteret laga kraft, totalt har Atrium Ljungberg ca 40 000 kvm BTA i detaljplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta under 2023/2024. Vi har ett samarbetsavtal med Stockholms konstnärliga högskola (SKH) om en flytt till Slakthusområdet. Högskolekvarteret planeras omfatta ca 30 000 kvm BTA, utbildningslokaler och arbetsplatser.

I området planeras under 2022 för projektstart av Hus 49, Hus 48, Hus 1 och Slakthushallarna. Hus 48 och 49 kommer huvudsakligen att innehålla kontor och i Slakthushallarna kommer nattklubben Fällan att flytta in. Vi har påbörjat en stor satsning i Hus 26, en del av de

gamla Slakthushallarna i områdets hjärta. Hus 26 kommer att innehålla en blandning av noga utvalda restauranger, barer och andra nischade koncept.

Göteborg

Under 2022 beräknas detaljplanearbetet starta för en om- och tillbyggnad av fastigheten Tornen på Lindholmen i Göteborg. Ca 23 000 kvm BTA moderna kontorsytor kommer att tillskapas.

Malmö

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

Slussen

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna vid Slussen. Här har vi möjlighet att utveckla den kommande handelsplatsen under Ryssgården och Södermalmstorg, om ca 16 000 kvm BTA. Handelsplatsen angränsar till kommande Mälarterrassen, en publik byggnad om ca 7 000 kvm BTA med utblick över Gamla stan och vattnet. I Mälarterrassen planeras caféer, restauranger och inslag av kultur. Beräknad inflyttning 2026.

I Slussen har vi också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarna, placerad ovan Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Det är en byggrätt om ca 7 000 kvm BTA i fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningen. Produktionsstart är tidigast 2026 med möjlig inflyttning 2028.

Atrium Ljungberg äger sedan tidigare Glashuset, Sjömansinstitutet och Katarinahuset. Detta innebär att vi nu äger ca 55 000 kvm LOA i befintligt bestånd och har markanvisningar om totalt ca 30 000 kvm BTA. Utvecklingsprojekten i Slussen, vilka planeras genomföras fram till år 2030, motsvarar en total framtida investering om ca 2 mdkr inklusive markförvärv.

Söderhallarna

Söderhallarna på Medborgarplatsen ska byggas om och moderniseras med målet att bli Södermalms självklara destination för högkvalitativa råvaror och mathantverk, med stort hållbarhetsfokus. Söderhallarna ska även inrymma kontor för kreativa branscher som gynnas av ett läge mitt i ett av Sveriges största spelutvecklingskluster. Detaljplanearbete pågår och ombyggnadsprojektet beräknas starta under mitten av 2024. Beräknad investeringsvolym uppgår till ca 1,5 mdkr.

Uppsala

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med en stadig befolkningstillväxt, växande näringsliv och världsledande forskning. Det är en av våra viktigaste delmarknader och vi fokuserar vår verksamhet till Uppsala city och Gränbystaden.

Detaljplanen för Ångkvarnen (Uppsala Kungsängen 22:2) i Uppsala city antogs av Uppsala kommunfullmäktige i juni 2021 och vann laga kraft i slutet av juni 2022. Byggnaderna ligger i ett utvecklingsområde där vi, tillsammans med Ikano Bostad och Besqab, kommer att knyta ihop de södra delarna av innerstaden med city. Tillträde till fastigheterna sker i början av 2023 och byggstart beräknas ske senare samma år.

Under de senaste sex åren har vi genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden, alla med syfte att skapa en levande stadsbild med en blandning av verksamheter som tillsammans skapar en attraktiv och trygg plats med liv och rörelse under dygnets alla timmar. Utöver det beslutade bostadskvarteren i Parkhusen finns utrymme för ytterligare ca 150 lägenheter inom ramen för befintlig detaljplan. Vi utreder också förutsättningarna för att starta ett detaljplaneärende avseende en vidareutveckling av området som idag utgör parkering i anslutning till gallerian, totalt ca 45 000 kvm. Det finns även möjlighet att inom befintlig detaljplan utveckla kvarvarande markytor om ca 5 000 kvm BTA för kontor och handel i norra delen. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en framtida investeringsvolym om ca 4 mdkr, varav merparten ska genomföras fram till år 2030.



Pågående projekt

							Marknadsvärde vid färdigställande, mkr			
Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av investering	Färdigställt	Bostad, kvm	Lokaler, kvm	Total invester- ing inkl mark, mkr	varav återstå- ende, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth. grad, %	
Life City	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2022	0	27 700	1 670	130	123	95	
Bas Barkarby	Järfälla	Nybyggn.	Kv 2 2022	0	24 200	840	110	59	88	
Slakthushallarna fas 1	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2022	0	2 300	170	70	10	58	
Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 2 2023	0	25 200	1 100	610	133	38	
Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2023	0	2 000	120	80	5	100	
PV palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 3 2025	0	10 600	320	260	43	0	
Sickla stationshus	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	0	16 900	990	740	64	0	
Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	0	6 200	320	300	17	100	
Fastigheter att äga				0	115 100	5 530	2 300	8 700	454	54
Bostadsrätter			Vinst- avräkning					Bokningsgrad, % ²⁾	Försäljnings- grad,% ³⁾	
Brf Konstharts	Nacka	Nybyggn.	Kv 3 2022	3 600	300	280	10	e.t.	100	
Parkhusen kvarter 2	Uppsala	Nybyggn.	Kv 3 2023	5 800	0	270	150	1	60	
Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	0	530	370	56	0	
Bostadsrätter				16 000	300	1 080	530	1 300		
Pågående projekt				16 000	115 400	6 610	2 830	10 000		

¹⁾ Exklusive tillägg.
²⁾ Uppsala: 80 lägenheter (2 etapper) av totalt 98 lägenheter är släppta för förhandsavtal, varav 48 lägenheter är sålda genom förhandsavtal och en är bokad genom bokningsavtal.
Nacka: 93 lägenheter (3 etapper) av totalt 93 lägenheter är släppta för bokningsavtal, varav 52 är bokade genom bokningsavtal.
³⁾ Andel sålda lägenheter med bindande avtal, i antal.

Planerade och pågående projekt fram till år 2030

Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav	Bedömd	varav åter- stående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
			lagakraft detaljplan	investering, mkr			
Stockholm							
- Hagastaden	0	90 000	45 000	5 800	3 500	8 300	290
- Sickla	162	120 000	33 000	5 800	5 000	7 600	310
- Slakthusområdet	372	170 000	40 000	9 700	8 300	12 700	485
- Slussen	0	55 000	55 000	4 600	2 500	6 100	210
- Övriga Stockholm	0	75 000	30 000	4 100	1 900	5 200	195
Uppsala	444	86 000	25 000	3 100	3 100	3 400	145
Göteborg/Malmö	0	28 800	5 400	1 100	760	1 400	65
Summa	978	624 800	233 400	34 200	25 060	44 700	1 700
Avgår driftnetto idag, mkr							-130
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 570
Bostadsrätter							
Stockholm							
- Hagastaden	440	39 000	39 000	3 300	3 300	3 600	
- Sickla	1 080	105 000	39 000	5 400	4 200	6 900	
- Slakthusområdet	190	15 000	0	1 000	1 000	1 100	
Uppsala	293	20 000	24 000	850	700	970	
Summa	2 003	179 000	102 000	10 550	9 200	12 570	
Projektportfölj fram till år 2030	2 981	803 800	335 400	44 750	34 260	57 270	

Projektportfölj efter fastighetstyp

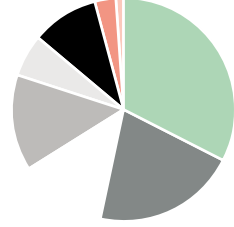
– Bostäder och kontor står för drygt 90 % av arean



● Kontor, 59%
● Bostäder, 33%
○ Handel, 5%
● Övrigt, 4%

Projektportfölj efter område

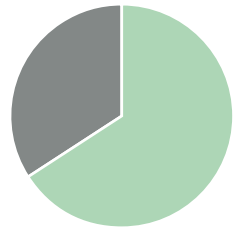
– Drygt 80 % av arean hänförlig till Stockholm



● Sickla, 33%
● Slakthusområdet, 21%
○ Uppsala, 13%
● Hagastaden, 14%
● Slussen, 6%
● Övriga Stockholm, 10%
● Göteborg, 3%
● Malmö, 1%

Projektportfölj efter detaljplan

– För drygt 30 % av arean finns färdig detaljplan



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

Information om pågående projekt och planerade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader 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.

Finansmarknaden

Omfattande störningar i globala transport- och värdekedjor kombinerat med Rysslands krig mot Ukraina gör att inflationen stiger kraftigt på många håll i världen. Världens centralbanker har fokus på kraftfull inflationsbekämpning genom höjda räntor och minskade kvantitativa åtgärder.

Federal reserve höjde räntan med 0,75 %-enheter till 1,75 % i juni och förväntas fortsätta höja räntan så att den planar ut på 3,50 % under 2023. ECB har flaggat för inledande räntehöjningar under tredje kvartalet. Riksbanken höjde styrräntan till 0,25 % i april och med ytterligare 0,50 %-enheter i juni till 0,75 %. Riksbankens egen prognos är att styrräntan är nära 2,00 % i början av 2023.

Inflationen och den högre räntemiljön har fått flera bedömmare, bland annat Konjunkturinstitutet, att skriva ner prognoser för Sveriges tillväxt för 2022 och 2023.

3 månader Stibor har stigit markant under första halvåret, från -0,05 % till 0,80 % och räntemarknaden prisar in en fortsatt brant uppgång till ca 2,70 % inom 12 månader. Den 10-åriga swapräntan, som var 0,97 % vid årsskiftet, noterades som högst på 3,15 % under juni och var 2,80 % vid utgången av perioden.

På svensk kapitalmarknad har förutsättningarna för emittenter successivt försämrats under året och aktiviteten har avtagit. Totalräntan för att emittera 3 månaders certifikat har ökat från 0,25 % till ca 1,20 % samtidigt som många investerare är avvaktande. I andrahandsmarknaden för obligationer prissätts kreditmarginalen för en 5-årig obligation till ca 3,50 %, vilket är en uppgång med ungefär 2,30 %-enheter sedan årsskiftet.

Räntebärande skulder

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom svensk och norsk kapitalmarknad, nordiska banker,

Nordiska och Europeiska Investeringsbanken samt direktfinansiering. De räntebärande skulderna uppgick vid första halvårets slut till 25 085 mkr (20 561). Genomsnittlig ränta uppgick till 1,9 % (1,7) exklusive outnyttjade kreditfaciliteter och 2,0 % (1,8) inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Genomsnittlig ränte- och kapitalbindning uppgick till 4,1 år (4,7) respektive 4,6 år (4,8).

Under det första halvåret har de räntebärande skulderna ökat med 4 524 mkr (1 791). Obligationer om 3 743 mkr har emitterats och 811 mkr har förfallit. Ett icke säkerställt banklån om 1 000 mkr och ett säkerställt banklån om 505 mkr har betalats ut. Volymen företagscertifikat har minskat med 945 mkr. Befintliga revolverande kreditfaciliteter har utnyttjats med 1 057 mkr. Resterande volymförändring är hänförlig till valutakursförändringar och effekter av periodiseringar.

Räntetäckningsgraden, mätt rullande 12 månader, uppgick till 4,4 ggr (5,6). Belåningsgraden, som enligt bolagets finanspolicy långsiktigt ska understiga 45,0 %, uppgick vid utgången av kvartalet till 41,6 % (39,9).

Outnyttjat kreditutrymme uppgick till 6 540 mkr (7 297), vilket väl täcker utestående företagscertifikat om 755 mkr och annan upplåning med kort återstående löptid. Totalt tillgänglig likviditet inklusive kassa om 560 mkr (719) och checkräkningskredit om 300 mkr (300) uppgår till 7 400 mkr (8 316).

Säkerheter

Av räntebärande skulder är 8 592 mkr (7 027) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 13 % (13) av totala tillgångar. Resterande andel utgörs av icke säkerställd finansiering.

Grön och hållbarhetslänkad finansiering

Atrium Ljungberg arbetar både med grön och hållbarhetslänkad finansiering. Grön finansiering är allokerad

till specifika fastigheter med höga klimatkrav. Totalt finns gröna obligationer om 9 967 mkr (8 779) och gröna säkerställda och icke säkerställda banklån om 5 009 mkr (3 266), sammantaget 60 % (59) av total lånevolym.

Hållbarhetslänkad finansiering är kopplad till måluppfyllelsen av högt ställda hållbarhetsmål för koncernen. Totalt finns hållbarhetslänkade obligationer om 1 000 mkr och hållbarhetslänkade säkerställda banklån om 1 498 mkr, sammantaget 10 % (0) av total finansiering.

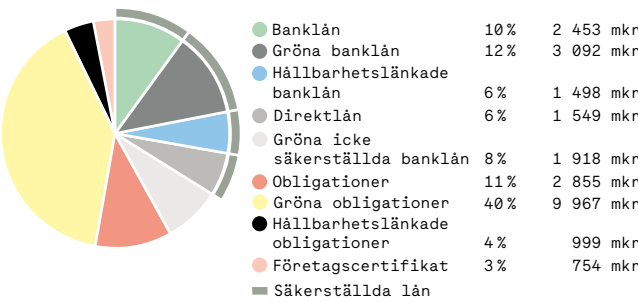
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 13 % i förhållande till totala tillgångarna



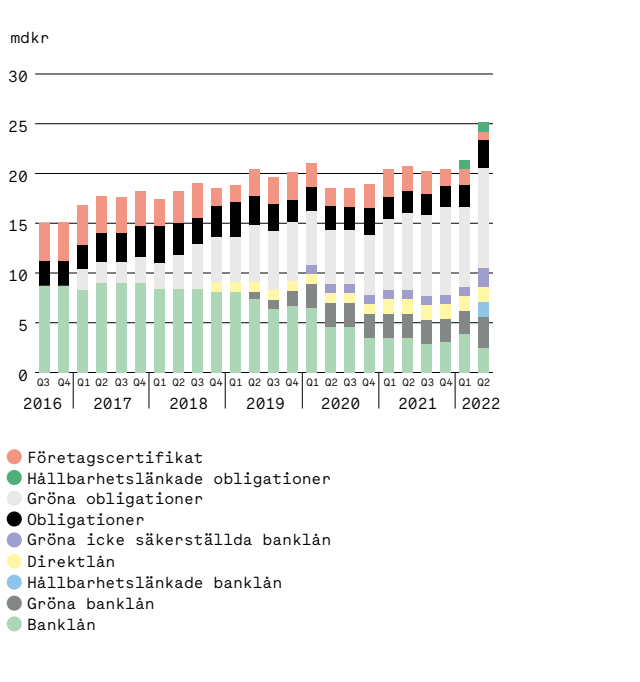
Räntebärande skulder

– 25 085 mkr i räntebärande skulder, varav 70 % grön och hållbarhetslänkad finansiering



Utveckling finansieringskällor

– Hållbarhetslänkade obligationer och banklån har tillkommit som finansieringskälla under 2022



Grön och hållbarhetslänkad finansiering utgör tillsammans 70 % (59) av total lånevolym.

Derivatinstrument

Derivatportföljen bestod vid utgången av första kvartalet av ränteswappar om 14 400 mkr (13 500) med förfall 2025–2032 och valutaswappar om 3 076 mkr (2 358). Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor.

Derivatportföljen marknadsvärderas vid slutet av varje kvartal och värdeförändringen redovisas över resultat-räkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under första halvåret till 1 525 mkr (253) drivet av kraftigt stigande marknadsräntor. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen uppgick vid kvartalets slut till 1 399 mkr (–100).

Publik rating

Bolaget har en Baa2-rating, dvs investment grade, med stabila utsikter från Moody’s. Ratingen bekräftades senast i maj 2022.

Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2022	6 835	27	1,6
2023	0	-	0,0
2024	1 013	4	1,8
2025	2 249	9	2,2
2026	2 704	11	1,6
2027 och senare	12 284	49	2,1
Totalt	25 085	100	1,9

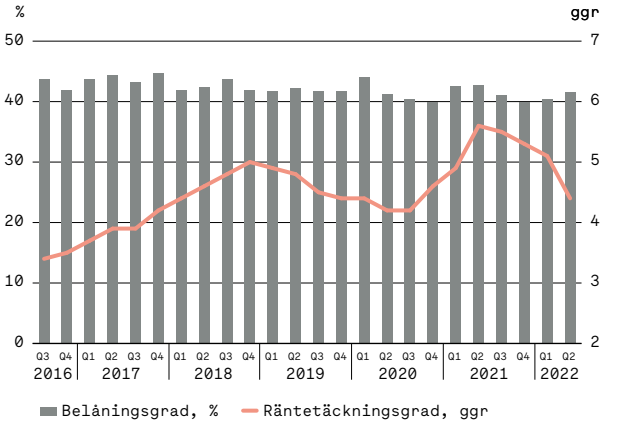
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning, mkr

Bindningstid	Banklån	Kapital-marknad	Total skuld	Andel, %	Totala kredit-avtal
2022	0	1 654	1 654	7	1 654
2023	834	1 350	2 184	9	2 584
2024	1 907	1 813	3 720	15	5 010
2025	1 690	2 799	4 489	18	7 389
2026	200	3 279	3 479	14	5 429
2027 och senare	5 879	3 680	9 559	38	9 559
Totalt	10 510	14 575	25 085	100	31 625

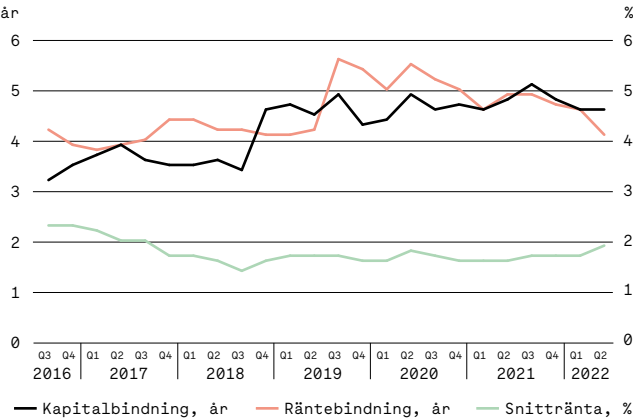
Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån

– Lägre räntetäckningsgrad i andra kvartalet



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Räntebindningstiden ned efter skuldökning i andra kvartalet, upprätthållen kapitalbindningstid.



Brf Kulturtrappan på Nobelberget blir klar för inflytt våren 2024.

Rapport över totalresultat Koncernen.

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021/2022 jul-jun	2021 jan-dec
Belopp i mkr						
Hyresintäkter	619	565	1 218	1 137	2 373	2 292
Projekt- och entreprenadomsättning	49	482	105	609	288	792
Nettoomsättning	667	1 046	1 323	1 745	2 662	3 084
Kostnad fastighetsförvaltning						
Taxebundna kostnader	-38	-31	-93	-81	-174	-163
Övriga driftskostnader	-42	-49	-91	-98	-169	-177
Förvaltningskostnader	-45	-39	-86	-77	-167	-158
Reparationer	-11	-10	-18	-18	-41	-41
Fastighetsskatt	-54	-46	-107	-91	-197	-182
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-2	-3	-6	-6	-12	-11
	-191	-177	-400	-373	-760	-732
Kostnad projekt- och entreprenad	-62	-385	-124	-484	-326	-685
Bruttoresultat	414	484	798	889	1 576	1 666
- fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	427	388	818	764	1 613	1 560
- projekt- och entreprenadverksamheten	-13	96	-19	125	-38	107
Central admin. fastighetsförvaltning	-22	-20	-42	-37	-87	-82
Central admin. projekt- och entreprenad	-5	-4	-8	-8	-14	-15
	-27	-24	-49	-45	-101	-97
Finansnetto	-110	-78	-182	-145	-328	-291
Tomträttsavgälder	-9	-10	-18	-16	-30	-28
Resultat före värdeförändringar	268	372	550	683	1 116	1 249
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	2 742	964	4 051	1 131	5 960	3 040
Fastigheter, realiserade	11	-15	21	-16	15	-22
Derivat, orealiserade	686	43	1 525	253	1 659	388
Resultat före skatt	3 708	1 364	6 146	2 051	8 751	4 656
Aktuell skatt	-13	-9	-23	-19	-4	-0
Uppskjuten skatt	-692	-217	-1 250	-342	-1 807	-899
Periodens resultat	3 003	1 138	4 873	1 691	6 939	3 757
Övrigt totalresultat						
Omklassificeras till resultatet:						
Kassaflödessäkringar	-	2	-	5	0	5
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-	-0	-	-1	-0	-1
Summa övrigt totalresultat	-	1	-	4	0	4
Summa totalresultat för perioden	3 003	1 140	4 873	1 695	6 939	3 761

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

Resultat per aktie, kr	23,78	9,00	38,58	13,32	55,06	29,65
------------------------	-------	------	-------	-------	-------	-------

Segmentrapportering.

2022 jan-jun						
Belopp i mkr	Fastig- heter	Projekt- utveck- ling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entre- prenad- verksamheten	Elimine- ringar	Ej för- delade poster
Hyresintäkter	1 239				-21	-
Projekt- och entreprenadomsättning		-	351	351	-247	-
Nettoomsättning	1 239	-	351	351	-267	-
Kostnad fastighetsförvaltning	-417				16	-
Kostnad projekt- och entreprenad		-15	-343	-358	234	-
Bruttoresultat	822	-15	8	-7	-17	-
Central administration	-42	-2	-6	-8	1	-
Finansiella intäkter och kostnader	-18	-	-	-	-	-182
Resultat före värdeförändringar	762	-17	1	-15	-16	-182
Värdeförändringar ²⁾ ³⁾	4 072	-	-	-	-	1 525
Skatt	-	-	-	-	-	-1 273
Periodens resultat	4 835	-17	1	-15	-16	70
Investeringar och förvärv	4 585	125	-	125	-	-
Tillgångar, periodens slut	60 364	1 380	279	1 658	-	2 678

2021 jan-jun						
Belopp i mkr	Fastig- heter	Projekt- utveck- ling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Elimine- ringar	Ej för- delade poster
Hyresintäkter	1 148				-12	-
Projekt- och entreprenadomsättning		379	397	776	-167	-
Nettoomsättning	1 148	379	397	776	-179	-
Kostnad fastighetsförvaltning	-376				3	-
Kostnad projekt- och entreprenad		-291	-348	-639	155	-
Bruttoresultat	773	88	49	137	-21	-
Central administration	-37	-2	-6	-8	-	-
Finansiella intäkter och kostnader	-16	-	-	-	-	-145
Resultat före värdeförändringar	720	86	43	129	-21	-145
Värdeförändringar ²⁾ ³⁾	1 116	-	-	-	-	253
Skatt	-	-	-	-	-	-361
Periodens resultat	1 836	86	43	129	-21	-252
Investeringar och förvärv	995	73	-	73	-	-
Tillgångar, periodens slut	48 546	1 106	247	1 353	-	1 878

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

²⁾ Fastigheter, orealiserade 4 051 mkr (1 131). Fastigheter, realiserade 21 mkr (-16).

³⁾ Orealiserad värdeförändring derivat 1 525 mkr (253).

Kommentarer till koncernens resultat januari-juni 2022.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: förvärv av Blästern 15 i Hagastaden med tillträde 1 juni 2022, Kylhuset 28, Palmfelt Center, i Slakthusområdet med tillträde 28 april 2022 och Lindholmen 44:2 i Göteborg med tillträde 15 januari 2021. Den 2 maj 2022 frånträdde Sicklaön 87:1, Svindersvik i Nacka och den 1 juli 2021 frånträdde Kolding 3 och 4 i Kista.

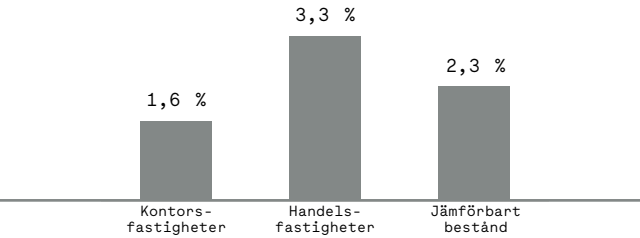
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 218 mkr (1 137) och inkluderar såväl rabatter om 41 mkr (36) som engångsersättning om 11 mkr (3) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 2,3 %. Ökningen förklaras av högre hyror till följd av omförhandlingar, nyuthyrning, vidaredebitering av fastighets-skatt och el samt indexreglering vilket dock motverkas av några större vakanser i kontorsfastigheter i främst Stockholmsområdet. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	Föränd- ring, %
Jämförbart bestånd	1 073	1 048	2,3%
Engångsersättningar	11	3	
Projektfastigheter	113	48	
Förvärvade fastigheter	20	0	
Sållda fastigheter	1	38	
Hyresintäkter	1 218	1 137	7,2%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 400 mkr (373). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna förändrats med 4,6 %, vilket främst förklaras av ökade kostnader för el och fastighetsskatt. Merparten av detta vidaredebiteras till kund, varför resultateffekten är begränsad.

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	Föränd- ring, %
Jämförbart bestånd	-347	-332	4,6%
Projektfastigheter	-47	-29	
Förvärvade fastigheter	-7	0	
Sållda fastigheter	0	-12	
Fastighetskostnader	-400	-373	7,5%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Förutom våra hyresintäkter består koncernens nettoomsättning även av intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten. I projekt- och entreprenadomsättning ingår intäkter från bostadsrättsaffären samt intäkter hänförliga till TL Bygg AB. Intäkter från bostadsrättsaffären redovisas när fastigheten är färdigställd och huvudsakligen inflyttad. TL Byggs intäkter redovisas över tid genom successiv vinstavräkning och 21 % av intäkterna kommer från avtal där fakturering sker på löpande räkning och resterande avser fastprisuppdrag.

Bruttoresultat för projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till -19 mkr (125). Förändringen förklaras främst av bostadsrättsförsäljningen av Brf Sicklastråket på Nobelberget med ett bruttoresultat om 91 mkr föregående år samt av positivt utfall i en avgjord tvist föregående år i dotterbolaget TL Bygg. Omsättningen i TL Bygg uppgick till 351 mkr (397), varav 70 % (44) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncernin-terna transaktioner uppgick till 8 mkr (49).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 42 mkr (37) och för projekt- och entreprenadv till 8 mkr (8).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -182 mkr (-145), varav aktiverad ränta uppgick till 39 mkr (43). Räntenettot har ökat med 21 mkr till följd av högre lånevolym samt 11 mkr till följd av högre ränteläge och ökade kreditmarginaler. Genomsnittlig ränta inklusive löftesprovisioner uppgick vid periodens slut till 2,0 % (1,8). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 18 mkr (16).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 4 051 mkr (1 131), motsvarande 7,4 % (2,4). Av värdeförändringen utgör 1 243 mkr (389) projektvinster, 1 390 mkr (328) lägre genomsnittligt avkastningskrav, 1 241 mkr (414) förbättrat framtida kassaflöde samt 177 mkr (0) förvärv . Om första kvartalets sänkta avkastningskrav främst avsåg handel, har andra kvartalet präglats av lägre avkastningskrav på centrala kontor i Stockholm. Av förbättrat kassaflöde förklaras drygt en tredjedel av ökat bedömt index i oktober 2022 (från 2 % till 5 %).

Realiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 21 mkr (-16) och är hänförligt till dels försäljningen av Kolding 3 och 4 som frånträdde 1 juli 2021, dels försäljning av Sicklaön 87:1, Svindersvik, under andra kvartalet i år.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 1 525 mkr (253), vilket främst beror på stigande långa marknadsräntor.

Värdeförändring fastighet, mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Avkastningskrav	1 390	328
Kassaflöde mm	1 241	414
Projektvinster	1 243	389
Förvärv	177	0
Orealiserad värdeförändring	4 051	1 131
D:o i %	7,4%	2,4%
Realiserad värdeförändring	21	0
Totala värdeförändringar	4 072	1 131
D:o i %	7,4%	2,4%

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -1 273 mkr (-361), varav -23 mkr (-19) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6 %.

Skatteberäkning januari-juni 2022

	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
mkr		
Redovisat resultat före värdeförändringar	550	
Ej avdragsgill ränta	131	
Skattemässigt avdragsgilla		
-Avskrivningar	-390	390
-Ombyggnationer	-48	48
-Aktiverad ränta	-39	39
Övrig skattemässig justering	119	-70
Skattepliktigt resultat före värdeförändringar	323	407
Aktuell skatt	-67	
Försäljning fastigheter	-	-27
Förvärv fastigheter	-	-
Värdeförändring fastigheter	-	4 051
Värdeförändring derivat	-166	1593
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	157	6 024
Underskottsavdrag		
-Ingående balans	-37	37
-Utgående balans	-8	8
Skattepliktigt resultat	111	6 069
Redovisad skattekostnad	-23	-1 250

Balansräkning i sammandrag
Koncernen.

Belopp i mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	58 922	47 338	50 335
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 277	1 044	1 025
Goodwill	165	165	165
Övriga anläggningstillgångar	130	149	148
Derivat	1 580	82	138
Summa anläggningstillgångar	62 073	48 777	51 810
Exploateringsfastigheter	1 380	1 106	1 254
Omsättningstillgångar	687	1 205	501
Likvida medel	560	689	719
Summa omsättningstillgångar	2 627	3 000	2 475
Summa tillgångar	64 700	51 777	54 285
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29 755	23 516	25 541
Uppskjuten skatteskuld	6 811	5 033	5 621
Långfristiga räntebärande skulder	25 085	20 696	20 561
Långfristig skuld finansiell leasing	1 277	1 044	1 025
Derivat	182	387	238
Övriga långfristiga skulder	282	245	267
Summa långfristiga skulder	33 637	27 405	27 712
Övriga kortfristiga skulder	1 308	857	1 032
Summa kortfristiga skulder	1 308	857	1 032
Summa eget kapital och skulder	64 700	51 777	54 285

Förändring i eget kapital
Koncernen.

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2021	333	3 960	-4	18 380	22 668
Periodens resultat				1 691	1 691
Övrigt totalresultat			4		4
Förvärv av egna aktier				-207	-207
Utdelning, 5,05 kr/aktie				-640	-640
Utgående balans per 30 juni 2021	333	3 960	-1	19 223	23 516
Periodens resultat				2 066	2 066
Övrigt totalresultat			1		1
Förvärv av egna aktier				-41	-41
Utgående balans per 31 december 2021	333	3 960	-	21 248	25 541
Periodens resultat				4 873	4 873
Förändring egna aktier				-2	-2
Utdelning, 5,20 kr/aktie				-657	-657
Utgående balans per 30 juni 2022	333	3 960	-	25 462	29 755

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 äger vid periodens utgång 6 919 875 aktier av serie B (6 728 000). Per den 30 juni 2022 uppgår därmed antalet utestående aktier till 126 300 861 (126 492 736) medan genomsnittligt antal aktier under första halvåret uppgick till 126 301 139 (126 933 819).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning 30 juni 2022.

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 60 301 mkr (51 589) fördelat på 1 380 mkr (1 254) i exploateringsfastigheter och 58 922 mkr (50 335) i förvaltningsfastigheter. Sistnämnda värderat till ca 59 699 kr/kvm med en genomsnittlig yield om 4,04 %. För mer information se avsnittet Fastighetsbestånd samt Projektutveckling.

Goodwill

Goodwill uppgick vid periodens slut till 165 mkr (165). Goodwill avser uppskjuten skatt som uppstod när Atrium och Ljungberg 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 anses ur ett redovisningsmässigt perspektiv 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 1 277 mkr (1 025).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 29 755 mkr (25 541), vilket motsvarar 235,59 kr per aktie (202,20). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 4 873 mkr samt av årsstämman beslutad utdelning.

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 35 003 mkr (31 040), motsvarande 277,14 kr/aktie (245,73). En förändring om 12,8 % inkl verkställd utdelning.

Substansvärde 30 juni 2022	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	29 755	235,59
Återläggning av balansposter:		
-Derivat	-1 399	-11,07
-Goodwill	-165	-1,30
-Uppskjuten skatt	6 811	53,93
Långsiktigt substansvärde	35 003	277,14
Avdrag:		
-Bedömd verklig skatt	-1 332	-10,55
Aktuellt substansvärde	33 671	266,59
Eget kapital enligt balansräkningen	29 755	235,59
Återläggning av balansposter:		
-Goodwill	-165	-1,30
-Räntebärande skuld	25 085	198,61
Avdrag:		
-Verkligt värde ränteb. skuld	-25 882	-204,92
Avyttringsvärde	28 794	227,98

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 skatteskuld netto 2022-06-30

mkr	Skatteskuld		
	Underlag	Nominell	Verklig
Underskottsavdrag	-8	-2	-1
Derivat m.m.	1 574	324	169
Fastigheter	38 457	7 922	866
Summa	40 023	8 245	1 034
Fastigheter, tillgångs-förvärv			
	-6 960	-1 434	
Enligt balansräkningen	33 063	6 811	

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 3 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under ett år med en nominell skatt om ca 20,6 %, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där 100 % av portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens skatteavdrag är 5,15 %.

Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 25 085 mkr (20 561) med en utgående snittränta om 1,9 % (1,7). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 41,6 % (39,9). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valutaderivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 1 399 mkr (-100). För vidare info läs Finansieringsavsnittet.



Kassaflödesanalys
Koncernen.

Belopp i mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021/2022 jul-jun	2021 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före värdeförändringar	268	372	550	683	1 116	1 249
Återföring av- och nedskrivningar	5	4	8	8	13	13
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-0	-91	2	-79	-5	-87
Betald skatt	46	-76	-14	-83	-80	-148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	318	209	545	528	1 045	1 027
Nettoförändring av rörelsekapital	131	95	29	14	237	222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	449	304	575	542	1 282	1 249
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3 678	-	-3 678	-25	-3678	-25
Investeringar i egna fastigheter och bostadsrättsprojekt	-519	-547	-982	-1 031	-2 193	-2 242
Försäljning av fastigheter	57	-	67	-	812	744
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-87	53	-38	84	-3	119
Inköp/försäljning av inventarier	-3	-1	-9	-5	-23	-19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 230	-495	-4 640	-977	-5 086	-1 423
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	11	1	16	4	29	17
Upptagna lån	5 949	4 310	8 655	8 205	11 911	11 461
Amortering av skuld	-2 265	-3 987	-4 106	-6 517	-7 565	-9 976
Utbetald utdelning	-	-640	-657	-640	-657	-640
Återköp egna aktier	-	-36	-2	-207	-44	-248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 696	-351	3 906	844	3 676	614
Periodens kassaflöde	-85	-542	-159	410	-129	440
Likvida medel vid periodens början	645	1 231	719	279	689	279
Likvida medel vid periodens slut	560	689	560	689	560	719



Kylfacket 3, Slakthusområdet.

Moderbolaget.

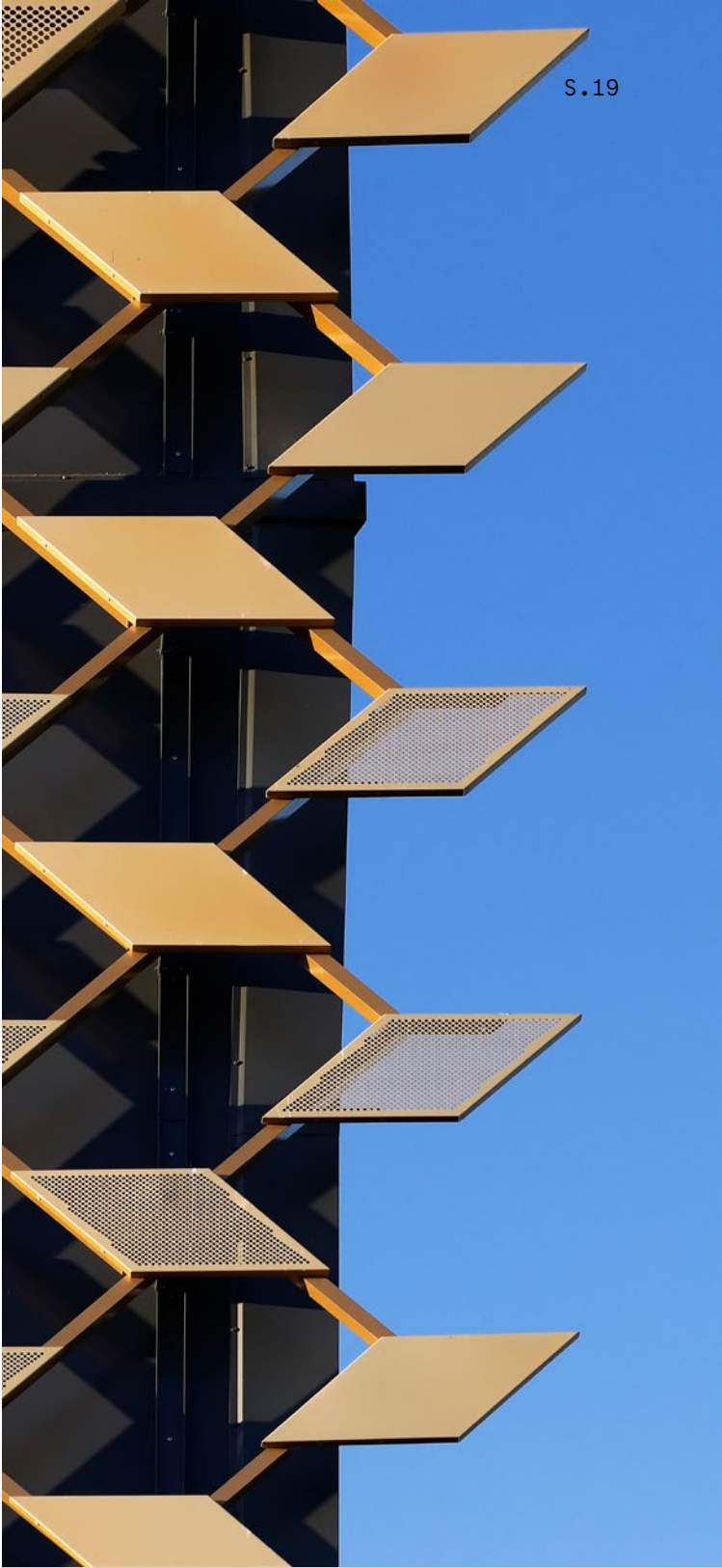
Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av moderbolaget och dotterbolagen.

Nettoomsättningen uppgick till 158 mkr (162). Rörelse- resultatet uppgick till -36 mkr (-355). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 154 mkr (-80). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om 56 mkr (275).

Räntebärande skulder uppgick till 18 922 mkr (15 457). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Hyresintäkter	1	37
Förvaltningsintäkter	156	124
Nettoomsättning	158	162
Fastighetskostnader	-1	-15
Förvaltnings- och administrationskostnader	-189	-154
Rearesultat försäljning fastigheter	-	-338
Avskrivningar	-3	-9
Rörelseresultat	-36	-355
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	402	499
Räntekostnader och liknande resultatposter	-212	-219
	189	274
Resultat efter finansiella poster	154	-80
Bokslutsdispositioner	2	-2
Resultat före skatt	156	-83
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-35	26
	-35	26
Periodens resultat	121	-57

Belopp i mkr	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	6	22
Finansiella anläggningstillgångar	1 430	1 148
Omsättningstillgångar	27 431	25 102
Summa tillgångar	28 868	26 272
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 629	9 338
Obeskattade reserver	4	23
Avsättningar	18	17
Långfristiga skulder	19 104	16 824
Kortfristiga skulder	112	71
Summa eget kapital och skulder	28 868	26 272



Nyckeltal. ¹⁾

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021/2022 jul-jun	2021 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	92	91	92	91	92	91
Överskottsgrad, %	69	69	67	67	68	68
Vakansgrad, %	9	9	9	9	9	9
Uthyrbar yta inklusive garage, tusental kvm	1 146	1 046	1 146	1 046	1 146	1 082
Investeringar, mkr	4 247	608	4 710	1 068	5 946	2 304
Antal fastigheter periodens slut	67	67	67	67	66	67
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	46,0	45,4	46,0	45,4	46,0	47,1
Belåningsgrad, %	41,6	42,7	41,6	42,7	41,6	39,9
Räntetäckningsgrad R12, ggr	4,4	5,8	4,4	5,7	4,4	5,3
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,9	1,6	1,9	1,6	1,9	1,7
Avkastning på eget kapital R12, %	26,1	13,9	26,1	13,9	26,1	15,6
Avkastning på eget kapital exkl. värdeförändringar R12, %	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,3
Avkastning på totalt kapital R12, %	15,6	8,0	15,6	8,0	15,6	9,6
Avkastning på totalt kapital exkl. värdeförändringar R12, %	2,0	2,5	2,0	2,5	2,0	2,4
Förvaltningsres. efter avdrag för nom. skatt, mkr	264	282	529	650	1 119	1 240
Långsiktigt substansvärde, mkr	35 003	28 666	35 003	28 666	35 003	31 040
Aktuellt substansvärde ²⁾ , mkr	33 671	27 584	33 671	27 584	33 671	29 812
Avyttringsvärde, mkr	28 794	22 979	28 794	22 979	28 794	25 103
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	23,78	9,00	38,58	13,32	55,06	29,65
Resultat före värdeförändr. med avdrag för nom. skatt, kr	1,69	2,33	3,45	4,29	7,02	7,85
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,56	2,40	4,55	4,27	10,17	9,86
Eget kapital, kr	235,59	185,90	235,59	185,90	235,59	202,20
Förvaltningsres. efter avdrag för nom. skatt, kr	2,09	2,23	4,19	5,14	8,86	9,82
Långsiktigt substansvärde, kr	277,14	226,62	277,14	226,62	277,14	245,73
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	266,59	218,07	266,59	218,07	266,59	236,02
Avyttringsvärde, kr	227,98	181,66	227,98	181,66	227,98	198,73
Börskurs, kr	134,00	194,90	134,00	194,90	134,00	199,70
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	126 301	126 553	126 301	126 934	126 023	126 688
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 301	126 493	126 301	126 493	126 301	126 313
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	319	319	320	324	318	321

¹⁾ Se definitioner sidorna 26–27, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.
²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 3 % använts.



Kvartalsöversikt.

RESULTATRÄKNINGAR								
	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	619	600	600	555	565	572	555	561
Projekt- och entreprenadomsättning	49	56	95	88	482	127	118	139
Nettoomsättning	667	655	695	643	1 046	699	673	700
Kostnad fastighetsförvaltning	-191	-209	-193	-167	-177	-195	-195	-167
Kostnad projekt- och entreprenad	-62	-62	-103	-99	-385	-98	-118	-150
Bruttoresultat	414	384	399	378	484	405	360	383
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	427	391	407	388	388	377	360	394
- projekt- och entreprenad	-13	-6	-8	-11	96	29	-0	-11
Central admin. fastighetsförvaltning	-22	-20	-25	-20	-20	-17	-21	-15
Central admin. projekt- och entreprenad	-5	-3	-2	-4	-4	-4	-6	-3
	-27	-22	-27	-25	-24	-21	-26	-18
Finansiella intäkter och kostnader	-119	-80	-68	-91	-87	-73	-52	-88
Resultat före värdetförändringar	268	281	304	262	372	311	282	277
Fastigheter, orealiserade	2 742	1 309	1 448	461	964	167	623	467
Fastigheter, realiserade	11	10	-6	0	-15	-1	3	-16
Derivat, orealiserade	686	838	63	72	43	210	33	-45
Derivat, realiserade	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	3 708	2 439	1 809	795	1 364	687	940	683
Skatt	-704	-569	-370	-168	-226	-135	-250	63
Periodens resultat	3 003	1 870	1 439	627	1 138	552	690	745

NYCKELTAL ¹⁾								
	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad exkl. projektfastigheter, %	92	91	91	91	91	91	91	92
Överskottsgrad, %	69	65	68	70	69	66	65	70
Uthyrbar yta inklusive garage, tusental kvm	1 146	1 064	1 082	1 063	1 046	1 089	1 087	1 078
Investeringar, mkr	4 247	463	708	528	608	510	848	676
Antal fastigheter periodens slut	67	66	67	67	67	70	67	66
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	46,0	47,1	47,1	46,2	45,4	43,7	45,7	46,1
Belåningsgrad, %	41,6	40,4	39,9	41,1	42,7	42,6	39,9	40,5
Justerad belåningsgrad, %	41,6	40,4	39,9	41,1	42,0	42,6	39,9	40,5
Räntetäckningsgrad R12, ggr	4,4	5,1	5,3	5,5	5,6	4,9	4,6	4,2
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,9	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7
Avkastning på eget kapital R12, %	26,1	20,6	15,6	13,0	13,9	11,8	3,8	5,6
Avkastning på eget kapital exkl. värde- förändringar R12, %	3,7	4,2	4,3	4,3	4,5	4,2	3,8	4,0
Avkastning på totalt kapital R12, %	15,6	12,5	9,6	8,1	8,0	6,0	2,0	3,1
Avkastning på totalt kapital exkl. värde- förändringar R12, %	2,0	2,3	2,4	2,4	2,5	2,2	2,3	2,4
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	23,78	14,81	11,38	4,96	9,00	4,34	5,35	5,75
Resultat före värdetförändr. med avdrag för nom. skatt, kr	1,69	1,77	1,91	1,65	2,33	1,95	1,73	1,68
Förvaltningsres. efter avdrag för nom. skatt, kr	2,09	2,09	2,69	1,55	2,23	2,30	2,12	2,24
Kassaflöde, kr	3,56	0,99	3,22	2,37	2,40	1,87	4,47	2,79
Eget kapital, kr	235,59	211,81	202,20	190,83	185,90	176,90	177,46	171,90
Långsiktigt substansvärde, kr	277,14	252,17	245,73	232,13	226,62	215,80	217,95	210,23
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	266,59	243,98	236,02	223,23	218,07	207,55	210,56	203,16
Avyttringsvärde, kr	227,98	209,85	198,73	187,49	181,66	173,42	170,86	168,58
Börskurs, kr	134,00	192,50	199,70	183,80	194,90	156,40	172,80	146,60
Vägt genomsnitt antal aktier, tusental	126 301	126 301	126 415	126 477	126 553	127 319	128 957	129 721
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 301	126 301	126 313	126 417	126 493	126 692	127 739	129 721

¹⁾ Se definitioner på sidorna 26-27. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.
²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 3 % 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. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2021.

Redovisning av resultat från bostadsutveckling

Resultat från försäljningar av fastigheter som avses avyttras såsom bostadsrättsföreningar efter färdigställande redovisas först när fastigheten är färdigställd och huvudsakligen inflyttad. Resultatet redovisas brutto inom Projekt- och entreprenadomsättning och Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader.

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 2022-06-30 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 182 (238) mkr redovisas i balansräkningen. En positiv värdeförändring om 56 (275) 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 netting av förpliktelser gentemot samma motpart.

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 25 085 mkr (20 561) och dess verkliga värde till 25 882 mkr (20 835). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

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 finns tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats, www.al.se.

Avrundningar

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

Jämförelsesiffror

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

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

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

Den 24 februari bröt en ny konflikt och katastrof ut i Europa med en rysk invasion av Ukraina. Svaren från västvärlden har varit starka sanktioner inklusive begränsning av ryska tillgångar i länderna och av Rysslands centralbank. Händelserna i konflikten mellan Ryssland och Ukraina fortsätter att utvecklas dagligen. Därtill upplever USA en stark ekonomi och Kina har covidnedstängningar – allt sammantaget har det medfört väldigt höga inflationssiffror. Riksbanken världen över agerar kraftfullt för att dämpa inflationstakten, genom att höja räntorna och vara tydlig med att ytterligare höjningar kommer. Tillgången till lånat kapital har varierat, till följd av en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den totala finansieringskostnaden som marknaden erbjuder betydligt högre än vid årsskiftet.

Omkring 40 % av gasimporten, 27 % av oljeimporten och 46 % av kolimporten till EU kommer från Ryssland. Ett avbrott i energiförsörjningen från Ryssland utgör en betydande nedåtrisk för tillväxten i Europa, samtidigt som

det säkerställer att det finns en hög riskpremie på energipriserna, trots ökat utbud från USA. På grund av detta kan utbuds- och produktionsbristen fortsätta att öka i Sverige. Bland annat påverkas tillgången till produktionsmaterial för byggnation, vilket i sin tur kan påverka tid och kostnad för kommande projekt.

Atrium Ljungberg har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, relativt sett lång ränte- och kapitalbindning, diversifierade finansieringskällor samt outnyttjade likviditet om 6,5 mdkr. Detta tillsammans med en fastighetsportfölj av hög kvalitet, medför att vi står väl rustade.

Rapportens undertecknande

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 8 juli 2022

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

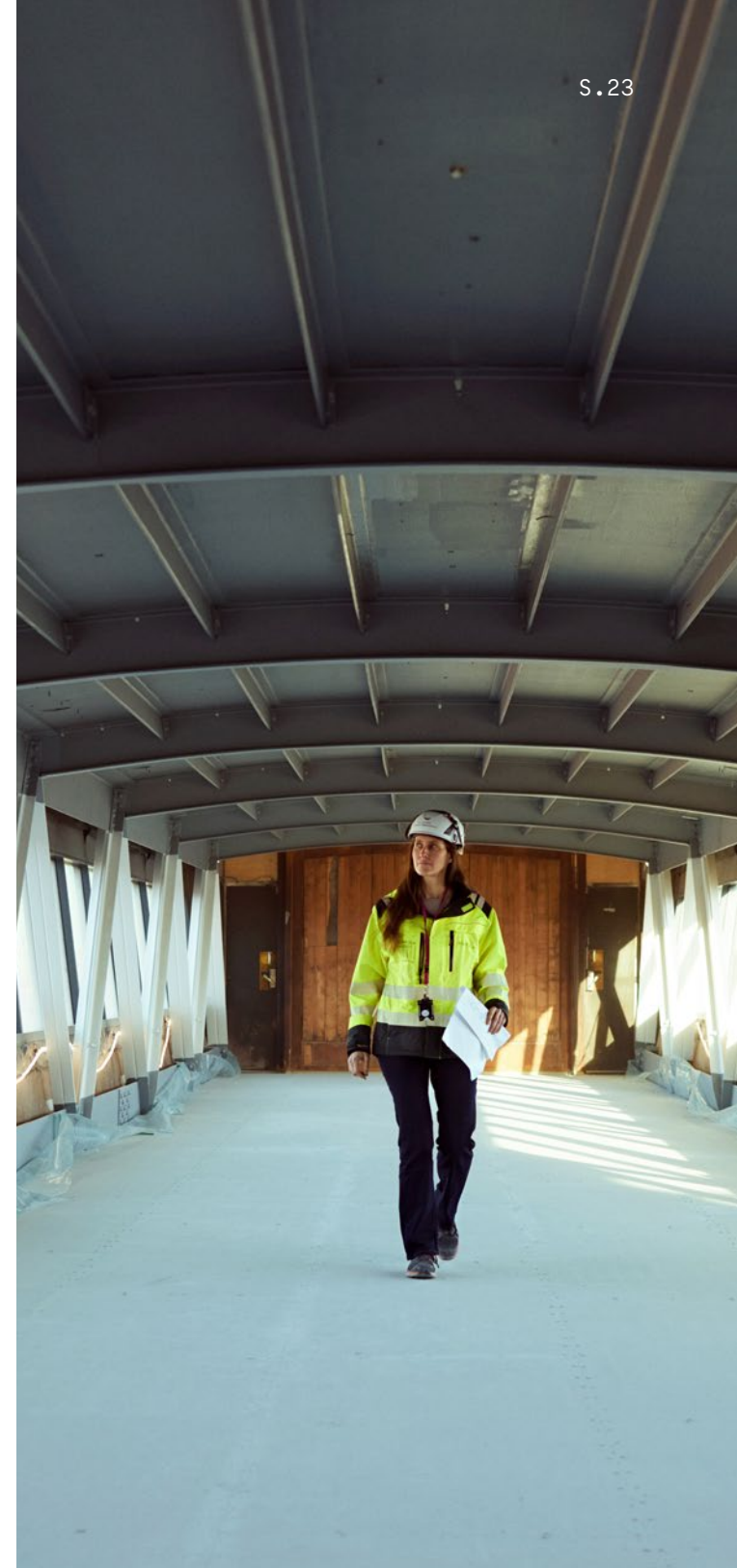
Conny Fogelström
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 8 juli 2022 kl. 07.30 CET.



Aktien.

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 7 600 kända aktieägare. De tio största enskilda ägarna framgår av tabellen nedan.

Återköp av aktier

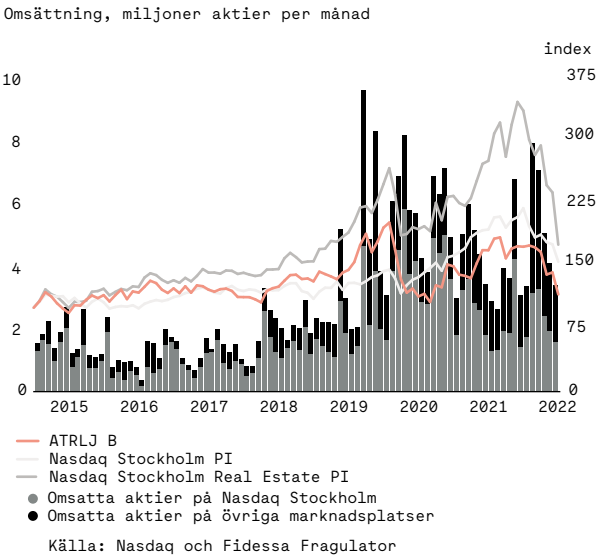
Vid årsstämman i mars 2022 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde per den 30 juni 2022 6 919 875 aktier av serie B. Inga återköp har skett under andra kvartalet.

Direkt och totalavkastning

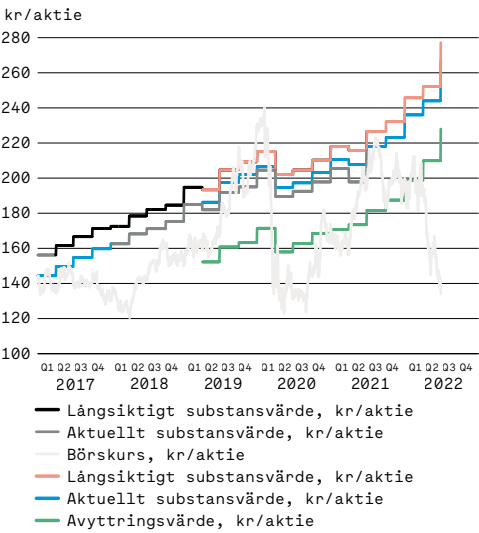
Senast av stämman beslutad utdelning om 5,20 kr/aktie motsvarar en direktavkastning om 3,9 % (2,6) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit -28,6 % (52,4).

Atrium Ljungbergaktien



Långsiktigt substansvärde, aktuellt substansvärde och börskurs



Större aktieägare per 2022-05-31

	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	29 043	31,4	23,4
Konsumentföreningen Stockholm	0	33 927	20,9	25,5
Familjen Holmström	1 810	14 549	20,1	12,3
Carnegie fonder	0	8 396	5,2	6,3
Varma Pensionsförsäkringar	0	8 117	5,0	6,1
Norges Bank	0	1 074	0,7	0,8
Vanguard	0	1 779	1,1	1,3
BlackRock	0	1 556	1,0	1,2
Margareta af Ugglas	0	1 444	0,9	1,1
AFA Försäkring	0	1 123	0,7	0,8
Övriga	0	21 293	13,1	16,0
Totalt utestående aktier	4 000	122 301	100,0	94,8
Återköpta aktier ¹⁾	–	6 920	–	5,2
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	100,0	100,0

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

	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Aktiekurs, SEK		
-Lägsta	132,80	153,80
-Högsta	215,00	207,00
-Stängningskurs	134,00	194,90
Börsvärde, mdkr	16,9	24,7
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	48%	86%
P/E	2,4	8,0
Aktiens direktavkastning	3,9%	2,6%



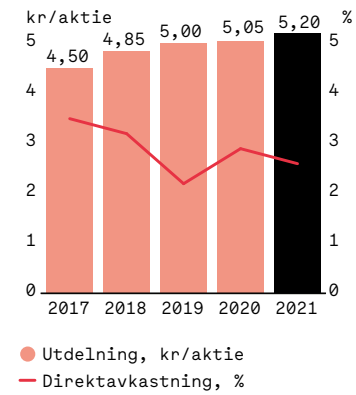
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg.

Stabil utdelning.

Atrium Ljungberg har levererat en stabil utdelning där den effektiva utdelningstillväxten de senaste 10 åren har varit 7 % per år. Sedan börsintroduktionen 1994 har utdelningen i kr/aktie aldrig sänkts.

Utdelning och aktiens direktavkastning

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

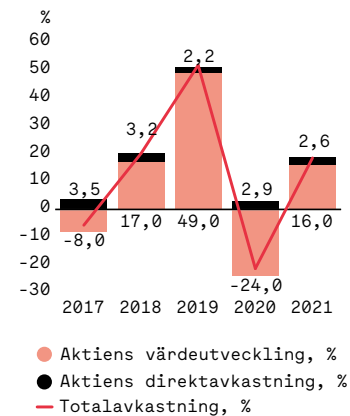


Möjlighet till god värdetillväxt.

Med en planerad investeringstakt om 30 mdkr fram till 2030 har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

Aktiens totalavkastning

Totalavkastning i genomsnitt 12,7 % de senaste fem åren.

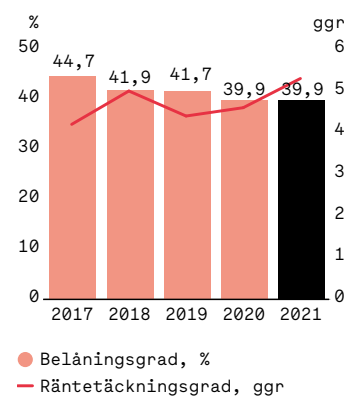


Låg finansiell risk.

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

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

Stabil belåningsgrad med ökad räntetäckningsgrad.



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.

Mål 2030

- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030, och halvera klimatpåverkan i byggprojekt till 2025.
- Atrium Ljungbergs platser ska nå över 90 % i indexet Vår stad, år 2030.
- Betydande inköp är utvärderade 2025 utifrån vår uppförandekod för leverantörer.
- Hållbara medarbetare >85 % GPTW (Great Place to Work).

Definitioner.

Finansiella definitioner

Effekt av införande av IFRS 16
Atrium Ljungberg tillämpar sedan 1 januari 2019 IFRS 16 Leasingavtal. Under 2019 valde Atrium Ljungberg, för att få ökad jämförbarhet, att återföra effekten av IFRS 16 vid beräkning av de alternativa nyckeltalen. Då jämförelsetal från och med 2020 finns tillgängliga kommer återföring från och med 2020 inte längre att göras med undantag från nyckeltalen belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Detta på grund av att det finns finansiella mål kopplade till dessa nyckeltal.

Aktiens direktavkastning, %
Föreslagen eller verkställd aktieutdelning i procent av börskursen vid räkenskapsårets slut. Aktiens direktavkastning används för att belysa vilken löpande avkastning aktieägare förväntas erhålla.

Aktiens totalavkastning, %
Årets förändring av aktiekursen med tillägg för under året verkställd utdelning i procent av aktiekursen vid räkenskapsårets slut. Aktiens totalavkastning används för att belysa aktieägarnas totala avkastning på sitt ägande i Atrium Ljungberg.

Aktuellt substansvärde 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.

Avkastning på eget kapital rullande 12 mån, %
Periodens resultat för de senaste 12 månaderna i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %
Periodens resultat exklusive värdeförändringar för de senaste 12 månaderna, i procent av genomsnittligt justerat eget kapital. Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöde på ägarnas kapital i koncernen.

Avkastning på totalt kapital rullande 12 mån, %
Resultat före skatt för de senaste 12 månaderna med tillägg för räntekostnader för de senaste 12 månaderna i procent av genomsnittlig balansomslutning.

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

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändring rullande 12 mån, %
Resultat före värdeförändringar för de senaste 12 månaderna med tillägg för räntekostnader för de senaste 12 månaderna, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

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

Avyttringsvärde 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 exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut. Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen
Hysesintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten
Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr
Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Eget kapital per aktie används för att belysa ägarnas andel av bolagets totala tillgångar per aktie.

Fastighetskostnader
Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

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

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

Genomsnittlig kapitalbindning, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen. Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen. Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Justerad belåningsgrad, %
Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdde fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdde 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.

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.

Resultat per aktie, kr
Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr
Resultat före värdeförändringar, efter avdrag för aktuell skatt, dividerat med medelantalet utestående aktier. Resultat före värdeförändringar per aktie används för att belysa den löpande förvaltningsverksamheten.

Räntetäckningsgrad, ggr
Resultat före värdeförändringar för de senaste 12 månaderna med tillägg för finansiella kostnader för de senaste 12 månaderna dividerat med finansiella kostnader för de senaste 12 månaderna (exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad).

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

Soliditet, %
Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

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

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

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

Fastighetsrelaterade definitioner

BOA, kvm
Bostadsarea avser byggnadens uthyrbara area för bostäder.

BTA, kvm
Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott
Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

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

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 intäktpotential.

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

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

LOA, kvm
Lokalarea avser byggnadens uthyrbar area för lokaler.

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

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

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

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

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet sker vid färdigställandetidpunkten.

Projektvinst, %
Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i procent av total investering. Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

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

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

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

Uthyrningsgrad, %
Kontrakterade årshyror i procent av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal. Uthyrningsgraden används för att belysa koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

Överskottsgrad, %
Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

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

Hållbarhetsrelaterade definitioner

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

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

Energiintensitet, kWh per kvm
Total energianvändning från värme, kyla, hyresgästel och fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrbar area, exklusive garage.

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

Total omsättning
Stämmer överens med Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning.

Total investering/förvärv
Förvärv av fastigheter och investeringar i nya och befintliga fastigheter. I tabellen Förändring av fastighetsbeståndet ingår därmed raderna Förvärv, Investerar i egna fastigheter och Investeringar i bostadsrättsprojekt.

Totala driftutgifter
Kostnader som är direkt hänförliga till det dagliga underhållet av fastigheterna och kostnader som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas funktion och syfte. För Atrium Ljungberg innebär det att vi inkluderar posten Reparationer i koncernens resultaträkning.



Information från Atrium Ljungberg.

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

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

IR-kontakt

Ulrika Danielsson, cfo
Telefon: 070-647 12 61
E-post: ulrika.danielsson@al.se



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

al.se

Rapporttillfällen.

Delårsrapport januari-september 2022	2022-10-14
Bokslutskommuniké 2022	2023-02-02
Årsredovisning 2022	2023-03-01
Delårsrapport januari-mars 2023	2023-04-14
Delårsrapport januari-juni 2023	2023-07-06
Delårsrapport januari-september 2023	2023-10-12

Pressreleaser under kvartalet.

Hyesavtal tecknas med SISAB avseende gymnasieskola i Slakthusområdet	2022-04-07
Snabbväxande Nova flyttar till nya Slussen	2022-04-11
Atrium Ljungberg och RISE inleder samarbete för hållbar och idédriven stadsutveckling	2022-05-17
Pfizer flyttar svenska huvudkontoret till Life City i Hagastaden	2022-05-19
Atrium Ljungberg förvärvar fastigheten Blästern 15 i Hagastaden	2022-05-24
Omnicom Media Group flyttar in på helt våningsplan vid Slussen	2022-05-30
E-sportcentret Play'r öppnar på Mobilia	2022-06-16
Andreas Malmäter blir ny affärsområdeschef och tar plats i ledningsgruppen	2022-06-17
Nya kontorsuthyrningar i växande Sickla	2022-06-21



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



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



<https://twitter.com/atriumljungberg>



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

Atrium Ljungberg, juli 2022.
Foto: Mattias Bardå, Jeanette Hägglund,
Måns Berg Photography, Atrium Ljungberg.
Arkitektbilder: RÅformat, Industriromantik, Pixery
Media, TMRW, Gatun arkitekter, Reflex arkitekter,
3dcoqs, Monolot. Produktion: Narva.



Sickla Stationshus blir ett nytt
landmärke i Stockholm.