

VI SKAPAR FRAMTIDENS STAD



INNEHÅLL:

INTRODUKTION

.....1

OM ATRIUM LJUNGBERG.....	1
2020 I KORTHET	2
VD-ORD	4
VARFÖR INVESTERA I AKTIEN	7
AFFÄRSIDÉ, VISION OCH VÄRDESKAPANDE	10
STRATEGI.....	12
MÅL OCH UTFALL	14

HÅLLBART FÖRETAGANDE

.....16

FRAMTIDENS HÅLLBARA STAD	16
ATRIUM LJUNGBERG OCH DE GLOBALA MÅLEN	18
INTRESSENTDIALOG 2020	19
HÅLLBAR STADSUTVECKLING	20
MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING	21
AFFÄRSETIK.....	24
MEDARBETARE.....	26

MARKNAD OCH OMVÄRLD

.....28

OMVÄRLD OCH TRENDER	28
KONTOR	30
DETALJHANDEL	31
BOSTAD.....	32
TRANSAKTION.....	33

FINANSIERING

.....34

FINANSIERING.....	34
-------------------	----

PROJEKT

.....38

PROJEKTINVESTERINGAR.....	38
BESLUTADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT.....	39
MÖJLIGA PROJEKT.....	43
TL BYGG.....	46

VÅRA FASTIGHETS- OMRÅDEN

.....48

VÅRA FASTIGHETSOMRÅDEN	48
STOCKHOLM	52
GÖTEBORG	62
MALMÖ	64
UPPSALA.....	67

STYRNING OCH KONTROLL

.....70

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	70
RISKER OCH RISKHANTERING.....	74
ORDFÖRANDEORD.....	81
BOLAGSSTYRNING	82
INTERN KONTROLL.....	86
STYRELSE.....	88
LEDNING.....	89
AKTIEN OCH ÄGARNA	90

FINANSIELLA RAPPORTER

.....92

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER	92
FLERÅRSÖVERSIKT	158
FASTIGHETSFÖRTECKNING	161
DEFINITIONER	168
GRI-INDEX	170
TCFD-INDEX.....	172
INFORMATION.....	173

Hållbar stadsutveckling med fokus på blandad stad

Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter, idag har vi totalt 1 087 000 kvadratmeter uthyrbar area med ett fastighetsvärde om 47 miljarder kronor.

Vårt fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Tillsammans med kommunerna, våra kunder och de som bor i staden bygger vi levande stadsmiljöer där kontor, bostäder och handel blandas med kultur, service, vård och utbildning.

Vi tror starkt på innovation och utvecklandet av framtidens attraktiva platser. Och attraktiva stadsdelar består inte bara av byggnader. Det handlar lika mycket om vad som sker inuti och mellan husen.

Samarbetet med dotterbolaget, byggentreprenören TL Bygg, breddar Atrium Ljungbergs erbjudande och stärker vår affär där vi genomför projekt med stor effektivitet och flexibilitet.

Kontrakterad årshyra per lokaltyp

– En blandad portfölj skapar flexibilitet



■ Kontor, 54 %, 1 215 mkr
 ■ Sällanköp, 20 %, 443 mkr
 ■ Kultur/Utbildning, 6 %, 135 mkr
 ■ Dagligvaror, 5 %, 121 mkr
 ■ Restaurang, 5 %, 117 mkr
 ■ Hälsa/vård, 5 %, 108 mkr
 ■ Bostad, 3 %, 57 mkr
 ■ Övrigt, 3 %, 69 mkr

Kontrakterad årshyra per region

– Endast i starka tillväxtregioner



■ Stockholm, 68 %, 1 533 mkr
 ■ Uppsala, 15 %, 338 mkr
 ■ Malmö, 10 %, 228 mkr
 ■ Göteborg, 7 %, 166 mkr

INTRODUKTION

.....	1
OM ATRIUM LJUNGBERG.....	1
2020 I KORTHET	2
VD-ORD	4
VARFÖR INVESTERA I AKTIEN	7
AFFÄRSIDÉ, VISION OCH VÄRDESKAPANDE	10
STRATEGI.....	12
MÅL OCH UTFALL.....	14

2020 I KORTHET

- **Nettoomsättningen ökade** till 2 839 mkr (2 811) varav hyresintäkter uppgick till 2 344 mkr (2 577).
- **Hyresintäkter** i jämförbart bestånd, exklusive coronarabatter, uppgick till 2 017 mkr (2 022). En minskning med 0,2 %.
- **Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen uppgick till 1 565 mkr (1 767), en minskning med 11,4 %. Minskningen förklaras av försäljningen av Farsta Centrum i juni 2020, Kolding 1 och Kolding 2 i Kista som såldes i slutet av 2019, tillfälliga coronarabatter, ökade kostnader för befarade och konstaterade kundförluster samt ökad fastighetsskatt.
- **Resultat före värdeförändringar** uppgick till 1 124 mkr (1 234).
- **Orealiserade värdeförändringar** förvaltningsfastigheter uppgick till -119 mkr (2 283) och förklaras i huvudsak av höjda avkastningskrav och lägre förväntade kassaflöden för handelsfastigheter samt lägre avkastningskrav för kontorsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -252 mkr (-90) till följd av lägre marknadsräntor.
- **Periodens resultat** uppgick till 867 mkr (2 807). Minskningen förklaras främst av negativa värdeförändringar på fastigheter.
- **Fastighetsförvärv** uppgick till 410 mkr (1 174) och fastighetsförsäljningar uppgick till 3 979 mkr (1 031).
- **Styrelsen föreslår** en utdelning om 5,05 kr/aktie (5,00).
- **Resultat per aktie** uppgick till 6,69 kr (21,59).

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

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

¹⁾ Sedan 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasingavtal. Överskottsgrad och andra resultatmått som påverkades av införandet av IFRS 16 redovisades fram till och med 2019, för ökad jämförbarhet, exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. Då jämförelsetal nu finns tillgängliga görs inte längre återföring av effekt av IFRS 16 förutom för de nyckeltal som är kopplade till finansiella mål, dvs belåningsgrad och räntetäckningsgrad. För fullständig nyckeltalstabell se sid 160 och för definitioner se sid 168-169.

Belåningsgrad
– Stärkt balansräkning och minskad
exponering mot handel

39,9 %

Driftöverskott
– Ökning med 0,5 procent i jämförbart
bestånd exkl. coronarabatter under 2020

1 565 mkr

Resultat före värdeförändringar
– Ökning med drygt 30 procent
sedan 2015

1 124 mkr

HÄNDELSE UNDER 2020



BYGGSTARTER UNDER ÅRET

Under året startades ombyggnadsprojektet av Katarinhuset i Slussen, en investering om cirka en miljard kronor. Vi byggstartade även det andra bostadsrättskvarteret på Nobelberget i Sickla och i december fattades beslut om att påbörja det andra kvarteret i Parkhusen i Gränbystaden, Uppsala, där vi bygger 98 bostadsrättslägenheter.

ATRIUM LJUNGBERG



FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Fyra projekt om totalt nästan 29 000 kvadratmeter färdigställdes under året. Bland de största märks Torghuset i Mobilia i Malmö och vård- och hälsohuset Curanten i Sickla.

Torghuset omfattar drygt 13 000 kvadratmeter med hyreslägenheter, butiker, Nordisk Films biograf och Funnys Äventyr, ett kulturhus för barn.

Curanten omfattar 11 500 kvadratmeter varav närmare 10 000 kvadratmeter för vårdverksamhet. Övriga färdigställda projekt är Panncentralen och Nobelbergsgaraget i Sickla.



UTMÄRKELSER

För sjunde året i rad utsågs vi till en av Sveriges bästa arbetsplatser av Great Place to Work®. Under hösten tilldelades vi priset för Sveriges bästa årsredovisning och vi var även finalist med vårt projekt Life City i Sweden Green Building Awards för årets Breeam-byggnad.

Försäljningen av Farsta Centrum genererade en andra plats i Fastighetsvärldens lista över 2020 års bästa försäljningar.

Fastighetsförvärv

410 mkr

Fastighetsförsäljning

3 979 mkr

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under det första kvartalet tecknades avtal om försäljning av Farsta Centrum, en affär motsvarande 4 miljarder kronor. Vi frånträdde fastigheterna den 3 juni.

I maj förvärvades och tillträdades kontorsfastigheten Eken 14 i Sundbyberg. Eken 14 ligger precis intill den välkända Marabouparken och Chokladfabriken, en kontorsfastighet som vi äger sedan tidigare.

I december förvärvades två fastigheter i centrala Uppsala, anrika Ångkvarnen invid Fyrisån samt det gamla Mejeriet.

FLER STRATEGISKA MARKANVISNINGAR

Nya markanvisningar erhöles i Slussen, Hagastaden och i Slakthusområdet efter överenskommelsen med Stockholms stad om att återlämna markanvisningen Hamnmästaren i Slussen för uppförandet av Nobelcenter.

ÅRSREDOVISNING & HÅLLBARHETSREDOVISNING 2020

Attraktiva platser och finansiell stabilitet

2020 var ett omvälvande år. En pandemi rullade in, något jag aldrig trodde jag skulle få uppleva. Alla företag har påverkats och fastighetsbranschen



är inget undantag. Vissa företag har också gynnats och nya affärsmöjligheter har uppstått. Framtida effekter av pandemin är fortfarande svårbedömda men jag vågar ändå vara försiktigt optimistisk. Pandemin har visat på människors anpassningsförmåga och flexibilitet, men också på ett grundläggande behov av interaktion. Människor behöver mötas för att utvecklas och denna insikt utgör till stor del grunden för vår stadsutvecklingsstrategi.

BREDD GER STYRKA

Vår strategi bygger på att äga och utveckla stora, sammanhängande områden i några av Sveriges starkaste tillväxtområden. Givet samhällstrender som digitalisering, hållbarhet och lokalt engagemang är jag övertygad om att vår strategi kommer att vara fortsatt framgångsrik. Bredd är en styrka för att säkerställa ekonomisk hållbarhet i ett föränderligt samhälle. Vi utvecklar hela stadsdelar med ett blandat innehåll där helheten blir så mycket starkare än delarna var för sig.

Jag tror starkt på kontorens fortsatta betydelse för arbetslivet, men att vi i ljuset av pandemin kommer att se en del bestående förändringar. Företag som tidigare inte haft en flexibel inställning till hemarbete tvingas att acceptera det och sannolikt kommer fler medarbetare än tidigare att fortsätta arbeta hemifrån någon dag i veckan. Vissa menar att detta kommer att växa i betydligt större utsträckning. Det tror inte jag. Studier under pandemin har visat att effektiviteten går ner med för stor andel hemarbete. Kontoret behövs som samlingspunkt för medarbetare. Det är här varumärket byggs, grundvärderingar upprätthålls, för att inte tala om lärandet mellan medarbetare, framförallt nyanställda. Däremot kanske cellkontorets era nu är helt förbi. Och troligen får det aktivitetsbaserade kontoret större utbredning.

Att sammanhanget blir allt viktigare är också tydligt. Det handlar inte längre bara om själva lokalen utan vad hela stadsdelen har att erbjuda. Hög servicenivå, goda kommunikationer, intressanta grannar och möjlighet till en aktiv livsstil är viktigt. Här är Atrium Ljungberg starkt eftersom vår strategi handlar om att arbeta med alla delar i staden och skapar attraktiva sammanhang för många människor.

EN FANTASTISK PROJEKTPORTFÖLJ

Av den totala portföljen ligger merparten av våra projekt vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet. I den ökande urbaniseringen blir spårbandstrafik allt viktigare. Vi ser att en kontorsfastighet med direkt anslutning till tunnelbana har cirka 30 procent högre hyresnivåer än motsvarande kontorsprodukt bara någon kilometer därifrån. Jag är övertygad om att detta även fortsatt kommer att vara avgörande för hyresnivåerna.

NY DETALJPLAN I SICKLA

Jag är väldigt glad över det detaljplanearbete för Centrala Sickla som presenterades i september. Tillsammans med Nacka Kommun har vi arbetat fram ett förslag som verkligen kommer att göra området till en levande, urban stadsdel. Centrala Sickla består idag av stora bilparkeringar och låga handelsbyggnader. Ytorna kommer att omvandlas till kvarter med promenadstråk och bostads- och kontorshus med restauranger och butiker i bottenvåningarna. Planen omfattar cirka 150 000 kvadratmeter.

SLAKTHUSOMRÅDET UTVECKLAS MOT VISIONEN

Slakthusområdet är ett annat av våra stora stadsutvecklingsprojekt. Vår vision är att skapa en stark destination med kontor och bostäder kompletterat med mat, kultur och upplevelser. Under andra kvartalet skrev vi en avsiktsförklaring med Skolfastigheter i Stockholm AB avseende uppförandet av en ny gymnasieskola i området som beräknas öppna hösten 2025. Vår ambition är att

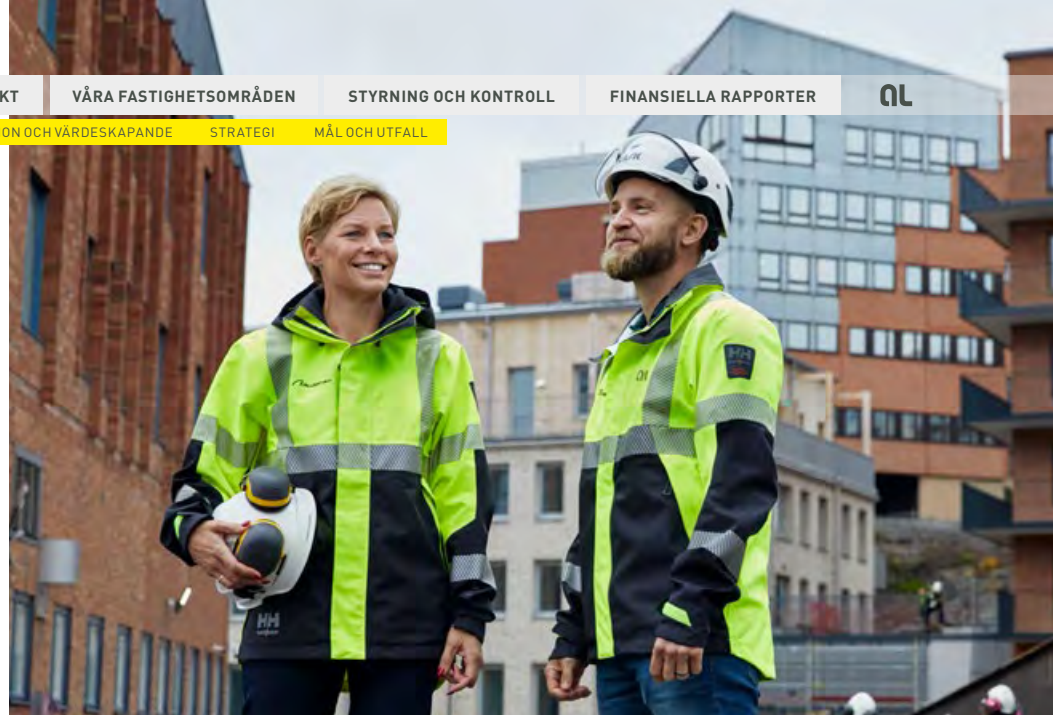
Slakthusområdet ska återspegla den innovationskraft som satt Sverige på världskartan. Där är framgångsrik samverkan mellan näringsliv, utbildningsväsendet och medborgarna avgörande.

MARKANVISNINGAR I HAGASTADEN OCH SLUSSEN EFTER NOBELCENTER

Placeringen av nya Nobel Center har som bekant varit föremål för diskussion under många år. Valet föll till slut på Slussen där vi hade markanvisningen Hammmästaren precis framför Glashuset. Under 2020 gjorde vi en överenskommelse med Stockholms stad och återlämnade denna. Som kompensering erhöll vi nya markanvisningar vid Slussen, dels för den nya handelsplatsen, dels för ett hotell som planeras vid Södermalmstorg. Vidare erhöll vi en markanvisning i Hagastaden motsvarande tre kvarter för kontor och bostäder och slutligen en markanvisning i Slakthusområdet för kontor eller hotell. Den totala investeringen för de nya projekten bedöms till cirka fem miljarder kronor under åren 2023–2030.

36 MILJARDER I MÖJLIGA PROJEKTINVESTERINGAR

Våra möjliga framtida investeringar uppgår till hela 36 miljarder kronor. Som exempel planerar vi att investera 13 miljarder i Sickla, åtta miljarder i Slussen och Hagastaden, tio miljarder i Slakthusområdet och tre miljarder i Gränbystaden i Uppsala. Vårt mål är att investera två miljarder årligen i egna utvecklingsprojekt. Dessa kommer att genomföras i den takt som är strategiskt och ekonomiskt riktigt givet marknadsläget.



FRAMGÅNGSRIK BOSTADSÄFFÄR

Bostäder utgör en betydande del av vår framtida projektportfölj. Vårt första bostadsrättsprojekt, Nobelberget i Sickla, har fått en framgångsrik start. Här växer ett levande område fram med bostäder, kreativa verksamheter, park och förskola. Totalt planeras för cirka 500 bostäder. Intresset för lägenheterna har varit stort och det första kvartalet, med 68 lägenheter sålde slut i november förra året. Vi kommer att redovisa vinsten för det projektet under andra kvartalet 2021 när vårt slutliga överlämnande till föreningen skett. I Nobelbergets andra kvarter, med inflyttning i juni 2022, har vi redan en bokningsnivå om 80 procent. I januari 2021 öppnade förskolan i den gamla Panncentralen och ett kafferosteri i Formalinfabriken. Det är fantastiskt roligt att se allt komma på plats och att intresset för Nobelberget bara växer.

Men Nobelberget är inte det enda stället där vi bygger eller planerar bostäder. I Centrala Sickla pågår detaljplaneprocesser för bostäder och även i Kyrkviken finns möjlighet att uppföra lägenheter. I Gränbystaden i Uppsala

byggs nu det första av totalt fyra kvarter i det kommande Parkhusen. I Hagastaden pågår en förstudie för två möjliga bostadskvarter med bedömd byggstart 2024 och vi planerar även för bostäder i Slakthusområdet där produktionsstart kan ske först 2025. Totalt rör det sig om projekt motsvarande 2 250 bostäder som planeras genomföras under en 10–15 års-period.

FÖRVÄR OCH FÖRSÄLJNINGAR

I början av mars sålde vi Farsta Centrum. Affären, som var vår största någonsin, omfattade drygt 100 000 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till närmare fyra miljarder kronor och innebar att vi både stärkte vår balansräkning men också att vi ytterligare minskade vår exponering mot handel. I slutet av maj förvärvade vi kontorsfastighet Eken 14 i Sundbyberg. Fastigheten omfattar drygt 8 000 kvadratmeter uthyrbar area och ligger i direkt anslutning till den välkända Marabouparken och Chokladfabriken, som vi äger sedan tidigare.



Bredd är en styrka för att säkerställa ekonomisk hållbarhet i ett föränderligt samhälle.

Jag är väldigt stolt över att vi är med och bidrar till att möjliggöra Nobel Center i Slussen.

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

DIGITALISERINGEN SKAPAR NYA TJÄNSTER OCH ARBETSSÄTT

Många hävdar att vi i och med pandemin blivit digitaliserade "på riktigt". Utvecklingen är inte ny men takten är snabbare och vi har knuffats in i förändringen. Digitaliseringen skapar nya produkter, tjänster och affärsmodeller. Ett bra exempel är vårt pilotprojekt, appen ALife Home, som lanserades i samband med att de första bostadsköparna flyttade in på Nobelberget. Här kan de boende hålla kontakt med sina grannar, dela tjänster, köpa eller sälja, låna och byta med varandra. ALife Home är också ett sätt att stärka platsen genom att erbjuda tjänster från

lokala handlare i Sickla. Appen har utvecklats i dialog med de boende i området och är ett första steg att skapa ett digitalt tjänstelager och därigenom stärka attraktiviteten i våra stadsdelar, för boende, arbetande, handel och service.

HÅLLBARHETSARBETET 2020

NYA HÅLLBARHETSMÅL

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

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

GRÖNT LÅNEAVTAL MED EIB OCH NIB

Under året har vi ytterligare breddat vår finansieringsbas genom ny grön icke säkerställd finansiering. I mars tecknade vi ett kreditavtal med Nordiska Investeringsbanken om 920 miljoner kronor och i juni med Europeiska Investeringsbanken om 1 miljard kronor. Finansieringen avser de två projekten Bas Barkarby och Life City som båda uppnår högt ställda energikrav. Jag är väldigt glad över dessa finansieringar som inte bara stärker vår finansieringsbas utan också är ett kvitto

på att vårt hållbarhetsarbete uppskattas av bankerna, vilket ger oss tillgång till långsiktig grön finansiering.

RESULTAT

Vi levererar ett helårsresultat före värdeförändringar om 1 124 miljoner kronor. Det är drygt 100 miljoner kronor lägre än föregående år. Den största anledningen till resultatförsämringen är dels lämnade rabatter kopplade till hyresstödsförordningen, men framför allt försäljningen av Farsta Centrum i juni 2020.

TACK

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till alla kunder, samarbetspartners och inte minst, alla medarbetare som med stort engagemang tagit sig an ett utmanande år!

Annica Ånäs, verkställande direktör

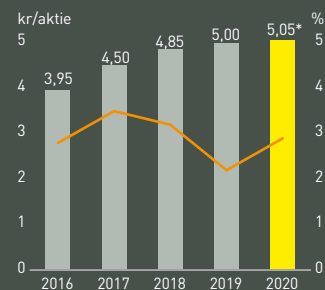
FYRA SKÄL ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

STABIL DIREKT- AVKASTNING

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

Utdelning och aktiens direktavkastning

– Bolaget har aldrig sänkt utdelningen



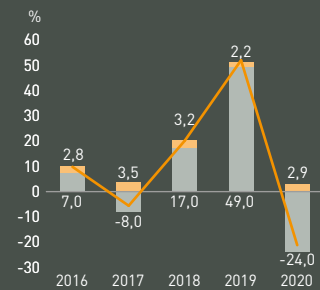
■ Utdelning, kr/aktie
— Direktavkastning, %
*Föreslagen utdelning

MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDETILLVÄXT

Med en planerad investeringstakt på två miljarder kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

Aktiens totalavkastning

– Totalavkastning i genomsnitt 11 procent de senaste fem åren



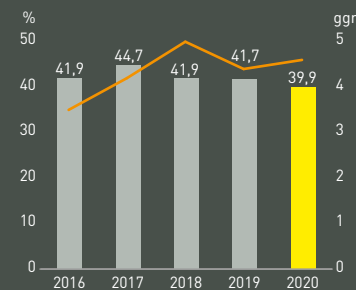
■ Aktiens värdeutveckling, %
■ Aktiens direktavkastning, %
— Totalavkastning, %

LÅG FINANSIELL RISK

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

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Stabil belåningsgrad med ökad räntetäckningsgrad



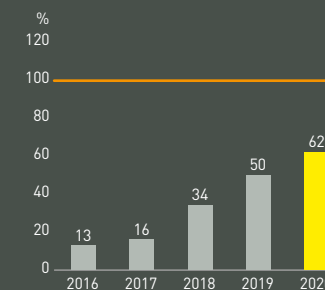
■ Belåningsgrad, %
— Räntetäckningsgrad, ggr

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

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

Andel miljöcertifierade fastigheter

– Vid utgången av 2021 är målet att andelen certifierade byggnader ska vara 100 procent



■ Måluppfyllnad, %
— Mål 100 % 2021

ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

Atrium Ljungberg befinner sig på en förändringsresa. Med rötterna i den gamla byggmästartraditionen har vi utvecklat våra strategier och renodlat vårt fastighetsbestånd. Idag består det av stora sammanhängande fastighetsområden som under de senaste tio åren mer än fördubblats i fastighetsvärde. Vi finns på Sveriges starkaste tillväxtmarknader där vi tar aktiv del i utvecklingen av framtidens hållbara städer.

MED EN TYDLIG STADSUTVECKLINGSSTRATEGI ...

Runt **85 procent** av Sveriges befolkning bor idag i städer och inflyttningstakten till större tätorter har under många år ökat. Det innebär utmaningar och möjligheter för alla oss som arbetar för att skapa attraktiva platser. Atrium Ljungberg utvecklar stadsdelar som skapar värden för kommuner, hyresgäster, våra aktieägare och alla som bor och verkar i våra områden. Och vi har en tydlig strategi för detta. Vårt arbetssätt bygger på samverkan och dialog och vi strävar alltid efter att ta tillvara platsernas själ, ursprung och bästa egenskaper.

För att en plats ska vara attraktiv och locka människor under dygnets alla timmar behövs många anledningar att vara där. Vi på Atrium Ljungberg utgår ifrån konceptet "the power of 10" i vårt stadsutvecklingsarbete, som innebär att det alltid ska finnas minst tio anledningar att besöka en plats.

Vårt fokus är **hållbara** och levande stadsmiljöer med ett blandat innehåll av kontor, bostäder, handel, service och kultur. Ett stadsliv där människor vill leva, arbeta och vistas, idag och i framtiden. Med visionen "Alla vill leva i vår stad" i sikte skapar vi värde för bolaget och därmed för våra aktieägare och för samhället.

... SKAPAR VI ATTRAKTIVA OCH HÅLLBARA PLATSER PÅ STARKA DELMARKNADER

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi finns på starka delmarknader i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Vi är en långsiktig ägare och tar ett stort ansvar för våra områden. Att vi äger stora, sammanhängande platser ger oss en unik möjlighet att skapa en bra helhet och en blandning av verksamheter som stödjer varandra och höjer hela områdets attraktivitet. Närheten i en tät och blandad stadsmiljö medför hållbarhetsvinster, bland annat genom korta transportavstånd, väl utvecklad kollektivtrafik och goda möjligheter till delningsekonomi. Men hållbara stadsmiljöer är inte bara viktigt ur ett miljö-mässigt, ekonomiskt och socialt perspektiv – det höjer också områdenas attraktivitet och skapar värde för såväl kunder som kommuner och ökar värdet på vårt bolag.

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



MED EN FANTASTISK PROJEKTPORTFÖLJ...

Sedan fusionen mellan Atrium Fastigheter och Ljungberggruppen år 2006 har vår projektportfölj mer än femfaldigats och idag har vi möjlighet att investera hela 38 miljarder kronor i egna fastigheter och erhållna markanvisningar.

Vårt långsiktiga fokus på hållbar stadsutveckling är en av anledningarna till att vi bland annat fått förtroendet att vara med och utveckla stora delar av Slakthusområdet i södra Stockholm. Det är det största utvecklingsprojektet i Stockholm i modern tid och kommer att pågå fram till år 2030.



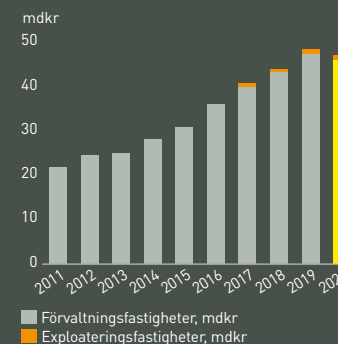
Vår projektportfölj består av till hälften kontor, en tredjedel bostäder och resterande del service, restauranger, handel och kultur. Av 38 miljarder kronor i portföljen ligger utvecklingsprojekt motsvarande 34 miljarder i områden med direkt anslutning till befintliga eller nya tunnelbanestationer. Här återfinns förutom Slakthusområdet även Sickla, Slussen, Hagastaden och Barkarbystaden. Sickla kommer med den nya tunnelbananslutningen att ha endast sju minuter till centralstationen i Stockholm. Närheten till spårbunden trafik har stor positiv påverkan på hyresnivåerna, vilket i sin tur leder till ett ökat värde på våra fastigheter.

... SKAPAR VI LÅNGSIKTIG TILLVÄXT I BOLAGET

Över de senaste tio åren har resultatet före värdeförändringar i bolaget ökat med 70 procent. Bolaget har växt från drygt 200 till drygt 300 anställda. Vi har förädlat och förfinat vårt fastighetsbestånd vilket lett till att fastighetsvärdet ökat med 137 procent. Vårt mål om att investera två miljarder kronor per år, med 20 procent i projektinvest för ny- och tillbyggnader skapar värdetillväxt i bolaget.

Fastighetsvärde över tid

– Mer än fördubblat fastighetsvärde under de senaste tio åren



VI ÄR REDO ATT SKAPA FRAMTIDENS STAD

Utvecklingen i samhället har aldrig gått så snabbt som nu. Med våra fysiska platser som grundplattformer lägger vi stort fokus på att med digital teknik förädla och skapa nya, efterfrågade erbjudanden som ytterligare höjer attraktionskraften i våra områden. Livet mellan husen har alltid varit viktigt för oss och nu adderar vi ett digitalt lager till våra fysiska platser, vilket kan vara allt från en enskild fastighet till ett område eller en hel stad. "Tjänstefiering" är ett nyckelbegrepp där vi ser en ökad samverkan i branschen med initiativ och lösningar som tas fram tillsammans.

För att vara fortsatt relevant i en värld där beteenden och konsumtionsmönster förändras i allt snabbare takt behövs en förståelse för människors drivkrafter och preferenser. Pandemin har naturligtvis haft stor påverkan på alla delar i vårt samhälle, inte minst synen på, och användningen av kontorsarbetsplatser. Vissa menar att efterfrågan på kontor kommer att minska då allt fler fortsatt väljer att arbeta hemifrån. Vi tror dock starkt på kontorens fortsatta betydelse. De är avgörande för innovationskraft, att bygga företagskultur, de är en viktig del av varumärket

och ett kraftfullt rekryteringsverktyg. Vi ser att efterfrågan på nya lösningar ökar då företag nu mer än tidigare är i förändring. Detta driver bland annat mot kortare framförhållning och större flexibilitet. Förändringen ställer stora krav på oss som fastighetsägare men det skapar också nya affärsmöjligheter och vi vill vara med och driva utvecklingen framåt.

MÖJLIGHET ATT INVESTERA
– 38 miljarder kronor i egna fastigheter och markanvisningar

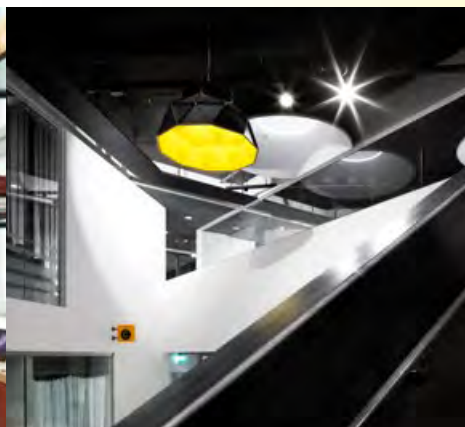
38 mdkr

VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING

Atrium Ljungberg utvecklar attraktiva och hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, arbeta och vistas, idag och i framtiden. Med visionen i sikte skapar vi värde för bolaget och därmed för våra aktieägare och för samhället.

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

VISION "Alla vill leva i vår stad" Vår stad är en plats där allt man behöver och önskar sig ligger vägg i vägg. Här möts en mängd verksamheter som skapar spännande stadsmiljöer där alla människor väljer att vara. Här kan man arbeta, shoppa, göra affärer, bo, studera, umgås och underhållas – allt som ingår i livet. Våra platser har en själ och här ska alla kunna trivas.



VÄRDERINGAR

Våra värderingar genomsyrar allt vi gör och är vägledande i mötet med kunder och andra intressenter. Genom våra värderingar och processer, liksom handlingsplaner och dagliga rutiner, är omsorg om människor och miljö en del av vår verksamhet.

SAMVERKAN

Genom att samverka över gränser kan vi skapa helt nya möjligheter – både för oss själva och för våra kunder.

LÅNGSIKTIGHET

Framtiden genomsyrar allt vi gör. Från vårt ägande och våra hållbara lösningar till hur vi arbetar internt och i relationen med kunder och samarbetspartners.

PÅLITLIGHET

Vi lovar det vi kan hålla och vi håller det vi lovat. Mottot "ett handslag gäller" är lika aktuellt idag som igår.

INNOVATIVT TÄNKANDE

Vi ser möjligheter och hittar alltid de bästa lösningarna på vårt eget sätt. Vi vill lära oss, våga testa nytt och hitta nya former för att samverka, med syfte att skapa ett attraktivt kunderbjudande.

AFFÄRSMODELL

PROJEKTUTVECKLING

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

FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING

Vi utvecklar och förvaltar för att äga en lång tid framöver. Förvärv av nya fastigheter och mark genomförs om vi kan uppnå strategiska fördelar och goda driftnettotillskott eller erhålla en god avkastning genom vår projektutveckling. Vi säljer fastigheter där vi inte ser möjlighet till en långsiktig utveckling i linje med vår affärsmodell och vision. De senaste åren har vi främst sålt handelsfastigheter.

VÄRDESKAPANDE FÖR INTRESSENTER

KUND

Vi är en långsiktig hyresvärd med nära samverkan med våra kunder, vilket skapar kontinuitet och trygghet. Genom lokal förvaltningspersonal kan vi tidigt fånga och förstå kundernas behov och skapa förutsättningar för dem att utvecklas och bedriva en lönsam, hållbar verksamhet. Mötesplatser med blandade verksamheter skapar mervärde för våra kunder där de olika aktörerna drar nytta av varandra.



SAMHÄLLE

Vi skapar hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, vistas, arbeta och bo över tid. Vi tillvartar befintliga värden och tillför nya ekonomiska, sociala och miljömässiga värden som ökar platsens attraktivitet. Vi skapar förutsättningar för levande stadsmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, handel, service, utbildning och kultur och vi tar stort ansvar för en plats avseende trygghet, service och parker.



ÄGARE OCH INVESTERARE

Genom vår affärsmodell, innovativ hållbar stadsutveckling och en stor projektportfölj koncentrerad till attraktiva områden i fyra växande storstadsregioner, har vi förutsättningar för en stabil investeringstakt. Genom investeringar i egna fastigheter och en effektiv förvaltning skapar vi en god värdetillväxt för Atrium Ljungbergs ägare.



MEDARBETARE

Med väl förankrade grundvärderingar och en god arbetsplatskultur, tydliga mål och en möjlighet till utveckling har vi medarbetare som trivs, mår bra och levererar det allra bästa. Vår arbetsplats stimulerar samarbete, kreativitet och effektivitet, vilket är avgörande parametrar för att ett företag ska lyckas.



PROJEKTUTVECKLING

2 513 mkr

FASTIGHETSFÖRVALTNING

1 565 mkr driftnetto

FASTIGHETSFÖRVÄRV

410 mkr

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

3 979 mkr

Strategi med fokus på värdetillväxt

Vår strategi är fundamentet att göra rätt saker på rätt ställen. Strategin beskriver också att vi ska göra det med kundfokus, hållbarhetsfokus och engagemang. Genom vår strategi skapar vi innovativa, levande och hållbara stadsmiljöer med god värdetillväxt över tid.

FINNAS PÅ STARKA DELMARKNADER

Vi ska finnas på starka delmarknader i storstadsregioner där det finns förutsättningar för långsiktig befolkningstillväxt.

Varför: Långsiktig befolkningstillväxt skapar förutsättningar för långsiktig lönsamhet för både oss och våra kunder.

Hur: Vi fokuserar vår utveckling till områden som uppfyller tillväxtkriterier. Projekt- och förvärvsmöjligheter genomförs med utgångspunkt i områdesvisa strategiplaner.

UTVECKLA ATTRAKTIVA STADSMILJÖER

Vi ska fokusera på att utveckla attraktiva stadsmiljöer för kontor och bostäder kompletterat med handel, kultur, service och utbildning.

Varför: Blandningen ökar flödet av människor på platsen och skapar synergier för alla aktörer, som därmed ges större möjligheter att bedriva framgångsrik affärsverksamhet.

Hur: Våra områdesvisa strategiplaner analyserar och föreslår utformningen av innehållet på varje plats, utifrån platsens specifika förutsättningar.

EN BETYDANDE AKTÖR

Vi ska vara en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.

Varför: Som en betydande aktör kan vi leda och påverka utvecklingen och skapa långsiktigt hållbara stadsmiljöer.

Hur: Vi fokuserar vår utveckling och våra förvärv till platser där vi redan är etablerade eller där vi vill bli en betydande aktör.

FOKUS PÅ VÅRA KUNDER

Vi ska ha fokus på våra kunder i allt vi gör. Samarbetet med kunder, leverantörer, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och engagerat.

Varför: Genom förtroendefulla relationer och samverkan hittar vi innovativa lösningar och skapar tillsammans långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.

Hur: Vi har lokal personal på plats i varje område och bygger långsiktiga relationer nära våra kunder och intressenter.

FASTIGHETER OCH BYGGRÄTTER

Vi ska förvärva, utveckla och förädla fastigheter och byggrätter.

Varför: Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom driftnetton från aktiv förvaltning och genom projektvinster från vår projektutveckling.

Hur: Genom noggrann utvärdering av projekt- och transaktionsmöjligheter allokeras kapital till de möjligheter som långsiktigt bedöms addera störst värde till Atrium Ljungberg.

INTEGRERAT HÅLLBARHETSARBETE

Vi ska ha ett hållbarhetsarbete som är integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande. Vi ska förbättra vårt eget och våra intressenters ansvarstagande på området.

Varför: Hållbarhet har på kort tid utvecklats till en faktor som är av yttersta strategisk vikt för bolag som vill vara långsiktigt relevanta.

Hur: Med bas i våra målsättningar är hållbarhet en fråga som är på agendan varje dag för alla anställda inom alla delar i bolaget, från daglig förvaltning till projekt, och finansiering.

AFFÄRSPROCESSEN I EGEN REGI

Vi ska leda och driva hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens.

Varför: Genom att själva driva hela affärsprocessen inklusive projektutvecklingen kan vi ta väl hand om våra kunder och säkerställa hög kvalitet i långsiktig förvaltning.

Hur: Vi har personal med kompetenser och egenskaper som uppfyller våra grundvärderingar och vi utvecklar våra anställda över tid.

ENGAGERADE MEDARBETARE

Vi ska ha engagerade medarbetare som brinner för det vi gör. Grundvärderingarna; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande är väl förankrade.

Varför: Kompetenta, motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för goda resultat.

Hur: Vår företagskultur präglas av delaktighet och omsorg om varje individ. Hållbara medarbetare är grunden för utveckling och lönsamhet.

MÅL FÖR LÖNSAMHET, TILLVÄXT OCH STABILITET

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

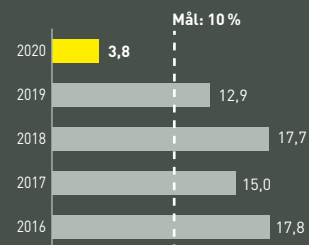
Utvecklingen av resultatet är nyckeln till vår framgång. Tillsammans med värdetillväxten från investeringarna lägger det grunden till avkastningen.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Mål: 10 %

Utfall: 3,8 %

Avkastning på eget kapital ska vara minst tio procent per år över tid.

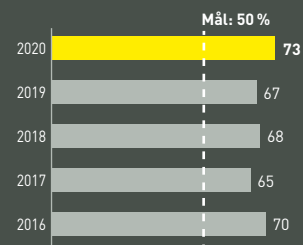


AKTIEUTDELNING

Mål: 50 %

Utfall: 73 %

Aktieutdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar, efter nominell skatt.

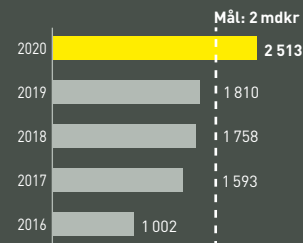


INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

Mål: 2 000 mkr

Utfall: 2 513 mkr

Investeringar i egna fastigheter ska uppgå till minst två miljarder kronor per år. Målet höjdes från en miljard år 2019.



LÅNGSIKTIG STABILITET

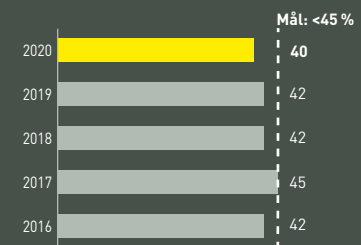
Bolagets kapitalbas ska vara stark för att bidra till långsiktig stabilitet och skapa förutsättningar för att göra goda affärer i olika marknadssituationer.

BELÅNINGSGRAD

Mål: <45 %

Utfall: 39,9 %

Belåningsgraden ska inte överstiga 45 procent.

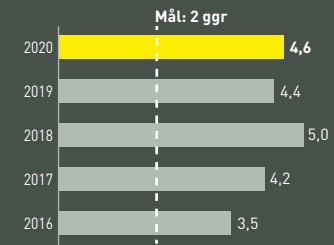


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Mål: 2 ggr

Utfall: 4,6 ggr

Räntetäckningsgraden ska inte understiga 2 ggr.



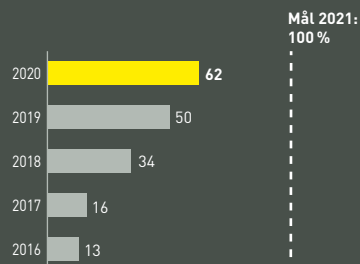
MÅL FÖR HÅLLBART FÖRETAGANDE

Vi förstärker successivt vårt fokus på hållbart företagande och våra väsentliga hållbarhetsområden har omsatts till mål. Våra hållbarhetsmål omfattar nyproduktion och förvaltning samt våra medarbetare.

ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Mål 2021: 100 %
Utfall: 62 %

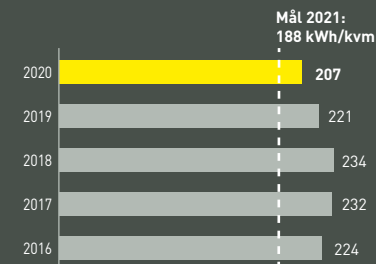
Vid utgången av 2021 ska andelen certifierade byggnader vara 100 procent.



MINSKA ENERGIANVÄNDNINGEN (KWH/KVM)

Mål 2021: 188 kWh
Utfall: 207 kWh

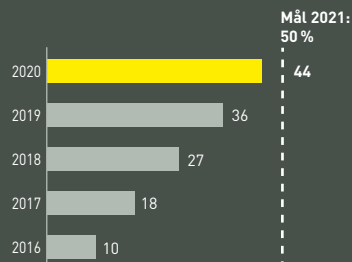
Energianvändning ska minska med 30 procent från 2014 till utgången av 2021.



GRÖNA HYRESAVTAL

Mål 2021: 50 %
Utfall: 44 %

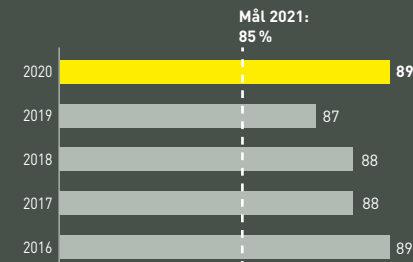
Vid utgången av 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra.



MEDARBETARINDEX

Mål: 85 %
Utfall: 89 %

Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, som en del i att ha hållbara medarbetare.



Framtidens hållbara stad

Vi utvecklar **hållbara städer** och fastigheter där människor ska leva och arbeta i många år framöver. Städer som ska klara urbanisering, klimatförändringar och samhällsomvandling. Vi tar långsiktigt ansvar när vi bygger, utvecklar och förvaltar.

VÅR ROLL OCH PÅVERKAN

Idag lever vi i en globaliserad värld, något som även avspeglar sig i hållbarhetsfrågor. De globala frågorna kräver gemensamma lösningar. Det är väl känt att fastighetsbranschen har stora utmaningar när det gäller begränsning av klimatpåverkan och överutnyttjande av resurser. Men vår bransch har också stora möjligheter att påverka positivt, främst ur de sociala perspektiven där vi dels kan bidra till ökad trygghet, förbättrad hälsa och säkerhet, dels arbeta mot korruption och för mänskliga rättigheter. Atrium Ljungbergs fokus är alltid att verka med omsorg om människor och miljö.

Vår vision lyder "alla vill leva i vår stad". Atrium Ljungberg arbetar aktivt från tidiga planeringsskeden av områden och fastigheter, vidare under genomförande och produktion tillsammans med våra leverantörer och slutligen som förvaltare av fastigheter. Med det sagt är vi verksamma under hela fastighetens livscykel, som många gånger även innefattar rivning eller demontering och återbruk. Vi ställer höga krav på våra leverantörer och

vi samarbetar med våra hyresgäster för att påverka hela värdekedjan i en hållbar riktning. Tillsammans når vi längre än vi hade gjort var och en för sig.

FOKUSOMRÅDEN, MÅL OCH STRATEGIER

Hållbarhetsarbetet är integrerat i vår affärsmodell och en viktig del i arbetet mot att nå visionen. Genom att arbeta proaktivt med hållbarhetsfrågorna inom bolaget kan vi på ett strukturerat sätt hantera risker men också identifiera nya affärsmöjligheter. För att prioritera vårt hållbarhetsarbete har vi genomfört en väsentlighetsanalys som resulterat i fyra fokusområden, hållbar stadsutveckling, miljö och resursanvändning, hållbara medarbetare samt affärsetik.

Kopplat till dessa fokusområden finns mål och strategier, samt styrande funktioner som policys och riktlinjer. Fokusområdena är även kopplade till de globala målen, läs mer på sid 17-18.

HÅLLBART FÖRETAGANDE16

FRAMTIDENS HÅLLBARA STAD	16
ATRIUM LJUNGBERG OCH DE	
GLOBALA MÅLEN	18
INTRESSENTDIALOG 2020	19
HÅLLBAR STADSUTVECKLING	20
MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING	21
AFFÄRSETIK	24
MEDARBETARE	26

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Vi utvecklar hållbara stadsdelar och fastigheter för att höja områdenas attraktionskraft och skapa värden för områdets aktörer. Fastigheterna ska utformas med omsorg om människa och miljö, vara resurseffektiva och underlätta en hållbar livsstil. Vi:

- Miljöcertifierar fastigheterna
- Arbetar med kultur och identitet
- Skapar säkra, inkluderande och levande stadsmiljöer



MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING

Resursanvändningen, framförallt energianvändningen, står för en betydande del av en byggnads drifts- och produktionskostnad och dess klimatpåverkan. Vi fokuserar därför på att förbättra vår egen och våra kunders resurseffektivitet. Vi:

- Minskar utsläppen av växthusgaser
- Effektiviserar energianvändningen
- Använder hållbara byggmaterial
- Minskar avfallsmängderna, ökar återvinning och återbruk



HÅLLBARA MEDARBETARE

En förutsättning för att åstadkomma ett bra resultat är att ha kompetenta, engagerade och friska medarbetare. Vi verkar för en god och säker arbetsmiljö och en kultur präglad av delaktighet. Med hållbara medarbetare läggs grunden till utveckling och lönsamhet. Vi:

- Är en av Sveriges bästa arbetsplatser
- Har en nollvision för olyckor och stressrelaterade sjukdomar
- Strävar efter mångfald, lika möjligheter, jämställdhet och motverkar diskriminering av alla slag



AFFÄRSETIK

Pålitlighet är centralt för oss. Vi värnar om sunda affärsmetoder i den egna verksamheten och i relation med leverantörer och andra samarbetspartners. Vi ställer samma krav på våra leverantörer som på oss själva när det gäller miljö, arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Vi:

- Motverkar korruption i alla dess former
- Förbättrar styrning och kontroll av leverantörer
- Står upp för mänskliga rättigheter



SAGA SKA TA HÅLLBARHETSARBETET TILL EN NY NIVÅ

ETT PAR ORD MED...

I mars tillträdde Saga Jernberg rollen som hållbarhetsansvarig på Atrium Ljungberg.

”Jag tycker att Atrium Ljungberg är ett väldigt intressant företag. Dels det befintliga beståndet men framför allt den stora projektportföljen. Här har vi verkligen möjlighet att påverka våra städer på ett positivt sätt. Som person drivs jag av vision och värderingar och här är Atrium Ljungberg väldigt tydliga. Det känns verkligen spännande att få vara med och sätta företagets nya mål och strategier inom hållbarhet.”

Frågan om hållbar stadsutveckling har aktualiserats i takt med urbaniseringen och en växande befolkning i storstadsregionerna.

”Klimatfrågan är något som alla behöver arbeta aktivt med, även vi. Byggsfasen har stor påverkan på miljön och här kommer både nya lagar och klimatdeklarationer att knuffa oss framåt. Men det finns mycket vi kan göra redan nu. Hållbarhetsarbetet är integrerat i organisationen och under den korta tid jag varit i bolaget har jag märkt att det finns en stor vilja att bidra och göra mer – oavsett om man är leasing manager, drifttekniker eller affärsutvecklare. Nuvarande hållbarhetsmål har varit väldigt konkreta och är nu en självklar del i våra processer. Nu är det dags att ta nästa steg inom hållbarhetsarbetet.”

Under hösten inleddes intressentdialogen med en digital heldagskonferens på temat Hållbarhet för alla medarbetare på Atrium Ljungberg.

”Det är viktigt att sätta de nya målen tillsammans med alla våra intressenter, man lär sig väldigt mycket längs vägen. Jag hade nyligen en dialog med en hyresgäst som vill göra sitt nästa kontor till en pilot för ”det hållbara kontoret”. I den processen vill vi vara aktiva, både för att stötta men framförallt för att lära oss mer tillsammans.”

Att vi står inför steget att sätta nya mål och strategier inom hållbarhet känns jättespännande.

SAGA JERNBERG
Hållbarhetsansvarig
Atrium Ljungberg



ATRIUM LJUNGBERG OCH DE GLOBALA MÅLEN

Vi är anslutna till FN:s Global Compact och står bakom dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion. Vi har också analyserat vilka av FN:s globala mål för hållbar utveckling vi har möjlighet att bidra till och vilka vi kan ha en negativ påverkan på.

3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE	15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFOLD	6 RENT VATTEN OCH SANITET FÖR ALLA	16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	5 JÄMSTÄLLDHET	13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA	12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN
									
<p>Genom att använda Byggarubedömningen och miljöcertifiera våra fastigheter bidrar vi till att minska skadliga kemikalier och byggmaterial samt minimerar förorening av luft, vatten och mark. Läs mer på sid 21.</p> <p>Delmål 3.9</p>	<p>Det är viktigt att bidra till att minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer och att hejda förlusten av biologisk mångfald. Det kan vi göra genom att skapa grönytor som främjar artrikedom, jobba med ekosystemtjänster och använda träd, mark, väggar och tak på ett hållbart sätt i våra stadsmiljöer. Läs mer på sid 20 och 23.</p> <p>Delmål 15.5</p>	<p>Vi kan bidra till en effektiv vattenanvändning och säkerställa hållbara uttag av sötvatten för att motverka vattenbristen, framförallt vid utveckling av stadsdelar och byggnader samt vid val av material. Vi bidrar till en förbättrad vattenkvalitet genom att minimera utsläpp och föroreningar till vatten samt en smart dagvattenhantering. Läs mer på sid 20–22.</p> <p>Delmål 6.3, 6.4</p>	<p>För oss är det prioriterat att ha ett proaktivt arbete för att minimera alla former av korruption och mutor, både bland medarbetarna och hos leverantörer och kunder. Detta är vårt sätt att bidra till ett fredligt och inkluderande samhälle. Läs mer på sid 24–25.</p> <p>Delmål 16.5</p>	<p>Vi arbetar aktivt med att främja en trygg och säker arbetsmiljö och goda arbetsvillkor för såväl egna medarbetare som underentreprenörer. Att motverka brott mot de mänskliga rättigheterna är en viktig del i vårt arbete och i de krav vi ställer på leverantörerna. Läs mer på sid 24–26.</p> <p>Delmål 8.8</p>	<p>Vi arbetar konsekvent för att öka jämställdhet och motverka diskriminering på arbetsplatserna. Vi har en jämn könsfördelning i företaget. 2020 rankades vi som det sjätte mest jämställda bolaget av 335 svenska börsnoterade bolag. Arbetet fortsätter, speciellt med yrkesgrupper inom bygg- och fastighetsförvaltningen. Läs mer på sid 26–27.</p> <p>Delmål 5.1</p>	<p>Att minska energianvändningen och nyttjandet av fossila bränslen för att därigenom minska koldioxidutsläppen och på så sätt bekämpa klimatförändringarna är en viktig del i vårt arbete. Vi vill också stärka städernas och fastigheternas motståndskraft mot, och förmåga till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer. Läs mer på sid 23.</p> <p>Delmål 13.1</p>	<p>Vår ambition är att ha en resurseffektiv verksamhet, tillsammans med våra leverantörer och kunder. Vi strävar efter varsam hantering av kemikalier och att minska utfasningsämnen, minska avfall och öka återvinning och återanvändning i våra områden. Detta gör vi genom att ställa tydliga krav och samarbeta för nya innovativa lösningar i både produktion och förvaltning. Läs mer på sid 21–23.</p> <p>Delmål: 12.2, 12.4 och 12.5</p>	<p>Genom att bara använda köpt el från vattenkraft och att installera egna solceller på fastigheterna bidrar vi till att öka andelen förnybar energi i den globala energimixen. Med olika energieffektiviseringsåtgärder minskar vi användningen i våra byggnader. Läs mer på sid 21–23.</p> <p>Delmål: 7.2, 7.3</p>	<p>Vi är en aktiv part i urbaniseringen av städer genom vårt arbete. Vår affär bygger på hållbar och innovativ stadsutveckling. Med en varsam blandning av innehåll i byggnaderna och utformning av offentliga ytor och grönområden, skapar vi stadsliv, gröna oaser, trygghet och trivsel som inkluderar alla. Läs mer på sid 19–23.</p> <p>Delmål: 11.3, 11.6, 11.7</p>

Indirekt påverkan

Direkt påverkan

INTRESSENTDIALOG 2020

Under hösten har en omfattande intressentdialog genomförts, som en del i att ta fram nya hållbarhetsmål till 2022. Våra intressenter – medarbetare, hyresgäster, ägare, finansiärer, kommuner och leverantörer har givit viktiga inspel i arbetet framåt. Genom kontinuerlig dialog utvecklar vi hållbarhetsarbetet tillsammans.

Genomgående för samtliga intressenter är att hållbarhet ses som en viktig aspekt. Det är också tydligt att hållbarhet är en viktig fråga för respektive intressentgrupps kunder och samarbetspartners. Det råder alltså ingen tvekan om vikten av att arbeta med hållbarhet, däremot är det skillnad mellan olika intressentgrupper avseende vilka områden de anser viktigast för Atrium Ljungberg att prioritera. Nedan följer en kort sammanfattning av dialogerna.

Från intressentgruppen finansiärer är det tydligt att klimatfrågan blir allt viktigare. Det finns en förväntan att bolag ska ha kontroll över sina utsläpp, helst från hela värdekedjan. Arbetet med Green Deal och Taxonomin är prioriterat, även om sociala frågor också tas upp. Andra hållbarhetsaspekter som tas upp är bland annat fysiska hållbarhetsrisker, leverantörsfrågor, trygghet och tillgänglighet i stadsdelar.

Våra hyresgäster har en önskan om mer fokus på klimatrelaterade frågor såsom energianvändning, avfall och transporter. Även hälsa, mångfald och hållbara stadsdelar tas upp i dialogen. Många har idéer kring hur vi kan utveckla vårt samarbete kring hållbarhet vilket vi ser som positivt. Detta gäller

även intressentgruppen Leverantörer som lyfter fram fördelar med att ha tidig dialog och samverka för att kunna nå gemensamma mål inom hållbarhet. Likt de andra intressentgrupperna är klimatet en fråga leverantörerna anser att vi bör jobba mer med. Här lyfts särskilt materialfrågan men även andra resursfrågor som avfall, energi och transporter.

Vid intervjuer med representanter från kommunerna är det många olika hållbarhetsfrågor som tas upp. Även med denna intressentgrupp finns goda möjligheter till utökad samarbete. Det är tydligt att vissa frågor hanteras i ordinarie processer såsom plan- och bygglagen, medan det finns andra områden där vi som fastighetsägare kan bidra. Framför allt tas klimatfrågan utifrån "byggherreperspektivet" upp, men även effekterna av klimatförändringar. Trygghetsfrågan är också återkommande, att arbeta med blandstad och varierat innehåll. Inom de flesta hållbarhetsområden reflekteras det över hur vi kan involvera besökare och kommuninvånare i arbetet, då de har en stor påverkan i närområdet.

För våra medarbetare genomförde vi en digital konferens, där diskussioner i mindre



Årets konferens genomfördes digitalt med tema hållbarhet. Medarbetarna är en viktig del i intressentdialogen.

grupper hanterade olika hållbarhetsfrågor. Det finns ett stort engagemang i bolaget kring hållbarhet och många tog upp frågan om mål och styrning som viktiga parametrar framåt. Även för denna grupp var klimat- och resursfrågan i fokus, men också hur vi bygger och förvaltar socialt hållbara platser. Detta återspeglas även i dialogen med representanter från ägarsidan. Hållbarhetsfrågan förväntas omhändertas på ett ansvarsfullt sätt och man lägger stor vikt vid ett tydligt ledarskap. Läs mer om hur intressentdialogen genomfördes med de olika intressentgrupperna på sidan 138.



Jakob Trollbäck från The New Division berättar om processen bakom den visuella identiteten för de globala målen under Atrium Ljungbergs konferens.

Efter intressentdialogen har materialet bearbetats och ingått i en väsentlighetsanalys som genomförts med ledningsgruppen. Utifrån denna har vi identifierat de målområden som är mest väsentliga för oss och som vi ska fokusera på, både när det handlar om vår möjlighet till positiva bidrag men även att minska en eventuell negativ påverkan.

Under början av 2021 kommer vi fördjupa arbetet med de väsentliga områdena för att därefter fastställa våra hållbarhetsmål för 2022 och framåt. Först ut är mål för områdena klimat, social hållbarhet, affärsetik och hållbara medarbetare. En viktig del är att formulera rimliga men samtidigt utmanande mål med tillhörande mätetal för att kunna följa upp hållbarhetsarbetet över tid. De nya hållbarhetsmålen beslutas av styrelsen.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Vi skapar attraktiva och hållbara stadsmiljöer där invånarna ska vilja vistas och leva i många år framöver. För att utveckla den hållbara staden som ständigt förändras har vi åtta aspekter som vi tycker är viktiga.

En stadsdel ska ha en karaktär som präglas av sin egen särskilda kvalitet och historia, med utgångspunkt från människorna som finns i området. Vi strävar efter att bevara och utveckla äldre fastigheter och blanda dem med moderna inslag.

Vi förvaltar och utvecklar våra platser i dialog med hyresgäster, närboende, besökare, näringsliv och föreningar för att ta tillvara det lokala engagemanget. Därigenom får Atrium Ljungberg en bred och genuin kunskap om platsen och stadsdelen.

Vi vill skapa miljöer som underlättar för möten och interaktion. Det är avgörande för människors vilja att leva, arbeta och vara i området. Det kan handla om att skapa förutsättningar för möten mellan företag eller branscher, nya restauranger och kaféer eller mötesplatser för kultur och lärande.

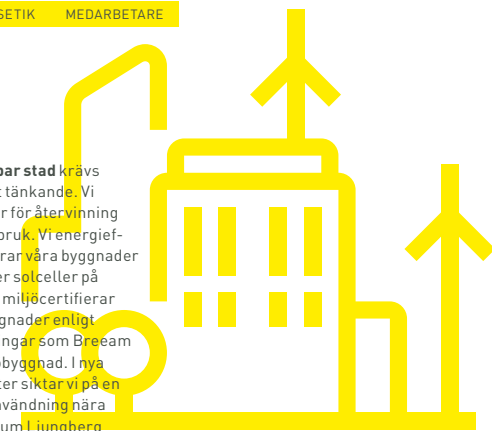
Våra platser ska rymma många olika verksamheter. Arbete och handel samsas med bostäder, service, kultur och utbildning. Byggnaderna ska stå länge, så områdena behöver utvecklas över tid i takt med att människor och samhälle förändras. Fastigheterna ska vara flexibla och kunna anpassas efter nya och förändrade behov.

Vi sätter alltid människan i fokus. Platser, stråk och gårdar ska leva under olika tider på dygnet och året. Våra platser ska kännas öppna och inkluderande och vi utvecklar platser som inbjuder till möten, avkoppling och lek. På så vis ökar tryggheten och trivseln.

Närhet till natur och trädgårdar är viktigt för livskvaliteten i en stad. Vi vill skapa gröna ytor och främja biologisk mångfald och kretsloppstänkande, vilket bidrar med ekosystemtjänster som luftrening och pollinering. Parker, gröna tak och smart dagvattenhantering är viktiga för att hantera följderna av klimatförändringarna som exempelvis skyfall och översvämningar.

I en hållbar stad krävs cirkulärt tänkande. Vi möjliggör för återvinning och återbruk. Vi energieffektiviserar våra byggnader och sätter solceller på taken. Vi miljöcertifierar våra byggnader enligt certifieringar som Breeam och Miljöbyggnad. I nya fastigheter siktar vi på en energianvändning nära noll. Atrium Ljungberg skapar system för avfall och återvinning som hjälper hyresgästerna att agera hållbart. Det kan handla om reparations- eller delningstjänster, som till exempel bilpooler, men också om företag som arbetar med återbruk, återvinning och second hand.

Handel, matutbud och serviceverksamheter är självklara delar av våra områden. Vi ser till att göra dem tillgängliga på ett sätt som är bra för både hälsa och miljö. Det ska vara enkelt att gå och cykla, eller att ta sig fram med kollektivtrafik och elbil.



Identitet och historia



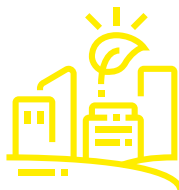
Dialog och delaktighet



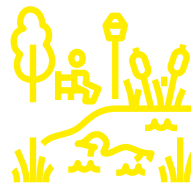
Möten och interaktion



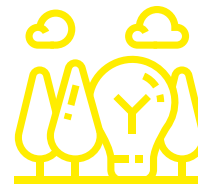
Mångfald och flexibilitet



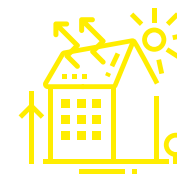
Trygghet och trivsel



Ekosystem och klimatanpassning



Resurs- och energieffektivitet



Närhet och bekvämlighet



Exempel: I Sickla jobbar vi med att utveckla området, ett av våra projekt är Tapetfabriken som byggs om till ett hotell. Där har det historiska teglet återanvänts för att knyta an till byggnadens historia.

Exempel: Utvecklingen av Nobelberget har skett i samverkan med andra aktörer. Kulturen har varit en viktig del där Formalinfabriken tar frågorna vidare.

Exempel: På en av våra fastigheter i Mobilia i Malmö har vi installerat Sveriges största växtvägg, 60 olika arter skapar mer grönska under hela året i stadsmiljön.

Exempel: Många av våra fastigheter har solceller på taken. Totalt har vi 8 202 kvm installerade solceller.

Exempel: Mobilitet är ett område som utvecklas kraftigt och vi deltar i ett forskningsprojekt i Kista.

MILJÖ OCH RESURSHANTERING

Eftersom bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande andel av Sveriges utsläpp när det gäller energi, material och avfall är det viktigt att vi gör vad vi kan för att bidra i arbetet framåt. Atrium Ljungbergs ambition är att minska vår egen och våra kunders miljöpåverkan och att effektivisera resursanvändningen. Miljöcertifierade byggnader, gröna hyresavtal och en minskad energianvändning är några viktiga arbetsområden för oss. På så sätt kan vi minska utsläppen av koldioxid och motverka klimatförändringarna.

MILJÖCERTIFIERING – EN VÄG TILL HÅLLBARA BYGGNADER

Miljöcertifieringar av byggnader är ett viktigt verktyg för att säkerställa att våra fastigheter är hållbara och minskar sin miljöpåverkan. Det finns tydliga krav inom olika hållbarhetsaspekter där bevisningen tredjepartsgranskas. Certifieringarna bidrar också till att fastigheternas miljöprestanda blir jämförbara och enklare att kommunicera till hyresgäster.

Atrium Ljungberg miljöcertifierar nybyggnationer av kommersiella lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam, befintliga byggnader enligt Breeam In-Use och bostäder enligt Miljöbyggnad. Vid årsskiftet 2020 var 62 procent (50) av uthyrbar yta certifierad. Ökningen berodde framförallt på att ytterligare sju befintliga fastigheter certifierades enligt Breeam In-Use. Under året intensifierade vi arbetet för att uppnå målet att 100 procent av våra fastigheter ska vara miljöcertifierade år 2021.

Breeam bedömer miljöprestandan av en fastighet inom ett antal olika områden,

exempelvis energianvändning, inomhusmiljö, arbete med material och avfall samt hållbar mobilitet. Vår miniminivå för Breeam-certifiering av nyproduktion är betyget Very Good. När det gäller certifieringssystemet Miljöbyggnad är vår miniminivå för nyproduktion av bostäder betyget silver. Miljöbyggnad ställer djupgående krav inom energi, materialanvändning och inomhusmiljö. Miljöcertifieringarna utgör den viktigaste delen i vår gröna finansiering. Per sista december hade vi 6,0 miljarder kronor (5,9) gröna obligationer utestående samt 3,3 miljarder kronor (1,5) i gröna banklån, motsvarande 49 procent av vår totala finansiering. Läs mer på sidan 34–37.

För att minimera miljöpåverkan och användning av farliga ämnen under byggnationer använder Atrium Ljungberg också Byggvarubedömningen vid inköp av byggmaterial. Byggvarubedömningen är en digital loggbok med miljöbedömda byggvaror. Systemet hjälper oss även att efterleva FN:s Försiktighetsprincip, som innebär att om det finns hot om allvarlig skada på miljön, ska brist på full vetenskaplig säkerhet inte användas som skäl

att skjuta upp kostnadseffektiva åtgärder för att förhindra miljöförstöring.

TL Bygg arbetar också med miljöcertifieringssystemen BREEAM och Miljöbyggnad och har god kompetens inom området. TL Bygg har exempelvis flera medarbetare som är certifierade miljöbyggnadssamordnare. Den vanligaste förekommande loggboken för material är Byggvarubedömningen men även BASTA och Sunda Hus används om kunden så önskar.

EFFEKTIVARE ENERGI-ANVÄNDNING OCH MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Energianvändningen under en fastighets livscykel skapar till största delen koldioxidutsläpp. Vårt mål är att minska fastigheternas energianvändning per kvadratmeter med 30 procent från år 2014 till och med år 2021. Den totala normalårs-korrigerade energianvändningen 2020 uppgick till 224 GWh, vilket är en minskning från 253 GWh föregående år. Cirka 41 procent av energianvändning avser hyresgästernas egen konsumtion. Till och med 2020 har vi lyckats minska energianvändningen per kvadratmeter med 23,5 procent jämfört med basåret. Men arbetet fortsätter.

El står för den största andelen av vår och våra kunders energianvändning. I normalfallet förser vi hyresgästerna med el och debiterar dem utifrån faktisk användning. Vi köper el från ursprungsgaranterad vattenkraft, certifierad med Gold standard. Vi använder certifierad

Andel miljöcertifierade fastigheter

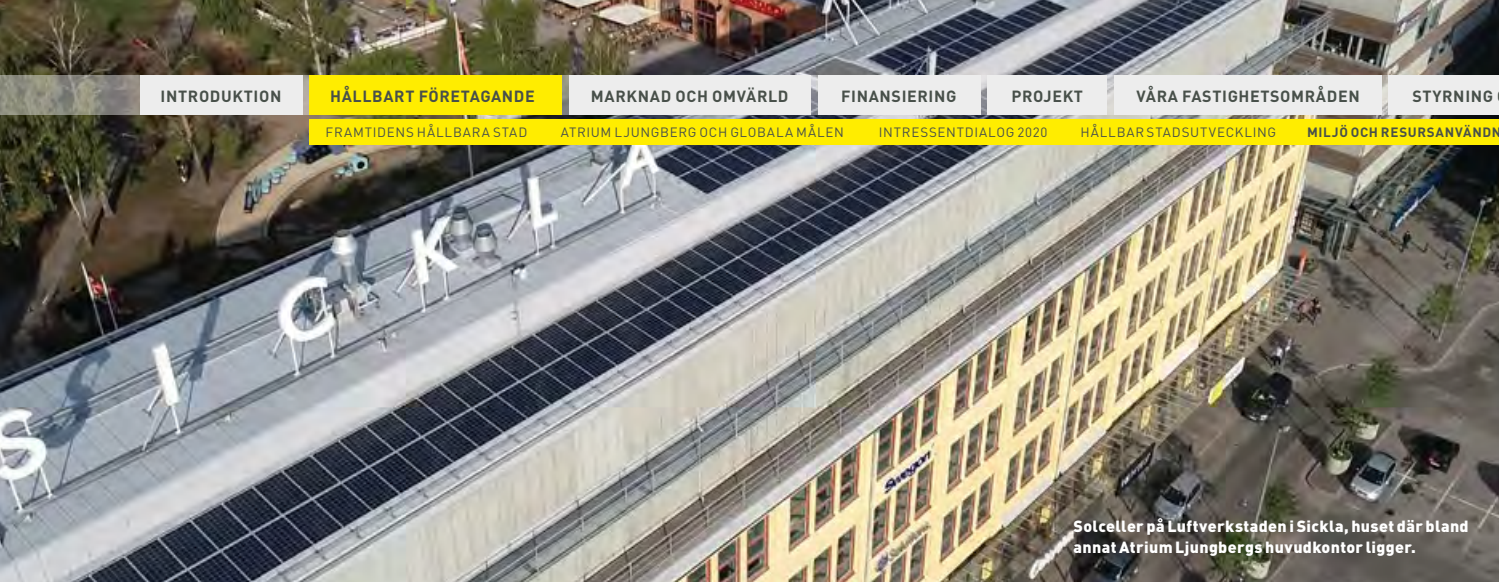
62%

Energianvändning

207 kWh/kvm

Gröna hyresavtal

44%



Solceller på Luftverkstaden i Sickla, huset där bland annat Atrium Ljungbergs huvudkontor ligger.

koldioxidfri el i alla fastigheter utom en. För att klimatkompensera för denna, stödjer vi ett vindkraftsprojekt i Indien.

Vi har även egna solcellsanläggningar för att öka andelen förnyelsebar el. Idag har vi solcellsanläggningar i Gränbystaden, Sickla och i Malmö. Totalt sett ger det 8 202 kvadratmeter solceller där vi kan producera cirka 1 340 Megawattimmar om året. Anläggningarna är kopplade till digitala skärmar där man dagligen kan följa hur mycket den förnyelsebara energin räcker till.

En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Komfortkyla finns installerad i majoriteten av fastigheterna och består dels av köpt fjärrkyla, dels av egenproducerad kyla. Dessutom kräver en av våra fastigheter stora mängder processkyla. Koldioxidutsläppen från fjärrvärmeanvändning och dess miljöbelastning beror på vilka bränslen våra fjärrvärmeleverantörer använder. När det gäller fjärrvärme och fjärrkyla är vi hänvisade till den lokala leverantören och variationen i miljöprestanda är stor. Största delen av energin som tillförs fjärrvärmeproduktionen i Sverige är antingen förnybar eller

¹¹ <https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmestatik/tillford-energi/>

återvunnen. Andelen fossila bränslen som används i branschen var 3,6 procent år 2019.¹¹

Vi lyckades minska mängden fastighetssenergi med 7,6 procent under året tack vare genomförda energieffektiviseringar bland annat. Projekt har genomförts i flera fastigheter, exempelvis byte till effektivare aggregat, byte till LED och byte av styrsystem. Vi arbetar kontinuerligt med att säkerställa mätare och en aktiv uppföljning av värden. Vi ser även en minskning när det gäller hyresgästelen, vilket kan kopplas till effekter av lägre nyttjande av lokaler kopplat till covid-19, dock inte enbart då vi även har haft ökade driftstider av ventilationssystem. Även förvärv och avyttringar påverkar vårt energimål. Läs mer i not H.4.

Arbetet med miljöcertifiering kompletterar detta mål och hjälper oss att i byggfasen minimera energianvändningen men också att bygga energieffektivare hus i förvaltningskedet. Även de gröna avtalen har fokus på minskad energianvändning tillsammans med våra hyresgäster.

TL Bygg arbetar för att minska energianvändningen på byggarbetsplatserna genom

att använda LED-belysning och eldrivna verktyg och maskiner samt sätta in värmepumpar i byggbodarna.

UTSLÄPP

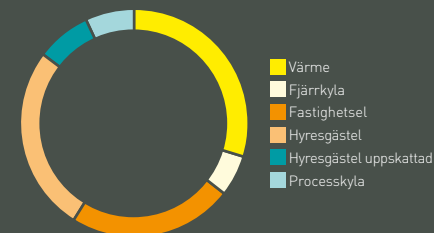
Våra koldioxidutsläpp uppgick totalt till 6,5 kg CO₂e/kvm under 2020 (8,6), vilket är en minskning jämfört med föregående år. Koldioxidutsläppen kommer till största delen från uppvärmning av våra fastigheter med fjärrvärme och från bilburna besökare på våra handelsplatser. En liten del härrör från elanvändning i fastigheterna och från tjänsteresor. Vi rapporterar vår klimatpåverkan enligt verktyget CDP och har fått betyg B. Läs mer om det och om koldioxidutsläpp per byggnadstyp i not H.5.

Utsläppen kopplat till produktionskedet hanteras i miljöcertifieringarna och livscykelanalyser. Här har vi och branschen ett utvecklingsarbete framför oss för att få in mer data och därigenom göra bättre beräkningar på bland annat påverkan av material och avfall.

För att minska koldioxidutsläppen från transporter tillhandahåller vi elladdstolpar på parkeringsplatserna vid våra

Energiintensitet

– 41 procent av den totala energiintensiteten avser hyresgästers verksamhetsenergi.



handelsplatser och i allt fler kontors- och bostadshus. Vi ökar antalet cykelparkeringar och ser till att det finns närhet till kommunala transporter, se sidan 43–45 för våra nya projekts kopplingar till kollektivtrafik.

TL Bygg har under året anslutit sig till Färdplan 2045, bygg- och anläggningsbranschens initiativ för att nå ett netto på noll växthusgaser till år 2045. Under 2021 kommer vi att ta fram nyckeltal och införa mätning av växthusgaser. I byggprojekten arbetar vi med att minska utsläppen genom att planera inköp och transporter. Till exempel är alla transporter från lager vid materialinköp från huvudleverantör koldioxidneutrala från 2019.

SAMVERKAN MED KUNDERNA

Hyresgästernas intresse för att bidra till hållbara lösningar och effektiviseringar ökar. Atrium Ljungbergs gröna hyresavtal är ett exempel på samverkan mellan fastighetsägare och hyresgäst för att tillsammans minska miljöpåverkan i fastigheterna inom områden som exempelvis energi, material och avfall. Avtalet hanterar även inomhusmiljö som är viktigt för våra hyresgäster ur ett hälsoperspektiv. Vid utgången av 2020

omfattades 44 (36) procent av den kontrakterade årshyran av gröna hyresavtal. Förbättringen beror på medvetet fokus från hela förvaltningen att inkludera bilagan i alla nya och omförhandlade avtal. Målet är att nå minst 50 procent till och med år 2021.

De gröna hyresavtalen blir ett steg i att samverka kring resurseffektivitet och hjälpas åt att nå respektive bolags mål. Från och med i år har våra kunder kunnat följa sin egen energianvändning i vår kundportal Servicenter, där man också har benchmarktal att jämföra mot. Vi samarbetar för att hitta fler möjliga effektiviseringsåtgärder i lokalerna.

Avfallsfrågan är också en viktig resursfråga att samverka kring. Vår vision för framtiden är att varken vår egen, eller våra kunders verksamhet ska generera något avfall. Detta är ett arbete vi har påbörjat och målsättningen är att den totala mängden avfall ska minska med 40 procent per kvadratmeter och osorterat avfall minska med 80 procent per kvadratmeter lokalyta per år 2025. Idag tillhandahåller vi återvinningsmöjligheter i samtliga fastigheter och byggarbetsplatser för de vanligaste avfallskategorierna. Under 2020 har fokus varit på att få fram validerade data, genomföra pilottest samt strategier för områden.

TL Bygg följer upp sin avfallshantering och arbetar för att öka andelen återbrukat och återvunnet material. De arbetar nära avfallsentreprenörerna i planeringen av avfallshantering på byggarbetsplatserna för att öka sorteringen i rena fraktioner. Utbildningar i avfallshantering hålls i projekten.

ÖKAT FOKUS PÅ KLIMATARBETE

För att ha ett tydligt fokus på klimatfrågan och hantera riskerna men även möjligheterna kring dem har vi börjat arbeta i linje med TCFD. Det är ett ramverk för att vägleda organisationer i arbetet med att identifiera och rapportera klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Det går även att hitta mer information kring mål och mätetal på sidorna 15, 139–140. Nedan beskrivs kortfattat hur vi arbetar med de olika delarna i ramverket.

STYRNING

Styrelsens uppdrag inkluderar att sätta mål och strategier och de fastställer årligen en arbetsplan inklusive antagandet av Atrium Ljungbergs övergripande hållbarhetspolicy. Styrelsen fastställer även andra policys som rör hållbarhet. Resultat för mål och klimatrelaterade frågor presenteras för styrelsen

och diskuteras vid planerade möten under hela året.

Vd har det yttersta ansvaret för att policyerna följs och delegerar ansvar till chefer och projektledare i organisationen. Hållbarhetsarbetet ingår som en naturlig och integrerad del i all verksamhet och cheferna har ett särskilt ansvar för genomförandet. Ledningsgruppen arbetar med mål och aktiviteter för hållbarhetsarbetet kontinuerligt vid sammankomster. Varannan vecka rapporterar hållbarhetsansvarig aktuella frågor till ledningsgruppen och det finns även en styrgrupp för hållbarhetsfrågor.

STRATEGI

Vår affärsmodell bygger på hållbar stadsutveckling. Vi har långsiktiga visioner och planer för utveckling av våra fastigheter. Vi arbetar idag med aktiviteter för att skapa klimatsmarta och hållbara städer. Vi arbetar nu med att utveckla vår hållbarhetsstrategi och inom ramen för denna se över vår byggprocess för att bygga mer klimatsmart, vilket vi kan jobba operativt med i våra projekt framöver. Vi arbetar även kontinuerligt med att klimatsäkra vårt fastighetsbestånd. Detta tror vi kommer vara en viktig fråga för våra kunder framåt.

En möjlighet som rör klimatarbetet är att även våra kunder arbetar mer med sina scope 2-utsläpp. Vårt arbete med att utveckla mer hållbara och klimateffektiva lokaler och områden har en direkt inverkan på våra klients scope 2-utsläpp och skulle därför kunna skapa konkurrensfördelar på sikt.

RISKHANTERING

Risk- och möjlighetsutvärdering samt riskhantering ingår i Atrium Ljungbergs verksamhetsutvecklingsanalys som årligen

utvärderas av styrelsen. Miljöaspekter, inklusive klimat, ingår i denna analys liksom alla de andra av företagets risker och möjligheter. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet delegerats till vd och de olika affärsområdena.

Syftet med risk- och möjlighetshanteringsprocessen är att hantera bland annat klimatrisker. Där finns det fysiska risker, som översvämningar och extrema väderhändelser, samt övergångsrisker som lagar och regler, tekniska förändringar. Även att kunna ta vara på möjligheter genom att identifiera dessa under processen är en viktig del. Inför varje investeringsbeslut gör vi en riskbedömning, baserad på rapporter, kunskap och ekonomisk påverkan, och resultatet ligger till grund för att prioritera åtgärder.

MÅL OCH MÄTETAL

Vi har under många år varit medvetna om att energianvändningen i fastigheter är en stor bidragande orsak till utsläppen av växthusgaser. Vi har därför haft mål att minska energiförbrukningen och utsläppen av växthusgaser sedan 2014.

Atrium Ljungberg har ett mål att alla våra byggnader ska miljöcertifieras 2021. Mer hållbara produkter kan ge oss en starkare marknadsposition och ökade intäkter. Nu arbetar vi med nya mål och hur vi kan växla upp arbetet med klimatfrågan kopplat till den hållbara staden.

Vi mäter bolagets klimatpåverkan genom scope 1, 2 och 3 utsläpp, men i olika omfattning utifrån vår direkta eller indirekta påverkan. Våra totala koldioxidutsläpp utifrån det vi mäter idag hänger ihop med energianvändning i våra fastigheter, läs mer på sidan 141.



Sjömansinstitutet och Glashuset vid Slussen i Stockholm.

AFFÄRSETIK

Atrium Ljungberg ska vara en långsiktig och pålitlig partner i alla relationer. Vi arbetar proaktivt både internt och med våra leverantörer för att motverka de risker för mutor, korruption och brott mot mänskliga rättigheter som finns i branschen.

Atrium Ljungberg analyserar löpande verksamheten gällande risker för korruption och brott mot mänskliga rättigheter. I fastighets- och byggbranschen finns de största riskerna framförallt när det gäller mutor och gåvor, kompisprissättning vid utyrning, anlitan av svart arbetskraft med sämre arbetsvillkor, arbetskraftsinvandring och skattefusk. Vi värnar om sunda affärsmetoder och arbetar därför aktivt med affärsetik bland våra medarbetare och ställer krav på leverantörer och underentreprenörer.

UPPFÖRANDEKOD FÖR MEDARBETARNA

Våra värderingar – långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande – är basen för allt vi gör i företaget. Medarbetare ska uppträda hederligt och med omtanke, engagemang och integritet gentemot affärspartners och andra medarbetare.

Vår policy för affärsetik är också vår uppförandekod och omfattar alla medarbetare och tillfälligt anställda. Vi har även riktlinjer för representation, gåvor och förmåner som ger mer konkret vägledning för medarbetarna samt ett utbildningspaket med etiska dilemman som har använts på utbildningar med alla medarbetare sedan 2017. Vi genomför också introduktionsutbildningar för nyanställda och tillfälligt anställda, där affärsetik är en viktig del. Det pågår även ett arbete

med att digitalisera delar om affärsetik i ett gemensamt onboarding-paket.

TL Bygg har en egen policy för affärsetik och inköp, de har signerat och stödjer Sveriges Byggindustriers uppförandekod samt tillämpar Institutet mot mutors näringslivskod. De är också certifierade enligt lednings- och produktcertifieringssystemet BF9K.

VISSELBLÅSARFUNKTION

Atrium Ljungberg har en funktion för vis-selblåsning som gör det möjligt att anonymt anmäla misstanke om korruption och andra brott eller policyavvikelser. Både medarbetare och samarbetspartners kan använda funktionen, som tillhandahålls av en extern leverantör. Inkomna anmälningar hanteras av en styrgrupp för vis-selblåsarfunktionen, som bevakas av bolagets chefsjurist och styrelsens ordförande. Inga anmälningar har inkommit via vis-selblåsarfunktionen och inga fall av korruption har uppdragats under 2020.

PROAKTIVT ARBETE MED LEVERANTÖRER

Vår leverantörspolicy utgör vår uppförandekod för leverantörer. Den grundadade sig på Fastighetsägarnas uppförandekod men har uppdaterats och utvecklas kontinuerligt. Den anger de minimikrav vi ställer på hela leverantörskedjan. De områden som



TL Bygg bygger bland annat bostäderna på Nobelberget i Sickla.

berörs är affärsetik, miljö, klimat, arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Detta är viktiga områden att jobba med för att minska risker för leverantörerna och säkerställa deras hälsa och säkerhet. Under 2020 reviderades leverantörskoden med uppdateringar inom området arbetsvillkor och underleverantörer. Sen tidigare har vi även utvecklat bland annat miljöavsnittet med tydligare krav. Leverantörskoden används till alla nya leverantörer och implementeras stegvis när det gäller befintliga leverantörer. Läs mer i not H.12.

När avtal tecknas, ska leverantörskoden signeras av leverantören och läggas som bilaga till avtalet. Vi följer upp nya leverantörer genom att utvärdera att vår leverantörskod har signerats. Under 2020 har 176 av 206 nya leverantörer skrivit under leverantörskoden. Dessutom genomför vi, eller en tredje part, varje år revisioner av utvalda

leverantörer. Under 2020 har 18 skrivbordsrevisioner genomförts. I år har fokus varit på leverantörer i större byggtreprenader samt ett antal av våra ramavtalsleverantörer. Inga allvarliga fall av överträdelser uppdagades.

TL Bygg ställer krav på sina leverantörer att de ska följa Sveriges Byggindustris uppförandekod och att de ska vara certifierade enligt certifieringssystemet BF9K gällande kvalitet, miljö och arbetsmiljö. En självskattningssenkät har börjat användas av leverantörerna i januari 2020. En leverantörskod är också under framtagande med tydligare krav gällande hållbarhet. TL Byggs ambition är att alla nya och befintliga ramavtalskunder ska granskas med utgångspunkt i ställda krav från och med 2021. Ingen samordnad granskning av leverantörer skedde under 2020.

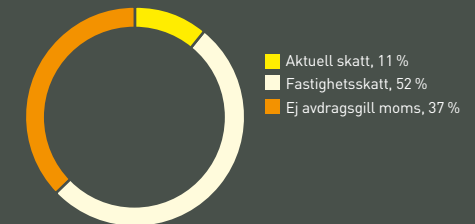
VÅR SKATTEPOLICY

Atrium Ljungberg betalar skatt i Sverige och den består av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms, stämpelskatt, sociala avgifter och särskild löneskatt. Vår skattepolicy slår fast att vi ska vara en pålitlig, långsiktig och ansvarstagande samhällsmedborgare som alltid agerar utifrån gällande lagar och regler. Skatter ska kontrolleras, redovisas och betalas korrekt.

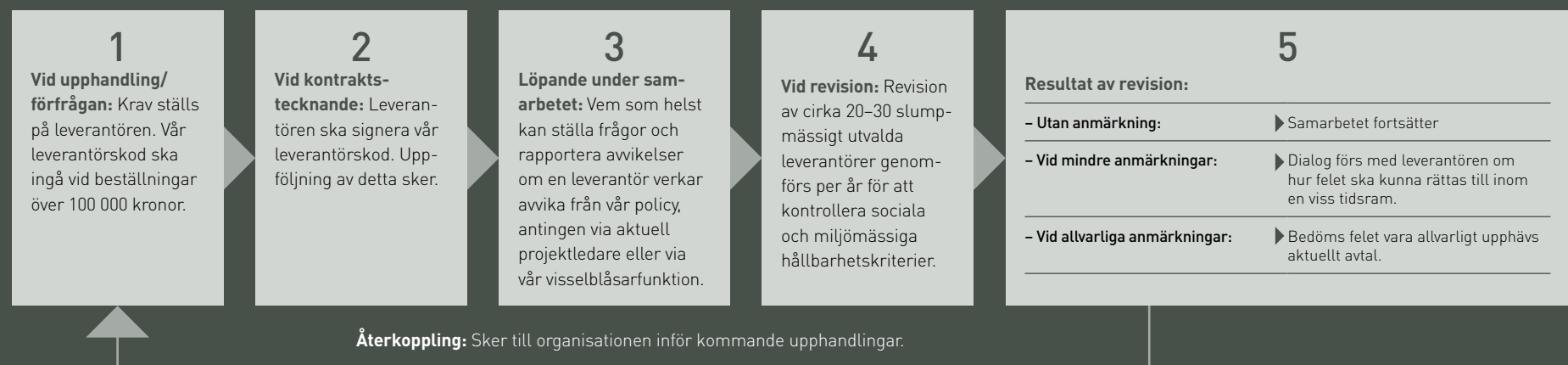
Bolaget åtar sig också att inte bedriva aggressiv skatteplanering. Med detta menar vi transaktioner utan affärsmässiga drivkrafter som bara syftar till att minska skatten. Skattepolicyen finns tillgänglig på al.se. Läs mer om betalda skatter i not H.10.

Fördelning av skatter

– Bolaget betalade under 2020 361 miljoner kronor i olika skatter, där fastighetsskatten utgör den största andelen



Process för styrning och kontroll av leverantörer



MEDARBETARE

Våra medarbetares kompetens och välmående är viktiga för att vi ska vara ett långsiktigt hållbart och framgångsrikt företag. Vi vill vara en utvecklande organisation, där lärande, engagemang, hälsa och säkerhet står i fokus.

Atrium Ljungberg fortsätter att utvecklas, vilket gör att behovet av medarbetare och ny kompetens ökar. I slutet av 2020 hade koncernen 340 (334) medarbetare, varav TL Bygg 129 anställda (127). Vi har under 2020 främst anställt fler inom affärsstöd, affärsutveckling och förvaltning. I en snabbt föränderlig värld är det viktigt att vi är en lärande organisation där medarbetarna ständigt utvecklar sig och tar till sig ny teknik. Vi tror också på att de bästa idéerna föds i samverkan mellan människor med olika bakgrund och erfarenheter. För mer fakta om vår personalstyrka, se not H.9

LIKA VÄRDE OCH JÄMSTÄLLDHET

Vårt grundläggande synsätt är att alla människor har lika värde och rätt till lika behandling. Medarbetarna ska ges samma möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran, inom ramen för sin kompetens och vilja. Arbetsvillkoren styrs av kollektivaavtalen. Lönesättningen tar hänsyn till branschstatistik och medarbetarnas individuella prestation. Lönerna kartläggs årligen och inga omotiverade skillnader fanns mellan könen enligt årets undersökning. Vi har inte heller haft några rapporterade fall av diskriminering under året.

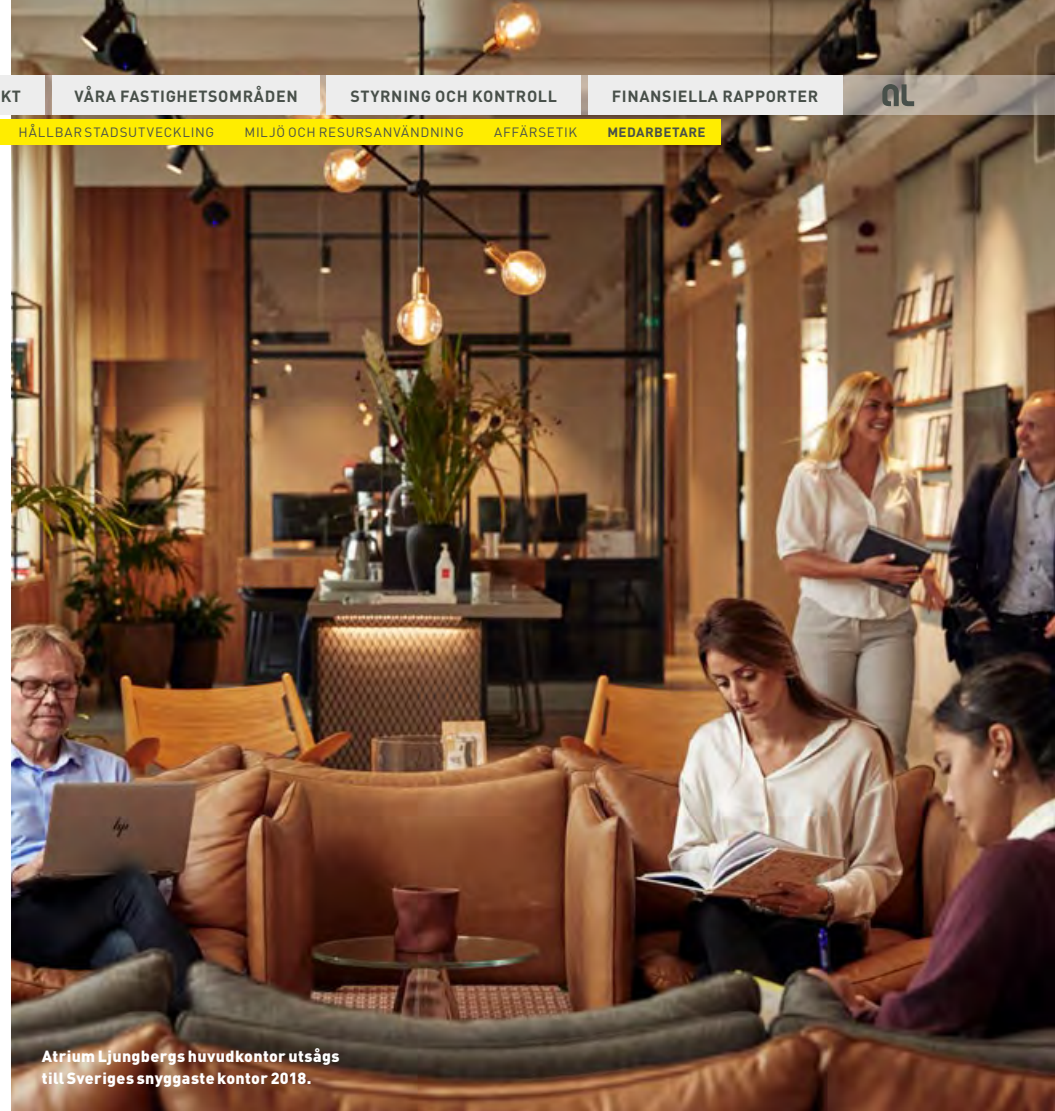
Fastighets- och byggbranschen är fortfarande mansdominerad. I Atrium

Ljungberg-koncernen är 70 procent (72) av medarbetarna män, vilket är en knapp förändring jämfört med föregående år. Vi har dock uppnått en jämn könsfördelning i ledningsgruppen och i de administrativa stödfunktionerna. Det finns fortfarande områden att utveckla. Till exempel är yrkesarbetarna och drifttekniker inom koncernen övervägande män, vilket speglar branschen i övrigt.

TL Bygg har genom aktiva åtgärder tagit fram handlingsplaner för att motverka diskriminering och har under 2020 arbetat extra med att motverka "byggjargonger". En enkät har genomförts bland kvinnliga medarbetare för att fånga upp eventuellt upplevd diskriminering. Det kvinnliga nätverket som startades 2018 fortsätter att träffas kontinuerligt.

EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

Vi genomför årligen undersökningen Great Place To Work® (GPTW) för att mäta vår ambition att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Vårt mål är att varje år uppnå ett genomsnittligt förtroendeindex på minst 85 procent. Atrium Ljungberg har använt undersökningen sedan 2011 och samtliga medarbetare ingår. De senaste sju åren har resultatet överträffat målet. I 2020 års undersökning blev resultatet 89 procent (87). Den bästa utvecklingen såg vi inom området att chefer visar intresse för medarbetare utöver

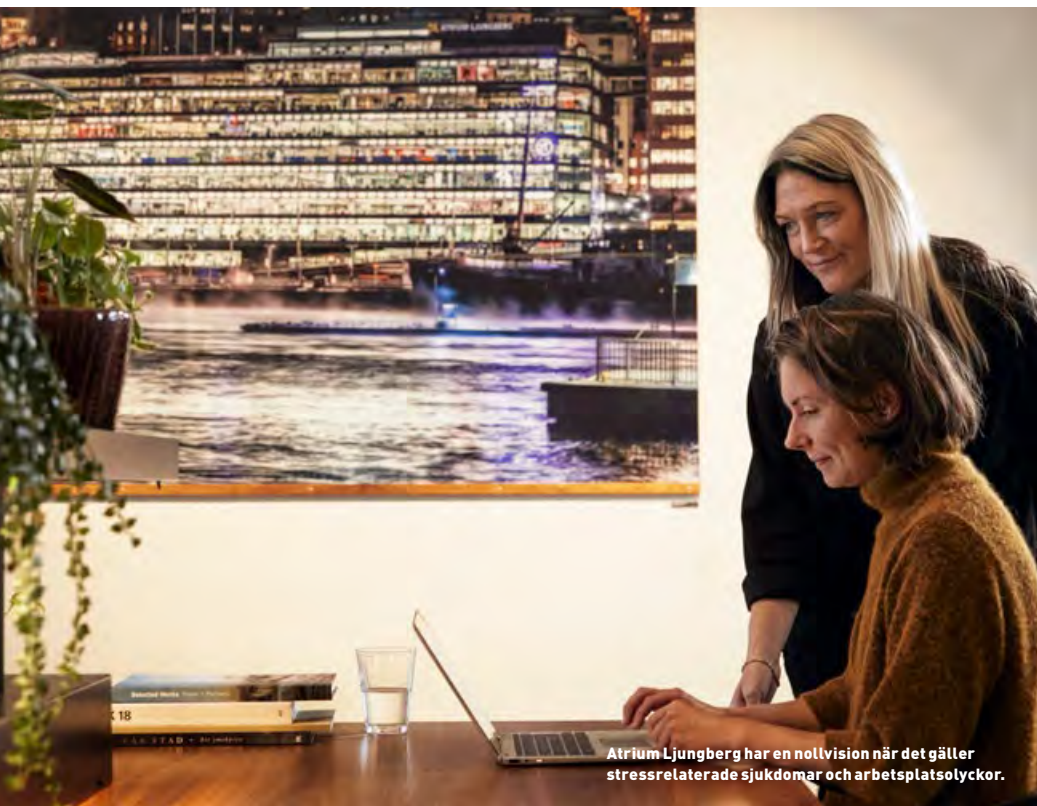


Atrium Ljungbergs huvudkontor utsågs till Sveriges snyggaste kontor 2018.

sin yrkesmässiga roll, vilket kan hänga ihop med det större fokuset på tätare avstämningar när det har varit mer distansarbete under året. I undersökningen fick vi lite sämre betyg gällande att medarbetare tas emot väl vid byte av arbetsuppgifter. Detta kan bero på att det kan vara svårare att göra en introduktion under distansarbete.

TL Bygg har använt GPTW-undersökningen sedan 2011 för tjänstemän och sedan 2016 för både tjänstemän och yrkesarbetare. Det

långsiktiga målet är att nå ett totalt index om 86 procent. Resultatet för 2020 blev 79 procent, vilket är samma resultat som 2019. Trots att dotterbolaget inte når upp till målet är det ett bra resultat med tanke på pågående pandemi och de utmaningar det innebär. Vi arbetar aktivt för att förbättra förhållandena genom att skapa handlings- och åtgärdsplaner tillsammans med yrkesarbetarna. En del av arbetet påbörjades redan under december månad och fortsätter under 2021.



Atrium Ljungberg har en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor.

MEDARBETARNAS UTVECKLING OCH ENGAGEMANG

Nyckeln till vår framgång är nöjda, ansvarstagande och engagerade medarbetare. För att känna engagemang är det viktigt att alla förstår vad som förväntas av dem och hur deras insats bidrar till vår affär. Vi använder därför en Performance management-process som hjälper chefer och medarbetare att fokusera på rätt saker och på medarbetarens utveckling. Alla Atrium Ljungbergs medarbetare och TL Byggs tjänstemän omfattas av processen.

I processen ingår utvecklingssamtal, handlingsplaner och uppföljningar. För varje medarbetare sätts individuella mål och handlingsplaner för utveckling, prestation, innovation och hållbarhet. Detta görs i årliga målsamtal med uppföljning två gånger per år. Medarbetarna inom Atrium Ljungberg har också minst åtta löpande feedback-samtal varje år med sin chef. Medarbetarna på Atrium Ljungberg får varje år utvärdera sin chef och denna feedback nyttjas för utveckling av ledarskapet. TL Bygg genomför också årliga medarbetarsamtal med samtliga yrkesarbetare.

Under året har utbildningar hållits inom bland annat personlig effektivitet och arbetsmiljö. Ledare inom Atrium Ljungberg deltar varje år på chefsdagar och i år har det skett ett flertal chefsutbildningar digitalt. Generellt i år har det varit ett stort fokus på utbildning och utveckling när det gäller digitala hjälpmedel, både att lära sig nytt samt att mötena har blivit digitala. Även årets konferens genomfördes digitalt med ett stort engagemang. Ett sätt att hålla engagemanget uppe under året har varit att införa tätare avstämningar med respektive chef och grupp, men också digitala frukostmöten med information från ledningen och olika delar av organisationen.

Vi har också fokus på framtida medarbetare och att bidra till deras utveckling. Vi tillhandahåller praktikplatser för elever från yrkeshögskolor. Vi anställer även sommarjobbare i förvaltningsorganisationen. Atrium Ljungberg har inte behövt säga upp eller förtidspensionera medarbetare, och har därför inte något program för övergångsstöd.

NOLLVISION FÖR SJUKDOM OCH OLYCKOR

Atrium Ljungberg har en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor. I fastighets- och byggbranschen förekommer allvarliga hälso- och säkerhetsrisker. I kontorsmiljön är riskerna framförallt relaterade till den psykiska hälsan. I driften av fastigheterna och i byggverksamheten är skador på händerna de vanligaste olyckorna. Atrium Ljungberg har huvudansvaret för arbetet men även medarbetarna har en viktig roll som tydliggörs i bolagets arbetsmiljöorganisation. I samarbete med de anställda finns även en arbetsmiljökommitté inom bolaget. HR leder arbetet där ombud för de anställda deltar, ett arbete för att minska risker för olyckor och sjukdomar och öka trivselen på arbetsplatsen.

Under 2020 fortsatte vi att genomföra hälsokontroller för alla medarbetare på Atrium Ljungberg för att upptäcka ohälsa. Koncernens medarbetare får friskvårdsstöd (via den digitala plattformen Wellnet) i form av bidrag till olika typer av träning och aktiviteter. Vi genomför även andra hälsoaktiviteter såsom träning på arbetsplatsen. I år har denna skett digitalt eller utomhus. Vi har också interna trafikregler för hur vi ska jobba med möten, e-post, telefon och Teams. Under medarbetarsamtalen sätts ett eget personligt hållbarhetsmål för varje individ. Atrium Ljungbergs medarbetare erbjuds också en frivillig hälsoförsäkring som ger tillgång till specialistvård, läkare online och samtalsstöd.

För att motverka arbetsplatsolyckor genomförs regelbundna arbetsmiljöutbildningar för projektledare, tekniska förvaltare och tjänstemän inom produktion på TL Bygg. En arbetsmiljökommitté träffas fyra gånger per år. Det finns ordnings- och skyddsregler på varje byggarbetsplats, skyddsombud utses och skyddsronder genomförs. Det är viktigt att hålla fokus på förebyggande säkerhetsarbete.

TL Byggs ledningssystem är certifierat enligt BF9K som är ett lednings- och produktcertifieringssystem som ställer krav på kvalitet, miljö och arbetsmiljö likt en ISO-certifiering, men är direkt anpassat för byggbranschen. TL Bygg har varit certifierade sedan 2002 och arbetar aktivt för en minskad negativ miljöpåverkan och har regler och rutiner för att alla medarbetare ska ha en god arbetsmiljö. Varje år sker en tredjepartsrevision. 2020 utfördes den av Det Norske Veritas.

Vi lever i en föränderlig värld

Spelplanen för verksamheter ändrar hela tiden skepnad och nya affärsmodeller utvecklas snabbt. Ett föränderligt ekosystem kräver snabba och flexibla aktörer men kanske viktigast av allt, aktörer med helhetsperspektiv som bidrar till långsiktigt värdeskapande.

HÅLLBARHET

Hållbarhet har på kort tid utvecklats till en faktor som är av yttersta strategisk vikt för bolag som vill vara långsiktigt relevanta. Hållbarhetsbegreppet har utvecklats till att innefatta flera aspekter utöver miljö. Frågor som socialt ansvarstagande, affärsetik och bolagsstyrning är idag nyckelkomponenter i begreppet hållbarhet. Bolagen behöver ta ett tydligare helhetsansvar för hela sin affärskedja och bidra på de marknader där de är verksamma. Kunderna efterfrågar hållbara lösningar och leverantörerna vill jobba med långsiktiga och stabila kunder. Bolagets hållbarhetsprofil väger allt tyngre när morgondagens medarbetare väljer sin framtida arbetsgivare.

Grön finansiering har de senaste åren vuxit i betydelse och är numera en integrerad del i många bolags hållbarhetsarbete och finansieringsstrategi. Bolag med god kontroll på hållbarhetsfrågan kan få säkrare och ibland också billigare tillgång till kapital i takt med att allt mer kapital söker sig till gröna placeringar.

KONSUMTIONSMÖNSTER

Handeln är inne i en strukturomvandling där vi sett stora förändringar i konsumtionsmönster under de senare åren. E-handeln fortsätter att vinna mark och har under 2020 fått en stor draghjälp av covid-19-pandemin. För dagligvaruhandeln, som 2019 endast hade två procent andel e-handel, innebar 2020 en rekyl för den digitala matförsäljningen och hemleverans. Samtidigt har initiativ som "support your local", som handlar om att gynna lokala butiker och producenter vuxit sig starkare i samband med pandemin.

Vi noterar en långsiktig och tydlig förändring i människors sätt att konsumera. En förändring som inte enbart är kopplad till pandemin. Detta är kanske särskilt tydligt i de yngre generationerna. I takt med att medvetenheten kring att vår planets resurser är ändliga påverkas både livsstil och konsumtionsmönster. Tydliga exempel är det stora intresset för ekologisk och närodlat mat. Vi ser även ett ökat intresse för cirkulär ekonomi och att genom minskad konsumtion och eget ägande bidra till en bättre och mer hållbar miljö.

TEKNISK UTVECKLING OCH NYA AFFÄRSMODELLER

Logiken för värdeskapande förändras i takt med att tekniken utvecklas. Nya produkter, tjänster, beteenden och affärsmodeller uppstår i spåren av denna utveckling. Fysiska varor transformeras till digitala tjänster och i allt snabbare takt skapas nya fenomen som exempelvis delningsekonomin, där varor och tjänster kan säljas, köpas, samägas, bytas eller återbrukas. Delningsekonomin utmanar och skapar nya värden där den nära relationen till kunden blir viktigare än någonsin. För att behålla sin relevans behöver alla företag följa med i denna förändring och löpande uppdatera sin förståelse för var man befinner sig i det nya ekosystemet. Dels i termer av möjligheter till nya erbjudanden och lösningar, dels i termer av risker för att bli utkonkurrerad av nya, effektivare modeller för värdeskapande.

En annan stark trend är kraven på service. Kunder är allt mer välinformerade och kritiska, de vet vad god service

MARKNAD OCH OMVÄRLD 28

OMVÄRLD OCH TRENDER	28
KONTOR	30
DETALJHANDEL	31
BOSTAD	32
TRANSAKTION	33



är och förväntar sig snabb leverans. Ett dåligt bemötande kan vara förödande för ett företag då recensioner sprider sig blixtnabbt via sociala medier. Vi ser också att kraven på individanpassad service ökar. Konsumenten vill helt enkelt inte vara en i mängden utan få erbjudanden kopplade till våra preferenser och livsstil. Bekvämlighet är nyckelordet och kan vara avgörande för en konsuments val.

I digitaliseringens fotsår ökar människors krav på flexibilitet. Trenden syns inom många områden men är kanske tydligast på arbetsmarknaden. Digital teknik har förändrat vårt sätt att arbeta, det är ingen nyhet att många människor uppskattar friare arbetstider då det underlättar i vardagslivet. Under 2020 har covid-19-pandemin accelererat förändringen i arbetsmönster då vi tvingats till ökat distansarbete. För att klara en så omfattande förändring på våra arbetsplatser kommer kraven på ledarskap att öka. Framgångsrika ledare kommer att vara de som fokuserar på individens självledarförmåga och att skapa en stark företagskultur, även på distans.

MÅNGFALD

Jämställdhetsfrågan är inget nytt fenomen men på senare år har ämnet fått en allt större

plats på agendan. Trots detta kan vi konstatera att det i Sverige, som är ett av världens mest jämställda samhällen, fortfarande är glesst med kvinnor i näringslivets toppskikt.

Jämställdhetsfrågan handlar dock inte bara om jämn könsfördelning, under senare tid märks även ett ökat fokus på mångfald ur ett bredare perspektiv. Flera rapporter vittnar om att näringslivet sakta börjar förstå vikten av att företag speglar sin omvärld. Att det nu krävs en bredare representation och att lyfta perspektiv som, med en allt för homogen medarbetarskara, riskeras att missas helt. Heterogena grupper har ofta en större förmåga att bidra med fler erfarenheter och nya infallsvinklar. Det ger högre innovationskraft internt, och externt resulterar det i nya affärer, förbättrad kundinsikt och möjlighet att locka mer drivna kandidater som vill arbeta i en inkluderande arbetsmiljö. Mångfald ger, som ordet antyder, många fördelar. Även affärsmässiga.

För att öka mångfalden i en bransch krävs strategiska beslut men även att ändra en många gånger djupt rotad föreställning att det "inte finns andra människor att anlita". Samma argument och föreställningar känns igen från jämställdhetsdebatten och precis som i

Digital teknik har förändrat vårt sätt att arbeta, vilket ökar kraven på ledarskap.

HUR PÅVERKAS STÄDERNAS ATTRAKTIVITET AV PANDEMIN?

ETT PAR ORD MED ...



Vad är det som gör städer attraktiva? Finns det risk att urbaniseringen kommer att stanna av på grund av pandemin? Charlotta Mellander, professor i nationalekonomi med fokus på regional ekonomi vid Handelshögskolan i Jönköping, tror att våra storstäder kommer fortsätta att växa.

"Städer har två fördelar jämfört med mindre platser. Det ena kallar vi inom forskningen för agglomerationseffekter, en slags produktionsfördel. Om du fyller en plats med många olika människor som kan olika saker så får du en mer effektiv arbetsmarknad. Är du mer produktiv kan företagen i sin tur betala högre löner, vilket i sig attraherar fler. Det andra är en konsumtionsfördel, platser som kan erbjuda en bredd av varor, tjänster och upplevelser är mer attraktiva."

Under det senaste året har täta miljöer med många människor ifrågasatts från vissa håll. Charlotta Mellander tror dock inte att pandemin kommer att bromsa urbaniseringen.

"Det är främst yngre som flyttar och de kommer troligen fortsatt att lockas till städerna. Staden har fortfarande produktionsfördelen att leva på fram till dess att pandemin är över och med all sannolikhet mycket urbana verksamheter startar upp igen."



Platser som kan erbjuda en bredd av varor, tjänster och upplevelser är mer attraktiva.

CHARLOTTA MELLANDER

Professor i nationalekonomi med fokus på regional ekonomi, Handelshögskolan i Jönköping

den frågan kommer det att krävas att företag och organisationer skaffar sig kunskap och verktyg för att en förändring ska ske.

Jakten på kompetens hårdnar. För att vara fortsatt lönsam och konkurrenskraftig måste företag kunna locka de bästa talangerna, vilket är omöjligt om man håller fast vid förlegade strukturer och normer. Framtidens ledare kräver en attraktiv och inkluderande arbetsplats, och mångfald leder även till ökad lönsamhet.

Kanske är ändå den största katalysatorn för förändring den allmänna opinionen. Representation har blivit allt viktigare och något som samhället, inte minst en yngre, värderingsstyrd generation, efterfrågar och kräver. På samma sätt som att ett genomtänkt och aktivt hållbarhetsarbete de senaste tio åren gått från att vara något endast ett mindre antal bolag arbetat med till att idag ses som en ren hygienfaktor, kommer ett bredare mångfaldsarbete också att utvecklas framåt.

KONTOR PÅ STARKA MARKNADER

Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter återfinns i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala där vi sett en positiv hyresutveckling och låga vakanser. Trots att traditionella arbetssätt har utmanats under pandemin spås kontoren ha en fortsatt viktig roll för företag även i framtiden.

FORTSATT STARK KONTORSMARKNAD

Kontorssegmentet präglas av viss osäkerhet kopplad till hur framtidens arbetsplatser kommer utvecklas till en följd av covid-19-pandemin. Hittills indikerar marknaden att hyresnivåerna har stått emot pandemins effekter relativt väl samtidigt som transaktionsvolymen inom segmentet utgör en stor del av den totala volymen för 2020. Kontorets position som mötesplats, varumärkesbyggare, innovationsmotor och en viktig komponent för företagskultur ska inte underskattas och behovet av kontor bedöms vara av högsta vikt för företag framöver, trots att traditionella arbetssätt utmanas av nya arbetsformer.

STOCKHOLM

Vakansgraden i centrala Stockholm ökade något under året från historiskt låga nivåer och stabiliserades runt fem procent, i nivå med det långsiktiga medelvärdet. Sett över hela innerstaden var utvecklingen mest stabil på Södermalm och Gärdet/Värtahamnen jämfört med föregående år.

Den ökade vakansen kan ha en positiv effekt för marknaden genom att möjliggöra flyttkedjor som tidigare begränsats av det låga utbudet. Hittills har den ökade vakansgraden inte haft någon effekt på hyresnivåerna.

GÖTEBORG

Även i centrala Göteborg ökade vakanserna något under året från historiskt låga nivåer. Vid slutet av 2020 var vakansgraden 5,5 procent, vilket är något högre än det långsiktiga medelvärdet. Hyresnivåerna i staden har varit oförändrade sedan årsskiftet. De närmaste åren kommer att karaktäriseras av stora projektvolymen som kommer att färdigställas under perioden 2021–2023.

MALMÖ

Vakansnivåerna i centrala Malmö ökade under årets sista kvartal och slutade på 10,5 procent. Den relativt höga vakansgraden kan delvis förklaras av flera år med höga nyproduktionsvolymen, delvis uppfört på spekulation. I Västra hamnen och Hyllie var vakanserna stabila under året. Hyresnivåerna i Malmö var stabila under 2020.

UPPSALA

I centrala Uppsala sjönk vakansnivåerna under 2020 från cirka sex procent ner till dryga fem procent vid slutet av året. Utvecklingen på hyresmarknaden var stabil under året.

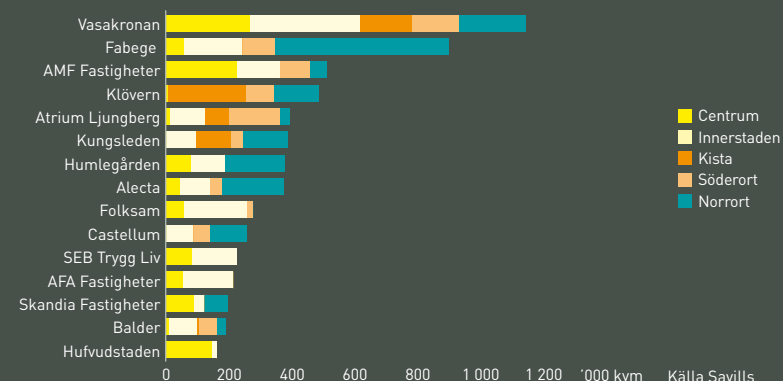
Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Kontor

Delmarknader	Kontorsyta, '000 kvm	Andel Atrium Ljungberg, %
Stockholm		
CBD (Central Business District)	1 808	1
Innerstaden	3 565	3
Närförort, norr	2 000	2
Närförort, söder	861	22
Kista	900	7
Göteborg		
Lindholmen	288	24
Malmö		
Innerstaden, inkl CBD	852	3

Källa: Savills och Strategifastighetsområdet

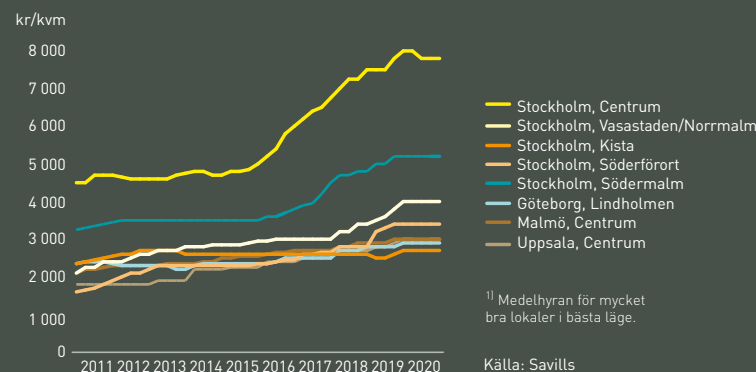
Uthyrbar kontorsarea i Stockholm

– Atrium Ljungberg är den femte största fastighetsägaren av kontor i Stockholm



Hyresutveckling i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala¹⁾

– Kraftig ökning av marknadshyran under de senaste åren på Atrium Ljungbergs flesta delmarknader



DETALJHANDELN FORTSÄTTER VÄXA

Atrium Ljungbergs handelsplatser är koncentrerade till några av de främsta tillväxtområdena i Stockholm, Malmö och Uppsala. Detaljhandeln hade en positiv tillväxt under 2020, trots att året dominerades av restriktioner och rekommendationer om social distansering. Skillnaden mellan olika detaljhandelsbranscher var dock stor.

DETALJHANDELN 2020

Detaljhandeln växte med 3,7 procent under pandemiåret 2020, vilket gör att branschen upplevt positiv tillväxt varje år sedan 1997. Både dagligvaruhandeln och sällanköps-handeln hade positiv tillväxt med 3,2 procent vardera.

Det som särskiljer 2020 är de stora differenserna inom detaljhandels delbranscher. Hemelektronik- och byggvaruhandeln har gått starkt under pandemin, samtidigt som framförallt beklädnadshandeln hade ett tufft år. Branscher med en starkt positiv tillväxt kan kopplas till ökad tid i hemmet, med elektronisk utrustning tillika renoveringar

och upprustning av den egna utemiljön. Störst tillbakagång finns motsatt i de branscher som i hög grad exponeras mot social närvaro. Inköpen inom kläd-, sko-, och optikhandel backade kraftigt. Efter den milda vintern fick sporthandeln ett stort uppsving under sommarhalvåret, när kläder och utrustning för friluftsliv hade goda dagar. Störst framgång hade aktörer med e-handelsförsäljning. Tillväxten för e-handeln landade enligt PostNord på hela 33 procent för helåret 2020.

E-HANDEL FÖR FLER I PANDEMINS SPÅR

Pandemin har snabbat på vissa konsumtionsförändringar som tidigare låg flera år

fram i tiden. Förutom att e-handeln generellt ökat kraftigt, är det främst i de högre åldersgrupperna som försäljningen haft störst tillväxt. För de kunder som tidigare valt att enbart handla fysiskt har pandemin och rekommendationer om att hålla sig hemma bidragit till många nya digitala konsumenter. För dagligvaruhandeln som historiskt är en bransch med en låg e-handelsandel på runt två procent, innebar 2020 en rekyl för den digitala matförsäljningen. Hemleverans med mat ökade enligt Dagligvaruindex under året med 50 procent och upphämtning i butik med 155 procent. Som en jämförelse ökade e-handelsförsäljningen av hemelektronik med 37 procent under året, enligt PostNords e-barometer. Branschen hade 2019 en e-handelsandel på ungefär 33 procent.

DETALJHANDELN UNDER KOMMANDE ÅR

Detaljhandeln förväntas nå positiv tillväxt även under de kommande två åren enligt prognos från HUI. Tillväxten förväntas bli något lägre än under de senaste åren, där framförallt dagligvaruhandeln har en låg tillväxt i och med de stora volymförändringarna

under 2020. Prognosen ligger på 2,5 procent för 2021 och två procent för 2022.

ÅTERHÄMTNING I SIKTE FÖR DEN FYSISKA HANDELN

E-handelsförsäljningen kommer sannolikt att fortsätta gynnas av restriktioner och förändrade konsumtionsmönster kopplade till pandemin. Första halvan av 2021 förväntas likna 2020 men på sikt bör vaccinering och därmed lättare restriktioner åter locka kunder till fysiska butiker. Det finns ett uppdämt behov av att träffas och konsumera och detta bör ge positiva effekter för detaljhandeln.

Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Handel

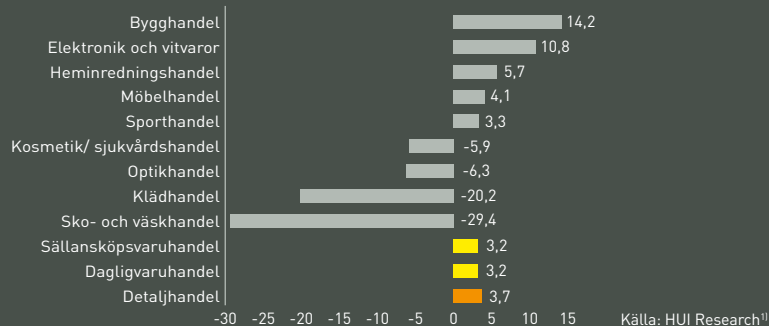
Kommun	Omsättning kommunen mkr ¹⁾	Andel Atrium Ljungberg, %
Stockholm	72 759	0
Nacka	7 594	43
Uppsala	16 449	18
Malmö	25 924	7

¹⁾ Avser omsättning per kommun 2019.

Källa: HUI Research

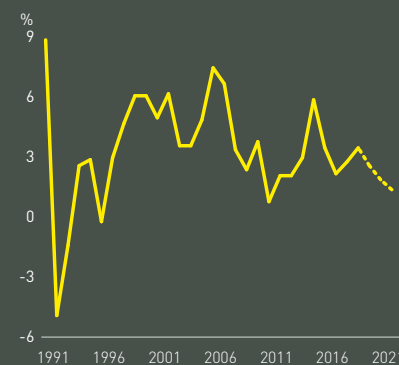
Detaljhandelns utveckling 2020 per delbransch, löpande priser

– Varierande tillväxt inom sällanköpsvaruhandel där möbler och hemutrustning gick starkt men mode har det fortsatt tufft



Detaljhandelns utveckling och prognos 1991–2021, löpande priser

– Positiv tillväxt varje år sedan 1997 i detaljhandeln



Källa: HUI Research¹⁾

¹⁾ Siffror från HUI Research kan komma att uppdateras.

BOSTÄDER I TILLVÄXTREGIONER

Våra bostadsbyggrätter och bostäder finns i Stockholm, Uppsala och Malmö. Trots pandemin fortsatte priserna på bostadsrätter att stiga under året och utbudet av nyproducerade bostadsrätter stabiliserades, dock på en lägre nivå än tidigare år.

STARK UTVECKLING PÅ BOSTADSRÄTTSMARKNADEN

Under 2020 steg bostadsrättspriserna på samtliga av Atrium Ljungbergs marknader. Grundläggande faktorer såsom befolkningstillväxt, urbanisering, ekonomisk tillväxt och låga räntor skapar stor efterfrågan på bostäder. Efter en stark inledning under årets första månader utlöste pandemins effekter en stor oro på marknaden, vilket resulterade i en negativ prisutveckling. Marknaden återhämtade sig dock under sommaren och hösten vilket medförde rekordnivåer. Sett till hela året steg priserna på bostadsrätter med sju procent och på villor med 13 procent. Under året såldes 120 000 bostadsrätter vilket var över 8 000 fler än förra året. Det sammanlagda försäljningsvärdet för bostäder på successionsmarknaden var 14 procent högre än föregående år.

Bostaden har under året blivit alltmer central i många liv vilket bidrog till ökad aktivitet på marknaden. Att vi under pandemin spenderar mer tid och arbete i hemmet leder till ändrade boendepreferenser vilket medför en ökad efterfrågan på större bostäder och boenden med trädgård och tillgång till natur. Tillsammans med en tro på fortsatt stigande priser bidrar detta till att omsättningshastigheten är hög. Prisuppgången på större bostäder ökar mer än för mindre.

Antalet påbörjade flerbostadshus var stabilt och antalet beviljade bygglov tyder på att trenden fortsätter. Efterfrågan på hyresrätter i Atrium Ljungbergs marknader är fortsatt stabil. Kötider i förmedlad nyproduktion visar på fortsatt stabil efterfrågan.

STOCKHOLM

Bostadsrättspriserna i Stockholm har fortsatt stiga under 2020. Omsättningstakten på successionsmarknaden har varit rekordhög samtidigt som utbudet av nyproducerade bostäder har legat stabilt. Under året har både byggstarter och försäljningsstarter ökat i Stockholmsregionen. Under året säljstartades cirka 6 500 bostadsrättslägenheter i Stockholms län. Detta motsvarar drygt 200 säljstartade projekt. Antalet byggstartade flerbostadshus fram till det tredje kvartalet ökade med 17 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Befolkningstillväxten fortsätter och länet växer årligen med omkring 35 000 personer. Bostadsförmedlingen Stockholms bostadsko ökade med cirka fem procent trots en sjunkande kötid. Totalt antal sökande i kön är cirka 700 000 personer.

Den genomsnittliga kötiden sjönk från åtta till cirka sju år för nyproducerade hyresrätter.

MALMÖ

Bostadsrättspriserna i Malmö fortsatte att stiga under större delen av 2020. Malmö hade den mest positiva prisutvecklingen av landets storstadsregioner. Antalet påbörjade

flerbostadshus har de senaste åren legat stabilt. Malmöregionens befolkning växer med cirka 17 000, motsvarande en dryg procent.

I Malmö ligger den genomsnittliga kötiden för en nyproducerad hyresrätt stabilt vilket tyder på en fortsatt efterfrågan på hyresrätter.

UPPSALA

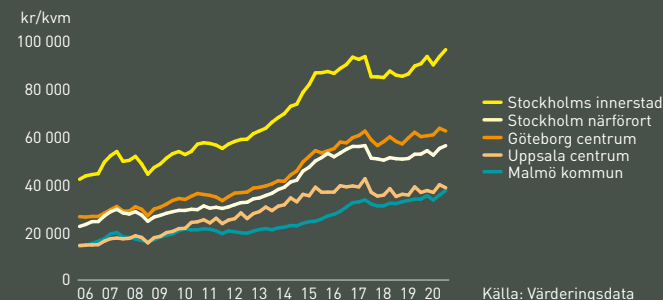
Bostadsrättspriserna i Uppsala steg med undantag för en svag inledning på året med anledning av pandemin. Bostadsmarknaden i Uppsala har präglats av ett stort utbud, men utbudet av nyproducerade bostadsrätter har sjunkit kraftigt de senaste åren och normaliserades under 2020.

Uppsalaregionen är fortsatt en av de snabbast växande regionerna i Sverige med en befolkningstillväxt om cirka 4 000 personer för årets tre första kvartal, vilket motsvarar en ökning om en procent. Uppsalaregionens tillväxt kommer främst från ett starkt inrikes flyttnetto.

Den genomsnittliga kötiden för en nyproducerad hyresrätt har minskat från 3,5 år till 2,5 år det senaste året, med anledning av ett ökat utbud. Sedan 2016/2017 har nyproduktionen i Uppsala till stor del utgjorts av hyresrätter.

Bostadsrättspriser i utvalda områden, löpande priser

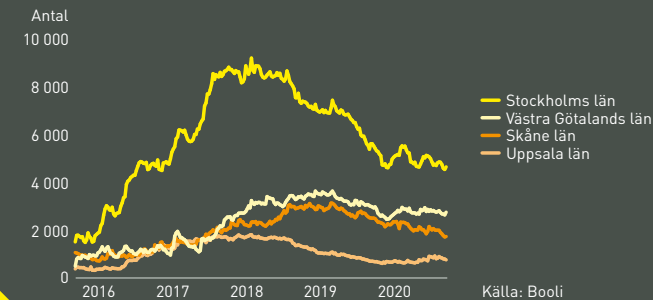
– Ökning av bostadsrättspriserna under 2020 på Atrium Ljungbergs delmarknader



Källa: Värderingsdata

Nyproducerade bostäder till salu

– Utbudet av nyproducerade bostäder har minskat, framförallt i Stockholm och Uppsala



Källa: Booli

AKTIV TRANSAKTIONSMARKNAD

Transaktionsmarknaden uppvisar fortsatt höga omsättningsvolymen trots pågående global pandemi. Fortsatta ekonomiska stimulanser i kombination med låga räntor och god tillgång på kapital tros gynna efterfrågan på fastigheter även framöver.

TRANSAKTIONSMARKNADEN 2020

Trots en global pandemi som haft en negativ inverkan på både ekonomi och samhälle har fastighetsmarknaden visat stor motståndskraft under 2020. Totalt omsattes fastigheter till ett värde om cirka 209 miljarder kronor, vilket är den näst högsta noteringen som någonsin har uppmätts. Jämfört med rekordåret 2019 minskade årets transaktionsvolym med fem procent.

Transaktionsmarknaden under 2020 har karaktäriserats av portföljtransaktioner som utgjorde 60 procent av totala transaktionsvolymen. Den genomsnittliga transaktionsvolymen uppgick till 337 miljoner kronor vilket är 21 procent högre än genomsnittet för de senaste fem åren.

INTERNATIONELLA INVESTERARE FORTSATT AKTIVA

Volymen av utländskt kapital som har tagit sig in på den svenska fastighetsmarknaden begränsades under årets första hälft på grund av bland annat reserestriktioner och karantäner. Trots detta har utländska investerare svarat för 23 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket motsvarar cirka 49 miljarder kronor. Vårt att notera är att utländska investerare har agerat nettoköpare för fjärde året i rad.

STOR EFTERFRÅGAN PÅ SÄKRA KASSAFLÖDEN

Till följd av osäkerheten som råder kring den ekonomiska utvecklingen har intresset för fastighetsinvesteringar med säkra kassaflöden ökat under året. Med en transaktionsvolym på 62 miljarder kronor och en marknadsandel på 29 procent var bostadsfastigheter det enskilt största segmentet under året. Samhällsfastigheter var det näst största segmentet med 19 procent, följt av lager- och logistikfastigheter som utgjorde 17 procent. Stockholm svarade för den största andelen på 38 procent, följt av Malmö på 11 procent och Göteborg på 9 procent.

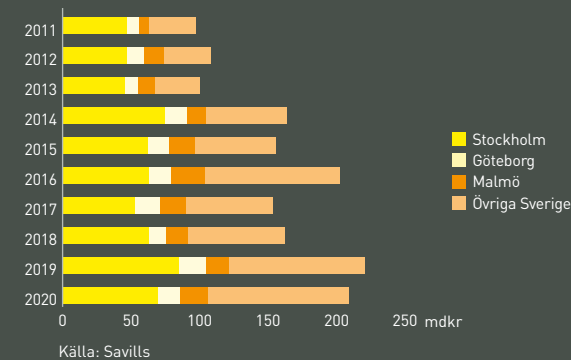
FÖRUTSÄTTNINGAR INFÖR 2021

På osäkra marknader tenderar fastighetsinvestorare att söka säkra kassaflöden, vilket fortsatt bör stötta efterfrågan på hyresbostäder och samhällsfastigheter samt andra objekt kopplade till säkra kassaflöden genom långa hyresavtal och starka hyresgäster.

Mycket tyder på en ekonomisk återhämtning och positiv BNP-tillväxt under 2021 i samband med att vaccinering genomförs i stor skala. Fortsatta ekonomiska stimulanser kombinerat med en expansiv penningpolitik från Riksbanken bör bidra till ett fortsatt lågt ränteklimat under 2021. De låga räntorna kombinerat med en god tillgång på kapital kommer gynna efterfrågan på fastigheter som investeringsalternativ under året.

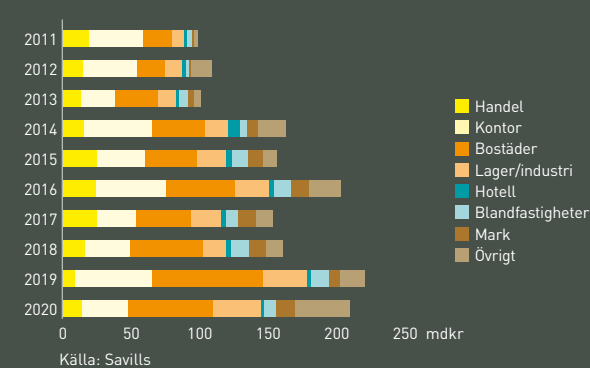
Transaktionsvolym per geografiskt område

– Totalt omsattes fastigheter för 209 miljarder 2020



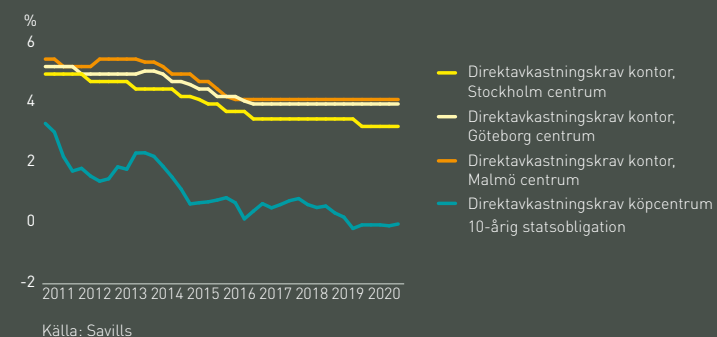
Transaktionsvolym per fastighetstyp

– Stark efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter under 2020



Direktavkastningskrav och 10-årig statsobligationsränta

– Fortsatt stor skillnad mellan avkastningskrav på fastigheter och statsobligationsräntan



Stark finansiell ställning

Atrium Ljungberg är en långsiktig ägare med stark finansiell ställning. Att utveckla, bygga och äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som kräver god tillgång till finansiering. Valet av kapitalstruktur ger en önskad kombination av finansiell risk i förhållande till finansieringskostnad.

FINANSMARKNADEN 2020

Våren präglades av covid-19-pandemin och kraftigt fall i Sveriges BNP. Under tredje kvartalet sågs en återhämtning av ekonomin när smittspridningen sjönk men de sista tre månaderna, när den andra vågen av smittspridning sköjde in över Sverige och övriga Europa, bröts denna återhämtning något. Enligt en rapport från SCB växte Sveriges ekonomi med 0,5 procent under sista kvartalet 2020 och BNP för helåret 2020 bedöms ha minskat med 2,8 procent.



De finansiella marknaderna drabbades av likviditetsproblem under slutet av första och hela andra kvartalet 2020 vilket bland annat ledde till svårigheter för företag att finansiera sig via kapitalmarknaden. Genom kraftiga stimulanspaket och stödköp av obligationer skedde en återhämtning under hösten. Detta resulterade även i en prissättning på nivåer likt innan pandemin.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, uppgick vid årsskiftet till -0,05 procent

jämfört med 0,15 procent i början av året. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årsskiftet till 0,39 procent jämfört med 0,67 procent vid årets början.

FINANSMARKNADEN 2021

Den globala ekonomin bedöms börja återhämta sig under 2021. Dock har början av året präglats av osäkerhet kopplat till bland annat fortsatt virus-spridning och nya nedstängningar. På den positiva sidan finns påbörjad vaccination, fortsatta ekonomiska stimulanser inom EU och USA samt underliggande signaler om en önskan från företag och hushåll om att återgå till mer normaliserade nivåer gällande produktion och konsumtion.

I Sverige förväntas återhämtningen ta fart igen under andra kvartalet och i senaste prognosen från Konjunkturinstitutet förväntas en BNP-tillväxt om 3,1 procent för 2021, även om osäkerheten ökat. Lågkonjunkturen förväntas bli djup men tack vare en expansiv finanspolitik och rekordstora budgeterade åtgärder är de offentliga finanserna fortsatt

starka med stort manöverutrymme att ytterligare stötta ekonomin med offentliga medel.

Riksbankens styrränta bedöms lämnas oförändrad på noll procent med primärt fokus på inflationsmålet under de närmaste åren.

FINANSIERING OCH FINANSPOLICY

Att utveckla, bygga och äga fastigheter är en kapitalintensiv bransch vilket innebär olika finansiella risker. Den främsta risken är likviditetsrisken i form av refinansieringsrisker och kreditrisker kopplat till omförhandlingar av lån, obligationsförfall och nyfinansieringsbehov med hänsyn till investeringar i egna fastigheter och förvärv. En annan risk är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Finansverksamheten regleras av finanspoliticyn som minst årligen prövas och fastställs av styrelsen.

FINANSIERING

34

FINANSIERING.....34

GRÖN FINANSIERING
– Halva skuldportföljen är nu grön

49 %

Finanspolicy 2020

	Mål/Mandat	Utfall 2020-12-31
Belåningsgrad kommersiell fastighet	max 70 %	65 %
Belåningsgrad bostadsfastighet	max 75 %	58 %
Belåningsgrad koncern	max 50 %	40 %
Andel ränteförfall inom 12 mån	0-55 %	22 %
Andel låneförfall inom 12 mån	10-30 %	0 %
Valutarisk finansiering	får ej förekomma	förekommer ej
Bankmedel	0-200 mkr	279 mkr
Outnyttjad checkkredit	300-500 mkr	300 mkr
Antal leverantörer av finansiering, banker	3-7	8
Lånevolym hos en leverantör	max 50 %	8 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 4,5 mån	minst 100 %	uppfyllt

Finansiella mål

	Mål	Utfall 2020-12-31
Belåningsgrad	max 45 %	39,9 %
Räntetäckningsgrad	> 2 ggr	4,6

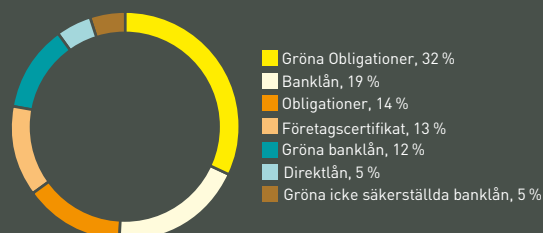
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 14 procent i förhållande till totala tillgångarna



Räntebärande skulder

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



KAPITALSTRUKTUR OCH KAPITALMARKNADSFINANSIERING

Atrium Ljungberg strävar efter en fördelning mellan eget kapital och lånat kapital som ger bolaget en acceptabel risknivå. Eget kapital uppgick till 22 668 miljoner kronor (22 784) och skulder uppgick till 26 947 miljoner kronor (28 272) varav 18 905 miljoner kronor avser räntebärande skulder (20 211). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid årsskiftet uppgick den till 39,9 procent (41,7). Belåningsgraden har de senaste tio åren legat som lägst på 39,8 procent och som högst på 45,7 procent.

Kapitalmarknadsfinansiering står för

den största andelen av finansieringen och utgör 59 procent av totala lånevolymen (54). Kapitalmarknadsfinansieringen består av obligationer i svenska kronor och norska kronor som emitterats under bolagets MTN-program. Detta kompletteras med kortfristig finansiering via ett företagscertifikatprogram. Bankfinansiering stod för 6 769 miljoner kronor (8 288) och utgjorde 36 procent (41) av lånevolymen.

Atrium Ljungberg har sedan 2013 finansierat sig via kapitalmarknaden då bolaget etablerade både certifikat- och MTN-program. Rambeloppet för certifikatsprogrammet var vid årsskiftet fem miljarder kronor och för MTN-programmet tio miljarder kronor. Kapitalmarknadsfinansiering har under senare år ökat i andel av total lånevolym och är en viktig finansieringskälla. Under 2020 genomfördes fyra obligationer med en total volym om 2 288 miljoner kronor.

Totalt finns obligationer om 8 700 miljoner kronor (8 123) utestående under MTN-programmet. Utestående företagscertifikat uppgick vid årsskiftet till 2 404 miljoner kronor (2 769). Outnyttjade lånelöften utöver

lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 2 365 miljoner kronor (2 276). Bolaget har dessutom en outnyttjad checkkredit om 300 miljoner kronor (300).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Vårt fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 4,7 år (4,3).

Räntekostnader är den enskilt största kostnadsposten i resultaträkningen. Den påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan och förutsättningarna på kreditmarknaden som påverkar kreditgivarnas marginal. För att minska svängningarna i räntekostnaden är räntorna bundna på olika löptider. För att minska ränterisken och för att uppnå önskad räntebindning använder vi räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga räntebindningen utan att behöva förändra villkoren på de underliggande lånen.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 1,6 procent (1,6). Inklusivt outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,7 procent (1,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 5,0 år (5,4) vid årets slut.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Utöver räntederivat används valutaderivat för att eliminera valutaexponeringen som uppstår när obligationer emitteras i norska kronor. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivatinstrument marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett orealiserat över- eller undervärde om den avtalade räntan

avviker från aktuell marknadsränta. Beloppet redovisas direkt i resultatet. Vid ett förfall har ett räntederivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Totalt finns ingångna räntederivat uppgående till 12 296 miljoner kronor (12 296) med förfall mellan år 2022–2030. Dessutom finns 500 miljoner kronor (500) i forwardstartade ränteswappar med start 2021. När Atrium Ljungberg emitterar obligationer i norska kronor tecknas valutaswappar. Totalt fanns ingångna valutaswappar om 2 196 miljoner kronor (1 058) vid årsskiftet.

Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –252 miljoner kronor (–90) då räntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Ingen värdeförändring på derivat realiserades under perioden (–50 mkr för 2019). Det bokförda nettoundervärdet i derivatportföljen uppgick vid årsskiftet till –656 miljoner kronor (–266).

SÄKERHETER

Vår upplåning är till viss del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 6 882 miljoner kronor (9 319) säkerställda med pantbrev och 12 022 miljoner kronor icke säkerställda (10 892). Andelen säkerställd finansiering är 14 procent (18) i förhållande till totala tillgångarna.

Som komplement till pantbrev i fastigheter lämnar moderbolaget i vissa fall regelmässig pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. Likaså lämnar moderbolaget borgensförbindelse för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning. Moderbolagets borgensförbindelser för dotterbolag uppgick vid årsskiftet till 2 748 miljoner kronor (4 114).

DÄRFÖR FINANSIERAR EIB ENERGIEFFEKTIVA STADSUTVECKLINGSPROJEKT

EIT PAR ORD MED ...

EU genom Europeiska Investeringsbanken (EIB) är en stor aktör när det gäller att finansiera hållbara investeringar. Thomas Östros, vice ordförande i EIB, utvecklar vad huvudsyftet är bakom denna typ av finansiering.

”De flesta har nu blivit medvetna om att klimatförändringar är något att ta på allvar. Självklart är många nu upptagna av den pågående covid-19-krisen, men de potentiella effekterna av den globala uppvärmningen tornar upp sig i bakgrunden. EU är fast beslutet att se till att återhämtningen från denna kris blir grön och hållbar, där EIB spelar en stor roll. Förutom miljöaspekterna så är det tydligt att stöd till klimatrelevanta projekt också är ekonomiskt meningsfullt”, säger Thomas Östros.

Utvecklingen avseende finansiering av hållbara investeringar har varit stark de senaste åren, och EIB har varit drivande i denna ökning.



”EIB är en verklig pionjär inom finansiering av hållbara investeringar. Med tanke på att vi finansierar projekt inom olika ekonomiska sektorer har hållbarhet integrerats i bankens DNA under mycket lång tid. I

detta sammanhang är det ingen överraskning att EIB var den första finansiella institutionen som lanserade ”gröna obligationer” redan 2007 och ”hållbarhetsmedvetenhetsobligationer” 2018. Under tiden har grön finansiering integrerats och den har förstärkts ytterligare genom upprättandet av EU:s kriterier för hållbar finansiering, den så kallade EU-taxonomin för hållbara aktiviteter.”

EIB har satt upp mycket ambitiösa egna mål och vi vill öka andelen klimat- och miljömässig hållbarhetsfinansiering från 30 procent idag till 50 procent av de årliga nya finansieringsåtagandena till år 2025.

”Ökningen innebär att man gör mycket tydliga prioriteringar och utvecklar nya produkter inom områden som hittills kan ha förbisetts.

Dessutom har vår styrelse beslutat att all ny finansiering från EIB från 2021 och framåt kommer att anpassas till Parisavtalet och stödja det centrala målet att begränsa den globala temperaturökningen till 1,5 grader Celsius.”

Under året har Atrium Ljungberg och EIB tecknat avtal om ett grönt låneavtal på en miljard kronor kopplat till uppförandet av de energieffektiva byggnaderna Bas Barkarby i Järfälla och Life City i Stockholm. EIB har ett tydligt mål för denna typ av investeringar.

”EIB är en policydriven institution och därför främjar alla finansieringar som vi stöttar även EU:s prioriteringar. Att minska effekterna av klimatförändringarna är en oerhört viktig del av allt vi gör, och med tanke på att byggnader står för 36 procent av EU:s koldioxidutsläpp är det uppenbart att byggnaders energieffektivitet är en viktig prioritering. Genom att tillhandahålla finansiering för den övergripande EU-övergången till näranollenergibyggnader (NZEB) vill EIB påskynda anpassningen till denna energieffektiva byggnorm och i slutändan få en positiv inverkan på växthusgasutsläppen.”

På frågan om vad vi som fastighetsägare kan göra för ytterligare åtgärder för att nå klimatmålen enligt Parisavtalet kommer Thomas Östros med några konkreta förslag på områden att fokusera på.

”Jag tycker att behoven är tydliga och de har också beskrivits i Europeiska kommissionens kommunikation som beskriver strategin för EU:s byggenreningssväg, som stöds av EIB. Först och främst bör energiprestanda för befintliga byggnader prioriteras. Detta kommer inte bara att leda till en avsevärd minskning av energibehovet utan också förbättra värdet på de renoverade byggnaderna. Dessa investeringar är också anpassade till utkastet till EU-taxonomin och kan räknas som hållbara investeringar och kan därmed också kvalificera sig för gröna obligationer och gröna lån. Dessutom kan fastighetsägare vara bättre än gällande myndighetskrav och bygga nya



De flesta har nu blivit medvetna om att klimatförändringar är något att ta på allvar.

THOMAS ÖSTROS
Vice ordförande i Europeiska Investeringsbanken

byggnader som siktar på nollkoldioxidutsläpp eller med att integrera förnybar energi, eller till och med bygga energipositiva byggnader. Slutligen bör vi inte glömma hållbara byggmaterial som med säkerhet kommer att få ännu större betydelse i framtiden, särskilt när vidare utveckling sker och nya möjligheter uppstår inom detta område.”

GRÖN FINANSIERING

Atrium Ljungberg skapar attraktiva och hållbara städer och som en del av hållbarhetsstrategin fokuserar vi på att förbättra resurseffektiviteten och därmed minska vår miljöpåverkan. Detta gör det även möjligt att finansiera oss grönt. Grön finansiering står för 49 procent (37) av total lånevolym. Vid periodens slut fanns 6 005 miljoner kronor (5 916) gröna obligationer utestående och 3 269 miljoner kronor (1 546) gröna banklån.

GRÖN FINANSIERING VIA EIB OCH NIB

Under året har Atrium Ljungberg breddat finansieringsbasen genom ny grön icke säkerställd finansiering. I mars tecknades ett kreditavtal med Nordiska Investeringsbanken (NIB) på 920 miljoner kronor och i juni tecknades ett kreditavtal med Europeiska Investeringsbanken (EIB) på 1 000 miljoner kronor. Lånet från EIB är inte utbetalt än.

GRÖNT RAMVERK

Sedan 2017 har Atrium Ljungberg emitterat gröna obligationer under ett upprättat grönt ramverk. Under 2020 har 500 miljoner kronor emitterats och totalt finns 6 005 miljoner kronor i gröna obligationer. Likviden har främst använts för att finansiera nyproduktionsprojekt med högt ställda krav på energiförbrukning. Samtliga dessa är även externt certifierade enligt Breeam Very Good eller bättre alternativt Miljöbyggnad Silver eller Guld. Likviden har även finansierat installation av solceller och befintliga fastigheter där större energibesparingsåtgärder genomförts.

COVENANTER

Covenanter, det vill säga de villkor en långgivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. De covenanter som kan finnas i låneavtalen är:

Räntetäckningsgrad om minst 1,30–1,75 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent, soliditet på minst 25–30 procent. Övriga åtaganden är bland annat att låntagande dotterbolag är helägt, att pantsatt bolag inte upptar ytterligare lån och att långgivaren förses med finansiell information kvartalsvis. Vid större ägarförändringar har även banken möjlighet att omförhandla eller ytterst lösa lånen.

Vissa kreditavtal reglerar även kreditmarginalen beroende på om vi uppfyller vissa villkor. Det kan till exempel vara om soliditeten för koncernen eller belåningsgraden för den pantsatta tillgången inte uppgår till en viss nivå. Icke säkerställda lån har även krav på att vissa finansiella nyckeltal ska vara uppfyllda för att lånen ej ska behöva pantsättas.

PUBLIK RATING

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

Kapitalbindning

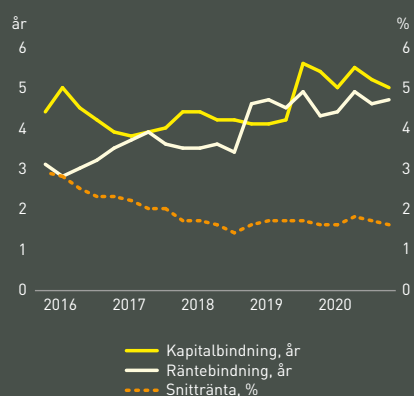
Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2021	–	–
2022	5 395	29
2023	2 205	12
2024	2 327	12
2025	2 289	12
2026 och senare	6 688	35
Totalt	18 905	100

Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
2021	4 108	22	0,8
2022	400	2	1,5
2023	736	4	1,4
2024	1 477	8	1,6
2025	1 450	8	1,5
2026 och senare	10 733	57	1,9
Totalt	18 905	100	1,6

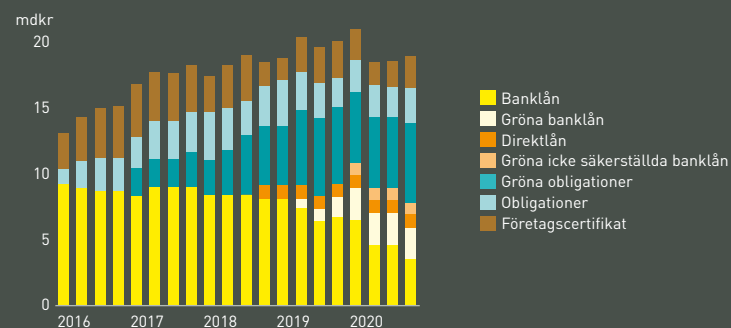
Genomsnittlig ränta samt kapital – och räntebindning

– Stabilt låg ränta och ökade bindningstider



Utveckling finansieringskällor

– Minskad andel banklån och en ökad upplåning via kapitalmarknaden



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Positiv värdeutveckling och sänkta räntekostnader påverkar nyckeltal positivt



Projektinvesteringar

Fastighetsutveckling är en viktig del för Atrium Ljungbergs framtida värdetillväxt. Vår projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka 38 miljarder kronor i beslutade och möjliga projekt.

Målet är att investera minst två miljarder kronor per år i egna fastigheter, där ny- och tillbyggnadsprojekten ska ge en projektvinst om minst 20 procent. Därmed skapas en god värdetillväxt i bolaget och även en god tillväxt i bolagets kassaflöden.



Våra beslutade projekt har en total investeringsvolym om cirka sex miljarder kronor, varav tre miljarder kronor kvarstår att investera.

Totalt kan 850 000 kvadratmeter BTA utvecklas i möjliga projekt där hälften av ytan avser kontor, en tredjedel avser bostäder och resterande del avser utbildning och kultur, handel/service och hotell. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Slakthusområdet, Sickla, Södermalm och Gränby-staden står för merparten av projekten. 32 miljarder kronor av totalt 36 miljarder kronor i möjliga projekt är belägna vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet.

Med egen kompetens arbetar vi i tidiga skeden för att planera och skapa framtida utvecklingsmöjligheter. Möjligheten att genomföra projekten beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplannearbetet. Dessa frågor arbetar vi med dagligen i nära samarbete med våra kunder, samarbetspartners och kommuner. Inga projekt startas vanligtvis utan att vi har tryggat en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

Vi förvärvar fastigheter för att skapa värdetillväxt eller nå strategiska fördelar. Det kan både handla om förvärv av mark för att få tillgång till byggrätter för framtida utvecklingsprojekt och av förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential.

Vi säljer fastigheter där vi inte ser möjlighet till en långsiktig utveckling i linje med vår affärsmodell, vision och krav på avkastning. Under de senaste åren har vi främst sålt handelsfastigheter.

Sickla är redan idag ett nav för kollektivtrafiken med Tvärbanan, Saltsjöbanan och många busslinjer. Just nu pågår arbetet med förlängningen av tunnelbanan, där Sickla får en station med två uppgångar.



PROJEKT

38

PROJEKTINVESTERINGAR.....	38
BESLUTADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT.....	39
MÖJLIGA PROJEKT.....	43
TL BYGG.....	46

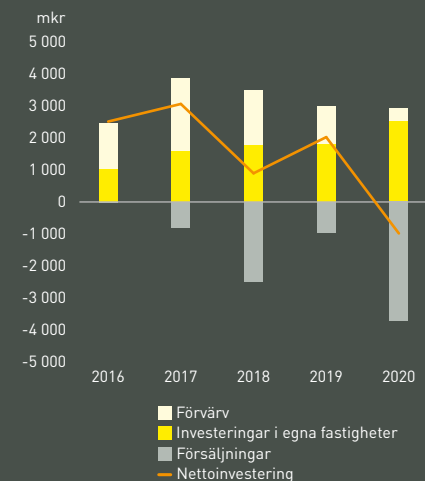
Möjliga projekt

850 000

kvm

Investeringar, förvärv och försäljningar

– Ökande investeringar i egna fastigheter sedan nytt mål 2019 om två miljarder kronor per år



KATARINAHUSET

Katarinahuset genomgår just nu en omfattande ombyggnation och renovering. Här skapas moderna kontor med unik utsikt. Utöver kontor finns även planer för hotell och flera restauranger samt utveckling av husets takterrass.

25 000

Uthyrbar area, kvm

980

Investering, mkr

125

Hyresvärde, mkr

BESLUTADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Vi har beslutade projekt med en återstående investering om cirka 2,6 miljarder kronor. Under 2020 investerade vi drygt 2,5 miljarder kronor i egna fastigheter och vi överträffade vårt långsiktiga mål om att investera minst två miljarder kronor per år i egna fastigheter.

Under året uppgick investeringar i egna fastigheter till drygt 2,5 miljarder kronor (1,8), varav 1,6 miljarder kronor (1,1) i projektfastigheter och 305 miljoner kronor (106) i exploateringsfastigheter, det vill säga våra bostadsrättsprojekt. Investeringar i projektfastigheter avsåg främst projekt i Sickla, Mobilia, Barkarbystaden och Hagastaden. Övriga investeringar avsåg främst lokalanpassningar i fastigheter i Kista, Sickla och Malmö.

Under det första halvåret 2020 färdigställdes Entréhus 3 i Gränbystaden i Uppsala, omfattande 66 lägenheter och kommersiella lokaler och Forumkvarteret i centrala Uppsala, ett projekt som omfattar kontor och handel.

Under det andra halvåret 2020 färdigställdes Torghuset i Mobilia i Malmö, en tillbyggnad med hyresbostäder och kommersiella lokaler. På Nobelberget i Sickla har tre projekt färdigställts: Brf Sicklastråket, Nobelbergsgaraget och Panncentralen. Brf Sicklastråket är ett bostadskvarter innehållande 68 bostadsrättslägenheter. Nobelbergsgaraget är en 3D-fastighet belägen under bostadskvarteret,

innehållande ett hundratal parkeringsplatser och kommersiella ytor. Ett stenkast från dessa projekt återfinns Panncentralen, en förskola med sex avdelningar och en lekfull utegård. Vid Sickla Station färdigställdes även vård- och hälsodestinationen Curanten.

Våra beslutade projekt finns i Uppsala, Sickla, Barkarbystaden, Hagastaden, Slussen och Malmö. I Gränbystaden i Uppsala uppförs hyresbostäder med inslag av kommersiella lokaler. I Sickla pågår projekten Tapetfabriken, ett hotell med Nordic Choice som hyresgäst och Brf Konstharts, det andra bostadskvarteret på Nobelberget med 56 bostadsrättslägenheter. I Sickla Galleria pågår en om- och tillbyggnad. Byggnation pågår av kontorsprojekten Life City i Hagastaden och Katarinahuset vid Slussen samt Bas Barkarby i Järfälla.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick vid årsskiftet till cirka 2,6 miljarder kronor (3,1).

Vårt långsiktiga mål är att investera minst två miljarder kronor per år i egna fastigheter.

BESLUTADE PROJEKT

Projekt, fastighet, kommun	Uthyrbar area, kvm				Parkering, BTA	Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %
	Handel	Kontor	Bostäder	Övrigt						
Ny- och tillbyggnader										
Curanten, Sicklaön 83:22, Nacka	1 600			9 900		550	80		39	83
Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka				10 500	4 600	440	70		E/T ³⁾	100 ⁴⁾
Nobelbergsgaraget, Sicklaön 83:45, Nacka	600				3 400	60	0		4	E/T ³⁾
Sickla Galleria etapp IV, Sicklaön 83:22, Nacka	5 000				6 300	140	30		16	E/T ³⁾
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500			4 400	1 700	610		109	E/T ³⁾
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		5 500		18 700		850	460		56	55
Mobilia Torghuset, Bohus 8, Malmö	3 500		3 800	5 800		560	40		31	96 ⁵⁾
Parkhusen, kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala	100		2 700			120	40		6	14
Summa ny- och tillbyggnader	10 800	33 000	6 500	44 900	18 700	4 420	1 330			68
Ombyggnader										
Panncentralen, Sicklaön 83:33, Nacka				1 000		90	10		E/T ³⁾	100
Katarinahuset, Tranbodarne 11, Stockholm	2 600	18 600		3 800		980	820		125	E/T ³⁾
Bostadsrätter										
Brf Sicklastråket, Sicklaön 83:43, Nacka			4 500			310	30		E/T	100 ⁷⁾
Brf Konstharts, Sicklaön 83:41, Nacka	300		3 600		800	280	190		E/T	– ⁸⁾
Parkhusen kvarter 2, del av Gränby 21:4, Uppsala			5 800		1 200	270	250		E/T	–
Summa beslutade projekt	13 700	51 600	20 400	49 700	20 700	6 350	2 630	5 610⁴⁾		

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

²⁾ Exklusive tillägg.

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

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

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

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

⁷⁾ Antal sålda lägenheter med bindande avtal, i antal.

⁸⁾ 63% bokade genom bokningsavtal.

LIFE CITY

Life City, med sitt spektakulära läge direkt ovanpå E4, blir en ny mötesplats i Hagastaden för verksamheter inriktade mot life science. De första hyresgästerna flyttar in i huset under fjärde kvartalet 2021. Life City har en tydlig hållbarhetsprofil och var finalist i Green Building Awards 2020.

27 500

Uthyrbar area, kvm

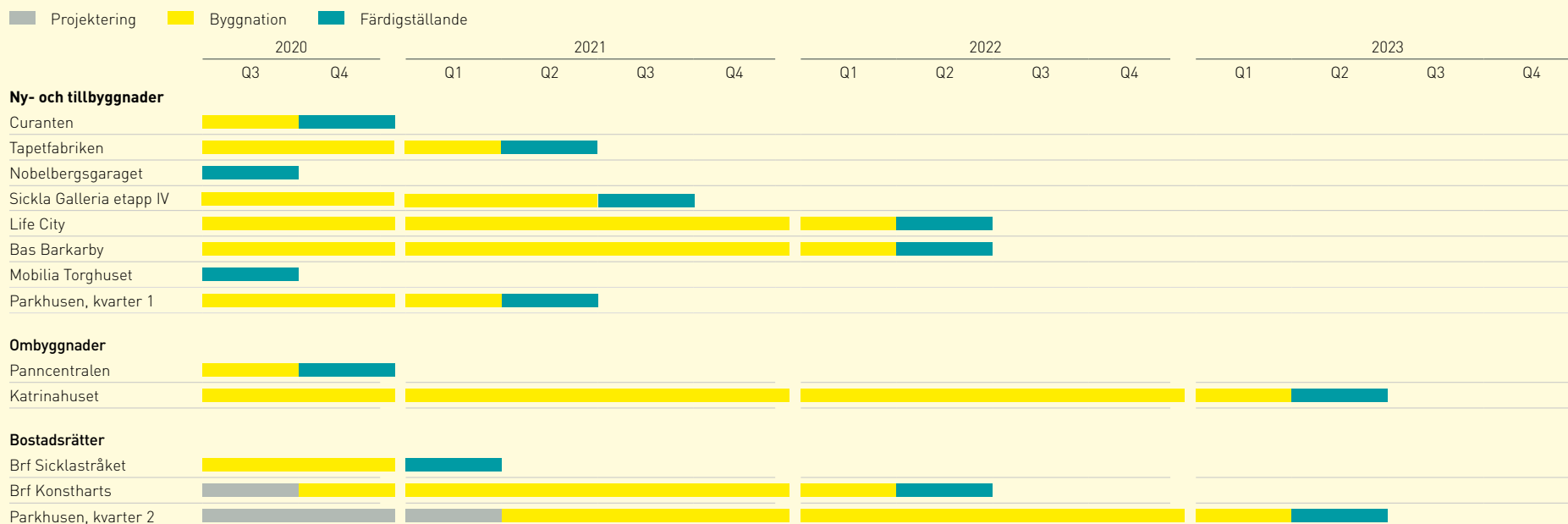
1 700

Investering, mkr

109

Hyresvärde, mkr

BESLUTADE PROJEKT, TIDPLANER



BRF KONSTHARTS

Under försommaren 2020 fattades beslut om att starta byggnationen av Nobelbergets andra kvarter, bostadsrättsföreningen Konstharts. Projektet omfattar 56 bostadsrättslägenheter, tre kommersiella lokaler och ett parkeringsgarage. Lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning under andra kvartalet 2022. Intresset för projektet, som säljstartades i september, har varit stort.

3 900

Uthyrbar area, kvm

280

Investering, mkr

56

Antal bostadsrätter

BAS BARKARBY

I Bas Barkarby sammanför vi utbildning med näringsliv och kultur och skapar en helt ny typ av mötesplats. Den första etappen omfattar cirka 24 000 kvadratmeter och står klar sommaren 2022. Järfälla kommun blir största hyresgäst med närmare 11 000 kvadratmeter för bland annat gymnasieskola och bibliotek.

24 200

Uthyrbar area, kvm

850

Investering, mkr

56

Hyresvärde, mkr

PARKHUSEN KV 1

Med närhet till både Gränbystaden galleria och Gränbyparken bygger vi nu de så kallade Parkhusen, ett bostadskvarter som totalt kommer att omfatta cirka 300 lägenheter. Det första kvarteret beräknas färdigställas under andra kvartalet 2021 och omfattar 44 hyreslägenheter med en kommersiell lokal i bottenvåningen.

2 800

Uthyrbar area, kvm

120

Investering, mkr

6

Hyresvärde, mkr



Parkhusen kvarter 1 omfattar 44 hyreslägenheter.



TAPETFABRIKEN

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

Hotell Tapetfabriken är en viktig del i den fortsatta utvecklingen av Sickla till en attraktiv plats med stadsmässiga kvaliteter. Hotellet kommer att fylla en viktig funktion för de stora företag som finns i området men också bidra med ökad trivsel och trygghet då det ger folkkliv på kvällar och nätter, veckans alla dagar.

10 500

Uthyrbar area, kvm

440

Investering, mkr

ÅRSREDOVISNING & HÅLLBARHETSREDOVISNING 2020

MÖJLIGA PROJEKT

Utöver beslutade projekt möjliggör vår projektportfölj framtida investeringar motsvarande cirka 36 miljarder kronor, inom den mark vi äger och erhållna markanvisningar.

Areamässigt består de framtida investeringarna av 53 procent kontor, 36 procent bostäder och resterande 11 procent av

handel/service, utbildning och kultur. Projektportföljen är fördelad på de flesta av våra områden där Sickla, Slakthusområdet, Hagastaden, Gränbystaden och Slussen står för cirka 90 procent av investeringsvolymen.



Av den totala projektportföljen ligger merparten av våra projekt vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet.

I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och detaljplanearbetet. I normalfallet startas inga projekt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

MÖJLIGA PROJEKT-STARTER 2021–2022

STOCKHOLM

I Sickla pågår försäljning av den andra etappen av totalt 500 bostadsrätter på Nobelberget. Under 2020 påbörjades lanseringen av kvarter två med 56 bostadsrättslägenheter och lokaler i bottenvåningarna och under 2021 påbörjade vi planeringen av ytterligare

ett kvarter, högst upp på Nobelberget. Här planeras för ett 90-tal lägenheter med beräknad säljstart första kvartalet 2022. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras successivt i en takt beroende på marknadens efterfrågan. På Nobelberget skapas en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler och kulturverksamheter.

Vid Sickla Station, där den kommande tunnelbanan kommer att bindas samman med Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar, innehar vi en byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA. Arbetet pågår med en ny detaljplan med utökad byggrätt som innefattar en byggnad om 23 våningar och cirka 23 000 kvm BTA. Detaljplanen antogs i december 2020 av Nacka kommun och nu pågår process med överklaganden. Atrium Ljungberg och Region Stockholm driver ett gemensamt projekt som omfattar delar av uppförandet av den nya stationsuppgången. Utöver detta ska byggnaden innehålla kontor och andra kommersiella lokaler. Markarbeten, schaktning och sprängning pågår.

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

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

MALMÖ

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

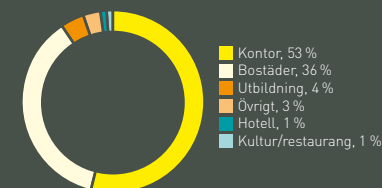
Kontoren blir nästa naturliga utvecklingssteg för Mobilia på resan mot att bli ett dynamiskt stadskvarter med blandat innehåll och en nod i södra Malmö.

UPPSALA

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

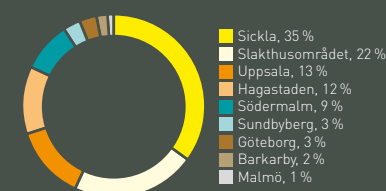
Möjliga projekt efter lokaltyp

– Kontor och bostäder står för 89 procent av arean



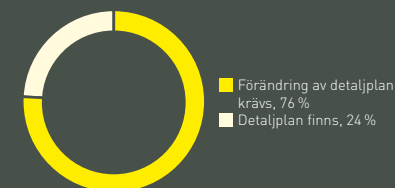
Möjliga projekt efter område

– 83 procent av arean är fokuserad till Stockholm



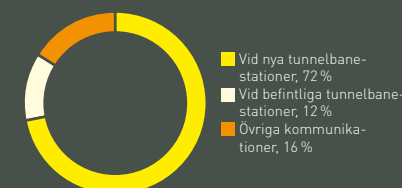
Möjliga projekt efter detaljplan

– För 24 procent av arean finns färdig detaljplan



Möjliga projekt vid nya tunnelbanestationer

– 84 procent av arean vid nya eller befintliga tunnelbanestationer



STÖRRE UTVECKLINGS- OMRÅDEN, PROJEKT- STARTER EFTER 2022

SLAKTHUSOMRÅDET

Slakthusområdet är ett av våra största och mest prioriterade områden. Vår vision, som vi delar med Stockholms stad, är att skapa en stark destination med kontor och bostäder kompletterat med mat, kultur och upplevelser.

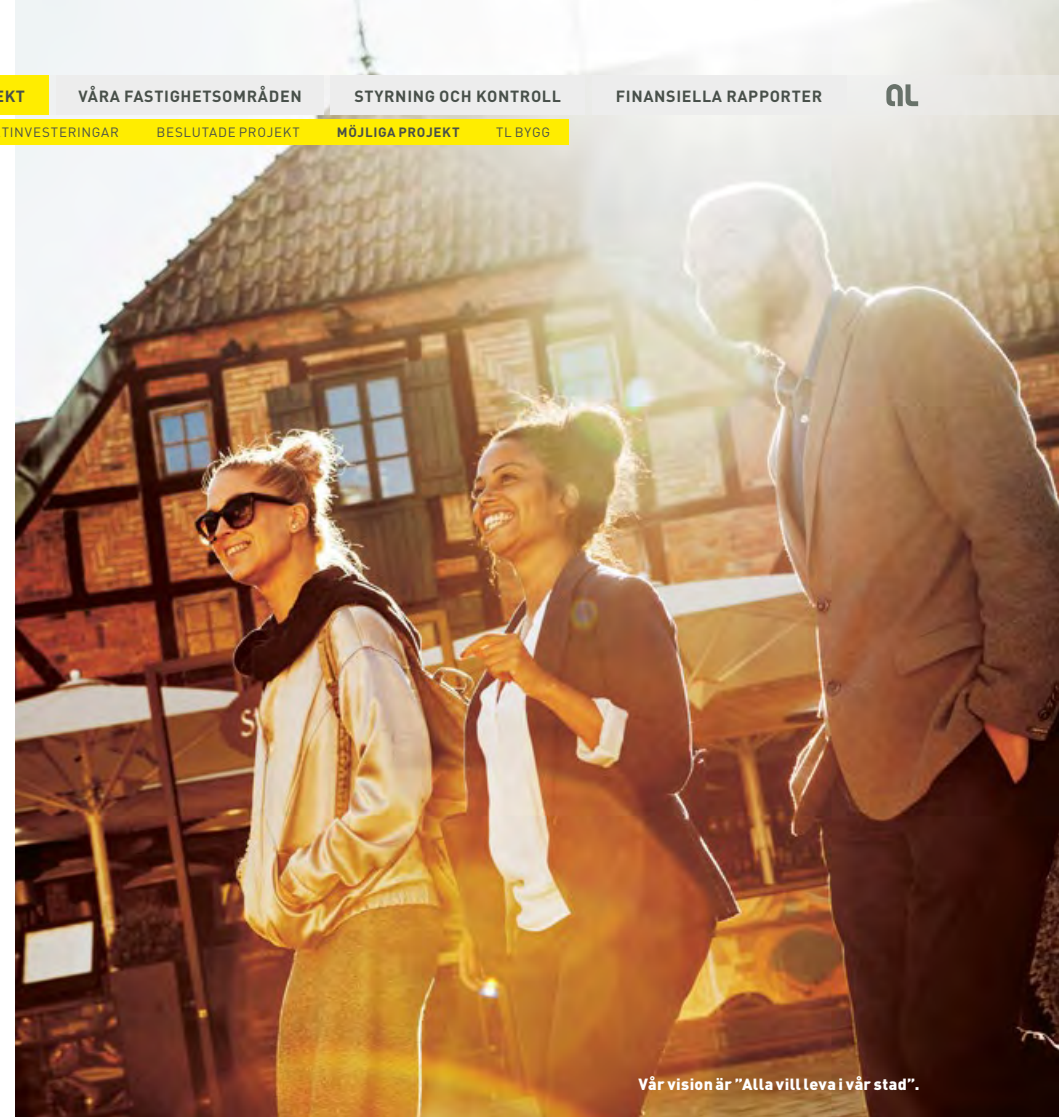
I juni 2019 tillträdde vi 14 fastigheter med totalt 50 000 kvadratmeter uthyrbar area. Vi har också en option att förvärva en förvaltningsfastighet om 32 000 kvadratmeter uthyrbar area. Därtill ges också möjlighet att avropa markanvisningar om ytterligare cirka 100 000 kvadratmeter BTA. Förvärven och markanvisningarna uppgår totalt till cirka 200 000 kvadratmeter med en planerad investering om cirka tio miljarder kronor.

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt genom tiderna. Utöver kontor, bostäder, handel och restauranger planeras även för uppförandet av en helt ny gymnasieskola i området. Slakthusområdet ska bli en helt ny mötesplats och en motor för hela söderort.

SLUSSEN

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna vid Slussen som nu utvecklas till Söders affärsmässiga hjärta. Förutom pågående ombyggnadsprojekt i Katarinahuset har vi ett flertal markanvisningar i området. Kvarteret Ormen är en byggrätt om cirka 4 500 kvadratmeter där ett hotell planeras att uppföras ovanpå tunnelbaneuppgången. Vi har också möjlighet att utveckla den kommande handelsplatsen under Södermalmstorg om cirka 8 000 kvadratmeter LOA. Här planeras för handel och service kombinerat med ytor som förbinder tunnelbana, Saltsjöbana och bussar med varandra. Hotell och handelsplats beräknas båda färdigställas 2025.

I Slussen har vi även en markanvisning för den kommande Mälarterrassen, en publik byggnad om drygt 7 000 kvadratmeter BTA där vi planerar för kaféer, restauranger och kultur. Sedan tidigare har vi även en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarne. Här planeras för en kontorsbyggnad om cirka 7 000 kvadratmeter BTA med publika delar i bottenvåningen. Utvecklingsprojekten i Slussen motsvarar en total investering om cirka två miljarder kronor.



Vår vision är "Alla vill leva i vår stad".

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt.



ATRIUM LJUNGBERG

HAGASTADEN

Atrium Ljungberg har varit en av de största fastighetsägarna i Hagastaden under närmare 25 år. Förutom det pågående projektet Life City har vi en markanvisning i Östra Hagastaden där vi planerar för en kontorsbyggnad om cirka 24 000 kvadratmeter BTA. Huset får en böljande fasad som möjliggör stora

fönsterytor med utsikt över Brunnsviken. I mars 2020 erhöll vi ytterligare en markanvisning bestående av två bostadskvarter och ett kontorskvarter. Ett gemensamt garage för de tre kvarteren utgör den första etappen av projektet och beräknas byggstarta under tredje kvartalet 2022.

SICKLA

Sickla har under de senaste 20 åren utvecklats från industriområde till levande stadsdel. Tillsammans med Nacka kommun har vi arbetat fram en vision för utvecklingen av det så kallade Centrala Sickla som har resulterat i ett förslag till ny stadsplan. Området sträcker sig från Marcusplatsen till Kyrkviken och består idag av stora ytor för bilparkering och låga handelsbyggnader. Ytorna kommer att omvandlas till urbana stadskvarter med kontorsarbetsplatser, bostäder, restauranger och promenadstråk. Totalt omfattar planen cirka 150 000 kvadratmeter. Detaljplaneprocessen beräknas pågå i tre år.

Tillväxten i Stockholmsregionen är stor varför vi också planerar för fler bostäder i Sickla. På Nobelberget planeras det för totalt cirka 500 bostadsrättslägenheter, där försäljningen pågår för det andra kvartalet.

Här skapas en attraktiv stadsmiljö med en blandning av bostäder, kontor och kulturverksamheter. Utvecklingen av resterande bostäder kommer att ske successivt beroende på marknadens efterfrågan. Detaljplanearbete pågår även för cirka 700 bostäder i Kyrkviken.

Vid Sickla Station, där kommande tunnelbana knyts ihop med Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar, planerar vi för Sickla Stationshus, en byggnad om 23 våningar och cirka 23 000 kvadratmeter BTA som förutom tunnelbanepågång ska innehålla kontor och kommersiella lokaler. Vid östra delen av Sickla galleria pågår detaljplanearbete för ett nytt bostadshus om 16 våningar och totalt 80 lägenheter.

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

UPPSALA

Uppsala är en av våra viktigaste delmarknader. I Gränbystaden fortsätter vi utveckla Uppsalas andra stadskärna och skapar en attraktiv stadsdel med ett blandat innehåll av kontor, handel, bostäder, kultur och upplevelser. 2019 erhöll vi en förnyad markanvisning med en byggrätt om potentiellt 45 000 kvadratmeter BTA söder om Gränbystaden galleria. Här vill vi utveckla ett helt nytt kontorskluster kombinerat med bostäder. Vi utreder också förutsättningarna för att starta ett detaljplaneärende för vidareutveckling och förtätning av nuvarande markparkering, totalt cirka 45 000 kvadratmeter. Totalt motsvarar utvecklingsprojektet i Gränbystaden en investering om cirka tre miljarder kronor.

GÖTEBORG

Atrium Ljungberg är en stor aktör på Lindholmen och vi deltar aktivt i stadsutvecklingen. Området har utvecklats från ett gammalt varvsområde till Göteborgs mest kunskapsintensiva och expansiva område.

Det är en central punkt för det västsvenska fordonsklustret och en viktig knutpunkt för staden på norra sidan av älven.

Idag äger och förvaltar vi tre fastigheter om totalt cirka 72 000 kvadratmeter uthyrbar area. Vi planerar också att, inom befintlig fastighet, uppföra en tillbyggnad om totalt cirka 25 000–35 000 kvadratmeter BTA för kontor och kommersiella lokaler. Projektets omfattning och utformning kommer utvecklas vidare under 2021.

Vi deltar aktivt i utvecklingen av Lindholmen i Göteborg.

MÖJLIGA PROJEKT

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

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

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

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

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



Tillsammans med Nacka kommun har vi arbetat fram en vision för utvecklingen av Centrala Sickla.

TL BYGG – ETT SAMARBETE SOM STÄRKER AFFÄREN

Samarbetet med fristående dotterbolaget och byggentreprenören TL Bygg breddar Atrium Ljungbergs erbjudande och stärker vår affär där vi genomför projekt med stor effektivitet och flexibilitet. Samarbetet utvecklar båda parterna och genererar en bättre produkt.

TL Bygg bildades 1983 med rötter i det bygg- och fastighetsbolag som byggmästaren Tage Ljungberg startade i mitten av 40-talet och som är en del av Atrium Ljungbergs DNA. Här grundlades starka värderingar som lever kvar i koncernens kultur än idag. I TL Bygg finns en historisk byggtradition, bred kompetens och stark miljömedvetenhet.

Bolagets affärsområden inrymmer primärt bostäder, kontor och samhällsfastigheter i total- och utförandeentreprenad. Kunderna återfinns främst i Stockholm och Uppsala och de huvudsakliga beställarna är Atrium Ljungberg, andra fastighetsbolag, stat och kommun.

EN SAMVERKAN SOM STÄRKER VÅR AFFÄR

Ett nära samarbete med TL Bygg hjälper oss att förverkliga vår vision och stärker vår affär på ett kostnadseffektivt och långsiktigt hållbart sätt. TL Bygg besitter kompetens för hela ledet och kan vara med redan i början av processen för att finna både ekonomiskt och miljömässigt hållbara lösningar, vare sig det handlar om större och invecklade hyresgäst-anpassningar eller nyproduktion av bostäder. TL Bygg kan ta en både rådgivande och producerande roll i våra projekt och den breda

kompetensen i bolaget gör att projekten drivs och genomförs utifrån ett helhetsperspektiv.

SÄKERSTÄLLER VÅRA HÅLLBARHETSMÅL

TL Bygg är en byggentreprenör som vill vara i framkant vad gäller hållbarhetsarbete. Under året anslöt sig bolaget till Färdplan 2045 för en fossilfri bransch och utökade organisationen inom områdena Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö (KMA). Sedan tidigare innehar TL Bygg även certifieringar i Miljöbyggnad Silver och Breeam. Bolaget har således både ambitionerna och kompetensen för att bidra till att Atrium Ljungberg ska kunna nå våra högt satta hållbarhetsmål vilket även medför en kostnadseffektiv process med kortare ledtider och bättre förutsättningar för erfarenhetsutbyte.

SÄKRARE KALKYLER

Samarbetet med TL Bygg ger oss möjligheten att ta in en byggentreprenör tidigt i byggprocessen för hjälp med analys och kostnadsuppskattning av projektet. De kan i ett tidigt skede bistå med kunskaper för en mer korrekt riskbedömning samt finna förslag på kostnadsbesparande åtgärder både vad gäller produktion och materialval.

I de fall TL Bygg tilldelas bygguppdraget arbetar de genom såväl sin platsledning som inköpsavdelning för att löpande minska kostnaderna för entreprenadarbeten och material i projektet, en kostnadsbesparing som genom våra avtal tillfaller oss som byggherre.

EXTERNA PROJEKT BIDRAR TILL VÅR AFFÄR

TL Bygg har under de senaste åren stärkt sin position på marknaden för nyproduktion av bostäder genom fler projekt för externa beställare som Riksbyggen, SKB och Vectura samt en kraftigt uppgång i antal förfrågningar. Det har skapat förutsättningar för en betydligt starkare organisation och en högre attraktionskraft för bolaget som arbetsgivare vilket i sin tur ger Atrium Ljungberg än mer trygghet i vårt arbete med att utveckla nya attraktiva stadsdelar. Vårt tåta samarbete innebär att när TL Bygg utvecklas som företag ger det bättre affärer och ytterligare värde för oss som byggherre.

NETTOOMSÄTTNING
– Ökning med 55 procent under 2020

858 mkr

ORDERSTOCK
– Vid utgången av 2020

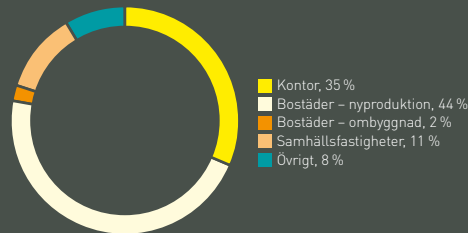
330 mkr

ANTAL ANSTÄLLDA
– 65 tjänstemän, 64 yrkesarbetare

129

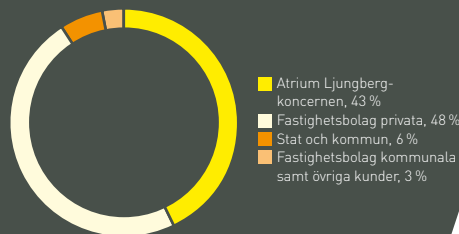
Omsättning per uppdragstyp

– Nyproduktion av bostäder utgör den största uppdragstypen med 44 procent av omsättningen.



Omsättning per beställarkategori

– Omsättningen till externa kunder har ökat till 57 procent.



TL Bygg har sedan länge en stark organisation gällande ombyggnadsprojekt där de varit en ledande aktör under många år. Även inom detta område har bolaget utökat sin andel externa projekt med bland annat den komplexa ombyggnaden av Danderyds Centrum, på beställning av Skandia Fastigheter. TL Byggs stärkta erfarenhet och kompetens ger Atrium Ljungberg fler valmöjligheter i vårt kontorserbjudande och en större trygghet även för våra kunder.

Det osäkra marknadsläget ger även möjligheter till att driva projekten till en lägre kostnad både för företaget och dess beställare då inköpsavdelningarna i projekten får bättre förutsättningar.

Den instabila marknaden kan ge ett ekonomiskt stabilt företag som TL Bygg konkurrensfördelar under många år framöver då de kan satsa både kortsiktigt och långsiktigt inom områden där andra skär ner.

EN TRYGG AFFÄR FÖR ATRIUM LJUNGBERG

Covid-19-pandemin har påverkat byggbranschen med uppsägningar, konkurser och en genomgående brist på inkommande förfrågningar för byggföretagen. Det gäller även TL Bygg. Bolaget har visserligen levererat en rekordomsättning under 2020 och ett resultat bättre än på många år men ser tydliga effekter på orderstocken 2021 som minskat betydligt jämfört med föregående år. Bolaget står trots det mycket starkt vilket ger oss en trygghet i att våra projekt kommer att löpa på utan vare sig fördröjande tidsförskjutningar eller plötsliga produktionsstopp.

RESULTAT

TL Byggs rörelseresultat ökade till 21 mkr (3) under 2020. Året påverkades positivt av bland annat förskjutningar från 2019 samt arbeten i tidiga skeden vilket gett utdelning under 2020. TL Bygg har trots en vikande marknad och hårdare konkurrenssituation en god orderstock och andel kända projekt vid ingången av 2021.

Läs mer på www.tlbygg.se

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning externa beställare	495	233	207	120	121
Nettoomsättning koncerninterna företag	364	320	386	518	314
Nettoomsättning totalt	858	553	593	638	435
Rörelseresultat	21	3	8	16	4
Finansnetto	2	1	1	0	0
Resultat efter finansnetto	22	4	9	16	4
Antal anställda	129	127	113	114	110

Våra fastighetsområden

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi finns på starka delmarknader i landets främsta tillväxtregioner; Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Här skapar vi levande och trygga stadsmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, handel, service och kultur.

15%

68%

7%

10%

VÅRA FASTIGHETSOMRÅDEN 48

VÅRA FASTIGHETSOMRÅDEN	48
STOCKHOLM	52
GÖTEBORG	62
MALMÖ	64
UPPSALA	67

FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd utgörs av högkvalitativa kontors- och handelsfastigheter koncentrerade till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, och är värderat till totalt 47 miljarder kronor.

FASTIGHETSBESTÅND

Vårt fastighetsbestånd består huvudsakligen av kontors- och handelsfastigheter i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Fastighetsportföljen innehåller totalt 67 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om 1 087 000 kvadratmeter. Under året har förvärv och tillträde skett av en kontorsfastighet i Sundbyberg, Eken 14, samt av en kontorsfastighet i Uppsala, Kvarngärdet 33:2. Under året har även frånträde skett av Farsta Centrum, totalt fem fastigheter varav fyra upplåtna med tomträtt. Avtal har också tecknats om förvärv av fastigheten Kungsängen 22:2, mer känd som Ångkvarnen, i Uppsala. Fastigheten beräknas tillträdas 2023 och förvärvet är villkorat av att detaljplanen för fastigheten vinner laga kraft.

FASTIGHETSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 47 334 miljoner kronor (48 509). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,4 procent (4,5). Byggrätter och mark ingår med 463 miljoner kronor (423), se mer om våra projekt på sidorna 47–55.

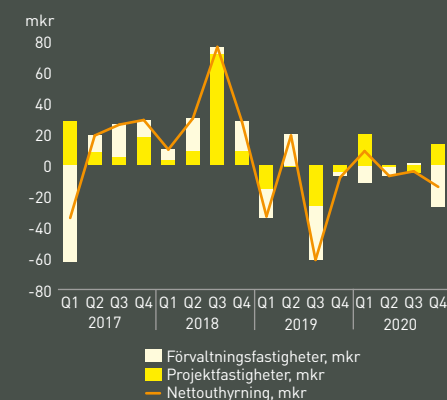
Orealiserade värdeförändringar för fastigheterna uppgick under året till -119 miljoner kronor (2 283). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av den nedjustering av värdet på handelsfastigheter som gjordes i det första kvartalet. Värdeförändringen på handelsfastigheter beror dels på höjda avkastningskrav, dels på sänkta driftnetton på kort och lång sikt. Läs mer om värderingen i not T.1 på sid 117.

BYGGRÄTTER

Totalt finns 458 000 kvm BTA byggrätter exklusive markanvisningar, varav 76 000 kvm BTA med lagakraftvunnen detaljplan. 382 000 kvm BTA kräver en detaljplaneändring för att kunna realiseras. Av de lagakraftvunna byggrätterna avser 28 000 kvm BTA kommersiella fastigheter, 12 000 kvm BTA hyresrätter och 36 000 kvm BTA exploateringsfastigheter. Bokfört värde uppgår till cirka 4 900 kr/kvm BTA för kommersiella byggrätter och cirka 1 500 kr/kvm BTA för hyresrättsbyggrätter. Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgår till cirka 3 800 kr/kvm BTA beräknad utifrån 168 000 kvm BTA, vilket inkluderar även icke detaljplanlagd mark.

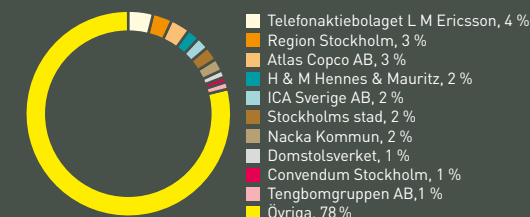
Orealiserade värdeförändringar	2020	2019
Förändrade avkastningskrav	451	1 271
Förändrade driftnetton m.m.	-570	936
Byggrätter	-	76
Summa	-119	2 283

Nettouthyrning



Tio största kunder, kontrakterad årshyra

De tio största hyresgästerna utgör 21 procent av kontrakterad årshyra, där flera av de största är kommuner, landsting eller statliga



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

Den kontrakterade årshyran uppgick vid årsskiftet till 2 266 mkr (2 578). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor, uppgick till 2 481 mkr (2 775). Det ger en ekonomisk uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 91 procent (93) och exklusive projektfastigheter om 91 procent (94). EPRA Vakansgrad är därmed 9 procent (6). Den högre vakansgraden förklaras bland annat av att Region Stockholm lämnat stora ytor på Södermalm och i Hagastaden, ytor som vi successivt börjat fylla upp igen. Av total kontrakterad årshyra härrör mindre än 1 procent till hyresgäster som antingen är försatta i konkurs eller genomgår en rekonstruktion.

Beräknat utifrån uthyrbar area, exklusive garage, var uthyrningsgraden 85 procent (88).

KONTRAKTSPORTFÖLJEN

Den kommersiella hyreskontraktportföljen, det vill säga samtliga hyreskontrakt exklusive bostäder och garage/parkering, är väl diversifierad och består av 1 531 hyreskontrakt (1 933), med en genomsnittlig kontrakterad årshyra inklusive tillägg om 1,4 mkr (1,3). Den genomsnittliga återstående löptiden på kontrakten uppgick vid årsskiftet till 3,5 år (3,4). Under 2021 kommer 14 procent (16) av kontrakterad årshyra vara föremål för omförhandling. De tio största kunderna utgör 22 procent (21) av den kontrakterade årshyran. 9 procent (9) av kontrakterad årshyra utgörs av stat, kommuner eller landsting. 88 procent (89) av kontrakterad årshyra regleras med en indexklausul kopplad till konsumentpris-index eller är tillägg kopplade till faktiska kostnader.

I hyreskontrakt avseende handelslokaler förekommer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med ett tillägg beroende på butikens omsättning. 1 procent (1) av kontrakterad årshyra utgörs av uppskattade omsättningstillägg utöver minimihyran.

NETTOUTHYRNING

För året uppgick nettouthyrningen till -16 mkr (-82) varav 27 mkr (-46) avsåg projektfastigheter. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 3-12 månader.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna inklusive tomrättsavgäld uppgick under året till -810 mkr (-844). För jämförbart bestånd är kostnaden -633 mkr, motsvarande -849 kr/kvm (-870). Kostnaden för att driva handelsfastigheter och främst köpcentrum är generellt högre än för övriga kommersiella fastighetstyper. Till viss del täcks driftkostnaderna genom vidarefakturerering till hyresgästerna via hyrestillägg.

ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden uppgick under året till 67 procent (69).

NY ARBETSMETOD FÖR PLATSUTVECKLING AV OFFENTLIGA MILJÖER

ETT PAR ORD MED ...

Föreningen Centrum för AMP startades av Atrium Ljungberg, Svensk Försäkring, Svensk Handel och tre andra fastighetsbolag under hösten 2019. Centrum för AMP (Affärs- och MedborgarPlats) ska främja etablering, utveckling och spridning av AMP-modellen i Sverige.

”Jag har alltid varit fascinerad av stadernas roll i världen. En stor del av världens befolkning kommer att vara stadsbor i framtiden. Resan mot den moderna, hållbara staden är en avgörande fråga för mänskligheten”, säger Fredrik Reinfeldt, ordförande för Centrum för AMP.

AMP-modellen är en ny arbetsmetod för platsutveckling som bygger på att lokala aktörer, både offentliga och privata, går samman för att ta ansvar och utveckla offentliga platser.



”Vi bryter ny mark och utmanar det gängse sättet att förvalta offentliga miljöer, som till exempel centrala torg. Vi har avtalat om ett pilotprojekt med Uppsala kommun där Forumtorget, intill Atrium Ljungbergs kvarter, har valts ut. Här har vi mandat att aktivera och utveckla platsen. Vårt mål är att skapa säkra, tryggare miljöer genom att attrahera människor i olika ålder och kön till samma plats. Vi har ytterligare ett par piloter på gång i andra kommuner.”

Planen var att dra igång piloten under våren, men pandemin har fördröjt starten. Fredrik Reinfeldt tror dock att intresset kommer vara stort när livet återgår till det normala.

”Vi kommer snart ha stora diskussioner om hur vi ska återstarta våra offentliga platser. Då kommer vi att stå redo att agera. Det är i de offentliga miljöerna som staden lever och där människor möts, men då måste det vara attraktivt att vara där. Om fler människor vill vara på en plats blir det både tryggare och större möjligheter för näringsidkare att växa. Det leder i slutändan till högre fastighetsvärden.”



Vi bryter ny mark och utmanar det gängse sättet att förvalta offentliga miljöer.

FREDRIK REINFELDT
Ordförande för Centrum för AMP

Förvärvade och tillträdde fastigheter

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

Avyttrade fastigheter

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande värde fastighet, mkr
Storö 2, Storö 15, Storö 21, Storö 23 och Storö 24	Färsta Centrum	Handel/Kontor	115 207	Juni 2020	3 979

Läs mer i fastighetsförteckningen på www.al.se

Förändring av fastighetsbeståndet (exklusive Nyttjanderättstillgångar, tomträtter)

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

¹⁾ Exklusive Nyttjanderätter, tomträtter

Fastighetsbestånd (exklusive Nyttjanderättstillgångar, tomträtter)

Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm		Verkligt värde, mkr		Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾		Överskottsgrad, %	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020	2019
Kontorsfastigheter	639	650	27 344	24 264	53 616	47 495	74	73
Handelsfastigheter	302	390	9 993	16 260	41 646	50 559	59	61
Bostadsfastigheter	45	40	1 282	1 031	33 129	31 407	66	64
Affärsområde Fastighet	986	1 080	38 619	41 555	48 969	48 024	69	68
Projektfastigheter	96	88	6 944	5 534	E/T ²⁾	E/T ²⁾	47	68
Mark och byggrätter	-	-	463	423	-	-	-	-
Summa Förvaltningsfastigheter	1 082	1 168	46 026	47 513			67	68
Exploateringsfastigheter	6	8	1 308 ⁴⁾	997			40	51
Fastighetsbeståndet totalt	1 087	1 176	47 334	48 509			67	69
Sålda fastigheter	-	-	-	-			56	67
Totalt koncern ³⁾	1 087	1 176	47 334	48 509			67	69

¹⁾ Kvadratmeter exklusive garage.

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

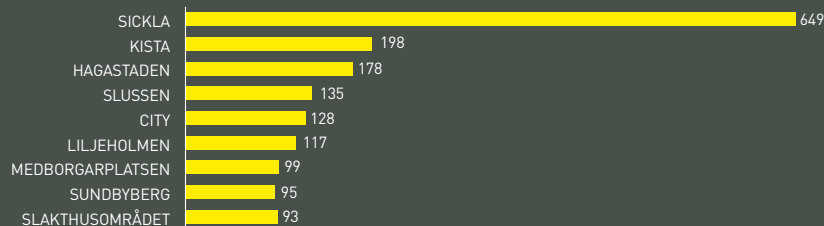
³⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgångar, tomträtter.

⁴⁾ 1 308 mkr avser bokfört värde. Bedömt verkligt värde uppgår till 1 781 mkr.

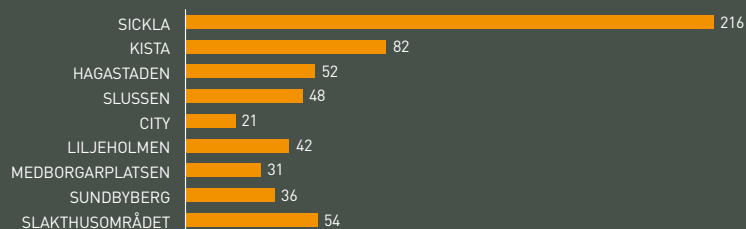
STOCKHOLM

Stockholm är en av de snabbast växande regionerna i Europa. Här pågår och planeras ett 30-tal större stadsutvecklingsprojekt där Atrium Ljungberg är delaktig i flera, bland annat Sickla, Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet. Stockholm står för 68 procent av Atrium Ljungbergs kontrakterade årshyra och vi finns även på starka delmarknader såsom Medborgarplatsen, City, Kista, Sundbyberg och Liljeholmen.

Hyresvärde, mkr



Total uthyrbar yta, tusen kvm



Lokaltyper i Stockholm, hyresvärde



Kontor	66 %	1 117 mkr
Handel	13 %	219 mkr
Kultur/Utbildning	6 %	101 mkr
Hälsa/vård	4 %	69 mkr
Restaurang	4 %	61 mkr
Dagligvaror	3 %	50 mkr
Övrigt	4 %	70 mkr
Bostad	0 %	3 mkr



68 %

av totalt hyresvärde

715 000

Total uthyrbar area, kvm

1 700

Hyresvärde, mkr

KORT OM SICKLA KÖPKVARTER

3,2

Omsättning, mdr

13

Besökare, miljoner



SICKLA – NY STADSDEL SEDAN 1898

Under de senaste decennierna har vi utvecklat det gamla industriområdet, som vi förvärvade av Atlas Copco 1997. Idag är Sickla en levande stadsdel med arbetsplatser, restauranger, handel, utbildning och kultur. Flera byggprojekt är igång och i och med att tunnelbanan förlängs till Sickla finns ännu större möjligheter att utveckla stadsdelen. Därför kunde vi under 2020 presentera våra planer för Centrala Sickla, området mellan Marcusplatsen i väster och Kyrkviken i öster.

Centrala Sickla består idag av stora parkeringsplatser och låga handelsbyggnader. Ytorna kommer att omvandlas till urbana kvarter där promenadstråk samsas med högre hus med kontorsarbetsplatser och restauranger och butiker i bottenvåningarna. Totalt omfattar planen cirka 150 000 kvadratmeter, motsvarande cirka 7 000 kontorsarbetsplatser och cirka 500 nya bostäder. Detaljplaneprocessen inleds nu och bedöms ta cirka tre år.

Redan idag är flera stora utvecklingsprojekt igång i Sickla. Den gamla tapetfabriken vid Marcusplatsen byggs om till ett hotell och precis vid Sickla station planerar vi att bygga ett 23 våningar högt landmärke innehållande kontor, restaurang och en av uppgångarna

till Sicklas framtida tunnelbanestation. Med tunnelbanan, som beräknas stå klar 2030, kommer det endast att ta sju minuter mellan Sickla och centrala Stockholm. Dessutom sker en utbyggnad av Sickla galleria för parkeringsplatser och handel.

ETT HELT HUS FÖR VÅRD OCH HÄLSA

Under hösten färdigställdes Curanten, Sicklas nya destination för vård och hälsa. I början av oktober öppnade huset upp för sina första besökare och nu fylls Curanten i rask takt med hyresgäster. Här öppnar bland annat vårdcentralerna Sickla Hälsocenter och Kry, Hudvårdshögskolan IBS, Alva Barnklinik, Friskis&Svettis och Kronans Apotek. Alla vårdtyor är därmed fullt uthyrda.

Stationshuset i Sickla blir med sina 23 våningar ett nytt landmärke i Stockholmsområdet.

UTVECKLINGEN PÅ NOBELBERGET FORTSÄTTER

På Nobelberget utvecklar vi en attraktiv och tät stadsdel med både bostäder, kontor, kommersiella stråk och gröna ytor. Under hösten färdigställdes det första bostadskvarteret, Brf Sicklastråket, som innehåller 68 bostadsrätter. Samtliga lägenheter är sålda och inflyttade. I entréplan finns fem kommersiella lokaler och kvarteret är byggt på ett garage med 100 parkeringsplatser, varav 30 laddplatser för elbilar. Utvecklingen på Nobelberget fortsätter och här planerar vi totalt för drygt 500 bostäder. Det andra kvarteret, som färdigställs till sommaren 2022, säljstartade under hösten och per den 31 december 2020 var 63 procent av lägenheterna bokade. Samtidigt har vi påbörjat planeringen av nästa kvarter, innehållande ett nittiotal lägenheter med beräknad säljstart första kvartalet 2022. Läs mer på sidan 43.

I Nobelbergets gamla panncentral har vi skapat en förskola med sex avdelningar som öppnade i januari 2021. Den äldre byggnaden i tegel har fått en ny, lekfull påbyggnad. Alldeles intill ligger Formalinfabriken, en bevarad industribyggnad som byggts om till kontor och mötesplats. Här har IST, Sport Design Sweden och kulturaktören Konstjörd

kontorslokaler och i entréplan öppnade nyligen kafferosteriet Black Honey Coffee Roasters.

FLERA NYETABLERINGAR I VÅXANDE SICKLA

Intresset för att etablera sin verksamhet i Sickla är stort. Restaurangutbudet har stärkts med bland annat Bastard Burgers. Dessutom öppnade det prisvinnande kvartersbageriet Robin Delselius Bageri i februari 2021. Mitsubishi har öppnat en ny konceptbutik för el- och hybridbilar och e-handelsjätten Zoo.se har etablerat en 1 500 kvadratmeter stor butik i köpkvarteret. Dessutom har virtuella banor för inomhusgolf öppnat i Magasinet, samt fyra utomhusbanor för padel öppnat intill kontorskvarteret Sickla Front. Etableringen sker på en plats där vår långsiktiga plan är att bygga bostäder, men på detta sätt kan vi aktivera området redan nu.

I slutet av 2020 tecknades ett hyresavtal om drygt 3 100 kvadratmeter med Nordens största sportkedja XXL. De flyttar in i en nybyggd del av Sickla galleria och öppnar under hösten 2021. I tillbyggnaden tillskapas utöver den nya handelsytan även parkeringslösningar för det nya hälsohuset Curanten.



CITY – ATTRAKTIVA KONTORSBYGGNADER VID STOCKHOLMS MEST TRAFIKERADE GÅGATA

Mitt i centrala Stockholm längs den välkända Drottninggatan ligger Skotten 6 och Adam & Eva 17. Totalt omfattar de båda fastigheterna cirka 21 000 kvadratmeter där mer än 50 procent av ytan består av kontor.

Skotten 6 består av sex kontorsvåningar med butiker och serviceverksamheter i bottenvåningarna. Byggnaden är det så kallade "Bohagshuset" och var en del av det gamla anrika PUB-varuhuset vid Hötorget. Adam & Eva 17 är en äldre kontorsfastighet från 1920-talet med hyresgäster inom kreativa näringar som event, PR och webbutveckling.

I bottenvåningarna längs Drottninggatan finns butiker och restauranger som Zara, Lager 157 och MQ Marqet. Under året öppnade sportbar- och restaurangkonceptet O'Learys om drygt 600 kvadratmeter i Adam & Eva-fastigheten.

FÖR EN TRYGGARE OCH TRIVSAMMARE STADSKÄRNA

Vi deltar aktivt i organisationen City i Samverkan, vars syfte är att skapa en säker, trygg och attraktiv stadskärna öppen för alla. Huvudattraktionen brukar vara den årliga julbelysningen längs 40 gator och torg i centrala city.

MILJÖCERTIFIERING OCH ENERGIEFFEKTIVA ÅTGÄRDER

Under året har vi miljöcertifierat Skotten 6 enligt Breeam-in-Use med betyget Very Good och under 2021 kommer vi att certifiera Adam & Eva 17. Vi har också bytt styrsystem i de båda husen för en bättre energianvändning och vi har bytt ut ventilationsanläggningarna för ett bättre inomhusklimat hos våra hyresgäster.

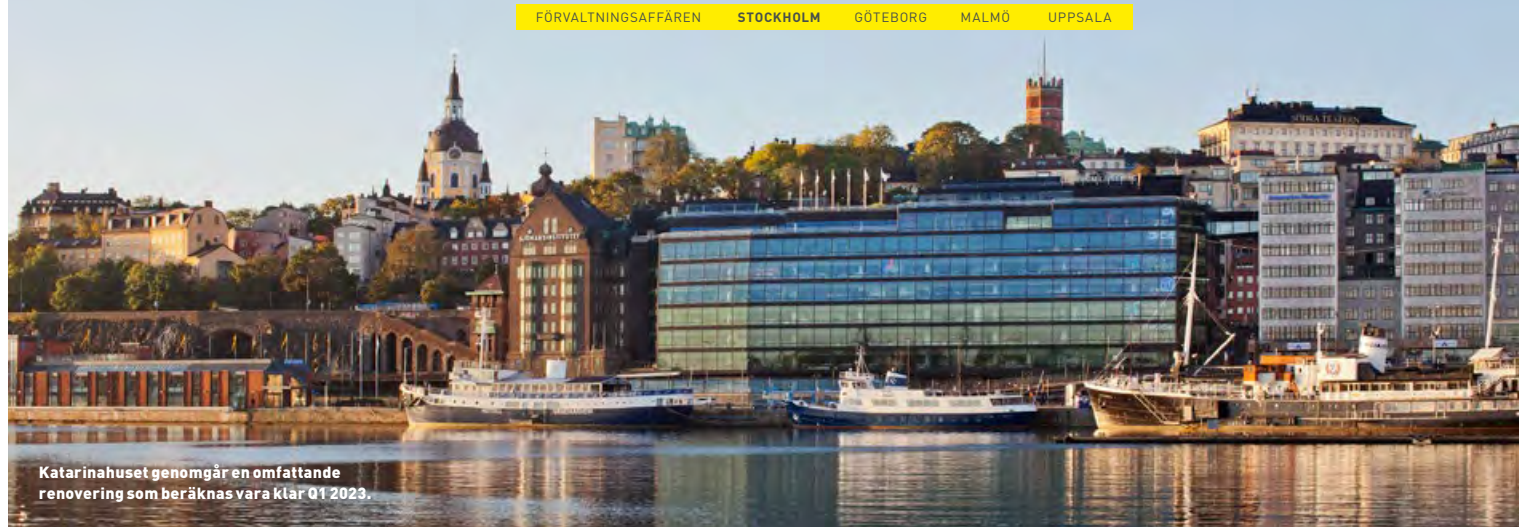




Moderna kontor med historiska detaljer.



ATRIUM LJUNGBERG



Katarinhuset genomgår en omfattande renovering som beräknas vara klar Q1 2023.

SLUSSEN – SÖDERMALMS AFFÄRSMÄSSIGA HJÄRTA

Stockholms stora byggprojekt Nya Slussen pågår för fullt och kommer att fortsätta påverka området fram till år 2025. Slussen ska bli en attraktiv mötesplats med nya torg, stråk och områdets första park. Kollektivtrafiken, gående och cyklister ska få mer plats, samtidigt som ytorna för biltrafik minskar och anpassas för att rymma dagens trafikflöden. Under hösten passerades en viktig milstolpe när den så kallade Guldbron öppnade för trafik.

Våra tre fastigheter vid Slussen bildar en tydlig front mot Stadsgårdskajen. Glashuset är en av Stockholms mest kända byggnader och omgärdas av Katarinhuset med Katarinahissen och Sjömansinstitutet. Idag används alla tre fastigheter som kontorslokaler med utsikt över Stockholms mest centrala delar. Bland hyresgästerna hittar vi till exempel Convendum, HiQ, TT och Tengbomgruppen. Under året tecknades även ett nytt hyresavtal i Glashuset med Byggnadstekniska Byrån om cirka 1 700 kvadratmeter.

UPPRUSTNING AV KATARINAHUSET

Under året inleddes ett omfattande renoveringsarbete i Katarinhuset. Här utvecklar vi moderna och genomtänkta kontor med historiska detaljer. Dessutom kommer Katarinhuset att innehålla ett hotell och flera restauranger. Vi planerar även att göra en mindre påbyggnad och samtidigt tillgängliggöra takterrasserna för allmänheten med tillträde via både Katarinahissen och Mosebacke. I maj tecknades ett hyresavtal med Eriks Restauranger som kommer att öppna två restauranger i huset, där klassiska Gondolen återkommer i ny tappning i augusti

2022. Hela renoveringen beräknas vara klar till sommaren 2023.

AFFÄR MED STOCKHOLMS STAD MÖJLIGGÖR NOBEL CENTER

I februari 2020 offentliggjordes att vi överenskommit med Stockholms stad om att återlämna markanvisningen Hamnmästaren framför Glashuset. Genom detta möjliggörs uppförandet av nya Nobel Center på platsen. I avtalet erhöLL vi som ersättning markanvisningar i Hagastaden, Slakthusområdet samt två markanvisningar vid Slussen. Den ena gäller cirka 4 500 kvadratmeter BTA för ett hotell som planeras uppföras ovanpå tunnelbaneuppgången vid Södermalmstorg. Den andra gäller den nya handelsplatsen om 8 000 kvadratmeter LOA som knyter samman tunnelbanan med den nya bussterminalen och Saltsjöbanan.

Handelsplatsen angränsar även till den kommande Mälarterrassen, en mötesplats för mat och kultur, som vi markanvisades 2018. Allt detta, tillsammans med en byggrätt om 7 500 kvadratmeter BTA framför Katarinhuset, innebär att vi kommer att vara en av de största fastighetsägarna vid Slussen och därmed aktivt bidra till platsens utveckling och attraktivitet under lång tid.

HAGASTADEN – ETT AV SVERIGES MEST INTRESSANTA UTVECKLINGSOMRÅDEN

Fram till 2030 växer en ny stadsdel fram som binder samman Stockholm med Solna och skapar ett av världens främsta kluster för life science. Atrium Ljungberg är en av Hagastadens största fastighetsägare och har funnits på platsen i närmare 25 år. Genom förvaltning av våra befintliga fastigheter, nya stora projekt och markanvisningar vill vi vara med och bidra till områdets utveckling och framtidsvision.

Hagastaden ska, då det är klart, innehålla närmare 50 000 arbetsplatser. Här blandas företagande och forskning med bostäder, mötesplatser, restauranger och service vilket tillsammans skapar en levande stadsdel med en spännande kontrast mellan historiska miljöer och framtida arkitektur. Hela Norra Stationsgatan utvecklas till ett myllrande stråk med fokus på mat- och kulturupplevelser och ett kvalitativt serviceutbud.

Den goda tillgängligheten som redan idag finns i området stärks ytterligare när stadsdelen får en ny tunnelbanestation. Tunnelbanan byggs ut med en ny linje (Gula linjen) från Odenplan till Arenastaden. Längs denna linje skapas tre nya stationer som binder ihop Vasastaden med Solna; Hagastaden, Södra Hagalund och Arenastaden. Enligt uppgifter från Region Stockholm beräknas tunnelbanan vara klar 2028.

I Hagastaden äger och förvaltar vi cirka 53 000 kvadratmeter karaktäristiska industrifastigheter som tidigare Apotekarnes Mineralvattenfabrik, Glashuset och PV-palatset. Alla fastigheter är om- och tillbyggda till kontor med bevarad industrikaraktär och effektiva ytor.

Stadsdelen är ett av Sveriges mest intressanta områden med en enorm potential.

Här pågår en rad större utvecklingsprojekt, bland annat vårt eget Life City som just nu färdigställs. Huset, som omfattar 27 500 kvadratmeter uthyrbar area, ska bli ett nytt centrum för affärsutveckling och service kopplat till vård, forskning och life science och en mötesplats för näringsliv, akademi och samhälle. Life City blir en spektakulär byggnad i ett av Sveriges mest visuella lägen, direkt ovanpå E4.

Sedan 2018 har vi också en markanvisning i Östra Hagastaden, ett kvarter som kommer att utgöra stadens norra port. Det nya området kommer att suddas ut den mur som spår och motorväg tidigare utgjorde mellan Hagastaden, Solna och Brunnsviken. Här skapar vi och flera andra aktörer förutsättningar för en trygg och hållbar stadsdel som kommer att leva under en stor del av dygnet och veckan.

Slutligen har vi även, i en uppgörelse med Stockholms stad då vi återlämnade en markanvisning i Slussen, erhållit ytterligare tre markanvisningar där vi planerar för stadsmässiga kvarter med såväl kontor som hotell och bostadsfastigheter med levande bottenvåningar.

AW GROUPS NYA KONTOR SKA TILLFÖRA VÄRDE, INSPIRERA, SPRIDA ENERGI OCH SKAPA UPPLEVELSER

ETT PAR ORD MED ...

Academic Work tar varje år fram rapporten Young Professional Attraction Index, som undersöker vad morgondagens arbetskraft anser är viktigt vid valet av arbetsgivare.

"Trevliga kollegor och bra social arbetsmiljö är fortsatt det viktigaste för young professionals vid val av arbetsgivare – något som tycks bli än viktigare i tider av osäkerhet och otrygghet, vilket många upplevt i samband med pandemin", säger Johan Skarborg, CEO på AW Group.

Vid årsskiftet 2021/2022 flyttar AW Group in på 17 000 kvadratmeter i Life City och samlar därmed flera verksamheter under ett och samma tak.



"Ett av projektets övergripande mål är att bidra till vår ambition att vara det bästa stället att arbeta på. Genom flytten till en samlad etablering så hoppas vi bli mer attraktiva som arbetsgivare. Vi vill också stärka engagemanget bland våra medarbetare, förbättra samarbetet mellan olika delar av organisationen och öka produktiviteten genom en bättre lämpad arbetsplats. Våra kontor utgör själva epicentrum för vår kultur. Det är där vi möts, engageras, presterar och delar energi."

Hållbarhet är inte bara något som rankas högt av young professionals, även AW Group har tydliga och ambitiösa hållbarhetsmål med sitt nya kontor i Hagastaden.

"Det övergripande målet är att bli klimatpositiv och för att nå det krävs bland annat energieffektiva lösningar och goda materialval. Genom att välja ett hus som är certifierat enligt BREEAM Excellent så får vi en stark grund att stå på. Vi räknar exempelvis med att flytten i Stockholm gör att vi minskar vår energiförbrukning med över 60 procent. De nya lokalerna kommer även göra det enklare och bekvämare för våra medarbetare att cykelpendla."

Flytten i Stockholm gör att vi minskar vår energiförbrukning med över 60 procent.

JOHAN SKARBORG
CEO, AW GROUP

KISTA – ETT KLUSTER FÖR VÄRLDSLEDANDE TEKNIKUTVECKLING

Kista är en av Atrium Ljungbergs äldsta delmarknader. Redan på tidigt 1990-tal byggde vi Ärvinge Trädgårdsstad med bostäder och kontor. Bostäderna såldes 2019 och kvar finns kontorsfastigheterna Kolding 3 och Kolding 4, mer kända som Kista Front.

Byggnaden omfattar närmare 40 000 kvadratmeter med många hyresgäster inom service-tech som till exempel Atea, Kone, Konica Minolta och Cargo Tech. Under året har vi uppdaterat våra entréer för att göra dem än mer inbjudande. Kista Front är miljöcertifierat med Breeam-in-use med betyget Very Good.

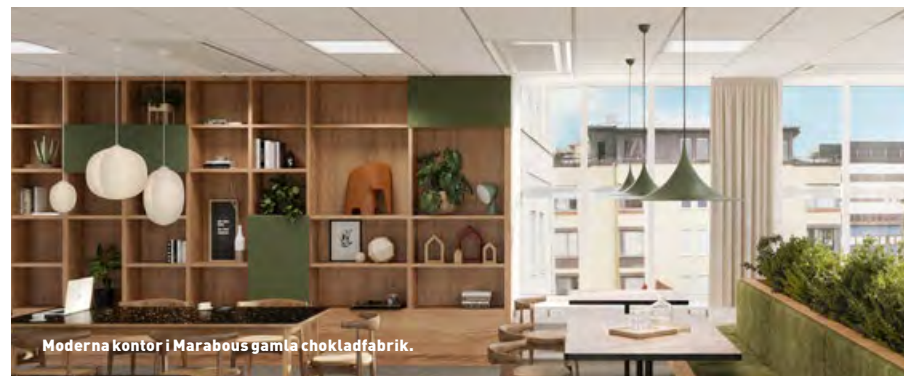
I Kista äger vi också Kista + och kvarteret Nod som båda ligger i närheten av tunnelbanan och Kista galleria. Kista + är en modern och miljöcertifierad kontorsfastighet och omfattar drygt 12 000 kvadratmeter med IBM som den största hyresgästen.

I kvarteret Nod om drygt 30 000 miljöcertifierade kvadratmeter samsas små och medelstora ICT-företag, universitet och skolor,

start-ups och organisationer, till exempel Fujitsu Sverige, KTH och Stockholms universitet. I Nod har vi skapat naturliga mötesplatser och flexibla kontorslösningar för människor och företag att mötas och utvecklas tillsammans.

Vi är en av många fastighetsägare som är engagerade i Kistas utveckling som ICT-kuster och som Sveriges mest innovativa stadsdel, bland annat i Kista Science City. Under året har vi bland annat stöttat projektet "Being Unthinkable", ett projekt i samarbete med IBM och studenterna på KTH där konst förenas med AI-teknik.

Inom några år kommer tillgängligheten för Kista öka genom en förlängning av Tvärbanan från Bromma via Ursvik.



SUNDBYBERG – EN AV DE SNABBAST VÄXANDE KOMMUNERNA I SVERIGE

I Sundbyberg äger vi fastigheten Eken 6, mer känd som Chokladfabriken. Under sommaren 2020 förvärvade vi Eken 14, Marabous gamla huvudkontor, som ligger alldeles intill Marabouparken med sin välbesökta konsthall. Fastigheterna ligger endast några hundra meter från Sundbybergs torg. Tillsammans omfattar de båda fastigheterna 36 000 kvadratmeter, varav huvuddelen utgörs av kontor.

Med sina industrihistoriska anor från tidigt 1900-tal, har Chokladfabriken omvandlats till moderna kontor med stora ljusinsläpp och högt till tak. Under året har vi byggt om gatuplanet, bland annat med en ny konferensavdelning. Vi har också certifierat fastigheten med Breeam-In-Use med betyget Very Good.

Det senaste tillskottet, Eken 14, har stor potential inom befintliga byggnader och med tillkommande byggrätter. Tillsammans med Chokladfabriken skapar vi en helhet och vi har en ambition att göra Marabouparken mer tillgänglig än vad den är idag.

2018 godkände kommunstyrelsen i Sundbyberg ett planprogram för Sundbybergs nya stadskärna. Detta innebär bland annat att de spår som idag delar området kommer att täckas över och knyta samman de båda

stadshalvorna. Här kommer ges plats för 1 500 bostäder, kontor och service. Ett kilometerlångt promenadstråk kommer att skapas från Sundbybergs torg och sträcka sig ända till våra båda fastigheter och Marabouparken.





Fatburstrappan vid Söderhallarna.

MEDBORGARPLATSEN – HJÄRTAT AV SÖDERMALM

Den gamla arbetarstadsdelen Södermalm är idag moderniserad, men mycket själ och hjärta finns kvar i kulturen på Söder, där Medborgarplatsen är öns mittpunkt. Stadsdelen är populär att bo i, men också attraktiv för kontorsetableringar, framför allt för kreativa näringar och offentliga verksamheter.

Vid Medborgarplatsen äger vi Söderhallarna, en byggnad som invigdes 1992, och som sedan dess har inrymt kontor, service och handel, med huvudsaklig inriktning på mat. Med sin centrala placering vid Medborgarplatsen är Söderhallarna en omtyckt handelsplats och en lokal mötesplats av stort värde för södermalmsbor och övriga stockholmare.

Husen innehåller även en stor mängd arbetsplatser med en tyngdpunkt på kreativa techbolag och spelutveckling.

I Söderhallarna ryms flera aktörer som

arbetar aktivt med hållbar matproduktion, bland annat restaurangen och cateringföretaget Sopköket som lagar mat på räddade råvaror samt den kända bagaren och kocken Sébastien Boudet som driver ett bageri och restaurang i saluhallen. Under året har de utökat sin verksamhet med försäljning av grönsaker och spannmål på lösvikt samt mjölkvarnar för hemmabagare som vill mala sitt eget mjöl.

2020 har matutbudet stärkts ytterligare med flera nya restauranger. Under en stor del

av året erbjöd Söderhallarna gratis hemleverans via cykel, en mycket uppskattad tjänst.

Vi planerar att rusta upp och utveckla hela fastigheten för att skapa en mötesplats för mat med ett stort fokus på hållbarhet, kultur och kreativitet. Fastigheten ska även inrymma moderna kontor som lockar kreativa branscher vilka gynnas av ett kontorsläge mitt i Sveriges största spelutvecklingskluster. Genom varsamma om- och tillbyggnader vill vi åstadkomma starka kopplingar till kringliggande stadsrum som bidrar till ökat folkliv och ökad trygghet runt Medborgarplatsen.

Strax intill Söderhallarna ligger kontorsfastigheten Fatburssjön 8 som omfattar totalt 8 900 kvadratmeter. Under året tecknades ett hyresavtal med Nyréns Arkitektkontor som flyttat in på drygt 1 000 kvadratmeter. Dessutom har hyresavtal tecknats med streamingbolaget Accedo, Help Försäkring och VR-spelstudio Fast Travel Games. Under året har fastigheten även certifierats med Breeam-In-Use Excellent.



Förbindelsehallen i Slakthusområdet.



Visionsbild över Rökerigatan i Slakthusområdet.

SLAKTHUSOMRÅDET – STOCKHOLMS NYA MÖTESPLATS FÖR MAT, KULTUR OCH UPPLEVELSER

Under sin hundraåriga historia har Slakthusområdet präglats av en stark entreprenörsanda. Det tar vi fasta på och utvecklar vidare när vi nu tar avstamp för de kommande hundra åren. Här kommer nya former av arbetsplatser och boenden växa fram för att tillsammans skapa en unik och kreativ stadsdel i Stockholm, som stolt tar sitt mathistoriska arv in i framtiden.

Den 31 januari 1912 invigde kung Gustav V Stockholms första offentliga slakthus strax söder om Södermalm i Stockholm. I samband med detta infördes slaktvång i staden och all slakt skulle ske vid slakthuset, för att få kontroll på de brister i hygien och tillsyn som förekom. Detta var starten på 100 år av boskapslakt och livsmedelsproduktion i Slakthusområdet. Det som för 100 år sedan låg i stadens absoluta ytterkant är idag en del av det moderna och centrala Stockholm.

Staden växer snabbt och behovet av att utveckla nya platser där invånarna kan bo, arbeta och leva är stort. Stockholms stad har träffat ett avtal med Atrium Ljungberg om samarbete kring utvecklingen av stora delar av området.

Slakthusområdet innehåller byggnader från olika decennier som gemensamt bidrar till områdets kulturvärden och historia. Ett stort antal av dessa ska bevaras och finnas med när det nya området växer fram. Rivning

av övriga byggnader har påbörjats, bland annat för att kunna förbereda för den nya tunnelbanestationen med flera uppgångar.

UNIKA STADSUTVECKLINGSMÖJLIGHETER

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Under 2019 tillträdde Atrium Ljungberg 14 fastigheter i Slakthusområdet med totalt drygt 50 000 kvadratmeter uthyrbar area. Vi har också en option om att förvärva en förvaltningsfastighet om 32 000 kvadratmeter uthyrbar area. Därtill ges även möjlighet att avropa markanvisningar om cirka 100 000 kvadratmeter BTA. Förvärven och utvecklade markanvisningar uppgår totalt till cirka 200 000 kvadratmeter BTA för kontor och bostäder, kompletterat med kultur, handel/restaurang, hotell, utbildning med mera. Den totala investeringen fram till 2030 uppgår, inklusive förvärv, till cirka tio miljarder kronor.

Under våren 2020 erhöll vi en ny markanvisning på Norra Entrétorget för hotell eller kontor om cirka 4 000 kvadratmeter BTA. Innan sommaren tecknades en

avsiktsförklaring med SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, om att bygga en gymnasieskola i området. Den nya gymnasieskolan planeras omfatta cirka 6 000 kvadratmeter uthyrbar area och ska kunna ta emot cirka 800 elever. Intentionen från samtliga parter är att skolan ska kunna öppna till skolstart hösten 2025.

FOKUS UNDER 2020

Under 2020 har stort fokus legat på att förbereda inför höstens stora detaljplanestarter i den norra och mellersta delen av Slakthusområdet. Utgångspunkten har varit den tidigare, tillsammans med Stockholms stad genomförda förstudien som syftat till att skapa goda vistelsevärden och möjlighet för verksamheter att leva under dygnets alla timmar. Intentionen är att skapa en stark destination med kontor och bostäder kompletterat med mat, kultur och upplevelser. En helt ny mötesplats och en motor för hela Söderort.

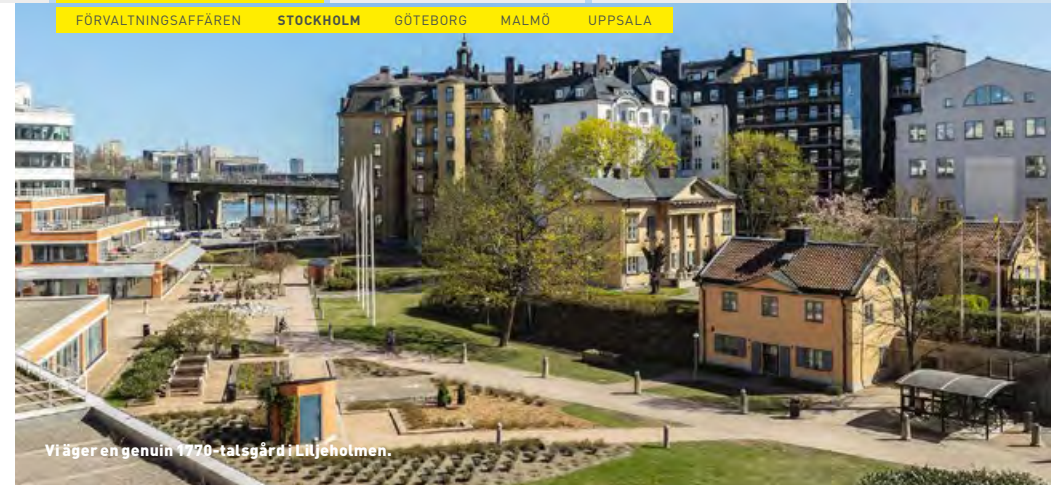
ETABLERINGAR OCH AKTIVERINGAR

Under året har kulturutbudet i Slakthusområdet utökats. Konsert- och festivalarrangören FKP Scorpio, Teater Pero och medieplattformen TUKIO är några av aktörerna som har etablerat sig i stadsdelen. Under året öppnade även Stockholm Roast ett rosteri, kaffebär, butik och showroom i anslutning till de gamla Slakthushallarna. Under våren 2021 öppnar det kreativa talanginitiativet Juice Studios, en akademi som identifierar och ger utrymme åt ungdomars och unga vuxnas kreativa talang och skaparvilja inom olika konstformer. Projektet är ett unikt samarbete mellan näringsliv, offentlig förvaltning och ideell sektor och bland finansierarna återfinns bland andra Kulturförvaltningen och Hugo Stenbecks Stiftelse.

I juni arrangerades det internationella fenomenet United We Stream från åtta platser i Stockholm, ett initiativ med syfte att samla in pengar till kulturaktörer som drabbats av covid-19-pandemin. En av spelplatserna under den 24 timmar långa festivalen var Förbindelsehallen i Slakthusområdet.

EN LEVANDE STADSDEL UNDER DYGNETS ALLA TIMMAR

Vår vision är att Slakthusområdet ska bli Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser. Här planerar vi för en stor mängd arbetsplatser med fokus på tech, design och innovation. Slakthusområdets historiska koppling till mat och mathantverk kommer fortsatt att genomsyra platsen med ett stort utbud av restaurangkoncept. Området kommer också att fyllas med kultur, konst och nattliv där Förbindelsehallen blir platsens kulturella hjärta. Vi planerar även att bygga runt 500 bostäder där vi, utöver de traditionella boendeformerna med hyresrätter, bostadsrätter och hotell, ser över möjligheterna att bygga för nya former av boende såsom co-living och longstay.



Vi äger en genuin 1770-talsgård i Liljeholmen.

LILJEHOLMEN – EN FÖRLÄNGNING AV SÖDERMÄLM

Redan på 1700-talet fanns industrier på denna citynära plats och i takt med att Stockholms innerstad växer söderut har Liljeholmen utvecklats rejält. Här finns nu en blandad stadsdel som är en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken i Stockholm.

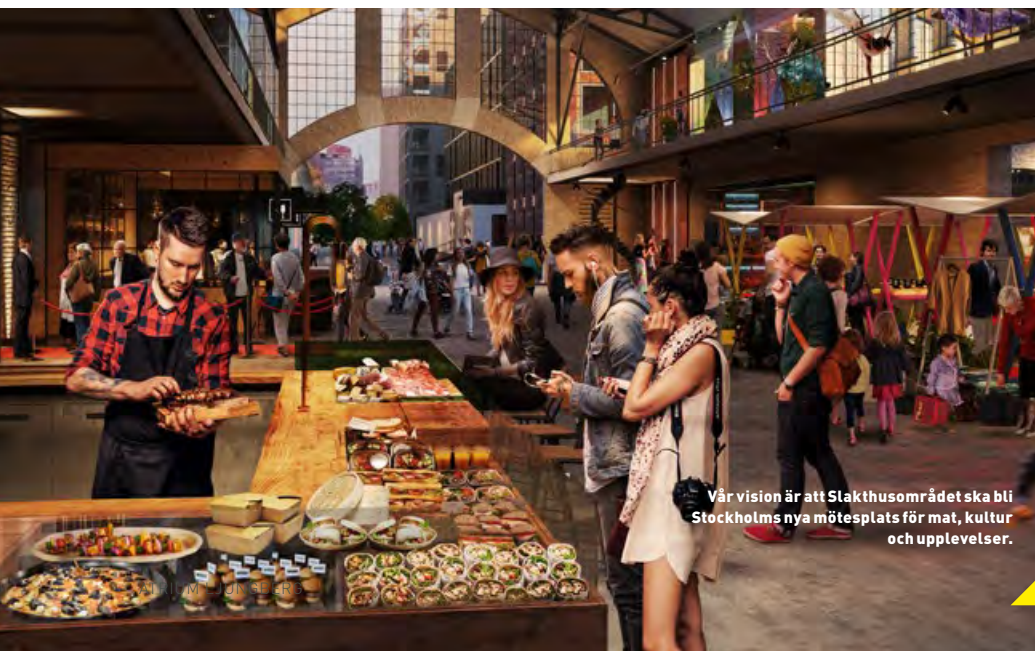
Det goda läget kommer att stärkas ytterligare när en ny tunnelbanelinje byggs mellan Älvsjö och Fridhemsplan via Liljeholmen. Stockholms stad har planer på att utveckla och förtäta området med attraktiva bostäder och service och därigenom stärka kopplingen till innerstaden. Liljeholmen kommer att knytas ihop med Södermalm genom bebyggelse längs Södertäljevägen vilken planeras att göras om till stadsgata. I Stockholms stads översiktsplan står att man vill tillvarata Liljeholmens goda möjligheter till fler arbetsplatser i söderort. Atrium Ljungberg vill aktivt medverka i den fortsatta utvecklingen av området.

Atrium Ljungberg äger kontorsfastigheten Stora Katrineberg 16 med tre byggnader om cirka 42 000 kvadratmeter uthyrbar area. Fastigheten ligger vid Liljeholmshamnen och i närheten av Liljeholmstorget Galleria, tunnelbanan och Marieviks kontorsområde. Fastigheten är i det närmaste fullt uthyrd

med många namnkunniga hyresgäster, bland andra H&M, Bankgirot, Valmet, George Ficher och Egencia.

Under de senare åren har stort fokus lagts på att uppgadera fastigheten med nya hållbara lösningar. Bland annat har ventilationssystem och belysning bytts ut, solceller installerats och numera finns även bikupor på taket. Tillsammans med Boulebar har vi också omvandlat ett gammalt tryckeri till en populär mötesplats för boules, mat och dryck i två våningar. Vi undersöker även möjligheten att ytterligare utveckla fastigheten med moderna kontor och restauranger och kaféer i entréplan.

I Liljeholmen äger vi även en kulturskatt mitt i stadsmiljön. En genuin 1770-talsgård, som ursprungligen var ett sommarhus, där kung Karl XIV Johan brukade passera för att fräscha till sig på sina resor. Idag nyttjas fastigheten av en redovisningsbyrå.



Vår vision är att Slakthusområdet ska bli Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser.

GÖTEBORG

Lindholmen har utvecklats från ett gammalt varvsområde till Göteborgs mest kunskapsintensiva och expansiva område och är en viktig knutpunkt för den växande staden.

Området lockar till sig både nationella och internationella företag, studenter och forskare. Här finns företag som Volvo, Geely, Ericsson, Nevs och Cevt samt forskning och utbildning på Chalmers och Lindholmen Science Park. Här vill vi, precis som på våra andra platser, vara med och utveckla hållbara stadsmiljöer tillsammans med kommun, hyresgäster och samarbetspartners. Tillsammans skapar vi ett kompetenskluster inom media, fordonsutveckling, innovation och IT. En plats där konst möter vetenskap och teori möter praktisk tillämpning.

Idag arbetar ungefär 25 000 personer på Lindholmen. Tillsammans med Göteborgs stad och andra fastighetsägare vill vi skapa en inkluderande, dynamisk och hållbar stad runt Göta älv och planer finns för att Lindholmen ska kunna växa till närmare 30 000 arbetsplatser. För att en stad ska leva under dygnets alla timmar planeras även för bostäder i området.

Lokaliteter i Lindholmen, hyresvärde, 167 mkr



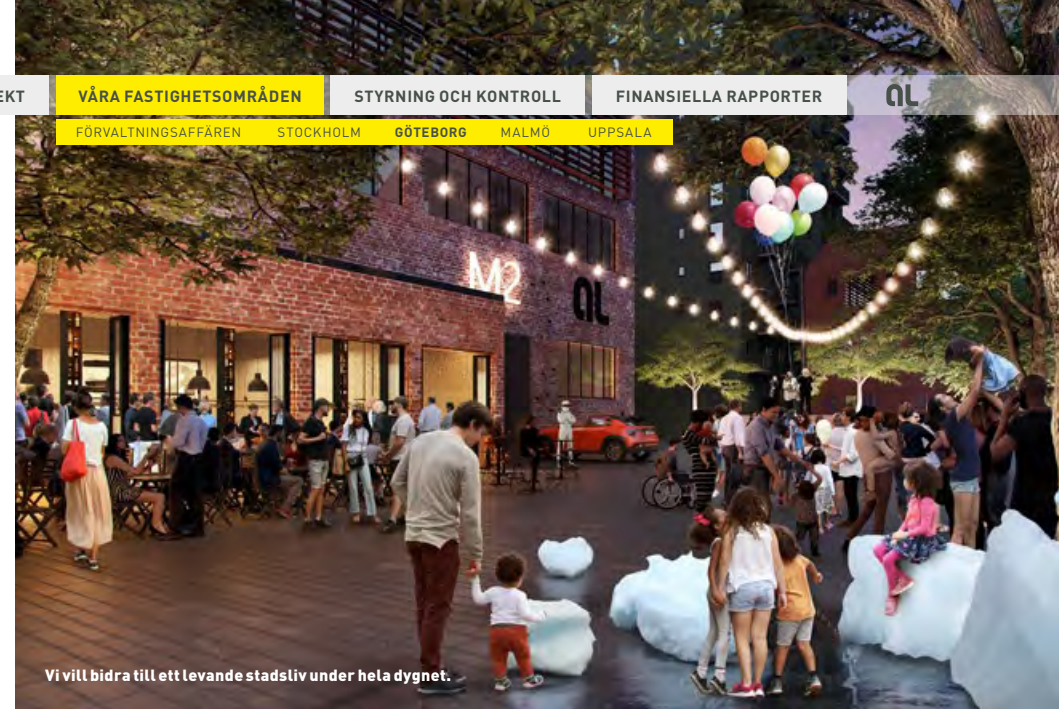
- Kontor 94%, 157 mkr
- Hälsa/vård 3%, 5 mkr
- Övrigt 3%, 5 mkr

LINDHOLMEN – FRÅN VARVSOMRÅDE TILL KUNSKAPSINTENSIV INDUSTRI

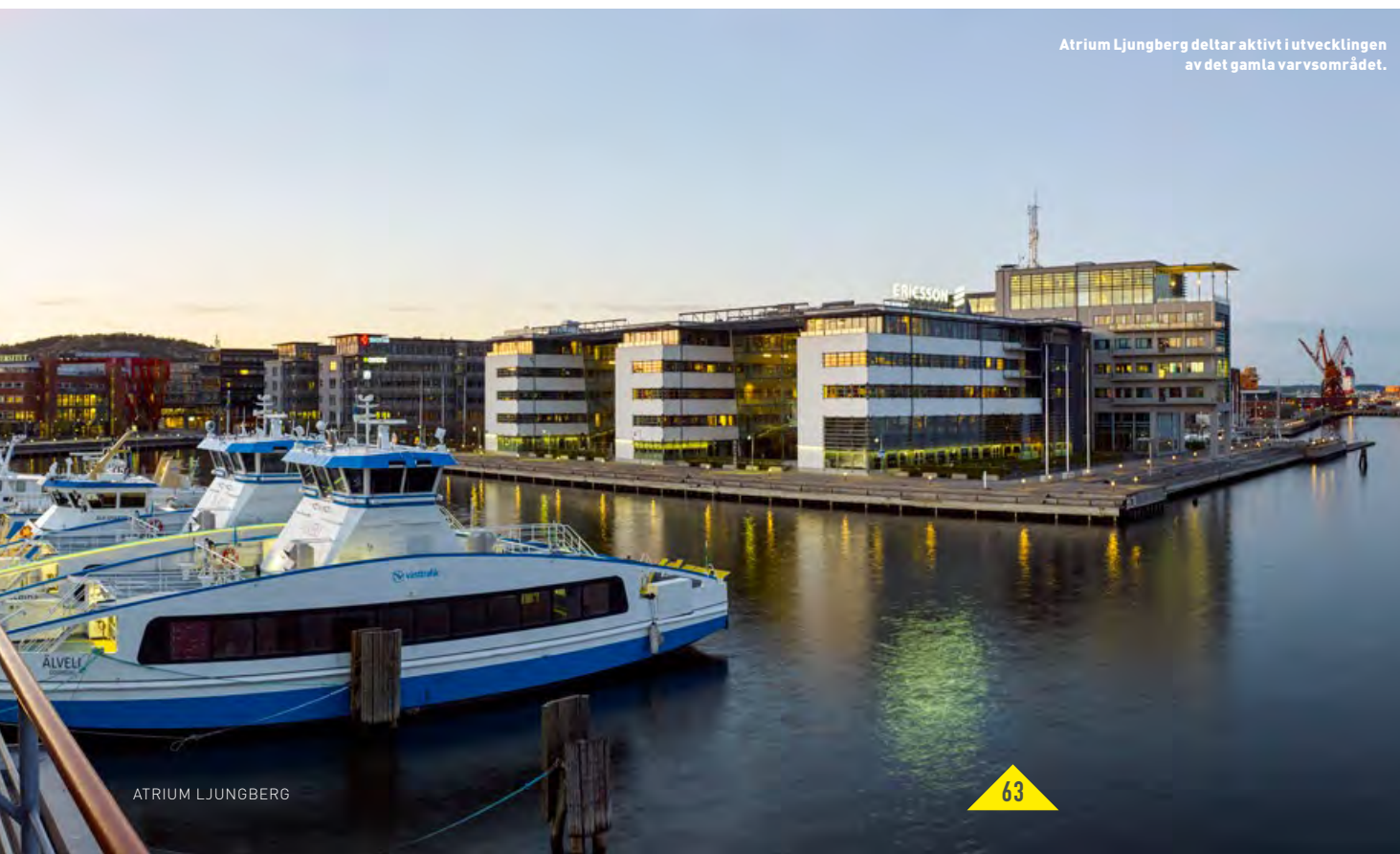
På Lindholmen äger Atrium Ljungberg tre fastigheter om totalt 73 000 kvadratmeter uthyrbar area. Detaljer från den historiska varvstiden har tagits tillvara och lyfts fram i de moderniserade och flexibla lokalerna.

Våra hyresgäster verkar främst inom teknik- och energiområdet med hyresgäster som Cevt, Ericsson och AKQA. Med vårt fastighetsbestånd på Lindholmen är vi en stor aktör och vi deltar aktivt i stadsutvecklingen. Atrium Ljungberg har funnits i Göteborg

sedan 2015 då vi förvärvade våra första fastigheter Tornen, M2 och Citadellet. 2017 förvärvades även fastigheten Lindholmen 30:1, med Ericsson som hyresgäst.



Vi vill bidra till ett levande stadsliv under hela dygnet.



Atrium Ljungberg deltar aktivt i utvecklingen av det gamla varvsområdet.



Ericsson är vår största hyresgäst på Lindholmen.

MALMÖ

Malmö har ett strategiskt läge i Öresundsregionen, är en stark tillväxtort och en stad med historia och själ. Regionen är en av Nordens största arbetsmarknader med hela 3,8 miljoner invånare.

På Mobilia pågår sedan några år ett stort utvecklingsprojekt som innefattar såväl bostäder som kultur, vård och handel. Vi är också en del i utvecklingen av Möllevången – en av Malmös mest spännande kulturella mötesplatser och en naturlig knutpunkt i staden.

Malmö är Sverige tredje största stad med 334 000 invånare. År 2025 beräknas Malmö stad ha 375 000 invånare och länet 1,5 miljoner invånare. Vi tror på Malmö och vill fortsätta att växa här och vara med och utveckla staden.

Hyresvärde, mkr



Total uthyrbar yta, tusen kvm



Lokaliteter i Malmö, hyresvärde



Sektor	Procent	Hyresvärde (mkr)
Handel	44 %	114 mkr
Kultur/Utbildning	13 %	34 mkr
Bostad	12 %	31 mkr
Dagligvaror	11 %	29 mkr
Kontor	7 %	19 mkr
Restaurang	5 %	13 mkr
Hälsa/vård	5 %	12 mkr
Övrigt	2 %	5 mkr

MOBILIA – FRÅN KÖPCENTRUM TILL NYTT STADSKVARTER

Med sitt ursprung i den gamla textilfabriken är Mobilia en riktig arkitekturpärla. 1899 flyttade textilfabriken Manufakturaktiebolaget in i sin nya fabrik och var då en av Malmös största arbetsgivare. Produktionen upphörde under 60-talet, men än idag kan vi se spår av det industrihistoriska arvet på Mobilia.

Vi har kommit långt i arbetet med att omvandla den tidigare textilfabriken från köpcentrum till ett levande stadskvarter. Vi har lyft fram byggnadernas unika karaktär och kombinerat med modern arkitektur och hållbara material. Här möts gammalt och nytt vilket ger Mobilia en tydlig själ och en helt egen prägel.

TORGHUSET ÄR FÄRDIGSTÄLLT

Under året har projektet Torghuset färdigställt, en tillbyggnad för bostäder, handel, restaurang och kulturverksamhet på cirka 13 000 kvadratmeter uthyrbar area. Med det nya Torghuset har kopplingarna mellan Moblias olika delar blivit tydligare och vi kan vidareutveckla torget i kvarterets mitt för en än mer levande och attraktiv stadsmiljö. Under våren färdigställdes och tillträdde de 74 nya hyreslägenheterna. Under hösten öppnade bland annat Nordisk Film sin toppmoderna biograf med fem salonger. Dessutom har flera nya butiker och restauranger öppnat.

FUNNYS ÄVENTYR – UNIKT KULTURHUS FÖR BARN

Under året öppnade också Funnys Äventyr, ett kulturhus för barn där lekande, läsande och lärande står i fokus. Bakom initiativet står Staffan Götestam, dramatiker och regissör, och en av grundarna av Junibacken i Stockholm. Utöver att bidra till ett ökat kulturutbud

för barn i Öresundsregionen syftar satsningen till att motverka problemet med minskad läskunnighet bland barn och unga. Den fysiska leken ges stort utrymme, men den bygger på barnlitteraturens värld. Den tredimensionella och interaktiva miljön stimulerar barnen att närma sig böckerna som de gestaltade scenografierna är hämtade ur.

SVERIGES STÖRSTA VÄXTVÄGG

En vertikal trädgård om hela 270 kvadratmeter har byggts upp över entrén till barnkulturhuset Funnys Äventyr. Förutom att vara Sveriges största växtvägg är det även ett levande och föränderligt inslag i kvarteret. Utseendet på väggen skiftar mellan morgon och kväll, kalla och soliga dagar, samt med årstiderna. Inspirationen har hämtats från landskapet runt Malmö. 150 fält i olika former och nyanser ska symbolisera skånska åkerlappar.



Gammal arkitektur möter ny på Mobilia.



KORT OM MOBILIA

1,7

Omsättning, mdkr

12

Besökare, miljoner

Under hösten 2020 öppnade barnkulturhuset Funnys Äventyr på Mobilia.



MÖLLEVÅNGEN – DYNAMISK MÖTESPLATS MITT I MALMÖ

Möllevången är en stadsdel i centrala Malmö kring Möllevångstorget, ett spännande före detta fabriksområde som det senaste decenniet har genomgått en omvandling. "Möllan" är idag en dynamisk mötesplats känd för sina många krogar, spännande butiker och sin livliga torghandel. Här finns en stor mångfald när det gäller människor, företagande, mat och kultur.

På Möllevången äger vi kontorsfastigheterna Dimman 11 och Malmen 12. Dimman 11 innehåller kultur, utbildning och kontor där Malmö stad är en stor hyresgäst med Malmös stadsarkiv, restaurang och biograf. Malmen

12 är en mindre kontors- och vårdfastighet som ligger i nära anslutning till Dimman 11. De största hyresgästerna är Malmö stad och Region Skåne.



Möllevången är en dynamisk stadsdel känd för sina många krogar, spännande butiker och sin livliga torghandel.

ATRIUM LJUNGBERG



De största hyresgästerna i Malmen 12 är Malmö stad och Region Skåne.

ÅRSREDOVISNING & HÅLLBARHETSREDOVISNING 2020

UPPSALA

Uppsala är Sveriges fjärde största stad och kommunen har en befolkningstillväxt om drygt 5 000 personer per år. Uppsala är en av våra viktigaste delmarknader och står idag för 15 procent av bolagets kontrakterade årshyra. Vi fokuserar vår verksamhet till Uppsala city och Gränbystaden som vi utvecklar till Uppsalas andra stadskärna.

Hyresvärde, mkr



Total uthyrbar yta, tusen kvm



Lokaliteter i Uppsala, hyresvärde



Handel	47 %	172 mkr
Restaurang	13 %	47 mkr
Kontor	12 %	43 mkr
Dagligvaror	12 %	42 mkr
Hälsa/vård	6 %	23 mkr
Bostad	6 %	23 mkr
Kultur/Utbildning	2 %	5 mkr
Övrigt	2 %	7 mkr



0 200m 400m 600m 800m 1 km

GRÄNBYSTADEN – HÄR UTVECKLAS UPPSALAS ANDRA STADSKÄRNA

Gränbystaden och närliggande områden är den mest expansiva delen av Uppsala och beräknas inom några år vara helt integrerad med innerstaden. Här pågår sedan flera år en mängd olika projekt, i första hand bostäder men även utveckling av kontorsfastigheter, idrottsanläggningar och vård.

Gränbystaden är vårt största stadsutvecklingsprojekt i Uppsala och vår vision är att här skapa det vi kallar för Uppsalas andra stadskärna; en levande stadsdel som kompletterar Uppsala city. Under de senaste åren har vi utvecklat såväl kontorsarbetsplatser, bostäder och kultur som mer handel och upplevelser i Gränbystaden. Uppsala är en av landets äldsta städer och har sedan århundraden tillbakavänt ett centrum för lärande och kultur. Nu växer ett nytt Uppsala fram med starkt fokus på näringslivet. Befolkningstillväxten är en av landets största och år 2050 beräknas Uppsala ha 140 000 nya invånare och 70 000 nya arbetsplatser. Kring år 2035 är fyrspåret mellan Uppsala och Stockholm klart och närheten till Stockholm och Arlanda gör staden attraktiv för nya företag att etablera sig i. Atrium Ljungberg vill vara med och driva den här utvecklingen.

EN HÅLLBAR STADSDEL VÄXER OCH UTVECKLAS

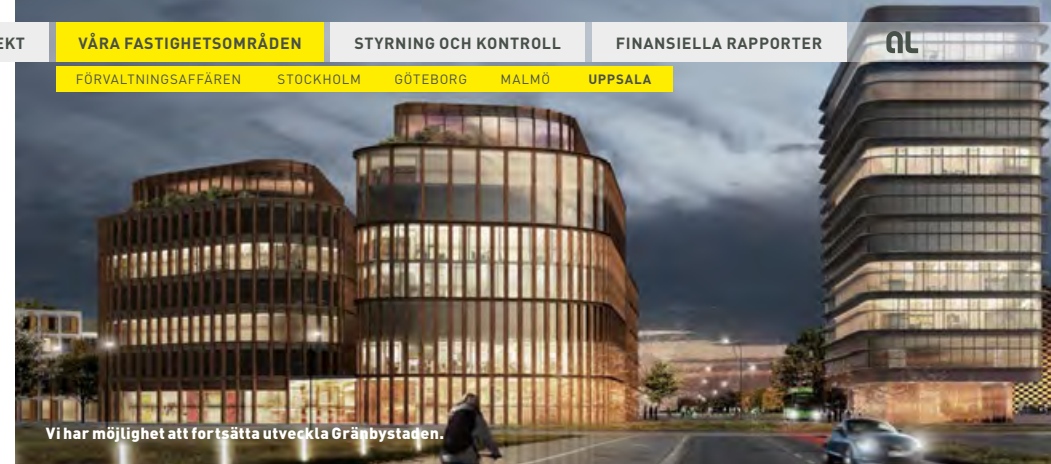
Under de senaste åren har vi genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden, alla med syfte att skapa en stadsmässighet med en blandning av handel, kontor, bostäder, service och kulturverksamheter. Genom att blanda verksamheter skapas en trygg plats med liv och rörelse under dygnets alla timmar. Vi har redan tillfört cirka 11 000 kvadratmeter för handel, restauranger, kultur

och nöje genom utbyggnaden av den södra delen av gallerian. I direkt anslutning har tre bostadshus med cirka 200 hyreslägenheter och kontorsytor uppförts. Under bostadsfastigheterna har vi även byggt ett nytt parkeringsgarage med 275 parkeringsplatser, för att frigöra markyta som tidigare upptagits av bilparkeringar.

För Atrium Ljungberg är livet mellan husen minst lika viktigt som fastigheterna själva. Vi äger och förvaltar själva våra områden och lägger stor vikt vid att skapa platser där människor vill vara och leva. I Gränbystaden har vi under året arbetat med en mängd olika hållbarhetsinitiativ, bland dessa märks deltagande i Skräputmaningen, Ståda Sverige och integrationsprojektet Tillsammans. Vi lägger även stort fokus på ytor för barn där bland annat Sara-Stinas torg invigdes med en ny lekplats i Carl von Linné-tema.

Vi fortsätter att tillskapa stadskvaliteter och utveckla Gränbystaden genom flera ny- och ombyggnationer. Just nu byggs 250 nya bostäder där de 44 första, som blir hyresrätter, kommer att vara inflyttningsklara redan under början av 2021. Bostäderna, som kallas Parkhusen, ligger i direkt anslutning till Gränbyparken, ett stort grönområde som även innehåller en 4H gård.

I maj 2019 erhöll vi en förnyad markanvisning med en byggrätt om potentiellt 45 000

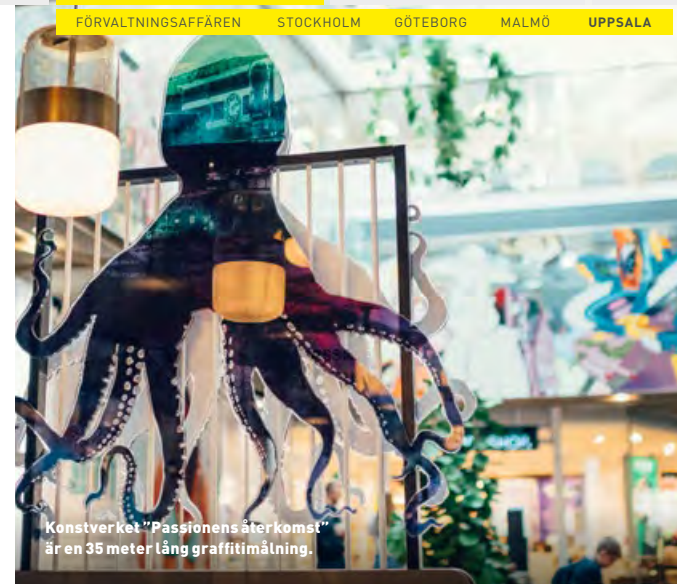


kvadratmeter BTA söder om Gränbystaden galleria. Här vill vi utveckla ett helt nytt kontorskluster. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara färdigt under 2021. Genom

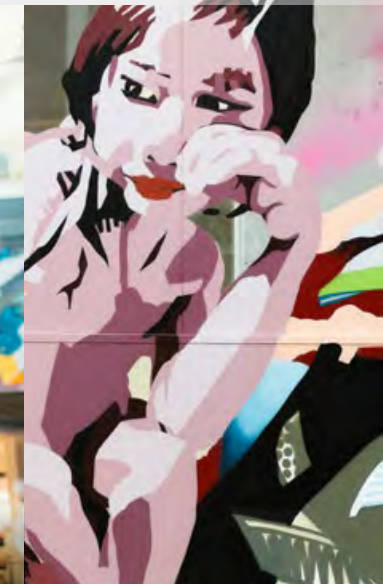
möjligheten att förvärva marken kan vi med kraft fortsätta att utveckla Gränbystaden mot vår vision att skapa Uppsalas andra stadskärna.



Forumkvarteret innehåller flera populära restauranger.



Konstverket "Passionens återkomst" är en 35 meter lång graffitimålning.



UPPSALA CITY – FORUMKVARTERET, EN STAD I STADEN

I Uppsala city äger, förvaltar och utvecklar vi Forumkvarteret som varit en central del av Uppsalas stadskärna sedan 1953. Platsen har under senare år genomgått ett omfattande ombyggnadsarbete och utvecklats till ett urbant innerstadskvarter som numera innehåller attraktiva kontor, butiker i bottenvåningarna, ett starkt restaurangerbjudande samt bostäder. De sista våningsplanen färdigställdes under 2020 och här har bland andra Academic Work och Tengbom Arkitekter flyttat in i ombyggda, moderna lokaler.



Urbant innerstadskvarter och mötesplats mitt i city.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är, med undantag för bolagsstyrningsrapporten, och styrelseordförandens ord, reviderad. Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad.

VERKSAMHETEN

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Bolaget utvecklar attraktiva stadsmiljöer för kontor, handel och bostäder på starka delmarknader. Verksamheten drivs med ett långsiktigt ägarperspektiv. Atrium Ljungberg skapar värdetillväxt genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt driva en aktiv och kundnära förvaltning. Bolaget leder och driver hela affärsprocessen med egna medarbetare, vilket ger kunskap och förståelse för helheten och skapar mervärde för kunden. Bolagets utvecklingsprojekt ger långsiktig avkastning.

FINANSIELLA MÅL

Enligt de finansiella mål som gäller från 2019 och framåt ska årlig avkastning på eget kapital överstiga 10 procent över tid. Investeringar i egna utvecklingsprojekt ska årligen uppgå till minst två miljarder kronor med en projektvinst om 20 procent för ny- och tillbyggnadsprojekt. Under 2020 uppgick avkastningen på eget kapital till 3,8 procent (12,9). Årets investeringar i egna fastigheter uppgick till 2 513 mkr (1 810). De finansiella

målen fastställer också att belåningsgraden skall vara högst 45 procent, samt att räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr. Vid slutet av 2020 uppgick belåningsgraden till 39,9 procent (41,7) och räntetäckningsgraden uppgick till 4,6 ggr (4,4).

UTDELNING

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

MARKNAD

Finansmarknaden

Våren präglades av covid-19-pandemin och kraftigt fall i Sveriges BNP. Under tredje kvartalet sågs en återhämtning av ekonomin när smittspridningen sjönk men de sista tre månaderna, när den andra vågen av smittspridning sköljde in över Sverige och övriga

Europa, bröts denna återhämtning något. Enligt en rapport från SCB växte Sveriges ekonomi med 0,5 procent under sista kvartalet 2020 och BNP för helåret 2020 bedöms ha minskat med 2,8 procent. De finansiella marknaderna drabbades av likviditetsproblem under slutet av första och hela andra kvartalet 2020 vilket bland annat ledde till svårigheter för företag att finansiera sig via kapitalmarknaden. Genom kraftiga stimulanspaket och stödköp av obligationer skedde en återhämtning under hösten men med ett något svagare december. Detta resulterade även i en prissättning på nivåer likt innan pandemin. Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, uppgick vid årsskiftet till -0,05 procent jämfört med 0,15 procent i början av året. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årsskiftet till 0,39 procent jämfört med 0,67 procent vid årets början.

Fastighetsmarknaden

Trots en global pandemi som haft en negativ inverkan på både ekonomi och samhälle har fastighetsmarknaden visat

STYRNING OCH KONTROLL70

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	70
RISKER OCH RISKHANTERING	74
ORDFÖRANDEORD	81
BOLAGSSTYRNING	82
INTERN KONTROLL.....	86
STYRELSE.....	88
LEDNING.....	89
AKTIEN OCH ÄGARNA.....	90

36 mdkr

Investeringar i möjliga projekt

39,9 %

Belåningsgrad

stor motståndskraft under 2020. Totalt omsattes fastigheter till värde om cirka 209 miljarder kronor, vilket är den näst högsta noteringen som någonsin har uppmätts. Jämfört med rekordåret 2019 minskade årets transaktionsvolym med fem procent.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden 2020 karaktäriserades av portföljtransaktioner som utgjorde 60 procent av den totala transaktionsvolymen. Den genomsnittliga transaktionsvolymen uppgick till 337 mkr vilket är 21 procent högre än genomsnittet för de senaste fem åren.

Kontorsmarknaden

Kontorssegmentet präglades av osäkerheten kopplad till hur framtidens arbetsplatser kommer utvecklas till en följd av covid-19-pandemin. Hittills indikerar marknaden att hyresnivåerna har stått emot pandemins effekter relativt väl samtidigt som transaktionsvolymen inom segmentet utgjorde en stor del av den totala volymen för 2020.

Detaljhandelsmarknaden

Detaljhandeln växte med 3,7 procent under

pandemåret 2020, vilket gör att branschen upplevt positiv tillväxt varje år sedan 1997. Både dagligvaruhandeln och sällanköpshandeln hade positiv tillväxt med 3,2 procent vardera. Det som särskiljde 2020 var de stora differenserna inom detaljhandelns delbranscher. Hemelektronik- och byggvaruhandeln har gått bra under pandemin, medan framförallt beklädnadshandeln har haft en lägre efterfrågan. Branscher med en starkt positiv tillväxt kan kopplas till ökad tid i hemmet, med elektronisk utrustning tillika renoveringar och upprustning av den egna utemiljön. Störsttillbakagång fanns i de branscher som i hög grad exponeras mot social närvaro. Inköpen inom kläd-, sko-, och optikhandel backade kraftigt. Störst framgång hade aktörer med e-handelsförsäljning. Tillväxten för e-handeln landade enligt PostNord på hela 33 procent för helåret 2020.

Bostadsmarknaden

Under 2020 steg bostadsrättspriserna på samtliga av Atrium Ljungbergs marknader. Grundläggande faktorer såsom befolkningstillväxt, urbanisering, ekonomisk tillväxt och låga räntor ger en stark efterfrågan på bostäder. Efter en stark inledning under årets

första månader utlöste pandemins effekter en stor oro på marknaden och medförde en negativ utveckling. Marknaden återhämtade sig dock under sommaren och hösten medförde rekordnivåer. Sett till hela året steg priserna på bostadsrätter med 7 procent och på villor med 13 procent. Under året såldes 120 000 bostadsrätter vilket var över 8 000 fler än förra året. Det sammanlagda försäljningsvärdet för bostäder på successionsmarknaden var 14 procent högre än föregående år.

Efterfrågan av hyresrätter på Atrium Ljungbergs delmarknader var fortsatt stabil. Kötider i förmedlad nyproduktion visar på fortsatt efterfrågan.

FÖRVALTNING

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick för perioden till -16 mkr (-82), varav projektfastigheter 27 mkr (-46). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3-12 månader.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

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

Resultat och finansiell ställning

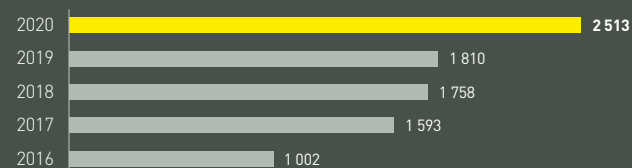
Kommentarer till årets resultat och finansiella ställning, inklusive kvantifierade effekter av covid-19-pandemin, framgår av sidorna 94-102.

PROJEKTFASTIGHETER

Investeringar i egna fastigheter uppgick till 2 513 mkr (1 810), varav 1 638 mkr (1 085) i projektfastigheter och 305 mkr (106) i exploateringsfastigheter. Investeringar

Investeringar, mkr

- Investeringens målet överträffades 2020.



Hyresintäkter, mkr

- Lägre intäkter efter försäljningen av Farsta Centrum.



i projektfastigheter avser främst projekt i Sickla, Mobilia, Barkarbystaden och Hagastaden. Övriga investeringar avser huvudsakligen lokalanpassningar för hyresgäster i fastigheter i Kista, Sickla och Malmö. Alla våra beslutade projekt löper på enligt plan och inget av dem har påverkats nämnvärt av den pågående covid-19-pandemin.

Under året färdigställdes projektet Entréhus 3 i Gränbystaden i Uppsala som omfattar 66 hyreslägenheter, kontor och kommersiella lokaler. Även Forumkvarteret i centrala Uppsala färdigställdes, likaså Torghuset i Mobilia i Malmö. I slutet av 2020 invigdes också vård- och hälsohuset Curanten i Sickla.

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

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Atrium Ljungbergs befintliga projektportfölj med nybyggnationer och fastighetsutvecklingsprojekt möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 38 miljarder kronor. Areamässigt omfattar de framtida investeringarna 53 procent kontor, 36 procent bostäder och resterande 11 procent handel/service, utbildning, kultur och övrigt. Projektportföljen är fördelad på de flesta av bolagets områden där Sickla, Slakthusområdet, Hagastaden, Gränbystaden och Slussen står för cirka 90 procent av investeringsvolymen. Av den totala projektportföljen ligger merparten av bolagets projekt vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet. I vilken takt Atrium Ljungberg kan genomföra projekten beror på marknadsläget och detaljplanarbetet. I normalfallet startas inga projekt utan att bolaget har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

Förvärvade och tillträdna fastigheter

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Anskaffningsvärde, mkr
Eken 14	Sundbyberg	Kontor	8 205	Jun 2020	295
Kvarngärdet 33:2	Uppsala	Kontor	2 504	Dec 2020	149

Avytttrade fastigheter

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande värde fastighet, mkr
Storö 2, Storö 15, Storö 21, Storö 23 och Storö 24	Farsta Centrum	Handel/Kontor	115 207	Jun 2020	3 979

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



Life City i Hagastaden.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

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

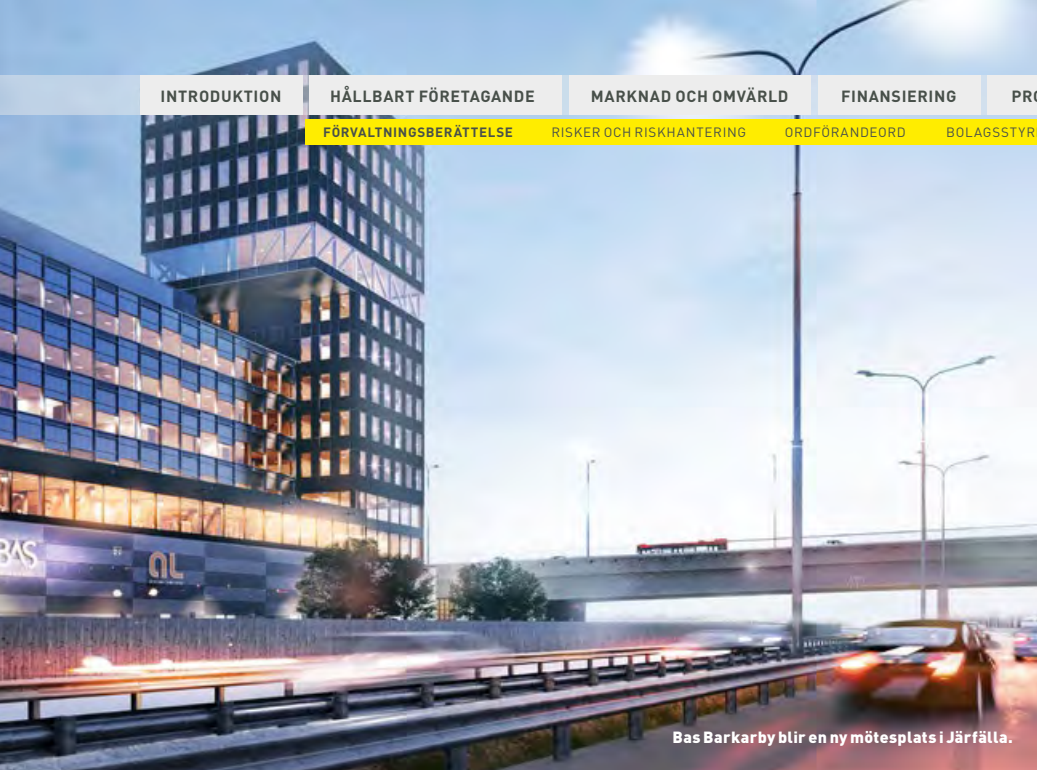
FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under året externvärderat 42 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield, CBRE och Savills. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antaganden om marknadshyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda

långsiktiga marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA för fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft i närtid.

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

Den orealiserade värdeförändringen uppgick för perioden till -119 mkr (2 283), varav 61 mkr (-) avser under perioden avyttrade fastigheter. Värdeförändringen för perioden hänför sig till den nedjustering av värdet på handelsfastigheter som gjordes i det första kvartalet relaterat till covid-19-pandemin. Positiva värdeförändringar på kontorsbeståndet har under kvartal två till fyra delvis kompenserat för värdeminskningen på handelsfastigheter. Värdet på Atrium Ljungbergs fastigheter uppgick 2020-12-31 till 47 334 miljoner kronor (48 509) exklusive nyttjanderätter hänförliga till tomträtter och det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,4 procent (4,5).



Bas Barkarby blir en ny mötesplats i Järfälla.

ORGANISATION I LINJE MED VISIONEN

Organisationen i bolaget har under 2020 förstärkts för att möta den framtida tillväxten. Ett antal nyckelrekryteringar har gjorts inom affärsområdena fastighet och affärsutveckling, framförallt för att förstärka uthyrningsorganisationen.

Atrium Ljungbergs organisation är utformad för att stödja bolagets affärsmodell och bolagets sätt att skapa hållbara stadsdelar med fokus på värdetillväxt, att finnas nära Atrium Ljungbergs kunder och ha korta beslutsvägar. Verksamheten är indelad i två grenar: Projekt- och entreprenadverksamhet och Fastighetsförvaltning. Projekt- och entreprenadverksamheten innefattar Affärsutveckling, Projekt och vårt dotterbolag TL Bygg.

Förvaltningen av Atrium Ljungbergs fastigheter och områden sker lokalt med egna medarbetare på plats.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ändringar i den svenska aktiebolagslagen 7 kap. 61–62 §§, och 8 kapitlet 51–53b §§ (1 juli 2019) innebär bland annat utökade riktlinjer för ersättningar till vd, vice vd och styrelseledamöter. Dessa gäller från och med årsstämman 2020 och har beaktats i förslaget till riktlinjer för 2021. Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören och fem övriga ledande befattningshavare.

EGNA AKTIER

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. Atrium Ljungberg förvärvade 2 100 000 aktier av serie B under perioden (621 000). Bolaget

ägde vid periodens utgång 5 482 000 aktier av serie B (3 282 000). Per den 31 december 2020 uppgick antalet utestående aktier till 127 738 736 (129 838 736).

RISKER OCH OSÄKERHET

Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. Den pågående covid-19-pandemin har skapat en större osäkerhet än vanligt. Osäkerheten består främst i svårighet att bedöma varaktigheten och omfattningen av pandemin och därmed dess effekter på bolagets intjäning och värdering. Kortsiktigt påverkas Atrium Ljungberg av att en del hyresgäster har problem att betala sina hyreskostnader. På längre sikt kan även hyresnivåer och vakansgrader komma att påverkas och omfattningen av detta är i dagsläget svårbedömd. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer, inklusive detaljer kring vilka riskområden som särskilt påverkas av covid-19-pandemin, hänvisas till avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 74–80.

UTSIKTER FÖR 2021

Den globala tillväxten bedöms återhämta sig under 2021. Dock har början av året präglats av osäkerhet kopplat till fortsatt virusspridning och nya nedstängningar. På den positiva sidan finns påbörjad vaccination, fortsatta ekonomiska stimulanser inom EU och USA samt underliggande signaler om en önskan från företag och hushåll om att återgå till mer normaliserade nivåer gällande produktion och konsumtion.

I Sverige förväntas återhämtningen ta fart igen under andra kvartalet och i senaste prognosen från Konjunkturinstitutet förväntas en BNP-tillväxt om 3,1 procent för 2021, även om osäkerheten ökat något.

Riksbankens styrränta bedöms lämnas oförändrad på noll med primärt fokus på inflationsmålet.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Atrium Ljungberg har upprättat en separat hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen. Rapporten omfattar Atrium Ljungberg AB (publ) och dess samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 10–11, 16–27, 74–80, 137–149 och ingår ej i den finansiella rapporten.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

I januari 2021 föreslog regeringen att återigen införa ett hyresstödpaket riktat till branscher och företag som är särskilt utsatta för effekterna av covid-19-pandemin. Detta innebär att om en fastighetsägare lämnar 100 procent i hyresrabatt står staten för 50 procent av kostnaden. Stödpaketet kommer troligtvis innehålla ett maxtak per hyresgäst likt förra stödpaketet.

RISKER OCH RISKHANTERING

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd är i huvudsak inriktat på stadsutveckling med olika innehåll såsom kontors- och handelsverksamhet. Vi finns på den svenska marknaden och påverkas därmed av hur den svenska ekonomin utvecklas, särskilt utvecklingen på de orter där vi är verksamma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd.

Med hänsyn till vår verksamhet är prioriterade områden för riskhantering; uthyrning, projekt- och entreprenadverksamheten, fastighetsvärdering och finansiering. Vår verksamhet och möjligheten att nå våra mål påverkas av både omvärldsfaktorer och av verksamhetsrisker. Omvärldsfaktorerna kan vi inte påverka men vi kan arbeta förebyggande och vara förberedda på olika scenarion. Verksamhetsriskerna hanteras främst genom en medvetenhet om riskerna och ett löpande arbete med att minimera den möjliga negativa påverkan.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och de olika affärsområdena. Riskhanteringen i förvaltningen och projekt- och entreprenadverksamheten är till stor del decentraliserad medan finansiering, försäkring och fastighetsvärdering hanteras centralt.

Pandemin, som har påverkan på hela världen, påverkar också Atrium Ljungberg. En pandemi kan ha påverkan inom riskområdena: fastighetsvärden, hyresintäkter, uthyrningsgrad, investeringar, projektportfölj, hälsa och säkerhet, kreditrisk, räntor, återfinansiering och e-handel.

Riskerna beskrivs utifrån dess sannolikhet samt hur stor konsekvensen risken bedöms ha på Atrium Ljungbergs finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga.

Se även bolagsstyrningsrapporten, sidorna 82–85 och intern kontroll, sidorna 86–87.

OMRÅDE	RISK	SANNOLIKHET	KONSEKVENSN
Förvaltning och fastighetsbestånd	Fastighetsvärden		
	Antaganden vid fastighetsvärdering		
	Oförutsägbara händelser i våra fastigheter		
	Hyresintäkter		
	Uthyrningsgrad		
	Fastighetskostnader		
Investeringar och förvärv	Investeringar		
	Förvärv		
	Projektportfölj		
Medarbetare och leverantörer	Kompetens		
	Leverantörer		
	Korruption		
	Hälsa och säkerhet		
Finansiella risker	Kreditrisk		
	Valutarisk		
	Räntor		
	Återfinansiering		
Miljö	Förorening på våra fastigheter		
	Klimatförändringar		
	Krav på effektivare energianvändning		
Omvärld	E-handel		
	Digitalisering		
	Pandemi		
	Risk för förändringar i skattelagstiftning		
Cyberrisker	IT-attack		
	Driftstörning		
	Informationsläckage		
	Beroende av externa parter		

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÅND

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER
Fastighetsvärden	Fastigheterna redovisas till verkligt värde, det vill säga marknadsvärde. Marknadsvärdet bestäms i normala fall av, dels ett förväntat driftnetto, dels av vilken förväntad avkastning som marknadens aktörer accepterar. Ett högre förväntat framtida driftnetto påverkar marknadsvärdet positivt liksom ett lägre avkastningskrav.	Genom att arbeta långsiktigt med vår förvaltning och utveckla våra områden till attraktiva platser skapar vi förutsättning för bättre och stabilare driftnetto från våra fastigheter. Däremot är marknadens avkastningskrav en omvärldsfaktor som vi inte kan påverka.
Antaganden vid fastighetsvärdering	Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen som realiserade värdeförändringar. Fastigheternas marknadsvärde utgör också grunden för beräkning av bolagets belåningsgrad. Att fastigheternas marknadsvärde är så rättvisande som möjligt är därför av yttersta vikt. Fastighetsvärderingen grundar sig på ett antal ekonomiska indata och antaganden. I värderingsprocessen finns det risk för att gjorda antaganden inte speglar marknaden eller faktiska förhållanden vid det givna tillfället vilket gör att värderingen därmed inte är rättvisande.	Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis. Cirka 40–50 procent av marknadsvärdet externvärderas varje år. Våra interna värderingar kvalitetssäkras av oberoende värderingsmän. Under 2020 omarbetades revisionsstandarden ISA 540, vilket ökar kraven på dokumentation av bland annat antaganden i värderingsprocessen. Detta leder till ökad insyn och minskar risken att gjorda antaganden i värderingsprocessen inte är i linje med marknaden. Se hur förändringar i antaganden påverkar fastighetsvärdet respektive hur förändringar i fastighetsvärdet påverkar nyckeltal i känslighetsanalyserna nedan.
Oförsägbara händelser i våra fastigheter	Våra fastigheter kan påverkas av oförsägbara händelser i form av brand, vattenskador och skadegörelse.	Vi arbetar fortlopande med förebyggande åtgärder som till exempel uppdaterade brandlarm, sprinklersystem, inpasseringssystem och utbildade väktare. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom If.
Hyresintäkter	Våra hyresintäkter påverkas av utvecklingen i ekonomin på de delmarknader där vi verkar och hur vi lyckas utveckla de områden där våra fastigheter är belägna. Ekonomisk tillväxt leder sannolikt till ökad efterfrågan på lokaler, med lägre vakanser som följd, vilket i sin tur oftast leder till högre marknadshyror. Negativ ekonomisk utveckling antas leda till motsatt effekt.	Vi bygger stadsmiljöer med fokus på kontors- och handelsverksamhet som kompletteras med boende, service, kultur och utbildning. Blandningen gör oss mindre känsliga för den ekonomiska utvecklingen och ökar riskspridning i hyresgäststrukturen. Eftersom kommersiella hyreskontrakt oftast tecknas på en löptid på tre till fem år får förändrade marknadshyror successivt genomslag på hyresintäkterna. Då endast en procent av hyresintäkterna utgörs av tillägg vid omsättningsbaserad hyra utöver en minimihyra påverkas Atrium Ljungberg kortsiktigt i mycket liten utsträckning av sjunkande omsättning på handelsplatserna. Långsiktigt påverkar det dock efterfrågan av lokaler.
Uthyrningsgrad	En förändring i uthyrningsgraden påverkar intäkterna.	Genom att arbeta på starka delmarknader med nära relationer till både befintliga och potentiella kunder kan vi möta kundernas lokalbehov i god tid och därigenom förebygga och minska risken för stora vakanser.
Fastighetskostnader	Förändrade fastighetskostnader påverkar fastighetens driftnetto och därmed också marknadsvärdet på fastigheten. En stor del av kostnaden är kopplad till energiåtgång i form av uppvärmning, kylning och el. Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel. För att läsa mer om klimatförändringarnas påverkan på fastighetskostnaderna på längre sikt, se sidorna 78 och 144.	En del av fastighetskostnaderna vidareberiters hyresgästen genom regleringar i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i vårt resultat. Eventuella vakanser påverkar resultatet, inte endast genom uteblivna hyresintäkter, utan även genom att vissa kostnader inte kan debiteras hyresgästerna. Till fördel både för våra hyresgäster och för oss, arbetar vi målmedvetet med effektivisering av förbrukningen. Som ett led i detta har Atrium Ljungberg satt upp ett mål om att minska energianvändningen per kvadratmeter mellan åren 2014 och 2021 med 30 procent. Oförsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett långsiktigt underhållsarbete för att bibehålla en god standard i hela fastighetsbeståndet. Vi har 19 fastigheter med tomträtt. Tomträttsavtalen omförhandlas vanligtvis med 10 eller 20 års intervaller. Läs vidare om tomträttsavgälder i not IK. 4 på sidorna 109–110.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 4 620
Driftkostnad	+/- 10 %	+/- 711
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-2 303/+ 2595
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	+/- 1 288

Känslighetsanalys värdeförändring

	Förändring av fastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Påverkan, %
Årets resultat	+/- 10 %	+/-4 603 mkr	+/-533%
Eget kapital	+/- 10 %	+/-4 603 mkr	+/-20 %
Belåningsgrad	+/- 10 %	-3,5 %-enhet/+4,3 %-enhet	-9%/+11 %
Soliditet	+/- 10 %	+4,6 %-enhet/-5,6 %-enhet	+10%/-12%

INVESTERINGAR OCH FÖRVÄRV

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER
Investeringar	Atrium Ljungberg utvecklar och uppför egna fastigheter i sin projektverksamhet. Risker i denna verksamhet är att projektet blir dyrare än beräknat på grund av felkalkylering, ändrade förutsättningar eller högre inköpspriser.	Projektet drivs till stor del genom delad entreprenad vilket ger utrymme för en flexibel produktion samt en kostnadseffektivitet i produktionen. I vår bostadsutveckling används egen kompetens genom det egna dotterbolaget TL Bygg. Vi har alltid direktkontakt med kunderna, korta beslutsvägar samt snabb och enkel överlämning till förvaltningen. För alla investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Det innebär att inga investeringar vanligtvis påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknande av hyreskontrakt.
Förvärv	Atrium Ljungbergs expansion sker också genom förvärv av fastigheter. Riskerna vid förvärv är att uthyrningsgraden och hyresutvecklingen blir sämre än förväntat eller att den tekniska standarden är sämre än gjorda bedömningar. En annan risk är att det framkommer oväntade miljökonsekvenser. Vid förvärv av fastigheter via bolag förekommer även en skattemässig risk.	Riskerna vid ett förvärv förebyggs genom att en så kallad due-diligence alltid genomförs där vi med både interna och externa specialister besiktigar fastigheten samt granskar avtal, räkenskaper och skattemässiga aspekter. Samtliga förvärv görs med avsikten att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheterna.
Projektportfölj	Fastighetsutveckling genom investeringar i egna fastigheter och framtagande av byggrätter är mycket viktiga för företagets värdetillväxt. En begränsad projektportfölj kan dämpa den framtida tillväxten.	Bolaget har en stor projektportfölj och för att behålla en långsiktig tillväxt söker vi ständigt nya affärsmöjligheter och projekt genom löpande dialog med kommuner och andra marknadsaktörer. Portföljen är fokuserad till tillväxtlägen i Sveriges fyra storstäder och ligger i huvudsak i knutpunkter för kollektivtrafik. Portföljen är diversifierad mot olika fastighetssegment vilket innebär flexibilitet att möta olika segments konjunkturen. Läs mer om vår projektportfölj på sidorna 38–45.

Känslighetsanalys kassaflöden

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresintäkter	+/- 5 %	+/- 21	+/- 114
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	-/+ 41	-/+ 41
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 28	+/- 28
Atrium Ljungbergs genomsnittlig upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 51	-/+ 202

MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER
Kompetens	En viktig förutsättning för vår framgång är att kunna attrahera och behålla kompetent personal.	Genom att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work® kan vi både attrahera och behålla kompetent personal. Läs vidare på sidan 26.
Leverantörer	Med leverantörsrisk avses risken att våra leverantörer inte kan fullgöra sina leveranser, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.	Atrium Ljungbergs inköpsfunktion utgör ett stöd för hela organisationen genom samordnade inköp. Detta leder till högre kvalitet och minskade kostnader. Vidare arbetar inköpsfunktionen med att säkerställa att koncernens leverantörer följer Atrium Ljungbergs leverantörskod.
Hälsa och säkerhet	I vår verksamhet och bransch förekommer hälso- och säkerhetsrisker. I driften av fastigheterna och i byggverksamheten är skador på händerna de vanligaste olyckorna. I kontorsmiljön är riskerna framförallt relaterade till stress som påverkar den psykiska hälsan.	Vi har en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor. Vi håller regelbundet arbetsmiljöutbildningar för våra projektledare och tekniska förvaltare samt för ledare på dotterbolaget TL Bygg. Vi tillhandahåller hälsoförsäkring till de anställda och i bolagets Performance Management process ingår tydlig dialog mellan chef och medarbetare.
Korruption	Oegentligheter som berör Atrium Ljungberg kan komma att skada vårt varumärke och personal.	Atrium Ljungberg har inrättat en visselblåsnings-tjänst via en extern part. På så sätt kan vi garantera ett system med högsta sekretess och total anonymitet som gör det tryggt för våra anställda, kunder och samarbetspartners att lämna en anmälan. Anmälningar lämnas på vår webbplats för att sedan tas om hand av den externa parten. Det finns en policy för affärsetik med riktlinjer som ger mer konkret vägledning. Bolaget håller regelbundna utbildningar för samtlig personal i områdena affärsetik och korruption. Nästa tillfälle är planerat till 2021 och då kommer även dessa frågeställningar att integreras i bolagets on-boarding-process.



FINANSIELLA RISKER

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER
Kreditrisk	Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.	Respektive fastighetsområde utvärderar löpande nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala avtalad hyra. Merparten av detaljhandelshyresgäster redovisar månadsvis sin omsättning vilket ger information om bolagens utveckling. Uteblivna hyror tryggas i många fall av depositioner och bankgarantier. Genom ett stort antal hyresgäster i olika branscher uppnås en god riskspridning.
Valutarisk	Med valutarisk avses risken att våra intäkter blir lägre eller kostnader blir högre då avtal skrivs eller lån tas upp i annan valuta än svenska kronor.	Vi finansierar oss till viss del genom obligationer i norska kronor där lånevolymen och kupongbetalningar har säkrats med valutaswap vilket eliminerar valutaexponeringen. Endast undantagsvis görs inköp i utländsk valuta vilket medför en låg valutarisk, vid större inköp i utländsk valuta övervägs att terminssäkra betalningar för att minska valutarisken.
Räntor	De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar och ändrade kreditmarginaler.	I syfte att begränsa risken för kraftiga svängningar av räntekostnader fördelas räntefallostrukturen över olika löptider genom räntederivat. Låneförfallen är fördelade över tid för att minska risken vid marknadssvängningar. Läs mer på sidorna 34–37.
Återfinansiering	Refinansieringsrisker föreligger vid omförhandlingar av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar.	För att begränsa refinansieringsrisken får maximalt 50 procent av finansieringen tillgodose av en enskild långivare. Atrium Ljungberg har kreditavtal med åtta olika långivare i bank, direktfinansiering och finansiering på kapitalmarknaden via certifikat- och MTN-program. Kreditlöften finns även för att täcka kortfristig refinansiering. Läs vidare om finansiering på sidorna 34–37.

Konstaterade kundförluster

	mkr
2016	12
2017	8
2018	17
2019	4
2020	18

MILJÖ

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER
Förorening eller miljöskador på våra fastigheter	Enligt Miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningskada eller allvarlig miljöskada. Förorening av ett mark- eller vattenområde, grundvatten, en byggnad eller anläggning kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt gör vi genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisiker. Processen bidrar också till att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö. Under genomförande av projekt finns rutiner för att minimera risken för läckage och utsläpp, samt förebyggande arbeten i samband med miljöcertifiering för att minska negativ miljöpåverkan.
Klimatförändringar	Extrema väderhändelser såsom förhöjda vattennivåer, skyfall, storm och stora temperatursvängningar till följd av globala klimatförändringar riskerar att leda till skador på vårt fastighetsbestånd. Omfattande politiska, juridiska, tekniska och marknadsmässiga förändringar kan bli aktuella för att uppnå ett klimatneutralt samhälle. Detta kan öka kostnaderna för att bygga, utveckla och förvalta fastigheter. Läs mer på sidan 144.	Atrium Ljungberg arbetar löpande med förbättrande underhåll för att öka våra fastigheters motståndskraft vid extrema väderhändelser. Vid nyproduktion och större ombyggnadsprojekt beaktas riskerna i största möjliga utsträckning.
Krav på effektivare energianvändning	Ökade myndighetskrav gällande energianvändningen riskerar att öka kostnader för att bygga och utveckla fastigheter.	Atrium Ljungberg arbetar löpande med energieffektivisering genom implementering av ny teknik i både befintligt fastighetsbestånd och vid nyproduktion vilket leder till minskade löpande kostnader. Läs mer om vårt arbete på sidorna 21–23.

OMVÄRLD

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER
E-handel	E-handel har blivit en viktig försäljningskanal och försäljningsvolymen ökar årligen. Fler detaljhandelsföretag etablerar nätbutiker. Detta påverkar efterfrågan på handelsstokaler.	Vi följer noggrant utvecklingen av e-handel och har också en tät dialog med våra detaljhandelskunder. Atrium Ljungberg bygger platser med attraktionskraft och flexibla lokaler som kan anpassas efter nya förutsättningar. Under senare tid har det även visat sig framgångsrikt att kombinera nät- och butikshandel där konsumenterna kan få ytterligare upplevelser i den fysiska butiken samt har möjlighet till avhämtning och att returnera köpta varor.
Digitalisering	Digitaliseringen är en stark förändringsfaktor i samhället. Digitaliseringen förändrar människors beteenden och kundernas förväntningar ökar ständigt. Vissa branscher har genomgått omfattande marknadsförändringar där nya aktörer vanligtvis i form av plattformsföretag etablerat sig och vunnit stora marknadsandelar.	Atrium Ljungberg satsar på innovation och digital utveckling. Vi ser över hur vår befintliga affär kan transformeras och identifierar nya affärsmöjligheter. Vi har ett starkt kundfokus och utvecklar våra processer för att snabbt driva innovationsprojekt och testa nya affärskoncept. Utgångspunkten är att skapa värden för slutkonsumenten och därigenom skapa nya intäkter för bolaget. Under 2019 inrättades inom AO Affärsutveckling ett specialistteam som driver arbetet med nya digitala affärer.
Pandemi	En pandemi, som pågående covid-19, som får stor påverkan på samhället och näringslivet påverkar även vår verksamhet genom de restriktioner och rekommendationer som införs av regering och myndigheter. Atrium Ljungberg verkar på den svenska marknaden och påverkas främst men inte uteslutande av hur den svenska ekonomin, restriktioner och smittspridning utvecklas. En långtgående pandemi kan få påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga.	Pågående och eventuella framtida pandemiutbrott kan få en omfattande direkt och indirekt påverkan på flertal av Atrium Ljungbergs riskområden. Följande områden har identifierats att som påverkas av en pandemi; fastighetsvärden, hyresintäkter, uthyrningsgrad, investeringar, projektportfölj, hälsa och säkerhet, kreditrisk, ränta, återfinansiering och e-handel. Inom respektive riskområde hanteras påverkan av en pandemi av ansvariga funktioner och roller. För information om riskhantering se respektive riskområde.
Förändringar i skattelagstiftning	Atrium Ljungbergs verksamhet påverkas huvudsakligen av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Inom skatteområdet kan förändringar i skattelagstiftning och skattesatser göras som påverkar vår verksamhet, såsom till exempel förbud för paketering av fastigheter, förändringar av ränteavdrag, nya regler avseende värdeminskingsavdrag, införandet av stämpelskatt vid fastighetsbildning och möjligheter att utnyttja underskottsavdrag för att nämna några. Detta kan påverka Atrium Ljungbergs framtida skattekostnad och därigenom påverka resultatet.	Atrium Ljungbergs skattepolicy bygger på våra grundläggande värderingar och har som syfte att vägleda våra medarbetare i hur Atrium Ljungberg ska förhålla sig i skattefrågor och agera enligt gällande skattelagstiftning. Atrium Ljungberg följer noggrant rättsutvecklingen på skatteområdet för att i god tid kunna vidta åtgärder och genomföra de förändringar som kan bli nödvändiga.



CYBERRISKER

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING/MÖJLIGHETER
IT-attack	Externt angrepp som gör IT-tjänster otillgängliga såsom överbelastningsattacker mot nätverk eller virusangrepp på centrala system till exempel i syfte att skada företagets varumärke eller i utpressningssyfte.	Risken hanteras genom installerade brandväggar, antivirus-tjänster, spam- och webbfiler samt molnbaserade säkerhetstjänster, vilket försvårar attacker. Vidare genomförs sårbarhetstester och kontinuerligt förbättringsarbete för att öka säkerheten. Vi har implementerat skydd mot överbelastningsattacker och intrång på nätverksnivå, i brandväggar och med riskbaserad spridning av tjänster mellan molntjänster och lokalt driftade tjänster. Vi jobbar med att förbättra säkerhetsmedvetandet i organisationen genom utbildning. Vi genomför även årliga kontinuitetstester inklusive återstart av driftmiljö och återläsning av data.
Driftstörning	En eller flera kritiska IT-tjänster blir otillgängliga på grund av felaktighet i, eller hanteringen av, mjuk- eller hårdvara.	Vi har förstärkt IT-organisationen och infört hårdare kontroll av ändringshantering samt styrning av systemleverantörer. Vi genomför årliga riskanalyser och utvärderar risker och prioritering av åtgärder. Det finns redundans på kritiska IT-tjänster och vi genomför regelbundna tester av vår infrastruktur.
Informationsläckage	Extern part kommer åt känslig information i syfte att skada varumärke, kunder, samarbetspartner eller medarbetare.	Vi har tekniskt skydd av känsliga informationstillgångar i flera lager. Implementerade accesskontroller kontrollerar både kontobehörigheter och IT-utrustning kombinerat med multifaktorautentisering. Alla accesser till system tilldelas behovs- och riskbaserat. Riskutvärdering genomförs för alla system som innehåller känslig information. Aktiviteter kopplade för att hantera riskerna förs in i förvaltningsplaner för genomförande. Vi jobbar också med att förbättra säkerhetsmedvetandet i organisationen genom utbildning och information om informations säkerhet och våra policys för IT, informations säkerhet samt hantering av personuppgifter.
Beroende av externa parter	Allt fler IT-tjänster levereras av externa parter och ofta via molntjänster. Detta gör att bolaget får ett större beroende av externa parter säkerhetsarbete, kompetens och tekniska skydd.	Med en ny IT-organisation på plats jobbar vi med att förstärka vår uppföljning av leverantörer och kontrakt. Alla större förändringar i vår IT-miljö föregås av en riskanalys. Vi har också med tekniska skydd förbättrat identifiering och kontroll vid externa parter access till intern driftmiljö.

VÅR STRATEGI LEDER OSS IN I FRAMTIDEN

Året som gått kommer vi att minnas för all framtid, med förhoppningen att aldrig få uppleva det igen. Atrium Ljungberg är starkt positionerade inför framtiden, med en extraordinär projektportfölj och en strategi som svarar upp mot de nya behov som växer fram i ett samhälle förändrat av pandemin.

Covid-19 har påverkat allas våra liv i olika grad. Inte minst är vi nog många som ser fram emot en tid när det återigen blir möjligt att träffa nära och kära, här hemma och i andra länder.

Pandemin gav också upphov till en svår ekonomisk kris. Tillfälligt blev inriktningen på styrelsearbetet mer taktisk än strategisk. När vi så småningom åter kunde lyfta blicken, var det glädjande att konstatera att Atrium Ljungbergs strategi håller och kommer, i min uppfattning, att leda oss in i framtiden. Jag är övertygad om att vårt fokus på att utveckla hållbara stadsmiljöer med en mix av olika typer av fastigheter minskar våra risker samtidigt som vi kan fortsätta med det vi gör bäst, bygga stad.

Att människor möts förblir nödvändigt och framförallt önskvärt även i framtiden för att utveckla verksamheter och driva dem framåt. Däremot höjs kraven på miljöerna man möts i. De måste gynna utveckling, kreativitet och nyskapande. Attraktiva handelsytor kan också bidra till att lyfta områden och skapa trivsel genom att erbjuda upplevelser och tjänster och därmed vara en värdeskapande del av en helhetsmiljö. Fokus kommer till stor del att vara på skapande av flöden där

människor, alltså våra slutkunder, är i rörelse och gillar att vara.

Fastighetsbolag som Atrium Ljungberg, som sitter på ett mixat bestånd i bra lägen och har en välfungerande organisation, får nu tillfälle att ytterligare vässa erbjudandet för att möta framtidens behov. Vårt fokus har alltid varit att utveckla vår produkt tillsammans med kunderna.

Vår nuvarande projektportfölj utgör en särskild styrka. Som bolag väljer vi konsekvent att ta risk inom det vi gör bra och är experter på, alltså på tillgångssidan i vår starka balansräkning. Det innebär att vi fortsatt har en försiktig riskprofil med låg belåning och traditionell finansiering. Vårt fokus ligger på att skapa mervärde från projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Vår organisation är kapabel att leverera övervärden genom att skapa en helhet som hjälper kunderna att utvecklas vidare. Det är något som jag tror långsiktiga investerare uppskattar.

Strategin bygger dessutom på en solid grund, där vi tänker hållbart i alla dimensioner från installation av förnyelsebar energi till hållbara upplevelser i våra områden. Med en uppdaterad hållbarhetspolicy har vi under

året tagit steg för att ytterligare knyta ihop vårt proaktiva hållbarhetsarbete med vår övergripande vision "Alla vill leva i vår stad". Vi lyfte även upp våra åtaganden enligt FN:s Global Compact, ILO:s kärnkonvention och de globala hållbarhetsmålen på policynivå.

Under året valdes Gunilla Berg in som ny ledamot i styrelsen. Hon är nu även ordförande i ett ny tillsatt revisionsutskott som i min uppfattning har blivit ett lyft för styrelsearbetet.

Jag vill avsluta med ett särskilt tack till alla våra fantastiska medarbetare som på ett ambitiöst och framåtutlåt sätt tagit oss genom detta svåra år. Våra gemensamma värderingar med fokus på långsiktighet och samverkan har verkligen visat sitt stora värde i de exceptionella tider vi genomlever.

Tack igen!

Johan Ljungberg, styrelseordförande



Bolagsstyrningsrapport

Atrium Ljungberg AB är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Nacka. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet. Fundamentet för bolagsstyrningen utgörs av bolagsordningen, aktiebolagslagen, andra tillämpliga lagar och förordningar, börsens regelverk, GRI (Global Reporting Initiative), interna riktlinjer och policyer samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Kodens övergripande syfte är att stärka förtroendet för svenska börsbolag genom att främja en positiv utveckling av bolagsstyrningen. Dess normer är inte tvingande men bygger på principen att eventuella avvikelser ska anges och förklaras. Bolaget har under året inte haft några avvikelser från Koden att rapportera och i övrigt iakttagit god sed på aktiemarknaden. Atrium Ljungberg eftersträvar öppenhet kring bolagets beslutsvägar, ansvar, befogenheter samt olika kontrollsystem.

STYRNINGSSTRUKTUR

Strukturen för bolagsstyrningen inom Atrium Ljungberg framgår av illustrationen på sid 83 och de följande avsnitten.

Interna styrinstrument

Viktiga interna styrinstrument är styrelsens arbetsordning och vd-instruktion samt bolagets mål och strategier, affärsplan, policyer, uppdragsbeskrivningar, delegationsordning, attestordning och kommunicerade grundvärderingar.

Externa styrinstrument

De mest centrala externa styrinstrument är regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, aktiebolagslagen, IFRS, årsredovisningslagen, GRI och andra relevanta lagar.

ÄGARE OCH AKTIER

Bolagets aktiekapital uppgick till 333 051 840 kronor per den 31 december 2020, fördelat på 4 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 129 220 736 B-aktier (en röst per aktie). Bolaget innehar 5 482 000 egna B-aktier. Förutom innehavet av egna aktier finns ingen rösträttsbegränsning. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 22,1 miljarder kronor. Atrium Ljungbergs mål är att aktieutdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar efter nominell skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 91.

ÅRSSTÄMMA

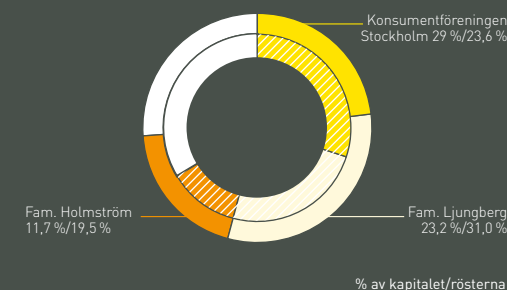
Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas genom årsstämman som är bolagets högsta beslutande organ och ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsstämman utser styrelse och revisorer samt fastställer principer för ersättningar till styrelse, revisorer och ledning. Stämman fattar också beslut om bolagsordning, utdelningar och eventuella ändringar i aktiekapitalet. Årsstämman ska dessutom fastställa balans- och resultaträkningar samt besluta om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.

Datum för årsstämma offentliggörs senast i samband med delårsrapporten per den 30 september. Kallelse till årsstämma ska ske fyra till sex veckor före stämman genom pressmeddelande, kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats, www.al.se. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämman om det anmäls hos styrelsen senast sju veckor före stämman. Årsstämman 2020 hölls den 25 mars varvid 161 aktieägare representerande 73,1 procent av aktiekapitalet och 80,4 procent av rösterna deltog. På årsstämman fattades bland annat beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 5,00 kronor per aktie
- fastställande av styrelsearvode om 1540 000 kr fördelat på 440 000 kr till styrelseordföranden och 220 000 kr vardera till styrelseledamöterna
- Vidare beslutades att ersättning ska utgå för arbete i revisionsutskottet med 70 000 kr till utskottets ordförande och 50 000 kr till envar av övriga utskottsledamöter
- val av PwC som revisionsbolag fram till och med årsstämman 2021 samt fastställande av revisionsarvode enligt godkänd räkning

Ägare som representerar minst 1/10 av röstetalet

– De tre största ägarna står för 72 procent av rösterna och 63 procent av kapitalet



- inrättande av valberedning representerande de fem röstmässigt största aktieägarna per sista bankdagen i februari 2020
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen
- bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen förvärva så många B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget, på reglerad marknad där aktierna är noterade
- bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen besluta om apportemission av sammanlagt högst 13,3 miljoner B-aktier

Bolagsstämmoprotokoll och övriga stämmandhandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i. Valberedningen ska föreslå ett underlag för stämmans behandling av följande ärenden:

- val av stämмоordförande, styrelseordförande och övriga ledamöter till bolagets styrelse
- styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter och eventuell ersättning för utskottsarbete samt val av och arvode-ring till revisor

- beslut om principer för utseende av valberedning inför kommande årsstämmor

På årsstämman den 25 mars 2020 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2021 ska utgöras av representanter för bolagets fem röstmässigt största aktieägare per den sista bankdagen i februari månad. Till valberedningens ledamöter utsågs Lars Ericson utsedd av Konsumentföreningen Stockholm, Per Erik Hasselberg (tillika valberedningens ordförande) utsedd av familjen Holmström, Hans Hedström utsedd av Carnegie Fonder, Johan Ljungberg utsedd av familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi utsedd av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Valberedningen kan i vissa fall utöka antalet ledamöter till högst sju.

Vid framtagande av förslag till styrelse inför årsstämman 2020 har ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund beaktats. Valberedningen har vidare tillämpat Atrium Ljungbergs Jämställdhets- och diskrimineringspolicy. Målet med policyn är att uppnå jämställdhet och mångfald inom alla områden och i alla funktioner i bolaget samt i styrelsen. Årsstämman 2020 beslutade i enlighet med valberedningens förslag, varvid två kvinnor och fyra män invaldes i styrelsen. Fem ledamöter valdes om och en ledamot valdes in för första gången.

STYRELSE

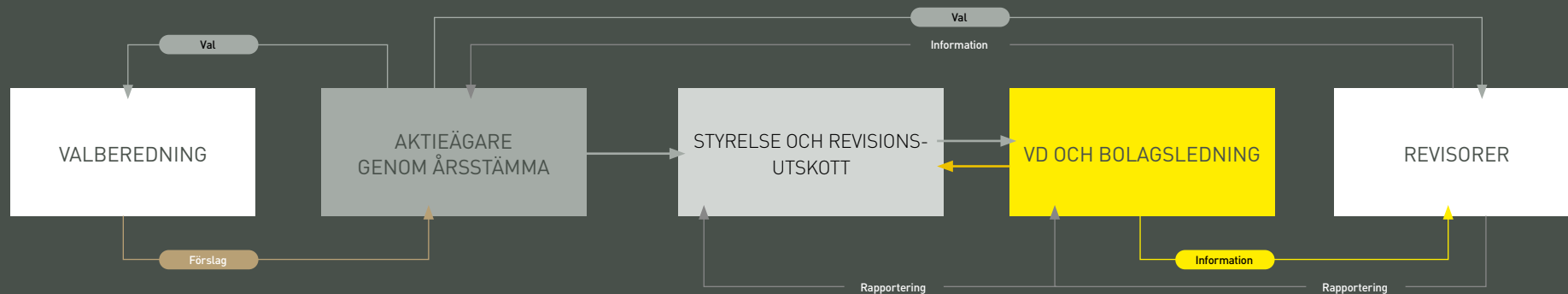
Atrium Ljungbergs styrelse har bestått av fem ledamöter fram till årsstämman och därefter sex ledamöter (information om ledamöterna finns på sidan 88). Enligt Koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller oberoendekraven.

Styrelsen har ett övergripande ansvar för bolagets organisation, administration och att förvaltningen av bolagets angelägenheter hanteras så att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Ansvaret omfattar även effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering.

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning (jämför vd-instruktion, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, affärsplan och budget samt för policyer enligt uppräknig på sid 86). I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer. Styrelsens ordförande ska bland annat organisera och leda styrelsens arbete, tillse att styrelsen har rätt kompetens och kunskap för uppdraget och erhåller den information och beslutsunderlag som

erfordras samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs och årligen utvärderas. I styrelsens uppgifter ingår bland annat att fastställa verksamhetsmål och strategier, tillsätta och utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktör, upprätthålla effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet, bevaka att lagar och andra regler efterlevs samt besluta om överlåtelser av fastigheter och bolag samt investeringar överstigande 50 miljoner kronor. Styrelsens och verkställande direktörens arbete ska årligen utvärderas. Arbetsordningen föreskriver att styrelsen, utöver konstituerande styrelsesammanträde, ska sammanträda cirka fem gånger per år. Styrelsen har under året haft 14 möten varav ett konstituerande.

Under 2020 har styrelsen ägnat mycket stor uppmärksamhet till effekterna av den pågående covid-19-pandemin. Styrelsen har fattat beslut om alla investeringar överstigande 50 miljoner kronor samt om genomförda fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar. Stor uppmärksamhet har även ägnats åt pågående och framtida investeringsprojekt, hållbarhetsfrågor och finansfrågor. Vid styrelsemötena har avrapportering skett från bolagsledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, hållbarhetsredovisning, aktuella marknadsfrågor och projekt.



Kvartalsvis under året har utfall rapporterats mot budget och reviderade prognoser för verksamhetsåret. Styrelsens årsplanering framgår av illustrationen på den här sidan.

Styrelsens ledamöter har en ändamålsenlig samlad erfarenhet, kompetens och bredd med hänsyn till Atrium Ljungbergs verksamhet, utvecklingskede och förhållanden i övrigt. Några föreskrifter om arbetsfördelning mellan ledamöterna finns inte i arbetsordningen, förutom vad som anges i det följande.

Ett revisionsutskott inrättades under 2020. Ordförande för utskottet är Gunilla Berg, som har den redovisningskompetens som är ett krav enligt aktiebolagslagen och är oberoende i förhållande till bolaget och dess största ägare. Johan Ljungberg, bolagets ordförande, är medlem i revisionsutskottet. Revisionsutskottet stödjer styrelsen i arbetet med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering och övervakar bolagets riskhantering, internkontroll och finansiella struktur. Utskottet har fortlöpande dialog med bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt iakttagelser och synen på bolagets risker. Vidare övervakar och granskar utskottet den externa revisionens oberoende samt biträder valberedningen vid valet av revisor och arvodering av revisionsinsatsen. Under året har utskottet sammanträtt 5 gånger och var då fulltaligt och bolagets revisorer har närvarat. Samtliga möten i revisionsutskottet, inklusive protokoll, har redovisats för styrelsen.

Ersättningsutskottet består av styrelsens samtliga ledamöter. Dess huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera eventuella program för rörliga ersättningar till bolagsledningen. I dagsläget

finns inga sådana program. De ska även följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till bolagsledningen som bolagsstämman enligt lag ska besluta om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Styrelsens arbetsformer och effektivitet utvärderas årligen och presenteras för valberedningen. Verkställande direktörens arbete utvärderas löpande och minst en gång per år utan närvaro av bolagsledningen. Vid den årliga revisionen har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser och i samband med det var det även en dialog utan bolagsledningens närvaro.

VD OCH BOLAGSLEDNING

Bolagsledningen består av vd, cfo, hr och tre affärsområdeschefer. Bolagsledningen har utöver löpande ärenden inom

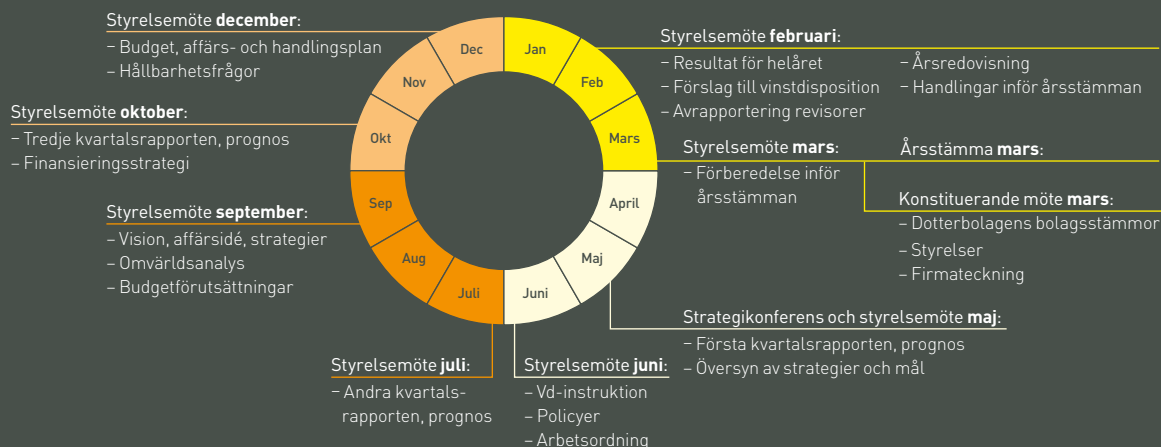
respektive funktion prioriterat frågor rörande covid-19-pandemin, pågående investeringsprojekt, fastighetstransaktioner, finansieringsfrågor, affärsutveckling, organisationsfrågor och hållbarhetsfrågor.

Annica Ånäs (född 1971) tillträdde som bolagets verkställande direktör i februari 2016. Hon anställdes i bolaget 2011 som bolagets cfo och var även anställd 2008–2010. Annica Ånäs har även erfarenhet som cfo på Hemsö Fastigheter och varit vd inom kommunikationsbranschen. Dessutom har hon erfarenhet från flera styrelseuppdrag, bland annat som ledamot i JM AB och Swedavia AB. Annica Ånäs har en akademisk bakgrund som jurist och civilekonom. Hennes aktieinnehav i Atrium Ljungberg uppgår till 41 000 B-aktier. Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med. Övriga bolagsledningen presenteras på sidan 89 och organisationschema på sidan 85.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ändringar i den svenska aktiebolagslagen 7 kap. 61–62 §§, och 8 kapitlet 51–53b §§ (1 juli 2019) innebär bland annat utökade riktlinjer för ersättningar till vd, vice vd och styrelseledamöter. Dessa gäller från och med årsstämman 2020 och har beaktats i förslaget till riktlinjer. Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören och fem övriga ledande befattningshavare. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av ordföranden. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd

Styrelsens årsplanering utöver stående punkter, såsom investeringsbeslut, lägesrapport pågående projekt och förvaltning, likviditet och finansiering



utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Ett lånesubventionsprogram för bolagsledningen beslutades av årsstämman 2018. Låneprogrammet avser räntekompensation för lån upptagna i syfte att förvärva aktier i Atrium Ljungberg. Maximalt lån som kan räntesubventioneras uppgår till 4,5 mkr för vd och 1,5 mkr för övriga ledande befattningshavare. Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören tolv månaders uppsägningstid och rätt till avgångsvederlag uppgående till tolv månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. Övriga i bolagsledningen har upp till sex månaders uppsägningstid. För bolagsledningen tillämpas i övriga och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Separat rapport om ersättning till ledande befattningshavare publiceras på bolagets hemsida samtidigt som årsredovisningen.

REVISION

Vid årsstämman 2019 utsågs Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisorer med auktoriserad revisor Helena Ehrenborg som huvudansvarig. Revisionsteamet har löpande informationskontakter med bolaget under året, utöver de granskningsåtgärder som genomförs. Bolagets revisorer granskar finansiella rapporter per 31 december, gör en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 september och granskar bolagets processer inklusive förvaltningsrevision. Därutöver sker en granskning av huruvida årsstämmans riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare har följts.

Styrelse 2020

		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelse- möten	Möte revisions- utskott
Johan Ljungberg	Ordförande	2001	490 000	Ja	Nej	¹⁾	14 av 14	5 av 5
Gunilla Berg	Ledamot	2020	290 000	Ja	Ja	²⁾	9 av 14	5 av 5
Simon de Chateau	Ledamot	2014	220 000	Ja	Ja		14 av 14	
Conny Fogelström	Ledamot	2019	220 000	Ja	Nej		13 av 14	
Erik Langby	Ledamot	2014	220 000	Ja	Ja		14 av 14	
Sara Laurell	Ledamot	2018	220 000	Ja	Ja		14 av 14	

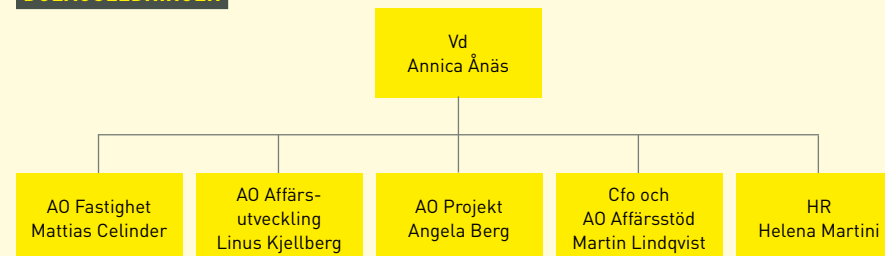
*Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

**Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

¹⁾ Ordförande för stämman 2015. Ledamot 2009–2015. Suppleant 2001–2009. Direkt och indirekt större aktieägare i bolaget. Ledamot i revisionsutskottet.

²⁾ Invaldes vid årsstämman 2020. Ordförande för revisionsutskottet.

BOLAGSLEDNINGEN



Ersättningar bolagsledning

kkr	Grundlön/Arvode		Övrig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Summa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Annica Ånäs, vd	6 450	6 139	–	–	225	185	2 322	2 039	8 997	8 363
Övriga ledande befattningshavare	11 231	12 045	62	76	425	397	2 699	3 005	14 417	15 523

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap. 6 § och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. För att beskriva den interna kontrollen har bolaget följt det internationellt etablerade ramverket COSO (the Committee of Sponsoring Organisations), vilken består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskhantering och bedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes arbetsfördelning. Styrelsen har beslutat att hela styrelsen utgör ersättningsutskott och under 2020 inrättades ett revisionsutskott. Ordförande för utskottet är Gunilla Berg. Styrelsen utövar sin kontroll främst genom att

årligen fastställa policydokument, instruktion till vd, delegationsordningar, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, attestinstruktion, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget.

Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen.

Förutom policydokument finns riktlinjer, delegationsordningar, attestinstruktioner och uppdragsbeskrivningar för respektive anställd, innehållande de anställdas ansvar och befogenheter samt standardiserade rapporteringsrutiner.

Utöver detta har bolaget mycket väl förankrade grundvärderingar såsom pålitlighet, långsiktighet, samverkan och innovativt tänkande som genomsyrar alla sammanhang.

Atrium Ljungberg är även medlem i Global Compact och har därmed skrivit under de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup-tion. Dessutom rapporterar bolaget enligt GRI (Global Reporting Initiative). Ett GRI-index återfinns på sidorna 170–171 i årsredovisningen och bolagets formella hållbarhetsredovisning återfinns på sidorna 10–13, 18–27 och 137–149. En mer omfattande redovisning finns på bolagets webbplats www.al.se.

RISKHANTERING OCH BEDÖMNING

Riskbedömningen innebär att Atrium Ljungberg har identifierat de arbetsprocesser och resultat- och balansposter där risk

finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras således huruvida fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll. De tre viktigaste riskområdena är: projektverksamheten, fastighetsvärdering och finansieringsverksamheten.

Under 2020 har bolaget investerat 2 513 miljoner kronor i egna fastigheter, varav investeringarna i Sickla, Mobilia, Barkarby och Hagastaden står för den största andelen. Inga investeringar startas vanligtvis utan att en rimlig avkastning kan tryggas. För att minimera riskerna i byggprojekten görs noggranna kalkyler baserade på hög kompetens. Upphandlingen görs kostnadseffektivt med egna projektledare genom så kallad delad entreprenad då flera aktörer får lämna pris på enskilda delar i byggprojektet. Projektgenomgångar hålls varje kvartal där projektets styrgruppsordförande, bolagets cfo,

POLICYER FASTSTÄLLDA AV STYRELSEN

Policy för affärsetik	Beskriver det beteende som förväntas av medarbetarna
Leverantörspolicy	Uppförandekod för leverantörer
Närstående policy	Identifierar närstående och närståendetransaktioner i enlighet med regelverk
Jämställdhets- och diskrimineringspolicy	Styrdokument i frågor om jämställdhet och all typ av diskriminering
Hållbarhetspolicy	Övergripande ambitioner avseende bolagets miljömässiga och sociala ansvar
Arbetsmiljöpolicy	Policy för hur arbetsmiljöarbetet ska bedrivas
Kommunikationspolicy	Policy för vår externa och interna kommunikation
Finanspolicy	Policy och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas
IT-policy	Utgör grunden för bolagets förhållningssätt i IT-frågor

Policy för informations-säkerhet	Syftar till att minimera risker som kan äventyra sekretessen
Policy för personuppgifts-behandling	Berör behandlingen och skyddet av personuppgifter
Whistleblowingpolicy	Ger anställda och intressenter möjlighet att rapportera oegentligheter
Insiderpolicy	Avser handel med värdepapper
Krispolicy	Syftar till att undvika eller begränsa kriser
Skattepolicy	Vägleder våra medarbetare i hur vi skall förhålla oss i skattefrågor
Policy för värdering av förvaltningsfastigheter	Beskriver metodiken för värdering av förvaltningsfastigheter

affärsutvecklare, projektledare, fastighetsanalytiker och projektcontroller närvarar. Projekten rapporteras löpande till bolagsledning och styrelsen där eventuella avvikelser kommenteras.

I värderingsprocessen är det, för att kunna bedöma fastigheternas marknadsvärden, bland annat viktigt att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden. Bolaget har under 2020 haft avstämningar med externa värderare vid varje kvartalsskifte. Bolaget genomför interna värderingar vid varje kvartal och gör även externa värderingar vid hel- och halvårsskiftet. För 2020 har 42 procent av fastighetsbeståndet externvärderats, varav 24 procent under kvartal fyra. Vid internvärderingen kvalitetssäkrar externa värderare antagna marknadshyror, driftkostnader, vakanser och avkastningskrav.

Fastighetsverksamhet är en kapitalintensiv bransch vilket medför olika finansiella risker. Den främsta risken är likviditetsrisken i form av refinansieringsrisker och kreditrisker kopplat till omförhandlingar av lån, obligationsförfall och nyfinansieringsbehov med hänsyn till investeringar i egna fastigheter och förvärv. En annan risk är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Dessa risker regleras i bolagets finanspolicy och följs löpande upp av bolagets ledning och styrelse. Styrelsen följer också upp att givna mandat i finanspolicy efterlevs.

Förutom dessa riskområden har följande processer under året analyserats:

- ▶ Projektprocessen
- ▶ Hyresprocessen
- ▶ Inköpsprocessen
- ▶ Löneprocessen

- ▶ Bokslutsprocessen
 - ▶ Fastighetsvärderingsprocessen
 - ▶ Finansieringsprocessen
 - ▶ Rutiner vid fastighetstransaktioner
- Vad gäller övriga identifierade risker, se avsnittet "Risker och riskhantering" sidorna 74–80.

KONTROLLAKTIVITETER

För att förhindra att felaktigheter uppstår har kontrollaktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter har genomförts av de personer som löpande är involverade i respektive process i samarbete med bolagets controllers, economichef och cfo. Genom detta skapas delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller genomförs. Dessutom bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och effektivisera kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna och rutinbeskrivningarna. Varje kvartal följs bolagets resultat upp mot budget och prognoser samt att pågående projekt följs upp mot styrelsebeslut. Som uppföljning skrivs detaljerade kommentarer

till bolagsledning och styrelsen i enlighet med standardiserade rapporteringsrutiner.

Bolaget har en extern whistleblowerfunktion och vidtar löpande åtgärder för att minska risken för till exempel korruption genom revision av bolagets leverantörer eller genom att erbjuda internutbildningar.

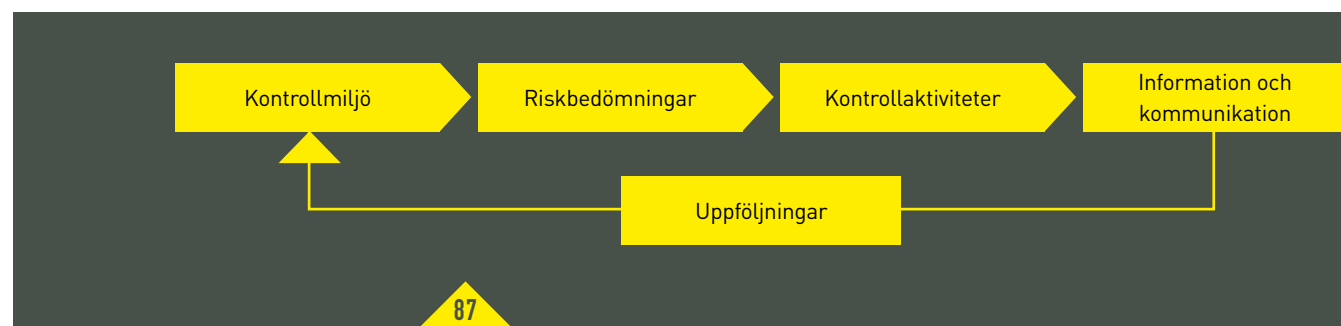
INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet och vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa kommunikationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en kommunikationspolicy som reglerar hur informationsgivning ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter.

Bolagsledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranätet och informationsmöten hålls medarbetare uppdaterade kring regelverk och policyer. Genom att det finns uppdragsbeskrivningar för varje tjänst inom bolaget finns även en tydlighet i ansvarsfördelningen.

UPPFÖLJNING

Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Årligen genomförs också en utvärdering av den interna kontrollen. Såväl bolagsledning som styrelse informeras om resultatet. Atrium Ljungberg har inte någon avdelning för internrevision. Uppföljning av systemet för intern kontroll utförs av koncernens cfo, economichef, redovisningsansvariga, controllers med särskild specialistkompetens och genom självutvärderingar samt avrapporteras till revisionsutskottet. Dessa kontroller bedöms nödvändiga för att skapa god kunskap, erfarenhetsöverföring och hög kvalitet i det löpande ekonomiarbetet och följaktligen även i den finansiella rapporteringen. Bolagets revisorer granskar löpande och rapporterar slutsatser till bolagsledning och styrelse avseende bolagets interna kontroll. För 2020 har revisorerna haft följande fokusområden vid granskning av den interna kontrollen; projekt-, fastighetsvärderings-, finansierings-, hyres-, inköps-, boksluts- och löneprocessen samt rutiner vid fastighetstransaktioner. Revisorernas avrapportering för 2020 visar att Atrium Ljungberg har en god intern kontroll i förhållande till bolagets storlek och verksamhet. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad.



STYRELSEN

CONNY FOGELSTRÖM

Funktion: Styrelseledamot.

Invald i styrelsen: 2019.

Yrke: Egenföretagare.

Utbildning: Statsvetenskap vid Stockholms universitet och fastighetsekonomi vid Högskolan i Gävle.

Relevant arbetslivserfarenhet: Ombudsman Hyresgästföreningen 1987–2004. Kommunalråd i Täby 2006–2015. Stadsutvecklingskonsult 2015–2020.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Ledamot i Konsumentföreningen Stockholms styrelse och i Täby Fastighets ABs styrelse, 2:e vice ordförande Färdtjänstnämnden Region Stockholm, ordförande Kooperativa Förbundets valberedning.

Född: 1960.

Egna och närstående aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

SIMON DE CHÂTEAU

Funktion: Styrelseledamot.

Invald i styrelsen: 2014.

Yrke: Chief Investment Officer i Alma Property Partners.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Relevant arbetslivserfarenhet: vd på Sveafastigheter, Head of Corporate finance och analytiker på Leimdörfer.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Alma Property Partners AB. Styrelseledamot i NCC AB (publ) och Akka Egendom AB.

Född: 1970.

Egna och närstående aktieinnehav: 65 000 B-aktier.

ERIK LANGBY

Funktion: Styrelseledamot.

Invald i styrelsen: 2014.

Yrke: Egen företagare inom samhällsfrågor. F.d. kommunstyrelsens ordförande i Nacka 1983–2012.

Utbildning: Samhällsvetenskaplig utbildning, Stockholms Universitet.

Relevant arbetslivserfarenhet: Flerårig erfarenhet som kommunalråd och ordförande i landstingsnämnder samt ett antal styrelseuppdrag, bland annat första AP-fonden, Dagens samhälle, HSB omsorg, AB Solom och Hegeli Public Affairs AB.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Nacka StrandsMässan AB. Styrelseledamot i Kommuninvest i Sverige AB. Styrelseordförande i Bostadsrätterna i Sverige ek. fören. Styrelseordförande i AB SigtunaHem. Styrelseledamot i SKL International AB. Kommunfullmäktiges ordförande i Sigtuna kommun.

Född: 1951.

Egna och närstående aktieinnehav: 1 000 B-aktier.

ATRIUM LJUNGBERG

SARA LAURELL

Funktion: Styrelseledamot.

Invald i styrelsen: 2018.

Yrke: Vd Loopia Group.

Utbildning: Civilekonom. Handelshögskolan i Stockholm och MBA, Harvard Business School.

Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet av transformation inom detaljhandel och digitalisering av konsument/SME-drivna affärer.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag.

Född: 1971.

Egna och närstående aktieinnehav: 3 000 B-aktier.

JOHAN LJUNGBERG

Funktion: Styrelsens ordförande och ledamot av revisionsutskottet.

Invald i styrelsen: Styrelsesuppleant 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006. Styrelseledamot sedan 2009 och styrelsens ordförande sedan 2015.

Yrke: Vd och styrelseordförande i Tagehus Holding AB.

Utbildning: Civilingenjör.

Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet från fastighets- och kapitalmarknaden.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Styrelseordförande i Tagehus Holding AB och i John Mattson Fastighetsföretagen AB. Styrelseledamot i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

Född: 1972.

Egna och närstående aktieinnehav: 1 396 410 A-aktier och 20 494 588 B-aktier.

GUNILLA BERG

Funktion: Styrelseledamot och ordförande för revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2020.

Yrke: Styrelseledamot.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Relevant arbetslivserfarenhet: CFO för Post Nord koncernen samt Vice Vd och CFO för SAS- och KF koncernen.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Ledamot i ÅF Pöyry AB.

Född: 1960.

Egna och närstående aktieinnehav: 1 500 aktier.



Stående från vänster: Conny Fogelström, Simon de Château, Erik Langby och Gunilla Berg.
Sittande från vänster: Sara Laurell och Johan Ljungberg.

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag

LEDNINGEN



Stående från vänster: Linus Kjellberg, Helena Martini och Angela Berg.
Sittande från vänster: Annica Ånäs, Martin Lindqvist och Mattias Celinder.

MARTIN LINDQVIST

Funktion: Cfo och affärsområdeschef Affärsstöd.
Anställd sedan år: 2016.
Utbildning: Fil.mag. i företagsekonomi, Mittuniversitetet.
Relevant arbetslivserfarenhet: Ledande befattningar och internationell erfarenhet från bland andra Tetra Pak, Munters och Aleris.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: –
Född: 1970.
Egna och närstående aktieinnehav: 3 750 B-aktier.

ANGELA BERG

Funktion: Affärsområdeschef Projekt.
Anställd sedan år: 2011.
Utbildning: Civilingenjörsutbildning Väg och Vatten, KTH.
Relevant arbetslivserfarenhet: Projektledarbefattningar inom bygg- och fastighetsbranschen.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: –
Född: 1975.
Egna och närstående aktieinnehav: 7 100 B-aktier.

HELENA MARTINI

Funktion: HR-chef.
Anställd sedan år: 2010.
Utbildning: Turismlinjen på Högskolan Dalarna.
Relevant arbetslivserfarenhet: HR-manager på Microsoft.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: –
Född: 1965.
Egna och närstående aktieinnehav: 12 225 B-aktier.

ANNICA ÅNÄS

Funktion: Vd.
Anställd sedan år: Tidigare cfo. Anställd i Atrium Ljungberg sedan 2011, även anställd 2008–2010.
Utbildning: Jur.kand. och Civilekonom.
Relevant arbetslivserfarenhet: Cfo på Hemsö och vd inom kommunikationsbranschen. Flera styrelseuppdrag, bland annat hos fastighetsbolaget Technopolis.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen för JM AB och för Swedavia AB.
Född: 1971.
Egna och närstående aktieinnehav: 41 000 B-aktier.

LINUS KJELLBERG

Funktion: Affärsområdeschef Affärsutveckling.
Anställd sedan år: 2003.
Utbildning: Fil.mag. Historia och Centrumfunktion, KTH.
Relevant arbetslivserfarenhet: Omvärldsanalytiker, affärsutvecklare och projektledare inom fastighetsbranschen.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot Barkarby Science AB.
Född: 1972.
Egna och närstående aktieinnehav: 6 080 B-aktier.

MATTIAS CELINDER

Funktion: Affärsområdeschef Fastighet.
Anställd sedan år: 2006.
Utbildning: Civilekonom.
Relevant arbetslivserfarenhet: Ledande befattningar inom hotell-, restaurang- och resebranschen.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: –
Född: 1972.
Egna och närstående aktieinnehav: 10 558 B-aktier.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Atrium Ljungbergs aktie påverkades kraftigt negativt under vårens covid-19-oro, men har därefter till viss del återhämtat sig. Sedan noteringen på Stockholmsbörsen 1994 har vi aldrig sänkt utdelningen.

BÖRSVÄRDE

Börsvärdet, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick vid årsskiftet till 22,1 miljarder kronor (28,4). Det gör Atrium Ljungberg till ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

KURSVÄRDE OCH AVKASTNING

Aktiekursen för B-aktien (ATRLJ B) minskade under året med 24 procent till 172,80 kronor (226,00). Årets högsta kurs uppgick till 240,50 kronor och den lägsta till 123,00 kronor. Totalavkastningen för aktien, motsvarande

summan av verkställd utdelning och kurstillväxt, var under året -21,3 procent (54,2). Motsvarande avkastning för OMXS Benchmark GI, som innehåller ett urval av de största och mest handlade aktierna på Nasdaq, var 12,8 procent (31,5) och för OMXS Real Estate GI, med de noterade fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm, var den -3,9 procent (62,2).

HANDEL OCH OMSÄTTNING

Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på listan

för stora bolag, Large Cap. Enligt Fidessa har totalt 68,8 miljoner aktier (47,6) omsatts under året. Av dessa var 69 procent (53) handlade på Nasdaq Stockholm och resterande på andra marknadsplatser såsom Cboe BXE och Cboe APA. Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier under året dividerat med antalet utestående aktier per årsskiftet, var 54 procent (38).

INKLUDERAT I EPRA INDEX

Från och med den 23 september 2019 ingår Atrium Ljungbergs aktie i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index. Indexet är bland de mest erkända och använda indexen för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av nästan 500 fastighetsbolag globalt.

SUBSTANSVÄRDE

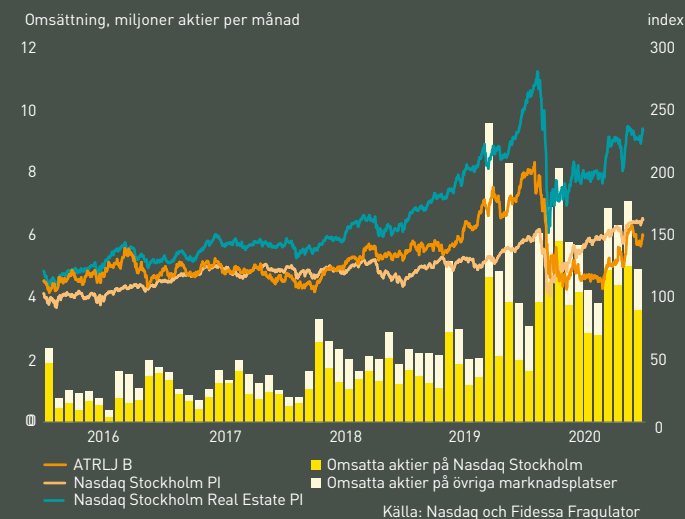
Då Atrium Ljungbergs fastigheter är redovisade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget

kapital. EPRA:s riktlinjer har uppdaterats och EPRA NDV (Net Disposal Value), EPRA NRV (Net Restatement Value) och EPRA NTA (Net Tangible Assets) ersätter EPRA NAV och EPRA NNNAV. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), aktuellt substansvärde (EPRA NTA) och avyttringsvärdet (EPRA NDV) redovisas enligt EPRA:s riktlinjer, se noterna E på sid 129.

Atrium Ljungberg har en betydande projektportfölj där värdetillväxt skapas genom utveckling av egna byggrätter. Beräkning av långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), aktuellt substansvärde (EPRA NTA) och avyttringsvärdet (EPRA NDV) tar inte hänsyn till framtida värdepotential i projektportföljen. Läs mer om vår projektportfölj på sidorna 38–45.

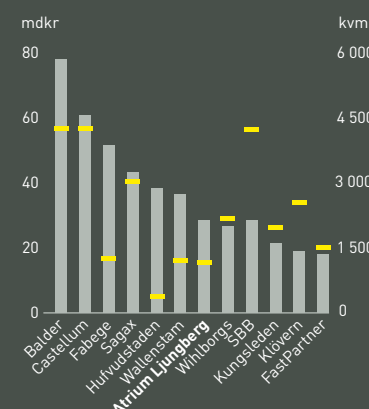
Aktiekursen vid årets utgång motsvarade 79 procent (105) av långsiktigt substansvärde (EPRA NRV).

Atrium Ljungbergaktien

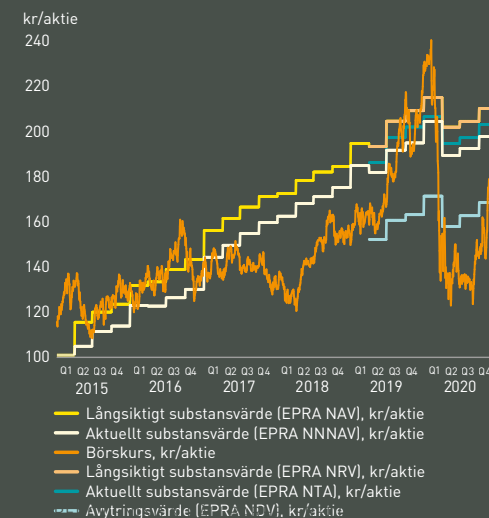


Börsvärde och uthyrbar area per 2020-12-31, de största börsnoterade fastighetsbolagen

– Atrium Ljungberg är ett av de största noterade fastighetsbolagen



Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), aktuellt substansvärde (EPRA NTA) och börskurs



UTDELNING

Utdelning ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter nominell skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret 2020 föreslås en utdelning på 5,05 kronor per aktie (5,00), vilket motsvarar en direktavkastning om 2,9 procent (2,2) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

ÄGARSTRUKTUR

Vid årsskiftet fanns det 8 384 kända aktieägare (6 078) i Atrium Ljungberg, vilket är en ökning med 40 procent jämfört med föregående år. De största ägarna är Konsumentföreningen Stockholm tillsammans med familjen Ljungberg och familjen Holmström, som tillsammans äger totalt 74 procent av rösterna. Det utländska ägandet uppgick till 17 procent (17). En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. För

A-aktier gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen innebärande att A-aktieägare som vill sälja sina aktier först måste erbjuda övriga A-aktieägare dessa. Mellan bolagets A-aktieägare finns dessutom ett avtal som innebär att om hembud inte nyttjas ska A-aktier omvandlas till B-aktier innan överlåtelse får ske.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Stämman har bemyndigat Atrium Ljungbergs

styrelse att, fram till nästa stämma i mars 2021, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med programmet är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Per den 31 december 2020 ägde bolaget 5 482 000 aktier (3 382 000) av serie B. Återköp har skett i intervallet 132,20–178,63 kronor per aktie.

Större aktieägare per 2020-12-31

	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Konsumentföreningen Stockholm	–	38 666	23,6	29,0
Familjen Ljungberg	2 190	28 773	31,0	23,2
Familjen Holmström	1 810	13 798	19,5	11,7
Carnegie fonder	–	9 331	5,7	7,0
Varma Pensionsförsäkringar	–	8 117	5,0	6,1
Vanguard	–	1 526	0,9	1,1
BlackRock	–	1 470	0,9	1,1
Margareta af Ugglas	–	1 444	0,9	1,1
Indecap AB	–	1 102	0,7	0,8
Norges Bank	–	1 039	0,6	0,8
Övriga	–	18 473	11,2	18,0
Totalt utestående aktier	4 000	123 739	100	95,8
Återköpta aktier ¹⁾	–	5 482	–	4,2
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	100	100

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

Aktieägarstruktur per 2020-12-31

Storleksklass	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1–1 000	956 791	0,7	0,6	7 715	92,0
1 001–10 000	4 784 448	3,6	2,8	618	7,4
10 001–100 000	10 062 610	7,6	5,9	35	0,4
100 001–2 000 000	7 843 178	5,9	4,6	6	0,1
2 000 001–10 000 000	49 202 559	36,9	50,3	8	0,1
10 000 001–	54 061 908	40,6	31,9	2	0,0
Anonymt ägande	6 309 242	4,7	3,7	–	–
Totalt	133 220 736	100	100	8 384	100

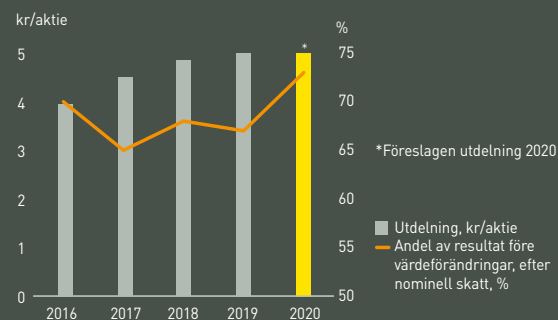
Ägare per land

– Utländska ägare har ökat till 17 procent

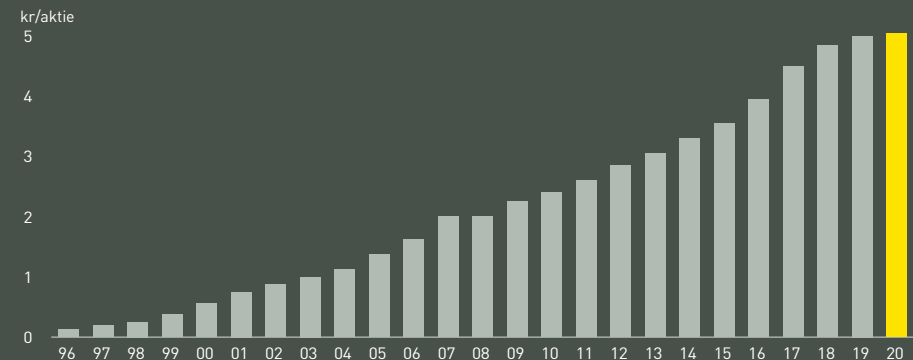


Utdelning och utdelningens andel

– Föreslagen utdelning om 5,05 kronor per aktie motsvarar 73 procent av resultat före värdeförändringar efter nominell skatt



Historisk utdelning



Finansiella rapporter



Vår fantastiska projektportfölj i kombination med vår starka balansräkning ger oss en unik position för framtiden.

MARTIN LINDQVIST
Cfo

FINANSIELLA RAPPORTER92

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER	92
FLERÅRSÖVERSIKT	158
FASTIGHETSFÖRTECKNING	161
DEFINITIONER	168
GRI-INDEX	170
TCFD-INDEX	172
INFORMATION	173

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 2020

Koncernens rapporter

Resultaträkning och övrigt totalresultat	94
Kommentarer till resultaträkning	94
Balansräkning	96
Kommentarer till balansräkning	97
Förändringar i eget kapital	98
Kassaflödesanalys	99
Kommentarer till kassaflödesanalys	99

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning och totalresultat	100
Kommentarer till räkningar	100
Balansräkning	101
Förändringar i eget kapital	102
Kassaflödesanalys	102

Noter

Förslag till vinstdisposition	150
Årsredovisningens undertecknande	151
Revisionsberättelse	152
Revisorns rapport över översiktlig granskning av Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	156

A Allmän information och övergripanderedovisningsprinciper

A.1 Allmän information	103
A.2 Koncernredovisningen och dess upprättande	103
A.3 Nya standarder och tolkningar	104
A.4 Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft	104
A.5 Händelser efter balansdagen	104
A.6 Upplysningar om närstående	105

IK Intäkter och kostnader

IK.1 Intäkter och hyreskontrakt	107
IK.2 Central administration	107
IK.3 Segmentsredovisning	108
IK.4 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal – Atrium Ljungberg som leasetagare	109
IK.5 Personalkostnader	111
IK.6 Ersättning ledande befattningshavare	112
IK.7 Avskrivningar och nedskrivningar	113
IK.8 Projekt- och entreprenadverksamheten	113
IK.9 Orealiserad värdeförändring	113

S Skatt

S.1 Aktuell skatt	114
S.2 Uppskjuten skattefordran	115
S.3 Uppskjuten skatteskuld	116

T Tillgångar

T.1 Förvaltningsfastigheter	117
T.2 Materiella anläggningstillgångar	119
T.3 Goodwill	120
T.4 Exploateringsfastigheter	120
T.5 Kundfordringar	121
T.6 Övriga fordringar	121
T.7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121

OS Operativa skulder

OS.1 Övriga långfristiga skulder	122
OS.2 Övriga skulder	122
OS.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122
OS.4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	122

F Finansiering och Kapitalstruktur

F.1 Kapitalstruktur	123
F.2 Finansiella instrument och riskhantering	124
F.3 Finansiella intäkter och kostnader	127
F.4 Kassaflöden från finansiella skulder	127

E EPRA nyckeltal

E.1 Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings / EPRA EPS)	129
E.2 Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	129
E.3 Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	130

E.4 Avyttringsvärde (EPRA NDV)	130
E.5 EPRA Vakansgrad	130
E.6 Totala investeringar (CAPEX)	130

K Koncernstruktur

K.1 Andelar i koncernbolag	131
K.2 Andelar i intresseföretag	134

MB Moderbolagets redovisningsprinciper och tillkommande upplysningar

MB.1 Moderbolagets redovisningsprinciper	135
MB.2 Moderbolagets resultat från andelar i koncernföretag	135
MB.3 Moderbolagets förvaltningsfastigheter	135
MB.4 Obeskattade reserver / bokslutsdispositioner	136
MB.5 Förslag till vinstdisposition	136

H Hållbarhet

H.1 Allmän information	137
H.2 Intressentdialog och väsentlighetsanalys	138
H.3 Externa initiativ och medlemskap	141
H.4 Energianvändning	141
H.5 Koldioxidutsläpp	143
H.6 Vatten	144
H.7 Certifierade byggnader	145
H.8 Gröna hyresavtal	145
H.9 Medarbetare	145
H.10 Direkt ekonomiskt värde och skatt	147
H.11 Antikorruption	148
H.12 Leverantörer	149
H.13 Styrelsens underskrifter	149

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Hyresintäkter	IK.1	2 344	2 577
Projekt- och entreprenadomsättning		495	233
Nettoomsättning	IK.3	2 839	2 811
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		-165	-197
Övriga driftskostnader		-208	-202
Förvaltningskostnader		-166	-173
Reparationer		-45	-54
Fastighetsskatt		-185	-174
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-9	-11
	IK.4-7	-779	-810
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-508	-276
Bruttoresultat	IK.3	1 552	1 724
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)		1 565	1 767
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet IK.8		-13	-43
Central administration fastighetsförvaltning		-75	-80
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet		-17	-16
	IK.2 IK.6	-91	-96
Finansiella intäkter	F.3	3	2
Finansiella kostnader	F.3	-309	-362
Tomträttsavgälder	IK.4	-31	-34
		-337	-395
Resultat före värdetändringar		1 124	1 234
Värdetändringar			
Fastigheter, realiserade	T.1 IK.9	-119	2 283
Fastigheter, realiserade	T.1	-81	73
Derivat, realiserade	F.2	-252	-90
Derivat, realiserade	F.2	-	-50
		-452	2 216
Resultat före skatt		672	3 450
Aktuell skatt	S.1	-41	-63
Uppskjuten skatt	S.1-3	236	-580
		195	-643
Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		867	2 807
Resultat per aktie, kr		6,69	21,59
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental		129 554	130 005

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Årets resultat		867	2 807
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Kassaflödessäkringar	F.2	13	16
Skatt hänförligt till kassaflödessäkringar	S.3	-3	-3
Summa övrigt totalresultat		10	13
Summa totalresultat för året, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		877	2 819

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för året en nettoomsättning som ökade till 2 839 mkr (2 811) varav hyresintäkter utgjorde 2 344 mkr (2 577). Netto uppgick tillfälliga hyresrabatter som lämnats på grund av covid-19-pandemin (coronarabatter) till 43 mkr. Totalt uppgick coronarabatter till 71 mkr varav 56 mkr berättigar till statligt stöd om 50 procent. Statens del av hyresgästens rabatt uppgick därmed till 28 mkr. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 1 981 mkr (2 022), en minskning med 41 mkr eller 2,0 procent. Minskningen i hyresintäkter beror främst på tillfälliga coronarabatter som netto uppgick till 36 mkr i jämförbart bestånd. Utvecklingen i hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive coronarabatter uppgick till -0,2 procent, varav kontorsfastigheter ökade med 1,1 procent och handelsfastigheter minskade med 2,5 procent. Ökningen i hyresintäkten för kontorsfastigheter förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlingar men hyrestillväxten har påverkats negativt av några större avflyttningar och effekt av handelsyta i kontorsfastigheter. Minskningen i hyrestillväxten för handelsfastigheter förklaras främst av lägre omsättningshyra, vakanser och negativa omförhandlingar. Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (93) inklusive projektfastigheter. Kontrakterad årshyra uppgick vid årets slut till 2 266 mkr (2 578). Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 6 mkr (3).

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid årets utgång 36 858 mkr (38 565), motsvarande 78 procent av fastighetsportföljens totala värde.

Utveckling hyresintäkter	2020	2019	Förändring, %
Jämförbart bestånd exkl coronarabatter	2 017	2 022	-0,2
Engångsersättningar inkl coronarabatter	-37	3	
Projektfastigheter	230	221	
Förvävade fastigheter	9	0	
Sålda fastigheter	125	332	
Hyresintäkter	2 344	2 577	-9,0

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING, FORTS.

FASTIGHETSKOSTNADER

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

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

BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

Överskottsgraden uppgick till 67 procent (69).

BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

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

TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 48 mkr (27). Ökningen i bruttoresultatet för

TL Bygg förklaras främst av högre omsättning och utdebitering i jämförelse med samma period föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 75 mkr (80) och minskade på grund av färre genomförda aktiviteter på grund av covid-19-pandemin. Kostnaden för central administration projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 17 mkr (16).

FINANSNETTO

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar hänförliga till fastigheter uppgick för året till -119 mkr (2 283) och förklaras av tabellen nedan.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2020	2019
Förändrade avkastningskrav	451	1 271
Förändrade driftnetton m.m.	-570	936
Byggrätter	-	76
Summa	-119	2 283

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

Derivatportföljen bestod vid årets slut av 14 992 mkr (13 854) i ränte- och valutaswappar med förfall mellan 2021 och 2030. Valutaswappar används för att valutasäkra obligationen i norska kronor. Orealiserade värdeförändringar

hänförliga till derivat uppgick till -252 mkr (-90) till följd av lägre marknadsräntor.

SKATT

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

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

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

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar uppgick till 1 124 mkr (1 234). Det lägre resultatet beror främst på försäljning av fastigheter och tillfälliga coronarabatter där effekten motverkas av lägre finansiella kostnader. Bruttoresultatet har ökat för projekt- och entreprenadverksamheten. Periodens resultat uppgick till 867 mkr (2 807), vilket motsvarar 6,69 kr/aktie (21,59).

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

I övrigt totalresultat redovisas återföring av säkringsreserven i eget kapital som avser de derivat (ränteswappar) som fram till 2011-12-31 säkringsredovisades. Från detta datum tillämpar inte Atrium Ljungberg säkringsredovisning för dessa instrument i koncernredovisningen.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR				EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Anläggningstillgångar				Eget kapital			
Förvaltningsfastigheter	T.1	46 026	47 513	Aktiekapital		333	333
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	IK.4	1 179	1 305	Övrigt tillskjutet kapital		3 960	3 960
Materiella anläggningstillgångar	T.2	29	36	Reserver		-4	-13
Goodwill	T.3	165	225	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		18 380	18 506
Andelar i intresseföretag och joint ventures	K.2	6	5	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktie-ägare		22 668	22 784
Uppskjuten skattefordran	S.2	5	0	Långfristiga skulder			
Derivat	F.2	7	82	Uppskjuten skatteskuld	S.3	4 686	5 106
Andra långfristiga fordringar		178	33	Långfristiga räntebärande skulder	F.1-2	18 905	20 211
Summa anläggningstillgångar		47 594	49 198	Långfristig skuld finansiell leasing		1 179	1 305
Omsättningstillgångar				Derivat	F.2	662	348
Exploateringsfastigheter	T.4	1 308	997	Övriga långfristiga skulder	OS.1	229	222
Kundfordringar	T.5	179	148	Summa långfristiga skulder		25 662	27 193
Övriga fordringar	T.6	90	96	Kortfristiga skulder			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T.7	165	161	Leverantörsskulder		192	205
Likvida medel	F.1-2	279	457	Skatteskulder		152	77
Summa omsättningstillgångar		2 021	1 858	Övriga skulder	OS.2	358	71
Summa tillgångar		49 615	51 056	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS.3	582	727
				Summa kortfristiga skulder		1 285	1 079
				Summa eget kapital och skulder		49 615	51 056

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 46 026 mkr (47 513). Byggrätter och mark ingår med 463 mkr (423). Investeringar i egna fastigheter uppgick till 2 208 mkr (1 704). Under året har tillträde till en kontorsfastighet i Sundbyberg, Eken 14, samt av en kontorsfastighet i Uppsala, Kvarngärdet 33:2, erhållits. Under året har även frånträde skett av Farsta Centrum, totalt fem fastigheter varav fyra upplåtna med tomträtt. I juni 2019 tillträdde 14 fastigheter i Slakthusområdet i Stockholm. I september 2019 frånträdde tomträtterna till bostadsfastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista. Årets realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till -119 mkr (2 283).

Förändring av förvaltningsfastigheter (exklusive Nyttjanderätts-tillgång, tomträtter)

mkr	2020	2019
Verkligt värde vid periodens början	47 513	43 310
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	410	1 174
Försäljning	-3 979	-1 031
Investeringar i egna fastigheter	2 208	1 704
Orealiserade värdeförändringar	-119	2 283
Omklassificering	-7	-
Övrigt	-	73
Verkligt värde vid periodens slut	46 026	47 513

Koncernens goodwill uppkom i samband med ett rörelseförvärv och utgörs av skillnaden mellan nominell skatt och den skatt som bolaget faktiskt räknade med vid förvärvet. Den redovisade goodwillen uppgår till 165 mkr (225).

Vid årets ingång redovisades en uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag om 0 mkr. Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott per 2020-12-31 uppgår till 0 mkr.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 279 mkr (457). Resterande omsättningstillgångar uppgår till 1 742 mkr (1 402), varav 1 308 mkr (997) är hänförligt till exploateringsfastigheter.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheterna redovisas till det lägsta av nedlagda kostnader och bedömt nettoförsäljningsvärde. Investeringar i bostadsrättsprojekt uppgick till 305 mkr (106).

Exploateringsfastigheter

mkr	2020	2019
Vid periodens början	997	891
Omklassificering	7	-
Investeringar i bostadsrättsprojekt	305	106
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	1 308	997
Fastighetsbestånd totalt	47 334	48 509

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick på balansdagen till 22 668 mkr (22 784) vilket motsvarar 177,46 kr/aktie (175,48). Förändringen i eget kapital förklaras främst av årets resultat som uppgår till 867 mkr. Säkringsreserven har minskat med 10 mkr (13). Förändringen av säkringsreserven avser successiv återföring av ingående säkringsreserv, som en följd av att säkringsredovisning på ränteswappar ej längre tillämpas i koncernen. Under året har återköp av egna aktier skett med 343 mkr (99).

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman i mars 2020 uppgick till 649 mkr (631). Soliditeten uppgick vid årets slut till 45,7 procent (44,6). Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 210,56 kr/aktie (206,62).

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld redovisas till 20,6 procent av temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden, främst på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Redovisad skuld per 2020-12-31 uppgick till 4 686 mkr (5 106). Förändringen jämfört med föregående år är hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument, skattemässiga avskrivningar på byggnader och direktavdrag för investeringar.

Den sannolika effektiva skattesatsen är lägre än 20,6 procent. Se vidare beräkning av bolagets substansvärde enligt EPRA på sidorna 129-130.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgick vid årsskiftet till 18 905 mkr (20 211), en nettominskning om 1 306 mkr. Upptagande av nya lån avser finansiering av investeringar och förvärv.

Genomsnittliga löptiden för kapitalbindningen var 4,7 år (4,3). Genomsnittliga löptiden för räntebindningen var 5,0 år (5,4). Belåningsgraden uppgick till 39,9 procent (41,7).

Marknadsvärde derivat uppgick vid årsskiftet till -656 mkr (-266).

Atrium Ljungbergs finansiering beskrivs mer detaljerat på sidorna 34-37.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2019	333	3 960	-26	16 430	20 696
Årets resultat				2 807	2 807
Övrigt totalresultat			13		13
Förvärv av egna aktier				-99	-99
Utdelning, 4,85 kr/aktie				-631	-631
Utgående balans per 31 december 2019	333	3 960	-14	18 506	22 784
Ingående balans per 1 januari 2020	333	3 960	-14	18 506	22 784
Årets resultat				867	867
Övrigt totalresultat			10		10
Förvärv av egna aktier				-343	-343
Utdelning, 5,00 kr/aktie				-649	-649
Utgående balans per 31 december 2020	333	3 960	-4	18 380	22 668

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Atrium Ljungberg har under perioden förvärvat 2 100 000 (621 000) aktier av serie B och äger vid årets utgång 5 482 000 aktier av serie B. Vid årets utgång uppgick antalet utestående aktier till 127 738 736 (129 838 736). Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för 2020-01-01–2020-12-31 uppgick till 129 553 599 (130 005 440). Aktiens kvotvärde uppgick till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Resultat före skatt		672	3 450
Återföring av- och nedskrivningar	IK.7	13	13
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		81	-73
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	T.1	119	-2 283
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	F.2	-	50
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		252	90
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-9	-62
Betald skatt		6	-27
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 134	1 158
Nettoförändring av rörelsekapital		113	192
Förändring av rörelsekapital		113	192
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 246	1 350
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	T.1	-407	-1 174
Om- och nybyggnad av fastigheter	T.1	-2 513	-1 810
Försäljning av fastigheter		3 797	1 031
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-145	-5
Inköp maskiner och inventarier		-8	-17
Kassaflöde från investeringsverksamheten		725	-1 975
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		5	20
Upptagna lån	F.1	5 886	5 709
Amortering av skuld	F.1	-7 047	-4 016
Lösen av derivat	F.2	-	-235
Utbetald utdelning		-649	-631
Återköp egna aktier		-343	-99
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	F.4	-2 149	748
Årets kassaflöde		-177	122
Likvida medel vid årets början		457	335
Likvida medel vid årets slut		279	457
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		3	2
Betald ränta uppgick till		-309	-362
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		279	457

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 246 mkr (1 350), vilket motsvarar 9,62 kr/aktie (10,38). Det lägre kassaflödet jämfört med föregående år förklaras främst av en minskning av nettoförändring av rörelsekapital.

Investeringsverksamheten har bidragit till kassaflödet med 725 mkr (-1 975), positivt bidrag är hänförligt till försäljningen av Farsta Centrum. Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till -2 149 mkr

(748) och är negativt till följd av amortering av skuld, utbetald utdelning och återköp av egna aktier.

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

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	IK.1	77	144
Förvaltningsintäkter		318	328
Nettoomsättning		395	472
Fastighetskostnader	IK.4	-32	-53
Förvaltnings- och administrationskostnader	IK.5-6	-389	-400
Realisationsresultat försäljning fastigheter	IK.7	-7	-184
Avskrivningar		-16	-20
Rörelseresultat	A.5 IK.4	-50	-186
Resultat från andelar i koncernbolag	MB.2	3 560	1 419
Ränteintäkter och liknande resultatposter	F.3	622	597
Räntekostnader och liknande resultatposter	F.3	-606	-989
		3 576	1 028
Resultat efter finansiella poster		3 527	842
Bokslutsdispositioner	MB.4	72	29
Resultat före skatt		3 599	870
Aktuell skatt	S.1	-4	-6
Uppskjuten skatt	S.1-3	34	91
		30	85
Årets resultat		3 629	955

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MODERBOLAGET

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Årets resultat enligt resultaträkningen		3 629	955
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		3 629	955
Utdelning per aktie, kr (2020 föreslagen)		5,05	5,00

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets verksamhet består av koncern-övergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av moderbolaget och dotterbolagen.

Nettoomsättningen uppgick till 395 mkr (472). Hysesintäkterna minskade främst på grund av frånråde av fastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Kista, den 30 september 2019. Förvaltningsintäkterna minskade på grund av minskad försäljning av förvaltningstjänster till bolag inom koncernen. Förvaltnings- och administrationskostnader minskade främst på grund av färre genomförda aktiviteter på grund av covid-19-pandemin. Rörelseresultatet uppgick till -50 mkr (-186). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 3 527 mkr (842) och har främst påverkats av högre utdelningar från dotterbolag jämfört med

föregående år. Utdelningar från dotterbolag uppgick till 3 560 mkr (1 419). Räntebärande skulder uppgick till 15 967 mkr (15 988). Dessa medel finansierar bolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 155 mkr (121). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -244 mkr (373) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -102 mkr (-381). Årets kassaflöde uppgick till -191 mkr (112). Likvida medel uppgick vid årets utgång till 205 mkr (395).

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR				EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Anläggningstillgångar				Eget kapital			
Materiella anläggningstillgångar				<i>Bundet eget kapital</i>			
Förvaltningsfastigheter	T.1 MB.3	992	908	Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333	333
Maskiner och inventarier	T.2	12	14	Reservfond		265	265
Summa materiella anläggningstillgångar		1 003	922			598	598
Finansiella anläggningstillgångar				<i>Fritt eget kapital</i>			
Andelar i koncernbolag	K.1 MB.2	978	963	Överkursfond		3 948	3 948
Uppskjuten skattefordran	S.2	105	68	Balanserad vinst		2 067	2 104
Övriga långfristiga fordringar		178	32	Årets resultat		3 629	955
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 261	1 062			9 644	7 007
Summa anläggningstillgångar		2 264	1 984	Summa eget kapital		10 243	7 606
Omsättningstillgångar				Obeskattade reserver	MB.4	21	8
Kundfordringar	T.5	3	2	Avsättningar			
Fordringar hos koncernbolag	A.6	24 564	21 698	Pensionsskuld		16	16
Skattefordringar		37	10	Uppskjuten skatteskuld	S.3	67	63
Övriga fordringar	T.6	13	22	Summa avsättningar		83	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T.7	16	23	Långfristiga skulder			
Likvida medel	F.1-2	205	395	Långfristiga räntebärande skulder	F.1-2	15 967	15 988
Summa omsättningstillgångar		24 837	22 150	Derivat	F.2	662	348
Summa tillgångar		27 101	24 135	Övriga långfristiga skulder	OS.1	1	1
				Summa långfristiga skulder		16 630	16 337
				Kortfristiga skulder			
				Leverantörsskulder		18	26
				Övriga skulder	OS.2	36	5
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS.3	71	75
				Summa kortfristiga skulder		125	105
				Summa eget kapital och skulder		27 101	24 135

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	333	265	3 948	2 835	7 381
Årets resultat				955	955
Återköp egna aktier				-99	-99
Utdelning, 4,85 kr/aktie				-631	-631
Utgående balans per 31 december 2019	333	265	3 948	3 060	7 606
Ingående balans per 1 januari 2020	333	265	3 948	3 060	7 606
Årets resultat				3 629	3 629
Återköp egna aktier				-343	-343
Utdelning, 5,00 kr/aktie				-649	-649
Utgående balans per 31 december 2020	333	265	3 948	5 696	10 243

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. Vid årets utgång innehar moderbolaget 5 482 000 (3 382 000) egna aktier av serie B. Vid årets utgång uppgick antalet utestående aktier till 127 738 736 (129 838 736). Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för 2020 uppgick till 129 553 599 (130 005 440). Aktiens kvotvärde uppgick till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

Belopp mkr	Not	2020	2019
Resultat före skatt		3 599	870
Återföring av- och nedskrivningar	IK.7	16	20
Realisationsresultat		0	184
Ej erhållna utdelningar från dotterbolag	MB.2	-3 560	-1 419
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	MB.4	96	629
Betald skatt		-31	-118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		120	166
Nettoförändring av rörelsekapital		35	-46
Förändring av rörelsekapital		35	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten		155	121
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		-3	-7
Om- och nybyggnad av fastigheter	MB.3	-95	-36
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-146	-
Försäljning av fastigheter		-	416
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-244	373
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder	F.4	0	-4
Förändring av fordringar hos koncernbolag		763	-915
Förändring av skulder till koncernbolag		-	-
Upptagna lån	F.1	5 336	5 501
Amortering av skuld	F.1	-5 209	-3 999
Lösen av derivat		-	-235
Utbetald utdelning		-649	-631
Återköp egna aktier		-343	-99
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-102	-381
Årets kassaflöde		-191	112
Likvida medel vid årets början		395	283
Likvida medel vid årets slut		205	395
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		622	597
Betald ränta uppgick till		-442	-407
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		205	395

TILLÄGGSINFORMATION – NOTER

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

A ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGLER

A.1 ALLMÄN INFORMATION

Atrium Ljungberg AB (publ), org.nr. 556175-7047, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Nacka, besöksadress Smedjegatan 2C, 131 04 Nacka. Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 1994. Atrium Ljungberg ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsfastigheter, kon- torsfastigheter och helhetsmiljöer på starka

delmarknader främst i storstadsregioner, samt bedriva projekt- och entreprenadverk- samhet. Årsredovisningen och koncernre- dovisningen avseende räkenskapsåret 2020 har den 1 mars 2021 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 25 mars 2021.

A.2 KONCERNREDOVISNINGEN OCH DESS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisning omfattning

Koncernredovisningen omfattar moder- företaget Atrium Ljungberg AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande har moderbolaget när det är expo- nerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i ett företag och kan påverka avkastningen med hjälp av inflytande över företaget. Detta uppfylls i normal- fallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna. Bestämmande infly- tande kan även utövas på annat sätt än genom aktieäggande.

Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året ingår i koncernens rapport över totalresultat från och med respektive till och med det datum då transak- tionen ägde rum, det vill säga när bestäm- mande inflytande uppkommer respektive upphör.

Koncernredovisningens upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av IFRS Interpretations Commit- tée per den 31 december 2020. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings RFR 1, Komplet- terande redovisningsregler för koncerner.

I de fall dotterföretagens tillämpade redo- visningsprinciper avviker från koncernens, justeras dotterföretagens redovisning för att denna ska följa samma principer som till-ämpas av koncernen.

Interna transaktioner mellan koncern- företagen och koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredo- visning. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltnings- fastigheter och derivatinstrument som värderas och redovisas till verkligt värde. De angivna redovisningsprinciperna för koncer- nen har tillämpats konsekvent på samtliga

perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Den funktionella valutan för moder- bolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljoner kronor om inte annat anges.

Förvärv

Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en verksamhet/rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en verk- samhet/rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv.

Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgör endast av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och adminis- tration klassificeras förvärvet i de flesta fall som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna för- delas på de enskilda identifierbara tillgång- arna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Förvärv av en självständig verksamhet utgör således ett rörelseförvärv och redo- visas enligt förvärvsmetoden. Anskaffnings- värdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och för de egetkapitalinstrument som för- värvaren emitterat i utbyte mot det bestäm- mande inflytandet över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om

anskaffningsvärdet för de förvärvade ande- larna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas skillnaden som goodwill. Om anskaffnings- kostnaden understiger verkligt värde beräk- nat enligt ovan, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag där koncer- nen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20 procent och högst 50 procent och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandels- metoden innebär att andelar i ett intresse- bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av föränd- ringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden.

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och bolags- ledning gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisnings- principerna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Dessa antaganden och uppskattningar används

för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar, skulder, intäkter och kostnader vars värde annars inte framgår tydligt genom andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Antaganden och uppskattningar analyseras regelbundet av styrelsen och företagsledningen. Ändringar återspeglas i redovisningen i den period ändringen görs i de fall ändringen endast påverkar innevarande period. Påverkar ändringen innevarande period och efterföljande perioder, påverkas redovisningen i enlighet med detta. Nedan beskrivs de antaganden som bedöms vara mest väsentliga vid upprättandet av de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Värderingen innefattar bedömningar och antaganden, vilka anses vara väsentliga för redovisade värden. Exempelvis används ledningens antagande om avkastningskrav vid värdering av respektive fastighet. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår vidare av not T.1. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter, men inte omfattar organisation eller

förvaltningsprocesser som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av när övergången av kontroll till motpart sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Vanligtvis sker övergång av kontroll till motpart vid tillträdestidpunkten, läs mer om detta med not IK.1.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten sker normalt med 0,5 procent av entreprenadsumman under garantiperioden. Avsättningen baseras på erfarenhet från historiskt utfall och en bedömning av riskerna i pågående projekt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

A.3 NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

Koncernen har tillämpat följande tolkningar och standarder för första gången för räkenskapsåret som började 1 januari 2020.

Ändringar i IAS 1

Tillägg i IAS 1 avseende kompletterande vägledning om vad som utgör en väsentlig redovisningsprincip. Tillägget har inte föranlett några ändringar avseende vilka redovisningsprinciper som upplyses om i årsredovisningen för 2020.

Ändringar i IFRS 3

Definition av rörelseförvärv har ändrats. Atrium Ljungberg har bedömt att ändringen inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till rörelseförvärv i någon större grad eftersom huvuddelen av de förvärv som görs inom koncernen avser tillgångsförvärv.

A.4 NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

Nya standarder och tolkningar har publicerats men har ännu inte trätt i kraft. Dessa har inte

tillämpats i förhand och förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på koncernen.

A.5 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

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

A.6 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Följande juridiska och fysiska personer har identifierats som närstående till Atrium Ljungberg AB:

- Samtliga bolag inom Atrium Ljungberg koncernen, se not KS.1.
- Styrelseledamöter och bolagsledning samt nära familjemedlemmar till samtliga bolag inom Atrium Ljungberg koncernen.
- Bolag som är kontrollerade av styrelseledamöter, bolagsledning eller deras familjemedlemmar eller bolag där dessa personer har bestydannde inflytande.
- Våra huvudägare; Konsumentföreningen Stockholm, Familjen Ljungberg med bolag och Familjen Holmström med bolag.

Transaktioner och mellanhanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

	Moderbolaget	
	2020	2019
Försäljning till dotterbolag	317	311
Inköp från dotterbolag	-16	-15
Ränteintäkter från dotterbolag	620	587
Utdelningar från dotterbolag	3 560	1 419
Räntekostnader till dotterbolag	-133	-118
Fordringar på närstående (koncernbolag)	24 564	21 698
Skulder till närstående (koncernbolag)	-	-

Övrigt

Inga övriga transaktioner mellan närstående och Atrium Ljungberg har skett under året. Ersättningar till styrelse och bolagsledning framgår i not IK.6.

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror och ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet.

Hyresintäkter

Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt över kontraktperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för fastighets-skatt, el och värme.

Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Hyresrabatter hänförliga till covid-19 redovisas dock i den period den rabatterade hyran avser då dessa rabatter inte har bedömts utgöra en modifiering av avtalet.

Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år efter att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs.

Projekt- och entreprenadintäkter

Projekt- och entreprenadintäkter redovisas i takt med projektets upparbetning, det vill säga enligt så kallad successiv vinstavräkning. Graden av upparbetning, färdigställandegraden, fastställs i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i

förhållande till totala beräknade uppdragsutgifter vid färdigställandet. Om utfallet av ett projekt inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt som motsvaras av nedlagda utgifter på balansdagen. Befarade förluster redovisas som kostnad omedelbart. Skillnaden mellan upparbetad projektintäkt och ännu ej fakturerat belopp redovisas som avtalsstillgång och inkluderas i förutbetalda kostnader och upplupna intäkter i koncernens balansräkning. På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetad projektintäkt som avtals-skuld och inkluderas i upplupna kostnader och förutbetalda intäkter i koncernens balansräkning.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas under raden "Fastigheter, realiserade" i koncernens resultaträkning. Intäkter hänförliga till fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen går över till köparen. Detta sammanfaller i normalfallet med tillträdes-tidpunkten, då det vanligtvis finns villkor i avtalet som behöver vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas. Läs mer om förvaltningsfastigheter i not T.1.

Intäkter från bostadsrättsföreningar

Atrium Ljungberg bygger fastigheter som avses avyttras såsom bostadsrättsföreningar efter färdigställande. Resultat från dessa försäljningar redovisas först när fastigheten är färdigställd, såld och överlämnad till bostadsrättsföreningen, det vill säga vid det tillfälle när Atrium Ljungberg inte längre har kontroll över bostadsrättsföreningen. Läs mer om exploateringsfastigheter i not T.7.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Statligt stöd

Statligt stöd utgörs huvudsakligen av ersättningar för nedsatta hyror. Detta stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Statligt stöd hänförligt till ersättning för nedsatta hyror redovisas inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen och i samma period som den minskade hyresintäkten.

Övriga intäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Kostnader fastighetsförvaltning

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser taxebundna kostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt. Taxebundna kostnader inkluderar el, uppvärmning, kyla samt vatten och avlopp. Indirekta kostnader avser kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

Leasing

Ett leasingavtal är ett avtal där en lease-givare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalningar.

Atrium Ljungberg som leasetagare

Leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. För Atrium Ljungberg innebär detta att en nyttjanderättstillgång och en långfristig leaseingskuld hänförlig till tomträttsavtal redovisas i balansräkningen.

Övriga leasingavtal kommer fortsatt att redovisas som operationella på grund av att beloppen har bedömts som ej väsentliga för koncernen. Förmåner erhållna i samband med tecknande av dessa leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid. Förhöjda leasingavgifter periodiseras över leasingavtalets löptid.

Läs mer om tomträttsavtal och leasingavtal i not IK.4.

Atrium Ljungberg som leasegivare

Atrium Ljungberg är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster. Se mer om hyresintäkter från operationella leasingavtal i avsnittet "Hyresintäkter" ovan.

IK.1 INTÄKTER OCH HYRESKONTRAKT

Den kontrakterade årshyran, inklusive omsättningsbaserad hyra, uppgick per 2021-01-01 till 2 266 mkr (2 585) i koncernen, varav 73 mkr (74) i moderbolaget.

Förfallostruktur hyreskontrakt	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, %	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, %
2021	326	14%	4	6%
2022	393	17%	8	11%
2023	519	23%	15	20%
2024	378	17%	12	16%
2025	165	7%	0	0%
2026 och senare	373	16%	21	28%
Bostäder	57	3%	2	2%
Garage/parkering	53	2%	12	17%
Totalt	2 266	100%	73	100%

Uthyrningsgrad 2021-01-01	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹¹	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 227	2 936	91
Handel	744	3 385	91
Övrigt	229	2 105	92
Bostad	49	1 731	100
Garage/parkering	54	-	94
Affärsområde Fastighet	2 303	2 972	91
Projektfastigheter	178		93
Totalt	2 481		91

¹¹ Exklusive garage.

Uthyrningsgrad 2020-01-01	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹¹	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 278	2 842	93
Handel	951	3 443	95
Övrigt	236	2 043	92
Bostad	46	1 976	100
Garage/parkering	60	-	94
Affärsområde Fastighet	2 572	2 972	94
Projektfastigheter	210		85
Totalt	2 783		93

¹¹ Exklusive garage.

I hyreskontrakt avseende handelsytor förekommer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med ett tillägg beroende på butikens omsättning. 32 mkr (34) av bolagets

totala kontrakterade årshyra utgörs av uppskattade omsättningstillägg utöver minimihyra, motsvarande 1 procent (1).

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Statligt stöd och rabatter hänförliga till covid-19 som redovisats inom raden Hyresintäkter

	Koncernen	
	2020	2019
Hyresintäkter exklusive lämnade rabatter hänförliga till covid-19	2 387	2 577
Lämnade rabatter hänförliga till covid-19	-71	-
Statligt stöd hänförligt till lämnade rabatter covid-19	28	-
Summa hyresintäkter	2 344	2 577

IK.2 CENTRAL ADMINISTRATION

Redovisningsprinciper

Central administration fastighetsförvaltning består huvudsakligen av kostnader för avskrivningar på maskiner och inventarier, kostnader hänförliga till styrelse, vd och övrig ledningspersonal, revisionskostnader samt bolagskostnader för framtagande av information till aktieägarna, upprätthållande av börsnotering och kostnader relaterade till årsredovisningen. För avskrivningar på

maskiner och inventarier som är hänförliga till central administration, se not IK.7. För information om kostnader hänförliga till styrelse, vd och övrig ledningspersonal se not IK.5.

Ersättning till revisorer

I central administration ingår även ersättning till revisorer, se tabell nedan.

Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
PWC				
Revisionsuppdrag	3	2	2	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	1	0	0
Skatterådgivning	-	0	-	0
Totalt	3	3	2	2

Med revisionsuppdraget avses revisorners ersättning för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Central administration för projekt- och entreprenadverksamheten

I central administration för projekt- och entreprenadverksamheten ingår indirekta kostnader för stödfunktioner som allokerats till utveckling av exploateringsfastigheter samt kostnader hänförliga till vd och stödfunktioner inom TL Byggs verksamhet.

IK.3 SEGMENTSRAPPORTERING

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Redovisningsprinciper

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högsta verkställande beslutsfattaren, vilken bedöms vara moderbolagets vd. Koncernen styrs utifrån resultatmättet bruttoresultat fördelat på

de identifierade rapporterbara rörelsesegmenten nedan. Resultatposter som ej fördelas är finansiella poster och skatt. Försäljning mellan segmenten har eliminerats i koncernens omsättning. Tillämpade redovisningsprinciper för segmentsrapporteringen sammanfaller med koncernens

redovisningsprinciper och uppställningsformer för resultaträkningen.

Av koncernens intäkter har 100 procent genererats i det land där moderbolaget har sitt säte, Sverige. Ingen kund står enskilt för mer än tio procent av koncernens totala intäkter.

Samtliga anläggningstillgångar finns i det land där moderbolaget har sitt säte, det vill säga i Sverige.

	Fastigheter		Projektutveckling ¹⁾		TL Bygg		Projekt- och entreprenadverksamhet		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Belopp i mkr												
Hysesintäkter	2 367	2 595							-23	-17	2 344	2 577
Projekt- och entreprenadomsättning			23	17	858	553	881	570	-386	-337	495	233
Nettoomsättning	2 367	2 595	23	17	858	553	881	570	-409	-354	2 839	2 811
Kostnader fastighetsförvaltning	-793	-821							14	11	-779	-810
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader			-36	-47	-810	-526	-846	-574	338	298	-508	-276
Bruttoresultat	1 573	1 773	-13	-30	48	27	36	-3	-57	-46	1 552	1 724
Central administration	-75	-80	-5	-6	-12	-12	-17	-17	-	2	-91	-96
Finansiella intäkter och kostnader									-337	-395	-337	-395
Resultat före värdeförändringar	1 498	1 693	-18	-36	36	15	19	-21	-394	-439	1 124	1 234
Värdeförändringar ^{2) 3)}	-200	2 355							-252	-139	-452	2 216
Skatt									195	-643	195	-643
Periodens resultat	1 298	4 048	-18	-36	36	15	19	-21	-451	-1 221	867	2 807
Investeringar och förvärv	2 618	2 951	305	106	1	0	306	106	3	22	2 927	3 079

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

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

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

Intäktslag per segment	Fastigheter		Projektutveckling		TL Bygg		Projekt- och entreprenadverksamhet		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Belopp i mkr												
Hysesintäkter	2 367	2 595							-23	-17	2 344	2 577
Projekt- och entreprenadomsättning												
varav Totalentreprenad, fast pris					216	91	216	91	-0	-3	216	88
varav Totalentreprenad, löpande räkning					327	248	327	248	-313	-240	14	8
varav Utförandentreprenad, fast pris					313	21	313	21	-50		262	21
varav Utförandentreprenad, löpande räkning					1	193	1	193	-0	-77	1	116
varav Övrigt			23	17			23	17	-23	-17	-	0
Summa Projekt- och entreprenadomsättning			23	17	858	553	881	570	-386	-337	495	233
Summa Nettoomsättning	2 367	2 595	23	17	858	553	881	570	-409	-354	2 839	2 811

IK.4 TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL – ATRIUM LJUNGBERG SOM LEASETAGARE

Redovisningsprinciper koncernen

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträtsavtal. Övriga leasingavtal består av fordon, kontorsmaskiner med mera. För övriga leasingavtal tillämpar koncernen det praktiska undantagen, att redovisa betalningar hänförliga till korttidsleasingavtal (kortare än tolv månader) och avtal där den underliggande tillgången har lågt värde, som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasing-skuld redovisas således i balansräkningen. Atrium Ljungberg tillämpar inte IFRS 16 för avtal kopplade till immateriella tillgångar.

En nyttjanderättstillgång samt en leasing-skuld hänförliga till tomträter redovisas i balansräkningen. Tomträter betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderättstillgången kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomträtsavgäld. Nyttjanderättstillgångar utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde, koncernen har dock valt att redovisa dessa på en separat rad i balansräkningen i posten "Nyttjanderätt, tomträter". En långfristig skuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträtsavgäld. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter respektive leasingskuld den dag som den lease tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen vilket normalt sker på tillträdesdagen för fastigheten.

I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträtsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

Redovisningsprinciper moderbolaget

IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2, (IFRS 16 Leasingavtal p. 2–12). När moderföretaget är leasetagare innebär detta att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal hänförliga till tomträtsavtal och kostnaden för övriga leasingavtal redovisas inom rörelseresultatet. Nyttjanderätten och leasingskulden redovisas således inte i balansräkningen. För upplysning om moderföretaget som leasegivare se avsnitt om intäktsredovisning på sidan 106.

Leasingavtal koncernen Tomträtsavtal

Nyttjanderättstillgångar, tomträter är per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. Utöver tomträtsavtalen finns några mindre leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner med mera. Dessa leasingavtal har koncernen definierat som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas således i balansräkningen. Inga leasingavtal kortare än 12 månader återfinns i koncernen. För upplysning om förvaltningsfastigheterna se not T.1. Förändring i nyttjanderättstillgången hänförlig till tomträter framgår i nedan tabell:

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Nyttjanderättstillgång, tomträter

	2020	2019
Periodens början (för 2019 vid införande av IFRS 16)	1 305	1 113
Förvärv	–	209
Försäljning	–324	–70
Förändring tomträtsavgälder	198	53
Verkligt värde tomträter vid periodens slut	1 179	1 305

Räntekostnader för leasingskulder uppgår under 2020 till 31 mkr (34).

Avtalsenliga odiskonterade kassaflöden hänförliga till leasingskulder utgörs av, per 2020–12–31, en årlig tomträtsavgäld om 26 mkr (37) som betalas årligen i evig tid. Den årliga tomträtsavgälden som ska betalas kommer i framtiden att påverkas av ändringar i tomträtsavgälden.

Det totala kassaflödet hänförligt till leasingavtal avseende tomträter uppgick för 2020 till 27 mk (36).

Koncernen är inte bunden till några leasingavtal som ännu inte påbörjats och som skulle innebära framtida kassaflöden.

Övriga leasingavtal

Övriga leasingavtal innefattar avtal där den underliggande tillgången har lågt värde. Kostnad för leasing av tillgångar av lågt värde uppgår till 7 mkr för 2020 (6).

Det totala kassaflödet hänförligt till övriga leasingavtal uppgick till 6 mkr (6).

IK.4 TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL – ATRIUM LJUNGBERG SOM LEASETAGARE, FORTS.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Leasingavtal moderbolaget

I moderbolaget återfinns leasingavtal i form av tomträttsavtal samt leasingavtal avseende i huvudsak fordon och kontorsmaskiner.

Tomträttsavtal

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 4 mkr (6).

Förfallostruktur leasingbetalningar per 2020-12-31	Moderbolaget	
	Avgäld, mkr	Andel, %
2021	4	3
2022	4	3
2023	4	3
2024	4	3
2025 och senare	118	87
Totalt	135	100

Förfallostruktur leasingbetalningar per 2019-12-31	Moderbolaget	
	Avgäld, mkr	Andel, %
2020	4	3
2021	4	3
2022	4	3
2023	4	3
2024 och senare	118	87
Totalt	135	100

Övriga leasingavtal

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak lokalhyror, bilar och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa

uppgick årets leasingkostnader till 21 mkr (18), återstående kostnader under löptiden uppgår till 53 mkr (61).

IK.5 PERSONALKOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera och pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i

takt med att förmånerna intjänas. Koncernen innehar endast en förmånsbestämd pensionsplan, Alectaplanen. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan.

kkkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Vd, styrelse och ledande befattningshavare				
Löner	20 054	20 272	20 054	20 272
Sociala kostnader	6 301	7 593	6 301	7 593
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	5 021	5 044	5 021	5 044
Övriga				
Löner	194 931	176 748	126 119	115 906
Sociala kostnader	60 754	57 049	38 166	36 418
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	25 112	27 552	18 209	20 799
Totalt	312 174	294 257	213 870	206 032

PENSIONER

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 9 mkr (9). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (148).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska

beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Pensionsrätt för verkställande direktör föreligger enligt nuvarande avtal från 62 års ålder. Premien är avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter att ha erlagt den årliga premien. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare än verkställande direktören är 65 år. Endast avgiftsbestämda pensioner förekommer utöver förmånsbestämd ITP enligt kollektivavtal.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

Vid årsstämman 2018 beslutade aktieägarna att anta ett långsiktigt incitamentsprogram. Programmet består av ett optionsprogram där samtliga då anställda inom Atrium Ljungberg AB har blivit erbjudna att delta. Syftet med programmet är att öka andelen ägande bland de anställda och på så vis öka det långsiktiga engagemanget för bolaget och dess utveckling. Atrium Ljungberg erhåller tjänster från de anställda som vederlag för koncernens eget kapitalinstrument (teckningsoptioner). Optionerna har getts ut till ett pris under marknadsvärdet vid teckningstillfället, där

priset delvis beror på om den anställde kvarstår i sin anställning under en viss tidsperiod eller inte.

Antalet anställda som tecknade optioner var 95 och Atrium Ljungberg har vid periodens utgång totalt 94 500 köpoptioner utfärdade som berättigar Atrium Ljungberg AB:s personal till förvärv av lika många aktier av serie B. Löptiden på optionerna uppgår till cirka 3,5 år och inlösenperioden är fastställd till mellan 16 augusti 2021 och 31 december 2021. Lösenpriset uppgår till 150,40 kr. Ett fullt utnyttjande av optionerna skulle medföra en utspädning om cirka 0,07 procent.

IK.6 ERSÄTTNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

STYRELSE

Ersättningar till styrelsen utgår från, av årsstämman, fastställda arvoden. Styrelsearvode utbetalas som lön.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES VILLKOR OCH ERSÄTTNINGAR

Ändringar i den svenska aktiebolagslagen 7 kap. 61–62 §§, samt 8 kapitlet 51–53b §§ (1 juli 2019) innebär bl.a. utökade riktlinjer för ersättningar till vd, vice vd och styrelseledamöter. Dessa började gälla från och med årsstämman 2020 och har beaktats i förslaget till riktlinjer för 2021. Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska

vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören och fem övriga ledande befattningshavare. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av ordföranden. Ersättning till bolagsledningen inklusive verkställande direktör utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Ett lånesubventionsprogram för bolagsledningen beslutades

av årsstämman 2018. Låneprogrammet avser räntekompensation för lån upptagna i syfte att förvärva aktier i Atrium Ljungberg. Maximalt lån som kan räntesubventioneras uppgår till 4,5 mkr för vd och 1,5 mkr för övriga ledande befattningshavare. Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören tolv månaders uppsägningstid och rätt till avgångsvederlag

uppgående till tolv månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. Övriga i bolagsledningen har upp till sex månaders uppsägningstid. För bolagsledningen tillämpas övriga villkor, och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Bolagsledningen presenteras på sidan 89.

Ersättning till vd, styrelse och övriga ledande befattningshavare

kkkr	Grundlön styrelsearvode		Övrig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Styrelsens ordförande										
Johan Ljungberg	490	440	–	–	–	–	–	–	490	440
Övriga styrelseledamöter										
Conny Fogelström	220	220	–	–	–	–	–	–	220	220
Anna Hallberg	–	110	–	–	–	–	–	–	–	110
Sara Laurell	220	220	–	–	–	–	–	–	220	220
Simon de Château	220	220	–	–	–	–	–	–	220	220
Erik Langby	220	220	–	–	–	–	–	–	220	220
Gunilla Berg	290	–	–	–	–	–	–	–	290	–
Summa	1 660	1 430	–	–	–	–	–	–	1 660	1 430
Vd Annica Ånäs	6 450	6 139	–	–	225	185	2 322	2 039	8 997	8 363
Övriga ledande befattningshavare	11 231	12 045	62	76	425	397	2 699	3 005	14 417	15 523
Summa	17 682	18 184	62	76	649	582	5 021	5 044	23 414	23 886

IK.7 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivningar i förvaltning och produktion				
Förvaltningsfastigheter	–	–	11	15
Maskiner och inventarier	8	8	0	0
	8	8	12	15
Avskrivningar i central administration				
Maskiner och inventarier	4	6	4	5
Totalt	13	13	16	20

IK.8 PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Bruttoresultat TL Bygg AB	20	4	–	–
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	–33	–47	–32	–38
Totalt	–13	–43	–32	–38

PÅGÅENDE ENTREPRENADAVTAL

På balansdagen uppgår uppdragsutgifter inklusive redovisade vinster på pågående

uppdrag enligt entreprenadavtal till 449 mkr (213). Av beställaren innehållna belopp i pågående uppdrag uppgår till 16 mkr (5).

IK.9 OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING

	2020	2019
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		
Förändrade avkastningskrav	451	1 271
Förändrade driftnetton m.m.	–570	935
Byggrätter	–	76
Summa	–119	2 283

För mer information, se not T.1.

S SKATT

S.1 AKTUELL SKATT

Redovisningsprinciper

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Fastighetsskatt och reklamskatt redovisas som fastighetskostnader och sociala avgifter som fastighetskostnader och central

administration. Förpliktelsen att betala fastighetsskatt bygger på befintligt fastighetsbestånd vid årets början. Av den anledningen skuldförs hela fastighetsskatten den 1 januari varje år för att sedan periodiseras linjärt över året. Den ej kostnadsförda delen redovisas som en förutbetalad kostnad.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till poster som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Skatteberäkning	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2020	2019	2020	2019
Koncernen, mkr				
Redovisat resultat före skatt	672	3 450	-	-
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	-612	-577	612	577
investeringar	-203	-250	203	250
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	119	-2 283	-119	2 283
värdeförändringar fastigheter, realiserade	81	-73	-81	73
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	252	90	-252	-90
värdeförändringar finansiella instrument, realiserade	-	50	-	-50
koncernmässig aktivering av låneutgifter	-65	-13	65	13
koncernmässig internvinst	23	23	-23	-23
Övriga skattemässiga justeringar	-15	-114	511	392
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	251	303	918	3 424
Förändring av underskottsavdrag	-124	-9	0	2
Skattepliktigt resultat	127	295	918	3 426
Därav 21,4% aktuell skatt/20,6% uppskjuten skatt	-27	-63	-189	-706
Återföring uppskjuten skatt sålda fastigheter	-	-	425	126
Korrigerig av skatt tidigare år	-14	-	-	-
Redovisad skattekostnad	-41	-63	236	-580

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Skatteberäkning

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2020	2019	2020	2019
Moderbolaget, mkr				
Redovisat resultat före skatt	3 599	870	-	-
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	-18	-15	18	15
Resultat från andelar koncernbolag	-3 556	-1 232	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-23	400	-181	-451
Skattepliktigt resultat	2	23	-163	-436
Därav 21,4% aktuell skatt/20,6% uppskjuten skatt	-0	-5	34	91
Justering skatter avseende tidigare år	-4	-1	-	-
Redovisad skattekostnad	-4	-6	34	91

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige var fram till och med 2018 22 procent. Regeringen har beslutat att sänka skattesatsen i två steg, först till 21,4 procent 2019 och därefter till 20,6 procent 2021. Atrium Ljungberg har beräknat den uppskjutna skatteskulden på den lägre skattesatsen. I resultaträkningen fördelas skatten mellan aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period i varje enskilt koncernbolag, efter resultatutjämnning genom koncernbidrag. Summan av koncernbolagens skattepliktiga resultat är ofta lägre än koncernens redovisningsmässiga resultat, främst beroende på skattemässiga avskrivningar, skillnad i hantering av investeringar i reparation, underhåll och ombyggnationer, orealiserade värdeförändringar, möjlighet att skattefritt avyttra fastigheter via bolag, skillnad i hantering av låneutgifter i byggnationsprojekt samt nyttjande av tidigare års underskott.

Avskrivningar

Eftersom Atrium Ljungberg valt att redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde redovisas inga avskrivningar på dessa i koncernredovisningen. Skattereglerna tillåter dock avskrivning med 2–5 procent av byggnad, 5 procent av markanläggning och

20–30 procent av de delar och tillbehör till en byggnad eller av den typ av markanläggning som utgör byggnads- respektive markinventarium. Mark får inte skrivas av.

Investeringar

Utgifter för ombyggnationer och underhåll som medför ekonomisk nytta och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras i redovisningen. Skattereglerna tillåter dock direktavdrag för reparation och underhåll samt vissa typer av ändringsarbeten som tekniskt innebär en ombyggnation men som är normala i verksamheten och som inte utgör byggnadsinventarium. Exempel på sådana ändringsarbeten inom Atrium Ljungberg är de hyresgästpassningar som sker löpande i takt med omförhandling av hyresavtal eller vid byte av hyresgäst.

Orealiserade värdeförändringar

I koncernredovisningen värderar Atrium Ljungberg förvaltningsfastigheter och derivatinstrument (ränteswapavtal och valutaswapavtal) till verkligt värde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas i koncernens resultaträkning. Redovisningsreglerna tillåter inte att fastigheter redovisas till verkligt värde i de enskilda koncernbolagen. De avtal hänförliga till derivatinstrument

S.1 AKTUELL SKATT, FORTS.

som Atrium Ljungberg ingått redovisas från 1 januari 2019 till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde i moderbolaget, vilket innebär att positiva värden inte redovisas i juridisk person. I de enskilda företagen redovisas därmed inga orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter men det förekommer avseende derivatinstrument.

Avyttring av fastigheter

Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt genom att det fastighetsägande dotterbolaget avyttras. Vinst från försäljning av fastighet är skattepliktig medan vinst från försäljning av bolag i de flesta fall är skattefri.

Låneutgifter

I koncernredovisningen aktiverar Atrium Ljungberg lånekostnader vid större om- och tillbyggnationer till den del de har uppkommit

under byggnationstiden. Redovisningsreglerna ger dock möjlighet att redovisa dessa som en kostnad i de enskilda koncernbolagen varigenom kostnaden även skattemässigt är direkt avdragsgill.

Underskott från tidigare år

Den aktuella skatten beräknas på det skattepliktiga resultatet för beskattningsåret. Detta resultat får, ibland med vissa begränsningar, reduceras med utnyttjade skattemässiga underskott som har uppstått tidigare beskattningsår.

De underskott som finns inom Atrium Ljungberg har främst uppstått genom omprövning av tidigare års inkomsttaxeringar eller genom att det har funnits utnyttjade skattemässiga underskott från tidigare år i fastighetsbolag som har förvärvats av Atrium Ljungberg.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Avstämning skattekostnad				
Resultat före skatt	672	3 450	3 599	870
Nominell skattesats, 21,4%	-144	-738	-770	-186
Skatteeffekt avseende				
övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-76	107	803	8
övriga skattemässiga justeringar	414	-12	-4	264
Redovisad skattekostnad/-intäkt	194	-643	30	85
varav aktuell skatt	-41	-63	-4	-6
varav uppskjuten skatt	236	-580	34	91

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

S.2 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Redovisningsprinciper

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och

skattelagar) som har beslutats eller aviseras per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp. De skattemässiga underskotten kan rullas vidare och har ingen förfallodag. Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgår till - (2) vid årsskiftet 2020. Uppskjuten skattefordran har beräknats på ett underskott om - (2).

Uppskjuten skattefordran	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	0	2	68	-
Förvaltningsfastighet	5	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	-	-	37	68
Tillkommande underskottsavdrag	26	0	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-26	-2	-	-
Utgående balans	5	0	105	68

S.3 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt

att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. På genomförda tillgångsförvärv har ingen uppskjuten skatt beräknats enligt gällande redovisningsrekommendationer.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Förändringar direkt via resultaträkningen utgörs huvudsakligen av belopp hänförligt till avdrag för latent skatt på köpeskilling vid försäljning av fastighet.

Uppskjuten skatteskuld	Koncernen					Moderbolaget	
	Förvaltnings- fastigheter	Exploaterings- fastigheter	Obeskattade reserver	Räntederivat	Totalt	Direkt via resultaträkningen	Förvaltnings- fastigheter
Ingående balans 2019-01-01	4 428	73	174	-77	4 598		86
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	-4	-4		-
Förändring redovisad via resultaträkningen	473	12	-	27	512		-23
Förändringar redovisade direkt i resultaträkningen	-	-	-	-	-	69	-
Utgående balans 2019-12-31	4 901	85	174	-54	5 106		63
Ingående balans 2020-01-01	4 901	85	174	-54	5 106		63
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	-	-		-
Förändring redovisad via resultaträkningen	-447	53	23	-50	-420		4
Förändringar redovisade direkt i resultaträkningen	-	-	-	-	-	189	-
Utgående balans 2020-12-31	4 454	138	197	-104	4 686		67

T TILLGÅNGAR

T.1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR – TOMTRÄTTER

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringsvinster redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilket motsvarar det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet speglar marknadsvillkoren per balansdagen.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar,

byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. Vidare redovisas som förvaltningsfastigheter sådana fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter. Atrium Ljungberg har valt att redovisa nyttjanderätter avseende tomträtter separat från övriga förvaltningsfastigheter, se not IK.4 för mer information.

Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar transaktionskostnader, juridiska kostnader och stämpelskatt direkt hänförliga vid förvärv samt eventuellt tillkommande pantbrevskostnader och lånekostnader. Lånekostnader aktiveras

vid större om- och nybyggnadsprojekt till den del de uppkommit under byggnationstiden. Räntekostnader har beräknats med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta på samtliga lån.

Utgifter för ombyggnation och underhåll som medför ekonomisk nytta för koncernen och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Övriga utgifter för reparationer och löpande underhåll redovisas som reparationskostnader och ingår i driftöverskottet.

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen som realiserade värdeförändringar.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av

förvaltningsfastigheter utgörs av mellanskillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde som baseras på senast upprättade värdering till verkligt värde och redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen övergår från säljaren till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med tillträdesdagen då särskilda villkor vanligtvis finns i avtalet vilka innebär att kontrollen går över först när dessa uppfylls.

Förvaltningsfastigheter (exklusive Nyttjanderättstillgångar, tomträtter)

Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm		Verkligt värde, mkr		Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾		Hyresintäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kontorsfastigheter	639	650	27 344	24 264	53 616	47 495	1 329	1 311	-346	-351	984	960	74	73
Handelsfastigheter	302	390	9 993	16 260	41 646	50 559	684	712	-283	-274	401	437	59	61
Bostadsfastigheter	45	40	1 282	1 031	33 129	31 407	78	70	-26	-25	52	45	66	64
Affärsområde Fastighet	986	1 080	38 619	41 555	48 969	48 024	2 092	2 092	-655	-650	1 437	1 442	69	68
Projektfastigheter	96	88	6 944	5 534	E/T ²⁾	E/T ²⁾	127	147	-68	-47	59	100	47	68
Mark och byggrätter	-	-	463	423	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Förvaltningsfastigheter	1 082	1 168	46 026	47 513			2 219	2 239	-723	-697	1 496	1 542	67	68
Sålda fastigheter	-	-	-	-	-	-	121	332	-54	-110	68	222	56	67
Totalt koncern³⁾	1 082	1 168	46 026	47 513			2 340	2 571	-776	-807	1 563	1 764	67	69

¹⁾ Kvadratmeter exklusive garage.

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

³⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgångar, tomträtter.

T.1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EKSLUSIVE NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR – TOMTRÄTTER, FORS.

Förändring under året

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna, exklusive Nyttjanderättstillgångar – tomträtter, uppgick per 2020-12-31 till 46 026 mkr (47 513). Investeringar i egna fastigheter uppgick under året till 2 208 mkr (1 704). Den realiserade värdeförändringen uppgick till -119 mkr (2 283) under året. Värdeförändringen förklaras främst av marknadens höjda avkastningskrav på handelsfastigheter samtidigt som andra segment har

Förändring av förvaltningsfastigheter

mkr	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Verkligt värde vid periodens början	47 513	43 310
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	410	1 174
Försäljningar	-3 979	-1 031
Investeringar i egna fastigheter	2 208	1 704
Övrigt	-7	73
Orealiserade värdeförändringar	-119	2 283
Verkligt värde vid periodens slut	46 026	47 513

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

	2020	2019
Förändrade avkastningskrav	451	1 271
Förändrade driftnetton m.m.	-570	936
Byggrätter	-	76
Summa	-119	2 283

Årets investeringar i förvaltningsfastigheter

Atrium Ljungberg har under 2020 investerat totalt 2 618 mkr (2 878) i förvaltningsfastigheter, varav 410 mkr (1 174) avsåg förvärv och 2 208 mkr (1 704) avsåg investeringar i egna fastigheter, varav 1 638 mkr (1 085) i projektfastigheter.

Väsentliga åtaganden

Atrium Ljungberg har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 2 630 mkr

sett sänkta avkastningskrav. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,4 procent (4,5). Under det andra kvartalet klassades fastigheter om från handelsfastigheter till kontorsfastigheter, med ett verkligt värde om cirka 1 700 mkr.

Under året har två fastigheter tillträtts och fem fastighet, varav fyra med tomträtt, sålts. Se mer under Fastighetsbeståndet i siffror på sidan 49.

(3 060) utöver vad som redovisas i balansräkningen. Då ingår även investeringar i exploateringsfastigheter om 470 mkr (180).

Nyttjanderättstillgångar, tomträtter

Värdet på Nyttjanderättstillgångar, tomträtter uppgår till 1 179 mkr (1 305). Nyttjanderättstillgångar utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde, koncernen har dock valt att redovisa dessa på en separat rad i balansräkningen i posten Nyttjanderätt, tomträtter. Mer information finns i not IK.4.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Värdering

Värderingspolicy

Det finns sedan 2019 en beslutad värderingspolicy som anger riktlinjerna för bolagets värderingsprocess.

Värderingsprocess

Förvaltningsfastigheterna värderas varje kvartal. Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter, i år Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield, CBRE och Savills. Fastigheter motsvarande 42 procent (44) av marknadsvärdet har under året externvärderats. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antaganden om marknadshyror, driftskostnader, vakanser och avkastningskrav.

Arvodet för värderingen är inte beroende av fastigheternas marknadsvärde. Den del som är rörlig baseras istället på fastigheternas area, antal hyresavtal och användning.

Underlag fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader.

Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt

förväntningar om hyres- och vakansnivåer. Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder.

Värderingsmetod

Värderingen är gjord i enlighet med internationell värderingsstandard IVS (International Valuation Standards).

Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljeffekt. Värderingarna baseras på en kassaflödeskalkyl med individuellt bedömt avkastningskrav för respektive fastighet och verksamhet. Det bedömda avkastningskravet används för att fastställa värdet genom en nuvärdesberäkning under den så kallade kalkylperioden och genom en nuvärdesberäkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktsituationen.

Vid värderingen bedöms varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtal upphör eller ska omförhandlas. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick.

T.1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR – TOMTRÄTTER, FORS.

Som underlag vid värderingen görs analyser och bedömningar av de underliggande faktorerna som påverkar värdet, bland annat:

- befintliga hyresnivåer och marknadshyror för respektive lokal
- befintliga hyresgäster och kontraktsstruktur
- förekommande och framtida vakanser
- drift- och underhållskostnader på kort och lång sikt, med utgångspunkt i fastighetens och bolagets verkliga kostnader
- fastigheternas tekniska och kommersiella skick
- planerade om-, till- och nybyggnader samt övriga investeringsbehov

Avkastningskrav per lokaltyp i värderingen

Lokaltyp, %	Intervall	2020–12–31	2019–12–31
		Genomsnitt	Genomsnitt
Kontor	3,2–6,4	4,1	4,3
Butiker	3,7–6,4	5,2	4,9
Bostäder	2,3–3,8	3,5	3,7
Övrigt	3,2–6,4	4,9	4,8
TOTALT	2,3–6,4	4,4	4,5

Avkastningskrav per region i värderingen

Region, %	Intervall	2020–12–31	2019–12–31
		Genomsnitt	Genomsnitt
Stockholm	2,3–6,4	4,5	4,5
Uppsala	2,9–5,9	5,2	5,0
Malmö	3,5–6,4	5,6	5,4
Göteborg	4,3–4,8	4,4	4,5
Totalt	2,3–6,4	4,4	4,5

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Fastighetsvärdering innebär en uppskattning av fastighetens marknadsvärde och bygger på beräkningar enligt etablerade principer tillsammans med ett antal antaganden och bedömningar. Ofta anges ett intervall på ± 5 procent för värdet för att påvisa osäkerheten kring gjorda antaganden och beräkningar. I

- avkastningskrav vid genomförda och icke genomförda transaktioner på jämförbara fastigheter och marknader.

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

Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA enligt ortsprismetoden. Endast fastställda byggrätter enligt lagakraftvunna detaljplaner eller där detaljplan bedöms kunna vinna laga kraft inom närtid är medtagna i värderingen.

en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd, exklusive Nyttjanderättstillgångar tomträtter och exploateringsfastigheter, värderas till 46 026 mkr. Ett osäkerhetsintervall om ± 5 procent applicerat på Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd innebär en osäkerhet om totalt $\pm 2 301$ mkr för det verkliga värdet.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Nedanstående tabell redovisar hur förändringar av olika parametrar påverkar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

Värdeparameter	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 4 620	+/- 10 %
Driftkostnad	+/- 10 %	+/- 711	+/- 2 %
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-2 303/+ 2 595	-5 %/+ 5 %
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	+/- 1 288	+/- 3 %

Känslighetsanalys värdeförändring

Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde påverkar resultatet och berörda nyckeltal.

Resultat	Förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde		Påverkan	Påverkan, %
	Förändring	Påverkan		
Resultat	+/- 10 %	+/- 4 603 mkr	+/- 533 %	
Eget kapital	+/- 10 %	+/- 4 603 mkr	+/- 20 %	
Belåningsgrad	+/- 10 %	-3,5 %-enhet/+4,3 %-enhet	-9 %/+11 %	
Soliditet	+/- 10 %	+4,6 %-enhet/-5,6 %-enhet	+10 %/-12 %	

T.2 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo

och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datautrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen som kostnader i fastighetsförvaltningen eller på raden för central administration. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

T.2 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, FORTS.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79	80	25	33
Inköp	8	17	3	7
Försäljningar/utrangeringar	-6	-19	-0	-16
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81	79	28	25
Ingående avskrivningar	-43	-48	-11	-21
Försäljningar/utrangeringar	4	18	0	15
Årets avskrivningar	-13	-13	-5	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52	-43	-16	-11
Utgående planenligt restvärde	29	36	12	14

Materiella anläggningstillgångar utgörs främst av maskiner, inventarier och datautrustning.

T.3 GOODWILL

Redovisningsprinciper

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Vid försäljning av dotterföretag eller intresseföretag inkluderas kvarvarande redovisat värde på goodwill i beräkningen av realisationsresultatet.

Den 17 oktober 2006 förvärvade LjungbergGruppen AB samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB genom betalning i form av nyemitterade aktier. Stängningskursen den 16 oktober 2006 användes för att beräkna anskaffningsvärde och eget kapital. I samband med förvärvet uppstod en goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpades vid förvärvet. Goodwill är därmed helt

kopplad till uppskjuten skatt och förändras därför när en fastighet med goodwill säljs.

Nedskrivningsprövning

Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. De kassagenererande enheterna utgörs av de fastigheterna som ingick i förvärvet av Atrium Fastigheter som koncernen per bokslutsdagen fortfarande äger. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet minskas det redovisade värdet för goodwill hänförlig till den kassagenererande enheten. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

I samband med den årliga prövningen avseende eventuellt nedskrivningsbehov av goodwill görs en beräkning av återvinningsvärdet.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Då de kassagenererande enheterna utgörs av de fastigheter som ingick vid förvärvet av Atrium Fastigheter motsvarar återvinningsvärdet respektive fastighets verkliga värde.

Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljefekt. Vid värderingen bedöms varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtal upphör eller ska omförhandlas. För perioden därefter beräknas

hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick.

Diskonteringsräntorna som använts vid fastställande av fastigheternas verkliga värde motsvarar fastigheternas avkastningskrav vilka grundar sig på jämförbara fastigheter och marknader. För mer information se not T.1.

Koncernen	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	324	324
Försäljning av fastighet	-60	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	264	324
Ingående nedskrivningar	-99	-99
Nedskrivning till följd av ändrad skattesats	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-99	-99
Utgående balans	165	225

T.4 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Redovisningsprincip

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärdet. Resultatet från den framtida försäljningen redovisas då koncernen inte längre kontrollerar bostadsrättsföreningen, det vill säga när fastigheten är färdigställd, såld och överlämnad till köparen.

Det ackumulerade anskaffningsvärdet utgörs av fastighetens anskaffningskostnad ökat med nedlagda kostnader. I de fall en fastighet har omklassificerats från Förvaltningsfastighet till Exploateringsfastighet utgörs anskaffningskostnaden av Förvaltningsfastighetens senast fastställda verkliga värde.

Koncernen	2020	2019
Ingående balans	997	891
Omklassificering	7	-
Investeringar i bostadsrättsprojekt	305	106
Utgående balans	1 308	997

Årets investeringar i exploateringsfastigheter

Atrium Ljungberg har under 2020 investerat 305 mkr (106) i exploateringsfastigheter, det vill säga våra bostadsrättsprojekt.

T.5 KUNDFORDRINGAR

Redovisningsprinciper

Kundfordringar redovisas till transaktionspriset vid första redovisningstillfället. Därefter redovisas fordringarna till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Fordringar tas upp i balansräkningen när Atrium Ljungberg har fullgjort ett åtagande och där rätten till ersättning är ovillkorlig men ej har erhållits. Då den förväntade löptiden är kort redovisas värdet utan diskontering.

Nedskrivningar baseras på förväntade kreditförluster och redovisas i resultaträkningen i kostnader för fastighetsförvaltningen.

Atrium Ljungberg tillämpar den förenklade metoden enligt IFRS 9 som innebär värdering

av förlustreserven till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna för hela den återstående löptiden oavsett om krediterna är kreditförsämrade eller inte. För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringarna grupperats baserat på kreditriskkaraktär och antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlustnivåerna baserar sig på kundernas betalningshistorik för en period om 36 månader.

Kundfordringar skrivs bort när det inte finns någon rimlig förväntan om betalning.

Kreditförluster redovisas som kreditförluster – netto inom rörelseresultatet. Återvinning av belopp som tidigare skrivits bort redovisas mot samma rad i resultaträkningen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	220	183	3	4
Kreditförlustreserv	-41	-35	-1	-2
Summa	179	148	2	2

Kreditförlustreserven baseras på följande:

31 december 2020	Ej förfallna	Förfallet mellan 1–60 dagar	Förfallet mer än 60 dagar	Förfallet mer än 120 dagar	Summa
Redovisat belopp kundfordringar, brutto	111	9	20	80	220
Kreditförlustreserv	0	-1	-11	-29	-41
31 december 2019					
Förväntad förlustnivå i %	0,1%	8,6%	49,9%	43,9%	
Redovisat belopp kundfordringar, brutto	101	4	4	74	183
Kreditförlustreserv	0	0	-2	-33	-35

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Förändringen i kreditförlustreserven under räkenskapsåret specificeras nedan:

Kreditförlustreserv	2020
Ingående balans	35
Ökning av kreditförlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	17
Under året bortskrivna kundfordringar	-18
Återföring av ej nyttjat belopp samt övrigt	7
Utgående balans	41

T.6 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskattfordran	55	40	-	5
Övriga fordringar	35	55	13	17
Utgående balans	90	96	13	22

T.7 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal (avtalsstillgång)	10	10	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	23	33	10	16
Periodiserade hyresrabatter	104	89	3	2
Upplupna hyror	28	28	2	5
Övriga upplupna intäkter	-	1	-	-
Utgående balans	165	161	16	23

OS OPERATIVA SKULDER

OS.1 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Personalrelaterade skulder	16	16	-	-
Erhållna depositioner från hyresgäster	81	76	1	1
Tilläggsköpeskilling	120	120	-	-
Garantireserv	4	3	-	-
Övrigt	8	8	0	-
Utgående balans	229	222	1	1

Tilläggsköpeskilling

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av

tilläggsköpeskilling baseras på parametrar i respektive förvärsavtal. Under 2020 har ingen tilläggsköpeskilling hänförlig till förvärv skuldförts. Av den ingående skulden per 1 januari 2020 har inget (-) reglerats under året.

OS.2 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Personalrelaterade skulder	6	5	5	5
Inbetalda insatser bostadsrättsförening	320	-	-	-
Övriga skulder	32	66	31	0
Utgående balans	358	71	36	5

OS.3 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	45	37	32	29
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal (avtalskuld)	28	31	-	-
Upplupna räntekostnader	27	25	24	23
Förutbetalda hyror	399	529	8	15
Avflyttningsersättning	37	40	-	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46	65	8	8
Utgående balans	582	727	71	75

OS.4 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	9 002	10 275	667	667
Aktier i dotterbolag	-	-	1 312	1 552
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser för dotterbolag	-	-	2 748	4 114
Garantiåtagande	35	40	35	40
Summa	9 036	10 315	4 761	6 373

Eventualförpliktelser

Ersättningskyldighet för förorening eller miljöskada

Enligt miljöbalken kan en fastighetsägare bli ersättningskyldig för åtgärder på grund av förorening eller allvarlig miljöskada. Inför fastighetsförvärv och nya projekt genomförs alltid genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisiker.

Atrium Ljungberg har per balansdagen inte kännedom om sådan förorening eller miljöskada som väsentligt kan komma påverka koncernens finansiella ställning.

Tvister

Atrium Ljungberg är från tid till annan part i juridiska processer och administrativa förfaranden relaterade till uthyrning, förvaltningen och utveckling av fastigheter.

Dotterbolaget TL Bygg var var per balansdagen del i process som efter balansdagen föll ut till TL Byggs fördel. Den positiva resultateffekten för koncernen värderas till mer än 20 mkr och kommer att resultatföras under första kvartalet 2021.

I övrigt var Atrium Ljungberg per balansdagen inte part i någon pågående process som skulle kunna få en väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

F.1 KAPITALSTRUKTUR

Koncernen eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Koncernens finansiella mål är:

- Belåningsgraden ska vara högst 45 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 gånger.
- Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar efter nominell skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långgivare för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,30–1,75 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent och en soliditet på minst 25–30 procent. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor. Villkoren ligger även under koncernens finansiella mål. Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande

nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Finansverksamheten beskrivs ytterligare i not F.2 Finansiella instrument och riskhantering.

Atrium Ljungbergs upplåning är i till viss del säkerställd med pantbrev i koncernens fastigheter, aktiepant i dotterbolag samt i vissa fall borgensförbindelse utgiven av moderbolaget för dotterbolagens upplåning.

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket är det redovisade värdet i tabellen Kapitalstruktur. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med ett tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. Värdering av derivat beskrivs i not F.2. Med certifikat avses företagscertifikat som ges ut utan ställande av säkerhet under bolagets certifikatsprogram med en ram på 5 miljarder kronor. Bolaget har ett MTN-program med en ram på 10 miljarder kronor. Totalt finns obligationer om 8 700 mkr utestående (8 123), under året har 2 288 mkr (2 729) emitterats.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Kapitalstruktur

	2020-12-31		2019-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7 801	8 080	9 319	9 494
Obligationer	8 700	9 096	8 123	8 243
Certifikat ¹⁾	2 404	2 406	2 769	2 770
Totalt lån	18 905	19 583	20 211	20 507
Likvida medel	279		-457	
Nettoskuld	19 184		19 754	
Eget kapital	22 668		22 856	
Totalt kapital	41 852		42 610	

¹⁾ Certifikat som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal klassificeras som långfristig skuld.

	2020-12-31		2019-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	4 863	4 980	5 095	5 113
Obligationer	8 700	9 096	8 123	8 243
Certifikat ¹⁾	2 404	2 406	2 769	2 770
Totalt lån	15 967	16 483	15 988	16 126

¹⁾ Certifikat som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal klassificeras som långfristig skuld.

Genomförda obligationer 2020

Obligation	Emitterad	Förfall	Löptid, år	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissions-spread över 3M Stibor	Anm.
128	2020 oktober	2025 april	4,5	Rörlig	500	1,10 %	Grön
129	2020 december	2022 december	2	Rörlig	500	0,76 %	Grön
203 NOK ¹⁾	2020 februari	2026 februari	6	Rörlig	500	1,00 %	
204 NOK ¹⁾	2020 november	2027 november	7	Fast	800	1,50 %	Grön

¹⁾ Emitterad i norska kronor.

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Redovisningsprinciper

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen avser lånefordringar, derivat, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Finansiella skulder avser låneskulder, derivat, övriga kortfristiga skulder samt leverantörsskulder. Redovisning av finansiella instrument i balansräkningen sker när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En tillgång bokas bort från balansräkningen när

rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivatinstrument tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning. Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser.

Finansiella instrument som finns i koncernen klassificeras enligt följande:

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Finansiering och finansiella risker hanteras enligt av Atrium Ljungbergs styrelse fastställda riktlinjer. Koncernens finansfunktion som ansvarar för finansiering, likviditet och finansiella risker är koncentrerad till moderbolaget. I tabellen nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernen.

Kategorisering av finansiella instrument ¹⁾

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Derivat	-	-	7	82	-	-
Kundfordringar	179	148	-	-	-	-
Övriga fordringar	180	45	-	-	-	-
Likvida medel	279	457	-	-	-	-
Totalt	639	650	7	82	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	18 905	20 211
Derivat	-	-	662	348	-	-
Övriga skulder	-	-	120	120	121	105
Leverantörsskulder	-	-	-	-	192	205
Totalt	-	-	782	468	19 218	20 521

¹⁾ Verkligt värde överstämmer med bokfört värde för samtliga finansiella instrument andra än räntebärande skulder

Derivat (ränteswapavtal och valutaswapavtal) är värderade till verkligt värde i balansräkningen och enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som ingår i nivå 1, som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt.

I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart. Årets orealiserade värdeförändring uppgår till -252 mkr (-90) varav -13 mkr (-16) avser återläggning av säkringsreserv. Realiserad värdeförändring på derivat uppgick under året till 0 mkr (-50). Det redovisade nettovärdet för derivaten om -656 (-266) består av ett positivt värde om 7

mkr (82) och ett negativt värde om -662 mkr (-348), utav det redovisade värdet av derivat avser -151 mkr (-19) valutaderivat. Övriga

finansiella instrument berörs inte av verkligt värdehierarki då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, FORTS.

Kategorisering av finansiella instrument

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget						
Kundfordringar	3	2	-	-	-	-
Fordringar hos koncernbolag	24 553	21 698	-	-	-	-
Övriga fordringar	177	28	-	-	-	-
Likvida medel	205	395	-	-	-	-
Totalt	24 937	22 123	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	15 967	15 988
Derivat	-	-	662	348	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	19	1
Leverantörsskulder	-	-	-	-	18	26
Totalt	-	-	662	348	16 003	16 015

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses bolagets risk att det saknas likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. För att hantera likviditetsrisken får högst 30 procent av låneportföljen förfalla inom ett år och högst 50 procent av lånefinansieringen får ske från en och samma kreditgivare. Vidare ska likviditeten vid varje tillfälle uppgå till lägst 300 mkr och högst 700 mkr inklusive likviditetsreserv på maximalt 500 mkr

Kapitalbindning

Bindningstid	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
2021	-	-	-	-
2022	5 395	29	4 027	25
2023	2 205	12	2 205	14
2024	2 327	12	2 327	15
2025	2 289	12	1 950	12
2026 och senare	6 688	35	5 457	34
Totalt	18 905	100	15 967	100

som får utgöras av checkräkningskredit eller lånelöfte. Koncernens likviditet per 2020-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr, till 579 mkr (757). Vid årsskiftet finns även revolverande kreditfaciliteter om 4 770 mkr (5 045) där ingen av faciliteterna var nyttjad vid året slut. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen.

Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2020-12-31 till 4,7 år (4,3).

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Marknads- och ränterisk

Med marknadsrisk avses risken för resultatpåverkan som följd av förändringar i omvärlden. Marknadsrisken är främst hänförlig till utvecklingen av räntenivåer för kort- och långfristig upplåning samt av aktuella marknadsräntor. För begränsning av ränterisken är ränteförfallen fördelade upp till 11 år. Maximalt 30 procent av lånen får förfalla till villkorsändring inom ett år och maximalt 55 procent av ränteförfallen får ske inom ett år. I tabellen nedan angående räntebindningstid specificeras förfallotidpunkterna för koncernens räntebärande skulder. Medellöptiden för räntebindningen uppgick per 2020-12-31 till 5,0 år (5,4). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 905 mkr (20 211) med en genomsnittlig ränta om 1,6 procent (1,6) exklusive och 1,7 procent (1,7) inklusive outnyttjade lånelöften.

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av totalt 14 992 mkr (13 854) i ränteswappar och valutaswappar. Ränteswaptalen används främst som ett medel att förändra räntebindningsstrukturen utan att ändra kapitalbindningen i låneportföljen. Verkligt värde för räntederivat uppgår på balansdagen till -505 mkr (-247). Valutaswappar används för att valutasäkra

Räntebindningstid

	Koncernen		
	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, % ¹⁾
2021	4 108	22	0,8
2022	400	2	1,5
2023	736	4	1,4
2024	1 477	8	1,6
2025	1 450	8	1,5
2026 och senare	10 733	57	1,9
Totalt	18 905	100	1,6

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

obligationslån i norska kronor. Verkligt värde för valutaderivat uppgår på balansdagen till -151 mkr (-19).

Från och med 1 januari 2012 har koncernen slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswappar som säkrar ränteflöden på externa lån. Det betyder attorealiserade värdeförändringar i derivaten redovisas direkt i resultatet. Säkringsreserven, som uppgick till -164 per 31 december 2011, återförs linjärt över respektive derivats löptid till övrigt totalresultat. Kvarstående belopp att lösa upp per 2020-12-31 uppgår till -4 mkr (-14) efter justering av uppskjuten skatt beräknat till en nominell skattesats om 20,6 procent.

Räntan på skulden förfaller kvartalsvis fram till år 2029. Den påverkar resultaträkningen löpande under de aktuella lånens löptid genom att upplupen ränta redovisas.

Atrium Ljungberg har också eftersträvat en spridning av omförhandlingstidpunkter för befintliga hyreskontrakt som ett led i att minska marknadsrisken avseende tillfälliga konjunktursvängningar. Av not IK.1 framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. I genomsnitt uppgår den vägda återstående löptiden för hyreskontrakten till 3,5 år (3,4).

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, FORTS.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Orealiserad värdeförändring, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2021			
2022	200	-2	0,6
2023	736	-9	0,5
2024	977	-52	0,1
2025	950	-31	0,8
2026 och senare	12 128	-562	0,8
Totalt	14 992	-656	0,7

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditriskerna ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. I samband med kontraktens tecknande värderas denna risk och

avtalen kompletteras i förekommande fall med, från hyresgästerna, ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande 3–12 månaders hyra. Vid årets utgång uppgick erhållna depositioner och bankgarantier till 67 mkr (76) respektive 68 mkr (78).

Valutarisk

En valutarisk uppstår när betalning sker i annan valuta än svenska kronor. En sådan valutaeffekt redovisas i resultaträkningen. Atrium Ljungberg gör endast undantagsvis inköp i utländsk valuta vilket medför en liten

valutarisk. Under året har två obligationer om 1 300 miljoner norska kronor emitterats, lånevolymen och kupongbetalningar har säkrats med valutaswap vilket eliminerar valutaexponeringen. Totalt finns valutaderivat på 2 196 miljoner norska kronor (1 058).

Känslighetsanalys kassaflöden¹⁾

	Förändring, %	Resultat-effekt år 1, mkr	Resultat-effekt helår, mkr
Hyresintäkter	+/- 5%	+/- 19	+/- 113
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5%	-/+ 39	-/+ 39
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 23	+/- 23
Atrium Ljungbergs genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 41	-/+ 189

¹⁾ Resultateffekt år 1 avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal. Resultateffekt avser före skatt.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Tabellen nedan anger framtida odiskonterade kassaflöden för de betalningsåtaganden som är förknippade med bolagets finansiella skulder. För upplysning om avtalsenliga odiskonterade kassaflöden hänförliga till leasingsskulden se not IK.4.

Koncernen	2020-12-31					2019-12-31				
	2021	2022	2023	2024	2025 och senare	2020	2021	2022	2023	2024 och senare
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	-169	-5 543	-2 326	-2 424	-9 050	-215	-4 599	-5 862	-1 916	-8 349
Derivat	-116	-116	-112	-110	-103	-97	-97	-97	-94	-150
Övriga skulder	-132	-	-	-	-	-105	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-192	-	-	-	-	-205	-	-	-	-
Totalt	-610	-5 658	-2 437	-2 534	-9 153	-622	-4 696	-5 959	-2 010	-8 499
Moderbolaget	2020-12-31					2019-12-31				
	2021	2022	2023	2024	2025 och senare	2020	2021	2022	2023	2024 och senare
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	-134	-4 148	-2 305	-2 403	-7 461	-158	-4 290	-3 934	-1 885	-6 224
Derivat	-116	-116	-112	-110	-103	-97	-97	-97	-94	-150
Skulder till koncernbolag	-19	-	-	-	-	-1	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-18	-	-	-	-	-26	-	-	-	-
Totalt	-287	-4 263	-2 417	-2 513	-7 564	-282	-4 388	-4 031	-1 979	-6 374

F.3 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	0	0	0	0
Övriga ränteintäkter	2	2	2	0
Övriga finansiella intäkter	1	0	0	10
Koncernränteintäkter	-	-	620	587
Totalt	3	2	622	597

Varav ränteintäkter och -kostnader från finansiella tillgångar/skulder vilka är värderade till upplupet anskaffningsvärde:

Ränteintäkter	3	2	622	597
Räntekostnader	-309	-362	-442	-424
Totalt	-306	-360	180	173

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Finansiella kostnader				
Räntekostnader	-295	-355	-302	-304
Övriga räntekostnader	-3	-1	-1	-235
Övriga finansiella kostnader	-11	-6	-170	-332
Koncernräntekostnader	-	-	-133	-118
Totalt	-309	-362	-606	-989

Under året har 65 mkr (12) i ränteutgifter som avser investeringar i koncernens egna fastigheter aktiverats. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts vid beräkningen

uppgår till 2,0 procent (1,7). I moderbolaget har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter kostnadsförts.

F.4 KASSAFLÖDEN FRÅN FINANSIELLA SKULDER

	Derivat	Långfristiga	Övriga	Totalt
		räntebärande skulder		
Koncernen, 1 januari 2020	266	20 211	430	20 907
Upptagna lån	-	5 886	308	6 194
Amortering av skuld	-	-7 047	-310	-7 357
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	5	5
Lösen av derivat	-	-	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-1 161	3	-1 158
Omklassificering	-	-	-	-
Värdeförändring derivat	396	-	-	396
Valuta	-	-150	-	-150
Periodisering av kostnader	-	5	-	5
Ej kassaflödespåverkande poster	396	-145	-	251
Koncernen, 31 december 2020	662	18 905	433	20 000

	Derivat	Långfristiga	Övriga	Totalt
		räntebärande skulder		
Koncernen, 1 januari 2019	349	18 506	419	19 274
Upptagna lån	-	5 709	290	5 999
Amortering av skuld	-	-4 016	-299	-4 315
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	20	20
Lösen av derivat	-235	-	-	-235
Kassaflödespåverkande poster	-235	1 693	11	1 469
Omklassificering	-	-	-	-
Värdeförändring derivat	152	-	-	152
Valuta	-	2	-	2
Periodisering av kostnader	-	10	-	10
Ej kassaflödespåverkande poster	152	12	-	164
Koncernen, 31 december 2019	266	20 211	430	20 907

F.4 KASSAFLÖDEN FRÅN FINANSIELLA SKULDER, FORTS.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt
Moderbolaget, 1 januari 2020	348	15 988	27	16 363
Upptagna lån	-	5 336	36	5 372
Amortering av skuld	-	-5 209	-27	-5 236
Lösen av derivat	-	-	-	-
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	0	0
Kassaflödespåverkande poster	0	127	9	136
Omklassificering	-	-	-	-1
Värdeförändring derivat	314	-	-	314
Valuta	-	-150	-	-150
Periodisering av kostnader	-	2	-	2
Ej kassaflödespåverkande poster	314	-148	-	166
Moderbolaget, 31 december 2020	662	15 967	36	16 666

	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt
Moderbolaget, 1 januari 2019	-	14 483	34	14 488
Upptagna lån	-	5 501	31	5 533
Amortering av skuld	-	-3 999	-34	-4 033
Lösen av derivat	-235	-	-	-235
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	-4	-4
Kassaflödespåverkande poster	-235	1 502	-7	1 260
Omklassificering	264	-	-	264
Värdeförändring derivat	319	-	-	319
Valuta	-	2	-	2
Periodisering av kostnader	-	1	-	1
Ej kassaflödespåverkande poster	583	3	-	586
Moderbolaget, 31 december 2019	348	15 988	27	16 363

E EPRA NYCKELTAL

EPRA

Atrium Ljungberg var under 2020 medlem i European Public Real Estate Association (EPRA). EPRA är en organisation som företräder Europas börsnoterade fastighetsbolag. Organisationen strävar efter att skapa ett forum för debatt och beslut för de frågor som är avgörande för sektorns framtid samt etablera praxis inom redovisning, rapportering och bolagsstyrning.

EPRA:s praxis för redovisning och rapportering beskrivs i EPRA Best Practices Recommendations Guidelines (EPRA BPR). Rekommendationen innehåller nyckeltal som syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan Europas börsnoterade fastighetsbolag. Atrium Ljungberg redovisar i efterföljande noter EPRA nyckeltal och hur dessa avviker från IFRS och annan för koncernen tillämplig normgivning. Ytterligare avstämning av dessa nyckeltal finns tillgänglig på bolagets hemsida.

E.1 FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER AVDRAG FÖR NOMINELL SKATT (EPRA EARNINGS / EPRA EPS)

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings) motsvarar Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings) anses viktigt för investerare som vill bedöma i vilken utsträckning utdelning stöds genom återkommande förvaltningsresultat.

	Koncernen	
	2020	2019
Resultat före värdeförändringar	1 124	1 234
– Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	–612	–577
– Skattemässiga avdragsgilla investeringar	–203	–250
– Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–65	–13
– Övriga poster	7	–105
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	251	289
Skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019) på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	–54	–62
Resultat före värdeförändringar	1 124	1 234
Skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019) på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	–54	–62
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 070	1 172
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 070	1 172
Antal utestående aktier, tusental	127 739	129 839
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS)	8,38	9,03

NOTER

A IK S T OS F **E** K MB H

E.2 LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NRV)

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) motsvarar redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, räntederivat och uppskjuten skatt. Det långsiktiga substansvärdet representerar det bedömda verkliga värdet av ett fastighetsbolags nettotillgångar. Värdet antar långsiktigt ägande där fastighetsportföljens realiserade värdeförändringar samt realiserade värdeförändringar vid fastighetsavyttringar exkluderas. Vidare exkluderas även realiserade värdeförändringar av finansiella säkringsinstrument redovisade till

verkligt värde då dessa kommer att uppgå till noll då de innehas till förfall. Tidigare EPRA NAV ersätts, i enlighet med EPRA BPR, av det nya nyckeltalet EPRA NRV, de båda nyckeltalen beräknas på samma sätt och ingen påverkan av värdet har skett hänförligt till övergången.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie motsvarar Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

	Koncernen	
	2020	2019
Eget kapital enligt balansräkningen	22 668	22 784
Återläggning:		
+ Verkligt värde finansiella instrument	656	266
– Uppskjuten skattefordran	–5	–0
+ Uppskjuten skatteskuld	4 686	5 106
– Goodwill hänförd till uppskjuten skatt	–165	–225
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	27 841	27 931
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	27 841	27 931
Antalet utestående aktier vid periodens slut, tusentals	127 739	129 839
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	217,95	215,12

EPRA NAV ersätts av EPRA NRV, ingen förändring av värdet har skett varken för långsiktigt substansvärde eller långsiktigt substansvärde per aktie.

E.3 AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NTA)

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) motsvarar redovisat eget kapital med återläggning av derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt. Värdet förväntas motsvara nettotillgångarnas bedömda värde vid en given tidpunkt, till skillnad från Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) som återger substansvärdet vid långsiktig drift. EPRA NTA är ett nytt nyckeltal som, i enlighet med EPRA BPR, ersätter EPRA NNNAV och skillnaden mellan de båda nyckeltalen utgörs av återläggning av derivat vid beräkning av EPRA NTA.

Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på fyra procent (i enlighet med EPRA:s rekommendation) skulle uppskjuten skatt uppgå till 944 mkr (1 104) istället för det redovisade värdet om 4 686 mkr (4 986), vilket skulle påverka eget kapital positivt med 3 742 mkr (3 882).

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie motsvarar Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

	Koncernen	
	2020	2019
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	27 841	27 931
- Verkligt värde finansiella instrument	-656	-266
- Verkligt uppskjuten skatteskuld	-944	-1 104
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	26 241	26 561
+ Verkligt värde finansiella instrument	656	266
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	26 897	26 827
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	26 241	26 561
Antalet utestående aktier vid periodens slut, tusentals	127 739	129 839
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie	205,43	204,57
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	26 897	26 827
Antalet utestående aktier vid periodens slut, tusentals	127 739	129 839
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie	210,56	206,62

E.4 AVYTTRINGSVÄRDE (EPRA NDV)

Avyttringsvärde (EPRA NDV) är ett nytt nyckeltal som redovisas i enlighet med EPRA BPR och som motsvarar redovisat eget kapital med återläggning av goodwill justerat med skillnaden mellan bokfört värde och verkligt

värde på räntebärande skulder. Avyttringsvärdet används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs värde vid ett avyttringsscenario.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

	Koncernen	
	2020	2019
Eget kapital enligt balansräkningen	22 668	22 784
Återläggning:		
- Goodwill hänförd till uppskjuten skatt	-165	-225
+ Räntebärande skulder enligt balansräkningen	18 905	20 211
-Verkligt värde räntebärande skulder	-19 583	-20 507
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	21 825	22 263
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	21 825	22 263
Antalet utestående aktier vid periodens slut, tusentals	127 739	129 839
Avyttringsvärde (EPRA NDV) per aktie	170,86	171,46

E.5 EPRA VAKANSGRAD

EPRA Vakansgrad visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanser. EPRA Vakansgrad beräknas genom att dividera hyresvärdet för vakanta ytor med

totala hyresvärdet för hela fastighetsportföljen om allt var uthyrt. Projektfastigheter ingår ej.

	Koncernen	
	2021-01-01	2020-01-01
Hyresvärde vakanta lokaler, exkl. projektfastigheter	203	166
Hyresvärde totalt, exkl. projektfastigheter	2 303	2 565
EPRA Vakansgrad, %	8,8	6,5

E.6 TOTALA INVESTERINGAR (CAPEX)

Totala investeringar (EPRA CAPEX) redovisas i tabellen i enlighet med EPRA BPR.

Investeringarna innehåller både intäkts- höjande åtgärder och aktiverat underhåll.

	Koncernen	
	2020	2019
Förvärv av fastigheter	410	1 174
Investeringar i projektfastigheter	1 638	1 085
Investeringar i mark och byggrätter	34	40
Investeringar i exploateringsfastigheter	305	106
Investeringar i sålda fastigheter	17	1
Investeringar i förvärvade fastigheter (ej projekt)	0	0
Investeringar i jämförbart bestånd	519	650
Totala investeringar (EPRA CAPEX)	2 922	3 057

K KONCERNSTRUKTUR

K.1 ANDELAR I KONCERNBOLAG

Redovisningsprinciper

Moderbolagets andelar i koncernbolag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar ökat eller minskat med förändring av kapitalandelen. Ett dotterbolags redovisade värde provas minst årligen de avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Vid nedskrivningsprövningen jämförs det beräknade

återvinningsvärde med det bokförda värdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av framtida kassaflöden. Eventuell nedskrivning redovisas i de fall då värdenedgången kan antas vara bestående. Nedskrivningar och återföringar av tidigare nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	971	953
Förvärv	0	-
Kapitaltillskott	15	18
Förändring kapitalandel	-	-
Avyttringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	986	971
Ingående nedskrivningar	-7	-7
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7	-7
Utgående balans	978	963

Moderbolag, Direktägda bolag	Org.nr	Säte	Antal	Kapital-	Eget kapital,	Resultat	Bokfört värde, mkr	
			andelar	andel, %	kkkr		2020-12-31	2019-12-31
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100	95	-335	500	500
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	100	1 900	1 873	0	0
Atrium Ljungberg Holding 3 AB	556781-3117	Nacka	1 000	100	0	-15	30	15
Atrium Ljungberg Holding 4 AB	559056-7730	Nacka	500	100	51	45	5	5
Atrium Ljungberg Holding 5 AB	559160-5729	Nacka	500	100	477	5	0	0
Atrium Ljungberg Holding 6 AB	559196-3490	Nacka	500	100	859	18	0	0
Atrium Ljungberg Holding 7 AB	559198-3415	Nacka	500	100	232	232	2	2
Atrium Ljungberg Holding 8 AB	559281-7109	Nacka	500	100	0	-0	0	0
Atrium Ljungberg Holding 9 AB	559281-7091	Nacka	500	100	0	-0	0	0
Atrium Ljungberg Holding 10 AB	559281-7141	Nacka	500	100	0	-0	0	0
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100	17	8	190	190
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding AB	559183-0244	Nacka	500	100	0	-0	0	0
Atrium Ljungberg Bostad Holding AB	559117-6440	Nacka	500	100	377	375	3	3
Atrium Ljungberg Impluvium Holding AB	559196-3532	Nacka	500	100	0	-0	0	0
Fastighetsaktiebolaget Blästern	556282-8052	Nacka	10 000	100	0	0	0	0
Fastighetsaktiebolaget Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100	195	4	167	167
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100	80	-0	80	80
Utgående balans							978	962

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2020-12-31 ingår i koncernen.

K.1 ANDELAR I KONCERNBOLAG, FORTS.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal	Kapitalandel,	Eget kapital,	Resultat
			andelar	%	kkkr	
			2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2020
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	100	30	3
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1 000	100	50	9
Kommanditbolaget Wårbyriggen 1	969651-2251	Nacka	E/T	100	73	2
Atrium Ljungberg Skotten AB	556948-4537	Nacka	1 000	100	76	18
Atrium Ljungberg Resan AB	556948-4529	Nacka	1 000	100	3	0
Atrium Ljungberg Tomtmark AB	556948-4545	Nacka	1 000	100	10	1
Atrium Ljungberg Fatburssjön AB	556021-7506	Nacka	1 500	100	1	-1
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	100	37	13
Fastighetsaktiebolaget Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100	1	-0
Fastighetsaktiebolaget Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100	1 212	78
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100	125	27
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100	191	43
Kommanditbolaget T-Bodarne	969646-1392	Nacka	E/T	100	135	65
Atrium Ljungberg Impluvium 14 AB	556065-3023	Nacka	1 000	100	94	89
Atrium Ljungberg T-Bodarne Holding AB	559187-7633	Nacka	500	100	0	0
Sickla Industrifastigheter Kommanditbolag	916616-1720	Nacka	E/T	100	397	163
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100	101	43
Atrium Ljungberg Dimman AB	556659-3231	Nacka	1 000	100	2 055	1 801
Atrium Ljungberg Uddvägen AB	556781-3067	Nacka	1 000	100	12	11
Atrium Ljungberg Kyrkviken AB	556781-3083	Nacka	1 000	100	1	-1
Atrium Ljungberg Sickla Industrifastigheter Holding AB	559187-7658	Nacka	500	100	49	47
Atrium Ljungberg Citadellet AB	556994-4878	Nacka	500	100	43	11
Atrium Ljungberg M2 AB	556994-4910	Nacka	500	100	49	10
Atrium Ljungberg Malmen AB	556165-6553	Nacka	1 000	100	13	1
Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB	556755-8076	Nacka	1 000	100	35	7
Atrium Ljungberg Bas Barkarby AB	559056-7540	Nacka	500	100	8	-3
Atrium Ljungberg Eken AB	556948-7555	Nacka	500	100	108	6
Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB	556754-7947	Nacka	1 000	100	49	3
Atrium Ljungberg Lindholmospiren KB	969646-1509	Nacka	E/T	100	126	29
Atrium Ljungberg Life City AB	559065-7713	Nacka	500	100	-2	-20
Atrium Ljungberg Hallvägen AB	559155-0453	Nacka	500	100	4	-2
Atrium Ljungberg The Point AB	559165-9916	Nacka	500	100	25	-0
Atrium Ljungberg Impluvium 8 AB	559194-8905	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Projektutveckling AB	559198-3423	Nacka	500	100	0	-1
Atrium Ljungberg Parkering AB	559198-3449	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Sickla Front 1 AB	559198-3399	Nacka	500	100	10	9
Atrium Ljungberg Mälarterassen AB	559198-3332	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Gränby Port AB	559198-3340	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Eken 14 AB	556602-0649	Nacka	1 000	100	3	-1

K.1 ANDELAR I KONCERNBOLAG, FORTS.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal	Kapitalandel,	Eget kapital,	Resultat
			andelar	%	kkkr	
			2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2020
Atrium Ljungberg S:t Eriksgatan AB	556914-0782	Nacka	50 000	100	14	-0
Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB	556600-3843	Nacka	1 000	100	410	89
Atrium Ljungberg Mejeriet AB	556710-7189	Nacka	100 000	100	64	-1
LjungbergGruppen Fastighets AB TX31	556688-4283	Nacka	1 000	100	59	9
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Nacka	1 000	100	3	0
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	100	31	6
Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1 000	100	22	6
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100	59	14
Atrium Ljungberg Sickla Station AB	556781-3075	Nacka	1 000	100	0	-0
Atrium Ljungberg Gränby Entré AB	556781-3091	Nacka	1 000	100	25	12
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100	0	-32
Atrium Ljungberg Planiavägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	100	13	0
Tranbodarne 11 KB	959542-9472	Nacka	E/T	100	510	6
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1 AB	559183-0301	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 2 AB	559183-0319	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB	559183-0285	Nacka	500	100	1	-5
Atrium Ljungberg Slakthuset 63 AB	559187-7625	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB	559184-9616	Nacka	50 000	100	3	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB	559184-9624	Nacka	50 000	100	3	-3
Atrium Ljungberg Slakthuset 7 AB	559184-9632	Nacka	50 000	100	1	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 8 AB	559184-9640	Nacka	50 000	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 13 AB	559184-9657	Nacka	50 000	100	5	2
Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB	559184-9665	Nacka	50 000	100	1	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB	559184-9673	Nacka	50 000	100	2	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 32 AB	559184-9798	Nacka	50 000	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 39 AB	559184-9780	Nacka	50 000	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 40 AB	559184-9814	Nacka	50 000	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 41 AB	559184-9806	Nacka	50 000	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 48 AB	559184-9830	Nacka	50 000	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 49 AB	559184-9822	Nacka	50 000	100	2	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 15 AB	556605-2386	Nacka	1 000	100	47	27
Atrium Ljungberg Bostad AB	559122-1378	Nacka	500	100	17	3
Atrium Ljungberg Mark Holding AB	559117-6416	Nacka	500	100	82	80
Atrium Ljungberg Kyrkviken Holding AB	559117-6424	Nacka	500	100	2	0
Atrium Ljungberg Stiftare AB	559155-0396	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Conditor 1 AB	559155-0404	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 2 AB	559155-0487	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 3 AB	559155-0479	Nacka	500	100	0	0
BRF Sicklastråket	769636-3667	Nacka	E/T	100	1	0

K.1 ANDELAR I KONCERNBOLAG, FORTS.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal	Kapitalandel,	Eget kapital,	Resultat
			andelar	%	kkkr	
			2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2020
Atrium Ljungberg Gränby Park Holding AB	559172-9024	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Nobelberget Holding 1 AB	559196-3516	Nacka	500	100	148	2
Atrium Ljungberg Fanny Udde AB	559198-3407	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg KV 1 AB	559198-3456	Nacka	500	100	0	0
Bostadsrättsföreningen Konstharts	769639-0975	Nacka	E/T	100	0	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken 1 AB	559117-6408	Nacka	500	100	3	0
Atrium Ljungberg Gillevägen AB	559196-3508	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Gränby Park 1 AB	559196-3540	Nacka	500	100	2	-1
Atrium Ljungberg Bostadsrättsförvaltning AB	559198-3365	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Impluvium 15 AB	559281-7059	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Impluvium 16 AB	559281-7125	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Impluvium 17 AB	559281-7117	Nacka	500	100	0	-0

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2020-12-31 ingår i koncernen.

K.2 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Redovisningsprinciper

Intresseföretag är företag där koncernen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20 procent och högst 50 procent och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid

anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden.

	Antal	Kapitalandel, %	Bokfört värde, kkr	
	2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
AB FB-sjön komplementär 556605-5181				
Säte i Stockholm	500	50	50	50
Prospect and Icons AB 559137-9077				
Säte i Stockholm	900	90	5 653	5 078
Utgående balans			5 703	5 128

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

MB.1 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänt

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Detta innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. IFRS 9 tillämpas ej av moderbolaget med undantag av de punkter som ej är undantagna enligt RFR 2. IFRS 16 Leasing tillämpas inte av moderbolaget vilket innebär att samtliga leasingavtal redovisas som operationella i moderbolaget.

Derivat

Moderbolaget upphörde per 2019-12-31 med säkringsredovisning av derivat och redovisar

därför derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per 2020-12-31 fanns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 662 mkr (348) har redovisats i balansräkningen. Värdeförändringar om -314 mkr (-348) har redovisats i resultatet inom Räntekostnader och liknande resultatposter.

Avsättningar och finansiella garantiavtal

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag och intresseföretag tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR2 vilket innebär att IFRS 9 inte tillämpas för sådana garantiavtal. I stället redovisar moderbolaget en avsättning avseende finansiella garantiavtal när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

MB.2 MODERBOLAGETS RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Redovisningsprinciper

Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om

utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget bokar moderbolaget upp intäkten tidigare, så kallad anteciperad utdelning

	Moderbolaget	
	2020	2019
Resultat från andelar i koncernföretag		
Utdelning från dotterbolag	3 560	1 419
Totalt	3 560	1 419

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

MB.3 MODERBOLAGETS FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar och rubriceras i moderbolagets balansräkning som Förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten.

Utgifter som medför framtida ekonomisk nytta och där utgiften kan beräknas på ett tillförlitligt sätt har lagts till anskaffningsvärdet. Löpande underhåll som inte faller in i beskrivningen ovan har kostnadsförts.

Avskrivningar enligt plan belastar moderbolagets rörelseresultat. Planenliga

avskrivningar har skett med en procent av anskaffningsvärdet för byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier. Skattemässigt skrivs byggnaderna av med två–fyra procent på anskaffningsvärdet och markanläggningar med fem procent. Byggnadsinventarier skrivs av skattemässigt med 20–30 procent av anskaffningsvärdet. Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	1 061	1 819
Försäljningar	–	–798
Investeringar	95	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 156	1 061
Ingående avskrivningar	–153	–260
Försäljningar	–	122
Årets avskrivningar	–11	–15
Utgående ackumulerade avskrivningar	–164	–153
Ingående nedskrivningar	–	–73
Återföring nedskrivningar	–	73
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–	–
Utgående planligt restvärde	992	908
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 202	998

Värderingsmetod beskrivs i not T.1.

MB.4 OBESKATTADE RESERVER / BOKSLUTSDISPOSITIONER

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Redovisningsprinciper

Det belopp som avsatts till obeskattade reserver i moderbolaget utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskuld

som är hänförlig till de obeskattade reserverna i moderbolaget. Däremot görs i koncernen en uppdelning av obeskattade reserver där 79,4 procent redovisas som eget kapital och 20,6 procent redovisas som uppskjuten skatteskuld.

	2020-12-31	2019-12-31
Obeskattade reserver		
Åkumulerade överavskrivningar	21	8
Utgående balans	21	8
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning inventarier	-13	53
Erhållna/lämnade koncernbidrag	85	-24
Totalt	72	29

MB.5 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinstdisposition. Läs mer

om styrelsen yttrande om förslag till vinstdisposition på sidan 162.

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	6 015 309 031 kr
Årets vinst	3 628 840 792 kr
Summa	9 644 149 823 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 5,05 kr per aktie	645 080 617 kr
I ny räkning balanseras	8 999 069 206 kr
Summa	9 644 149 823 kr

H HÅLLBARHET

H.1 ALLMÄN INFORMATION

Om vår redovisning

Denna årsredovisning omfattar räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2020. Årsredovisningen utgör Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning enligt GRI Standarder nivå Core och är även vår Communication on Progress-rapport till FN:s Global Compact. Detta är Atrium Ljungbergs tredje hållbarhetsredovisning enligt GRI Standarder. Vi har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines i vår rapportering. EPRA-indikatorer rörande energi, klimatutsläpp, vatten, certifierade byggnader och medarbetare redovisas här i avsnitt H Hållbarhet. EPRA-indikatorer rörande bolagsstyrning redovisas i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–85. Kapitlet Hållbart företagande på sidorna 16–27 tillsammans med Avsnittet H. Hållbarhet utgör vår hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten omfattar hela koncernen, se not KS.1 och KS.2, där vi direkt eller indirekt äger 100 procent av bolagen och dess tillgångar. Undantag från denna grundregel samt orsaken till undantaget redovisas vid respektive berörd

upplysning. Atrium Ljungberg publicerar hållbarhetsredovisningen årligen. Föregående årsredovisning publicerades den andra mars 2020. Omräkningar för tidigare år har gjorts för not H.4 avseende el, då tidigare fel har identifierats och korrigerats. Korrigering för siffror 2019 har gjorts för not H.5 scope 1, där utsläpp från TL Bygg lagts till för år 2019. Även Not H.6 har justerats. Efter kvalitetsgranskning har några vattenmätare upptäckts saknade, men är nu inkluderade i redovisningen. Mätarna har kunnat uppdatera värden för 2019 men ej för 2018. Informationen är översiktligt granskad av Atrium Ljungbergs externa revisorer. Visst hållbarhetsresultat publiceras också kvartalsvis i de finansiella delårsrapporterna.

Förändringar i redovisningen och avgränsningar

Inga betydande förändringar har skett i organisationen eller i leverantörskedjan. Under året förändrades Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd på grund av försäljning, förvärv och färdigställande av nya fastigheter/projekt. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men bör

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

beaktas vid jämförelser av energianvändning och utsläpp över tid.

Inga betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av GRI-rapporteringen har gjorts. Relevanta avgränsningar beskrivs under respektive delområde.

Styrning

Atrium Ljungbergs styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och relaterade policyer som omfattar delområdena affärsetik, antikorrupktion och whistleblowing, leverantörer, jämställdhet och icke-diskriminering samt skatt. Leverantörskoden inkluderar mänskliga rättigheter. Våra policyer uppdateras och revideras årligen och finns tillgängliga i sin helhet på vår webbplats.

Hållbarhetspolicyn tydliggör att vi ska föra en kontinuerlig dialog med de intressenter som är del av vår kärnaffär, eller som påverkas av den, för att säkerställa att vi identifierat våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Resultatet från väsentlighetsanalysen använder vi som underlag för utveckling av fokusområden, mål och relevanta policyer. Hållbarhetspolicyn tydliggör att

målsättningarna ska vara mätbara. Målen följs upp kvartalsvis eller årsvis och en utvärdering och uppdatering av bolagets strategi och mål görs årligen eller vartannat år av styrelse och ledning inför vidare årsplanering och budgetarbete. Våra hållbarhetsmål utgår från bolagets värderingar. Läs mer om mål och utfall på sidan 15.

Hållbarhetsrisker

Våra hållbarhetsrisker utvärderas minst vartannat år tillsammans med andra risker av ledning och styrelse. Våra väsentliga hållbarhetsrisker rör leverantörskedjan, klimatförändringar, miljö och energi, mutor/korruption samt hälsa och säkerhet. Bygg- och fastighet utgör en riskbransch när det gäller mutor och korruption. Våra risker i leverantörskedjan gäller miljö, mänskliga rättigheter och sociala frågor. I byggbranschen finns risker när det gäller hälsa och olyckor vid exempelvis rivningsarbeten och ställningsbyggande. Läs mer om risker och riskhantering på sidorna 74–78. Läs mer om Atrium Ljungbergs affärsmodell, strategier och del i värdekedjan på sidorna 11–13.

H.2 INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Intressentdialog

Atrium Ljungbergs viktigaste intressenter är kunder, ägare och investerare, medarbetare, leverantörer och kommuner. De är alla viktiga för vårt värdeskapande. Dialogen med intressenterna är en förutsättning för att kunna skapa ett relevant erbjudande och ger oss även insikt i deras förväntningar när det gäller hållbart företagande. Intressentdialogen ligger till grund för valet av väsentliga hållbarhetsfrågor (se nedan). Under 2020 genomfördes en specifik intressentdialog i form av individuella intervjuer där minst tre företrädare per intressentgrupp intervjuades. Medarbetardialogen skedde via en interaktiv webbenkät under bolaget årliga konferens. Dialogen med hyresgäster och leverantörer

genomfördes med webbenkäter utöver kontinuerlig dialog. Med utgångspunkt i undersökning från 2020 fångar vi löpande upp förändrade förväntningar hos intressenterna via våra kanaler för dialog.

Sammanfattningsvis kan konstateras att de delområden som anses viktigast är energi, utsläpp, leverantörer, antikorrupcion, anställning, hälsa, utbildning, icke-diskriminering och lika möjligheter. Under de tre senaste åren noterar vi ett ökat intresse för klimatfrågor hos alla intressenter. Ett exempel är investerarna, som är intresserade av gröna obligationer och vårt energi- och klimatarbete, bland annat på grund av införandet av EU:s taxonomi. Även sociala frågor har blivit mer intressanta ur investerarperspektiv.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

I tabellen nedan beskrivs de frågor som respektive intressentgrupp har lyft som viktiga samt de kanaler för dialog vi använder.

Intressentdialog och prioriterade frågor

Primära intressenter	Prioriterade frågor	Kanaler för dialog
Kunder	Resurseffektivitet och återvinning Certifiering av byggnader och kommunikation Arbetsmiljö Miljö- och klimatanpassning	Löpande dialog i förvaltningen Årlig kundundersökning Samverkan i projekt kring nyproduktion, ombyggnation och gröna hyresavtal
Ägare och investerare	Styrning och rapportering Anti-korrupcion Ansvarsfulla inköp Resurseffektivitet Miljö- och klimatanpassning Certifiering av byggnader Bidrag till stads- och samhällsutveckling	Feedback i samband med hållbarhetsbedömning Investerarträffar Årlig strategikonferens med styrelsen
Medarbetare	Resurseffektivitet och återvinning Miljö- och klimatanpassning Bidrag till stads- och samhällsutveckling Professionell utveckling	Medarbetarundersökning Performance management-process Möten och workshops
Kommuner (samhället)	Miljö- och klimatanpassning Bidrag till stads- och samhällsutveckling	Möten och workshops Handläggningsärenden
Leverantörer	Resurseffektivitet och återvinning Arbetsmiljö Ansvarsfulla inköp	Löpande dialog i projekt Dialog vid upphandling och förfrågningar

H.2 INTRESSENTIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS, FORTS.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Väsentlighetsanalys och väsentliga frågor

Utifrån koncernens strategier, vår påverkan på omvärlden och våra intressenters förväntningar, har vi identifierat en mängd väsentliga frågor som vi valt att dela in i fyra

fokusområden för bolagets hållbarhetsarbete. Väsentlighetsanalysen visade tydligt att såväl styrelse och ledning som övriga intressenter i stort var samstämmiga kring vilka som är Atrium Ljungbergs väsentliga områden.

Förändringar i omvärlden, riskbilden samt nya prioriterade frågor som dykt upp via våra intressentdialoger under 2020 visar att våra fokusområden fortfarande är väsentliga för koncernen.

Under slutet av 2020 genomfördes en ny väsentlighetsanalys för hållbarhetsarbetet framåt, denna påverkar inte utfallet under innevarande år.

Rapportering och styrning av väsentliga fokusområden

Atrium Ljungbergs fokusområden

Hållbarhetsstyrning av fokusområdena	Hållbar stadsutveckling	Miljö och resurseffektivitet	Affärsetik	Medarbetare
Koppling till GRI Standarder	<p>Redovisad GRI-standard och upplysning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kunders hälsa och säkerhet (AL1): Typ av och antal hållbarhets-/miljöcertifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/ anläggningar 	<ul style="list-style-type: none"> • Energi (GRI 302-1, 302-3): Energianvändning inom organisationen och energiprestanda i byggnader • Utsläpp (GRI 201-2, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4): Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter kopplat till klimatförändringar. Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 1, 2 och 3) och utsläppsintensitet i byggnader 	<ul style="list-style-type: none"> • Utvärdering av leverantörer avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter (GRI 414-1): Andel nya leverantörer som utvärderats avseende sociala kriterier • Utvärdering av leverantörer avseende miljö (GRI 308-1): Andel nya leverantörer som utvärderats avseende miljö • Antikorruption (GRI 205-1, 205-3): Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk samt antal fall av korruption 	<ul style="list-style-type: none"> • Anställningsförhållanden och arbetsvillkor (GRI 401-1): Personalomsättning • Hälsa och säkerhet (GRI 403-2): Skador, sjukdomar, frånvaro samt dödsfall i arbetet • Utbildning (GRI 404-2, 404-3): Kompetensförsörjning inklusive program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut. Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärsutveckling • Mångfald och lika möjligheter (GRI405-1): Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av andra anställda efter kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer • Icke-diskriminering (GRI 406-1): Antal fall av diskriminering
GRI 103-1	<p>Varför är området viktigt för oss</p> <p>I vår roll som stads- och fastighetsutvecklare har vi stor påverkan på miljön och de människor som ska bo och vistas där</p>	<p>Bygg och fastighetssektorn står för cirka en tredjedel av Sveriges energianvändning och har en stor klimatpåverkan</p>	<p>Inom vår bransch finns risk för mutor, korruption och brott mot mänskliga rättigheter och dessa vill vi motverka</p>	<p>Kompetenta, engagerade och friska medarbetare, som verkar i en god arbetsmiljö, är en förutsättning för att vi ska nå ett bra resultat</p>
	<p>Ansvar och påverkan i värdekedjan</p> <p>Vi orsakar eller bidrar till påverkan i vår roll som projektutvecklare och beställare. När vi agerar som leverantör bidrar vi till påverkan genom våra affärsrelationer och samarbeten med för våra kunder. Läs mer på sidorna 21 och 24-25</p>	<p>Vi orsakar eller bidrar till påverkan i alla led i värdekedjan. När vi agerar som leverantör bidrar vi till påverkan genom våra affärsrelationer och samarbeten för våra kunder. Läs mer på sidorna 21-22 och 24-25</p>	<p>Vi orsakar eller bidrar till påverkan i alla led i värdekedjan. När vi agerar som leverantör bidrar vi till påverkan genom våra affärsrelationer och samarbeten med för våra kunder. Läs mer på sidorna 24-25</p>	<p>Vi tar ansvar för våra egna medarbetare och de som arbetar under vårt tak. Läs mer på sidorna 26-27</p>
	<p>Begränsningar i rapporteringen</p> <p>Se not H.7</p>	<p>Se not H.4 och H.5</p>	<p>Se not H.11 och H.12</p>	<p>Se not H.9</p>

forts. tabell nästa sida

H.2 INTRESSENTIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS, FORTS.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

forts. Rapportering och styrning av väsentliga fokusområden

Atrium Ljungbergs fokusområden

Hållbarhetsstyrning av fokusområdena	Hållbar stadsutveckling	Miljö och resurseffektivitet	Affärsetik	Medarbetare
Hur vi arbetar	Se kapitlet om Hållbar stadsutveckling på sidan 20	Se kapitlet Miljö och resursanvändning på sidorna 21–23	Se kapitlet Affärsetik och mänskliga rättigheter på sidorna 24–25	Se kapitlet Omsorg om våra medarbetare på sidorna 26–27
Vad vi vill uppnå	Vi utvecklar hållbara stadsdelar och fastigheter för att höja områdenas attraktionskraft och skapa värden för hyresgäster, kommuner, andra som nyttjar platserna samt oss själva. Fastigheterna ska utformas med omsorg om människa och miljö, vara resurseffektiva och underlätta en hållbar livsstil	Vi vill förbättra vår egen och våra kunders resurseffektivitet och minska miljö- och klimatpåverkan, genom att effektivisera energianvändningen och minska våra utsläpp av koldioxid i atmosfären	Vi värnar om sunda affärsmetoder i den egna verksamheten och i relation med leverantörer och andra partners. Vi ställer samma krav på våra leverantörer som oss själva när det gäller, miljö, arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	Vi vill ha kompetenta, engagerade och friska medarbetare, och vill därför ha en god och säker arbetsmiljö och en kultur präglad av delaktighet
Mål	Mål att 100 procent av fastigheterna ska vara miljöcertifierade år 2021. Utfall på målet rapporteras publikt i varje kvartalsrapport	Mål att energianvändningen per kvadratmeter ska minska med 30 procent mellan år 2014 och 2021. Utfall på målet rapporteras publikt i varje kvartalsrapport. Utsläpp rapporteras i årsredovisning och till CDP	Vi övervakar antal fall anmälda till visseblåsarfunktionen, antal fall av korruption samt antal leverantörer som skrivit under vår leverantörskod. Nyckeltalen följs upp årligen	Mål att årligen uppnå minst ett genomsnittligt förtroendeindex på 85% i Great Place To Works utvärdering. Utfall på målet rapporteras publikt i varje årsredovisning. Atrium Ljungberg har också en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor. Nyckeltal följs upp årligen
Policyer	Övergripande hållbarhetspolicy	Övergripande hållbarhetspolicy och leverantörskod.	Övergripande hållbarhetspolicy, policy för affärsetik, leverantörskod, skattepolicy, whistleblowing-policy	Övergripande hållbarhetspolicy, jämställdhets- och diskrimineringspolicy, policy för affärsetik, whistleblowing-policy och arbetsmiljöpolicy
Åtaganden utöver svenska lagar och riktlinjer	FN:s Global Compact, FN:s globala hållbarhetsmål, samt certifiering av byggnader enligt Breeam, Breeam In-Use samt Miljöbyggnad	FN:s Global Compact och FN:s globala hållbarhetsmål	FN:s Global Compact, FN:s globala hållbarhetsmål, Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, Institutet mot mutors näringslivskod samt Sveriges Byggindustriers uppförandekod för lagligt och lämpligt uppträdande	FN:s Global Compact, FN:s globala hållbarhetsmål, ILO:s kärnkonvention och Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna
Särskilda processer, projekt, program och initiativ	Styrs genom strategi för hållbar stadsutveckling samt fastställda processer med interna styrdokument för certifieringar	Styrs genom fastställda processer och styrdokument, kvalitetssäkring av data genom månadsuppföljning. Samt certifiering av TL Bygg enligt lednings- och produktcertifieringssystemet BF9K	Styrs av leverantörskod som bifogas avtal. Inköpsprocessen omfattar rutin för kontroll och granskning samt riktlinjer för representation, gåvor och förmåner. Anonyma anmälningar är möjliga via Whistleblowing-funktion	Styrs av fastställda processer med interna styrdokument. Risker identifieras vid kontinuerliga skyddsronder. Kvalitetssäkring sker via arbetsmiljökommittén. Arbetsplatsolyckor rapporteras till Arbetsmiljöverket. Anonyma anmälningar är möjliga via Whistleblowingfunktion. Alla medarbetare måste rapportera tillbud och riskobservationer i IA-systemet. I rapporteringen uppmannas man att inte skriva in personuppgifter och både chef och HR kan ta bort personuppgifter för att göra rapporteringen anonymiserad. TL Bygg certifieras enligt lednings- och produktcertifieringssystemet BF9K
Utvärdering av styrning	Styrelsen/ledningen utvärderar om styrningen är tillräckligt effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. I år beslutades att förändra styrningen för att kunna uppnå målet innan 2021. Inga förändringar av styrningen av detta fokusområde genomfördes i år	Styrelsen/ledningen utvärderar om styrningen är tillräckligt effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. Den resulterade i att inga förändringar av styrningen av detta fokusområde genomfördes i år	Styrelsen/ledningen utvärderar om styrningen är tillräckligt effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. Den resulterade i att leverantörskoden idag innehåller tydligare krav på leverantörerna	Styrelsen/ledningen utvärderar om styrningen är tillräckligt effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. Den resulterade i att inga förändringar av styrningen av detta fokusområde genomfördes i år

Dessutom redovisar vi utfall på det direkta ekonomiska värde som skapats och fördelats till olika intressenter under året enligt GRI Standarders indikator 201-1. Vi utgår från <IR>-ramverket som betraktar alla intressenter som viktiga, och därmed är det naturligt att vi redovisar ekonomiskt värde fördelat per intressentgrupp, även om vi inte betraktar det som ett fokusområde. Läs mer i not H.10.

H.3 EXTERNA INITIATIV OCH MEDLEMSKAP

Atrium Ljungberg har valt att stödja ett antal internationella konventioner och initiativ. Bolaget är också medlemmar i ett antal föreningar och organisationer som redovisas nedan.

Engagemang i internationella konventioner och initiativ:

- FN:s Global Compact
- FN:s globala mål för hållbar utveckling
- Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna
- ILO:s kärnkonvention
- Institutet mot mutors näringslivskod ¹⁾
- Sveriges Byggindustriers uppförandekod för lagligt och lämpligt uppträdande ¹⁾

Medlemskap i föreningar och organisationer:

- Fastighetsägarna
- Sweden Green Building Council
- Stockholms Handelskammare
- EPRA
- Almega
- Svenskt Näringsliv
- SNS
- Kultur & Näringsliv
- Byggvarubedömningen
- Sveriges byggindustrier¹⁾
- Sveriges HR-förening
- Centrum för AMP (Affärs- och MedborgarPlats)
- Belok
- Fossilfritt Sverige
- Färdplan 2045 ¹⁾

¹⁾ Gäller dotterbolaget TL Bygg.

H.4 ENERGIANVÄNDNING

Beräkningsmetoder och avgränsningar

Atrium Ljungberg rapporterar energianvändning med hjälp av EPRA:s riktlinjer. Med energimängd avser vi köpt mängd från leverantörer. Värdena för solceller utgår från installerad effekt. Värme och kyla inkluderar hyresgästernas användning i fastigheten. Hyresgästelen är estimerad för hyresgäster med egna elabonnemang. Fördelning mellan uppmätt och schablonberäknad el framgår av tabellen nedan. Schablonberäkningen har gjorts genom att använda medelvärdet för respektive kategori handel, livsmedelshandel och kontor där vi har en vidareleverans av el. Det nyckeltalet har sedan multiplicerats med den uthyrbara ytan i fastigheter där vi inte har en vidareleverans av el. För bostäder används Energimyndighetens nyckeltal, då vi inte

har någon vidareleverans och därför saknar underlagsdata för bostäder.

Vi gör en normalårskorrigerad värme för respektive ort. Tidigare år har även bränsle i form av olja och pellets normalårskorrigerats. Fjärrkylan har inte normalårskorrigerats under 2020.

I måttet energiintensitet ingår värme, kyla och el inklusive hyresgästernas energianvändning och beräknas per kvadratmeter. Tidigare år har även bränsle i form av olja och pellets ingått. Vi utgår från total uthyrbar area, garage borträknat, uppräknat med faktor 1,15 för att få med allmänna utrymmen och teknikutrymmen. Vi utgår från Boverkets Byggregler och använder Atemp för att definiera den area som en byggnads energianvändning beräknas efter.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Atrium Ljungberg har ett mål om att minska energianvändningen per kvadratmeter med 30 procent från 2014 till 2021, vilket innebär en minskning från 268kWh/m² till 188kWh/m². Vi inkluderar även hyresgästernas energianvändning i vårt mål. Köpta och sålda fastigheter räknas med i förhållande till ägandetid. Med lika-för-likastånd utgår vi från EPRA:s definition om att fastigheten ska vara ägd i minst två fulla rapporteringsår innan de inkluderas i rapporteringen för att erhålla en så jämförbar statistik som möjligt mellan åren. Lika-för-likastånd är ett komplement till faktisk förbrukning, då de visar förändringar i prestanda som inte är relaterat till förändringar i fastighetsportföljen.

I energistatistiken ingår ej dotterbolaget TL Bygg samt projektfastigheter, eftersom vi redovisar enligt EPRA:s guidelines där enbart fastighetsbeståndet ingår.

Utveckling under 2020

Den normalårskorrigerade energianvändningen har minskat med 6 (5) procent sedan 2019 vid en jämförelse av ett lika-för-likastånd (LfL). Även den faktiska energianvändningen och energiintensiteten har minskat. Det beror på förändringar i fastighetsbeståndet, till exempel förvärv och försäljningar, men också ny-, om- och tillbyggnationer. Under 2020 genomförde vi energibesparingsprojekt inom våra fastighetsområden. Exempelvis byte av aggregat i Hagastaden, byte till LED-belysning i Malmö och ny återluftsanläggning i Uppsala Forumgallerian. Vi har sedan 2019 inte längre någon bränsle driven anläggning i fastighetsbeståndet. Läs mer om vårt arbete på sidorna 21–22.

H.4 ENERGIANVÄNDNING, FORTS.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

				Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp														
				Faktisk förbrukning (ABS) Atrium Ljungberg Total			Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total		
EPRA Code	Enhet	Indikator	Beskrivning	2020	2019*	2018	2020	2019	Förändring	2020	2019	Förändring	2020	2019	Förändring	2020	2019	Förändring
Elec-LfL				51 370	52 964	54 957	34 723	28 884	20%	12 505	14 787	-15%	1 335	1 765	-24%	48 564	45 436	7%
<i>FastighetsEL, uppmätt</i>			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	50	53	52	33	33		9	10		3	5		45	48	
Elec-LfL				58 998	66 512	66 480	35 765	36 506	-2%	20 911	24 010	-13%	7	13	-48%	56 683	60 529	-6%
<i>HyresgästEL, uppmätt</i>			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	39	28	26	30	20		7	6		1	1		38	27	
Elec-LfL				17 545	20 218	20 435	9 860	9 875	-0%	4 863	4 863	0%	1 536	2 395	-36%	16 259	17 132	-5%
<i>HyresgästEL, schablonberäknad</i>			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	20	22	26	10	10		3	3		3	5		16	18	
DH&C-LfL				82 515	106 279	113 050	58 616	68 316	-14%	15 278	18 108	-16%	3 378	8 112	-58%	77 271	94 536	-18%
<i>Total fjärrvärme och kyla</i>			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	53	55	52	35	35		10	10		3	5		48	50	
Fuels-Oil	MWh	Bränslen	Total olja	-	-	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fuels-Pellets			Total pellets	-	-	1 472	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fuels-Abs			Totala bränslen (olja och pellets)	-	-	1 692	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fuels-LfL																		
<i>Total bränslen</i>			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Andel av totala bränslen som är förnyelsebara bränslen	-	-	87%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	MWh	Energi	Totala energianvändningen	210 427	245 972	256 614	137 850	142 363	-3%	54 671	62 986	-13%	6 256	12 285	-49%	198 777	217 633	-9%
	MWh	Energi	Totala energianvändningen (Normalårskorrigerad)	223 598	253 448	259 786	146 126	146 567	-0%	57 875	64 613	-10%	6 921	12 984	-47%	210 922	224 164	-6%
Energy-Int	kWh/m ²	Energiintensitet	Fastigheternas energiintensitet	207	221	234	187	194	-3%	148	172	-14%	152	171	-11%	206	218	-6%

* 2019 års siffror är uppdaterade på grund av justering och verifiering av mätdata.

H.5 KOLDIOXIDUTSLÄPP

Beräkningsmetoder och avgränsningar

Atrium Ljungberg rapporterar klimatutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol som är den internationellt vanligaste metoden för frivillig beräkning av företags växthusgasutsläpp. Sedan 2007, som också utgör vårt basår, rapporterar vi beräkningar av utsläpp för scope 1, 2 och 3 till CDP. Utsläppen av växthusgaser under basåret 2007 uppgick till 323 ton i Scope 1, 5 946 ton i Scope 2 och 32 048 ton i Scope 3.

Vi utgår från principen kontroll utifrån ägande när vi definierat vad som ingår i våra

koldioxidutsläpp. Detta innebär att utsläppen från hyresgästernas energianvändning i våra fastigheter redovisas i Scope 2 och 3.

Utsläppen från värmeförbrukningen i Scope 1 och 2 är baserad på faktisk förbrukning. Emissionstalen för att beräkna utsläpp från olja, pellets, el och fjärrkyla har hämtats från respektive leverantör. Emissionstal för fjärrvärme hämtas från Svensk Fjärrvärme, där föregående års värden används. För att beräkna utsläpp för el enligt geografisk metod och från hyresgäster med egna elabonnemang utgår vi från Nordisk elmix.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

Vår egen elanvändning och den el vi vidarelevererar till kunderna är ursprungsmärkt och produceras med vattenkraft, vilket ger noll koldioxidutsläpp.

I scope 3 räknar vi med utsläpp som genereras från våra besökares resor till och från våra handelsplatser, som är en betydlig utsläppskategori nedströms i värdekedjan. Beräkningarna bygger på en grov uppskattning av vanor, resmönster och antal körda mil. Emissionsfaktorn för kundernas bilresor till och från våra handelsplatser motsvarar

en genomsnittlig personbils utsläpp 2018 enligt Trafikverket.

Vi räknar också med utsläpp från tjänsteresor med flyg, tåg och privata fordon i tjänst i scope 3. Utsläppen av koldioxid från tåg är dock obetydliga i sammanhanget. Övriga kategorier i scope 3 redovisas inte, då utsläppen antingen är obetydliga eller att vi inte har tillförlitliga data i nuläget. Vi undersöker möjligheterna att i viss omfattning framöver även börja redovisa utsläpp från inköpta byggmaterial och från byggproduktionskedjet.

Koldioxidutsläpp, ursprung och källor

Scope	Aktivitet	Datakälla	Emissionsfaktor
Scope 1	Förbrukning av olja i fastighet	Data från leverantör för år 2018–2017.	Eldningsolja 246 gram CO ₂ /kWh
Scope 1	Förbrukning av pellets i fastighet	Data från leverantör för år 2018–2017.	Pellets 6 gram CO ₂ /kWh
Scope 1	Tjänsteresor med service- och förmånsbilar	Data från Autoplan.	Emissionsfaktor för respektive fordon
Scope 2	Förbrukning av el i fastigheter	Data från leverantör används i market-based beräkningar. Vi använder ursprungsgaranterad el från vattenkraft, vilket inte medför koldioxidutsläpp. För location-based beräkningar samt för hyresgäster med egna elabonnemang används Nordisk elmix.	Marked based: 0 gram CO ₂ e/kWh Location based: 60 gram CO ₂ e/kWh
Scope 2	Förbrukning av fjärrkyla i fastigheter	Data från leverantör.	Emissionsfaktor för respektive leverantör
Scope 2	Förbrukning av fjärrvärme i fastigheter	Uppgifter från Svensk Fjärrvärme, ett års eftersläpning.	Emissionsfaktor för respektive leverantör
Scope 3	Tjänsteresor flyg och tåg ¹⁾	Uppgifter från vår resebyrå Egencia, enligt STS standard.	Kg CO ₂ e STS standard för respektive resa
Scope 3	Privata fordon i tjänst	Intern inhämtning från ekonomisystem om milersättning för resor med privat bil i tjänst.	149 gram CO ₂ e/kilometer
Scope 3	Besökare handelsplatser	Estimerad körsträcka baserad på resvanor och kundundersökningar, samt emissionsfaktor från Trafikverket.	149 gram CO ₂ e/kilometer

¹⁾ Tågresor inkluderas från och med 2019.

Utveckling under 2020

Atrium Ljungbergs utsläpp av växthusgaser kommer från uppvärmning av fastigheterna och nyttjande av drivmedel vid transporter.

Klimatutsläppen per kvadratmeter från Scope 1, 2 och 3 uppgick totalt till 6,5 kg CO₂e/m² (8,6) under 2020, vilket var en minskning sedan föregående år. Detta beror på

flera saker. Minskade resor internt, avyttringar, minskad förbrukning av fjärrvärmens samt att några fjärrvärmeleverantörer har

förändrat sin bränslemix och nu har lägre emissioner av växthusgaser. Läs mer om vårt arbete under året på sidorna 21–22.

Utsläpp växthusgaser

EPRA kod	Enhet	Indikator	Faktisk förbrukning (ABS)			Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp												
			Atrium Ljungberg Total			Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total			
			2020	2019	2018	2020	2019	Förändring	2020	2019	Förändring	2020	2019	Förändring	2020	2019	Förändring	
GHG-Dir-Abs	Ton CO ₂ e	Direkt	Scope 1	238	246*	320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GHG-Dir-LfL		Indirekt	Scope 2	4 636	8 889	7 736	2 235	3 429	-35%	1 585	2 425	-35%	502	1 102	54%	4 322	6 956	38%
GHG-Indir-Abs	kg CO ₂ e/m ²	Andra indirekta	Scope 3	6 625	8 012	10 607	789	790	0%	438	438	0%	61	138	56%	1 287	1 366	-6
GHG-INDIR-LfL		GHG Intensitet		6,5	8,6	8,0	5,1	6,6	-22%	7,5	10,1	-26%	14,6	18,7	22%	6,5	8,6	-25%

*2019 års siffra är korrigerad på grund av identifierat fel.

Scope 2 i tabellen har beräknats med marknadsbaserade principer. Atrium Ljungbergs Scope 2-utsläpp beräknat med geografiskt baserade (location based) principer uppgick till 15 898 (19 583) ton CO₂e. Det totala antalet fastigheter uppgår till 50 (54) stycken.

H.5 KOLDIOXIDUTSLÄPP, FORTS.

Finansiella påverkan av klimatrisker och möjligheter

Vi gör årligen en grov uppskattning till CDP om den finansiella påverkan som våra klimatrisker skulle kunna ha på Atrium Ljungberg. Vi har värderat den totala finansiella påverkan till 494 miljoner kronor i ökade kostnader fördelat enligt följande:

Omställningsrisker:

- 17 miljoner kronor i ökade operativa kostnader, främst energikostnader, på grund av införande av koldioxidskatt eller -avgifter.
- 100 miljoner kronor i ökade projektkostnader och högre investeringsbehov på grund av att striktare byggregler och ökade krav på minskade utsläpp från fastigheter.

- 234 miljoner kronor i reducerad efterfrågan som skulle kunna orsakas av att hyresgäster inte vill omförhandla sina avtal om vi inte möter höjda förväntningar.
- 124 miljoner kronor från en ökad vakansgrad och därmed minskade intäkter på grund av en osäker marknad som kanske inte är villiga att betala för klimatanpassningar.

Fysiska risker:

- 17 miljoner kronor per år i ökade kostnader på grund av en högre medeltemperatur, som beror på ökade variationer i energipris.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

- 2 miljoner kronor i ökade reparerings- och underhållskostnader i fastigheterna orsakade av ökade skyfall, snöfall och stormar.

För att minska klimatriskerna jobbar vi framförallt med certifiering av våra byggnader, gröna hyresavtal och att minska energianvändningen. Vi gör ett utelämnade (omission) i denna redovisning för del 5 av not 201-2 gällande kostnader för att hantera risker som uppstår. Vi arbetar med att ta fram detta men har ej fullständig redovisning för 2020.

Klimatförändringarna kan också medföra möjligheter som kan ha en positiv finansiell påverkan på Atrium Ljungberg. Vi har uppskattat dessa till 168 miljoner kronor. Möjligheterna består av produktion av egen solex,

reducering av operativa kostnader på grund av en effektivare resursanvändning och lägre utsläpp samt att våra fastigheter håller hög standard, klarar höjda krav och kan bidra till klimatsmarta och hållbara städer. Därmed blir de konkurrenskraftiga och kan ge högre intäkter.

Beräkningarna utgår från finansiell data för 2020 och antaganden om en procentuell utveckling på grund av klimatförändringarnas påverkan. Beräkningssättet vid bedömningen av riskerna skiljer sig mellan 2019 och 2020, vilket gör att siffrorna inte är jämförbara.

Läs mer om våra klimatrisker och möjligheter i vår offentliga CDP-rapport samt på sidan 23.

H.6 VATTEN

Beräkningsmetoder och avgränsningar

Atrium Ljungberg rapporterar vattendata utifrån EPRA:s riktlinjer som redovisar fastigheternas vattenförbrukning. Med vatten avses köpt vatten från leverantörer. Atrium Ljungbergs samtliga fastigheter ingår i

statistiken, men vi redovisar inte vattenförbrukning för koncernens byggarbetsplatser eller pågående projekt. Det totala antalet fastigheter med vattenleverans uppgick till 52 (55) stycken.

Utveckling under 2020

Den faktiska vattenförbrukningen ökade under året och uppgick till 482 328 (462 624*) kubikmeter. Detta beror på

kvalitetsgranskning i uppföljning och komplettering av mätare i fastighetsbeståndet. Men även förändringar i fastighetsbeståndet. För Lika-för-lika-siffror, se tabell nedan.

Vatten			Faktisk förbrukning (ABS)			Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp													
			Atrium Ljungberg Total			Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total				
EPRA kod	Enhet	Indikator	2020	2019	2018	2020	2019	Förändring	2020	2019	Förändring	2020	2019	Förändring	2020	2019	Förändring		
Water-Abs	m ³	Vatten	482 328	462 624*	515 290	222 064	213 377	7%	122 975	147 657	59%	119 726	68 632	-30%	464 765	382 741	21%		
Water-LfL						0,28	0,29	-3%	0,31	0,21	48%	1,03	0,96	-7%	0,38	0,36	6%		
Water-Int	m ³ /m ²	Vattenintensitet	0,39	0,39	0,46														
<i>of applicable properties</i>			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn			52	55	52	34	24		10	6		4	3	48	33	%

*2019 års siffror är korrigerad på grund av identifierat fel.

H.7 CERTIFIERADE BYGGNADER

Beräkningsmetoder och avgränsningar

Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade från ett fristående certifieringsorgan. De certifieringar som vi inkluderar i vår statistik är Breeam, Breeam In-Use och Miljöbyggnad.

I uppföljningen av vårt mål om att 100 procent av Atrium Ljungbergs fastigheter ska vara certifierade år 2021, beräknas utfallet som andelen uthyrbar area som är certifierad delat med den totala uthyrbara arean, exklusive projektfastigheter och byggnader förvärvade de senaste två åren. I EPRA-nyckeltalet

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

för certifieringar som redovisas nedan inkluderar dock även byggnader förvärvade inom de senaste två åren. Basår för både måluppföljning och EPRA-nyckeltalet är 2016. Basåret 2016 var 13 procent av total uthyrbar yta i ett Lika-förlika-bestånd respektive 13 procent i det totala beståndet av fastigheter miljöcertifierade.

Utveckling under 2020

Under året ökade andelen certifierade byggnader enligt EPRA:s definition från 46 till 62 procent. Ökningen berodde främst på att sju befintliga byggnader certifierades enligt Breeam In-Use.

Certifierade byggnader		Atrium Ljungberg totalt						Per certifiering					
		Totalt antal certifierade objekt			Miljöbyggnad			Breeam In-Use			Breeam		
EPRA Code	Indikator	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Cert-tot	Antalet certifierade objekt	37	30	22	3	3	2	7	14	9	13	13	11
	Certifierad area (m ²)	614 314	539 431	365 478	17 100	17 100	10 178	482 302	407 419	245 793	114 912	114 912	109 507
	Certifierad area, andel av totala beståndet (%)	62	46	30	2	1	1	41	35	22	10	10	10

H.8 GRÖNA HYRESAVTAL

Med gröna hyresavtal avses avtal som har Fastighetsägarnas gröna standardbilaga. Bilagan bifogas hyresavtalet. I uppföljningen av målet ingår pågående hyresavtal per sista december som har en grön bilaga. Alla typer av lokaler omfattas, förutom bostäder och garage som än så länge saknar gröna bilagor. Hyresvärdet för de avtal som har en grön bilaga delas med det totala hyresvärdet inom samma användningsområde.

Atrium Ljungbergs mål är att andelen gröna hyreskontrakt ska uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra vid utgången av år 2021. I slutet av 2020 var 44 (36) procent av vår kontrakterade årshyra tecknad med ett grönt hyresavtal. Förbättringen beror på ett fortsatt ökande intresse för denna typ av avtal hos kunderna, men också ett målmedvetet fokus från hela förvaltningen att inkludera bilagan i alla nya och omförhandlade avtal.

H.9 MEDARBETARE

Antal anställda

Beräkningsmetoder och avgränsningar

Atrium Ljungberg är inte uppdelat i regioner utan redovisar koncernens medarbetare samlat. Vi redovisar bara våra egna anställda. Vi tillämpar visstidsanställning i mycket begränsad utsträckning och de ingår inte i redovisningen av anställda. Under 2020

hade vi 14 stycken (5) visstidsanställda. Vi räknar inte heller med inhyrda konsulter eller leverantörer som helt eller delvis jobbar under vårt tak. Orsaken är att de omfattas av leverantörers arbetsgivaransvar och att vi därmed inte har tillgång till data gällande hälsa och säkerhet.

H.9 MEDARBETARE, FORTS.

Redovisningen i efterföljande tabeller i not H.9 avser antal personer vid årets slut med undantag av den första tabellen som visar medelantalet anställda.

Vi redovisar data för personalomsättning respektive anställda uppdelade på ålder och kön i enlighet med EPRA.

Utveckling under 2020

I slutet av 2020 hade koncernen 340 (334) medarbetare, av vilka 100 (100) procent har

kollektivavtal. Vi använder nästan uteslutande tillsvidare- och heltidsanställningar. Medelantalet anställda uppgick till 333 (320).

Medarbetarstyrkan är relativt jämnt fördelad under året förutom på sommaren då vi anställer sommarjobbare framförallt i förvaltningsorganisationen.

Läs också mer på sidorna 26–27 gällande utvecklingen under året.

Medelantal anställda, fördelat per kön

	Koncernen			Moderbolaget		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Män	234	231	219	125	120	118
Kvinnor	98	90	83	86	79	72
	333	320	302	211	198	190

H.9 MEDARBETARE, FORTS.

Personalomsättning (EPRA Emp-Turnover)

	2020			2019			2018		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Årets förändring i antal anställda									
Antal anställda vid årets början	239	95	334	221	83	304	215	80	295
Nyanställningar	24	19	43	38	21	59	28	15	43
Anställda som slutat	26	11	37	20	9	29	22	12	34
Antal anställda vid årets slut	237	103	340	239	95	334	221	83	304
Ny personal									
under 30	8	3	11	3	3	6	10	2	12
30-49	13	15	28	27	17	44	15	12	27
50 och över	3	1	4	8	1	9	3	1	4
Totalt	24	19	43	38	21	59	28	15	43
Avslutade anställningar									
under 30	3	0	3	5	0	5	5	1	6
30-49	18	11	29	8	8	16	9	10	19
50 och över	5	0	5	7	1	8	8	1	9
Totalt	26	11	37	20	9	29	22	12	34

Anställda uppdelat på anställningsform och anställningstyp

	2020			2019			2018		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Anställningsform									
Yrkesarbetande	98	5	103	99	3	102	95	4	99
Tjänstemän	139	98	237	140	92	232	126	79	205
Antal anställda vid årets slut	237	103	340	239	95	334	221	83	304
Anställningstyp									
Heltid	236	102	338	239	93	332	221	81	302
Deltid	1	1	2	-	2	2	-	2	2
Totalt	237	103	340	239	95	334	221	83	304

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Anställda uppdelat på ålder och kön (EPRA Diversity-Emp)

	2020			2019			2018		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Åldersfördelning samtliga anställda									
under 30	25	7	32	25	6	31	31	6	37
30-49	136	77	213	144	73	217	126	67	193
50 och över	76	19	95	70	16	86	64	10	74
Totalt	237	103	340	239	95	334	221	83	304
Åldersfördelning bolagsledning									
under 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-49	3	2	5	3	2	5	3	3	6
50 och över	-	1	1	-	1	1	-	1	1
Totalt	3	3	6	3	3	6	3	4	7
Åldersfördelning övriga chefer och anställda									
under 30	25	7	32	25	6	31	31	6	37
30-49	133	75	208	141	71	212	123	64	187
50 och över	76	18	94	70	15	85	64	9	73
Totalt	234	100	334	236	92	328	218	79	297
Åldersfördelning styrelse									
under 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-49	2	1	3	2	1	3	2	1	3
50 och över	2	1	3	2	-	2	2	1	3
Totalt	4	2	6	4	1	5	4	2	6
Könsfördelning									
Styrelse	4	2	6	4	1	5	4	2	6
Bolagsledning	3	3	6	3	3	6	3	4	7
Mellanchefer	31	13	44	30	12	42	24	13	37
Övriga	203	87	290	206	80	286	193	67	260
Totalt	241	105	346	243	96	339	224	86	310

Sjukfrånvaro och olycksfall

Beräkningsmetoder och avgränsningar

I statistiken över sjukfrånvaro och olycksfall ingår enbart egna anställda. Vi baserar våra uträkningar på en sammanlagd arbetstid om 411 751 (388 072) timmar för Atrium Ljungberg och 260 988 (243 191) timmar för

TL Bygg, vilket totalt blir 672 739 (631 263) timmar under 2020. Med dagar menar vi avtalade arbetsdagar, ej kalenderdagar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per en miljon arbetstimmar.

H.9 MEDARBETARE, FORTS.

Utveckling under 2020

Koncernens sjukfrånvaro är förändrad jämfört med föregående år och uppgår till 3 procent.

Antalet arbetsrelaterade olyckor ökade något, bland annat antalet färdolyckor till och från arbetet samt andra tillbud och olyckor som inte resulterade i frånvaro. Ingen allvarlig olycka inträffade och de olyckor som inträffade, som resulterade i sjukfrånvaro, gällde lyftskador och skador på grund av fallande föremål.

Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterade olyckor eller sjukdomar har mer än halverats under året. Inga (0) dödsolyckor

Sjukfrånvaro fördelad på ålder och kön (EPRA H&S-Emp)

	2020			2019			2018		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
under 30	4,2	6,3	4,6	2,2	4,5	1,9	3,5	1,0	3,1
30-49	3,5	2,1	3,0	3,4	3,2	3,3	3,2	6,1	4,1
50 och över	4,2	2,4	3,9	3,2	5,0	3,5	6,5	7,5	6,7
Totalt	3,8	2,4	3,4	3,2	3,4	3,2	4,3	6,0	4,8

Olycksfall och relaterad frånvaro

Olycksfall och relaterad frånvaro	2020			2019			2018		
	Män	Kvinnor	Antal frånvarodagar, absoluta tal	Män	Kvinnor	Antal frånvarodagar, absoluta tal	Män	Kvinnor	Antal frånvarodagar, absoluta tal
Antal									
Olycka med sjukfrånvaro	4	-	425	5	-	32	3	-	150
Sjukdom eller annan ohälsa	-	-	-	3	1	40	1	-	-
Nollolycka, olycka utan sjukfrånvaro	11	-	-	12	-	-	8	1	-
Tillbud	21	-	-	10	-	-	2	-	-
Färdolycksfall ¹⁾	4	2	1	5	2	56	5	-	-
Totalt	40	2	426	35	3	128	19	1	150

¹⁾ En färdolycka är en olycka som sker utom arbetstid, på väg till och från arbetet.

inträffade. Vårt systematiska arbetsmiljöarbete följer och grundar sig i följande lagar, Arbetsmiljölagen, Arbetstidslagen, Arbetsmiljöförordningen, Arbetsmiljöverkets föreskrifter, Lag om allmän försäkring, Diskrimineringslagen, Kollektivavtalen m.fl. Läs mer om våra medarbetare på sidorna 26-27.

Sjukfrånvaro fördelad på kön, % av totalt avtalad arbetstid

	2020	2019	2018
Män	4%	3%	4%
Kvinnor	2%	3%	6%
Totalt frånvaro	3%	3%	5%

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens (LTIR)

	2020		2019		2018	
	Antal fall	Frekvens	Antal fall	Frekvens	Antal fall	Frekvens
Atrium Ljungberg	-	-	2	5,2	1	2,7
TL Bygg	4	15,3	3	12,3	2	8,7
Summa	4	5,9	5	7,9	3	5,0
Män	4	8,4	5	10,9	3	5,0
Kvinnor	-	-	-	-	-	-
Summa	4	5,9	5	7,9	3	5,0

Olycksfallsfrekvensen redovisas per en miljon arbetstimmar.

Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom (Lost Day Rate)

	2020		2019		2018	
	Antal dagar	Frekvens	Antal dagar	Frekvens	Antal dagar	Frekvens
Atrium Ljungberg	-	-	18	0,0	4	0,0
TL Bygg	425	0,0	54	0,0	146	0,4
Summa	425	0,0	72	0,0	150	0,2
Män	425	0,0	72	0,0	150	0,2
Kvinnor	-	-	-	-	-	-
Summa	425	0,0	72	0,0	150	0,2

H.10 DIREKT EKONOMISKT VÄRDE OCH SKATT

Ekonomiskt värdeskapande

Atrium Ljungberg skapar värden genom förvaltning, utveckling och förvärv av fastigheter i Sverige. Det skapade ekonomiska värdet utgörs främst av hyresintäkter.

Det skapade ekonomiska värdet fördelas sedan på leverantörer, medarbetare,

långgivare, samhället och ägare. Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde. Den största andelen av vårt fördelade ekonomiska värde avser betalningar till leverantörer för produkter och tjänster vi köper. För definitioner, se sidan 168-169.

H.10 DIREKT EKONOMISKT VÄRDE OCH SKATT, FORTS.

	2020	2019	2018
Direkt skapat ekonomiskt värde			
Intäkter	2 839	2 811	2 629
Fördelat ekonomiskt värde			
Operativa kostnader	556	501	546
Löner och ersättningar till anställda	281	261	235
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	31	33	31
Betalningar till finansörer, netto	371	372	314
Skatt till samhället	392	404	273
Samhällsinvesteringar	3	3	2
Utdelning till aktieägarna	649	631	599
Totalt fördelat ekonomiskt värde	2 283	2 206	2 000
Ekonomiskt värde – kvar i företaget	555	605	629

* Jämförelsesiffrorna avviker från tidigare års årsredovisningar pga omfördelning mellan rader.

Skatter

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomrättsavgälder. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms och stämpelskatt. Regelverken kring dessa skatter följs noggrant då det är en väsentlig del av det kommersiella erbjudandet med krav på hög förutsägbarhet

och minimering av administrativa kostnader. Inom ramen för detta åtar sig Atrium Ljungberg i sin skattepolicy att inte bedriva aggressiv skatteplanering. Med aggressiv skatteplanering avses upplägg som enbart syftar till att minska skatten utan koppling till den egna affärsverksamheten. Skattepolicyen finns tillgängliga i sin helhet på vår webbplats.

Skatt	2020	2019	2018
Aktuell skatt	41	63	35
Fastighetsskatt	185	174	150
Ej avdragsgill moms	134	79	61
Stämpelskatt	–	55	–
Totala skatter	361	370	246
Tomrättsavgäld	31	34	27
Totalt till samhället	392	404	273

* Jämförelsesiffrorna avviker från tidigare års årsredovisningar pga omfördelning mellan rader.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H**H.11 ANTIKORRUPTION****Beräkningsmetoder och avgränsningar**

Med korruption menas missbruk av makt eller förtroendeställning för egen eller annans vinning. Vi rapporterar fall av korruption som rör medarbetare och tillfälligt anställda medarbetare. 100 procent av verksamheten har granskats avseende korruption

och de främsta risker som uppkom i granskningen avser leverantörer, uthyrning och transaktioner.

Utveckling under 2020

Noll (0) fall av korruption har bekräftats under 2020.

Fall av korruption	2020	2019	2018
Antal bekräftade fall av korruption	–	–	–
Antal anställda som fått sluta på grund av fall av korruption	–	–	–
Antal samarbetsavtal som avslutats på grund av fall av korruption	–	–	–
Rättsliga ärenden rörande korruption som väckts mot organisationen eller våra anställda	–	–	–

H.12 LEVERANTÖRER

Beräkningsmetoder och avgränsningar

Med leverantör avses de som fakturerade minst 100 000 kronor under 2020. Med ny leverantör avses de som Atrium Ljungberg tecknat nytt avtal med under året. Förutom ramavtal inkluderas också nya avtal tecknade inom projektorganisationen och fastighetsförvaltningen, men ännu inte affärsutvecklingsavtal samt dotterbolagens.

Vi har tidigare år använt Fastighetsägarnas självvärderingsenkät som metod för utvärdering av leverantörer, men Fastighetsägarna lade ned denna databas under 2018. Från och med 2019 använder vi oss istället av skrivbordsrevisioner som metod för att kontrollera att befintliga leverantörer följer vår leverantörskod. Vi reviderade leverantörskoden under föregående år och gjorde den mer heltäckande och användningsbar både vid kravställande och uppföljning.

Vi har valt att lägga tyngdpunkten av vår leverantörskod på befintliga leverantörer istället för på nya leverantörer. Gällande nya leverantörer är det inte viktigt vad de gjort historiskt, utan att de har en vilja att förändras i samarbete med oss. Våra befintliga

leverantörer behöver också löpande utvecklas för att följa våra krav. Därför görs revisioner på befintliga leverantörer.

Utveckling under 2020

Atrium Ljungberg hade 980 (1 100) leverantörer, av vilka 106 (100) hade ramavtal, under 2020. När avtal tecknas, ska leverantörskoden signeras av leverantören och läggas som bilaga till avtalet. Atrium Ljungberg följer upp nya leverantörer genom att utvärdera att vår leverantörskod har signerats. Under 2020 har avtal tecknats med 206 (188) nya leverantörer, varav 31 (24) har ramavtal. Av dessa har 176 (150) signerat Atrium Ljungbergs leverantörskod.

Dessutom genomförde vi, med hjälp av tredje part, 18 skrivbordsrevisioner av befintliga leverantörer samt utvalda befintliga leverantörer med ramavtal. Under 2020 genomfördes även fem platsrevisioner baserat på resultatet av skrivbordsrevisionerna från 2019. Baserat på resultatet av skrivbordsrevisioner 2020 ska platsrevisioner hos fem utvalda leverantörer ske under 2021. Läs mer om inköp och leverantörer på sidorna 24–25.

Leverantörskontroller	2020	2019	2018
Andel nya leverantörer som skrivit under Atrium Ljungbergs leverantörskod ¹⁾	84%	80%	62%
Antal befintliga leverantörer som har granskats ²⁾	18	19	20
Antal revisioner på plats hos leverantör	5	0	0

¹⁾ Nyckeltalet omfattar ramavtal samt avtal tecknade inom projektförvaltningen, affärsutveckling, affärsstöd och fastighetsförvaltningen under året. Dotterbolagen omfattas inte.

²⁾ 20 leverantörer kallades till revision varav 2 avstod från att medverka. Dessa kommer vi avsluta samarbete med. Nyckeltalet anger antalet leverantörer med befintliga centrala ramavtal som har granskats under året genom så kallade skrivbordsrevisioner, vilket motsvarar en andel om 17 (19) procent. Enligt GRI Standarder 308-1 och 414-1 är det nya leverantörer som ska granskas utifrån miljökriterier och sociala kriterier.

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

H.13 STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Nacka den 1 mars 2020

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	6 015 309 031 kr
Årets vinst	3 628 840 792 kr
Summa	9 644 149 823 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 5,05 kr per aktie	645 080 617 kr
I ny räkning balanseras	8 999 069 206 kr
Summa	9 644 149 823 kr

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT 18 KAP. 4 § OCH 19 KAP. 22 § AKTIEBOLAGSLAGEN (2005:551)

Styrelsen får härmed, i enlighet med 18 kap. 4 § och 19 kap. 22 § aktiebolagslagen (2005:551), avge följande yttrande till styrelsens förslag om vinstutdelning och bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp av egna aktier.

Styrelsens motivering till att förslagen enligt ovan är förenliga med bestämmelserna i 17 kap. 3 § 2 och 3 st. aktiebolagslagen är följande.

Verksamhetens art, omfattning och risker

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2020 framgår av 2020 års årsredovisning. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i noterna på sidorna 103–128 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 5,05 kronor per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om cirka 645 miljoner kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 6,3 procent av moderbolagets eget kapital och 2,8 procent av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2020 till 9 644 miljoner kronor. Som avstämningsdag för vinstutdelning föreslår styrelsen måndagen den 29 mars 2021.

Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens soliditet uppgår till 45,7 procent. Den föreslagna utdelningen och det föreslagna bemyndigandet om återköp av egna aktier äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Utdelningsförslagets försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att förslaget om utdelning och det föreslagna bemyndigandet om återköp av egna aktier är försvarliga enligt

17 kap. 3 § 2 och 3 st. aktiebolagslagen, det vill säga med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Nacka den 17 februari 2021

Atrium Ljungberg AB (publ)
Styrelsen

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de

antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen och

förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och

osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 1 mars 2021

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1 mars 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Åsa Robertson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg AB, org. nr 556175-7047

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Atrium Ljungberg AB för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–91. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 70–80, 82–136 samt sidorna 150–151 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–91. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

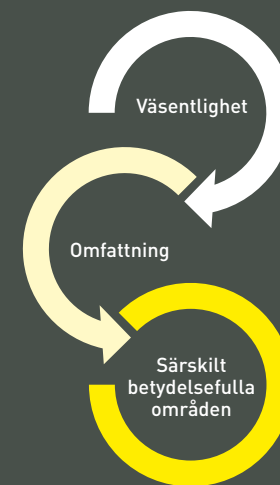
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

REVISIONENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Atrium Ljungberg är ett fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i attraktiva stadsmiljöer i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Bolaget bygger levande stadsmiljöer där kontor, bostäder och handel blandas med kultur, service och utbildning. Bolaget arbetar med innovation och utveckling av attraktiva platser och stadsdelar och verksamheten är indelad i två grenar, Projekt- och entreprenadverksamhet och Fastighetsförvaltning.

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. I Atrium Ljungbergs fall avser sådant område värdering av förvaltningsfastigheter vilket också bedömts utgöra den största risken för väsentligt fel. Vi har granskat värdet av fastigheterna med tillhörande process för att fastställa redovisat värde samt den interna kontrollen över finansiell rapportering, rutiner och processer utifrån bedömda risker. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen



Översikt

Väsentlighet

248 miljoner kronor, vilket motsvarar 0,5% av totala tillgångar.

Omfattning

Vår revision har en koncernansats. Detta innebär att vår granskning fokuserar på centrala affärsprocesser och granskning av värderingen av förvaltningsfastigheter utifrån ett koncernperspektiv. Revisionens övergripande syfte är att utvärdera huruvida Atrium Ljungbergs årsredovisning har upprättats i enlighet med IFRS.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter.

verkar. Vi har antagit en koncernansats som omfattar granskning av värdet av samtliga väsentliga fastigheter inom koncernen. Koncernens tillgångar utgörs till mer än 93 procent av förvaltningsfastigheter, värderade till verkligt värde, och är således revisionens huvudfokus.

VÄSENTLIGHET

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas

som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

KONCERNENS VÄSENTLIGHETSTAL

248 miljoner kronor (föregående år 225 miljoner kronor).

HUR VI FASTSTÄLLDE DET

0,5% av totala tillgångar.

MOTIVERING AV VALET AV VÄSENTLIGHETSTAL

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning då de utgör 93% av totala tillgångar. Nivån 0,5 procent av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Atrium Ljungberg-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not T.1.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2020-12-31 till 46 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter. Förvaltningsfastigheter med större osäkerheter rörande marknadsvärdebedömningar är pågående projektfastigheter. Atrium Ljungbergs värderingsprocess styrs av en fastställd värderingspolicy. Fastighetsbeståndet värderas internt varje kvartal. Värderingen är gjord i enlighet med internationell värderingsstandard IVS. Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljefekt. Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter, för 2020 Forum Fastighetsekonomi, CBRE, Savills och Cushman & Wakefield.

Fastigheter motsvarande 42 procent av marknadsvärdet har under året externvärderats. Resterande del har internvärderats och Atrium Ljungbergs värderingsteam har en dialog med övriga delar av Atrium Ljungberg för att säkerställa att värderingarna innehåller korrekt och relevant data avseende tex hyresnivåer, ytor, vakansgrader och en övergripande analys av utvecklingen per fastighetstyp. Därtill har de externa värderingsinstituten kvalitetssäkrat antaganden om marknadshyror, driftskostnader, vakanser och avkastningskrav för hela beståndet.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, värdenas känslighet för förändringar i antaganden och bedömningar tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

HUR VÅR REVISION BEAKTAR DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring som finns avseende framtagande av värderingarna av förvaltningsfastigheterna. Revisionsteamet inklusive våra värderingsspecialister har granskat och bedömt Atrium Ljungbergs värderingspolicy, riktlinjer och värderingsmetod. För ett urval av förvaltningsfastigheterna har vi säkerställt att värderingarna följer Atrium Ljungbergs värderingspolicy inklusive riktlinjer. Atrium Ljungberg arbetar enligt samma kalkylmodell som de externa värderarna vilket gör att bolagets kvalitetssäkring av värderingarna underlättas. Vi har utvärderat den externa värderarens kompetens och erfarenhet för att bedöma om det fanns några omständigheter som skulle kunna ha påverkat deras objektivitet och begränsningar av deras arbete.

Vidare har vi på stickprovsbasis testat ledningens indata till värderingsmodellerna från bolagets system. Detta för att säkerställa att informationen för fastighetsvärderingarna som används i de externa värderarna är korrekt och riktig.

Vi har haft möten med ansvariga för värdering där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vårt arbete har fokuserat på de största förvaltningsfastigheterna i portföljen, projektfastigheter samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal. Vi har bedömt de använda avkastningskraven som externa värderare har använt genom att jämföra dessa med uppskattade intervall för förväntade avkastningskrav och riktmärken med tillgänglig marknadsdata för de berörda marknaderna. Vi har också granskat Atrium Ljungbergs bedömning av hur covid-19-pandemin har påverkat fastighetsvärderingarna och hur det reflekteras i antagandena ovan.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Atrium Ljungberg använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–69, 81, 137–149 och 158–176. Annan information består även av Ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen

samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Atrium Ljungberg AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–91 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Atrium Ljungbergs ABs revisor av bolagsstämman den 25 mars 2020 och har varit bolagets revisorer sedan den 27 mars 2019.

Stockholm den 1 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Åsa Robertson
Auktoriserad revisor

REVISORNS RAPPORT ÖVER ÖVERSICHTLIG GRANSKNING AV ATRIUM LJUNGBERGS HÅLLBARHETSREDOVISNING SAMT YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg AB, org.nr 556175–7047

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Atrium Ljungberg AB (publ) ("Atrium Ljungberg") att översiktligt granska Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning för år 2020. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sid 73 vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 170 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

UTTALANDE

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna. En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Nacka den 1 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Isabelle Hammarström
Specialistmedlem i FAR

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	2020	2019	2018	2017	2016
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	2 344	2 577	2 412	2 389	2 150
Projekt- och entreprenadomsättning	495	233	217	174	149
Nettoomsättning	2 839	2 811	2 629	2 563	2 299
Kostnader fastighetsförvaltning	-779	-810	-764	-742	-692
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-508	-276	-246	-206	-162
Bruttoresultat	1 552	1 724	1 619	1 615	1 445
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 565	1 767	1 648	1 647	1 458
– varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-13	-43	-29	-31	-12
Central administration fastighetsförvaltning	-75	-80	-73	-48	-82
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-17	-16	-30	-16	-15
	-91	-96	-103	-64	-97
Finansiella intäkter	3	2	1	1	1
Finansiella kostnader	-309	-362	-303	-372	-385
Tomträttsavgälder	-31	-34	-	-	-
	-337	-395	-302	-370	-384
Resultat före värdeförändringar	1 124	1 234	1 214	1 180	965
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	-119	2 283	2 516	1 817	2 772
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-81	73	121	-4	6
Finansiella instrument, orealiserade värdeförändringar	-252	-90	-70	121	-307
Finansiella instrument, realiserade värdeförändringar	-	-50	1	-5	-
	-452	2 216	2 568	1 930	2 471
Resultat före skatt	672	3 450	3 781	3 110	3 436
Aktuell skatt	-41	-63	-35	-9	-4
Uppskjuten skatt	236	-580	-294	-542	-751
Årets resultat	867	2 807	3 453	2 559	2 681

Belopp i mkr	2020	2019	2018	2017	2016
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	46 026	47 513	43 310	39 991	36 054
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 179	1 305	-	-	-
Goodwill	165	225	225	240	263
Övriga anläggningstillgångar	39	73	45	45	52
Långfristiga derivat	7	82	-	-	-
Exploateringsfastigheter	1 308	997	891	870	-
Omsättningstillgångar	434	411	323	1 272	357
Likvida medel	279	457	335	344	276
Summa tillgångar	49 615	51 062	45 128	42 763	37 002
Eget kapital	22 668	22 784	20 696	18 223	16 176
Uppskjuten skatteskuld	4 686	5 106	4 598	4 531	4 010
Långfristiga räntebärande skulder	18 905	20 211	18 506	16 415	13 125
Långfristig skuld finansiell leasing	1 179	1 305	-	-	-
Långfristiga derivat	662	348	349	484	900
Övriga långfristiga skulder	229	222	202	73	60
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 832	1 970
Kortfristiga derivat	-	-	-	-	9
Övriga kortfristiga skulder	1 285	1 086	777	1 205	751
Summa eget kapital och skulder	49 615	51 062	45 128	42 763	37 002
Belopp i mkr	2020	2019	2018	2017	2016
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 246	1 350	1 260	1 166	949
Kassaflöde från investeringsverksamheten	725	-1 975	-348	-3 443	-2 435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 149	748	-920	2 346	1 373
Årets kassaflöde	-177	122	-9	68	-113

Belopp i mkr	2020	2019	2018	2017	2016
NYCKELTAL¹⁾					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	91	94	95	95	93
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	91	93	95	95	93
Överskottsgrad, %	67	69	68	69	68
Uthyrbar area, tusental kvm	1 087	1 176	1 129	1 146	1 124
Investeringar i fastigheter, mkr	2 513	1 810	1 758	1 593	1 002
Antal fastigheter periodens slut	67	70	51	53	50
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %	45,7	44,6	45,9	42,6	43,7
Belåningsgrad, %	39,9	41,7	41,9	44,7	41,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,4	5,0	4,2	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	1,6	1,6	1,6	1,7	2,3
Avkastning på eget kapital, %	3,8	12,9	17,7	15,0	17,8
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	3,8	4,6	5,1	5,5	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,0	8,0	9,3	8,7	11,1
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,3	2,7	2,7	3,1	4,2
<i>Data per aktie</i>					
Resultat per aktie, kr	6,69	21,59	26,15	19,21	20,13
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	8,38	9,03	8,99	8,15	5,65
Utdelning (2020 föreslagen), kr	5,05	5,00	4,85	4,50	3,95
Utdelningsandel, %	73,0	67,0	67,6	65,1	69,9
Aktiens direktavkastning, %	2,9	2,2	3,2	3,5	2,8
Kassaflöde, kr	9,62	10,38	9,54	8,75	7,12
Eget kapital, kr	177,46	175,48	158,64	136,79	121,42
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr	217,95	215,12	194,82	172,59	156,21
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr	210,56	206,62	187,61	166,20	151,20
Avyttringsvärde (EPRA NDV), kr	170,86	171,46	155,08	134,43	119,11
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	217,95	215,12	194,82	172,59	156,21
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	205,43	204,57	184,93	162,57	144,38
Börskurs 31 december, kr	172,80	226,00	152,00	130,30	142,30
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	129 554	130 005	132 019	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	127 739	129 839	130 460	133 221	133 221
<i>Medarbetare</i>					
Medelantal anställda	333	320	302	295	281

¹⁾ Överskottsgrad, soliditet, EPRA EPS, avkastning på totalt kapital samt avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar för 2019 har justerats.

Under 2019 beräknades dessa nyckeltal exklusive effekten av införandet av IFRS 16 Leasingavtal men då jämförelsetal nu finns tillgängliga inkluderas effekten av införandet.

Nyckeltal för 2018 och tidigare inkluderar inte några effekter från införandet av IFRS 16 då standarden infördes den 1 januari 2019.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kommun-/Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Projekt-fastighet ¹⁾	Certifiering ²⁾	Tomträtt	Byggår/ Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm					Taxeringsvärde, mkr	Hyresvärde	Uthyrningsgrad	
								Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ³⁾				Summa
STOCKHOLM																
1	Adam & Eva 17				1929/2006	1 777	Innan 2007	2 830	4 981			169	7 980	606	56 918	96%
2	Blästern 11	P	B		1930/2006	11 584	Innan 2007	1 363	39 650		9 632	4 637	55 282	1 270	152 619	92%
3	Borgarfjord 3		B		1984/2010	5 204	2016-04-20	561	11 102			563	12 226	220	32 863	91%
4	Borgarnäs 1		B	T	2014	7 945	2012-02-06	948	13 566		6 700	10 841	32 055	0	72 617	96%
5	Borgmästaren 1		B	T	1974/2006	4 487	Innan 2007	92	22 704		2 886	319	26 001	938	121 175	97%
6	Fatburen 1				1991	4 643	Innan 2007	4 476	13 444		4 923	4 991	27 834	731	70 368	97%
7	Fatburssjön 8		B		1930/2006	1 396	Innan 2007		6 553			1 328	7 881	265	28 446	66%
8	Härden 14		B		1932/1957	1 134	2012-12-19	807	6 258		1 800	241	9 106	191	25 616	94%
9	Kolding 3		B	T	1993	13 676	Innan 2007	954	16 233	1 256	6 848	788	26 079	258	46 082	93%
10	Kolding 4		B	T	1993/2001	24 332	Innan 2007	251	23 969		8 067	1 140	33 427	336	46 053	63%
11	Kylfacket 3	P			1936	3 384	2018-06-01		110			3 368	3 478	19	2 833	64%
12	Kylhuset 4	P		T		2 190	2019-06-11		380			1 352	1 732	9	2 582	99%
13	Kylhuset 15			T		12 865	2019-06-11	482	12 969			352	13 803	173	33 228	100%
14	Kylhuset 16	P		T		1 939	2019-06-11		1 138			953	2 091	26	2 874	87%
15	Kylhuset 22	P		T		1 676	2019-06-11		1 708			35	1 743	21	3 832	100%
16	Kylhuset 23	P		T		1 865	2019-06-11	618	1 642			638	2 898	39	5 004	98%
17	Kylhuset 24	P		T		140	2019-06-11	20	265			-1	285	3	424	100%
18	Kylhuset 25	P		T		1 719	2019-06-11		865			1 177	2 042	13	3 372	100%
19	Kylhuset 26	P		T		16 999	2019-06-11	417	1 147			15 954	17 518	89	27 504	96%
20	Kylhuset 27	P		T		4 275	2019-06-11		120			3 568	3 688	19	3 892	79%
21	Molekylen 1	P	B			5 592	2018-09-07							439		
22	Proppen 6				1937/2008	2 607	Innan 2007	490	11 315			709	12 514	303	37 240	97%
23	Sandhagen 2	P		T		3 150	2019-06-11							22		
24	Sandhagen 12			T		1 328	2019-06-11	870					870	11	2 015	100%
25	Sandhagen 13	P		T		1 258	2019-06-11					1 013	1 013	5	511	80%
26	Sandhagen 14	P		T		916	2019-06-11					1 219	1 219	6	1 768	100%
27	Skotten 6		B		1959/2008	1 485	Innan 2007	4 045	6 340			2 189	12 574	962	70 833	77%
28	Stora Katrineberg 16		B	T	1945/1988	24 383	2015-02-02	3 381	35 881		12 400	3 145	54 807	962	116 873	94%
29	Styckmästaren 3	P		T		1 900	2019-06-11		379			1 325	1 704	11	1 567	73%
30	Tranbodarne 11	P			1912/1965	3 587	2018-11-01	2 489	16 895			2 182	21 566	769	1 020	8%
31	Tranbodarne 13				1929/1998	502	2017-03-30	116	2 723	435			3 274	115	12 708	85%
Summa Stockholm						169 938		25 209	252 337	1 691	53 256	64 196	396 689	8 831	982 836	91%

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är klassificerad som projektfastighet per 2020-12-31

²⁾ Hela eller delar av fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam (B) eller Miljöbyggnad (M).

³⁾ I Övrigt ingår utbildning, kultur, hälsa/vård och lager/förråd.



FASTIGHETSFÖRTECKNING – STOCKHOLM, FORTS

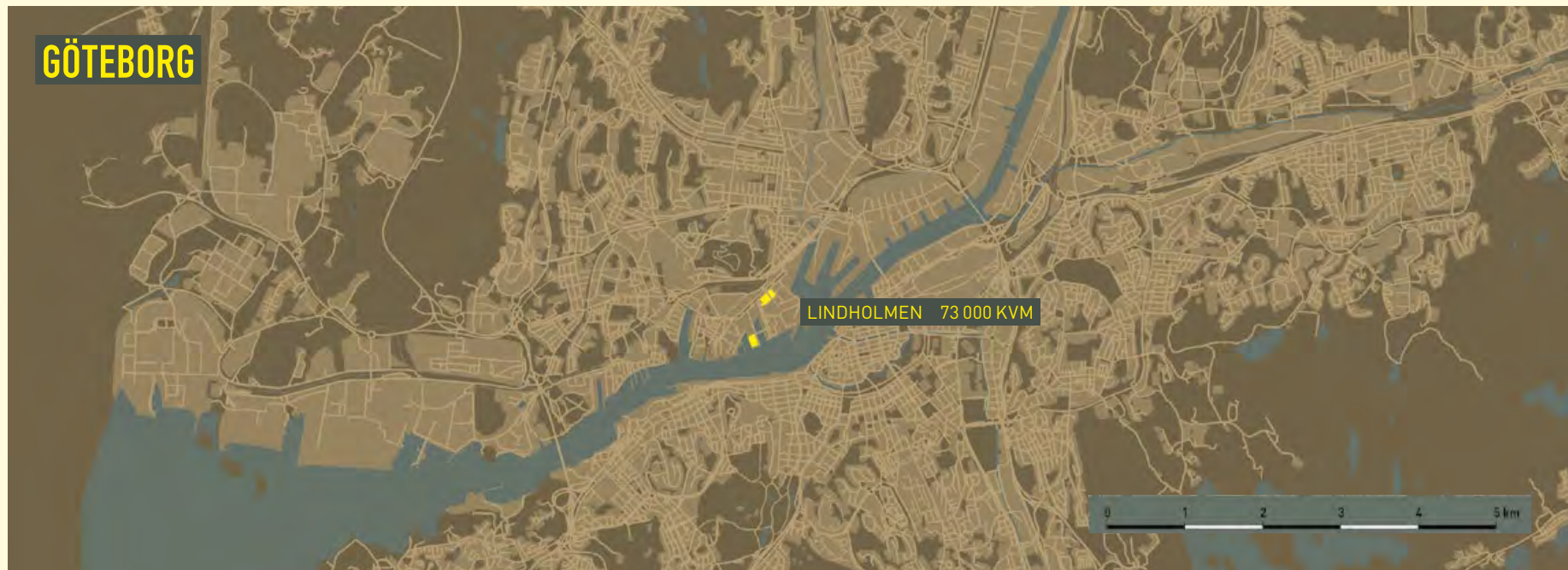
Kommun-/Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Projekt-fastighet ¹⁾	Certi-fiering ²⁾	Tomträtt	Byggår-/Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm					Taxerings-värde, mkr	Hyresvärde	Uthyrnings-grad	
								Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ³⁾				Summa
NACKA																
32	Sicklaön 83:22	Sickla Köp- och Affärskvarter	P	B	1898/2012	168 913	Innan 2007	66 844	50 844		47 470	38 388	203 546	3 086	485 988	90%
33	Sicklaön 83:32	Uddvägen 1, Sickla Front I		B	2014	12 268	Innan 2007		9 915			585	10 500	179	31 560	95%
34	Sicklaön 83:33	Panncentralen, Nobelberget	P		2020	29 743	2014-02-27					976	976		2 846	100%
35	Sicklaön 83:39	Formalinfabriken, Nobelberget			2020	1 268	2014-02-27	211	1 680			283	2 174	22	5 556	92%
36	Sicklaön 83:41	Nobelberget	P			1 479	2014-02-27									
37	Sicklaön 83:42	Sickla industriväg 1, Sickla stationshus	P			1 771	Innan 2007							15		
38	Sicklaön 83:43	Nobelberget	P			2 666										
39	Sicklaön 83:45	Nobelbergsgaraget, Nobelberget	P		2020			111	93				204	32	1 063	
40	Sicklaön 87:1	Alphyddevägen 4			1962	11 006	Innan 2007	87				2 476	2 563		3 393	100%
41	Sicklaön 115:1	Planiavägen 1, Kyrkviken	P		1929	2 249	Innan 2007		370				370	3	315	100%
42	Sicklaön 115:4	Sjötörpsvägen 3-14, Kyrkviken	P			9 375	2011-06-15				921		921	40	652	100%
43	Sicklaön 117:1	Planiavägen 3, Kyrkviken	P		1967	2 823	2010-11-26	2 216	100			435	2 751	15	2 321	15%
44	Sicklaön 117:2	Sjötörpsvägen 6, Kyrkviken	P		1909	1 368	2010-11-26									
45	Sicklaön 117:17	Planiavägen 5-7, Kyrkviken	P		1978	10 175	Innan 2007					1 629	1 629		1 217	4%
46	Sicklaön 265:5	Atlasvägen 2	P			2 029	Innan 2007									
47	Sicklaön 346:1	Uddvägen 7, Sickla Front II		B	2018	10 524	Innan 2007	1 649	23 748		11 900	138	37 435	262	77 881	85%
Summa Nacka						267 657		71 118	86 750	921	59 370	44 910	263 069	3 653	612 793	90%
JÄRFÄLLA																
48	Barkarby 2:64	BAS Barkarby	P			6 325	2019-04-01									
Summa Järfälla						6 325										
HANINGE																
49	Västnora 4:26	Västnora				2 084	Innan 2007									
Summa Haninge						2 084										
SUNDBYBERG																
50	Eken 6	Löfströms Allé 5, Chokladfabriken		B	1916/1997	12 382	2019-09-15	117	25 539		19 000	2 617	47 273	544	79 875	95%
51	Eken 14	Löfströms Allé 7, Chokladkontoret			1937-1975	4 093	2020-06-03		6 975			1 235	8 210	95	14 916	95%
Summa Sundbyberg						16 475		117	32 514		19 000	3 852	55 483	639	94 791	95%
NYNÄSHAMN																
52	Ribban 16	Backluravägen				1 308	Innan 2007							0		
Summa Nynäshamn						1 308								0		

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är klassificerad som projektfastighet per 2020-12-31

²⁾ Hela eller delar av fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam (B) eller Miljöbyggnad (M).

³⁾ I Övrigt ingår utbildning, kultur, hälsa/vård och lager/förråd.



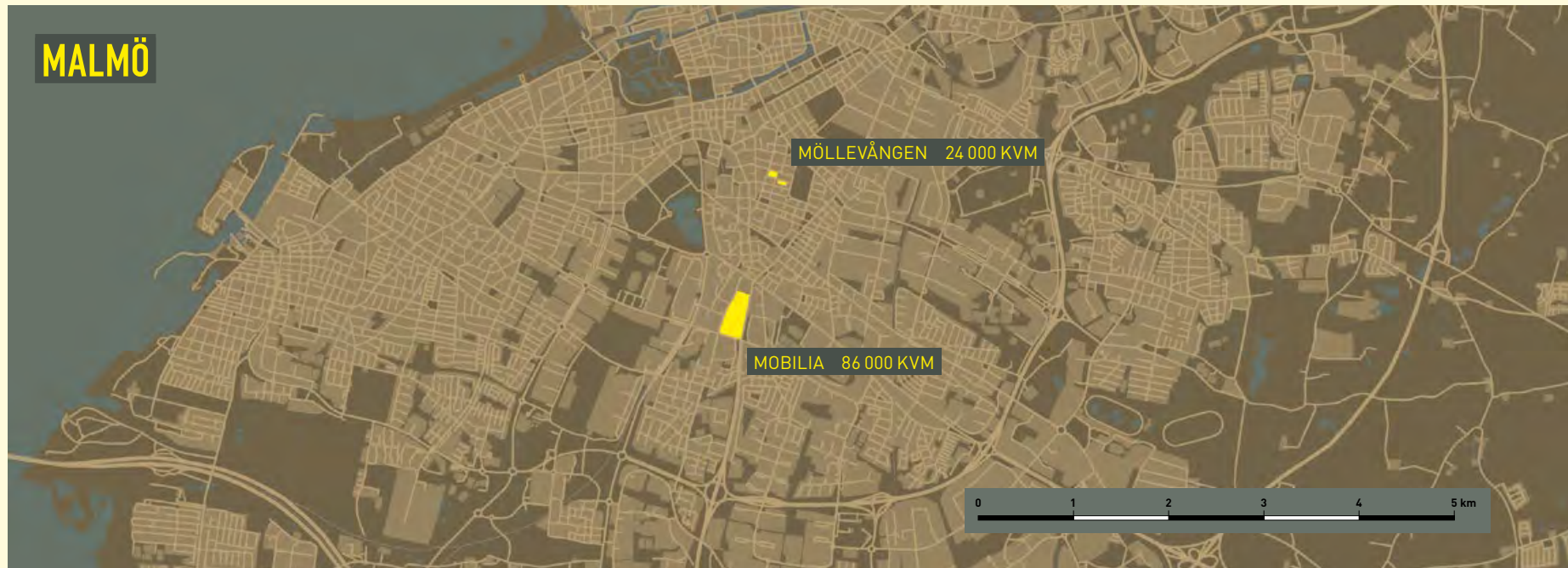


Kommun-/Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Projektfastighet ¹⁾	Certifiering ²⁾	Tomträtt	Byggår/Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm					Taxeringsvärde, mkr	Hyresvärde	Uthyrningsgrad	
								Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ³⁾				Summa
GÖTEBORG																
53	Lundbyvassen 4:7	Regnbågsgatan 4–6 m.m.	B		1989	6 414	2016-09-30		15 709	25		177	15 911	281	34 969	97%
54	Lundbyvassen 4:13	Götavergsgatan 2–8 m.m.	B		1957/2007	12 205	2016-09-30	750	15 518		10 050	3 443	29 761	367	45 410	100%
55	Lindholmen 30:1	Lindholmospiren 11	B		2002	13 647	2017-03-29		37 035			37 035	799	86 698	100%	
Summa Göteborg						32 266		750	68 262	25	10 050	3 620	82 707	1 447	167 078	99%

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är klassificerad som projektfastighet per 2020-12-31

²⁾ Hela eller delar av fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam (B) eller Miljöbyggnad (M).

³⁾ I Övrigt ingår utbildning, kultur, hälsa/vård och lager/förråd.

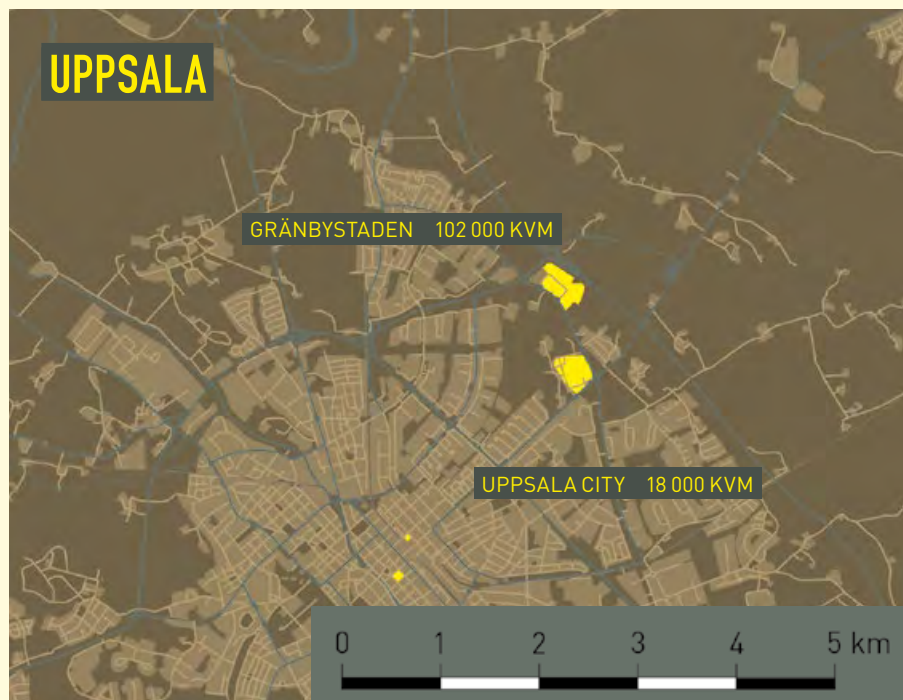


Kommun-/Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Projektfastighet ¹⁾	Certifiering ²⁾	Tomträtt	Byggår/Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm					Taxeringsvärde, mkr	Hyresvärde	Uthyrningsgrad	
								Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ³⁾				Summa
MALMÖ																
56	Bohus 7	Mobilia			1966/2010	12 023	2008-02-01	5 998	183	11 248	6 680	35	24 144	305	31 009	92%
57	Bohus 8	Mobilia	P	B	1968/2013/2020	76 745	Innan 2007	47 787	1 722	3 818	37 800	11 101	102 228	1 244	179 745	84%
58	Bohus 9	Mobilia			2014	979	Innan 2007			4 103		4 103	87	6 922	100%	
59	Dimman 11	Barkgatan 2-8		B	1940/2014	4 278	2014-04-29		5 150			10 849	15 999		30 602	100%
60	Malmen 12	Barkgatan 9-13		B	1971	2 464	2016-05-02		3 490		1 900	4 021	9 411		10 079	100%
Summa Malmö						96 489		53 785	10 545	19 169	46 380	26 006	155 885	1 317	258 357	88%

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är klassificerad som projektfastighet per 2020-12-31

²⁾ Hela eller delar av fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam (B) eller Miljöbyggnad (M).

³⁾ I Övrigt ingår utbildning, kultur, hälsa/vård och lager/förråd.



Kommun-/ Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Projekt- fastighet ¹⁾	Certi- fiering ²⁾	Tomträtt	Byggår/ Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm					Taxerings- värde, mkr	Hyresvärde	Uthyrnings- grad	
								Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ³⁾				Summa
UPPSALA																
61	Brillinge 9:1	Gränbystaden	B		2013-2017	25 965	2011-04-05	6 099				50	6 149	53	14 854	99%
62	Brillinge 8:1	Gränbystaden	B		2013-2017	71 556	2011-04-05	22 106	159			4 468	26 733	282	40 338	99%
63	Dragarbrunn 27:2	Forumkvarteret			1902/2005/2019	6 714	Innan 2007	5 522	8 063	1 420	1 191	934	17 130	381	56 864	86%
64	Gränby 21:4	Gränbystaden Galleria			1971/2018	108 177	Innan 2007	44 619	1 278		11 500	6 558	63 955	1 345	202 053	93%
65	Gränby 21:5	Gränbystaden Entréhusen	M		2017/2018	1 813	2017-04-05	2 173	3 098	9 846		2 012	17 129	393	43 090	92%
66	Gränby 25:1	Gränbystaden Parkhusen		P												
67	Kvarngärdet 33:2	Storgatan 19, Mejeriet			1912/2000	1 240	2020-12-22		2 504			2 504		40	8 186	100%
Summa Uppsala						215 465		80 519	15 102	11 266	12 691	14 022	133 600	2 493	365 385	93%
Totalt Sverige						808 007		231 498	465 510	33 072	200 747	156 606	1 087 433	18 380	2 481 240	91%

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är klassificerad som projektfastighet per 2020-12-31

²⁾ Hela eller delar av fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam (B) eller Miljöbyggnad (M).

³⁾ I Övrigt ingår utbildning, kultur, hälsa/vård och lager/förråd.

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Effekt av införande av IFRS 16

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

Aktiens direktavkastning, %

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

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

Aktiens totalavkastning, %

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

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter EPRA NNAV.

Antal utestående aktier

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

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %

Periodens resultat exklusive värdeförändringar, i procent av genomsnittligt justerat eget kapital. Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöde på ägarnas kapital i koncernen.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning. Avkastning på totalt kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändring, %

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning. Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöden på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

Avyttringsvärde (EPRA NDV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder. Avyttringsvärde (EPRA NDV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs värde per aktie vid ett avyttringsscenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Belåningsgrad, %

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

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hysesintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr

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

EPRA

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

Fastighetskostnader

Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

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

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

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

Genomsnittlig kapitalbindning, år

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

Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %

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

Genomsnittlig räntebindning, år

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

Justerad belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillrädda fastigheter och med tillägg för sålda ej frånrädda fastigheter vid periodens slut. Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier. Kassaflöde per aktie, kr, används för att belysa Atrium Ljungbergs kassaflöde, och särskilt dess utdelningsförmåga.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter EPRA NAV.

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital vid periodens utgång i procent av balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa Atrium Ljungbergs räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i procent av resultatet per aktie före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt. Utdelningsandel används för att belysa hur stor del av resultatet som skiftas ut till koncernens ägare respektive återinvesteras i verksamheten.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BOA, kvm

Bostadsarea avser byggnadens uthyrbara area för bostäder.

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

EPRA Vakansgrad, %

Hyresvärdet för outhyrda lokaler dividerat med hyresvärde för hela fastighetsbeståndet. Projektfastigheter är exkluderade. EPRA Vakansgrad redovisas i enlighet med EPRA:s definition av vakansgrad, vilket möjliggör jämförelse mellan olika bolag.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, 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 hyrestilllägg (till exempel för fastighetsskatt, värme och el) och bedömd marknads-hyra för vakanta ytor i befintligt skick. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

Jämförbart bestånd

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Jämförbart bestånd används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

LOA, kvm

Lokalarea avser byggnadens uthyrbara area för lokaler.

Lokaltyp

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

Nettouthyrning

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt. Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där omställning planeras eller pågår i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

Projektvinst, %

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

Tomträtter

Nyttjanderätt för tomtmark. Enligt IFRS 16 redovisas tomt-rätter som nyttjanderättstillgång i balansräkningen.

Tomträttsavgäld

Den avgift som betalas för nyttjande av tomtträtt. Betrakts enligt IFRS 16 som räntekostnad i resultaträkningen.

Uthyrbar area, kvm

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

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

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

HÅLLBARHETSRELATERADE DEFINITIONER

Breeam

År ett miljöcertifieringssystem utvecklat i Europa för byggda miljöer. Breeam tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda. Det finns två typer av Breeam-certifieringar; Breeam som avser nyproduktion och Breeam In-Use som avser befintliga fastigheter. Områden som Breeam hanterar delas in i: energi- och vattenanvändning, hälsa, transport, material, avfall, markanvändning, utsläpp, ekologi och ledning (management).

Direkt genererat och fördelat ekonomiskt värde

Genererat värde: Atrium Ljungbergs nettoomsättning och värdeförändringar.

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

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

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

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

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

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

Utdelning till aktieägarna: Periodens utbetalda utdelning.

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

Energiintensitet, kWh per kvm

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

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

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

Gröna hyresavtal, %

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

Miljöbyggnad

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

Olycksfallsfrekvens (LTAR)

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

Scope 1,2 och 3

En metod för att definiera olika områden när man beräknar utsläpp av växthusgaser. Denna metod kommer ifrån den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol.

Scope 1: Verksamhetens direkta utsläpp från källor som kontrolleras av företaget.

Scope 2: Verksamhetens indirekta utsläpp från inköpt energi som el, ånga, värme och kyla som sker hos producenten.

Scope 3: Indirekta utsläpp som verksamheten har som inte omfattats av scope 1 eller 2. Exempelvis inköpta varor och tjänster.

GRI-INDEX

Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning har upprättats enligt GRI Standarder, nivå Core. Vi har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

Förkortningar

GRI: Global Reporting Initiatives

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

SIDA

ORGANISATIONSPROFIL		
102-1	Organisationens namn	82
102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	1
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Omslagets baksida
102-4	Verksamhetsländer	1
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	90-91
102-6	Marknader	1, 70
102-7	Organisationens storlek	1, 26, 158-160
102-8	Personalstyrka	26-27, 145-146
102-9	Leverantörskedja	18, 25, 148-149
102-10	Betydande förändringar i organisationen och i leverantörskedjan	137
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	21
102-12	Externa initiativ om hållbarhet	141
102-13	Medlemskap i organisationer	153
STRATEGI OCH ANALYS		
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	4-6
ETIK OCH INTEGRITET		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	11, 24
STYRNING		
102-18	Styrningsstruktur	82-85
102-22	Styrelsens sammansättning	85, 88
102-24	Tillsättning av styrelsen	82-85
INTRESSENTRELATIONER		
102-40	Intressentgrupper	19, 138
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	145
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	138
102-43	Tillvägångssätt för kommunikation med intressenterna	138
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	19, 139-140

GRI 102: Generella standardredovisningar 2016

först. GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

SIDA

REDOVISNINGSPROFIL		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	137
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och begränsningar	18-19, 139-140
102-47	Identifierade väsentliga områden	16-17, 139
102-48	Reviderad information	137
102-49	Förändringar av rapporteringen	137
102-50	Redovisningsperiod	137
102-51	Datum för senaste redovisningen	137
102-52	Redovisningscykel	139
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	171
102-54	Uttalanden om att redovisningen följer GRI Standarder	137, 170
102-55	GRI-index	170-171
102-56	Extern bestyrkande	157

EKONOMISKA UPPLYSNINGAR

EKONOMISK UTVECKLING			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	16-18, 25, 77, 86-87, 137-140
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	147-148
	201-2	Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter för organisationens aktiviteter orsakade av klimatförändringar	23, 144

ANTIKORRUPTION

GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	16-18, 86-87, 137-140
GRI 205: Antikorruption 2016	205-1	Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk	24-25, 77, 148
	205-3	Antal fall av korruption	148

MILJÖUPPLYSNINGAR

ENERGI			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	16-18, 86, 137-140
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	21-22, 141-142
	302-3	Energiintensitet	21-22, 140-141
UTSLÄPP			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	16-17, 86-87, 137-140
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser [Scope 1]	22-23, 143-144
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser [Scope 2]	22-23, 143-144
	305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp [Scope 3]	22-23, 143-144
	305-4	Utsläppintensitet växthusgaser	21-23, 141-143

GRANSKNING AV LEVERANTÖRER

GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	16-17, 24-25, 86-87, 137-140
GRI 308: Utvärdering leverantörer avseende miljö 2016	308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende miljö	24-25, 149

SOCIALA UPPLYSNINGAR

SIDA

ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR

GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	16-17, 86-87, 137-140
GRI 401: Anställningar 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	26, 145-146

HÄLSA OCH SÄKERHET

GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	16-17, 86-87, 137-140
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1	Hälsa- och säkerhetshanteringsystem	27, 147
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	27, 140, 147
	403-3	Hälsovårdstjänster	27
	403-4	Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	27
	403-5	Arbetsagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	27
	403-6	Främjande av arbetstagarnas hälsa	27
	403-7	Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	26-27, 77
	403-9	Arbetsrelaterade skador	26, 77, 140, 146-147

UTBILDNING

GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	16-17, 26-27, 86-87, 137-140
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-2	Kompetensutveckling och program för vidareutbildning samt stöd för fortsatt anställningsbarhet och bistånd vid anställningens avslut	26-27
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärsutveckling	26-27

MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER

GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	16-17, 86-87, 137-140
GRI 405: Mångfald och jämställdhet 2016	405-1	Mångfald i styrelse och ledning samt bland medarbetare	26-27, 145-146

ICKE-DISKRIMINERING

GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	16-17, 86-87, 137-140
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Antal fall av diskriminering	26

GRANSKNING AV LEVERANTÖRER

GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	16-17, 24-25, 86-87, 137-140
GRI 414: Utvärdering leverantörer avseende sociala kriterier 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats avseende sociala kriterier	24-25, 149

FÖRETAGSSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

SIDA

PRODUKTANSVAR			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	16-17, 86, 137-140
	AL-1	Typ av och antal hållbarhets-/miljöcertifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/anläggningar	21, 145

Kontaktperson: Saga Jernberg, hållbarhetsansvarig, Atrium Ljungberg

E-post: saga.jernberg@al.se

Telefon: 08-615 89 00

TCFD-INDEX

STYRNING	STRATEGI	RISKHANTERING	MÅL OCH MÅTETAL
Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar
<p>A. Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.</p> <p><i>Se sid 23, 74, 137</i></p>	<p>A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.</p> <p><i>Se sid 74, 78, 137</i></p>	<p>A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.</p> <p><i>Se sid 23, 74, 137, 143</i></p>	<p>A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter.</p> <p><i>Se sid 140, 144</i></p>
<p>B. Beskrivning av ledningens roll till avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.</p> <p><i>Se sid 23, 74, 78, 137</i></p>	<p>B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.</p> <p><i>Se sid 74, 78, 144</i></p>	<p>B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.</p> <p><i>Se sid 74, 78</i></p>	<p>B. Redovisning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.</p> <p><i>Se sid 22–23, 143–144</i></p>
	<p>C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.</p> <p><i>Se sid 74, 78, 144</i></p>	<p>C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.</p> <p><i>Se sid 74, 78</i></p>	<p>C. Beskriv organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen.</p> <p><i>Se sid 21–23, 140</i></p>

INFORMATION

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari–mars 2021	2021-04-16
Delårsrapport januari–juni 2021	2021-07-07
Delårsrapport januari–september 2021	2021-10-15
Bokslutskommuniké 2021	februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma genomförs utan fysisk närvaro av aktieägare eller ombud onsdagen den 25 mars 2021. Utövande av rösträtt kommer endast ske genom posttrösning innan stämman.



Produktion: Atrium Ljungberg i samarbete med Narva.

Foto: Mattias Bardå, Christoffer Edling, EIB, Gatun,

Jenette Hägglund, Martin Kelam, Erik Lefvander, Objekt 360,

Pixprovider, Walk the room, White Arkitekter, Manne Widung.

Tryck: Elanders.

EN DEL AV ATRIUM LJUNGBERG:



FORUM
KVARTERET

mobilia



SERVICENTER
ATRIUM LJUNGBERG

CURANTEN

LEVERIET

BAS
BARKARBY



GRÄNBY
STADEN

SLAKTHUSOMRÅDET
SLAKTHUSOMRÅDET
SLAKTHUSOMRÅDET
SLAKTHUSOMRÅDET

SöDeR
HaLL
aR/NA

SICKLA



MONTERINGS
HALLENSICKLA

LIFE
CITY

AL
ATRIUM LJUNGBERG

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

WWW.AL.SE

