

Starkt kvartal med god kostnadskontroll.



Sammanfattning januari-september 2023.

- ⇒ Hyresintäkterna uppgick till 2 111 mkr (1 879) – en ökning om 12,4% (11,0), varav jämförbart bestånd 10,9% (3,9).

⇒ Driftöverskottet uppgick till 1 516 mkr (1 262) – en ökning om 20,1% (9,6), varav jämförbart bestånd 14,9% (1,0).

⇒ Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 270 mkr (154) och bruttoresultatet till –1 mkr (–26).

⇒ Förvaltningsresultatet uppgick till 1 024 mkr (840), motsvarande 8,12 kr/aktie (6,66).

⇒ Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till –1 443 mkr (4 138), varav projektvinster uppgick till 20 mkr (1 412).

⇒ Periodens resultat uppgick till –404 mkr (5 305), motsvarande –3,20 kr/aktie (42,02).
- ⇒ Nettouthyrningen för perioden uppgick till 70 mkr (124), varav bolaget sagt upp –8 mkr (–30) för avflyttning inför kommande projekt.

⇒ Periodens investeringar uppgick till 1 418 mkr (5 370) varav förvärv 4 mkr (3 729). Fastighetsförsäljningar uppgick till 1 825 mkr (49). Under andra kvartalet färdigställdes Parkhusen kv 2 i Gränbystaden i Uppsala och per sista september har 31 mkr vinstavräknats motsvarande 62% tillträdna lägenheter.

⇒ Substansvärde kr/aktie uppgick till 263 motsvarande en minskning om 1,8%, justerat för lämnad utdelning.

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022/2023 okt-sep	2022 jan-dec
Sammanfattning ¹⁾						
Hyresintäkter, mkr	700	661	2 111	1 879	2 783	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	95	50	270	154	372	256
Nettoomsättning, mkr	795	710	2 382	2 033	3 155	2 806
Bruttoresultat , mkr	528	438	1 516	1 236	1 960	1 681
Förvaltningsresultat, mkr	366	291	1 024	840	1 311	1 127
D:o kr/aktie	2,90	2,30	8,12	6,66	10,39	8,93
Resultat efter skatt, mkr	36	432	-404	5 305	-1 421	4 288
D:o kr/aktie	0,29	3,42	-3,20	42,02	-11,27	33,97
Fastighetsvärde, mkr	57 989	60 775	57 989	60 775	57 989	60 006
Investeringar inkl. förvärv, mkr	412	660	1 418	5 370	2 120	6 072
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	42	30	78	154	108	184
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	39	28	70	124	61	115
Belåningsgrad, % ²⁾	41,8	40,8	41,8	40,8	41,8	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,0	3,6	4,0	3,5	3,8
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,3	2,1	2,3	2,1	2,3	2,2
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	263,06	280,08	263,06	280,08	263,06	270,60
Börskurs, kr/aktie	178,10	137,50	178,10	137,50	178,10	170,90
Miljöcertifierad yta (kvm), %	82	86	82	86	82	76
Total energiintensitet, kwh/m² (normalår)	162	185	162	185	158	178

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sid. 20 och för definitioner se sid. 27-28.
²⁾ Ny definition från Q2 2023, beräknat på netto räntebärande skulder istället för brutto. Nyckeltalen är omräknade.

Orealiserad värdeförändring

-1 443 mkr

Driftöverskott jämförbart bestånd

+15% Förändring

Nettouthyrning

70 mkr

Pågående projekt

7,3 mdkr

Hög aktivitet på bred front.

Finansmarknaden är fortsatt något nervös, där oron över negativa ekonomiska effekter av de rekordsnabba räntehöjningarna blandas med tilltro till att en djupare recession kan undvikas. Inflationen visar tecken på att lätta, så även i Sverige, men en segdragen nedgång i kärninflationen hindrar Riksbanken liksom andra centralbanker från att snabbt kunna sänka räntorna. Istället för "Low-for-long" talas nu om "Higher-for-longer".

Vi arbetar kontinuerligt med att ställa om utifrån rådande marknadsförutsättningar genom att förbättra förvaltnings-effektiviteten, prioritera bland projekten, reglera kapitalstrukturen, anpassa räntebindningen och ha likviditetsberedskap. Det är därför glädjande att se att hårt arbete ger resultat.

Vårt förvaltningsresultat fortsätter att utvecklas väl med en tillväxt under tredje kvartalet om 26%, vilket liksom tidigare kvartal förklaras av god hyrestillväxt, bra kostnadskontroll och ett relativt stabilt räntenetto. Justerat för elstöd om 13 mkr netto, var tillväxten 22%. Högre marknadsräntor fortsätter att sätta tryck uppåt på yielderna och därmed press nedåt på fastighetspriserna – i vår portfölj uppvisar vi en nedskrivning om ca 1% för tredje kvartalet och därmed har vi hittills i år skrivit ned 2,5%. Vår belåningsgrad är i princip oförändrad jämfört med årsskiftet medan vår räntetäckningsgrad och skuldkvot stadigt förbättras. Därmed står vi stabila i dessa turbulenta och nervösa tider, men det betyder inte att vi kan stå still. Vi måste vara i ständig rörelse för att fortsätta leverera värde och möjliggöra realiserandet av våra värdeskapande projekt.

Hyresmarknaden

Under det tredje kvartalet hyrde vi ut motsvarande en årshyra om 80 mkr. Samtidigt har vi tagit emot uppsättningar motsvarande en årshyra om 38 mkr och själva sagt upp hyresgäster för att möjliggöra kommande projekt om 3 mkr. Andrahandsuthyrningarna på kontorsmarknaden har ökat, samtidigt som antalet nya förfrågningar minskar något i förhållande till läget innan sommaren. Vi fokuserar på det vi kan påverka, nämligen långsiktiga samarbeten med våra hyresgäster, utveckling av våra områden och fastigheter, samt full kraft i den uppsökande verksamheten, något som också ger effekt.

Under det senaste kvartalet har vi gjort flera riktigt bra uthyrningar, bl.a. har vi tecknat avtal med en välkänd aktör för en takbar i ett av Stockholms absolut bästa lägen. Utöver detta har vi tecknat nya hyresavtal med Tradera i Life City och Aarke i Mineralvattenfabriken. Även NIO, ett av världens största elbilsvarumärken som just nu gör sitt intåg i Sverige, har valt att lokalisera sitt första svenska huvudkontor med oss i Industricentralen. Totalt omfattar avtalen i Hagastaden 2 000 kvm. En annan riktigt god nyhet är uthyrningen till Stockholms Auktionsverk som flyttar till Expohuset invid Marcusplatsen i Sickla. Totalt omfattar uthyrningen 1 700 kvm.



Annica Anäs, vd Atrium Ljungberg

”Genom investeringen i A house breddar vi vårt kunderbjudande.”

Vi upplever önskemål om ökad flexibilitet och service från våra kunder och det var en anledning till att vi valde att investera i co-workingbolaget A house tidigare i år. Jag kan nu berätta att vi har skrivit två hyresavtal med A house – ett i Katarinahuset i Slussen och ett i Slakthusområdet. Vi har stor efterfrågan på ytor i Katarinahuset men valde till sist A house som en lösning för att bredda vårt erbjudande och möta kundernas efterfrågan och behov av flexibla lösningar i centrala lägen.

Detaljhandeln

Vi har under flera år arbetat aktivt med sammansättningen på våra handelsplatser med syfte att göra dem mer attraktiva men också motståndskraftiga för att fungera i såväl goda som sämre tider. Denna långsiktiga strategi har vi nytta av nu. Vi ser fortfarande en ökning i antalet besökare på våra platser samtidigt som omsättningen fortsätter uppåt. Under det tredje kvartalet har vi dessutom gjort fina uthyrningar vilket vi ser som ett kvitto på våra platser attraktivitet. Bland nytecknade avtal märks KFC och Designtorget i Gränbystaden Uppsala samt en drygt 800 kvm stor Hemtexbutik i Sickla med nytt koncept. Våra handelsplatser levererar bra trots att hushållens konsumtionsutrymme minskar. Flera av de större detaljhandelskedjorna sällar hårt i sina etableringar just nu vilket många gånger resulterar i att svagare platser väljs bort till förmån för de med stora flöden, attraktivt utbud och en mix av verksamheter.

Bostadsrättsmarknaden

Efter sommaren var utbudet av lägenheter det högsta som någonsin noterats på Hemnet. Samtidigt har antalet nypublicerade lägenheter minskat med ca 20% jämfört med motsvarande period föregående år. Med en fortsatt oro i världen, stigande räntenivåer och höga elpriser är det många som agerar med eftertanke. En långsam beslutsprocess och en försiktighet från banker att låna ut pengar fortsätter att prägla bostadsmarknaden och antalet försäljningar ligger fortsatt på rekordlåga nivåer.

I våra egna bostadsprojekt noterar vi ett bra intresse och vi har genomfört flera försäljningar under och efter sommaren. I augusti såldes sex lägenheter i Parkhusen kv 2 i Uppsala vilket innebär tolv sedan årsskiftet. I Brf Kulturtrappan på Nobelberget i Sickla har vi sålt tre lägenheter vilket innebär åtta sedan årsskiftet. Vi noterar att våra konkurrenter gör vissa prisjusteringar på nyproducerade lägenheter, något vi behöver förhålla oss till.

Projektportföljen

Under kvartalet har vi ingått avtal med Stockholms stad om förvärv av en av tre markanvisningar vid Slussen. Förvärvet avser Mälarterrassen som kommer att omfatta ca 7 000 kvm BTA caféer, restauranger och inslag av kultur. Förvärvet, som är villkorat av godkännande i kommunfullmäktige, innebär att vi nu tar ytterligare steg i vår vision för att utveckla Slussen. Total investering, inklusive förvärv, beräknas uppgå till 430 mkr.

Produktionen av våra projekt löper på enligt tidplan. Det senaste året har byggkostnaderna ökat med drygt 15%. Det är utmanande men vi har väldigt duktiga projektledare som arbetar hårt med innovativa lösningar för att hålla sin investeringsram utan att göra avkall på kundvärden. När vi fattar ett investeringsbeslut har vi alltid 10–20% påslag för oförutsedda kostnader. I de projekt där kostnaderna ökat mer än vår avsättning för oförutsedda kostnader har vi i de allra flesta fall lyckats balansera en högre investering med en högre hyresnivå vilket resulterat i oförändrad projektvinst. Självklart påverkar högre yielder projektvinsten men vi levererar goda vinstnivåer och portföljen håller sig fortsatt över vårt minimikrav om 20%.



Mälarterrassen omfattar ca 7 000 kvm BTA med fantastisk utsikt över Gamla Stan och strömmen. Här kommer restauranger och caféer att samsas med olika kulturinslag och Mälarterrassen blir, då den öppnar 2025, en ny samlingspunkt för stadens invånare och turister.

Hållbarhetsfokus

Fastighetsbranschen spelar en avgörande roll i den gröna omställningen, då bygg- och fastighetssektorn står för hela 40% av världens CO₂-utsläpp. Atrium Ljungberg har högt uppsatta hållbarhetsmål som bland annat innebär att vi ska halvera klimatpåverkan från vår projektering till 2025 och vara klimatneutrala 2030. Som ett led i detta lanserade vi innan sommaren projektet ”Stockholm Wood City” som fick stor nationell och internationell uppmärksamhet. Projektet omfattar 250 000 kvm vilket motsvarar 25 kvarter och 30 byggnader som kommer att byggas i trästomme. Att bygga i trä har inte bara effekt på klimatpåverkan, studier visar även att träbyggnader ger bättre luftkvalitet, minskar stress och ökar produktiviteten hos de som vistas i byggnaden. Att bygga i trä innebär också tystare byggarbetsplatser och det minskar antalet tunga transporter under byggperioden.

I Sickla har vi riktigt höga hållbarhetsambitioner och tack vare att vi äger stora ytor har vi också möjlighet att vara innovativa och testa nya lösningar. Utöver träbyggnationen finns även en rad andra miljövinster, exempelvis genom egenproducerad, lagrad och delad energi. En av

Stockholms största solcellsanläggningar kombineras med möjlighet att lagra el i såväl batterier som genom värme och kyla i s.k. geotermosar i gruva och berg. Vår målsättning är att bli självförsörjande på energi i området.

Vi räknar med att påbörja byggnationen av ”Stockholm Wood City” 2025 men redan nu, i höst, smygstartar vi genom uppförandet av Campus Sickla, en utbyggnad av Nacka kommuns gymnasieskola som uppförs i trästomme på Marcusplatsen i Sickla.

I slutet av oktober öppnar återigen Katarinahissen och restaurang Gondolen. Restaurangen blir ny men ambitionen är att fortsatt vara en av Stockholms mest klassiska krogar. Jag har redan bokat familjen för ett besök. Min förhoppning är att njuta av klassisk elegans, svensk gastronomi och en enastående utsikt.

Annica Ånäs, vd

Det här är Atrium Ljungberg.

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

Affärsmodell

Mål

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

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

Minst 50% av resultat före värdeförändringar, 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 uttalade bolaget i början av 2022 en målsättning att investera ca 30 mdkr fram till år 2030 med en möjlig projektvinst om ca 10 mdkr givet bedömning om framtida hyresnivåer, projektkostnader och att uthyrning sker. Med hänsyn till rådande omvärldsläge förskjuts tidplanen något.

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

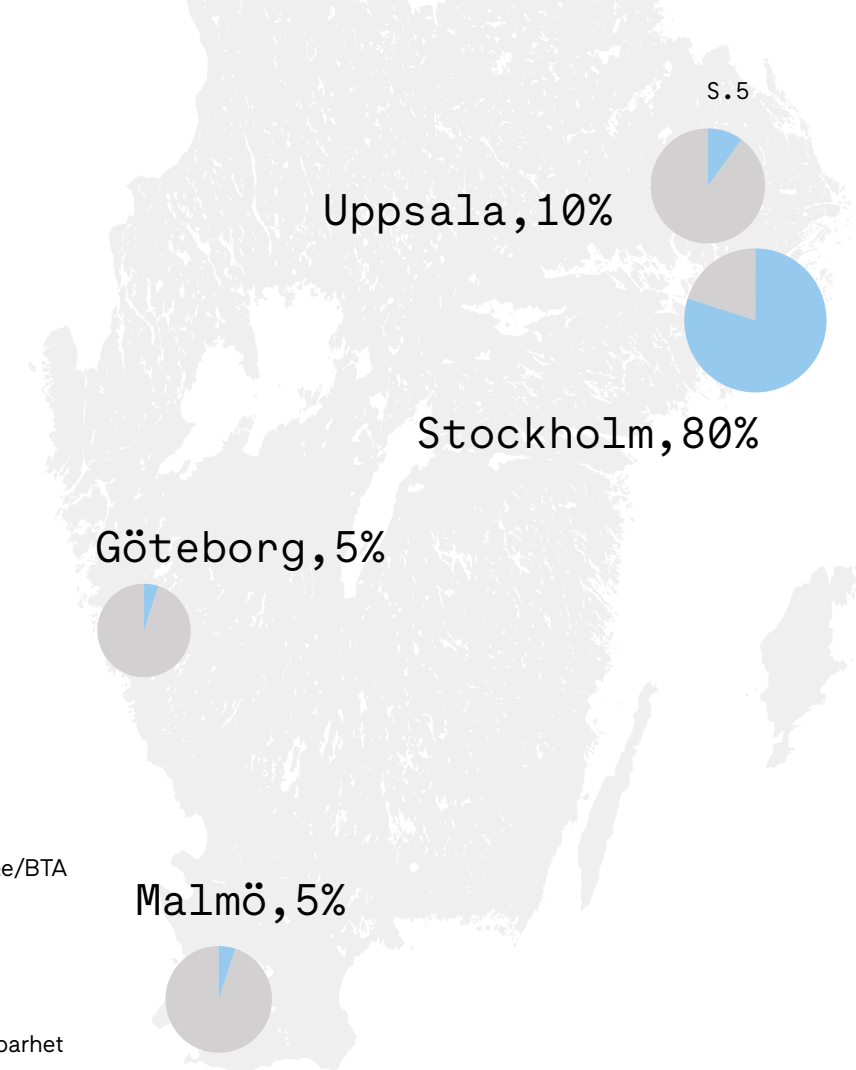
En viktig komponent i Agenda 2030 är våra nya hållbarhetsmål som fastställdes i slutet av 2021 och som gäller fram till 2030. Hållbarhet är en viktig affärsfråga och en avgörande del i vår strategi som handlar om innovativ stadsutveckling.

Tio goda skäl att vara på en plats

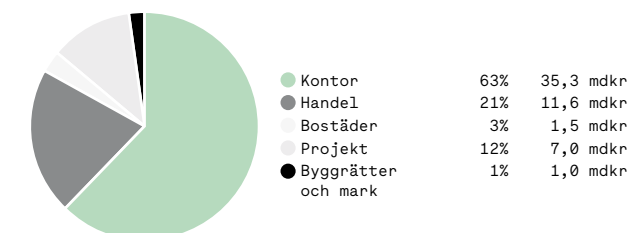
1. Folkliv hela dygnet
2. Aktiviteter och sport
3. Kultur och lärande
4. Konst och kulturhistoria
5. Natur och smarta ekosystem
6. Lek och sociala ytor
7. Mat och uteserveringar
8. Lugna oaser
9. Digital infrastruktur och wifi
10. Handel och service

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 halvera vår klimatpåverkan från projekteringen.
3. Våra platser ska nå 90% i vårt index för social hållbarhet 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. Vi ska uppnå 5,5 av totalt 7,0 i uppföljningssystemet Human Financial Wellness (HFW).



Fastighetsvärde per kategori



Hållbart företagande.

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Atrium Ljungberg har övergripande hållbarhetsmål för perioden 2022 – 2030 med etappmål 2025 som en del av vår hållbarhetslänkade finansiering. Målen spänner över områdena klimat, social hållbarhet, leverantörsutveckling och hållbara medarbetare. Utöver det har vi även ett antal nyckeltal i syfte att styra i rätt riktning.

Klimat

Vi arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan i projekteringen genom att genomföra livscykelanalyser i ett tidigt skede för att identifiera och implementera åtgärder. I våra projekt är snittet nu 399 kgCO₂e/BTA, vilket är en förbättring sedan föregående kvartal. Under kvartalet har vi uppdaterat vår preliminära mätmetod till att nu omfatta alla planerade och pågående projekt. Den uppdaterade mätmetoden är mer relevant eftersom det i huvudsak är i tidigt projektskede som utsläppen kan minskas genom design och planeringsåtgärder. Våra beräkningar innefattar alla livscykelskedan; byggnation, användande och slutskede (A–C).

I kvartalet fortsätter vi att reducera vårt klimatavtryck i förvaltningen, framför allt drivet av lägre energiförbrukning i våra fastigheter. Jämfört med samma period föregående år har vi 3% energibesparing (normalårskorrigerad) i jämförbart bestånd.

Social hållbarhet

Vi mäter social hållbarhet på våra platser genom ett egenutvecklat index med mätbara indikatorer som finns att ta del av i sin helhet på vår hemsida. Indexet bygger på våra stadsutvecklingsprinciper och vår vision “Alla vill leva i vår stad”. Under kvartalet har vi uppnått 43% i vårt index och vårt mål är att nå 50% till 2025 och 90% till 2030.

Leverantörsutveckling

Vårt arbete med leverantörsutveckling bygger på flera delar. En del är att vi använder självskattningsenkäter med uppföljande dialog, för att utvärdera våra betydande leverantörer. Vi har nu bedömt totalt 174 stycken motsvarande 16%. En annan del är extern revision, där vi under kvartalet reviderat två utvalda leverantörer. Vi genomför även leverantörsutvecklingsprogram, där vi sedan tidigare i år genomfört ett program och planerar nästa under oktober månad.

Hållbara medarbetare

Vi arbetar vidare med förbättringsåtgärder efter vår genomförda medarbetarundersökning; Human Financial Wellness, HFW, där utfallet blev 5,6 på en 7-gradig skala. Alla chefer har analyserat resultatet i sina team och tagit fram en handlingsplan.

CSRD och dubbel väsentlighetsanalys

Under kvartalet har vi genomfört en dubbel väsentlighetsanalys utifrån principerna i ESRS/CSRD. Vi arbetar strukturerat med att förbereda oss kring de nya lagkraven för att i god tid hinna implementera nödvändiga förändringar i verksamheten.

EU:s taxonomi

Atrium Ljungbergs rapportering på taxonomin är frivillig, då vi inte omfattas av lagkraven förrän räkenskapsåret 2025. Vi rapporterar på ett av taxonomins sex miljömål, mål 1 – Begränsa klimatförändringar. För det tredje kvartalet ser vi inga större förflyttningar inom taxonomiförenliga aktiviteter.

Mål 2030 hållbarhet	2023-09-30	2022	2021	2020	2019	Mål/Kommentar
Klimatavtryck nyproduktion, kgCO ₂ e/BTA	399	388	-	-	-	Mål: 50% red. 2025, Klimatneut. 2030
Procentuell förändring startvärde	-13	-15	-	-	-	Startvärde: 458
Klimatavtryck förvaltning KgCO ₂ e/kvm ^{1) 2)}	6,3	7	-	-	-	Mål: 22% red. 2025, Klimatneut. 2030
Procentuell förändring	-10	-	-	-	-	Startvärde 7 (ex. mtrl & hg transp.)
Vår stad index, %	43	34	-	-	-	Mål: 50% 2025, 90% till 2030
Utvärderade leverantörer, % ³⁾	16	10	-	-	-	Mål: 100% utv. betydande lev. 2025
Leverantörsutvecklingsprogram	1	2	-	-	-	Ack. Mål: 2 st om året
Hållbara medarbetare index, % ⁴⁾	5,6	5,7	90	89	87	Mål 5,5 HFW. 2021-2019 avser GPTW
Nyckeltal						
Fastighetsenergi, kWh/m ^{2 1)}	80	96	112	122	132	År 2030 -20%, normalårskorrigerad
Hyresgästenergi, kWh/m ^{2 1)}	82	82	86	85	89	Jämförbart bestånd
Total energianvändning, kWh/m ^{2 1)}	162	178	198	207	221	Jämförbart bestånd, norm. årskorr.
Total energianvändning, kWh/m ^{2 1)}	160	177	-	-	-	Jämförbart bestånd, faktisk
Energibesparing, % kWh/m ² mot fg år ¹⁾	-3	-14	-6	-6	-5	Jämförbart bestånd, norm. årskorr.
Faktisk besparing, % kWh/m ² mot fg år ¹⁾	-4	-8	-	-	-	Jämförbart bestånd, faktisk
Solceller, kvm	18 823	14 296	14 296	8 202	667	
Andel gröna avtal, % ¹⁾	74	67	59	44	36	Av årshyra
Vattenförbrukning, m ³ /m ^{2 1)}	0,42	0,44	0,46	0,39	0,39	
Certifierad yta (kvm), %	82	76	96	62	50	
Certifierade byggnader, antal	52	49	55	37	30	
-varav BREEAM, antal	18	17	17	13	13	
-varav BREEAM in-use, antal	27	25	32	21	14	
-varav Miljöbyggnad, antal	7	7	6	3	3	
Betyg CDP	B	B	B	B	B	Bästa möjliga betyg A
Taxonomin						
Förenlig omsättning, %	21	23	-	-	-	
-förvaltningsportföljen, %	26	24	-	-	-	
Förenliga kapitalutgifter, %	15	8	-	-	-	
-förvaltningsportföljen, %	15	6	-	-	-	
Förenliga driftutgifter, %	18	16	-	-	-	
-förvaltningsportföljen, %	18	16	-	-	-	

¹⁾ Rullande 12.
²⁾ Schablonberäkning avseende transporter till handelsplatser och genererat avfall. Material och hyresgästers transporter exkluderas.
³⁾ Annat beräkningsätt mellan år 2020-2019, siffrorna ej jämförbara.
⁴⁾ HFW, Human Financial Wellness.

Fastighetsbestånd.

Fastighetsmarknad

En sedan tidigare återhållsam transaktionsmarknad noterar ännu ett svagt kvartal med en transaktionsvolym om ca 14 mdkr. Det är 60% lägre än motsvarande period föregående år och 70% lägre än snittet för motsvarande period de senaste fem åren. Under tredje kvartalet har 49 transaktioner genomförts vilket är det lägsta antalet transaktioner under ett enskilt kvartal de senaste åtta åren.

Utländska investerare stod för 5,6 mdkr, motsvarande 41% av total transaktionsvolym. Det är den högsta andelen ett enskilt kvartal sedan 2019 och överstiger de senaste sju årens genomsnittliga årsvärde om 24%.

Under tredje kvartalet har kontorssektorn varit det dominerande segmentet med sina 35% av total volym, följt av bostäder om 22%, logistik/industri om 18%, samhällsfastigheter om 16% och handel om 3%. Stockholmsområdet fortsatte utgöra störst andel av transaktionsvolymen med sina 54%, medan Göteborg och Malmö utgjorde 8% respektive 1%. Övriga större städer svarade för 24% samtidigt som resten av landet utgjorde 13%

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö, där Stockholm utgör 80% (80) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehåller vid kvartalets utgång totalt 75 fastigheter (65) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 945 000 kvm (957 000).

Fastighetsbestånd 2023-09-30	Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	558	35 270	63 296	1 973	3 541	92,8
Handelsfastigheter	257	11 594	45 107	905	3 521	92,3
Bostadsfastigheter	45	1 544	34 141	104	2 291	97,0
Affärsområde Fastighet	860	48 408	56 323	2 982	3 469	92,8
-varav Stockholm	552	36 905	66 899	2 106	3 817	93,0
-varav Uppsala	124	5 631	45 423	409	3 293	93,4
-varav Göteborg	74	2 895	39 107	187	2 531	92,6
-varav Malmö	110	2 977	27 108	280	2 551	90,7
Projektfastigheter	79	7 038	-	217	-	-
Mark och byggrätter	-	967	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	939	56 413	-	3 199	-	-
Exploateringsfastigheter	6					
Fastighetsbeståndet totalt	945	56 413		3 199		

¹⁾ Uthyrningsbar yta exklusive garage.
²⁾ Årlig rabatt om 67 mkr är exkluderad.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Skotten 6	Stockholm	K	12 984	2023-01-31	1 900

Förändring av fastighetsbeståndet		
mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	58 596	50 335
Förvärv	4	3 729
Försäljning	-1 825	-49
Investeringar i egna fastigheter	1 079	1 428
Orealiserade värdeförändringar	-1 443	4 138
Omklassificering	2	-
Verkligt värde, utgående värde	56 413	59 581
Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 409	1 254
Omklassificering	-2	-
Försäljning Brf	-166	-273
Investeringar i bostadsrättsprojekt	335	213
Bokfört värde, utgående värde	1 577	1 194
Fastighetsbeståndet, utgående värde	57 989	60 775

Investeringar och försäljningar

Under perioden har 1 414 mkr (1 641) investerats i befintliga fastigheter, varav 1 079 (1 482) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 335 (213) avser bostadsrättsaffären.

Under perioden har en kontorsfastighet i centrala Stockholm, Skotten 6, om 13 000 kvm sålts till ett underliggande fastighetsvärde om 1 900 mkr med frånträde sista januari 2023.

Fastighetsvärdering

Per Q2 2023 hade Atrium Ljungberg externvärderat 17% av fastighetsbeståndet, vilket utförts av Forum Fastighetsekonomi, Savills samt Cushman & Wakefield. Resterande del internvärderades och antaganden har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. Per Q3 2023 har översyn gjorts av värderingarna och uppdatering skett av större uthyrningar, omförhandlingar och uppsägningar samt marknadens avkastningskrav efter dialog med externa värderare. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftskostnader utgår från bolagets verkliga kostnader.

Inflationsantagandet om 6% för 2024 och därefter 2% är oförändrat mot Q2 2023. Projektfastigheter värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag i avkastningskravet.

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

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,6% (4,1) – en ökning om 6 bp sedan föregående kvartal och 25 bp sedan årsskiftet. Tillsammans med förstärkt kassaflöde och tid innebär det netto en värdenedgång om 2,5% under 2023.

Direktavkastning per region			
%	Intervall	2023-09-30 Genomsnitt	2022-12-31 Genomsnitt
Stockholm	3,6-6,0	4,4	4,1
Uppsala	3,9-5,9	5,6	5,3
Malmö	3,8-6,2	5,6	5,4
Göteborg	4,8-5,8	4,8	4,5
Totalt	3,6-6,2	4,6	4,4

Direktavkastning per fastighetskategori			
%	Intervall	2023-09-30 Genomsnitt	2022-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,6-6,0	4,4	4,1
Handel	3,8-6,2	5,4	5,2
Bostäder	3,8-4,9	4,5	4,4
Totalt	3,6-6,2	4,6	4,4

Exploateringsfastigheter

Med exploateringsfastigheter avses fastigheter på vilka bostadsrättsutveckling genomförs eller avses genomföras och därefter avyttras. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Bokfört värde vid utgången av perioden uppgick till 1 577 mkr (1 409). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 2 009 mkr (1 716) och avser i huvudsak Nobelberget, Kyrkviken, övriga Sickla och Gränbystaden.

Kund.

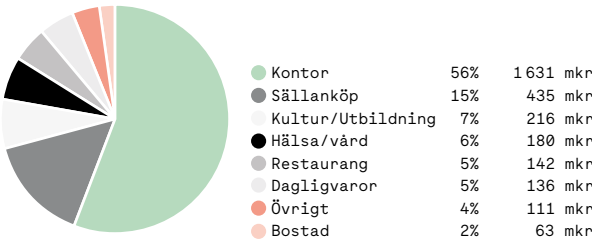
Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2023-10-01 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 2 913 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 93% (93), medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick till 4,5 år (4,5).

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

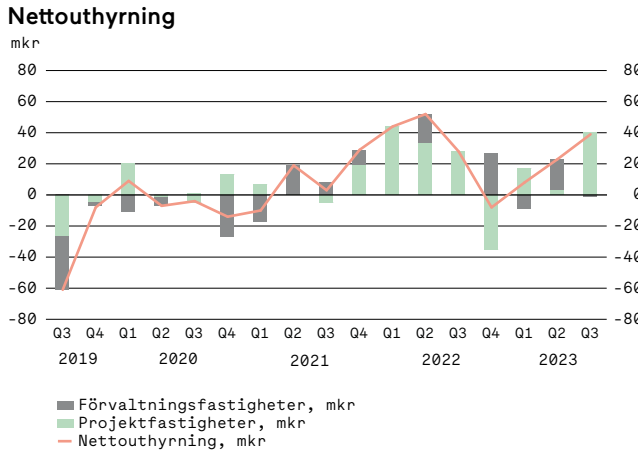
Kontrakterad årshyra per lokaltyp

– En blandad portfölj skapar flexibilitet



Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 70 mkr (124), varav projektfastigheter 60 mkr (93). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 178 mkr (248), medan uppsägning från kund uppgick till 100 mkr (95). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 8 mkr (30). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt. I tredje kvartalets nytecknade volym ingår uthyrning till co-workingbolaget A house (i vilket Atrium Ljungberg är delägare) i Katarinhuset och Slussen motsvarande en årshyra om ca 40 mkr.



Uppsägningsbart årligt kontraktsvärde 2023-10-01	Antal kontrakt	Uthyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2023	21	7	7	0%
2024	419	93	329	11%
2025	328	124	466	16%
2026	303	133	518	18%
2027	208	105	397	14%
2028+	207	292	1 058	36%
Summa	1 486	754	2 775	95%
Bostäder	592	33	63	2%
Garage/parkering	203	154	75	3%
Totalt	2 281	941	2 913	100%



I PV palatset i Hagastaden utvecklas nya moderna kontor med en grönskande innergård.

Projektportfölj.

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

Per 30 september 2023 omfattade vår projektportfölj 800 000 kvm BTA fördelat på 235 000 kvm BTA bostadsbygggrätter och resterande på fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom kontor. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. 85% av portföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

Pågående projekt

Den 30 september 2023 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 7,3 mdkr, varav 4,4 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 6,5 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om ca 28%, motsvarande 2 mdkr varav 0,7 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 0,8 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 1,0 mdkr, vilket realiserar i takt med att vinstavräkning sker.

Under kvartalet har Atrium Ljungberg ingått avtal med Stockholms stad om förvärv av en av tre markanvisningar vid Slussen. Förvärvet avser Mälarterrassen som utgörs av ca 7 000 kvm BTA caféer, restauranger och inslag av kultur med utsikt över Gamla stan och vattnet. Förvärvet är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande, vilket förväntas erhållas i slutet av det här året. Bedömt tillträde är hösten 2024 med färdigställande i mitten av 2026. Total investering, inkl förvärv, beräknas uppgå till 430 mkr.

Planerade projekt

Hagastaden

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

I juli 2022 undertecknades exploateringsavtal innefattande två bostads- och ett kontorskvarter – kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa med en investeringsvolym om 5 mdkr. Det första steget i projektet, ett gemensamt garage för kvarteren, påbörjades hösten 2022. Vid Brunnsviken, i östra Hagastaden, har vi ytterligare en markanvisning där vi planerar att bygga en kontorsfastighet om ca 21 000 kvm i åtta våningar. De planerade utvecklingsprojekten i Hagastaden, som beräknas vara färdigställda strax efter år 2030, innebär en framtida investering om 7 mdkr, varav 3 mdkr utgör bostadsrätter och resterande kontor.

Sickla

Vi har under 25 år utvecklat Sickla, från industriområde till levande stadsdel. I juni 2023 lanserade vi planerna för "Stockholm Wood City" som blir världens största träbase-erade stadsutvecklingsprojekt. Det första spadtaget planeras att tas 2025 och de första byggnaderna beräknas stå klara under 2027. Fördelarna med träbyggnation är många, både miljö- och hälsomässiga som ekonomiska. Bland annat möjliggör det lägre klimatavtryck över livscykeln, användning av lokal råvara, energisnål tillverkningsprocess och tysta byggarbetsplatser.

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



"Stockholm Wood City" omfattar flera detaljplaner i olika skeden. Den största pågående detaljplanen ligger i de centrala delarna av Sickla. Detaljplanen har varit på samråd under 2022 och granskningen planeras till årsskiftet 2023/2024. Detaljplaneområdet är uppdelat i flera etapper där etapp 1 avser uppföranden fram till 2030 med planerat antagande 2024 och byggstart 2025. Delar av detta område senareläggs med anledning av reservatet för Östlig förbindelse. Vi planerar även för fler bostäder i andra delar av Sickla bl.a. genom den lagakraftvunna detaljplanen på Nobelberget om 500 lägenheter. Därutöver pågår även planarbete för Kyrkviken och Norra Nobelberget.

Investeringsbeslut har fattats för en ny tunnelbaneuppgång i Sickla. I samband med utbyggnaden av blå tunnelbanelinje till Nacka har vi sedan tidigare avtal om en uppgång i det pågående projektet Sickla Stationshus och nu utökas detta med en ytterligare uppgång, båda beräknas tas i bruk 2030.

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

Slakthusområdet

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

Totalt har Atrium Ljungberg 40 000 kvm BTA i detaljplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta under 2024. Projektet Slakthushallarna Hus 26 är nu avslutat och har resulterat i en ny välbesökt matdestination med kockduon Adam & Albins storsatsning Solen i spetsen. Projektet manifesterar visionen för Slakthusområdet och har fått stort medialt utrymme. I slutet av juni tecknades hyresavtal med co-workingaktören A house och deras första etablering i Slakthusområdet kommer att öppna i början av 2024. Vi har också ett samarbetsavtal med Stockholms konstnärliga högskola om en flytt till Slakthusområdet. Högskolekvarteret planeras omfatta 36 000 kvm BTA, utbildningslokaler och arbetsplatser.

Slussen

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

I Slussen har vi också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarna, som ligger ovanpå Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. En byggrätt om ca 7 000 kvm BTA fördelat på fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningen. Produktionsstart tidigast 2027 med möjlig inflyttning 2029.

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

Uppsala

Uppsala är en av våra viktigaste delmarknader 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 beräknas kunna ske tidigast sommaren 2024.

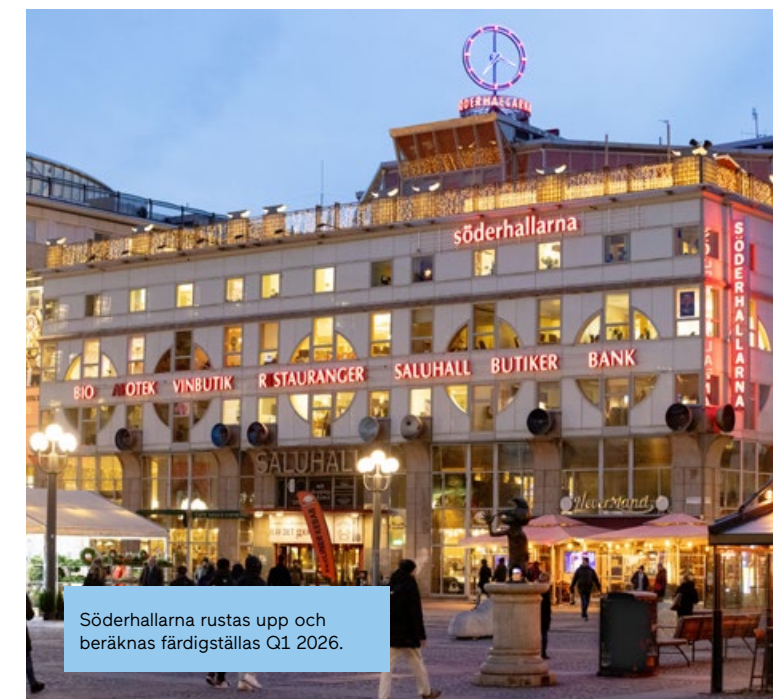
Vi har genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden och i juni 2023 fick vi ett positivt planbesked som ger oss möjlighet att utveckla ytterligare 60 000 kvm BTA varav ca hälften bedöms bli bostäder. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en framtida investeringsvolym om ca 4 mdkr.

Göteborg

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

Malmö

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



Pågående projekt

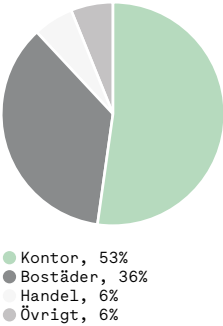
Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av investering	Färdigställt	Bostad, kvm	Lokaler, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth.grad, %
Under året färdigställda projekt										
- Slakthushallarna fas 1	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2023	-	2 300	210	10		10	70
Pågående projekt										
- Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	24 900	1 360	340		152	87
- Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	2 000	130	50		5	100
- Campus Sickla	Nacka	Tillbyggn.	Kv 2 2025	-	2 100	100	70		7	100
- PV palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 2 2025	-	10 100	400	290		48	-
- Sickla stationshus	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	-	16 900	1 040	610		67	-
- Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026	-	23 900	1 260	1 170		126	-
- Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	370	340		18	100
- Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	-	16 900	1 600	1 410		87	-
Fastigheter att äga				-	105 300	6 470	4 290	9 900	520	33
Bostadsrätter			Vinst-avräkning						Bokningsgrad, % ²⁾	Försäljningsgrad,% ³⁾
- Parkhusen kvarter 2	Uppsala	Nybyggn.	Kv 2 2023	5 800	-	270	0		-	67
- Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	-	520	140		-	47
Bostadsrätter				12 400	-	790	140	1 000		
Pågående projekt				12 400	105 300	7 260	4 430	10 900		

¹⁾ Exklusive tillägg.
²⁾ och ³⁾ Andel sålda lägenheter (i antal).

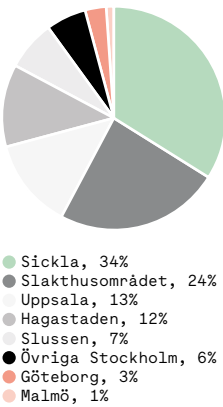
Planerade och pågående projekt med start senast år 2030

Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
- Hagastaden	-	57 000	13 000	4 200	4 100	7 000	230
- Sickla	-	99 000	35 000	5 300	4 600	7 500	330
- Slakthusområdet	90	153 000	39 000	10 000	8 500	12 000	515
- Slussen	-	56 000	56 000	4 900	2 200	6 400	240
- Övriga Stockholm	-	45 000	0	2 000	1 800	2 700	120
Uppsala	345	71 000	13 000	3 400	3 400	3 400	170
Göteborg/Malmö	-	29 000	5 400	1 100	1 000	1 500	70
Summa	435	510 000	161 400	30 900	25 600	40 500	1 675
Avgår driftnetto idag, mkr							-65
Nytillskapat driftnetto, mkr							1 610
Bostadsrätter							
Stockholm							
- Hagastaden	452	40 000	39 000	3 500	3 300	4 000	
- Sickla	877	80 000	27 000	5 000	4 100	6 300	
- Slakthusområdet	200	18 000	-	1 500	1 500	1 650	
Uppsala	393	35 000	35 000	1 450	1 200	1 500	
Summa	1 922	173 000	101 000	11 450	10 100	13 450	
Projektportfölj med start senast år 2030							
	2 357	683 000	262 400	42 350	35 700	53 950	

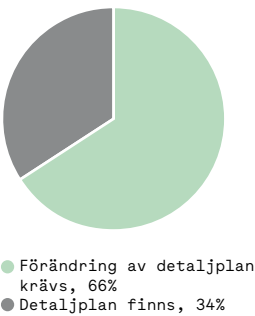
Projektportfölj efter fastighetstyp
– Bostäder och kontor står för ca 90% av arean



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



Projektportfölj efter detaljplan
– För drygt 30% av arean finns färdig detaljplan



Information om pågående projekt och planerade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde fram till år 2030. 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

Även under årets tredje kvartal har finansmarknaderna visat sig vara nervösa. Oro över de negativa effekterna av rekordsnabba räntehöjningar blandas med en försiktig optimism om att en djupare recession kan undvikas. Den ekonomiska aktiviteten har överraskande nog visat sig vara robust. Inflationen verkar vara på nedgång, även i Sverige. Trots detta hindrar en segdragen minskning av kärninflationen Riksbanken och andra centralbanker från att snabbt sänka räntorna. Istället för det tidigare begreppet “Low-for-long” talas nu om termen “Higher-for-longer”.

Svenska korta marknadsräntor har fortsatt att stiga i takt med att Riksbanken höjde styrräntan med 25 bp till 4% i september. Marknaden bedömer dock att det är mindre sannolikt med ytterligare höjning, men det finns inte heller någon förväntan om några snabba sänkningar från Riksbanken. Styrräntan förväntas således ligga kvar omkring dagens nivå under flera kvartal framöver. Stibor har ökat med cirka 30 bp under kvartalet. Swapräntorna har fortsatt att stiga och den 10-åriga swapräntan har gått från ca 3% vid föregående kvartalsskifte till 3,45% i slutet av tredje kvartalet. Prissättningen på räntemarknaden indikerar fortfarande fallande långräntor framöver, men på fortsatt höga nivåer, och 10-årig swapränta förväntas om ett år ligga runt 3,35%.

Svensk kapitalmarknad har, liksom omvärlden, varit volatil men har successivt förbättrats efter sommaren. Investerare skyr inte längre fastighetsbranschen, som står för ca 50% av svensk företagsobligationsmarknad. Många obligationsinvestorer verkar även ha för hög likviditet som behöver investeras förr eller senare. Under kvartalet har flera fastighetsbolag emitterat obligationer, däribland Atrium Ljungberg. Vi emitterade en kort 3-årig grön FRN om 300 mkr med en kreditmarginal på 2,25%. Marginalen var densamma som vid emissionen i april, men då med en kortare löptid om 2,5 år. Även certifikatsmarknaden utvecklas i positiv riktning. Medan investerare under första halvåret

i bästa fall ville rulla förfall har Atrium Ljungberg under tredje kvartalet kunnat emittera certifikat till nya investerare. Trots detta har certifikatvolymen inte ökat, vilket beror på begränsat finansieringsbehov. Kreditmarginalen över Stibor, för 3 månaders löptid, är oförändrat 70 bp.

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 periodens slut till 24 762 mkr (25 389). Skuldportföljens genomsnittliga utgående ränta uppgick till 2,3% (2,2) exklusive outnyttjade kreditfaciliteter och 2,4% (2,3) inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Genomsnittlig utgående ränte- och kapitalbindning uppgick till 3,5 år (4,0) respektive 3,8 år (4,3). Räntetäckningsgraden, mätt rullande 12 månader, uppgick till 3,5 ggr (4,3) och belåningsgraden uppgick vid utgången av perioden till 41,8% (41,7).

Under de första tre kvartalen har obligationer om 1 350 mkr förfallit och två gröna obligationer om 300 mkr var emitterats samtidigt som en ny hållbarhetslänkad bankkredit upptagits om 1 000 mkr. Volymen företagscertifikat har under perioden ökat med nominellt 50 mkr. Outnyttjat kreditutrymme uppgick till 7 340 mkr (6 055), vilket väl täcker utestående företagscertifikat om 1 100 mkr och annan upplåning med kort återstående löptid. Total tillgänglig likviditet inklusive kassa om 514 mkr (380) och outnyttjad checkräkningskredit om 300 mkr (300) uppgår till 8 154 mkr (6 735).

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 9 412 mkr (9 498) och gröna säkerställda och icke säkerställda banklån om 4 367 kr (4 372), sammantaget 56% (55) av total lånevolym.

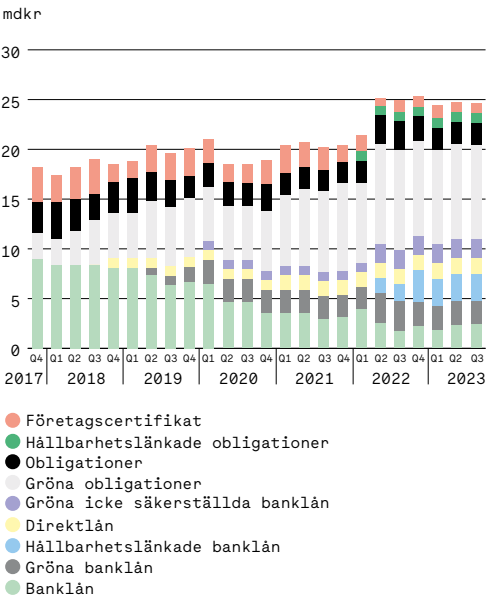
Hållbarhetslänkad finansiering är kopplad till måluppfyllelsen av högt ställda hållbarhetsmål för koncernen. Totalt finns hållbarhetslänkade obligationer om 999 mkr och hållbarhetslänkade säkerställda banklån om 2 695 mkr, sammantaget 15% (16) av total finansiering.

Säkerheter

Av räntebärande skulder är 9 097 mkr (9 385) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 15% (15) av totala tillgångar. Resterande andel utgörs av icke säkerställd finansiering.

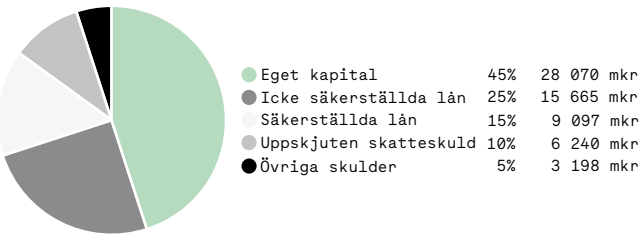
Utveckling finansieringskällor

– Hållbarhetslänkade obligationer och banklån tillkom som finansieringskälla under 2022



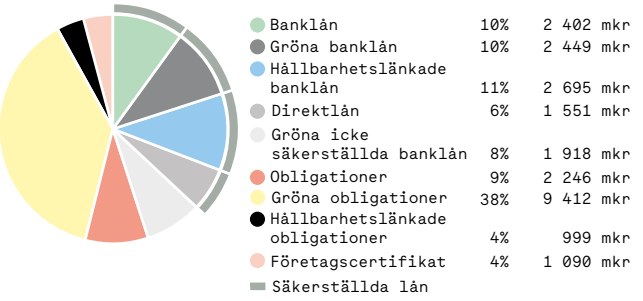
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 15% i förhållande till totala tillgångarna



Räntebärande skulder

– 24 762 mkr i räntebärande skulder, varav 71% grön och hållbarhetslänkad finansiering



Derivatinstrument

Derivatportföljen bestod vid utgången av tredje kvartalet av ränteswappar om 18 064 mkr (17 664) med förfall 2023–2033 och valutaränteswappar om 3 062 mkr (3 189). Ränteswappar används för att räntesäkra lån med rörlig ränta och valutaränteswappar används för att valuta- och räntesäkra obligationslån i norska kronor.

Den orealiserade värdeförändringen av derivat uppgick under de första tre kvartalen till –57 mkr (1 616), främst drivet av förändringar i tid och ändrade marknadsräntor. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen uppgick vid stängningen av det tredje kvartalet till 1 330 mkr (1 513).

Kreditrating

Moody’s beslutade i mars, mot bakgrund av stigande marknadsräntor och finansieringskostnader, samt en bedömning om fallande fastighetspriser i marknaden att ändra Atrium Ljungbergs rating till Baa2 med negativ outlook. Motiveringen till den negativa outlooken är att såväl räntetäckningsgraden som belåningsgraden utmanas i rådande finansiella omvärld.

Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2023	2 907	12%	2,6%
2024	2 950	12%	0,7%
2025	1 749	7%	2,4%
2026	2 704	11%	1,9%
2027	4 050	16%	2,7%
>2027	10 402	42%	2,6%
Totalt	24 762	100%	2,3%

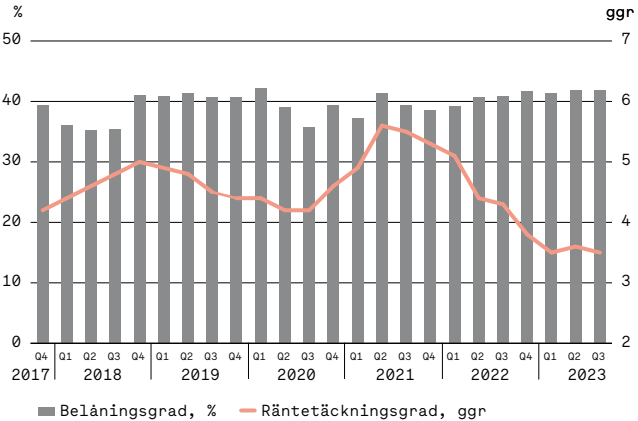
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme.

Förfalloprofil finansiering, mkr

Bindningstid	Banklån	Kapital-marknad	Total skuld	Andel, %	Totala kredit-tavtal
2023	0	1 150	1 150	5%	1 150
2024	0	2 250	2 250	9%	2 250
2025	3 750	3 099	6 849	28%	10 799
2026	200	3 572	3 772	15%	7 162
2027	1 912	3 166	5 077	21%	5 077
>2027	5 154	510	5 664	23%	5 664
Totalt	11 015	13 747	24 762	100%	32 102

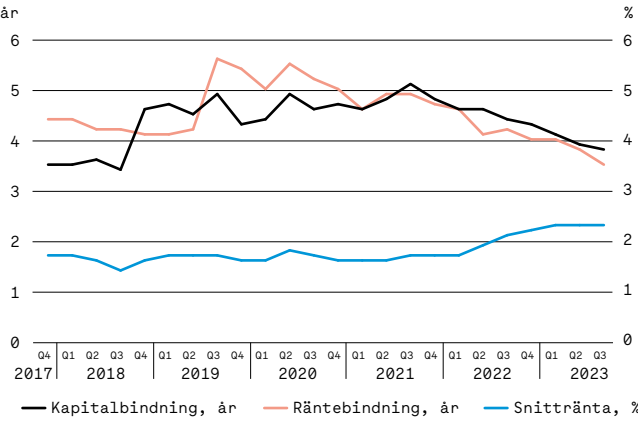
Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån

– Stigande marknadsräntor påverkar räntetäckningsgraden



Genomsnittlig utgående ränta samt kapital- och räntebindning

– Stigande marknadsräntor påverkar successivt låneräntan



Hus 6 Stationen blir en tydlig entré till hela Slakthusområdet. Huset kommer att inrymma kontor, butiker och service.

Rapport över totalresultat Koncernen.

	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Belopp i mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Hysesintäkter	700	661	2 111	1 879	2 783	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning	95	50	270	154	372	256
Nettoomsättning	795	710	2 382	2 033	3 155	2 806
Kostnad fastighetsförvaltning						
Taxebundna kostnader	-20	-55	-133	-148	-184	-199
Övriga driftkostnader	-47	-54	-137	-145	-192	-199
Förvaltningskostnader	-38	-39	-125	-124	-178	-177
Reparationer	-9	-9	-27	-28	-40	-41
Fastighetsskatt	-54	-55	-163	-162	-215	-214
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-4	-10	-10	-13	-14
	-171	-216	-595	-616	-822	-843
Kostnad projekt- och entreprenad	-96	-57	-271	-181	-373	-282
Bruttoresultat	528	438	1 516	1 236	1 960	1 681
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	529	445	1 516	1 262	1 961	1 707
- projekt- och entreprenadverksamhet	-1	-7	-1	-26	-1	-26
Central administration	-19	-21	-59	-70	-80	-91
- fastighetsförvaltning	-17	-17	-53	-59	-71	-76
- projekt- och entreprenadverksamhet	-2	-4	-6	-11	-9	-15
Resultat från intresseföretag	-1	-	-1	-	-1	-
Räntenetto	-132	-115	-400	-297	-526	-423
Tomträttsavgälder	-11	-11	-32	-29	-42	-39
Förvaltningsresultat	366	291	1 024	840	1 311	1 127
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	-454	87	-1 443	4 138	-2 910	2 671
Fastigheter, realiserade	6	-3	-9	18	-9	18
Nedskrivning goodwill	-	-	-24	-	-24	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	26	329	200	329	200	329
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-22	-273	-166	-273	-171	-278
Derivat, orealiserade	107	91	-57	1 616	-147	1 526
Resultat före skatt	29	522	-475	6 669	-1 751	5 393
Aktuell skatt	-29	-15	-57	-38	-22	-3
Uppskjuten skatt	36	-76	128	-1 326	352	-1 102
Periodens resultat	36	432	-404	5 305	-1 421	4 288
Summa totalresultat för perioden	36	432	-404	5 305	-1 421	4 288
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.						
Genomsnittligt antal aktier	126 106	126 264	126 106	126 258	126 118	126 215
Res. per aktie före och efter utspädning, kr	0,29	3,42	-3,20	42,02	-11,27	33,97

Segmentrapportering.

2023 jan-sep							
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt-utveck-ling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr.verksamh.	Elimine-ringar	Ej förde-lade poster	Koncernen
Hysesintäkter	2 162	-	-	-	-51	-	2 111
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	621	621	-350	-	270
Nettoomsättning	2 162	-	621	621	-401	-	2 382
Kostnad fastighetsförvaltning	-642	-	-	-	47	-	-595
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-9	-601	-610	339	-	-271
Bruttoresultat	1 520	-9	20	11	-16	-	1 516
Central administration	-54	-6	-	-6	1	-	-59
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-1	-1
Räntenetto	-	-	2	2	-2	-400	-400
Tomträttsavgälder	-32	-	-	-	-	-	-32
Förvaltningsresultat	1 434	-14	22	7	-17	-401	1 024
Värdeförändringar ^{2) 3)}	-1 476	34	-	34	-	-57	-1 498
Skatt	-	-	-	-	-	71	71
Periodens resultat	-41	20	22	41	-17	-386	-404
Investeringar och förvärv	1 083	335	-	335	-	-	1 418
Tillgångar, periodens slut	57 849	1 577	248	1 825	-	2 596	62 270
2022 jan-sep							
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt-utveck-ling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr.verksamh.	Elimine-ringar	Ej förde-lade poster	Koncernen
Hysesintäkter	1 909	-	-	-	-31	-	1 878
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	524	524	-369	-	154
Nettoomsättning	1 909	-	524	524	-400	-	2 032
Kostnad fastighetsförvaltning	-640	-	-	-	24	-	-616
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-19	-510	-529	348	-	-181
Bruttoresultat	1 269	-19	13	-5	-28	-	1 236
Central administration	-60	-3	-9	-12	2	-	-70
Räntenetto	-	-	-	-	-	-297	-297
Tomträttsavgälder	-29	-	-	-	-	-	-29
Förvaltningsresultat	1 180	-22	4	-17	-26	-297	841
Värdeförändringar ^{2) 3)}	4 156	56	-	56	-	1 616	5 828
Skatt	-	-	-	-	-	-1 363	-1 363
Periodens resultat	5 336	34	4	39	-26	-44	5 305
Investeringar och förvärv	5 157	213	-	213	-	-	5 370
Tillgångar, periodens slut	61 023	1 194	237	1 431	-	2 238	64 692

¹⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.
²⁾ Fastigheter, orealiserade -1 443 mkr (4 138). Fastigheter, realiserade -9 mkr (18). Nedskrivning goodwill -24 mkr (-).
³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -57 mkr (1 616).

Kommentarer till koncernens resultat januari-september 2023.

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 och Kylhuset 28, Palmfelt Center, i Slakthusområdet med tillträde 28 april 2022. Den 31 januari 2023 frånträdde Skotten 6 på Drottninggatan i Stockholm och den 2 maj 2022 frånträdde Sicklaön 87:1, Svindersvik i Nacka.

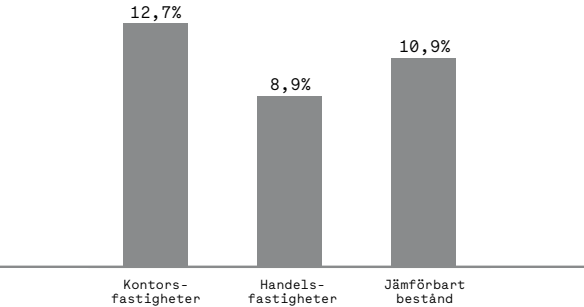
Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 111 mkr (1 879) och inkluderar såväl rabatter om -56 mkr (-62) som engångersättning om dels 2 mkr (13) till följd av förtida lösen av hyresavtal, dels kreditering om 7 mkr av erhållet elstöd.

Hysesintäkter i jämförbart bestånd, exklusive engångersättningar, ökade med 10,9%. Ökningen förklaras främst av indexreglering, genomförda omförhandlingar och minskade vakanser. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

Hysesintäkter, mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 752	1 580	10,9%
Engångersättningar	-5	13	
Projektfastigheter	212	176	
Förvärvade fastigheter	146	63	
Sålda fastigheter	6	47	
Summa	2 111	1 879	12,4%

Utveckling hysesintäkter i jämförbart bestånd



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 595 mkr (616). I kvartal 3 erhöles ett elstöd om 20 mkr, vilket minskar kvartalets taxebundna kostnader. För jämförbart bestånd, exklusive elstöd, var ökningen 2,0%.

Fastighetskostnader, mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-497	-487	2,0%
Engångersättningar	20	-	
Projektfastigheter	-79	-94	
Förvärvade fastigheter	-37	-18	
Sålda fastigheter	-2	-17	
Summa	-595	-616	-3,4%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. TL Byggs intäkter redovisas över tid genom successiv vinstavräkning. 78% av intäkterna kommer från avtal där fakturering sker på löpande räkning och resterande avser fastprisuppdrag.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till -1 mkr (-26). Omsättningen i TL Bygg uppgick till 621 mkr (524), varav 59% (70) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncern-interna transaktioner uppgick till 20 mkr (13).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 53 mkr (59) och för projekt- och entreprenad till 6 mkr (11). Genomförda omstruktureringar och organisationsförändringar förklarar främst de minskade kostnaderna.

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -400 mkr (-297), och har påverkats av aktiverad ränta om 66 mkr (55). Räntenettot har ökat med 103 mkr främst till följd av högre ränteläge. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på periodens genomsnittliga skuldvolym uppgick till 2,5% (2,0). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 32 mkr (29).

Värdeförändringar

Perioden har präglats av fortsatt stigande marknadsräntor och en åtstramad kreditmarknad. Högre finansieringskostnader medför enligt vår bedömning fortsatt stigande avkastningskrav i marknaden, vilket i vår portfölj återspeglas genom 25 bp högre värderingsyield mot årsskiftet och 60 bp jämfört med ett år sedan. Högre avkastningskrav har till viss del motverkats av förbättrat kassaflöde främst kopplat till positiv nettouthyrning och ökat indexantagande för 2023 (från 4% vid årsskiftet till 6% i Q3) då inflationen inte viker undan. Det medför att periodens realiserade värdeförändringar uppgår till -1 443 mkr (4 138) motsvarande -2,5% (7,5).

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -9 mkr (18) och är hänförligt till försäljningen av Skotten 6 som frånträdde 31 januari 2023.

Nedskrivning av goodwill uppgick till -24 mkr (0) och är hänförligt till försäljningen av Skotten 6.

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Under andra kvartalet färdigställdes Parkhusen kvarter 2 i Gränbystaden i Uppsala och under perioden har 31 mkr vinstavräknats motsvarande 62% tillträdde lägenheter.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -57 mkr (1 616), främst drivet av tid och ändrade marknadsräntor.

Värdeförändring fastighet, mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Avkastningskrav	-2 396	130
Kassaflöde m.m.	933	2 420
Projektvinster	20	1 412
Förvärv	0	176
Orealiserad värdeförändring	-1 443	4 138
D:o i %	-2,5%	7,5%
Realiserad värdeförändring	-9	18
Totala värdeförändringar	-1 452	4 156
D:o i %	-2,5%	7,5%

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 71 mkr (-1 364) varav -57 mkr (-38) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

Skatteberäkning jan-sep 2023, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskju- ten skatt
Förvaltningsresultat	1 024	
Ej avdragsgill ränta	80	
Skattemässigt avdragsgilla		
-Avskrivningar	-713	713
-Ombyggnationer	-114	114
-Aktiverad ränta	-66	66
Övrig skattemässig justering	-12	-15
Skattepl. Förvaltningsresultat	198	878
Aktuell skatt	-41	
Försäljning fastigheter	86	-29
Värdeförändring fastigheter	-	-1 443
Värdeförändring derivat	-34	-35
-Varav ej skattepliktigt	34	
Skattepl. res. före underskottsavdr.	285	-630
Underskottsavdrag		
-Ingående balans	-7	7
-Utgående balans	-1	1
Skattepliktigt resultat	276	-622
Redovisad skattekostnad	-57	128

Balansräkning i sammandrag
Koncernen.

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	56 413	59 581	58 596
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 296	1 277	1 277
Goodwill	140	165	165
Övriga anläggningstillgångar	350	23	106
Derivat	1 542	1 672	1 572
Summa anläggningstillgångar	59 740	62 717	61 717
Exploateringsfastigheter	1 577	1 194	1 409
Omsättningstillgångar	439	462	391
Likvida medel	514	319	380
Summa omsättningstillgångar	2 530	1 975	2 181
Summa tillgångar	62 270	64 692	63 898
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28 070	30 160	29 141
Uppskjuten skatteskuld	6 240	6 887	6 661
Långfristiga räntebärande skulder	24 762	25 098	25 389
Långfristig skuld finansiell leasing	1 296	1 277	1 277
Derivat	211	110	59
Övriga långfristiga skulder	318	292	295
Summa långfristiga skulder	32 827	33 663	33 682
Övriga kortfristiga skulder	1 373	870	1 074
Summa kortfristiga skulder	1 373	870	1 074
Summa eget kapital och skulder	62 270	64 692	63 898

Förändring i eget kapital
Koncernen.

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	333	3 960	21 248	25 541
Periodens resultat	-	-	5 305	5 305
Förvärv av egna aktier	-	-	-30	-30
Utdelning, 5,20 kr/aktie	-	-	-657	-657
Utgående balans per 30 september 2022	333	3 960	25 866	30 160
Periodens resultat	-	-	-1 017	-1 017
Förvärv av egna aktier	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2022	333	3 960	24 849	29 141
Periodens resultat	-	-	-404	-404
Utdelning, 5,30kr/aktie	-	-	-668	-668
Utgående balans per 30 september 2023	333	3 960	23 777	28 070

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 7 114 875 aktier av serie B (7 114 875). Per den 30 september 2023 uppgick därmed antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 105 861) medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 126 105 861 (126 258 474).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning 30 september 2023.

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 57 989 mkr (60 006) fördelat på 56 413 mkr (58 596) i förvaltningsfastigheter och 1 577 mkr (1 409) i exploateringsfastigheter. Förstnämnda värderat till ca 56 323 kr/kvm (58 931) med en genomsnittlig värderingsyield om 4,6% (4,4). För mer information se avsnittet Fastighetsbestånd samt Projektutveckling.

Goodwill

Goodwill uppgick vid periodens slut till 140 mkr (165). Förändringen är hänförlig till försäljningen av fastigheten Skotten 6. Goodwill avser uppskjuten skatt och uppstod när Atrium Fastigheter och Ljungberggruppen gick samman år 2006. Nedskrivning av goodwill uppstår främst vid en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktion avyttras.

Leasingavtal

Atrium Ljungberg innehar 18 tomträtter, vilka 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 1 296 mkr (1 277).

Intressebolag

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde per 2023-09-30 uppgick till 21 mkr och redovisas inom Övriga anläggningstillgångar i koncernens balansräkning.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 28 070 mkr (29 141), vilket motsvarar 223 kr/aktie (231).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid kvartalets utgång till 33 174 mkr (34 125), motsvarande 263 kr/aktie (271). En minskning om 1,8%, justerat för lämnad utdelning, jämfört med ingången av året.

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskj. skatteskuld netto 2023-09-30			
mkr	Underlag	Skatteskuld	
		Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag	-1	-0	-0
P-fonder	91	19	18
Derivat m.m.	1 519	313	304
Fastigheter	36 547	7 529	1 937
Summa	38 156	7 860	2 259
Fastigheter, tillg.förvärv	-7 864	-1 620	-
Enligt balansräkningen	30 292	6 240	-

Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 24 762 mkr (25 389) med en genomsnittlig utgående ränta om 2,3% (2,2). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 41,8% (41,7). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valutaderivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 1 330 mkr (1 513). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.



Kassaflödesanalys
Koncernen.

Belopp i mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022/2023 okt-sep	2022 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Förvaltningsresultat	366	291	1 024	840	1 311	1 127
Återföring av- och nedskrivningar	2	2	7	11	10	14
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	3	-3	5	-1	8	2
Betald skatt	12	-3	-10	-17	3	-4
Kassaflöde fr. den löp. verksamh. före förändr. av rörelsekap.	383	288	1 026	834	1 330	1 139
Nettoförändring av rörelsekapital	83	-55	-292	-64	-77	150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	466	233	734	770	1 253	1 289
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-4	-1	-4	-3 679	1	-3 674
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-408	-659	-1 414	-1 641	-2 122	-2 349
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-3	-0	1 514	67	1 514	67
Försäljning av exploateringsfastigheter	47	264	146	264	146	264
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-22	-	-22	-
Inköp/försäljning av inventarier	-0	0	-3	-9	-7	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-368	-396	218	-4 999	-488	-5 705
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	9	9	18	25	21	28
Upptagna lån	1 298	820	4 385	9 475	7 135	12 226
Amortering av skuld	-1 325	-878	-4 885	-4 984	-7 392	-7 491
Utbetald utdelning	-	-	-334	-657	-334	-657
Återköp egna aktier	-	-28	-	-30	-0	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18	-77	-817	3 829	-570	4 076
Periodens kassaflöde	80	-240	135	-399	195	-339
Likvida medel vid periodens början	434	560	380	719	319	719
Likvida medel vid periodens slut	514	319	514	319	514	380



Restaurang Solen i Slakthusområdet.

Moderbolaget.

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

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 237 mkr (195). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om –152 mkr (128).

Nettoomsättningen uppgick till 219 mkr (239). Rörelse-resultatet uppgick till –41 mkr (–52).

Räntebärande skulder uppgick till 17 453 mkr (17 796). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022/2023 okt-sep	2022 jan-dec
Hysesintäkter	0	1	2	2	4	4
Förvaltningsintäkter	70	80	217	236	337	356
Nettoomsättning	71	81	219	239	341	360
Fastighetskostnader	0	-1	-0	-2	-1	-3
Förvaltnings-/administrationskostn.	-82	-96	-258	-285	-388	-414
Rearesultat försäljning fastigheter	-	-	-	-	0	0
Avskrivningar	-1	-1	-2	-4	-3	-5
Rörelseresultat	-12	-16	-41	-52	-50	-62
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	-	-	728	728
Ränteintäkter m.m.	148	226	755	628	1 006	879
Räntekostnader m.m.	-40	-168	-476	-381	-633	-537
Resultat efter finansiella poster	96	41	237	195	1 051	1 008
Bokslutsdispositioner	0	1	1	3	49	51
Resultat före skatt	96	42	239	198	1 100	1 059
Aktuell skatt	-	-	-0	-	-0	-
Uppskjuten skatt	0	-0	0	-35	0	-35
Periodens resultat	97	42	239	163	1 100	1 024

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	6	6	5
Finansiella anläggningstillgångar	1 864	1 440	1 556
Omsättningstillgångar	26 364	27 939	26 979
Summa tillgångar	28 233	29 385	28 540
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 075	9 643	10 504
Obeskattade reserver	2	3	3
Avsättningar	22	19	20
Långfristiga skulder	17 664	19 605	17 855
Kortfristiga skulder	470	115	158
Summa eget kapital och skulder	28 233	29 385	28 540

Nyckeltal. 1)

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022/2023 okt-sep	2022 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	3 469	3 210	3 469	3 210	3 469	3 445
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	93	92	93	93
Överskottsgrad, %	76	67	72	67	70	67
Fastighetsvärde, kr/kvm	56 323	60 076	56 323	60 076	56 323	58 931
Värderingsyield, %	4,6	4,1	4,6	4,1	4,6	4,4
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	945	957	945	957	945	956
Antal fastigheter vid periodens utgång	75	65	75	65	75	76
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Belåningsgrad ³⁾ , %	41,8	40,8	41,8	40,8	41,8	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,0	3,6	4,0	3,5	3,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,1	13,4	12,5	15,6	13,0	15,6
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	0,5	5,8	-1,9	25,4	-4,9	15,7
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	0,3	3,4	-0,0	12,0	-1,7	7,3
Genomsnittlig utg. ränta, %	2,3	2,1	2,3	2,1	2,3	2,2
Räntebindning, år	3,5	4,6	3,5	4,2	3,5	4,0
Kapitalbindning, år	3,8	4,6	3,8	4,4	3,8	4,3
DATA PER AKTIE						
Förvaltningsresultat, kr	2,90	2,30	8,12	6,66	10,39	8,93
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,81	2,29	7,79	6,12	10,27	8,59
Resultat efter skatt, kr	0,29	3,42	-3,20	42,02	-11,27	33,97
Långsiktigt substansvärde, kr	263,06	280,08	263,06	280,08	263,06	270,60
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	245,15	269,31	245,15	269,31	245,15	251,81
Avyttringsvärde, kr	219,24	236,95	219,24	236,95	219,24	223,46
Utdelning, kr	-	-	-	-	-	5,30
Börskurs, kr	178,10	137,50	178,10	137,50	178,10	170,90
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	126 106	126 264	126 106	126 258	126 118	126 215
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	282	315	291	316	297	321

¹⁾ Se definitioner sidorna 27–28, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.
²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 6% använts.
³⁾ Ny definition från Q2 2023, beräknat på netto räntebärande skulder istället för brutto. Nyckeltalen är omräknade.



Parkhusen kv 2 i Gränbystaden, Uppsala

Härledning av nyckeltal.

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

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

Se även definitioner på sid 27–28.

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022/2023 okt-sep	2022 jan-dec
SUBSTANSVÄRDEN						
Antal utestående aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106
Eget kapital	28 070	30 160	28 070	30 160	28 070	29 141
+ Beslutad ej verkställd utdelning	334	-	334	-	334	-
- Derivat	-1 330	-1 562	-1 330	-1 562	-1 330	-1 513
- Goodwill	-140	-165	-140	-165	-140	-165
- Uppskjuten skatt	6 240	6 887	6 240	6 887	6 240	6 661
Långsiktigt substansvärde	33 174	35 319	33 174	35 319	33 174	34 125
kr/aktie	263,06	280,08	263,06	280,08	263,06	270,60
-Bedömd verklig uppskj. skatt (se sid 17)	-2 259	-1 357	-2 259	-1 357	-2 259	-2 370
Aktuellt substansvärde	30 915	33 962	30 915	33 962	30 915	31 755
kr/aktie	245,15	269,31	245,15	269,31	245,15	251,81
+ Derivat	1 330	1 562	1 330	1 562	1 330	1 513
- Uppskjuten skatt, netto	-3 981	-5 529	-3 981	-5 529	-3 981	-4 292
- Räntebärande skuld	24 762	25 098	24 762	25 098	24 762	25 389
- Verkligt värde ränteb. skuld	-25 379	-25 212	-25 379	-25 212	-25 379	-26 186
Avyttringsvärde	27 647	29 881	27 647	29 881	27 647	28 180
kr/aktie	219,24	236,95	219,24	236,95	219,24	223,46
FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	366	291	1 024	840	1 311	1 127
- Aktuell skatt förvaltningsres. (se sid 15)	-12	-1	-41	-68	-16	-43
Förvaltningsresultat efter skatt	354	289	983	772	1 295	1 084
Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental	126 106	126 264	126 106	126 258	126 118	126 215
kr/aktie	2,81	2,29	7,79	6,12	10,27	8,59

Belopp i mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022/2023 okt-sep	2022 jan-dec
ÖVERSKOTTSGRAD						
Driftöverskott	529	445	1 516	1 262	1 961	1 707
Hysesintäkter	700	661	2 111	1 879	2 783	2 550
Överskottsgrad, %	76	67	72	67	70	67
BELÅNINGSGRAD						
Förvaltningsfastigheter	56 413	59 581	56 413	59 581	56 413	58 596
+ Exploateringsfastigheter	1 577	1 194	1 577	1 194	1 577	1 409
Summa fastigheter	57 989	60 775	57 989	60 775	57 989	60 006
Räntebärande skulder	24 762	25 098	24 762	25 098	24 762	25 389
-Likvida medel	-514	-319	-514	-319	-514	-380
Nettoskuld	24 248	24 778	24 248	24 778	24 248	25 010
Belåningsgrad, %	41,8	40,8	41,8	40,8	41,8	41,7
RÄNTETÄCKNINGSGRAD						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	366	291	1 024	840	1 311	1 127
+ Räntenetto	132	115	400	297	526	423
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	26	329	200	329	200	329
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-22	-273	-166	-273	-171	-278
Summa	502	462	1 458	1 194	1 866	1 601
Räntenetto	132	115	400	297	526	423
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,0	3,6	4,0	3,5	3,8
NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)						
Räntebärande skulder	24 762	25 098	24 762	25 098	24 762	25 389
-Likvida medel	-514	-319	-514	-319	-514	-380
Nettoskuld	24 248	24 778	24 248	24 778	24 248	25 010
Bruttoresultat	528	438	1 516	1 236	1 960	1 681
- Central administration	-19	-21	-59	-70	-80	-91
- Tomträttsavgälder	-11	-11	-32	-29	-42	-39
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	26	329	200	329	200	329
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-22	-273	-166	-273	-171	-278
EBITDA	503	462	1 459	1 194	1 866	1 601
Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)	12,1	13,4	12,5	15,6	13,0	15,6
AVKASTNINGSMÅTT						
Periodens resultat	36	432	-404	5 305	-1 421	4 288
Eget kapital, genomsnitt	28 052	29 957	28 606	27 850	29 115	27 341
Avkastning eget kapital, % (årstakt)	0,5	5,8	-1,9	25,4	-4,9	15,7
Periodens resultat före skatt	29	522	-475	6 669	-1 751	5 393
+ Räntenetto	132	115	400	297	526	423
+ Värdeförändring derivat	-107	-91	57	-1 616	147	-1 526
Resultat	54	546	-18	5 349	-1 077	4 290
Summa tillgångar, genomsnitt	62 259	64 696	63 084	59 489	63 481	59 091
Avkastning totalt kapital, % (årstakt)	0,3	3,4	-0,0	12,0	-1,7	7,3

Kvartalsöversikt.

RESULTATRÄKNINGAR								
	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	700	699	712	672	661	619	600	600
Projekt- och entreprenadomsättning	95	92	84	101	50	49	56	95
Nettoomsättning	795	790	796	773	710	667	655	695
Kostnader för fastighetsförvaltning	-171	-200	-224	-227	-216	-191	-209	-193
Kostnader projekt- och entreprenad	-96	-90	-85	-102	-57	-62	-62	-103
Bruttoresultat	528	500	487	444	438	414	384	399
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	529	498	489	444	445	427	391	407
- projekt- och entreprenadverksamheten	-1	2	-1	-1	-7	-13	-6	-8
Central administration	-19	-23	-17	-21	-21	-27	-22	-27
- fastighetsförvaltning	-17	-21	-15	-18	-17	-22	-20	-25
- projekt- och entreprenadverksamheten	-2	-2	-2	-3	-4	-5	-3	-2
Resultat från intresseföretag	-1	-0	-	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter och kostnader	-143	-145	-144	-137	-126	-119	-80	-68
Förvaltningsresultat	366	332	326	286	291	268	281	304
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-454	-588	-401	-1 467	87	2 742	1 309	1 448
Fastigheter, realiserade	6	-8	-6	-0	-3	11	10	-6
Nedskrivning goodwill	-	-	-24	-	-	-	-	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	26	174	-	-	329	-	-	-
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-22	-147	3	-5	-273	-	-	-
Derivat, orealiserade	107	88	-252	-90	91	686	838	63
Resultat före skatt	29	-149	-355	-1 276	522	3 708	2 439	1 809
Skatt	7	1	63	259	-90	-704	-569	-370
Periodens resultat	36	-148	-292	-1 017	432	3 003	1 870	1 439

NYCKELTAL ¹⁾								
	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Hysesvärde, kr/kvm	3 469	3 450	3 441	3 445	3 210	3 204	3 084	3 093
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	92	92	91	91
Överskottsgrad, %	76	71	69	66	67	69	65	68
Fastighetsvärde, kr/kvm	56 323	56 661	57 315	58 931	60 076	59 871	54 926	54 167
Värderingsyield, %	4,6	4,6	4,5	4,4	4,1	4,0	4,2	4,2
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	945	945	943	956	957	957	881	893
Antal fastigheter vid periodens utgång	75	75	75	76	65	67	66	67
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, % ³⁾	41,8	41,8	41,3	41,7	40,8	40,7	39,2	38,5
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,5	3,6	3,5	3,8	4,3	4,4	5,1	5,3
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	13,0	13,3	14,1	15,6	15,9	17,0	13,8	11,5
Avkastning på eget kapital R12, %	-4,9	-3,5	7,7	15,7	24,8	26,1	20,6	15,6
Avkastning på totalt kapital R12, %	-1,7	-0,9	4,4	7,3	12,2	12,7	10,5	8,8
Genomsn. utgående ränta, %	2,3	2,3	2,3	2,2	2,1	1,9	1,7	1,7
Räntebindning, år	3,5	3,8	4,0	4,0	4,2	4,1	4,6	4,7
Kapitalbindning, år	3,8	3,9	4,1	4,3	4,4	4,6	4,6	4,8
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	2,90	2,63	2,58	2,27	2,30	2,12	2,23	2,41
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,81	2,49	2,49	2,47	2,29	2,00	1,82	2,39
Resultat per aktie, kr	0,29	-1,17	-2,32	-8,07	3,42	23,78	14,81	11,38
Långsiktigt substansvärde, kr	263,06	264,42	266,70	270,60	280,08	277,14	252,17	245,73
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	245,15	246,64	249,09	251,81	269,31	266,59	243,98	236,02
Avyttringsvärde, kr	219,24	218,96	219,08	223,46	236,95	227,98	209,85	198,73
Börskurs, kr	178,10	186,60	169,00	170,90	137,50	134,00	192,50	199,70
Genomsnitt antal aktier, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 264	126 301	126 301	126 415
Antal utest. aktier periodens slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 106	126 106	126 301	126 301	126 313

¹⁾ Se definitioner på sidorna 27-28. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.
²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 6% använts.
³⁾ Ny definition från Q2 2023, beräknat på netto räntebärande skulder istället för brutto. Nyckeltalen är omräknade.

Övrig information.

Förvaltningsresultat

Från och med första delårsrapporten 2023 redovisas intäkter och kostnader hänförliga till bostadsrättsförsäljning inom Värdeförändringar i koncernens resultaträkning samtidigt som vi inför begreppet Förvaltningsresultat. Därmed utgår begreppet Resultat före värdeförändring. Tidigare redovisades resultat från bostadsrättsaffären inom Projekt- och entreprenadomsättning och Kostnad projekt- och entreprenad. För helåret 2022 innebär det att 329 mkr flyttas från Projekt- och entreprenadomsättning till Intäkt försäljning exploateringsfastighet och –278 mkr flyttas från Kostnad projekt- och entreprenad till Kostnad försäljning exploateringsfastighet. Syftet med förändringen är att förenkla uppföljning av den löpande intjäningen.

Redovisningsprinciper

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–29 och sidorna 1–13 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2022.

Redovisning av elstöd

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

Redovisning av resultat från bostadsutveckling

Resultat från försäljningar av fastigheter som avses avyttras såsom bostadsrättsföreningar efter färdigställande redovisas när fastigheten är färdigställd och i takt med att bostadsrättsköparna tillträder lägenheterna. Resultatet

redovisas brutto inom Värdeförändringar i resultaträkningen på raderna Intäkt försäljning exploateringsfastighet och Kostnad försäljning exploateringsfastighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per 2023-09-30 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 211 (110) mkr redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om –152 (128) 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 nettnings av förpliktelser gentemot samma motpart.

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 24 762 mkr (25 389) och dess verkliga värde till 25 379

mkr (26 186). 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 för 2022 och tidigare finns tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats, www.al.se. Från och med Q1 2023 finns avstämningen i avsnittet Härledning av nyckeltal på sid 21.

Avrundningar

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

Jämförelsesiffror

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell

ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

K3-siffror

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

Resultaträkning:

Avskrivningar skulle göras med –214 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med 1 443 mkr och realiserad värdeförändring fastighet skulle justeras med 1 107 mkr. Nedskrivning goodwill utgår med 24 mkr. Värdeförändring derivat skulle förändras med 31 mkr och uppskjuten skatt med –487 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om 1 903 mkr.

Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –20 645 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderättstillgång och leasingsskuld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –1 296/1 296 mkr. Goodwill skulle varit helt avskriven, vilket medför en minskning om –140 mkr. Derivat värderas enligt lägsta värdets princip och skulle därmed justeras för övervärden motsvarande –1 542 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –4 648 mkr och eget kapital med –18 056 mkr.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och

beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, inflation som inte vill släppa taget, delvis fortsatt störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden. Tillgången till lånat kapital har varierat med stigande kreditmarginaler som

följd. Tillsammans med högre marknadsräntor är således den totala finansieringskostnaden som marknaden erbjuder betydligt högre än vad de senaste åren uppvisat. Högre finansieringskostnader påverkar efterfrågan på fastigheter, vilket bör medföra högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden.

Atrium Ljungberg har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, relativt sett lång ränte- och kapitalbindning, diversifierade finansieringskällor samt likviditetsbuffert om ca 8 mdkr.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2022, avsnittet “Risker och riskhantering” på sid 62–68.

Utsikter

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

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

Rapportens undertecknande

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

Nacka den 12 oktober 2023

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Simon de Chateau
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ.) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 oktober 2023 kl. 07.30 CET.

Revisorns granskningsrapport

Atrium Ljungberg AB, org nr 556175-7047

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Atrium Ljungberg AB för perioden 1 januari till 30 september 2023. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 12 oktober 2023

Deloitte AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Aktien.

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av 2022 ca 8 000 aktieägare. De tio största enskilda ägarna per 2023-09-30 framgår av tabellen nedan.

Återköp av aktier

Vid årsstämman i mars 2023 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med återköpen är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde, per den 30 september 2023, 7 114 875 aktier av serie B. Under jan-sep 2023 gjordes inga återköp (30 mkr).

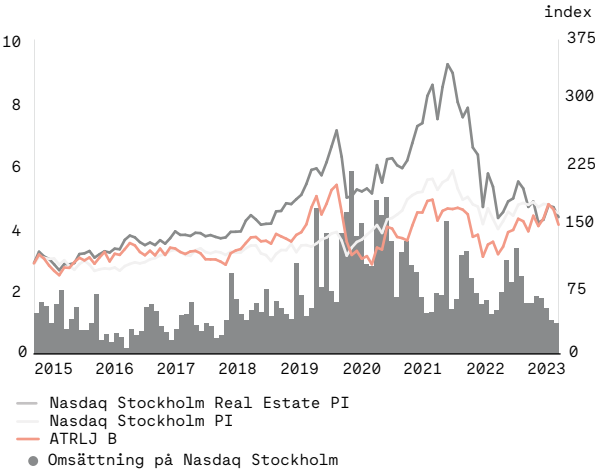
Direkt och totalavkastning

Senast verkställda utdelning om 5,30 kr/aktie motsvarar en direktavkastning om 3,0% (3,8) beräknat på kursen vid periodens utgång.

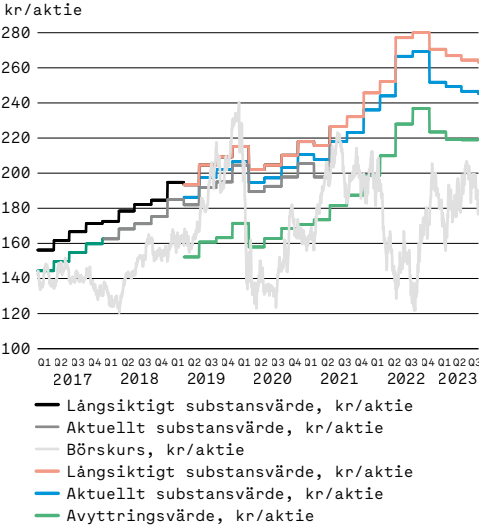
Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 33,4% (-22,4).

Atrium Ljungberg-aktien

Omsättning, miljoner aktier per månad



Långsiktigt substansvärde, aktuellt substansvärde och börskurs



Större aktieägare per 2023-09-30

	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	29 351	31,6	23,7
Konsumentföreningen Stockholm	0	32 361	20,0	24,3
Familjen Holmström	1 810	14 549	20,1	12,3
Varma Pensionsförsäkringar	0	8 117	5,0	6,1
Carnegie fonder	0	6 835	4,2	5,1
Swedbank Robur Fonder	0	3 537	2,2	2,7
Vanguard	0	1 917	1,2	1,4
BlackRock	0	1 864	1,1	1,4
Länsförsäkringar Fonder	0	1 647	1,0	1,2
AFA Försäkring	0	1 549	1,0	1,2
Övriga	0	20 379	12,6	20,6
Totalt utestående aktier	4 000	122 106	100,0	100,0
Återköpta aktier ¹⁾	-	7 115		
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221		

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

Aktiedata	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Aktiekurs, SEK		
-Lägst	150,10	123,20
-Högst	209,20	215,00
-Stängningskurs	178,10	137,50
Börsvärde, mdkr	22,5	17,3
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	68%	49%
P/E	neg.	2,6
Aktiens direktavkastning	3,0%	3,8%



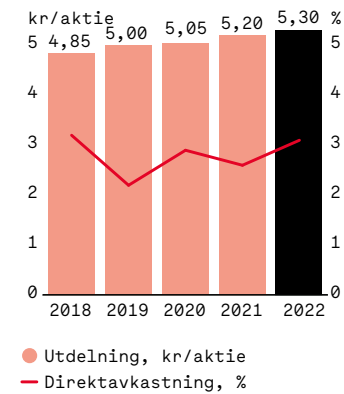
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg.

Stabil utdelning.

Atrium Ljungberg har levererat en stabil utdelning där den effektiva utdelningstillväxten de senaste 10 åren har varit 6% 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.

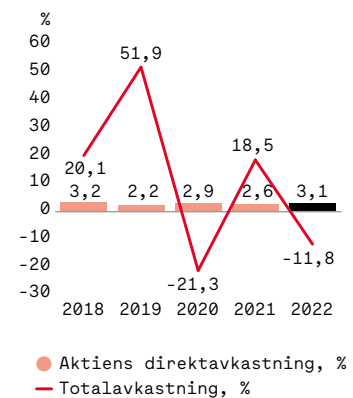


Möjlighet till god värdetillväxt.

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

Aktiens totalavkastning

Totalavkastning i genomsnitt 11,5% de senaste fem åren.

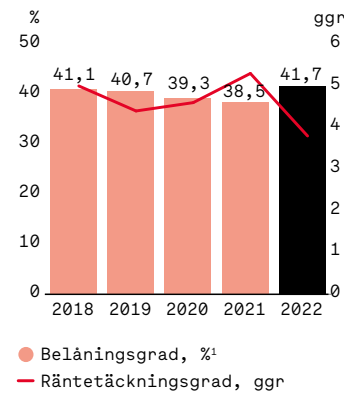


Låg finansiell risk.

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

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

Stabil belåningsgrad och räntetäckningsgrad.



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

Hållbar stadsutveckling.

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

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 5,5 i uppföljningssystemet Human Financial Wellness.

Definitioner.

Finansiella definitioner

Aktiens direktavkastning, %

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

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

Aktiens totalavkastning, %

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

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

Aktuellt substansvärde per aktie, kr

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

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

Antal utestående aktier

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

Avyttringsvärde per aktie, kr

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

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

Belåningsgrad, %

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

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hyresintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr

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

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

Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig utgående ränta, %

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

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

Justerad belåningsgrad, %

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

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Nettoskuld/EBITDA (skuldkvot)

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

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

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

Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i % av 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.



Bas Barkarby har ett strategiskt läge mitt i expansiva Barkarbystaden. Här växer ett nytt kluster för vård och hälsa fram.

Fastighetsrelaterade definitioner

BOA, kvm
Bostadsarea avser byggnadens uthyrbara area för bostäder.

BTA, kvm
Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott
Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

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

Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

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

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

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

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

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

LOA, kvm
Lokalarea avser byggnadens 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 % 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 tomrätt. Betraktas enligt IFRS 16 som räntekostnad i resultaträkningen.

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

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

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

Överskottsgrad, %
Bruttoresultat fastighetsförvaltning i % av redovisade hyresintäkter. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader.

Hållbarhetsrelaterade definitioner

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

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

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

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

Total omsättning
Stämmer överens med Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning.

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

Totala driftutgifter
Kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll.



I Hagastaden möts gammalt industritegel med ultraurban arkitektur. Stadsdelen har en internationell känsla och unik identitet.

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

Rapporttillfällen.

Bokslutskommuniké 2023	2024-01-31
Årsredovisning 2023	2024-02-23
Delårsrapport januari-mars 2024	2024-04-12
Delårsrapport januari-juni 2024	2024-07-05
Delårsrapport januari-september 2024	2024-10-11

Pressreleaser under kvartalet.

Tradera flyttar huvudkontoret till Life City	2023-08-31
Stockholms Auktionsverk satsar stort i Sickla	2023-09-15



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



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



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



<https://twitter.com/atriumljungberg>



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

Atrium Ljungberg, oktober 2023.
Foto: Alric Ljunghager, Foster+ Partner,
Måns Berg, Sanam Ebadnejad, Tengbom
Arkitekter, TMRW.
Produktion: Narva Communications.

