



INNEHÅLL

Intro	
2019 i korthet	3
Händelser under 2019	4
Vd har ordet	5
Varför investera	8
Strategisk inriktning	14
Affärsidé och vision	15
Omvärld och trender	17
Strategier	18
Mål och utfall	19
Hållbart företagande	23
Med omsorg om människa och miljö	24
Hållbar stadsutveckling	27
Miljö och resursanvändning	28
Medarbetare	32
Affärsetik	34

Marknadsutblick	38
Transaktionsmarknaden	39
Kontorsmarknaden	40
Detaljhandeln	41
Bostadsmarknaden	42
Vårt fastighetsbestånd	43
Projektinvesteringar	47
Beslutade projekt	49
Möjliga projekt	53
Våra fastighetsområden	56
Stockholm	57
Göteborg	70
Malmö	72
Uppsala	75
TL Bygg	79

Styrning och kontroll	82
Förvaltningsberättelse	83
Risker och riskhantering	87
Finansiering	93
Ordförande har ordet	96
Bolagsstyrningsrapport	97
Styrelsen	101
Ledningen	102
Intern kontroll	103
Aktien och ägarna	105
Finansiella rapporter 2019	107
Innehåll	108
Flerårsöversikt	170
Fastighetsförteckning	173
Definitioner	181
GRI-index	184
Information	186

OM DEN HÄR RAPPORTEN

Atrium Ljungberg redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Rapporten speglar vår verksamhet och integrerar ekonomisk, hållbarhets- och bolagsstyrningsinformation för att ge en övergripande och sammanhängande beskrivning.

Atrium Ljungbergs legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 82–163.

Atrium Ljungbergs hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen omfattar sidorna 15–16, 23–35, 87–92, 149–161. Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning har upprättats enligt GRI Standarder, nivå Core. Vi har även tagit hänsyn till branschtillägget för bygg- och fastighetsbranschen (Construction and Real Estate Sector Supplement, CRESS). Vi har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

OM ATRIUM LJUNGBERG

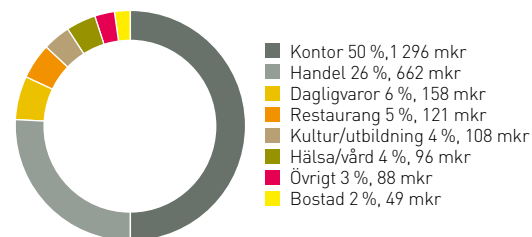
Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter om totalt 1 176 000 kvadratmeter uthyrbar area med ett fastighetsvärde om 49 miljarder kronor.

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 och utbildning.

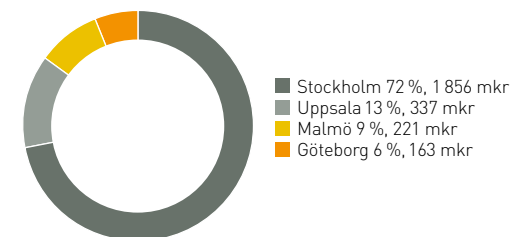
Vi tror starkt på innovation och utvecklandet av framtidens attraktiva platser. Och attraktiva stadsdelar består inte bara av byggnader. Det handlar lika mycket vad som sker inuti och mellan husen.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING MED TYNGDPUNKT INOM KONTOR ...



50 procent av den kontrakterade årshyran avser kontor.

... I STOCKHOLMSOMRÅDET



72 procent av den kontrakterade årshyran avser Stockholm.

Fasadbild från Gränbystaden

PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDENS STAD

Atrium Ljungberg finns representerade i Sveriges fyra storstäder – platser som alla växer och utvecklas i snabb takt. När allt fler människor flyttar till urbana områden ställs nya krav på staden. Att skapa en stadsmiljö som är socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar är en nödvändighet – och ansvaret på oss som stadsutvecklare är stort. Ta del av våra perspektiv på hur vi skapar framtidens stad.



STADENS NYA DESTINATIONER

När vi utvecklar framtidens attraktiva stadsdelar fokuserar vi på att skapa det bästa stadslivet.
Se sidan 12



STADEN SOM TJÄNST

Nu adderar vi ett digitalt lager till våra fysiska platser för att göra dem ännu bättre att leva i.
Se sidan 21



TALANGSTADEN

Hur kan ett levande stadsliv bidra till att framgångsrika företag attraherar internationella talanger?
Se sidan 36



EN HÅLLBAR KVARTERSSTAD

När staden växer ställs nya krav på hållbara och effektiva lösningar inom bland annat matproduktion och transporter.
Se sidan 45



Dieselverkstaden i Sickla

2019 I KORTHET

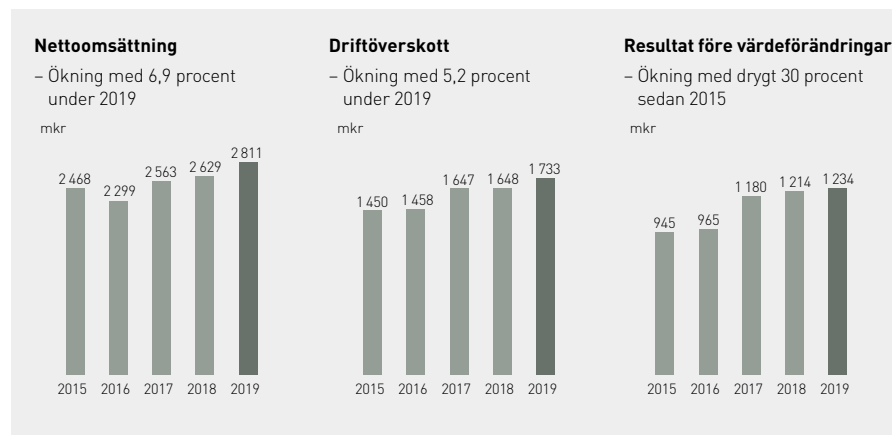
- › **Nettoomsättningen** ökade till 2 811 mkr (2 629) varav hyresintäkter ökade till 2 577 mkr (2 412).
- › **Driftöverskottet**¹⁾ från fastighetsförvaltningen ökade till 1 733 mkr (1 648), exklusive effekterna av införandet av IFRS 16, en ökning med 5,2 procent. Ökningen beror främst på tillskott från färdigställda projekt samt nyuthyrningar och omförhandlingar.
- › **Resultat före värdeförändringar** ökade till 1 234 mkr (1 214).
- › **Orealiserade värdeförändringar** förvaltningsfastigheter uppgick till 2 283 mkr (2 516) och förklaras i huvudsak av marknadens sänkta avkastningskrav på vissa delmarknader och ökade driftnetton. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -90 mkr (-70) till följd av lägre marknadsräntor.
- › **Periodens resultat** uppgick till 2 807 mkr (3 453). Minskningen förklaras främst av värdeförändringar på fastigheter och skatt.
- › **Nettouthyrningen** uppgick till -82 mkr (144) varav -46 mkr (92) avsåg projektfastigheter. Flera av uppsägningarna rör fastigheter som förbereds för projekt, där -85 mkr avser Tranbodarne 11, Katarinahuset i Slussen, där tomställning pågår inför ombyggnation.
- › **Fastighetsförvärv** uppgick till 1 174 mkr (1 727) och fastighetsförsäljningar uppgick till 1 031 mkr (2 662).
- › **Prognosen för 2020** uppgår till 1 200 mkr för resultat före värdeförändringar. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 948 mkr, motsvarande 7,29 kr/aktie.
- › **Styrelsen** föreslår en utdelning om 5,00 kr/aktie (4,85).

Nyckeltal ¹⁾	Helår 2019	Helår 2018
Fastighetsvärde, mkr	48 509	44 201
Överskottsgrad, %	67	68
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,6
Börskurs, kr per aktie	226,00	152,00
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr per aktie	215,12	194,82

Finansiella mål¹⁾

Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år	1 810	1 758
Avkastning på eget kapital, >10 % över tid	12,9	17,7
Belåningsgrad, <45 %	41,7	41,9
Räntetäckningsgrad, > 2,0 ggr	4,4	5,0

¹⁾ Driftöverskott och andra resultatmått som påverkas av införandet av IFRS 16 redovisas i kommentarer till jämförelser mellan perioder exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. Detta innebär att resultatmått som exempelvis driftöverskottet i kommentarer skiljer sig åt mot vad som står i resultaträkningen. Effekten av IFRS 16 utgörs av att tomträttsavgälden 2019 redovisas som en finansiell kostnad istället för som en del av kostnader för fastighetsförvaltningen. Samtliga nyckeltal för 2019 beräknas exklusive effekter av införandet av IFRS 16. För fullständig nyckeltalstabell se sidan 172 och för definitioner se sidorna 181–183.



Saluhallen i Urban Deli

HÄNDELSER UNDER 2019

BYGGSTARTER UNDER ÅRET



Under året byggstartade vi tre projekt: BAS Barkarby i Järfälla om cirka 25 000 kvadratmeter, Life City i Hagastaden om cirka 27 500 kvadratmeter och det första bostadsrättskvarteret på Nobelberget i Sickla med 68 lägenheter. Dessutom har ombyggnationer startats i Panncentralen i Sickla, sista etappen av Forumkvarteret i centrala Uppsala och Sickla Galleria etapp IV.

STRATEGISK FÖRSÄLJNING AV HYRESBOSTÄDER



Vi har sedan länge en stark förankring i Kista, främst genom våra kontorsfastigheter. Hyresbostäderna skilde sig från våra övriga verksamheter och då intresset för att förvärva dem var stort valde vi att sälja.

TILLTRÄDE SLAKTHUSOMRÅDET



I maj godkändes avtalet mellan Atrium Ljungberg och Stockholms Stad i kommunfullmäktige avseende affären i Slakthusområdet. Tillträde av den första etappen med 14 fastigheter upplåtna med tomträtt om 51 000 kvadratmeter uthyrbar area skedde i början av juni. Vi har också en option på 32 000 kvadratmeter uthyrbar area i området efter att en ny detaljplan vunnit laga kraft och möjlighet att avropa markanvisningar om totalt cirka 100 000 kvadratmeter BTA.

FLERA STORA UTHYRNINGAR



Under året har uthyrningar om totalt 73 000 kvadratmeter genomförts i hela vårt fastighetsbestånd. Den större uthyrningen var Nordic Choice Hotels som under hösten valde att utöka sin yta med 3 000 kvadratmeter för sitt nya hotell Tapetfabriken i Sickla.

INKLUDERADES I EPRA INDEX



Vi kan med glädje notera att vår aktie från och med den 23 september 2019 inkluderas i EPRA Index, ett globalt index bestående av cirka 500 fastighetsbolag. Detta har medfört ett ökat intresse för bolaget och varit positivt för likviditeten i vår aktie.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING, MKR

1174 | 1031



VD HAR ORDET

ETT DECENNIUM AV FÖRÄNDRING

Med en växande befolkning i storstäder är innovationsförmåga och hållbarhetsfokus två ingredienser som krävs för att utveckla stadsmiljöer där människor trivs och mår bra. Under året har vi stärkt vår organisation för att möta dessa krav och för att långsiktigt kunna investera två miljarder per år i egna utvecklingsprojekt.

De senaste decennierna har Atrium Ljungberg gjort stora strategiska förändringar. Vi har sålt fastigheter på platser utanför landets fyra storstäder och fastigheter där vi inte ser möjlighet till en långsiktig utveckling i linje med vår vision. Vi har avyttrat handel till förmån för kontorsfastigheter, utökat projektportföljen från 5,5 miljarder till 28 miljarder och förfinat vår stadsutvecklingsstrategi. Vi har även tagit det första steget in på bostadsrättsmarknaden. På tio år har vi ökat vårt fastighetsvärde från knappt 20 till 49 miljarder, det vill säga 161 procent.

Under året som gått har vi lagt stort fokus på att rusta vår organisation för att långsiktigt kunna investera två miljarder kronor om året i egna utvecklingsprojekt. Detta har bland annat skett genom rekrytering av fler affärsutvecklare och projektledare. Vår omvärld förändras i snabb takt vilket blir särskilt tydligt när man tittar på människors livsstil och konsumtionsmönster. Med bakgrund av detta tillsatte vi under 2019 även en helt ny tjänst inom affärsutveckling med ansvar för innovation och nya digitala tjänster. Jag är stolt över att vi vågar satsa nytt och är övertygad om att det behövs för att vara relevant i framtiden.

VD HAR ORDET

STARK PROJEKTPORTFÖLJ

Under 2019 har vi fortsatt ta stora steg mot vår vision – alla vill leva i vår stad. Mest tydligt blir detta då man tittar på vår projektportfölj, som möjliggör investeringar om 28 miljarder kronor. 23 miljarder av dessa är belägna vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet. I den ökande urbaniseringen blir spårbunden trafik allt viktigare. Vi ser att kontorsfastigheter med direkt anslutning till tunnelbana har cirka 30 procent högre hyresnivåer än motsvarande kontorsprodukt bara en kilometer längre bort. Våra investeringar i kommuner med stark tillväxt skapar också trygghet på lång sikt.

Ett mycket viktigt tillskott till vår projektportfölj var affären med Stockholms stad avseende Slakthusområdet. Här har vi fått förtroendet att utveckla platsen med kontor, bostäder, utbildning, service och kultur. Under 2019 tillträdde vi de första dryga 50 000 kvadratmetrarna och vi har möjlighet att tillträda ytterligare cirka 30 000 kvadratmeter inom två år. Därtill har vi även möjlighet att avropa markanvisningar om cirka 100 000 kvadratmeter BTA. En del i överenskommelsen med Stockholms stad innebär att vi åtog oss att aktivera platsen i ett tidigt skede. Som ett led i detta har vi under året genomfört en rad uppmärksammade events, däribland konferensen Brilliant Minds blockparty och Parkteaterns föreställningar i Förbindelsehallen.

SICKLA UTVECKLAS VIDARE

Sickla är ett av våra mest prioriterade områden med en stor del av vår framtida projektportfölj. Här pågår just nu ett intensivt utvecklingsarbete för att göra Sickla till en förlängning av Stockholms innerstad. Vi har landat en ny vision för framtida utveckling och vi arbetar aktivt tillsammans med kommunen för att under året starta ett nytt detaljplanearbete med syfte att skapa en tätare stadsmiljö med mer kontor och bostäder.

I skrivande stund har vi fyra omfattande projekt igång i Sickla. På Marcusplatsen, i hjärtat av Sickla, bygger vi nya Hotell Tapetfabriken åt Nordic Choice Hotels. Det är mycket glädjande att de under hösten valde att utöka sin satsning och addera cirka 80 hotellrum till sitt hyresavtal vilket därmed omfattar 220 rum. Invigningen beräknas ske

våren 2021 och hotellet utgör en mycket viktig pusselbit i utvecklingen av Sickla.

Curanten står klar under hösten 2020. Det kommer att bli Sicklas nav för vård och hälsa, strategiskt placerat direkt i anslutning till gallerian och kollektivtrafiknoden där bussar, Tvärbanan, Saltsjöbanan och kommande tunnelbana möts. Vi har även påbörjat arbetet med om- och påbyggnaden av Sickla galleria. Här adderar vi cirka 200 parkeringsplatser som ska tillgodose det ökade parkeringsbehovet som uppkommer då vi tillför en stor mängd kontorsarbetsplatser i Sickla, men även cirka 3 000 kvadratmeter ny handelsyta.

Slutligen vill jag lyfta vårt bostadsrättsprojekt på Nobelberget i Sickla. Det första kvarteret, som omfattar 68 lägenheter, sålstartades hösten 2018 och i skrivande stund har förhandsavtal tecknats för 65 procent av lägenheterna. Det första kvarteret blir inflyttningsklart i höst och jag ser väldigt mycket fram emot att välkomna våra första bostadsköpare till Nobelberget!

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

AVTAL I SLUSSEN

Under 2019 har vi arbetat aktivt tillsammans med Stockholms stad för att hitta en lösning som skulle möjliggöra uppförandet av nya Nobel Center i Slussen och i februari 2020 blev detta offentligt. Vi har nått en överenskommelse som innebär att Atrium Ljungberg återlämnar markanvisningen Hamnmästaren om cirka 20 000 kvadratmeter BTA framför vår fastighet Glashuset. Som kompensation erhåller vi nya markanvisningar vid Slussen, dels för den nya handelsplatsen om 8 000 kvadratmeter LOA som angränsar till kommande Mälarterrassen, dels cirka 4 500 kvadratmeter BTA för ett hotell som planeras uppföras ovanpå tunnelbaneuppgången vid Södermalmstorg. Överenskommelsen inkluderar även markanvisningar i Hagastaden om dels cirka 23 000 kvadratmeter BTA för kontor, dels cirka 310 lägenheter och slutligen cirka 4 000 kvadratmeter BTA i Slakthusområdet för kontor eller hotell. Projekten bedöms genomföras mellan åren 2023–2030. I och med bytet av



markanvisningar, som skedde efter balansdagen, ökar vår projektportfölj från 28 till 32 miljarder kronor.

Vi är en av de största fastighetsägarna vid Slussen och vill vara med och bidra till platsens utveckling och attraktivitet. Ett Nobel Center på platsen blir en viktig pusselbit och ett kultur- och vetenskapshus med publik verksamhet stämmer väl överens med såväl vår som stadens vision för platsen. Jag är väldigt stolt över att vi kunnat bidra till att möjliggöra Nobel Center i Slussen.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING UNDER 2019

Under 2019 valde vi att sälja vårt bostadsbestånd om dryga 400 hyreslägenheter i Ärvinge, Kista i norra Stockholm. Atrium Ljungberg har varit verksamma i Kista under lång tid och har en stark förankring på platsen, främst i form av flertalet kontorsfastigheter. Hyresrätterna i Ärvinge är färdigutvecklade och skiljer sig mycket från våra övriga fastigheter i området vilket gjorde försäljningen till ett naturligt steg. Intresset för att förvärva bostäderna var stort

VD HAR ORDET

och vi gjorde en riktigt bra affär vilket i sin tur gav oss möjlighet att återinvestera på delmarknader där vår stadsutvecklingsstrategi ger större utväxling.

FRAMTIDSUTSIKTER OCH HANDELNS UTVECKLING

Atrium Ljungberg har goda förutsättningar framåt. Vi finns på starka delmarknader i Sveriges fyra storstäder och har en fantastisk projektportfölj som möjliggör tillväxt över tid.

Handelns strukturomvandling är en utmaning där vi sett stora förändringar i konsumtionsmönster under de senare åren. Vi följer utvecklingen noga och arbetar aktivt med att utveckla vårt erbjudande i linje med kundernas förväntningar. Vi noterar en omsättningsökning på våra platser under året om totalt 3,3 procent. Det visar styrkan i våra platser. De ligger i några av landets starkaste tillväxtområden med stora flöden av människor varje dag. Vår strategi går ut på att skapa hållbara, attraktiva platser med en blandning av handel, kontor, bostäder, service och kultur.

"Under 2019 fick vi Nacka stads hållbarhetspris för vårt långsiktigt hållbara stadsutvecklingsarbete i Sickla"

INTENSIFIERAT HÅLLBARHETSFOKUS

Vi är med i FN:s Global Compact och stödjer dess principer och jag är övertygad om att vår verksamhet kan bidra till att FN:s globala hållbarhetsmål nås. Under de senaste åren har vi gjort stora hållbarhetsinvesteringar i bolaget och 2019 var inget undantag. Vi har utökat satsningen på såväl solceller som laddplatser för elbilar. Numera har vi en av Stockholms största anläggningar för solceller i Sickla och den största i Malmö. Under året som gick fick vi även stor uppmärksamhet för det unika energisystem vi implementerat i våra fastigheter i Göteborg. Vinsterna med det nya systemet är flera, bland annat halveras utsläppen av koldioxid. Det känns spännande att vara med och utveckla en helt ny typ av klimatsmart energilösning.

På våra platser är livsmedel en viktig komponent och intresset för närproducerad, ekologisk mat ökar. Därför är det extra roligt att vi under året lanserat samarbetet med Cubegreens som odlar grönsaker och örter hydroponiskt

i en container i Sickla. Hydroponisk odling innebär att ingen jord används och att växterna får sin näring direkt från vatten. Våra hållbarhetssatsningar i Sickla, där vi integrerar ekologiska och sociala dimensioner i stadsutvecklingen, har fått mycket uppmärksamhet och ledde till att vi under 2019 fick utmärkelsen Nacka stads hållbarhetspris.

RESULTAT OCH PROGNOSE

Resultatet för 2019 ligger i nivå med vår förväntan och vi redovisar ett resultat före värdetförändringar om 1 234 miljoner kronor. Vi har de senaste åren haft ett stabilt resultat, helt i linje med våra strategiska vägval. Vi har sålt en del fastigheter till förmån för projektfastigheter som kommer att ge större ekonomisk utväxling på längre sikt. Nettoförsäljningarna har också inneburit att vi stärkt vår balansräkning och vid årsskiftet uppgick vår belåningsgrad till 42 procent. 2020 kommer också att präglas av ett stabilt resultat då vi prognostiserar ett resultat före värdetförändringar om 1 200 miljoner kronor. Under 2021 färdigställs större projekt och därmed får vi ett större driftnettotillskott från färdigställda projekt.

2019 har varit ett intensivt år. Mycket fokus har lagts på att rusta organisationen för framtiden och jag är stolt över de många riktigt fina rekryteringar vi gjort. Det är verkligen en förmån att få komma till jobbet och varje dag träffa alla drivna och engagerade medarbetare som inte bara gör ett fantastiskt jobb utan också, var och en, bidrar till vår starka företagskultur.

Jag vill rikta ett stort tack till alla kunder, medarbetare och samarbetspartners för allt engagemang under 2019!

Annica Ånäs, verkställande direktör





VARFÖR INVESTERA

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 ökar. 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 ten" i vårt stadsutvecklingsarbete, som innebär att det alltid ska finnas minst tio anledningar att besöka en plats.

Vårt fokus är hållbara stadsmiljöer med ett blandat innehåll av kontor, handel, bostäder, 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, våra aktieägare och samhället.

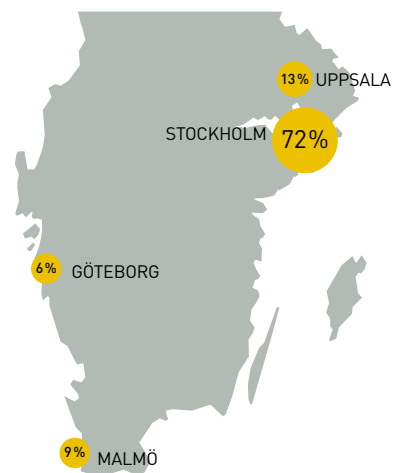


Visionsbild Slakthusområdet

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

VARFÖR INVESTERA



... 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 miljömässigt, ekonomiskt och socialt perspektiv – det höjer också områdenas attraktivitet och skapar värde för såväl hyresgäster som kommuner och ökar värdet på vårt bolag.

... MED EN FANTASTISK PROJEKTPORTFÖLJ ...

Sedan fusionen mellan Atrium Fastigheter och Ljungberggruppen 2006 har vår projektportfölj mer än fyrdubblats och idag har vi möjlighet att investera hela 28 miljarder kronor i egna fastigheter och 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 28 miljarder kronor i portföljen ligger utvecklingsprojekt motsvarande 23 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 tunnelbaneanslutningen 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.

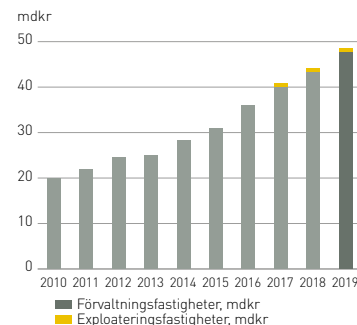
Möjlighet att investera

28

miljarder kronor i egna fastigheter
och markanvisningar

Fastighetsvärde över tid

– Mer än fördubblat fastighetsvärde under de senaste tio åren



... SOM BORGAR FÖR EN FORTSATT LÅNGSIKTIG TILLVÄXT I BOLAGET

Över de senaste tio åren har resultatet före värdetförändringar i bolaget ökat med 85 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 161 procent. Vårt mål om att investera två miljarder kronor per år, med 20 procent i projektvinst för ny- och tillbyggnader skapar värdetillväxt i bolaget.

VARFÖR INVESTERA

VI ÄR REDO ATT SKAPA FRAMTIDENS STAD

Utvecklingen i samhället har aldrig gått så snabbt som nu. Med våra fysiska platser som grundplattformar 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 fokuserar vi på att addera 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.

Vi har under det senaste året rustat oss för att möta utvecklingsbehoven, blanda annat genom att rekrytera nya kompetenser i bolaget. 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. Vi vet till exempel att våra kunder i allt större utsträckning ser arbetsplatsen som en viktig del av varumärket och ett kraftfullt rekryteringsverktyg. De efterfrågar helhetslösningar i varje steg och är i ständig förändring vilket driver mot kortare framförhållning och större flexibilitet. Förändringen ställer stora krav på oss som fastighetsägare att kunna möta våra kunder. Men det skapar också nya affärsmöjligheter och vi vill vara med och driva utvecklingen framåt.



VARFÖR INVESTERA

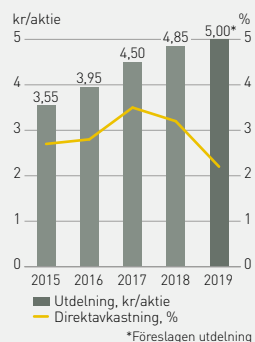
FYRA SKÅL ATT ÅGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

STABIL DIREKTAVKASTNING

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

Utdelning och aktiens direktavkastning

– Bolaget har aldrig sänkt utdelningen

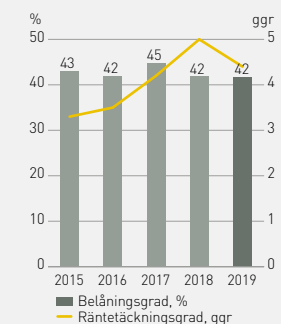


LÅG FINANSIELL RISK

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

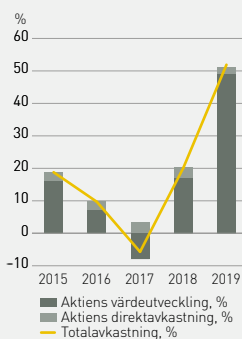


MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDETILLVÄXT

Med en planerad investeringstakt på två miljarder kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid. Under de senaste fem åren har totalavkastningen uppgått till i genomsnitt 19 procent per år.

Aktiens totalavkastning

– Totalavkastning 54 procent under 2019



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 verksamhetspåverkan på människor och miljö.



PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDENS STAD



STADENS NYA DESTINATIONER

När vi utvecklar framtidens attraktiva stadsdelar fokuserar vi på att skapa det bästa livet mellan husen.

I Sverige har befolkningen i storstäderna ökat snabbt under de senaste femtio åren samtidigt som glesbygdskommuner har minskat dramatiskt. Många människor från andra delar av världen har också kommit till Sverige och även de har oftast valt att bosätta sig i de större städerna. Den snabba tillväxten ledde till likformade städer, där bilvägar mellan bostad och arbete oftast prioriterades före människan, och där förtätning i stället för utbredning sågs som rimliga lösningar för komplexa behov.

Städerna och kvarteren som skapades blev ofta svåra att leva i, de begränsade människor i stället för att ge dem utrymme och beskar deras fantasi istället för att bejaka den. Såväl själ och charm som gemenskap och omtanke offrades och tvingade fram hårda och ovänliga miljöer utan skönhet eller utrymmen att vila i.

Det här var effekter som den danske arkitekten Jan Gehl redan 1971 skrev om i sin bok "Livet mellan husen". Boken fick ett enormt gensvar i hela västvärlden och budskapet var omöjligt att missförstå: mångfald och variation var nödvändiga ingredienser för att skapa en levande stad och att det inte är själva husen som är det viktiga utan ytorna och aktiviteterna mellan dem. Att det i själva verket är platserna som ger möjligheter till möten mellan människor som är det verkligt betydelsefulla för hur människor trivs i en stadsmiljö.



”

Vi på Atrium Ljungberg har som idé att utveckla stadsdelar och vi gör det med stöd av vår vision "alla vill leva i vår stad"

Jon Alleson, affärsutvecklingsansvarig
stadsinnovation på Atrium Ljungberg.

– *Vi på Atrium Ljungberg har som idé att utveckla stadsdelar och vi gör det med stöd av vår vision "alla vill leva i vår stad", en tanke formad just av förståelsen för att det är människor och deras livslust och drivkrafter som gör en plats attraktiv, säger Jon Alleson, affärsutvecklingsansvarig för stadsinnovation på Atrium Ljungberg. Jon har bland annat varit en drivande kraft i vårt utökade fokus på kulturen i stadsbilden.*

– *När vi utvecklar våra platser är ett levande kulturinnehåll en central pusselbit. Eftersom vi ofta utvecklar och äger större sammanhängande områden så har vi möjligheten att satsa på olika typer av inslag som tillsammans stärker helheten. Att urbana stadsdelar som Sickla och Slakthusområdet ska ha*

arenor och scener som kan fungera för olika innehåll, många timmar på dygnet, är något som vi har med oss in redan i planeringsstadiet, fortsätter Jon.

För att en plats ska locka människor under hela året och alla tider på dygnet behöver det finnas många anledningar att vara där. Atrium Ljungberg utgår därför ifrån konceptet "the power of ten" – att det ska finnas minst tio skäl att besöka platsen. Detta innefattar bland annat aktivitetsmöjligheter för sport och lek, kultur och lärande, mat och uteserveringar samt lugna oaser. Allt tillsammans skapar ett folkliv över hela dygnet som i sin tur bidrar till att skapa en trygg plats.

PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDENS STAD

I planeringsarbetet av de stora stadsutvecklingsprojekten i Sickla och Slakthusområdet har vi valt att samarbeta med den internationellt erkända arkitektbyrån Gehl, som grundades år 2000 av Jan Gehl. Vi delar helt enkelt grundidén om den stora betydelse som fysiska platser spelar i människors liv och att allt börjar och slutar med livet mellan husen.

Kristian Skovbakke Villadsen, Partner & Director på Gehl, har varit inblandad i arbetet med både Sickla och Slakthusområdet och ser stor potential i båda platserna.

– Atrium Ljungberg har med Sickla och Slakthusområdet skapat fantastiska exempel på hållbar stadsplanering. Genom att omprogrammera och förtäta den existerande stadsstrukturen stöds och stärks den befintliga infrastrukturen, kollektivtrafiken och – kanske viktigast – ett hållbart stadsliv. Gehl har under det senaste året gjort en resa tillsammans med Atrium Ljungberg, Nacka kommun och Stockholms stad med en serie workshops, studiebesök och masterplaner för att utforska vad som krävs för att skapa en aktiv stadsdel. På senare år har Stockholmsområdet fått flera bra bostadsområden och även kontors- och handelsområden, men väldigt få exempel på nya stadsdelar där bostäder, kontor och handel smälter samman med kultur och utbildning och skapar en destination i form av en ny aktiv stadsdel, säger Kristian.

Redan idag kan vi tydligt se hur influenser och erfarenheter från några av vår samtids största och mest framgångsrika stadsplaneringsprojekt i Gehls regi kommer att påverka Stockholms kommande innerstadsdelar. Det syns i utformningen av de tänkta kvarterens många mötesplatser och stråk men också i de gröna punkter som ersätter stora torg. Extra tydligt blir det när man följer de lugna gågatorna där cyklar och gående får återerövra de platser i staden som biltrafiken tidigare hade företrädde till. Det finns en stark intention att våra platser ska vara så sammankopplade att människor kan nå alla delar med cykel eller till fots.

I det gemensamma arbetet har även de gamla industri- miljöernas strukturer och material fått finnas kvar och bilda både stomme som inspiration för de nya ytor som ska ge plats för ytterligare människor. Mest påtagligt är alla de synliga attribut som till exempel den rika mängden bevarat



Visionsbild Slakthusplan i Slakthusområdet

handslaget tegel i fasader och olika detaljer från den industriella epok under vilken många av byggnaderna uppfördes.

– Såväl Slakthusområdet som Sickla kommer att bli platser som människor aktivt väljer för att bo och arbeta i eller besöka, helt enkelt för att de är skapade för att göra människors liv både större och mer innehållsrika samtidigt som de ger möjligheter att också lösa utmaningen som våra livpussel ställer oss alla inför. Men här är också uppfattningen stark att vackra miljöer verkligen påverkar oss i hur vi ser på världen och även gör oss mer välvilligt inställda till varandra, kanske till och med till lyckligare och mer kreativa människor, säger Jon. ■

KORT OM GEHL

Gehl är en rådgivningsverksamhet som arbetar med stadsplanering, offentliga rum, stadsliv och arkitektur som sätter människan i centrum. Gehl har sedan år 2000 arbetat internationellt i över 250 städer och har idag kontor i Köpenhamn, New York och San Francisco. Gehl har som mission att skapa städer för människor och tar i sitt arbete utgångspunkt i mångårig forskning om hur den fysiska miljön påverkar människors livskvalitet.

STRATEGISK INRIKTNING



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, våra aktieägare och samhället.

AFFÄRSIDÉ

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

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.

VISION

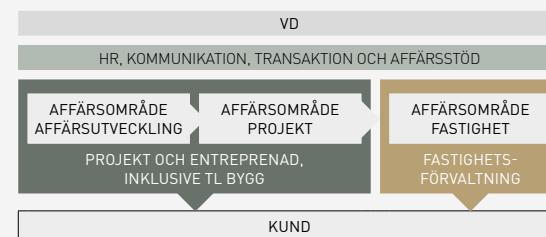
ALLA VILL LEVA I VÅR STAD

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 trivas. Där människor väljer att leva – där lever också staden.

ORGANISATION I LINJE MED VISIONEN

Vår organisation är utformad för att stödja vår affärsmodell och vårt sätt att skapa hållbara stadsdelar med fokus på värdetillväxt, att finnas nära våra 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 våra fastigheter och områden sker lokalt med egna medarbetare på plats.



VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING

**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 affärs-möjligheter.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNING

Vi utvecklar och förvaltar för att äga en lång tid framöver. Förvärv av nya fastigheter och mark genomförs om vi kan uppnå strategiska fördelar och goda driftnettotillskott eller 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 i externa lägen.

VÄRDESKAPANDE FÖR INTRESSEENTER**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.

**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 Ljungberg och dess ägare.

**SAMHÄLLE**

Vi skapar hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, vistas, arbeta och bo över tid. Vi tillvaratar 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, handel, service, bostäder, utbildning och kultur och vi tar stort ansvar för en plats vad gäller trygghet, service och parker.

**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.

OMVÄRLD OCH TRENDER

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. Bolag 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.

Så kallad 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, även om den i Sverige inte förväntas slå lika hårt mot den fysiska handeln som exempelvis i USA. I Sverige ser vi den största ökningen inom dagligvaruhandeln där e-handeln idag står för cirka två procent. Trots en minskad tillväxt inom butikshandeln noterar vi ingen avmatning i konsumtionen totalt sett, tvärtom. Den stora skillnaden är på vilket sätt vi handlar och vad vi väljer att lägga pengar på. Efterfrågan på mat, dryck och nöjen stiger medan konfektionssidan och hemelektronik tappar till e-handeln. Det finns dock en växande synergi mellan e-handel och fysisk handel där e-handlare i allt större utsträckning väljer att starta fysiska butikenheter som komplement för att bygga relation med sina kunder.

Vi noterar en tydlig förändring i människors sätt att konsumera. 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 när-odlad 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.

FLEXIBILITET OCH ÖKADE KRAV PÅ SERVICE

I digitaliseringens fotspår ökar människors krav på flexibilitet och service. Trenden finns 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. Smarta telefoner, bärbara datorer och ständig uppkoppling gör det enkelt att jobba varifrån som helst. Idag är flexibilitet och möjlighet att sköta delar av arbetet på distans närmast en hygienfaktor och en grundläggande förutsättning för att vara en attraktiv arbetsgivare.

Allt fler föredrar kortare uppdrag framför en fast anställning. Anställningsformer så som vi är vana att se dem står inför en stor förändring då företagen i allt större utsträckning kompletterar sin personalstyrka med tillfälliga resurser. För att klara en så omfattande förändring på våra arbetsplatser kommer också kraven på ledarskap att öka. Framgångsrika ledare kommer att vara de som fokuserar på individens självledarförmåga och att skapa en stark företagskultur.

En annan stark trend är kraven på service. Kunder är allt mer välinformerade och kritiska, de vet vad god service är och förväntar sig snabb leverans. Ett dåligt bemötande kan vara förödande för ett företag då recensioner sprider sig blixtn snabbt via sociala medier. Vi ser också att kraven på individanpassad service ökar. Vi 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.

TEKNISK UTVECKLING OCH DIGITALISERING

Logiken för värdeskapande förändras i takt med att tekniken utvecklas och nya ekosystem skapas. Nya produkter, tjänster, beteenden och affärsmodeller uppstår i spåren av denna



LEVERIET

Leveriet är ett koncept för paketutlämning med syfte att integrera den växande e-handeln i de fysiska miljöerna, öka servicen och säkra köppplevelsen hela vägen från nätköp till upphämtning av paket.

Med Leveriet vill vi vara med och driva utvecklingen där e-handeln och den fysiska handeln integreras. Det ger oss också möjlighet att testa och utveckla helt nya tjänster.

utveckling. Fysiska varor transformeras till digitala tjänster och i allt snabbare takt skapas nya fenomen som exempelvis delningsekonomi, där varor och tjänster kan säljas, köpas, sam- ägas, bytas eller återbrukas. Delningsekonomi 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.

Dessa rörelser är tydligast i våra storstäder. Det är av stor vikt att vi som fastighetsägare är lyhörda i denna förändringsprocess för att hela tiden vara rätt positionerade. Grunden för framgångsrik stadsutveckling är att ha tydliga och långsiktiga strategier för framtiden.

STRATEGI

STRATEGI MED FOKUS PÅ VÄRDETILLVÄXT

Vår strategi hjälper oss 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 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.

UTVECKLA ATTRAKTIVA STADSMILJÖER

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

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.

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.

FASTIGHETER OCH BYGGRÄTTER

Vi ska utveckla och förädla fastigheter och byggrätter.

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

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.

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 skapa värdetillväxt över tid.

ENGAGERADE MEDARBETARE

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

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



Visionsbild från Slakthusområdet

MÅL FÖR LÖNSAMHET OCH HÅLLBART FÖRETAGANDE

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

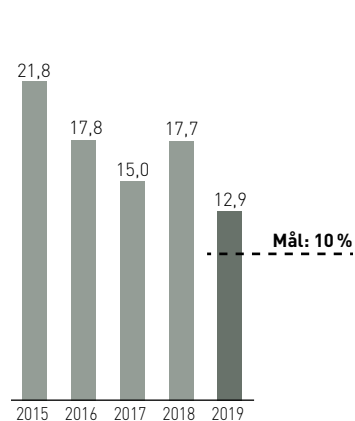
Utvecklingen av resultatet är nyckeln till vår framgång. Tillsammans med värdetillväxten från investeringarna lägger det grunden till avkastningen.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Mål: 10%

Utfall: 13% ✓

Avkastning på eget kapital ska vara minst tio procent över tid (nytt mål från och med 2019).

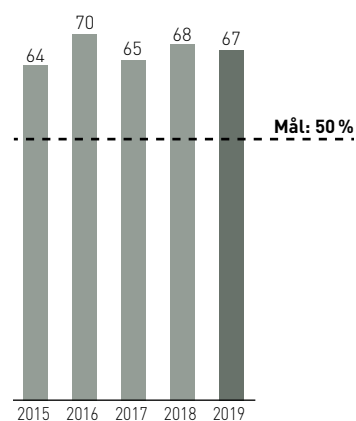


AKTIEUTDELNING

Mål: 50%

Utfall: 67% ✓

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



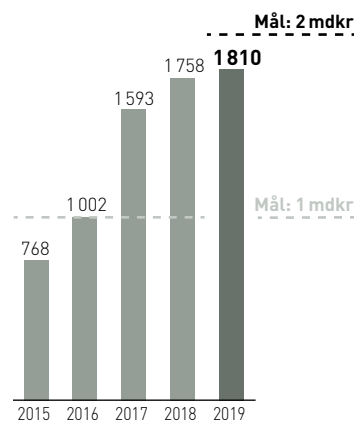
Årets föreslagna utdelning
5,00
kr/aktie

INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

Mål: 2 000 mkr

Utfall: 1 810 mkr

Investeringar i egna fastigheter ska uppgå till minst två miljarder kronor per år (höjt mål från och med 2019).



LÅNGSIKTIG STABILITET

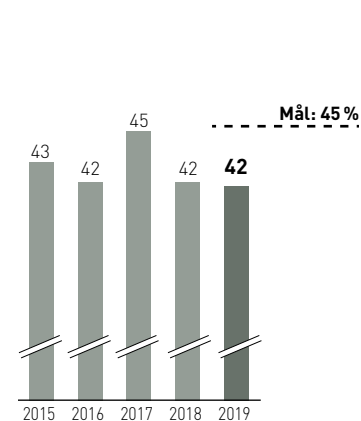
Bolagets kapitalbas ska vara stark för att bidra till långsiktig stabilitet och skapa förutsättningar för att göra goda affärer i olika marknadssituationer.

BELÅNINGSGRAD

Mål: 45%

Utfall: 42% ✓

Belåningsgraden ska inte överstiga 45 procent (nytt mål från och med 2019).

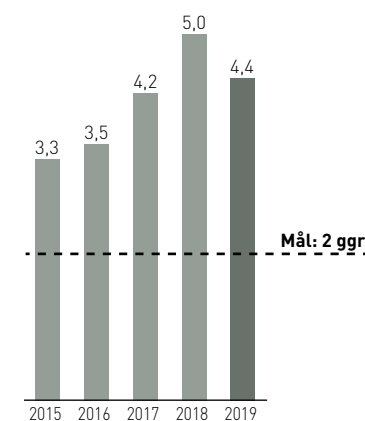


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Mål: 2 ggr

Utfall: 4,4 ggr ✓

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr.



MÅL OCH UTFALL

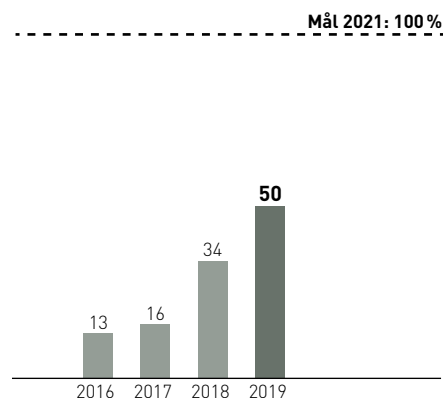
HÅLLBART FÖRETAGANDE

Vi förstärker successivt vårt fokus på hållbart företagande. Sedan 2011 certifierar vi större nybyggnationer. Vi går nu vidare och certifierar hela vårt bestånd och har utvecklat vårt mål till att omfatta såväl nyproduktion som befintliga byggnader.

ANDEL CERTIFIERADE FASTIGHETER

Mål 2021: 100 %**Utfall: 50 %**

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



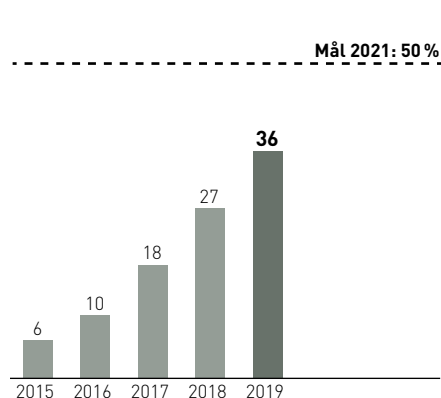
Vi har valt att miljöcertifiera våra byggnader enligt miljöklassningssystemet Breeam. Våra bostäder ska certifieras enligt Miljöbyggnad. Läs mer på sidan 28.

År 2021 ska 100 procent av våra byggnader vara certifierade enligt Breeam eller Miljöbyggnad. Projektfastigheter och fastigheter förvärvade de senaste två åren är undantagna och ingår inte i målet.

GRÖNA HYRESAVTAL

Mål 2021: 50 %**Utfall: 36 %**

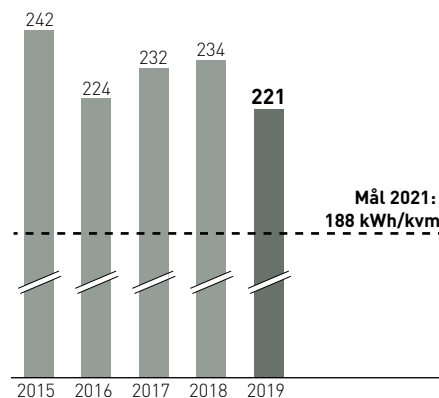
Vid utgången 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra.



MINSKA ENERGIANVÄNDNINGEN (KWH/KVM)

Mål 2021: 188 kWh**Utfall: 221 kWh**

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

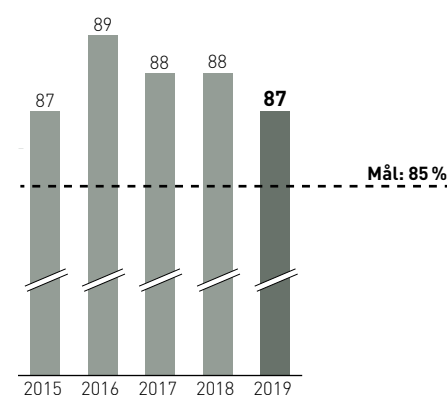


Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 procent. Mellan 2014 och 2019 minskade energianvändningen med 18 procent per kvadratmeter. Ökningen av energianvändningen 2018 berodde på den varma sommaren som därmed ökade behovet av kyla i fastigheterna.

MEDARBETARINDEX

Mål: 85 %**Utfall: 87 %** ✓

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



För sjunde året i rad har Atrium Ljungberg utsetts till en av Sveriges bästa arbetsplatser, i kategorin medelstora organisationer.



Vi deltar sedan 2011 i Great Place to Works® (GPTW) utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser". Vår målsättning är att minst nå ett genomsnittligt index på 85 procent. Resultatet omfattar inte TL Byggs medarbetare.

PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDENS STAD



STADEN SOM TJÄNST

Genom att addera ett digitalt lager över våra fysiska platser kan de bli ännu mer smidiga och attraktiva för människorna som lever där.

Som stadsutvecklare är vi på Atrium Ljungberg experter på att utforma fysiska miljöer. Vi vet hur man bygger bra för företag och människor och skapar levande mötesplatser, stråk och lugna oaser. Men tack vare digitaliseringen märker vi en förändring i stadsbilden. Med hjälp av den digitala tekniken ser vi nya mobilitetslösningar, transportmetoder och hjälpmedel växa fram, ofta med syftet att underlätta vardagen för människor.

Idag är den digitala miljön en naturlig del av vårt liv och vi lever i två världar parallellt, i en så kallad digifysisk värld. Samtidigt som vi rör oss mot att i större utsträckning träffas, föra konversationer och skapa nätverk i digitala forum så ser vi en efterfrågan på fysiska möten och sammanhang, både på och utanför arbetet. Företag och organisationer efterfrågar forum för att träffas för att lära av varandra, hitta samarbeten och utvecklas, ofta över branschgränser.

När man, som vi, äger den fysiska platsen där människor rör sig i stadsrummet, är steget inte långt till att gå vidare med att även komplettera med digitala tjänster som förstärker platsen. Att bygga in de gemensamma mötesplatserna i den framväxande staden och även spegla dem i ett digitalt lager ser vi som en viktig pusselbit. För att rusta oss för denna transformation har vi stärkt upp vår organisation med nya kompetenser.

En av våra nya medarbetare är Julie Améen, affärsutvecklare med fokus på innovation och utveckling av nya



”

Tekniken är en möjliggörare men är i sig inte en lösning. Det gäller att förstå människan och vad man vill åstadkomma

Julie Améen, affärsutvecklare

digitala tjänster, med våra platser som grundplattformar. Målet är att göra våra platser ännu smidigare och attraktivare att leva och arbeta i samt besöka. Julie har tidigare arbetat med digital transformation av myndigheter, organisationer och städer och har ett förflutet hos bland annat CGI och Microsoft. Julies erfarenhet är att fokus lätt hamnar på de tekniska lösningarna, men för att lyckas med digital transformation krävs mer än så.

– Tekniken är en möjliggörare men är i sig inte en lösning. Det gäller att förstå människan och vad man faktiskt vill åstadkomma för nytta. De unga som har växt upp med att

ständigt vara uppkopplade har helt andra förväntningar på samhället och kräver sömlösa integrationer mellan det digitala och det fysiska. Att till exempel inte kunna byta en rabatterad produkt i butik som du köpt av samma företag på nätet kommer inte vara en hållbar lösning på sikt, det är inte logiskt ur kundens synvinkel, säger Julie.

För att fånga upp och förstå det mänskliga behovet arbetar vi med medskapandeprocesser i olika former. I den nya

TEMA FRAMTIDENS STAD

stadsdelen Nobelberget som utvecklas i Sickla har medskapande varit en viktig del under hela resan. I samtalen kom det tidigt upp ett stort önskemål om ett community, en digital plattform där man till exempel skulle kunna planera löpargrupper, fixa hundvakt, samsas om matlagningen och ordna samåkning. Relationen mellan grannar bygger en socialt hållbar stadsdel där människor känner sig både trygga och stolta över "sitt" Nobelberget.

Det är också en möjlighet för oss som stadsutvecklare att komma närmare våra kunder. Dels för att fånga upp saker som vi kan förbättra i stadsmiljön, men även för att knyta ihop de boende med stadsdelen i stort, till exempel våra hyresgäster inom handel, restaurang och service. På så sätt skulle man kunna ta del av hela Sicklas utbud i form av till exempel hämtmat och shopping.

– Vi har därmed möjlighet att träffa våra kunder hela tiden och på ett annat sätt än enbart genom fysiska möten. Kunderna befinner sig i den digitala världen och då måste vi även kunna möta dem där. Men vi vill inte bara slänga in tekniken och hoppas på det bästa. Vi börjar med fysiska möten för att bygga en relation och skapa förtroende. Till exempel har vi arrangerat middagar för de första lägenhetsköparna, där de har möjlighet att lära känns oss på Atrium Ljungberg och sina blivande grannar långt innan inflyttning i stadsdelen. När vi senare börjar använda den digitala kontaktytan kan vi jobba kunddrivet, snabbt och mer agilt, säger Julie.

Ett annat exempel där ett digitalt lager adderas till de fysiska miljöerna är Leveriet, det innovativa konceptet som Atrium Ljungberg hittills öppnat på fyra platser. Det är en slags innovationsplattform som, förutom att erbjuda ett serviceinriktat paketombud med bland annat generösa öppettider, provrum, paketinslagning och återvinning, även erbjuder möjlighet för e-handlare att använda Leveriet som ett utskjutet lager, där man hyr en form av lageryta för populära produkter som förvaras direkt hos ombudet och därmed levereras snabbare till slutkund. Leveriet erbjuder även en utställningsyta där e-handelsaktörer kan visa upp sina produkter i en fysisk miljö, med möjlighet att skapa personlig kontakt med sina kunder. Dessutom har Leveriet blivit en



Leveriet finns i Sickla, Mobilia, Gränbystaden och Farsta Centrum

naturlig utlämningsplats för lokala verksamheter. Ett exempel är företaget Cubegreens som odlar grönsaker hydroponiskt i en container i Sickla. Deras e-handelskunder hämtar ut sina grönsaker hos Leveriet.

– Leveriet är en satsning där vi vill möta framtiden. Det är verkligen ett klockrent exempel på hur man kan knyta ihop det fysiska med det digitala, och genom att paketera allt i en serviceinriktad kostym har vi lyckats leverera en upplevelse som utgår från det mänskliga behovet. Leveriet är ännu bara i sin linda, men skulle kunna utvecklas till så mycket mer än vad det är idag, säger Julie. ■

KORTA FAKTA OM LEVERIET

Med Leveriet integrerar Atrium Ljungberg e-handeln i fysiska miljöer och ökar därmed servicegraden och kundupplevelsen. Det innovativa paketombudet erbjuder hög service, generösa öppettider och tilläggs-tjänster som provrum, paketinslagning och återvinning av emballage. Leveriet finns idag på fyra platser, Sickla, Gränbystaden, Mobilia och Farsta Centrum.

HÅLLBART FÖRETAGANDE





MED OMSORG OM MÄNNISKA OCH MILJÖ

Vi skapar 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

Frågan om hållbar stadsutveckling har aktualiserats i takt med urbaniseringen och en växande befolkning i storstadsregionerna. Insikten har ökat om att jordens resurser är ändliga och att människan påverkar klimatet. Bygg- och fastighetssektorn står för cirka en tredjedel av Sveriges energianvändning och har en stor klimatpåverkan. I vår bransch finns också risker gällande hälsa och säkerhet, korruption och brott mot de mänskliga rättigheterna. Därför är det viktigt för oss att alltid verka med omsorg om människa och miljö.

Atrium Ljungberg är aktiva under en byggnads hela livscykel; som utvecklare av nya fastigheter, inköpare av byggmaterial och tjänster, som byggherre och entreprenör, som fastighetsförvaltare och uthyrare av lokaler, men också i en byggnads slutskede om den ska rivas. Vi ställer krav på våra

leverantörer och samarbetar med våra hyresgäster för att nå längre än vi hade gjort var för sig. På så sätt försöker vi påverka hela värdekedjan i en hållbar riktning.

FOKUSOMRÅDEN, MÅL OCH STRATEGIER

Vi för dialog med de viktigaste intressentgrupperna och analyserar hur vi påverkar vår omvärld för att säkerställa att vi identifierar våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Resultatet från väsentlighetsanalysen använder vi som underlag för utveckling av våra fokusområden, mål och policyer. Vi har en hållbarhetsstrategi med mätbara mål och konkreta åtgärder som vi följer upp. Hållbarhetsrisker utvärderas vid behov eller vid större förändringar i bolagets omvärld, dock minst vartannat år.

Läs mer på sidorna 149–152, not H.1 och not H.2.

STYRNING AV HÅLLBARHET

Det är styrelsen som utvärderar och årligen fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och övriga policyer som rör hållbarhet; jämställdhets- och diskrimineringspolicy, leverantörspolicy, policy för affärsetik, skattepolicy, whistleblowing-policy och arbetsmiljöpolicy.

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.

Läs mer i not H.1 och not H.2.

FN:S GLOBALA MÅL

GLOBALA MÅL FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

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 där vi har möjlighet att bidra.

MÅL 3 – GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE Delmål: 3.9

Våra fastigheter ska vara utformade för att skapa hälsa och välbefinnande för människor som vistas där. Genom att använda Byggarubedömningen och miljöcertifiera våra fastigheter bidrar vi till att minska skadliga kemikalier och byggmaterial samt undvika förorening av luft, vatten och mark. Ett bra inomhusklimat i fastigheterna är mycket viktigt för hälsan. På så sätt kan vi bidra till att minska antalet sjukdomsfall i samhället. Läs mer på sidorna 27–31.

MÅL 5 – JÄMSTÄLLDHET Delmål: 5.1

Vi arbetar konsekvent för att öka jämställdheten och motverka diskriminering på arbetsplatserna. Vi har en jämn könsfördelning i företagsledning och i stabsfunktioner – 2019 rankades vi som det åttonde mest jämställda bolaget av 333 svenska börsnoterade bolag. Men arbetet fortsätter, speciellt med yrkesgrupper inom bygg- och fastighetsförvaltningen. Läs mer på sidorna 32–33.

MÅL 6: RENT VATTEN OCH SANITET Delmål: 6.3 och 6.4

Fastigheterna ska vara resurseffektiva och underlätta en hållbar livsstil. Därför miljöcertifierar vi våra byggnader med Breeam, Breeam In-Use eller Miljöbyggnad. 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 sidorna 28 och i not H.7.

MÅL 7: HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA Delmål: 7.2 och 7.3

Genom att bara använda köpt el från vattenkraft och installera egna solceller på fastigheterna bidrar vi till att öka andelen förnybar energi i den globala energimixen. Med olika åtgärder minskar vi energianvändningen i våra byggnader, uppmuntrar en effektivare användning av lokalytorna och bidrar på så sätt till att öka den globala förbättringstakten vad gäller energi-effektivitet. Läs mer på sidorna 28–31.

MÅL 8: ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT Delmål: 8.8

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 sidorna 32–35.

MÅL 11: HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Delmål: 11.3, 11.6 och 11.7

Genom vårt arbete är vi en aktiv part i urbaniseringen av städer. Vår affär bygger på hållbar, innovativ stadsutveckling. I planering, byggande och förvaltning av fastigheter och stadsdelar samarbetar vi med kunder, leverantörer och kommuner och skapar tillsammans hållbara städer och samhällen. 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. Vi verkar också för att minska stadernas negativa miljöpåverkan per person. Läs mer på sidorna 27–31.

MÅL 12: HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

Delmål: 12.2, 12.4 och 12.5

Vår ambition är att bidra till en mer hållbar konsumtion och produktion genom att jobba med vår egen, leverantörernas och kundernas resurseffektivitet. Vi strävar efter att minska energianvändningen, uppnå en miljövänlig hantering av kemikalier och avfall samt minska utsläpp, genom att miljöcertifiera våra byggnader, källsortera på våra byggarbetsplatser och ställa krav på leverantörerna. Vi bidrar till en ökad återvinning och återanvändning hos hyresgäster och besökare genom att tillhandahålla återvinningslösningar i alla fastigheter, driva återvinningskampanjer och se till att second hand-butiker finns på våra handelsplatser. Läs mer på sidorna 28–31.

MÅL 13: BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA Delmål: 13.1

Vi arbetar för att minska energianvändningen och nyttjandet av fossila bränslen för att minska koldioxidutsläppen och på så sätt bekämpa klimatförändringarna. Vi vill också stärka städernas



och fastigheternas motståndskraft mot och förmåga till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer. Träd, gröna tak och smart dagvattenhantering bidrar till att klimatanpassa våra fastigheter. Läs mer på sidorna 27–31.

MÅL 15: EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD Delmål: 15.5

Det är viktigt att bidra till att minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer, hejda förlusten av biologisk mångfald och skydda och förebygga utrotning av hotade arter. 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 sidan 27.

MÅL 16: FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN Delmål: 16.5

Vi bedriver ett proaktivt arbete för att minimera alla former av korrupcion 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 sidorna 34–35.

VÅRA FYRA FOKUSOMRÅDEN

Vi arbetar med våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor inom ramen för fyra fokusområden. Dessa bidrar till att uppfylla våra egna mål men också FN:s globala mål på delmålsnivå. Kopplingen dem emellan visas här.

Våra fokusområden

1. Hållbar stadsutveckling

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 mänskliga och miljö, vara resurseffektiva och underlätta en hållbar livsstil.

Hur uppnår vi de globala målen

- Miljöcertifierar fastigheterna
- Skapar resurseffektiva fastigheter och stadsdelar
- Väljer hälsosamma byggmaterial
- Installerar laddstolpar för elbilar
- Skapar säkra, inkluderande och levande stadsmiljöer
- Bidrar till effektiv vattenanvändning, -försörjning samt hantering av dagvatten
- Motverkar utarmning av den biologiska mångfalden

Läs mer på sidorna 27–31.

FN:s globala mål



Delmål: 3.9, 6.3, 6.4, 11.3, 11.6, 11.7 och 15.5

2. 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.

- Effektiviserar energianvändningen
- Installerar solceller
- Minskar utsläppen av växthusgaser
- Anpassar fastigheterna till klimatförändringarna
- Använder hållbara byggmaterial
- Minskar spill och slöseri med naturresurser
- Ökar andelen gröna hyresavtal
- Bidrar till ökad återvinning och återanvändning
- Minskar avfallsmängderna

Läs mer på sidorna 28–31.



Delmål: 7.2, 7.3, 12.2, 12.4, 12.5 och 13.1

3. 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.

- Är en av Sveriges bästa arbetsplatser
- Har goda anställningsförhållanden och villkor
- Bidrar till friska medarbetare med låg sjukfrånvaro
- Har en nollvision för olyckor och stressrelaterade sjukdomar
- Satsar på kompetensutveckling
- Strävar efter mångfald, lika möjligheter och jämställdhet
- Motverkar diskriminering av alla slag

Läs mer på sidorna 32–33.



Delmål: 5.1 och 8.8

4. Affärsetik

Pålitlighet är centralt för oss. Vi värnar om sunna 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.

- Vill vara en långsiktig och pålitlig partner
- Motverkar korruption i alla dess former
- Förbättrar styrning och kontroll av leverantörer
- Står upp för de mänskliga rättigheterna

Läs mer på sidorna 34–35.



Delmål: 16.5

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Ett av våra fokusområden är att bidra till en hållbar stadsutveckling. Stadsdelar och fastigheter ska utformas med omsorg om människa och miljö, vara resurseffektiva och underlätta en hållbar livsstil. Åtta faktorer är viktiga för att uppnå detta.

1. IDENTITET OCH HISTORIA

En stadsdel ska ha en karaktär som präglas av sin egen särskilda kvalitet och historia, med utgångspunkt från människorna som finns i området. Kultur är en viktig beståndsdel i vår stad. Atrium Ljungberg förvaltar platsens själ och identitet och därför vill vi tillvarata de kulturhistoriska kvaliteterna och unika verksamheter som finns i området. Vi strävar efter att bevara och utveckla äldre fastigheter och blanda dem med moderna inslag.

2. DIALOG OCH DELAKTIGHET

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. Dialogerna kan handla om allt från hur mark, byggnader och infrastruktur kan disponeras till vilka kulturaktiviteter som kan rymmas på platsen. Vi har också workshops med politiker och samarbetspartners kring frågor som rör stadens och stadsdelars utveckling.

3. MÖTEN OCH INTERAKTION

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. Det är också viktigt att platser och stadsdelar kopplas ihop på ett bra sätt. Dessutom vill vi skapa förutsättningar för entreprenörer, exempelvis genom arbetsplatser i en nätverkande miljö.

4. MÅNGFALD OCH FLEXIBILITET

Våra platser ska rymma många olika verksamheter – arbete och handel samsas med bostäder, service, kultur och utbild-

ning. Besöksintensiva verksamheter som handel och kaféer placerar vi i goda lägen och längs aktiva gatustråk. 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.

5. TRYGGHET OCH TRIVSEL

Atrium Ljungberg sätter alltid människan i fokus. Platser, stråk och gårdar ska leva under olika tider på dygnet och året. Torg, gator och parker ska kännas öppna och inkludera och vi utvecklar platser som inbjuder till möten, avkoppling och lek. På så vis ökar tryggheten och trivselen.

6. EKOSYSTEM OCH KLIMATANPASSNING

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.

7. RESURS- OCH ENERGIEFFEKTIVITET

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 jobbar med återbruk, återvinning och second hand.



SLAKTHUSOMRÅDET

I Slakthusområdet ska vi, i samverkan med Stockholms stad och andra fastighetsägare, skapa en ny, urban stadsdel. Här tar vi tillvara platsens kulturhistoriska kvaliteter och blandar med nya verksamheter. Slakthusområdet ska bli Stockholms nya centrum för kontor, mat, kultur och upplevelser och en motor för hela Söderort.

8. NÄRHET OCH BEKVÄMLIGHET

Shopping, 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. Vi löser parkering på ett yteffektivt sätt för att använda marken så smart som möjligt och samtidigt skapa närhet till de platser människor vill vistas på.

MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING

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.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande andel av Sveriges totala utsläpp.¹⁾ Därför är det viktigt för Atrium Ljungberg att minska vår egen och våra kunders miljöpåverkan och effektivisera resursanvändningen gällande energi, avfall med mera. På så sätt kan vi minska utsläppen av koldioxid och motverka klimatförändringarna.

MILJÖCERTIFIERING – EN VÄG TILL HÅLLBARA BYGGNADER

Miljöcertifieringar av byggnader är det viktigaste verktyget för att säkerställa att våra stadsdelar och fastigheter blir hållbara. Certifieringarna bidrar också till att fastigheternas miljöprestanda blir mer 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. Per den 31 december 2019 var 50 procent (34) av uthyrbar yta certifierad. Ökningen berodde framförallt på att ytterligare fem 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. Vi tydliggjorde ansvarsfördelning och arbetsmoment i certifieringsprocessen och tog fram fler mallar och manualer som hjälp.

Breeam bedömer miljöprestandan inom en rad olika områden; energianvändning, inomhusklimat, vattenushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. Breeam bedömer även hur byggnaden ligger i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggmaterial och vilka föroreningar byggnaden kan ge upphov till. Vår miniminivå för Breeam-certifiering av nyproduktion är betyget very good.

När det gäller certifieringssystemet Miljöbyggnad är vår

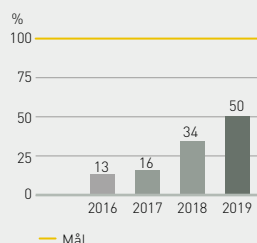


miniminivå för nyproduktion av bostäder betyget silver. Miljöbyggnad ställer djupgående krav inom energi, materialanvändning och inomhusmiljö. Certifieringen innebär en granskning och betygssättning av tredje part.

Miljöcertifieringarna utgör också den viktigaste delen i vår gröna finansiering. Per sista december hade vi 5,9 miljarder kronor (4,5) gröna obligationer utestående samt 1,5 miljarder kronor (–) i gröna banklån, motsvarande 37 procent av vår totala finansiering. Läs mer på sidan 94.

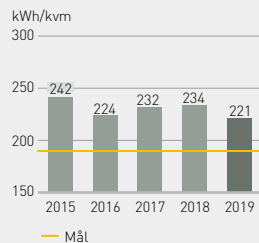
Andel certifierade fastigheter

Mål: År 2021 ska 100 procent av våra fastigheter vara certifierade.



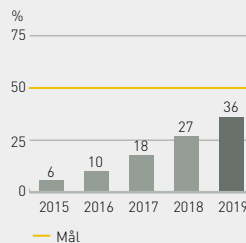
Energianvändning

Mål: Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 procent.



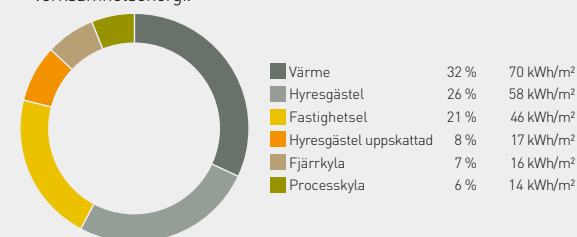
Gröna hyresavtal

Mål: År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra.



Energiintensitet

– 40 procent av den totala energiintensiteten avser hyresgästernas verksamhetsenergi.



¹⁾ Enligt Boverkets miljöindikatorer 2018 står Bygg- och fastighetssektorn för bland annat 37 procent av Sveriges energianvändning, 31 procent av avfaller och 21 procent av de inhemska utsläppen av växthusgasar.

MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING

Energiintensitet¹⁾

Normalårskorrigerad, kWh/m ²	2019	2018	2017	Förändring mot 2014 ²⁾
Fastighetsenergi				
Värme	70	72	76	-24 %
Fjärrkyla	16	19	15	-16 %
Fastighetsel	46	49	50	-31 %
Total fastighetsenergi	132	141	140	-26 %
Hyresgästenergi				
Hyresgästel	58	60	63	-6 %
Hyresgästel, uppskattad	17	18	19	-39 %
Processkyla	14	14	11	-
Total hyresgästenergi	89	92	93	-1 %
Total energiintensitet	221	234	232	-18 %

¹⁾ Se not H.4.²⁾ Referensår.

Atrium Ljungberg använder också Byggvarubedomningen – ett webbaserat system med miljöbedömda byggvaror – vid inköp av byggmaterial för att minimera miljöpåverkan och farliga ämnen i byggandet. 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.

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Energianvändningen under en fastighets livscykel är den största orsaken till utsläpp av koldioxid i vår bransch. El står för den största andelen av vår och våra kunders energi-användning. I normalfallet förser vi hyresgästerna med el och debiterar dem utifrån faktisk användning.

Vi köper el från vattenkraft och har egna solcellsanläggningar. Våra tre solcellsanläggningar i Sickla, har under året kompletterats med en solcellsanläggning på taket till Mobilia i Malmö. Med sina 2 500 kvadratmeter är solcells-anläggningen den största av sitt slag i Malmö. Under ett år kommer anläggningen att producera drygt 450 megawatt-timmar el.

En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla, men två fastigheter använder bergvärme. Komfort-kyla finns installerad i majoriteten av fastigheterna och består dels av köpt fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla. Dessutom kräver en fastighet stora mängder processkyla.

Den totala normalårskorrigerade energianvändningen 2019 uppgick till 245 GWh, vilket är en minskning från 260 GWh föregående år. Cirka 40 procent av energianvändning avser hyresgästernas egen konsumtion. Energiintensiteten per kvadratmeter minskade till 221 kWh/kvm (234) i faktisk förbrukning.

Vårt mål är att minska fastigheternas energianvändning per kvadratmeter med 30 procent från år 2014 till år 2021. I målet inkluderar vi även hyresgästernas totala energi-användning. Till och med 2019 har vi lyckats minska energi-användningen per kvadratmeter med 18 procent jämfört med basåret. Men arbetet fortsätter.

Vi lyckades minska mängden fastighetsenergi med sex procent under året tack vare genomförda energieffektiviser-ingar. Under 2019 installerade vi LED-belysning i fastig-heterna och värmepumpar i två fastigheter för att minska energianvändningen. I en kontorsfastighet med serverhall i Göteborg installerade vi ett nytt energisystem som halverar koldioxidutsläppen. Läs mer om projektet på sidan 31.

Energiintensiteten påverkas dessutom av förändringar i fastighetsbeståndet, till exempel förvärv och försäljningar men också ny-, om- och tillbyggnationer. Energiintensiteten i ett lika-för-likat bestånd uppgick till 220 kWh/kvm (237). Läs mer i not H.4.

I byggfasen använder vi miljöcertifieringarna som ett stöd för att minimera energianvändningen. Våra fastigheter utformas dessutom så att de är flexibla och kan anpassas till förändrade behov, vilket minskar behovet av ombyggnationer. Den totala energianvändningen påverkas också av vilket byggmaterial som används. Trämateriell kräver betydligt mindre energi i tillverkningskedet än till exempel betong.

TL Bygg arbetar också för att minska energianvändningen på byggarbetsplatserna genom att använda LED-belysning och eldrivna verktyg och maskiner samt sätta in värme-pumpar i byggbodarna.

SAMVERKAN MED KUNDERNA

Vi stöttar även våra kunder i deras arbete med resurs-effektivitet. Från och med första kvartalet 2020 ska våra kunder kunna följa sin egen elanvändning i vår kundportal. Vi samarbetar för att hitta möjliga effektiviseringsåtgärder i lokalerna.



NÄRODLAT I SICKLA

Cubegreens odlar sallad, örter och grönsaker hydroponiskt i en container på parkeringsplatsen i Sickla. Hydroponisk odling ger en mängd intressanta möjligheter, dels för att det går åt mycket mindre resurser men också för att metoden ger bättre näringsinnehåll och hållbarhet. Skörden från odlingen säljs bland annat till restauranger och butiker i Sickla.

KLIMATPÅVERKAN FRÅN KOLDIOXIDUTSLÄPP

Våra koldioxidutsläpp uppgick totalt till 9 kg CO₂e/kvm under 2019 (8), vilket är en ökning jämfört med föregående år. Koldioxidutsläppen härrör till största del från uppvärmning av våra fastigheter med fjärrvärme och från bilburna besökare på våra handelsplatser. En mycket liten del härrör från elanvändning i fastigheterna samt tjänsteresor. Ökningen av utsläppen från föregående år beror på att vissa fjärrvärmeleverantörer har förändrat sin bränslemix och nu har högre emissioner av växthusgaser.

Den el vi använder i fastigheterna och som vi tillhandahåller till hyresgästerna är förnyelsebar och koldioxidfri. Den består av ursprungsgaranterad el från vattenkraft certifierad med Gold standard. Vi använder certifierad koldioxidfri el i alla fastigheter utom en. För att klimatkompensera för denna, stödjer vi i år ett vindkraftsprojekt i Indien.

Koldioxidutsläppen från fjärrvärmeanvändning och dess miljöbelastning beror på vilka bränslen våra fjärrvärme-

MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING

leverantörer använder. När det gäller fjärrvärme och fjärrkyla är vi hänvisade till den lokala leverantören och variationen i miljöprestanda är mycket stor. Största delen av energin som tillförs fjärrvärmeproduktionen i Sverige är antingen förnybar eller återvunnen. Andelen fossila bränslen som används i branschen var cirka fem procent år 2018.¹⁾

För att minska koldioxidutsläppen från transporter ska vi från den 1 januari 2020 endast ta in elbilar, laddhybrider och bilar med biogas som förmåns- och tjänstebilar. Vi har också infört nya riktlinjer för tjänsteresor och målet är att de ska ske så miljöanpassat och så tids- och kostnadseffektivt som möjligt. Vi ska helst välja allmänna kommunikationer och prioritera tåg framför flyg.

För besökare med elbilar tillhandahåller vi eladdstolpar på parkeringsplatserna, ökar antalet cykelparkeringar och ser till att det finns närhet till kommunala transporter.

TL Bygg arbetar i byggprojekten med att minska utsläppen genom att planera inköp och transporter. Till exempel är alla transporter från lager vid materialinköp från huvudleverantör koldioxidneutrala från 2019.

Läs mer om koldioxidutsläpp per byggnadstyp i not H.5.

INTRESSET ÖKAR FÖR GRÖNA HYRESAVTAL

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, avfall och transporter. Speciellt vid nytecknande av avtal är de gröna hyresavtalen eftertraktade. Vid utgången av 2019 omfattades 36 (27) procent av den kontrakterade årshyra av gröna hyresavtal. Förbättringen beror på det ökade

intresset från kunderna, men också ett målmedvetet fokus från hela förvaltningen att inkludera bilagan i alla nya och omförhandlade avtal. Målet är att nå minst 50 procent till år 2021.

VÅR VISION OM NOLL AVFALL

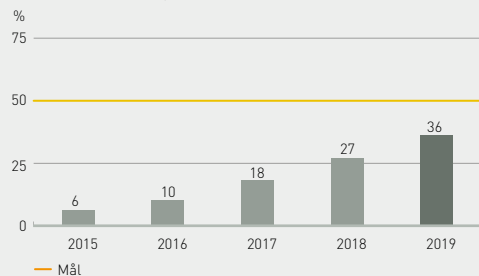
Vi tillhandahåller i dag återvinningsmöjligheter i samtliga fastigheter och byggarbetsplatser. Våra hyresgäster vill följa upp sina egna mål kring återvinning och avfallshantering och vill att det ska löna sig att vara resurseffektiva. Därför ska våra system för avfall och återvinning utformas så att individuell mätning och debitering av olika fraktioner blir möjligt. Det ska minst finnas fraktioner för restavfall, papper, kartong, plast, glas, metallförpackningar och batterier.

Men vi vill gå längre än så. Vår vision för framtiden är att varken vår egen, eller våra kunders verksamhet ska

¹⁾ Källa: Energiföretagen.

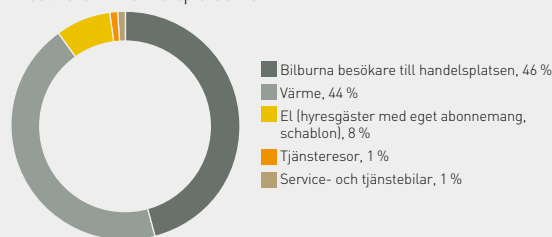
Gröna hyresavtal

Mål: År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra



Koldioxidutsläpp

– En stor del av koldioxidutsläppen kommer från bilburna besökare till handelsplatserna



MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING

genera något avfall. Vår restprodukthantering i fastigheterna ska sträva mot ”Noll avfall”. Den ringa mängd restprodukter som ändå uppstår ska bli en återanvändbar resurs i kretsloppet. För att uppnå visionen ska vi stegvis minska mängden avfall genom en planerad och organiserad resurshushållning ihop med kunder och leverantörer. Till år 2025 ska den totala mängden avfall minska med 40 procent per kvadratmeter och osorterat avfall minska med 80 procent per kvadratmeter lokalyta.

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.



NYTT ENERGISYSTEM HALVERAR KOLDIOXIDUTSLÄPPEN

Tre kontorshus på det gamla varvsområdet Lindholmen i Göteborg blir först i Sverige med en ny typ av energisystem. En avancerad kylvärmepump, ett tredje rörstråk och en luftreningsanläggning leder till att utsläppen av koldioxid halveras och ger bättre inomhusluft.

I fastigheterna ryms dels serverhallar som måste hållas kalla året runt, dels laboratorier som måste ha minst 40 grader varmt. Därutöver finns kontorsmiljöer som måste ha ett stabilt inomhusklimat oavsett utomhustemperatur. I nära samarbete med flera leverantörer har Atrium Ljungberg utvecklat ett sätt att nyttja den överskottskyla och -värme som bildas i fastigheterna.

Med hjälp av en avancerad kylvärmepump och ett tredje rörstråk med ljummet vatten som kompletterar slingorna med kallt och varmt vatten, tas energin om hand mer effektivt och inomhusklimatet blir mer stabilt. Genom att ha ett rörstråk mellan tre huskroppar utnyttjas skillnaderna optimalt och rören fungerar också som ackumulatortankar där den överskottsenergi som inte behövs omgående lagras för att kunna användas senare.

Vinsterna med det nya systemet är flera. Koldioxidutsläppen halveras när fastigheterna undviker att använda nyproducerad energi. Dessutom har arbetsmiljön förbättrats för de 5 000 personer som jobbar i husen.

CDP BETYG

Atrium Ljungberg har fått betyg B, på skalan A till D-, i Carbon Disclosure Project Leadership Index (CDP) 2019. CDP är en oberoende, icke-vinstdrivande organisation som samlar in information gällande företagens klimatpåverkan.



OMSORG OM VÅRA MEDARBETARE

I en omvärld där digitalisering och förändringar går allt snabbare, blir våra medarbetares kompetens och välmående allt viktigare. Vi vill vara en utvecklande organisation, där lärande, engagemang samt hälsa och säkerhet står i fokus.

Atrium Ljungberg fortsätter att utvecklas, vilket gör att behovet av medarbetare och ny kompetens ökar. I slutet av 2019 hade koncernen 334 (304) medarbetare, varav TL Bygg 127 anställda (113). Vi har under 2019 främst anställt fler projektledare, affärsutvecklare och medarbetare inom IT. Digitaliseringen får en allt större roll i allas jobb. Därför blir det viktigare med 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 befördran, inom ramen för sin kompetens och vilja. Arbetsvillkoren styrs av kollektivavtalen. 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 är 72 procent (72) av medarbetarna män, vilket är oförändrat 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, och det ser likadant ut i hela branschen. Metoo-rörelsen och byggbranschens upprop #Sista spiken i kistan synliggjorde behovet av förändring.

TL Bygg fortsatte under 2019 att arbeta med frågan om inkludering genom konferenser, workshops och föreläsningar. Ämnen som tagits upp är entreprenörsanda, kvinnor till toppen, jämställdhet och inkludering i branschen, Sverige och världen. Det kvinnliga nätverk som skapades 2018, fortsatte att träffas kontinuerligt under året.



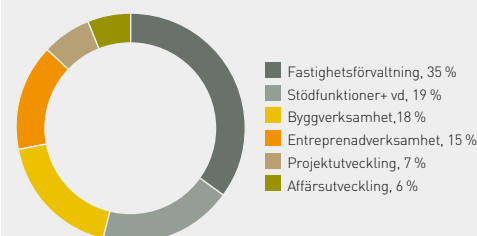
EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

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 2019 års undersökning blev resultatet 87 procent (88). Den bästa utvecklingen såg vi inom området att cheferna är tillgängliga och informerar sina medarbetare. Detta kan vara ett resultat av att vi införde



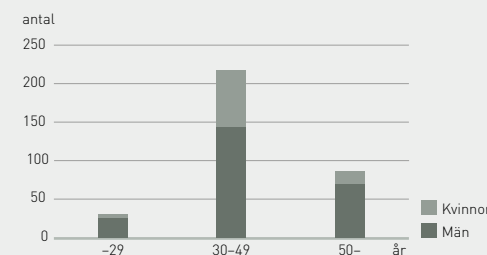
Fördelning av antal anställda per funktion

– Fastighetsförvaltningen har flest anställda inom bolaget



Ålders- och könsfördelning

– Av de anställda var 72 procent män och 28 procent kvinnor under 2019, inklusive TL Bygg



MEDARBETARE

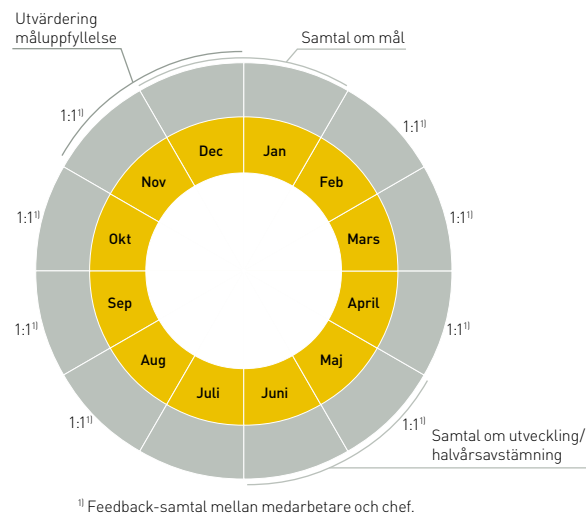
KPI:er som mäter ledarskapet under året. I undersökningen fick vi lite sämre betyg gällande kompensation och rimliga löner. Vår ambition för lönesättning är att vår interna median ska ligga över branschens median för varje roll.

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 2019 blev 79 procent, vilket är en minskning med fem procentenheter jämfört med resultatet 2018, som blev 84 procent. Minskningen beror framförallt på ett specifikt byggprojekt som när undersökningen gjordes, hade en tuff period med sjukdom i ledningen och otydlighet i projektet som skapade missnöje. 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 2020.

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

VÅR PERFORMANCE MANAGEMENT-PROCESS



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 var temat krishantering.

Vi har också fokus på framtida medarbetare och att bidra till deras utveckling. Vi tillhandahåller praktikplatser för lärlingar från gymnasiet yrkesutbildningar, från KTH och yrkeshögskolor. Vi anställer också sommarjobbare i förvaltningsorganisationen.

Atrium Ljungberg har inte varit i positionen att behöva 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 hälso- och säkerhetsriskerna framförallt relaterade till risker som påverkar den psykiska hälsan. I driften av fastigheterna och i byggverksamheten är skador på händerna de vanligaste olyckorna.

Under 2019 fortsatte vi att genomföra hälsokontroller för alla medarbetare på Atrium Ljungberg för att upptäcka ohälsa. Koncernen har friskvårdsstöd till medarbetarna i form av bidrag till olika typer av träning samt andra hälsoaktiviteter som exempelvis massage på arbetsplatsen. Friskvårdsplattformen Wellnet har använts sedan 2013. Vi har också interna trafikregler för hur vi ska jobba med möten,

SJUKFRÅNVARO OCH OLYCKOR 2019

- Sjukfrånvaron uppgick till 3 procent (5) av totalt avtalad arbetstid. Minskningen beror framförallt på att några tidigare långtidssjuka har tillfrisknat och är åter på jobbet.
- 5 (3) arbetsrelaterade olyckor inträffade som resulterade i frånvaro en arbetsdag eller mer. Ingen av dem räknas som allvarlig olycka. Det rörde sig bland annat om lyftskador och skador från fallande föremål inom förvaltningen och TL Bygg.
- Ingen dödsolycka (0) inträffade inom koncernen eller på någon av Atrium Ljungbergs byggarbetsplatser.

För mer information om sjukfrånvaro, olycksfall och definitioner, se not H.9.

e-post, telefon och Skype. 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 arbetsplats, 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. Det fungerar på samma sätt som en ISO-certifiering, men systemet 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. 2019 utfördes den av Det Norske Veritas.

AFFÄRSETIK

AFFÄRSETIK OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

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 Ljungbergs 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, kompissprättning vid uthyrning, anlitande 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 genom-

för också introduktionsutbildningar för nyanställda och tillfälligt anställda, där affärsetik är en viktig del.

TL Bygg har en egen policy för affärsetik och inköp, 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 visseblåsning 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 visseblåsarfunktionen, som leds av bolagets chefsjurist.

Inga anmälningar har inkommit via visseblåsarfunktionen och inga fall av korruption har uppdagats under 2019.

UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRERNA

Leverantörerna ses som en förlängning av vår egen verksamhet. Vår leverantörspolicy utgör vår uppförandekod för

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Vi stödjer Global Compact och ställer krav på såväl våra medarbetare som våra leverantörer att de ska stödja och respektera dess 10 principer:

1. Stödja och respektera mänskliga rättigheter
2. Inte kränka mänskliga rättigheter
3. Tillåta föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar
4. Eliminera tvångsarbete
5. Avskaffa barnarbete
6. Avskaffa diskriminering gällande rekrytering och arbetsuppgifter
7. Stödja försiktighetsprincipen gällande miljörisker
8. Ta initiativ och stärka ett större miljömedvetande
9. Uppmuntra utvecklande av miljövänlig teknik
10. Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning

leverantörer. Den baseras på Fastighetsägarnas uppförandekod och anger de minimikrav vi ställer på hela leverantörskedjan. De områden som berörs är affärsetik, miljö, klimat, arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Under 2019 reviderades leverantörspolicyn och innehåller nu mer precisa krav, bland annat gällande koldioxidutsläpp, förnybar energi, avfallshantering, och krav på att resor ska ske med buss eller tåg. De nya kraven kommer att driva på förändring och göra det lättare att följa upp leverantörerna. Den reviderade leverantörspolicyn används till alla nya leverantörer och implementeras stegvis när det gäller befintliga leverantörer. Läs mer i not H.12.

STYRNING OCH KONTROLL AV LEVERANTÖRER

När avtal tecknas, ska leverantörspolicyn signeras av leverantören och läggas som bilaga till avtalet. Vi följer upp nya leverantörer genom att utvärdera att vår leverantörspolicy har signerats. Under 2019 har 150 av 188 nya leverantörer skrivit under leverantörspolicyn. Dessutom genomför vi, eller en tredje part, varje år revisioner av utvalda leverantörer.

FAKTA OM LEVERANTÖRERNA

Atrium Ljungberg är delaktiga i hela värdekedjan – från att förvärva mark i ett tidigt skede av områdets stadsplanering till att driva en hållbar process genom utveckling, byggnation, förvaltning och i slutändan rivning och återvinning. Bolaget är därför en stor inköpare och beställare med 1 100 olika leverantörer av varor och tjänster. Vårt dotterbolag TL Bygg anlitade cirka 760 leverantörer under 2019. Inga väsentliga förändringar i leverantörskedjan skedde under året.

De största inköpskategorierna:

- Bygg- och anläggningstjänster, som snickare, elektriker, plåtslagare
- Byggmaterial
- Energi, främst el och fjärrvärme
- Drift- och underhållstjänster, exempelvis städning och bevakning
- Konsulttjänster, som arkitekter, projektchefer och administrativt stöd

AFFÄRSETIK

Under året genomfördes 19 revisioner av befintliga ramavtalskunder där vi i år fokuserade på byggentreprenörer. Inga allvarliga fall av överträdelser uppdagades.

Leverantörer inom städning, rivning och taksättning är exempel på branscher där risker för överträdelser finns. Skulle allvarliga överträdelser uppdagas leder det till att avtalet sägs upp.

Vissa inköp görs direkt i byggprojekten och i fastighetsförvaltningen och upphandlas inte centralt i form av ramavtal. Projektledaren ansvarar då för att leverantörerna får ta del av leverantörspolicyn.

TL Bygg ställer krav på sina leverantörer att de ska följa Sveriges Byggindustriers uppförandekod och att de ska vara certifierade enligt certifieringssystemet BF9K gällande kvalitet, miljö och arbetsmiljö, vilket motsvarar ISO-standarderna. Under 2019 genomförde bolaget en översyn av processerna för inköp och leverantörsgranskning. Översynen resulterade i att en självskattningsenkät togs fram som ska börja användas av leverantörerna i januari 2020. En leverantörspolicy 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 2020. Ingen samordnad granskning av leverantörer skedde under 2019.

VÅR SKATTEPOLICY

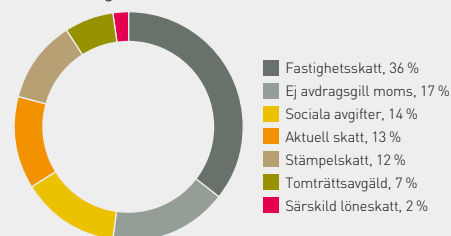
Atrium Ljungberg betalar skatt i Sverige och den består av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms, stämpelskatt, sociala avgifter och särskild löneskatt.

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 affärs-mässiga drivkrafter som bara syftar till att minska skatten. Skattepolicyn finns tillgänglig på al.se. Läs mer om utbetalad skatt i not H.10.

Fördelning av skatter

– Bolaget betalar 477 miljoner kronor i olika skatter, där fastighets-skatten utgör den största andelen



ÖKADE KRAV PÅ LEVERANTÖRER

Under 2019 vidareutvecklade Atrium Ljungberg sin leverantörspolicy. Den innehåller nu mer precisa krav, gällande koldioxidutsläpp, förnybar energi, avfallshandling och resor. TL Bygg gjorde under året en översyn av arbetsprocesserna för inköp och leverantörsgranskning, som bland annat resulterat i en ny självskattningsenkät och att en leverantörspolicy ska tas fram.

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1

Vid upphandling/förfrågan: Krav ställs på leverantören. Vår leverantörspolicy ska ingå vid beställningar över 100 000 kr.

2

Vid kontraktstecknande: Leverantören ska signera vår leverantörspolicy. Uppföljning av detta sker.

3

Löpande under samarbetet: Vem som helst kan ställa frågor och rapportera avvikelser om en leverantör verkar avvika från vår policy, antingen via aktuell projektledare eller via vår visselblåsarfunktion.

4

Vid revision: Revision av ca 20–30 slumpmässigt utvalda leverantörer genomförs per år för att kontrollera sociala och miljömässiga hållbarhetskriterier.

5

Resultat av revision:

– Utan anmärkning:	► Samarbetet fortsätter
– Vid mindre anmärkningar:	► Dialog förs med leverantören om hur felet ska kunna rättas till inom en viss tidsram.
– Vid allvarliga anmärkningar:	► Bedöms felet vara allvarligt upphävs aktuellt avtal.

Återkoppling: Sker till organisationen inför kommande upphandlingar.

PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDENS STAD



TALANGSTADEN

Hur kan ett levande stadsliv bidra till att framgångsrika företag kan attrahera och behålla internationella talanger?

Sverige har under många år rankats i topp kring kreativitet och innovation och kan stoltsera med allt från det svenska musikundret till unicorns som Spotify, King och Klarna. Våra svenska storstäder konkurrerar med andra internationella städer och storstadsområden för att locka och behålla talang. För att framtidens företag ska etablera sig, växa och stanna i Sverige är det viktigt att vi som stadsbyggare skapar de bästa miljöerna för dem att verka i.

– En stor utmaning för många växande företag är att hitta och behålla talang. De arbetar på en internationell marknad och kan välja att arbeta i vilken stad i världen de vill. För unga talanger är det viktigt vad som finns i staden utanför arbetstiden. Levande städer med mycket innehåll hamnar högt upp på dessa personers ranking, säger Linus Kjellberg affärsområdeschef för affärsutveckling på Atrium Ljungberg.

I Slakthusområdet i södra Stockholm planerar vi på Atrium Ljungberg tillsammans med Stockholms stad och övriga fastighetsägare i området för att skapa just en talangstad med ett levande stadsliv under dygnets alla timmar. Genom att bygga ett kluster inom kultur och upplevelser kan vi göra Slakthusområdet till just en sådan konkurrenskraftig stadsdel som företagens talanger eftersöker. Man ser ofta att kreativa stadsdelar och städer allt som oftast både är innovativa och entreprenörstarka.

Redan idag finns ett starkt, urbant kulturliv i Slakthusområdet. Detta förstärktes ytterligare i december 2019



”

För unga talanger är det viktigt vad som finns i staden utanför arbetstiden

Linus Kjellberg, affärsområdeschef

när den nya kulturarenan Fällan öppnade. Fällan är ett samarbete med Kulturarenor AB, verksamheten som under fem år drev en liknande verksamhet på Nobelberget i Sickla. Lokalerna har kapacitet för upp till 2 300 gäster fördelat på två scener och fungerar som en året runt-venue för konserter, klubbar, minifestivaler, konstprojekt och andra evenemang. Samtidigt planerar vi också att tillsammans göra en sommarscen i den närliggande Förbindelsehallen, med en publikkapacitet på upp till 3 500 personer. Redan under sommaren 2019 användes Förbindelsehallen för flera kulturevenemang, såsom Parkteatern och avslutningsfesten för tech- och innovationskonferensen Brilliant Minds.

I och med att vi på Atrium Ljungberg har fått möjlighet att ta ett stort grepp om utvecklingen av Slakthusområdet

har vi möjlighet att göra rum för olika typer av aktörer vars verksamheter tillsammans bidrar till att skapa en dynamisk stadsmiljö. På så sätt kan vi se till att det finns ett innehåll som gynnar stadsdelen som helhet och som folk vill ha, egenskaper som i sin tur lockar relevanta företag att etablera sig i stadsdelen.

– Det är lätt att diskussionen bara handlar om klubbar som ska ha öppet hela natten. Men ett rikt kulturliv handlar om mycket mer än så. I området ger vi stort utrymme för en mängd restauranger och bygger vidare på områdets mathistoria. Här planeras även för teater, film, dans, e-sport, konferenser och event. För att en stadsdel ska vara levande kan det också

PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDENS STAD

handla om att skapa möjlighet att kunna äta eller handla alla tider på dygnet. Vi vill också kunna nyttja lokaler under stora delar av dygnet, en klubblokal behöver inte ha stängt på dagtid utan kan nyttjas till annat då, säger Linus.

En gemensam utmaning för många företag i Sveriges storstäder är svårigheten med att kunna erbjuda boende på kort eller lång sikt till den eftersökta kompetensen. Utöver de traditionella boendeformerna med hyresrätter, bostadsrätter och hotell ser vi därför en ökad efterfrågan på andra, nya former av boende såsom co-living och longstay. De boendeformerna kan erbjuda mer flexibla och snabbroliga lösningar för anställda och samtidigt tillföra en social dimension och ett nätverk för en person som är nyinflyttad eller endast bor på en plats under en begränsad tid.

Invest Stockholm är stadens officiella näringslivsorganisation och arbetar för att Stockholm ska erbjuda bästa möjliga förutsättningar för befintliga företag att växa och för nya företag att starta och etablera sig i Stockholm. Anna Gissler, vd på Invest Stockholm, berättar att de just nu arbetar på en rapport om just talangattraktion, där det framgår att det finns fler utmaningar än brist på bostäder.

– Vi har precis gjort ett antal intervjuer med talanger i en "talent attraction report" och det visar sig att bostadsfrågan inte så ofta som vi tror är det största problemet. Den statliga trögheten i systemet för personnummer, som i sin tur innebär att de talanger som kommer hit varken kan skaffa bankkonto eller träningskort, är i vissa fall ett riktigt stort problem. Vi i Stockholms stad försöker via intervjuer och analyser hitta de största utmaningarna och sedan strukturerat arbeta med dem, men relativt ofta ligger problemen på nationell nivå och då försöker vi föra en dialog och lyfta frågan högre, säger Anna.

Det internationella intresset för att etablera sig i Sverige och Stockholm är stort, och enligt Invest Stockholm har det flera förklaringar.

– Det finns ett antal saker som konkurrerar om att vara viktigast när företag etablerar sig i Stockholm. Det första är alla de talanger och den kunskap som finns koncentrerad här, kompe-



Uppträdande i Förbindelsehallen

tensbasen. Det faktum att Stockholm är nummer tre i världen när det gäller ekosystemet för start-ups, med teknikmognad och att vi har världens största öppna fibernät, som innebär att man kan sitta och arbeta och programmera var som helst i Stockholm. Det är lätt för företag att etablera sig här inte minst för vårt "Stockholms-DNA", Free, Thrustworthy och Visionary. Det finns en öppenhet inför nya idéer, det går att lita på oss och det är lätt att göra affärer med oss. Dessutom är vi visionära och innovativa i det mesta vi gör vilket innebär att vi driver utvecklingen globalt i många sektorer. Vi är en stad där hållbarhetsfrågan och jämställdhetsfrågan är stark, där vi till och med är ledande globalt till viss del. Talanger har sedan några år tillbaka inte flyttat till Stockholm på grund av att ett visst företag finns här utan för att de gillar Stockholm och allt som finns här, säger Anna. ■

INVEST STOCKHOLM I KORTHET

Invest Stockholm är stadens officiella näringslivsorganisation som arbetar för att attrahera talanger, investeringar och etableringar och med marknadsföring och utveckling av Stockholm som affärsdestination under varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia. Invest Stockholm är ett dotterbolag till Stockholm Business Region och är helägt av Stockholms stad. Här ingår även marknadsföringsbolaget Visit Stockholm.

MARKNADSUTBLICK OCH FASTIGHETSBESTÅND



TRANSAKTIONSMARKNADEN

LÅGA RÄNTOR OCH GOD TILLGÅNG PÅ KAPITAL FORTSÄTTER ATT GYNNA FASTIGHETSMARKNADEN

Transaktionsmarknaden har sett höga och stabila omsättningsvolymerna de senaste åren och utvecklingen verkar hålla i sig. Låga räntor i kombination med stigande hyresnivåer har drivit ett starkt intresse för fastighetsinvesteringar.

TRANSAKTIONSMARKNADEN 2019

Den svenska fastighetsmarknaden påvisade fortsatt styrka under 2019 efter flera år med rekordstarkt intresse för att investera i fastigheter. Totalt omsattes fastigheter till ett värde om ca 219 miljarder, en ökning med 35 procent i jämförelse med året innan.

Transaktionsmarknaden 2019 har dominerats av portföljför säljningar då hela 62 procent av den totala omsättningen utgörs av portföljtransaktioner. Värt att notera är att hela 43 transaktioner har överstigit en miljard kronor i under-

liggande fastighetsvärde, vilket har bidragit till att det genomsnittliga transaktionspriset har varit rekordhøgt om 384 miljoner kronor per transaktion.

INTERNATIONELLA INVESTERARE FORTSATT AKTIVA

Internationella investerare har varit aktiva under hela året och svarade för 35 procent av totalt investerat kapital, vilket är den högsta noteringen någonsin. De internationella köparna har varit aktiva inom samtliga delsegment och inom många geografiska marknader. 2019 är det tredje året i rad som

internationella investerare agerar nettoköpare på den svenska fastighetsmarknaden.

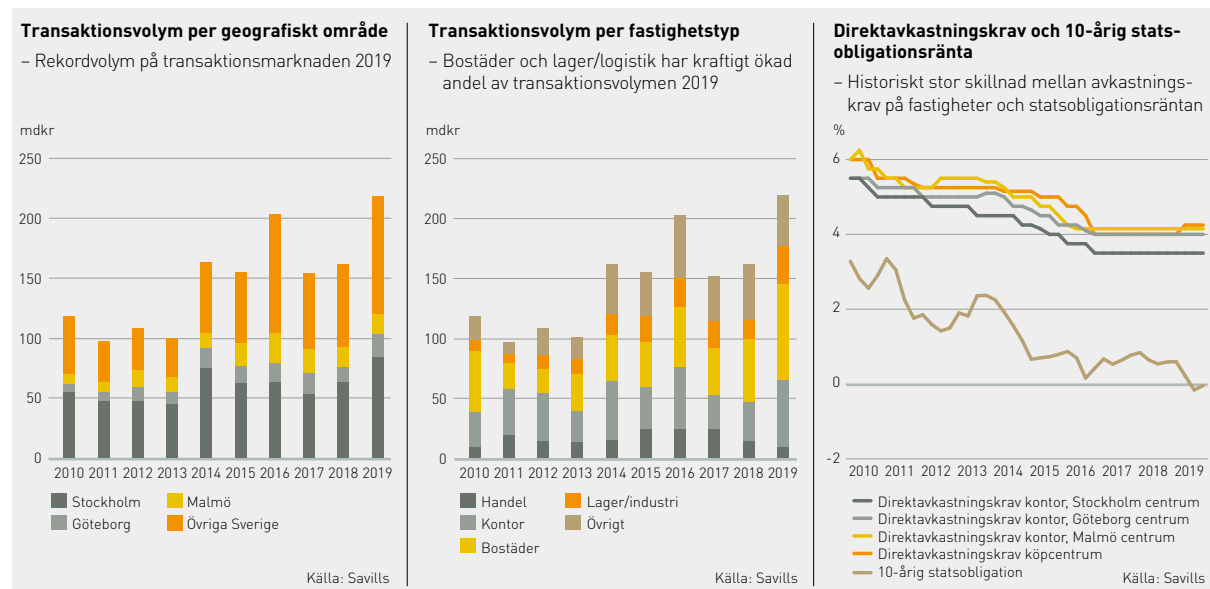
ÖKAT INTRESSE FÖR LAGER OCH LOGISTIK

Sett till omsättning utgjorde bostadsfastigheter det största segmentet med en omsättningsvolym på cirka 80 miljarder kronor, vilket är 28 miljarder högre än den tidigare rekordnoteringen från 2018. Kontorsfastigheter var det näst största segmentet med en andel som motsvarade 25 procent. Intresset för att investera i lager- och logistikfastigheter har ökat under de senaste åren och segmentet svarade för en rekordnotering under 2019 med en andel av transaktionsvolymen på 15 procent.

FÖRUTSÄTTNINGAR INFÖR 2020

Räntorna på statsobligationer i både Sverige och omvärlden har sjunkit under 2019. Den expansiva penningpolitik som Riksbanken har bedrivit i Sverige med en mycket låg reporänta och köp av statsobligationer har pressat ner räntorna i den svenska ekonomin. De sjunkande räntorna på statspapper och obligationer samt kombinationen av en fortsatt god tillgång på kapital och låga finansieringskostnader har gynnat fastighetsmarknaden under 2019.

I slutet av december 2019 höjde Riksbanken reporäntan till 0,0 procent efter att ha varit negativ under nästan fem år. Att räntan fortsatt är låg samtidigt som Riksbanken kommer att fortsätta med omfattande köp av statsobligationer skapar en fortsatt expansiv penningpolitik. Den försiktiga förändringen av ränteklimatet kommer troligen inte ha någon större påverkan på transaktionsvolymerna och det mesta talar för att fastigheter kommer vara ett fortsatt attraktivt tillgångsslag under 2020.



KONTORSMARKNADEN

STARK KONTORSMARKNAD DRIVEN AV TILLVÄXT OCH LÅGA VAKANSER

Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter återfinns i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala där vi sett en stark positiv hyresutveckling och rekordlåga vakanser. Och städerna spås ha fortsatt goda framtidsutsikter för tillväxt inom kontor.

STARK EFTERFRÅGAN PÅ KONTORSYTOR

I likhet med utvecklingen på den paneuropeiska marknaden är kontorsfastigheter ett av de segment som gått starkast på den svenska fastighetsmarknaden under året. Kontorssegmentet är drivet av starka fundament som grundar sig i en väl fungerande arbetsmarknad och en stark tillväxt bland företag. Enligt Oxford Economics kommer de kontorsbundna anställningar att växa med i genomsnitt 1,8 procent i Stockholm, 1,6 procent i Göteborg och 1,5 procent i Malmö, per år under de kommande fem åren. Detta gör att Sveriges alla tre storstäder placeras på topp tio bland de europeiska städerna med bäst framtidsutsikter avseende tillväxt bland kontorsbundna arbetsplatser.

ÖKAD EFTERFRÅGAN AV FLEXIBILITET

Efterfrågan på flexibla kontorslösningar har vuxit under de senaste åren, vilket delvis har drivits av den låga vakansen och det snabbt skiftande behovet hos nystartade företag. Som ett resultat har co-workingoperatörer fortsatt ta marknadsandelar, även om expansionstakten har avtagit något under 2019. I centrala Stockholm utgörs idag cirka sex procent av kontorsutbudet av co-workingytor. För att möta den ökade efterfrågan på flexibla kontorslösningar har flera fastighetsägare börjat utveckla och erbjuda egna koncept till hyresgäster som efterfrågar flexibilitet och inflyttningssklara kontor.

STOCKHOLM

Vakansgraden i centrala Stockholm har pendlat runt tre procent under året vilket har satt fortsatt press uppåt på hyrorna även om hyrestillväxten i de centrala delarna har planat ut. Den stora konkurrensen om lediga lokaler i centrum har bidragit till att sekundära delmarknader i och runt staden har haft en positiv hyresutveckling under året.

GÖTEBORG

Vakansgraden i centrum var i slutet på året under tre procent. Uthyrningstakten är fortsatt hög och efterfrågan att etablera sig i de centrala delarna är stor. Som ett resultat har Lindholmen fått en ökad attraktivitet och hyrorna kan i flera fall matchas med centrum. De kommande åren kommer karaktäriseras av stora projektvolymerna där flera nybyggnationsprojekt färdigställs mellan 2021–2023.

MALMÖ

Vakansnivåerna i centrala Malmö har pendlat runt sju procent under 2019. Jämfört med Stockholm och Göteborg är vakansnivån i Malmö relativt hög, vilket delvis kan förklaras av flera år med höga nyproduktionsvolymerna, där en del har byggts helt eller delvis på spekulativt.

UPPSALA

I centrala Uppsala har vakansnivån pendlat mellan 5–6 procent under året. Utvecklingen på hyresmarknaden har varit kraftig med årliga tillväxttal på runt tio procent tre år i rad.

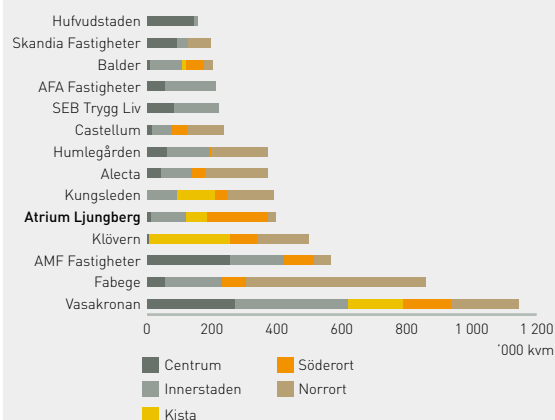
Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Kontor

Delmarknader	Kontorsyta, '000 kvm	Andel Atrium Ljungberg
Stockholm		
CBD (Central Business District)	1 775	1 %
Innerstaden	3 996	3 %
Närförort, norr	2 916	1 %
Närförort, söder	835	15 %
Kista	896	7 %
Göteborg		
Lindholmen	268	25 %
Malmö		
Innerstaden, inkl CBD	849	3 %

Källa: Savills och Sträng Fastighetskonst

Uthyrbar kontorsarea i Stockholm

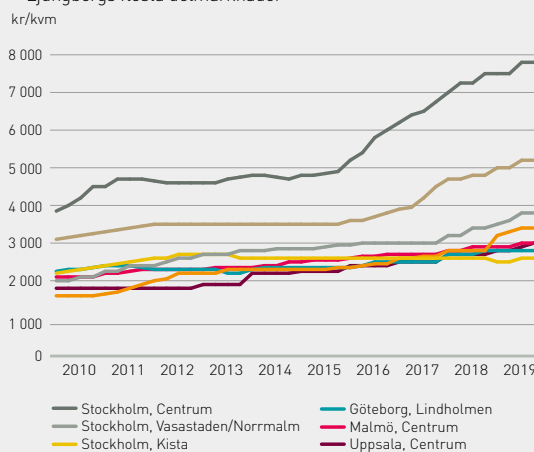
– Atrium Ljungberg är den femte största fastighetsägaren av kontor i Stockholm



Källa: Savills

Hyresutveckling i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala¹⁾

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



Källa: Savills

DETALJHANDELN

TILLVÄXT INOM DETALJHANDELN FÖR 23:E ÅRET I RAD

Detaljhandeln har upplevt 23 tillväxtår i rad och gynnas av befolkningstillväxt, låg arbetslöshet och en fortsatt låg ränta. E-handeln fortsätter att uppvisa hög tillväxt och är tillsammans med hållbarhet några av branschens viktigaste frågor på sikt.

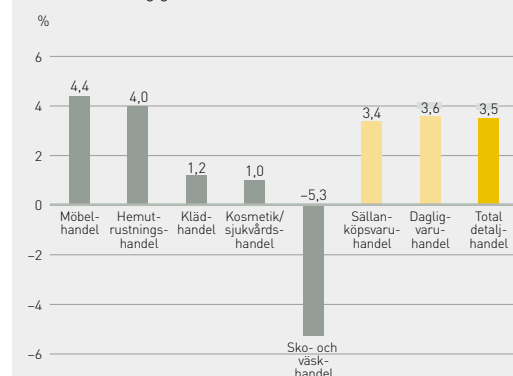
DETALJHANDELN 2019

Under 2019 växte detaljhandeln med 3,5 procent i löpande priser. Därmed blev 2019 ytterligare ett år att lägga till de övriga 22 i rad som detaljhandeln har uppvisat försäljnings-tillväxt.

Både dagligvaruhandeln och sällanköpsvaruhandeln uppvisade god tillväxt med en utveckling om 3,6 respektive 3,4 procent. Dagligvarubranschen drivs fortsatt av pris-ökningar. Inom sällanköpsvaruhandeln har delbranscherna heminredning- och möbelhandeln bidragit till en positiv utveckling för branschen som helhet. Beklädnadshandeln går fortsatt svagt, då särskilt sko- och väskbutikerna som hade en negativ förändring i omsättning under året.

Detaljhandelns utveckling 2019 per delbransch, löpande priser

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



FÖRSÄLJNINGÖKNING PÅ VÅRA HANDELSPLATSER

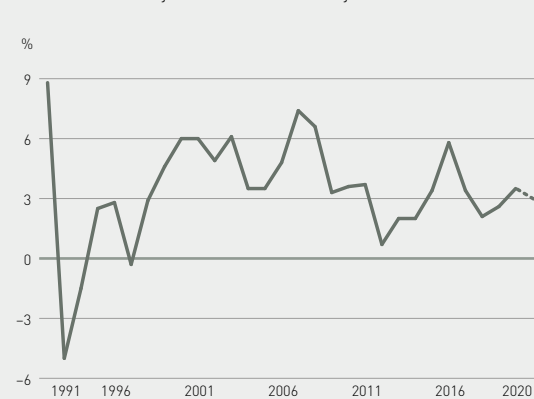
Den totala försäljningen på våra fyra regionala handelsplatser, Farsta Centrum, Gränbystaden, Mobilia och Sickla, hade en sammantagen ökning på 3,3 procent (1,1) jämfört med föregående år.

FORTSATT HÖG TILLVÄXT INOM E-HANDELN

Tillväxttakten inom e-handeln har under flera år varit hög men avstannade något under 2019. Totalt tillkom närmare tio miljarder kronor till den svenska e-handeln, motsvarande 13 procent (15). E-handeln svarade därmed för 55 procent av den totala tillväxten i sällanköpsvaruhandeln, en minskning från förra året då den stod för över 100 procent av tillväxten.

Detaljhandelns utveckling och prognos 1991–2020, löpande priser

– Positiv tillväxt varje år sedan 1997 i detaljhandeln



Källa: HUI Research¹¹

¹¹ Siffror från HUI Research kan komma att uppdateras.

E-handelns marknadsandel uppgår till elva procent av den totala detaljhandeln i Sverige. Dagligvaruhandeln, som är den största branschen inom detaljhandeln med ungefär hälften av omsättningen, har fortfarande bara en e-handelsandel om två procent, men tillväxten börjat ta fart och var hela 22 procent under 2019. I och med att dagligvaruhandeln är den minst digitaliserade delbranschen inom detaljhandeln väntas fortsatt stark tillväxt under de kommande åren.

Som motpol till den digitala försäljningen växer lågpris-handeln i fysisk butik kraftigt. I detta segment har befintliga aktörer inte riktigt lyckats knäcka formeln ännu för att nå ut till den priskänslige nätkonsumenten lika väl som i den fysiska butiken.

DETALJHANDELSÅRET 2020

Handelns Utrednings Institut (HUI) spår en fortsatt stabil tillväxt inom detaljhandeln under 2020 och prognosticerar en ökning om 3,0 procent för branschen. Även e-handeln väntas fortsätta växa, om än med en avtagande tillväxttakt om cirka 11 procent.

HÅLLBARA KONSUMTIONSTRENDER FÖRÄNDRAR BRANSCHEN GRADVIS

Under de senaste åren har debatten kring klimatförändringar bidragit till ett ökat fokus på hållbar konsumtion. Rösterna har höjts för att detaljister behöver ta ett större ansvar för tillverkningsprocessen för de produkter som säljs. Nästan fyra av fem konsumenter uppger att det är viktigt att handla från hållbara företag. Pris och kvalitet är dock de faktorer som ännu rankas högst av svenska konsumenter. Således är skiftet till helt värderingsstyrd konsumtion, där hållbarhet blir en hygienfaktor, fortfarande några steg bort. Riktningen visar dock att just hållbarhet är, och kommer fortsätta att vara, en av handelns viktigaste frågor.

Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Handel

Kommun	Omsättning kommunen mkr ¹¹	Andel Atrium Ljungberg
Stockholm	71 531	3 %
Nacka	7 357	43 %
Uppsala	15 847	21 %
Malmö	25 287	7 %

Källa: HUI Research

¹¹ Avser omsättning per kommun 2018.

BOSTADSMARKNADEN

ÅTERHÄMTNING PÅ BOSTADSMARKNADEN

Våra bostadsbyggrätter och befintliga hyresfastigheter ligger i Stockholm, Malmö och Uppsala. Under 2019 har bostadsmarknaden stabiliserats ytterligare med försiktigt stigande bostadspriser och minskat utbud av nyproduktion.

POSITIV UTVECKLING PÅ BOSTADSRÄTTSMARKNADEN FÖR NYPRODUKTION

Under 2019 har bostadsrättspriserna stigit successivt på samtliga av Atrium Ljungbergs delmarknader. Grundläggande faktorer såsom befolkningstillväxt, urbanisering, ekonomisk tillväxt och låga räntor ger en stark efterfrågan på bostäder. Antalet påbörjade flerbostadshus har minskat under 2019 och antalet beviljade bygglov tyder på att byggtakten kvarstår 2020. Samtidigt har ett stort antal flerbostadshus färdigställts under 2019. Utbudet av nyproduktion har sjunkit, framförallt i Uppsala och Stockholm. Utbudet av bostäder på andrahandsmarknaden är fortsatt högt, och likvärdigt med de senaste åren. Fler kunder köper idag

nyproducerade bostäder närmare tiden för färdigställande, vilket leder till långsammare försäljningscykler.

STOCKHOLM

Bostadsrättspriserna i Stockholm har stigit under 2019. De kreditrestriktioner som infördes under 2018 har haft stor påverkan på flera kundsegment i Stockholmsregionen. Omsättningstakten på andrahandsmarknaden har varit hög samtidigt som utbudet av nyproducerade bostäder har sjunkit. Under året har det varit en fortsatt tydlig minskning av både bostadsrätts- och hyresrättsbyggstarter samt antal bygglovsansökningar.

Stockholmsregionens befolkningstillväxt fortsätter, och

befolkningen ökar årligen med omkring 35 000 personer, motsvarande 1,5 procent.

Bostadsförmedlingen Stockholms bostadskö växte under året med cirka 40 000 till cirka 675 000 personer. Kötider i förmedlad nyproduktion visar på fortsatt stark efterfråga med över åtta år i genomsnittlig kötid, samma som under 2018.

MALMÖ

Bostadsrättspriserna i Malmö har stigit under större delen av 2019 och Malmö har haft den mest positiva procentuella prisutvecklingen av storstadsregionerna. Antalet påbörjade flerbostadshus har minskat kraftigt.

Malmöregionens (Skåne) befolkning växte med cirka 17 000 personer under året, motsvarande 1,2 procent.

Kötider i förmedlad nyproduktion visar på stabil efterfrågan på nyproducerade hyresrätter. Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt för en nyproducerad bostad var fortsatt två år.

UPPSALA

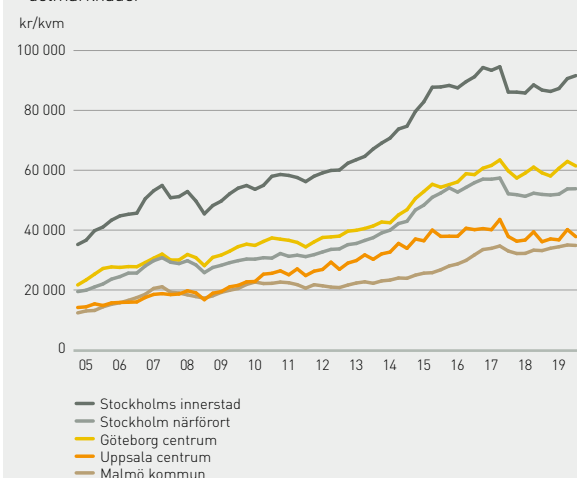
Bostadsrättspriserna i Uppsala har varit stabila under 2019. Bostadsmarknaden i Uppsala präglas av ett stort utbud, men utbudet av nyproducerade bostadsrätter sjunker kraftigt. Den höga takten av nyproduktion påverkar marknaden och under de senaste åren har många nyproducerade bostäder i Uppsala färdigställts. Uppsala uppvisar samma mönster i nedgång av byggstarter som Stockholm, men antalet påbörjade bostadsrätter har minskat ytterligare.

Uppsalaregionen växer snabbare än de tre storstadsregionerna med en befolkningstillväxttakt om cirka 8 000 personer per år, motsvarande 2,1 procent. Uppsalaregionens tillväxt kommer främst från ett starkt inrikes flyttnetto.

Kötider i förmedlad nyproduktion visar på fortsatt efterfrågan på nyproducerade hyresrätter. Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt för en nyproducerad bostad minskade från 4 år till 3,5 år.

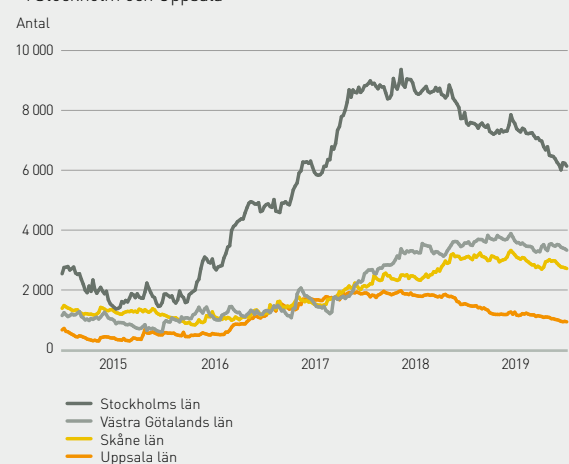
Bostadsrättspriser i utvalda områden, löpande priser

– Ökning av bostadsrättspriserna under 2019 på Atrium Ljungbergs delmarknader



Nyproducerade bostäder till salu

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



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 49 miljarder kronor.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsportföljen innehåller totalt 70 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om 1 176 000 kvadratmeter.

Under året har tillträde skett av 14 fastigheter upplåtna med tomträtt i Slakthusområdet i Stockholm. Tillträde har även skett av fastigheten Barkarby 2:64, marken till projektet Bas Barkarby i Järfälla. Under året har även lagfartskostnad betalas för förvärvet av Molekylen 1, marken till projektet Life City i Hagastaden.

Under året har frånträde skett av tomträtterna till bostadsfastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Kista.

FASTIGHETSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 48 509 miljoner kronor (44 201). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,5 procent (4,6). Byggrätter och mark ingår med 423 miljoner kronor (877), se mer om våra projekt på sidorna 47–55.

Orealiserade värdeförändringar för fastigheterna uppgick under året till 2 283 miljoner kronor (2 516). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av marknadens sänkta avkastningskrav för främst kontor och ökade driftnetton.

Läs mer om värderingen i not T.1.

Förvärvade fastigheter

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Anskaffningsvärde, mkr
14 fastigheter	Slakthusområdet	Industri/kontor/handel	51 000	Juni 2019	1 127
Barkarby 2:64	Barkarby	Mark för kontor	–	Maj 2019	16

Avyttrade fastigheter

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande värde fastighet, mkr
Kolding 1 & 2	Ärvinge, Kista	Bostäder	42 612	Sep 2019	1 100

Fastighetsbestånd (exklusive Nyttjanderättstillgångar, tomträtter)

Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm		Verkligt värde, mkr		Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾		Överskottsgrad, %	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019	2018
Kontorsfastigheter	650	654	24 264	22 517	47 495	43 893	72	71
Handelsfastigheter	390	321	16 260	14 297	50 559	51 672	62	65
Bostadsfastigheter	40	81	1 031	1 768	31 407	25 502	63	63
Affärsområde Fastighet	1 080	1 055	41 555	38 582	48 024	44 914	67	69
Projektfastigheter	88	68	5 534	3 851	E/T ²⁾	E/T ²⁾	68	61
Mark och byggrätter	–	–	423	877	–	–	–	–
Summa Förvaltningsfastigheter	1 168	1 123	47 513	43 310			67	68
Exploateringsfastigheter	8	6	997	890			51	63
Fastighetsbeståndet totalt	1 176	1 129	48 509	44 200			67	68
Sålda fastigheter	–	–	–	–			64	71
Totalt koncern ³⁾	1 176	1 129	48 509	44 200			67	68

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.

Förändring av fastighetsbeståndet (exklusive Nyttjanderättstillgångar, tomträtter)

	2019	2018
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde vid periodens början	43 310	39 991
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	1 174	1 727
Försäljning	–1 031	–2 662
Investeringar i egna fastigheter	1 704	1 738
Orealiserade värdeförändringar	2 283	2 516
Övrigt	73	–
Verkligt värde vid periodens slut	47 513	43 310
Exploateringsfastigheter		
Vid periodens början	891	870
Investeringar i bostadsrättsprojekt	106	21
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	997	891
Fastighetsbeståndet totalt ¹⁾	48 509	44 200

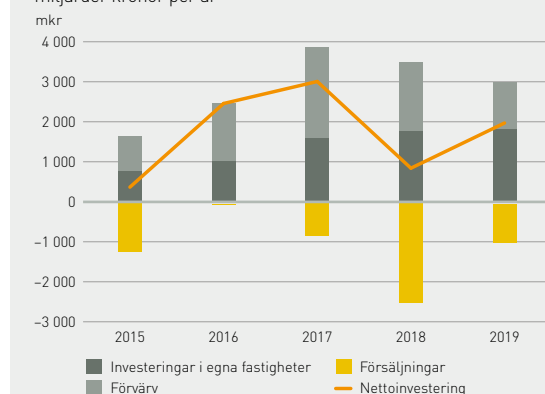
¹⁾ Exklusive Nyttjanderättstillgångar, tomträtter

Orealiserade värdeförändringar

	2019	2018
Förändrade avkastningskrav	1 271	487
Förändrade driftnetton m.m.	936	2 029
Byggrätter	76	–
Summa	2 283	2 516

Investeringar, förvärv och försäljningar

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



FASTIGHETSVÄRDE

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

Den kontrakterade årshyra uppgick vid årsskiftet till 2 578 mkr (2 483). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor, uppgick till 2 775 mkr (2 637). Det ger en ekonomisk uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 93 procent (95) och exklusive projektfastigheter om 94 procent (95). EPRA Vakansgrad är därmed 6 procent (5). Den högre vakansen förklaras bland annat av att två projekt (Sickla Front II och Gränby Entré, hus 3) har färdigställts men ännu inte är fullt uthyrda och att ett par fastigheter i Slussen och i Sickla förbereds för ombyggnadsprojekt.

Beräknat utifrån uthyrbar area, exklusive garage, var uthyrningsgraden 88 procent (90).

KONTRAKTSPORTFÖLJEN

Den kommersiella hyreskontraktsporföljen, det vill säga samtliga hyreskontrakt exklusive bostäder och garage/parkering, är väl diversifierad och består av 1 933 hyreskontrakt (1 814), med en genomsnittlig kontrakterad årshyra

inklusive tillägg om 1,3 mkr (1,4). Den genomsnittliga återstående löptiden på kontrakten uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (4,0). Under 2020 kommer 16 procent (11) av kontrakterad årshyra vara föremål för omförhandling. De tio största kunderna utgör 21 procent (21) av den kontrakterade årshyran. Nio procent (9) av kontrakterad årshyra hyrs av stat, kommuner eller landsting. 89 procent (87) av kontrakterad årshyra regleras med en indexklausul kopplad till konsumentprisindex eller är tillägg kopplade till faktiska kostnader.

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

NETTOUTHYRNING

För året uppgick nettouthyrningen till –82 mkr (144) varav –46 mkr (92) avsåg projektfastigheter. Av årets nettouthyrning avser –85 mkr Tranbodarne 11 (Katarina-

huset i Slussen) där tomställning pågår inför ombyggnation.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–24 månader.

FASTIGHETSKOSTNADER

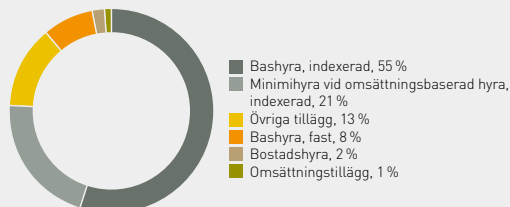
Fastighetskostnaderna inklusive tomträttsavgäld uppgick under året till –844 mkr (–764). För jämförbart bestånd är kostnaden –730 mkr, motsvarande –837 kr/kvm (–806). Kostnaden för att driva handelsfastigheter och främst köpcentrum är generellt högre än för övriga kommersiella fastighetstyper. Till viss del täcks driftkostnaderna genom vidarefakturering till hyresgästerna via hyrestillägg.

ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden minskade under året till 67 procent (68) på grund av avyttrade fastigheter med relativt sett högre överskottsgrad och ökade fastighetskostnader.

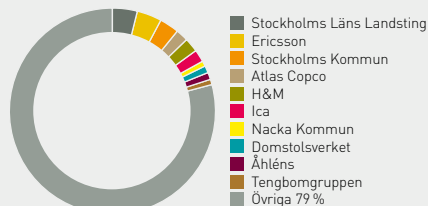
Fördelning av kontrakterad årshyra

– 89 procent av kontrakterad årshyra är kopplad till inflationen



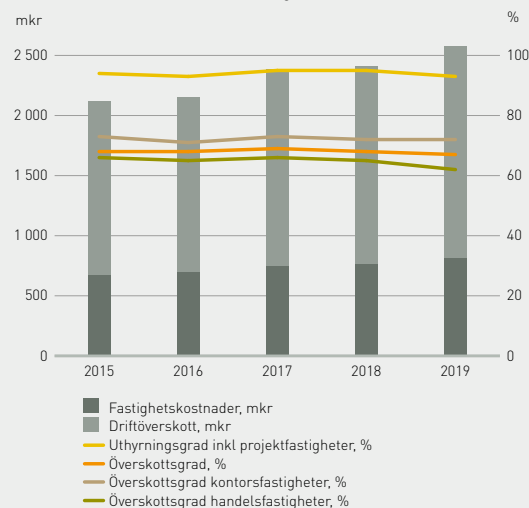
Tio största kunder, kontrakterad årshyra

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



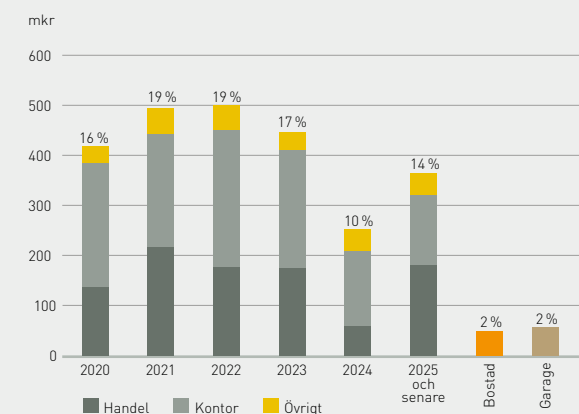
Driftöverskott, uthyrningsgrad och överskottsgrad

– Stabil uthyrningsgrad över tid. Överskottsgraden påverkas av högre kostnader för att driva handelsfastigheter



Kontrakterad årshyra per förfalloår och lokaltyp

– Genomsnittlig återstående löptid för kontrakterade årshyror är 3,4 år



PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDENS STAD



EN HÅLLBAR KVARTERSSTAD

När staden växer ställs nya krav på hållbara och effektiva lösningar inom bland annat matproduktion och transporter.

Att dagens matproduktion och konsumtion är ohållbar är de flesta överens om. Nya kostvanor, förbättrad matproduktion och minskat matsvinn är några komponenter som krävs för att vända utvecklingen. Den snabba urbaniseringen tränger även undan bra odlingsmark och olika typer av stadsodlingar börjar dyka upp runt om i världen.

Det var den gemensamma passionen för odling, matlagning och goda smaker som fick Lill och Carl Grebing att utforska möjligheten till att kunna odla i stadsmiljö. Resultatet blev företaget Cubegreens, där odling av sallader, grönsaker och örter sker hydroponiskt i container. Cubegreens kom i kontakt med Atrium Ljungberg och våren 2019 placerades den första containern mitt i köpkvarteret i Sickla. Hydroponisk odling innebär att ingen jord används och attväxterna får sin näring direkt från vatten. Ett salladshuvud behöver 0,4 liter vatten, jämfört med 13 liter i traditionell odling och det tar cirka åtta veckor från frö till skörd. Odlingen sker utan jord och inga gifter eller bekämpningsmedel används.

– Vi har stora utmaningar med dagens livsmedelsförsörjning; maten produceras ofta storskaligt, transporterats långväga och sedan slängs 30–50 procent av råvarorna globalt. Matsystemet vi har idag gör att vi människor har tappat anknytning till maten vi äter, det vill vi vara med och ändra på med lokal och småskalig odling, säger Lill.



”

Matsystemet vi har idag gör att vi människor har tappat anknytning till maten vi äter

Lill Grebing, Cubegreens

Odlingscontainern i Sickla har skapat stor nyfikenhet och Lill och Carl har på kort tid blivit lokal-kändisar i stadsdelen.

– Det är en jättestyrka att vi är superlokala, vi brukar säga att vi härodclar eller kvartersodlar. Det kommer fram 10–15 personer i timmen och kikar in i containern när vi är där och arbetar, säger Carl.

Med nästan 14 miljoner besökare under 2019 och de tusentals som bor och arbetar i Sickla finns en stor potential att medvetandegöra och potentiellt förändra människors beteenden. Förhoppningen är att få fler att välja lokalproducerade grönsaker istället för att köpa sallad som fraktats långa sträckor med många mellanhänder.

– I vår odlingscontainer på 30 kvadratmeter, som i vanliga fall används till att just frakta mat, kan vi odla fyra ton per år, vilket motsvarar en full försörjning av sallad, örter och kål för 50 familjer. Det är en styrka att vi kan odla året runt och vi har möjligheten att optimera ljus och värme efter respektive grödas önskemål, fortsätter Carl.

Bland kunderna finns bland annat ICA Kvantum i Sickla och restaurangerna Erssons och Urban Deli. Dessutom kan privatpersoner beställa i Cubegreens webbshop och hämta upp varorna på Atrium Ljungbergs serviceinriktade paketombuds-koncept Leveriet i Sickla galleria. Lill och Carl levererar även direkt till kontorshyresgäster i Sickla, bland annat till medarbetarna på Atrium Ljungbergs huvudkontor.

PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDENS STAD

– Många av våra kunder tycker att det är väldigt speciellt att ha en relation med de som odlar maten de äter. Om vi skulle göra det på traditionellt sätt hade det krävts 8 000 kvadratmeter odlingsmark och vi skulle behöva arbeta ganska långt från städerna där våra kunder finns. Världens befolkning växer och vi behöver hitta nya sätt att odla om vi ska kunna föda fler människor på jorden, säger Lill.

Sedan 2018 har Atrium Ljungberg ett samarbete med Sweden Foodtech, Sveriges ledande aktör inom foodtech, det vill säga omställningen av det globala matsystemet med hjälp av innovation, tech och data. Organisationen har även sitt kontor och en mötesplats för foodtech-entreprenörer och start ups i Söderhallarna vid Medborgarplatsen i Stockholm.

Atrium Ljungbergs ambition med samarbetet är dels att transformera Söderhallarna till en världsledande hubb för matinnovation, men även att få lärdomar kring hur vi med hållbarhet, hälsa och innovation, kombinerad med tech och data, kan utveckla framtidens hållbara stadsdelar och mötesplatser med mat i fokus.

Atrium Ljungberg arbetar brett och långsiktigt med hållbar stadsutveckling. Dels inom infrastrukturfrågor, som avfallshantering, vatten och energiförsörjning. Men även genom att skapa gröna ytor – både parker och gröna tak – som främjar biologisk mångfald och kretsloppstänkande, vilket bidrar med ekosystemtjänster som luftrening och pollinering.

Fokuset på hållbara stadsdelar är något som Cubegreens delar. Deras ambition är att skapa så många cirkulära kretslopp som möjligt. Redan idag används enbart förnybar el till containern. När vattnet behöver bytas används det av Sicklas trädgårdsmästare för att vattna områdets plantering, istället för att det släpps ut i sjöar och vattendrag. Cubegreens ser även fler möjligheter.

– Våra lampor alstrar ganska mycket energi. Tänk om värmen kunde skjutas in i en kontorsbyggnad. Dessutom gillar ju våra växter koldioxid, något som vi idag får via produktionen av Lantmännens etanol, där koldioxid frigörs. Det vore intressant



Hydroponisk odling i Sickla

att utforska möjligheten att istället ta tillvara på den koldioxid som skapas av människor i en byggnad, säger Lill.

Cubegreens förhoppning är att containerodling på sikt kommer att byggas in i samhällsbilden. Till exempel skulle en bostadsrättsförening på Nobelberget, ett äldreboende eller en skola kunna vara självförsörjande.

– Vi lever i en orolig värld och det finns en vilja att Sverige ska vara mer självförsörjande. Idag importeras 75–80 procent av alla grönsaker. Om vi ska kunna stå på egna ben behöver vi hitta smarta sätt och utrymmen där vi kan odla mer själva, för efterfrågan finns, avslutar Carl. ■

CUBEGREENS I KORTHET:

750 salladshuvuden, 390 knippen med svartkål eller 1 750 krukor basilika i veckan kan produceras på odlingens yta om 30 kvadratmeter. För att uppnå samma produktivitet vid konventionell odling krävs en yta motsvarande 1,5 fotbollsplaner. Inne i odlingen förbrukas 0,4 liter vatten för att odla ett salladshuvud jämfört med 13 liter vid konventionell odling.

PROJEKTINVESTERINGAR





PROJEKTINVESTERINGAR

Fastighetsutveckling är en viktig del för Atrium Ljungbergs framtida värdetillväxt. Vår projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka 28 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 659 000 KVADRATMETER BTA UTVECKLAS i möjliga projekt där hälften av ytan avser kontor, en tredjedel avser bostäder och resterande del avser handel/service, utbildning och kultur. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Slakthusområdet, Sickla, Södermalm och Gränbystaden står för merparten av projekten. 20 miljarder kronor av totalt 25 miljarder kronor i möjliga projekt är belägna vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet.

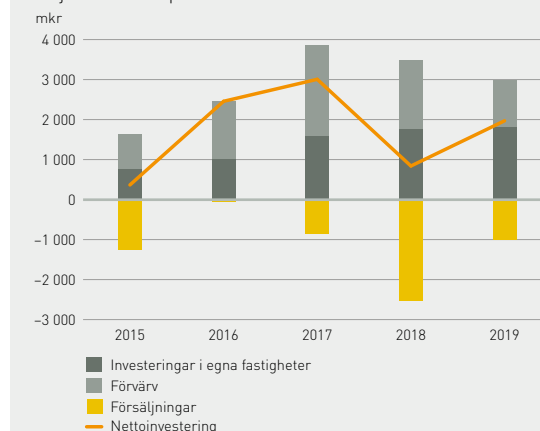
MED EGEN KOMPETENS arbetar vi i tidiga skeden för att planera och skapa framtida utvecklingsmöjligheter. Möjligheten att genomföra projekten beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplanearbetet. Dessa frågor arbetar vi med dagligen i nära samarbete med våra kunder, samarbetspartners och kommuner. Inga projekt startas vanligtvis utan att vi har tryggt 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 och vision. Under de senaste åren har vi främst sålt handelsfastigheter i externa lägen.

Investeringar, förvärv och försäljningar

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



BESLUTADE PROJEKT

Vi har beslutade projekt med en återstående investering om tre miljarder kronor. Under 2019 investerade vi drygt 1,8 miljarder kronor i egna fastigheter och under 2020 prognostiserar vi en ökad investeringstakt till 2,4 miljarder kronor.

Under året uppgick investeringar i egna fastigheter till 1 810 miljoner kronor (1 758), varav 1 085 miljoner kronor (1 216) i projektfastigheter och 106 miljoner kronor (21) 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 Sickla, Sundbyberg, Södermalm, Liljeholmen, Malmö och Göteborg.

Under året färdigställdes projektet Formalinfabriken i Sickla omfattande cirka 2 000 kvadratmeter i fyra våningar. Den äldre industribyggnaden som tidigare användes som laboratorium är nu ombyggd till moderna kontor.

Våra beslutade projekt finns i Uppsala, Sickla, Barkarbystaden, Hagastaden och Malmö. I Gränbystaden i Uppsala uppförs hyresbostäder med inslag av kommersiella lokaler. I Forumkvarteret i Uppsala pågår ett större omvandlingsarbete som omfattar både handel och kontor. I Sickla pågår

flera projekt, byggnationen av Curanten som blir en vård- och hälsodestation, Tapetfabriken som blir ett hotell och på Nobelberget pågår byggnation av Nobelgaraget, Panncentralen som blir en förskola och Brf Sicklastråket med 68 bostadsrättslägenheter. Under året har byggnationen påbörjats av både projektet Life City i Hagastaden med kontor och Bas Barkarby i Järfälla med främst utbildning. I Malmö bygger vi Torghuset på Mobilia med innehåll av kultur, hyresbostäder och handel.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick vid årsskiftet till cirka 3,1 miljarder kronor (3,8). Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms uppgå till cirka 2,4 miljarder kronor under 2020.



Gemensamma köket i Formalinfabriken

BESLUTADE PROJEKT

	Uthyrbar area, kvm				Parkering, BTA	Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyres- värde, mkr ²⁾	Uthyrnings- grad, %	LÄS MER PÅ SIDAN
Projekt, fastighet, kommun	Handel	Kontor	Bostäder	Övrigt							
Ny- och tillbyggnader											
Curanten, Sicklaön 83:22, Nacka	1 600			9 900		530	250		40	32	51
Nobelbergsgaraget, Sicklaön 83:45, Nacka	600	100			3 400	60	30		4	–	–
Sickla Galleria etapp IV, Sicklaön 83:22, Nacka	5 000				6 300	130	120		16	–	52
Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka				10 500	4 600	440	220		E/T ³⁾	100 ⁴⁾	51
Mobilia Torghuset, Bohus 8, Malmö	3 400		3 800	5 800		540	220		31	70 ⁵⁾	52
Life City, Molekylan 1, Stockholm		27 500			4 400	1 840	1 130		109	E/T ³⁾	51
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		5 000		19 300		830	680		54	E/T ³⁾	51
Gränby Entré, hus 3, Gränby 21:5, Uppsala	1 200	1 300	3 400			240	30		15	86 ⁶⁾	–
Parkhusen, kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala	100		2 700			120	100		6	–	52
Ombyggnader											
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2, Uppsala	6 200	7 500	1 400		1 300	350	30		50	92	–
Formalinfabriken, Sicklaön 83:33, Nacka		2 100				60	0		4	91	–
Panncentralen, Sicklaön 83:33, Nacka				1 000		90	70		E/T ³⁾	100	–
Bostadsrätter											
Brf Sicklastråket, Sicklaön 83:43, Nacka			4 500			300	180		E/T	59 ⁸⁾	52
Summa beslutade projekt	18 100	43 500	15 800	46 500	20 000	5 530	3 060	3 204 ⁷⁾			

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

²⁾ Exklusive tillägg och eventuellt omsättningsutfall.

³⁾ Med hänsyn till enskild affärssuppgörelse 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 69 %. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 75 %.

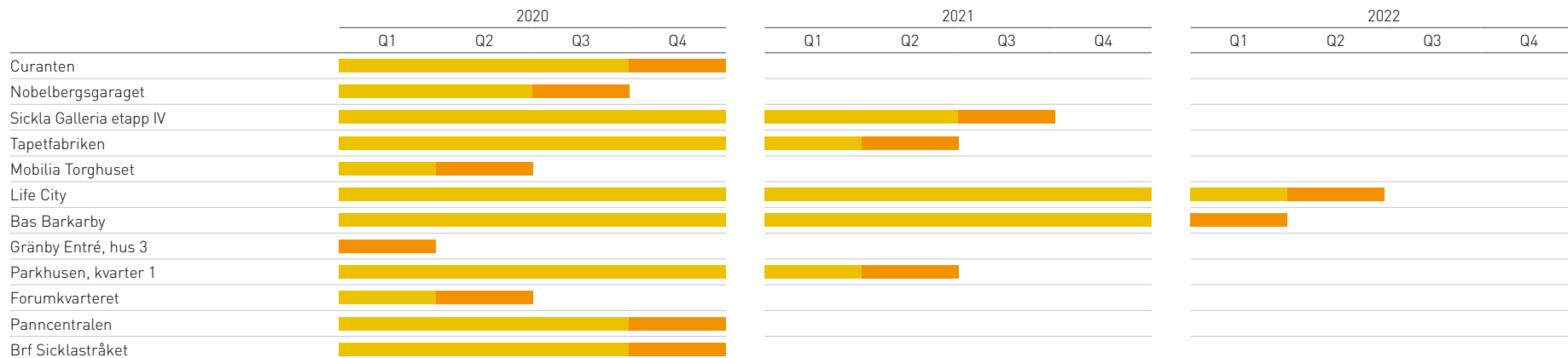
⁶⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 73 %. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 100 %.

⁷⁾ Fördelat på 2 167 mkr för ny- och tillbyggnader och 917 mkr för ombyggnationer och 120 mkr för bostadsrättsprojekt.

⁸⁾ Andel sålda lägenheter med bindande avtal, procent av antal.

Beslutade projekt, tidplaner

■ Byggnation ■ Färdigställande



BESLUTADE PROJEKT



CURANTEN I slutet av 2020 står Curanten i Sickla färdigt för inflyttning. Curanten ska bli ett hus med fokus på hälsa där idén är att samla många olika sorters vård- och hälsoaktörer på samma plats. Huset kommer att omfatta totalt 11 500 kvadratmeter, varav 8 100 kvadratmeter för vård. Curanten kommer att inrymma vårdcentral, naprapater, psykolog, sjukgymnastik och babysim och har ett fantastiskt läge i direkt anslutning till Tvärbanan, Saltsjöbanan, bussar och den kommande tunnelbanan.



LIFE CITY På en av Skandinavien mest visuella platser, med över 200 000 passerande varje dag, bygger vi Life City. Huset ska bli en självklar mötesplats för alla som är verksamma inom life science i Hagastaden. Life City kommer att ha en total utnyttbar area om 27 500 kvadratmeter och är färdigt för de första hyresgästernas inflyttning i december 2021. Hela huset beräknas stå färdigt under våren 2022.



HOTELL TAPETFABRIKEN Vid Marcusplatsen, i hjärtat av Sickla, bygger vi nya hotellet Clarion Collection Tapetfabriken. Hotellet kommer att ha 220 hotellrum och en 2 000 kvadratmeter stor lobby, restaurang och konferenslokaler. Totalt omfattar hotellet 10 500 kvadratmeter och öppnar våren 2021.



BAS BARKARBY Utvecklingen av Barkarbystaden ger näringsliv, samhälle, universitet och högskolor en unik möjlighet att samverka kring innovation och ny teknik. Bas Barkarby blir en central plats med direkt anslutning till den nya kollektivtrafiknoden med tunnelbana, pendeltåg och fjärrtåg samt E18.

BESLUTADE PROJEKT



PARKHUSEN I GRÄNBYSTADEN I början av 2020 byggstartar vi det första kvarteret av Parkhusen i Gränbystaden, Uppsala. Här planerar vi för 44 hyreslägenheter med en kommersiell lokal i bottenvåningen. Huset beräknas färdigställas under andra kvartalet 2021.



BOSTADSRÄTTER PÅ NOBELBERGET På Nobelberget i Sickla planerar vi för 500 bostäder, kreativa kontor, kultur, parkområde och förskola. Det första bostadskvarteret innehåller 68 lägenheter och beräknas färdigställas i slutet av 2020.



MOBILIA I Mobilia i Malmö bygger vi Torghuset som, förutom 74 lägenheter även kommer att inrymma en modern biograf och Funnys Äventyr, ett kulturhus för barn med fokus på lärande, läsande och lek. Torghuset kommer att invigas hösten 2020.



SICKLA GALLERIA ETAPP IV I Sickla Galleria har vi påbörjat en tillbyggnad som ska inrymma ett parkeringshus i två plan med cirka 220 parkeringsplatser och cirka 3 000 kvm nya handelsytor. Parkeringshuset ska sörja för nödvändiga parkeringsplatser för projekten Curanten och Stationshuset och färdigställs under hösten 2021.

MÖJLIGA PROJEKT

Utöver beslutade projekt möjliggör vår projektportfölj framtida investeringar motsvarande cirka 25 miljarder kronor, inklusive eventuella markförvärv vid markanvisningar.

Areamässigt består projektportföljen till hälften kontor, en tredjedel av bostäder och resterande del handel/service, utbildning och kultur. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Slakthusområdet, Sickla, Gränbystaden och Södermalm står för merparten av projekten. 20 miljarder kronor är i projekt belägna vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet. För cirka 30 procent av planerade projektarean finns det lagakraftvunna detaljplaner.

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

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2020–2021

I Sickla pågår försäljning av de första bostadsrätterna av totalt 500 på Nobelberget. Under 2020 planeras för en lansering av etapp två om närmare 60 bostadsrättslägenheter med lokaler i bottenvåningen. 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 tunnelbanestationen kommer att bindas samman med Tvärbanan, Saltsjöbanan och

Möjliga projekt

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektarea, kvm BTA		Möjlig investering, mkr ²⁾	LÄS MER PÅ SIDAN
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs		
Barkarby	Järfälla	Kontor	20 000			–
Lindholmen	Göteborg	Kontor		35 000		55
Hagastaden	Stockholm	Kontor		21 000		–
Hagastaden	Stockholm	Handel	1 000			–
Mobilia	Malmö	Kontor	5 000			55
Sickla	Nacka	Utbildning		9 000		53–54
Sickla	Nacka	Bostäder	41 000	94 000		53–54
Sickla	Nacka	Kontor		22 000		53–54
Slakthusområdet	Stockholm	Utbildning		7 000		55
Slakthusområdet	Stockholm	Bostäder		44 000		55
Slakthusområdet	Stockholm	Kontor		77 000		55
Slakthusområdet	Stockholm	Handel		28 000		55
		Kultur/ restaurang		11 000		55
Slakthusområdet	Stockholm	Kontor		14 000		–
Sundbyberg	Sundbyberg	Kontor	108 000			54
Södermalm	Stockholm	Handel	7 000			–
Uppsala	Uppsala	Bostäder	20 000	21 000		54–55
Uppsala	Uppsala	Kontor		46 000		54–55
Uppsala	Uppsala	Handel	5 000	23 000		54–55
Summa			207 000³⁾	452 000⁴⁾	25 000	

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

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

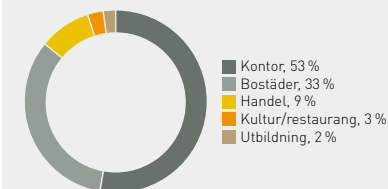
³⁾ Varav cirka 40 000 kvm avser ombyggnad och cirka 60 000 kvm BTA avser markanvisningar.

⁴⁾ Varav cirka 60 000 kvm avser ombyggnad och cirka 140 000 kvm BTA avser markanvisningar.

Den 7 februari 2020 meddelande Atrium Ljungberg att vi kommit överens med Stockholms stad om att återlämna en markanvisning vid Slussen, framför vår fastighet Glashuset vid Stadsgårdskajen. Överenskommelsen innebar att vi erhöll nya markanvisningar i såväl Slussen som Hagastaden och Slakthusområdet och gör att bolagets möjlighet att investera i befintliga fastigheter och markanvisningar ökade från 28 till 32 miljarder kronor.

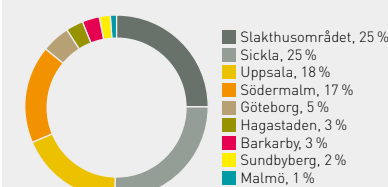
Möjliga projekt efter lokaltyp

– Över hälften av arean utgörs av kontor



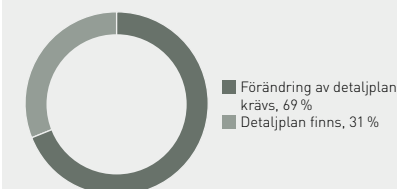
Möjliga projekt efter område

– 75 procent i Stockholm



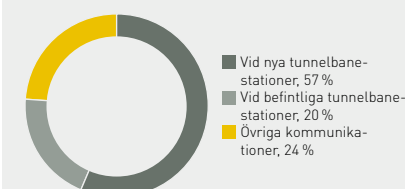
Möjliga projekt efter detaljplan

– För drygt 30 procent av arean finns färdig detaljplan



Möjliga projekt vid nya tunnelbanestationer

– 77 procent av arean vid nya eller befintliga tunnelbanestationer



MÖJLIGA PROJEKT

bussar, har vi en byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA. Arbete pågår med en ny detaljplan med utökad byggrätt som innefattar en byggnad om 23 våningar och cirka 23 000 kvm BTA. Detaljplanen för den högre byggnaden var ute på samråd under december 2019. Byggnaden ska innehålla såväl biljetthall för tunnelbana som kontor och andra kommersiella lokaler. Atrium Ljungberg och Region Stockholm driver ett gemensamt projekt som omfattar uppförande av delar för den nya stationsuppgången. Markarbeten kommer att påbörjas under första kvartalet 2020.

Vid östra delen av Sickla galleria och vid den andra planerade tunnelbaneuppgången i Sickla pågår detaljplanearbete för ett nytt bostadshus om 16 våningar med cirka 80 hyreslägenheter. Förberedande arbeten för stationsuppgången planeras till hösten 2021.

Katarinahuset i Slussen tomställs nu för att möjliggöra rivningsarbeten som beräknas kunna starta under tredje kvartalet 2020. Efter ombyggnationen kommer huset att innehålla såväl moderna kontor som hotell och restauranger.

För närvarande pågår dialog med ett flertal hotell- och restaurangoperatörer, däribland Gondolen som beräknas återvända till sina lokaler när renoveringen av Katarinahuset är färdig. Vi planerar även att utveckla takterrassen på huset så att allmänheten kan få tillträde via Mosebacke och Katarinahissen. Renoveringsarbetet beräknas vara klart vid halvårsskiftet 2023.

I Gränbystaden fortsätter utvecklingen av Uppsalas andra stadskärna. Utöver det första bostadskvarteret i Parkhusen, med planerad byggstart under första kvartalet 2020, finns utrymme för ytterligare cirka 200 bostäder inom ramen för befintlig detaljplan.

I norra Gränbystaden finns möjlighet att inom befintlig detaljplan utveckla kvarvarande markytor med cirka 5 000 kvm BTA för handel och kontor.

I maj 2019 erhöll vi en förnyad markanvisning med en byggrätt om potentiellt 45 000 kvm BTA söder om Gränbystaden galleria.

Planen är att utveckla området till ett nytt kontors-



STATIONSHUSET I SICKLA | Sickla planerar vi för Stationshuset, en 23 våningar hög byggnad om cirka 23 000 kvm BTA, med såväl biljetthall för tunnelbana som kontor och publika verksamheter. Arbetet med tunnelbaneutbyggnaden beräknas inledas under 2020 och pågå under tio år.



Tranbodarne 11, Katarinahuset i Slussen

MÖJLIGA PROJEKT

kluster. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara färdigt under 2020.

På Mobilia i Malmö har vi en byggrätt om 6 800 kvm BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Möjlig byggstart är första kvartalet 2021, efter det att Torghuset är helt färdigställt.

SLAKTHUSOMRÅDET

I juni 2019 tillträdde Atrium Ljungberg 14 fastigheter upplåtna med tomrätt, med totalt drygt 50 000 kvm uthyrbar area. Vi har också en option om att förvärva en förvaltningsfastighet om 32 000 kvm uthyrbar area. Därtill ges även möjlighet att avropa markanvisningar om cirka 100 000 kvm BTA. Förvärven och utvecklade markanvisningar uppgår totalt till cirka 200 000 kvm BTA för kontor och bostäder, kompletterat med kultur, handel/restaurang, hotell, utbildning med mera. Den totala investeringen fram till 2030 uppgår, inklusive förvärf, till cirka åtta miljarder kronor.

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Under hösten har vi tillsammans med Stockholms stad slutfört en förstudie för norra delen av Slakthusområdet. Syftet var att kunna skapa hög trivsel och att ge möjlighet för verksamheter att leva under dygnets alla timmar. För att detta ska kunna möjliggöras föreslås en ökning av ytorna som möjliggör en bättre mix av verksamheter i området. Planarbetet för den norra delen av området beräknas starta under 2020.

Under hösten 2019 öppnade konsert- och klubbarenan Fällan. Fällan är ett samarbetsprojekt mellan Atrium Ljungberg och Kulturarenor som tidigare drev kulturprojektet på Nobelberget.

Tillsammans med andra fastighetsägare i området arbetar vi för att skapa en stark destination, en mötesplats för mat, kultur och upplevelser, en motor för hela Söderort.



SLAKTHUSOMRÅDET Med förvärf och utvecklade markanvisningar om sammanlagt 200 000 kvadratmeter BTA skapar vi en stark destination och mötesplats för mat, kultur och upplevelser.



MOBILIA KONTOR Inom befintlig detaljplan har vi en byggrätt som omfattar 6 800 kvm BTA. Här vill vi skapa prisvärda, nyproducerade kontorslokaler med en hög grad av delade funktioner inom byggnaden. Möjlig byggstart är första kvartalet 2021.



LINDHOLMEN I GÖTEBORG Under hösten 2019 ansökte vi om planbesked för Tornen och Citadellet. Vår plan är att riva del av befintlig bebyggelse och ersätta den med en högre byggnad om cirka 20 våningar för kontor, och med service och annan kommersiell verksamhet i bottenvåningarna.

VÅRA FASTIGHETSOMRÅDEN

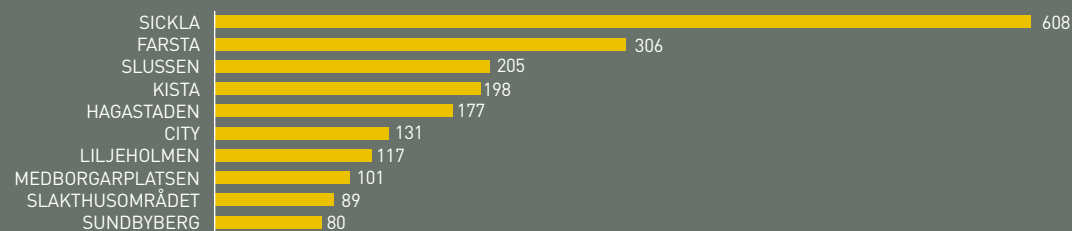




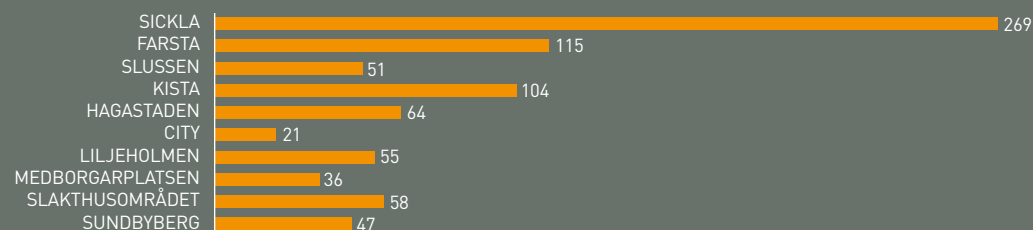
STOCKHOLM

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 Slussen och Slakthusområdet. Stockholm står för 72 procent av Atrium Ljungbergs kontrakterade årshyra och vi finns på starka delmarknader såsom Sickla, Södermalm, City, Hagastaden, Kista, Sundbyberg, Liljeholmen och Farsta.

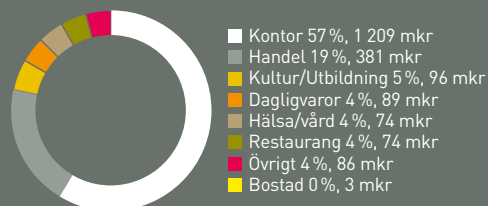
Hyresvärde, mkr



Total uthyrbar yta, tusen kvm



Lokaliteter i Stockholm, hyresvärde



STOCKHOLM

KISTA 104 000 KVM



HAGASTADEN 64 000 KVM



SLUSSEN 51 000 KVM



MEDBORGARPLATSEN 36 000 KVM



SICKLA 269 000 KVM



SLAKTHUSOMRÅDET 58 000 KVM



SUNDBYBERG 47 000 KVM



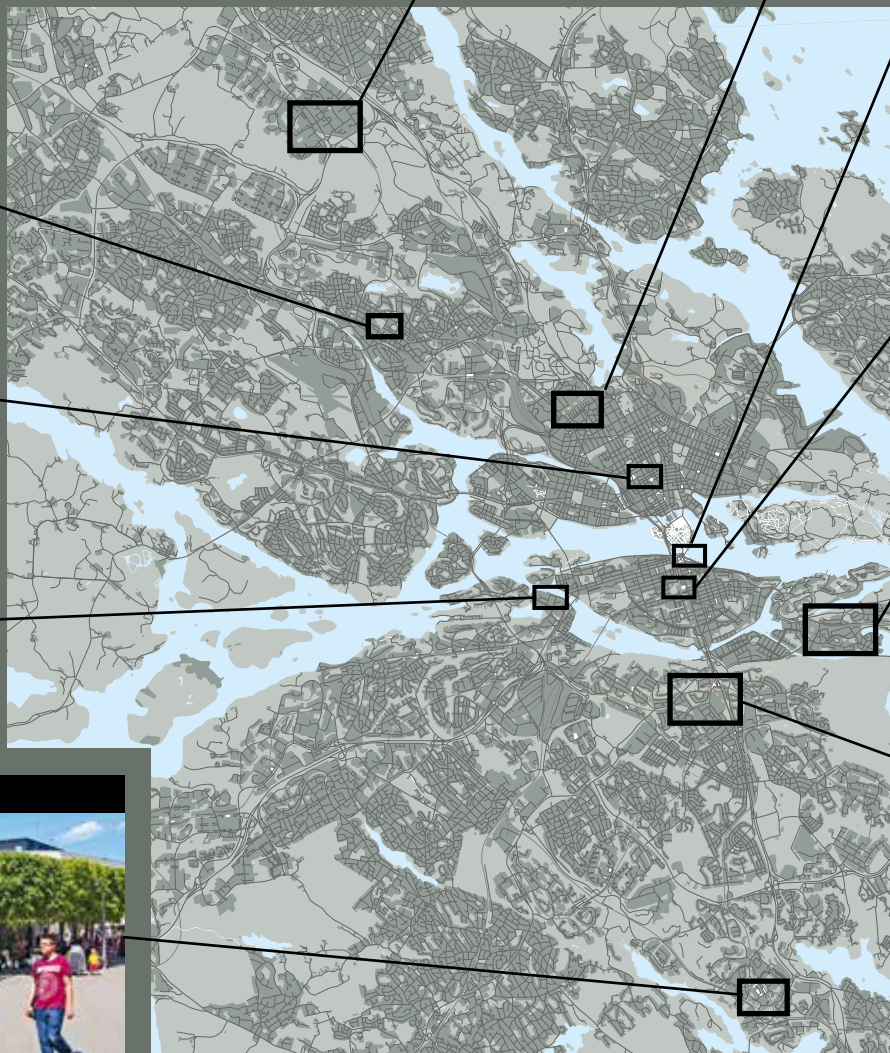
CITY 21 000 KVM



LILJEHOLMEN 55 000 KVM



FARSTA 115 000 KVM



STOCKHOLM

SICKLA

NY STADSDEL
SEDAN 1898

Det har gått drygt 20 år sedan Atrium Ljungberg förvärvade det gamla industriområdet av Atlas Copco. Sedan dess har vi utvecklat Sickla till en levande stadsdel med arbetsplatser, restauranger, handel, utbildning och kultur. Under 2019 tilldelades vi utmärkelsen för hållbar stadsutveckling av Nacka kommun för vårt innovativa och långsiktiga arbete i Sickla. I motiveringen nämns bland annat installationen av Stockholms största solcellsanläggning, installation av laddstolpar för elbilar och möjliggörande av odling av grönsaker, sallad och örter hydroponiskt i en container i samarbete med Cubegreens.

Under 2019 har vi gjort flera nya uthyrningar i Sickla Front, det nya kontorskvarteret som knyter samman Sickla med Hammarby Sjöstad. Dessutom har Formalinfabriken färdigställt, en industribyggnad som omvandlats till kreativa kontor, kafé och restaurang, samt ytor för kultur och socialt umgänge för boende och företag på Nobelberget. Under 2019 togs även det första spadtaget för Atrium Ljungbergs första bostadsrättslägenheter.

Sickla är en av våra mest prioriterade platser där vi också har en mycket stor del av vår framtida projektportfölj. Nacka kommer under de närmaste åren att växa med 14 000 bostäder och över 200 000 kvadratmeter kontor. Förlängningen av tunnelbanan till Nacka innebär att Sickla får en station med två uppgångar mitt i Sickla, varav en i gallerian. Med tunnelbanan, som beräknas stå klar 2030,

kommer det endast att ta sju minuter mellan Sickla och centrala Stockholm.

BESLUTADE PROJEKT

TAPETFABRIKEN – SICKLAS NYA HOTELL

Den så kallade Tapetfabriken uppfördes 1906 och inhyste ursprungligen den prisbelönta tapettillverkaren Kåbergs tapetfabrik. Här skapar vi nu en byggnad som omfattar drygt 10 500 kvadratmeter hotell samt garage. Nordic Choice Hotels kommer att öppna med 220 hotellrum och en 2 000 kvadratmeter stor lobbyyta med restaurang, evenemangsytor och konferenslokaler. Under ombyggnaden till hotell kommer fasaden att återuppbyggas av originaltegel och ambitionen från hotellverksamheten är att lyfta fram fastighetens historia. Hotellet planeras att öppna under våren 2021 och kommer att bidra till att öka både trivsel och trygghet med folkliv sent in på kvällar och nätter.

CURANTEN – ETT HELT HUS FÖR VÅRD OCH HÄLSA

I Curanten planerar vi för ett brett utbud inom hälso- och friskvård med aktörer som specialistläkarvård, vårdcentral, BVC, MVC, barnläkarmottagning, tandläkare, psykolog, naprapat och kiropraktor. I gatuplan kommer det att finnas hälsoinriktade kaféer, restauranger och butiker. Projektet omfattar totalt 11 500 kvadratmeter uthyrbar area, varav 9 900 kvadratmeter för vård- och övrig verksamhet och

22%

av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta kontor, kvm: **103 000**

Hyresvärde kontor, mkr: **284**

Uthyrbar yta handel, kvm: **75 000**

Hyresvärde handel, mkr: **238**

Uthyrbar yta parkering och övrigt, kvm: **90 000**

Hyresvärde parkering och övrigt, mkr: **85**

Antal butiker, restauranger, service, st: **131**

Butikernas omsättning, mdkr: **3,1**

Antal besökare per år, miljoner: **13,5**

1 600 kvadratmeter för handel. Några av de klara aktörerna är Sickla Hälsocenter, Alva Barnklinik, GHP Specialisttandläkarna i Nacka, Diagnostiskt Hudcenter, Kronans Apotek, restaurangkonceptet Reload Superfood Bar och Bastard Burgers. Inflyttning beräknas ske under slutet av 2020.

NOBELBERGETS FÖRSTA BOSTADSKVARTER

På Nobelberget utvecklar vi en attraktiv och tät stadsdel med både bostäder och kommersiella stråk. Just nu pågår uppförandet av det första bostadskvarteret, Brf Sicklastråket, som kommer att innehålla 68 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna byggs ovanpå Nobelbergsgaraget, som omfattar



STOCKHOLM – SICKLA

drygt 100 parkeringsplatser, varav 30 laddplatser för elbilar, samt ytor för restaurang, kontor och service. Projektet beräknas färdigställas under slutet av 2020.

FRÅN PANNCENTRAL TILL FÖRSKOLA

I Nobelbergets gamla panncentral skapas en förskola med sex avdelningar. Den äldre byggnaden i tegel får en ny påbyggnad och i anslutning skapas en lekfull gård som även kommer att kunna användas av de boende i närheten. Vi har tecknat avtal med Jensen Education och öppning av verksamheten planeras ske i slutet av 2020.

UTBYGGNAD AV SICKLA GALLERIA

Köpkvarteret i Sickla är en av Sveriges största handelsplatser med 130 butiker, restauranger och service. Just nu pågår en tillbyggnad av gallerian med parkeringshus i två plan med 200 parkeringsplatser, varav 60 laddplatser för elbilar, samt ytterligare cirka 3 000 kvadratmeter handel. Parkeringshuset ska tillgodose utökat behov av parkering kopplat till projekten Curanten och Stationshuset. Färdigställande planeras till tredje kvartalet 2021.

MÖJLIGA PROJEKT**SICKLA STATIONSHUS**

Vi planerar för en ny byggnad vid Sickla station, där Tvärbanan, Saltsjöbanan och den kommande tunnelbanan möts. Gällande detaljplan tillåter en byggnad på fem våningar om cirka 7 500 kvadratmeter BTA. Arbetet pågår med en ny detaljplan med utökad byggrätt som innefattar en byggnad om 23 våningar och cirka 23 000 kvadratmeter BTA. Byggnaden ska innehålla tunnelbanestation, kontor och andra kommersiella lokaler. Vi och Region Stockholm

driver ett gemensamt projekt som omfattar uppförande av delar för den nya stationsuppgången med bland annat biljetthall och service. Markarbeten påbörjas under första kvartalet 2020.

FORTSATT UTVECKLING AV NOBELBERGET

På Nobelberget planeras totalt 500 bostäder, och lansering av etapp två om närmare 60 bostadsrättslägenheter planeras ske under 2020. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer genomföras successivt i en takt beroende på marknadens efterfrågan.

TRAVERSEN, NYA BOSTÄDER I CENTRALA SICKLA

Vid östra delen av Sickla galleria och vid den andra planerade tunnelbaneuppgången i Sickla pågår detaljplanearbete för ett nytt bostadshus om 16 våningar med cirka 80 hyreslägenheter. Förberedande arbeten för stationsuppgången planeras till hösten 2021.

FLER BOSTÄDER SKAPAR EN LEVANDE STADSMILJÖ

Detaljplanarbeten för bostäder i Kyrkviken, på norra Nobelberget och på Gillevägen i Sickla pågår. I Kyrkviken, i den östra delen av Sickla, planerar vi att skapa drygt



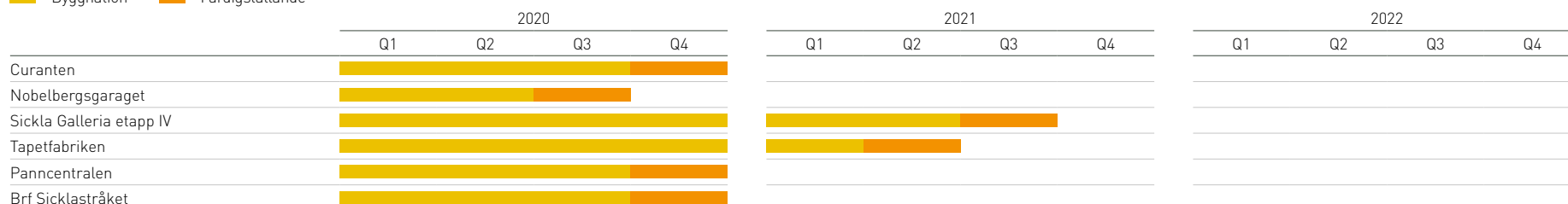
700 attraktiva bostäder och lokaler för service i en trivsam kvartersmiljö i direkt anslutning till strandpromenaden. Vid Gillevägen, några hundra meter från köpkvarteret i Sickla, planerar vi för ett 60-tal nya bostadsrätter.

EXPANSIONSPLANER FÖR SVINDERSVIKSSKOLAN

Tillväxten i Nacka kommun är stark vilket innebär ett ökat behov av samhällsservice. Grundskolan Svindersviksskolan i Sickla som idag rymmer förskoleklass till årskurs nio, planeras att byggas ut och här finns möjlighet att genomföra en om- och tillbyggnad från nuvarande 3 000 till cirka 9 000 kvadratmeter BTA. Detaljplanearbete pågår.

Beslutade projekt, tidplaner

■ Byggnation ■ Färdigställande



STOCKHOLM

FARSTA CENTRUM

FRÅN CENTRUM TILL MÖTESPLATS

Farsta centrum är ett av de första ABC-samhällena i Sverige, en plats där Arbete, Bostäder och Centrum fanns samlat på ett och samma ställe. Med sin starka själ och historia har Farsta centrum kunnat behålla sin attraktivitet i närmare 60 år. Centrumets karaktäristiska fasader från byggnadsåren är väl bevarade och arkitekturen återspeglas numera även inomhus när vi bygger om och renoverar. Vårt fastighetsbestånd i Farsta centrum omfattar i dag drygt 100 000 kvadratmeter handel, vård, kultur och kontor och vi är den största kommersiella fastighetsägaren i området.

Tillsammans med Stockholms stad planerar vi att utveckla Farsta centrum till en än mer attraktiv, modern och mångfunktionell plats med upp till 1 000 nya bostäder, kompletterat med flera nya kontor.

Farsta centrum är idag en naturlig mötesplats med 140 butiker, restauranger och serviceverksamheter. Här

finns också 2 500 kontorsarbetsplatser med bland annat Farsta stadsdelsnämnd, Jobbtorget och Social- och äldreomsorgen. Mitt på torget finns den välbesökta torghandeln som är en viktig del i en levande stadsdel.

Under året hade platsen ungefär 17 miljoner besökare från ett upptagningsområde lika stort som hela Malmö.

För att göra Farsta centrum till en ännu attraktivare mötesplats för alla har vi tillskapat fler lounge- och lektytor där man kan slå sig ned och koppla av.

MÖJLIGA PROJEKT

Vi har redan idag en godkänd detaljplan för ytterligare 5 000 kvadratmeter handel. Ytan ingår i planen för hela Farsta centrums utveckling.

11%

av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta kontor, kvm: **30 000**

Hyresvärde kontor, mkr: **67**

Uthyrbar yta handel, kvm: **61 000**

Hyresvärde handel, mkr: **225**

Uthyrbar yta parkering och övrigt, kvm: **24 000**

Hyresvärde parkering och övrigt, mkr: **14**

Antal butiker, restauranger, service, st: **142**

Butikernas omsättning, mdkr: **2,5**

Antal besökare per år, miljoner: **17**



STOCKHOLM

SLUSSEN

FRÅN TRAFIKPLATS TILL MÖTESPLATS

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.

VÄLKÄNDA FASTIGHETER VID SLUSSEN

Vid Slussen äger vi tre välkända fastigheter som tillsammans bildar en tydlig front mot Stadsgårdskajen. Glashuset är en av Stockholms mest kända byggnader och omgärdas av Katarinahuset och Sjömansinstitutet. Idag används alla tre fastigheter som kontorslokaler med utsikt över Stockholms mest centrala delar. Bland hyresgästerna hittar vi bland annat Convendum, HiQ, TT och Tengbomgruppen.

BESLUTADE PROJEKT

KATARINAHUSET TOTALRENOVERAS

Katarinahuset som förvärvades i slutet av 2018 är i behov

av upprustning och modernisering. Nu tomställs fastigheten för att möjliggöra rivningsarbeten som beräknas kunna starta under tredje kvartalet 2020. Efter ombyggnationen kommer huset att innehålla moderna kontor med vacker utsikt, såväl som hotell och restauranger. Dialog pågår med ett flertal hotell- och restaurangoperatörer, däribland Gondolen som beräknas återvända till sina lokaler när renoveringen av Katarinahuset är färdig. Vi planerar även att utveckla takterrassen på huset så att allmänheten kan få tillträde via Mosebacke och Katarinahissen. Renoveringsarbetet beräknas vara klart vid halvårsskiftet 2023.

MÖJLIGA PROJEKT

MÄLAR TERRASSEN, SLUSSENS NYA MÖTESPLATS

I juni 2018 tecknades ett markanvisningsavtal med Stockholms stad om cirka 6 000 kvadratmeter BTA. Mälarterrassen byggs vid Södermalmstorg och kajen ner mot Gamla stan och blir en central plats när Nya Slussen växer fram. Ambitionen är att Mälarterrassen ska bli en mötesplats med restauranger, kaféer och kulturverksamheter för Stockholms

7% av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta, kvm: **48 000**

Uthyrbar yta parkering, kvm: **3 000**

Hyresvärde, mkr: **205**

invånare och besökare. Byggstart beräknas ske under 2022 och invigning senast 2025.

MARKANVISNINGAR LÄNGS STADSGÅRDSKAJEN

Vi har markanvisningar för två byggrätter på Stadsgårdsleden. Framför Glashuset har vi en byggrätt om cirka 18 000 kvadratmeter BTA och framför Katarinahuset har vi en byggrätt om cirka 7 500 kvadratmeter BTA. Här kommer vi att skapa ytor för kontor, handel och service. Om en överenskommelse om förvärv och exploatering nås kan byggstart ske i den senare delen av Slussens omdaningsprocess, vilket i nuläget bedöms vara tidigast 2025.



Sjömansinstitutet, Glashuset och Katarinahuset vid Stadsgårdskajen i Slussen.

STOCKHOLM

KISTA

KLUSTER FÖR VÄRLDSLEDANDE TEKNIKUTVECKLING

Kista är en av Stockholms största kontorsmarknader och Europas kanske viktigaste kluster inom informations- och kommunikationsteknologi (ICT). Här har cirka 35 000 personer sina arbetsplatser och 7 000 studenter på Stockholms universitet och KTH sin studieort.

Inom de närmaste tio åren kommer förutsättningarna för ett ännu mer attraktivt och starkare Kista att förbättras; Tvärbanan förlängs från Bromma till Kista och tunnelbanans blå linje förlängs till Barkarby. Planer finns också för nya bostäder, gång- och cykelbanor, torg och mötesplatser.

Tillsammans med andra fastighetsägare och Stockholms stad samarbetar vi sedan länge för att driva på den högteknologiska utvecklingen av området.

Atrium Ljungberg har haft en närvaro i Kista sedan början av 1990-talet. Då byggde och planerade vi för en dynamisk och trivsamt trädgårdsstad där hyresbostäder och bostadsrättslägenheter blandades med kontorshus för stora internationella företag, innovativa uppstickare och nästa

generations ICT-företag. Under 2019 sålde vi vårt bestånd av drygt 400 hyreslägenheter till HSB Stockholm och fokuserar numera vår verksamhet i Kista till att förvalta och utveckla våra kontorsfastigheter. Idag äger vi och förvaltar Kista Front, Kista+ och Nod om totalt cirka 82 000 kvadratmeter kontorsarea.

KISTA+ OCH KISTA FRONT I BRA LÄGEN

Kista+ är en modern, nyrenoverad och miljöcertifierad kontorsfastighet om drygt 12 000 kvadratmeter nära tunnelbanestationen. I Kista+ är IBM den största hyresgästen.

Kista Front är en kontorsbyggnad med effektiva kontorsytor, bra konferens- och mötesmöjligheter, och goda i- och urlastningsmöjligheter för företag i servicebranschen. Med sitt läge mot E18 och sin utformning erbjuder Kista Front ett attraktivt skyltläge för företag. I Kista Front återfinns bland annat företag som Atea, Kone, Minolta och andra inom service-tech.

7%

av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta, kvm: 82 000

Uthyrbar yta parkering, kvm: 22 000

Hyresvärde, mkr: 198

NOD – EN MÖTESPLATS FÖR FÖRETAGANDE, FORSKNING OCH UTBILDNING

I kvarteret Nod om drygt 30 000 miljöcertifierade kvadratmeter samsas små och medelstora ICT-företag, universitet och skolor, start-ups och organisationer. Här har vi skapat naturliga mötesplatser och flexibla kontorslösningar där människor och företag möts och utvecklas tillsammans. Här verkar företag som Fujitsu Sverige och SenseGraphics och utbildnings- och forskningsverksamhet som KTH och Stockholms Universitet.



Kista Front



Kista +

STOCKHOLM

HAGASTADEN

Fram till 2030 växer en ny stadsdel fram som binder samman Stockholm med Solna och skapar ett av världens främsta kluster för life science. I området, som ska innehålla 50 000 arbetsplatser, kommer företagande, forskning och entreprenörskap att blandas med bostäder, mötesplatser, restauranger och service. Den nya stadsdelen blir en spännande kontrast mellan historia och framtid där nya Hagastaden möter gamla Vasastaden. Norra Stationsgatan utvecklas till ett levande stråk med fokus på mat- och kulturupplevelser och ett kvalitativt serviceutbud.

Hagastaden har redan idag god tillgänglighet och denna 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.

EN LÅNGSIKTIG FASTIGHETSÄGARE

Atrium Ljungberg är en av Hagastadens största fastighetsägare och har funnits på platsen i närmare 25 år. Här 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.

Hela Hagastaden är under förvandling och förutom våra befintliga fastigheter har Atrium Ljungberg en markanvisning i området. Genom förvaltning av befintliga fastigheter, nya projekt och markanvisningar vill vi vara med och bidra till områdets utveckling och framtidsvisionen om Hagastaden som ett av världens främsta kluster inom life science.

EN VETENSKAPSSTAD
I VÄRLDSKLASS

BESLUTADE PROJEKT

LIFE CITY – EN MÖTESPLATS FÖR LIFE SCIENCE
I HAGASTADEN

I ett av Sveriges mest visuella lägen, direkt ovanpå E4 och granne med några av de viktigaste aktörerna inom life science; Nya Karolinska Solna, KTH och Stockholms Universitet, utvecklar Atrium Ljungberg Life City. Huset ska bli ett nytt centrum för affärsutveckling och service kopplat till vård, forskning och life science. Det ska också bli en mötesplats för näringsliv, akademi och samhälle. Fastigheten omfattar 27 500 kvadratmeter uthyrbar area och första inflyttning kommer att påbörjas under fjärde kvartalet 2021. Entréplanet blir en dynamisk mötesplats med gemensamma funktioner och längre upp i huset kommer co-workingytor och kontor att fyllas med kompetens och tjänster kopplade till life science. Största hyresgäst är Academic Work som under 2018 tecknade avtal om 17 000 kvadratmeter.

MÖJLIGA PROJEKT

NY MARKANVISNING I UNIKT OCH FRAMTRÄDANDE
KVARTER

I juni 2018 vann Atrium Ljungberg Stockholms stads och Region Stockholms markanvisningstävling i Östra Hagastaden. Tävligen avsåg ett unikt och mycket framträdande kvarter i området som ska bli stadens norra port. Ambitionen är att på platsen utveckla unika kontorsmiljöer med publika verksamheter i bottenvåningarna. Markanvisningen omfattar fastigheterna Solna Haga 3:6 och en del av Solna Haga 4:17 och innebär en byggrätt om cirka 16 000–20 000 kvadratmeter BTA kontor. Byggestart för det nya kvarteret beräknas ske under 2022 och stå färdigt 2024.

6% av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta, kvm: 53 000

Uthyrbar yta parkering, kvm: 11 000

Hyresvärde, mkr: 177



Beslutade projekt, tidplaner

■ Byggnation ■ Färdigställande

	2020				2021				2022			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Life City												

STOCKHOLM

CITY

MED BYGGNADER VID SVERIGES MEST VÄLKÄNDA OCH TRAFIKERADE GÅGATA

I Stockholms city äger vi två fastigheter, Skotten 6 och Adam & Eva 17. Båda fastigheterna ligger på Drottninggatan, en av Sveriges mest välkända och trafikerade gågator med ett flöde om mer än 20 miljoner människor per år. Totalt omfattar de båda fastigheterna cirka 21 000 kvadratmeter uthyrbar yta där andelen kontor står för närmare hälften.

MED EN BLANDNING AV GAMMALT OCH NYTT

Skotten 6 har en stark förankring i Stockholm och var länge känt som "Bohagshuset", en del av det gamla

PUB-varuhuset. Idag består huset av attraktiva kontorslokaler i fyra plan och butiker i bottenvåningarna. Bland de största kontorshyresgästerna återfinns H&M, Apple, Forseen och Amazon.

Adam & Eva 17 är en anrik fastighet, den byggdes redan 1929 och angränsar mot såväl Hötorget som Drottninggatan och Gamla Brogatan. I dag finns här bland annat en stor Zara-butik i de nedre våningsplanen medan resten av våningarna består av kontor. Här finns flera aktörer inom kreativa näringar såsom event, PR och webbutveckling.

5% av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta, kvm: **21 000**
Hyresvärde, mkr: **131**



Skotten 6, i mitten av bilden



STOCKHOLM

LILJEHOLMEN

EN FÖRLÄNGNING AV SÖDERMALM

Liljeholmen har sedan början av 2000-talet genomgått en större omvandling till en blandad stadsdel och är idag 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. Stadsdelen kommer på sikt att bli en tydlig del av innerstaden och knyts ihop med Södermalm genom bebyggelse längs Södertäljevägen som planeras att göras om till stadsgata. I Stockholms stads översiktsplan står att man vill tillvarata Liljeholmens goda möjligheter till fler arbetsplatser i söderort. Vi vill aktivt medverka i den fortsatta utvecklingen av området.

FASTIGHET MED STARKA VARUMÄRKEN

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 gallerian Liljeholmstorget, tunnelbanan och Marieviks kontorsområde. I början av 2019 flyttade H&M in på cirka 7 000 kvadratmeter kontorsarea i en av byggnaderna. Bland övriga hyresgäster finns bland annat Bankgirot och Egencia. Tillsammans med Boulebar har vi omvandlat ett gammalt tryckeri till en populär mötesplats för boule, mat och dryck i två våningar. Vi undersöker möjligheten att ytterligare utveckla fastigheten med moderna kontor och restauranger och kaféer i entréplan.

4% av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta, kvm: **42 000**

Uthyrbar yta parkering, kvm: **12 000**

Hyresvärde, mkr: **117**

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.



Karl XIV Johans före detta sommarhus



Stora Katrineberg 16

STOCKHOLM

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 stadsdelens mittpunkt. Stadsdelen är populär att bo i, men också attraktiv för kontorsetableringar, framför allt för kreativa näringar och offentliga verksamheter.

VÄLKÄNDA FASTIGHETER VID MEDBORGARPLATSEN

Vid Medborgarplatsen äger vi fastigheten Söderhallarna och den närliggande kontorsfastigheten Fatburssjön 8. Söderhallarna invigdes 1992 och har sedan dess inrymt kontor, service och handel, med huvudsaklig inriktning på mat. Hållbarhet är ett stort fokusområde i vår utveckling av Söderhallarna och här ryms redan nu flera aktörer som jobbar aktivt med hållbar matproduktion, som den kända

bagaren och kocken Sébastien Boudet och Sopköket som lagar mat på räddade råvaror. Under sommaren 2019 etablerades en takträdgård med kolonilotter, bikupor och en pop-uprestaurang på Söderhallarnas tak.

MÖJLIGA PROJEKT

OMFATTANDE OMBYGGNAD AV SÖDERHALLARNA

Vi planerar att rusta upp och utveckla hela fastigheten för att skapa en mötesplats för mat, kultur och kreativitet. Fastigheten ska även inrymma moderna kontor, med målet att locka startups och företag inom kreativa branscher. Genom att öka tillgängligheten, bland annat med öppna fasader mot torget, vill vi bidra till ökat folkliv och ökad trygghet runt Medborgarplatsen. Detaljplanearbete pågår och byggstart beräknas ske 2023.

4%

av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta, kvm: 31 000

Uthyrbar yta parkering, kvm: 5 000

Hyresvärde, mkr: 101



Söderhallarna



STOCKHOLM

SLAKTHUSOMRÅDET

EN UNIK OCH KREATIV STADSDEL

Den 31 januari 1912 invigde kung Gustav V Stockholms första offentliga slakthus strax söder om Södermalm i Stockholm. I samband med detta infördes slakttvång 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.

TILLTRÄDE TILL DE FÖRSTA FASTIGHETERNA

I juni 2019 tillträdde vi 14 fastigheter med totalt cirka 51 000 kvadratmeter uthyrbar area. Vi har också en option om att förvärva en förvaltningsfastighet om 32 000 kvadratmeter uthyrbar area senast 2021-12-31. Dessutom innefattar affären ytterligare optioner, där vi ges 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, inklusive förvärv, uppgår till cirka åtta miljarder kronor under perioden 2019–2030.

Området kommer att utvecklas successivt och i flera etapper under åren framöver. Detaljplanearbete pågår för den första etappen och byggstart är planerad till första kvartalet 2023.

Under hösten 2019 har vi tillsammans med Stockholms stad slutfört en förstudie för norra delen av Slakthusområdet. Syftet var att kunna skapa hög trivsel och att ge möjlighet för verksamheter att leva under dygnets alla timmar. För att detta ska kunna möjliggöras föreslås en ökning av ytor och därtill skapa en bättre mix av verksamheter i området. Planarbetet för den norra delen av området beräknas starta under 2020.

STOCKHOLMS NYA MÖTESPLATS FÖR MAT, KULTUR OCH UPPLEVELSER

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

STADSDELEN AKTIVERAS TIDIGT

Som ett led i att förverkliga visionen för Slakthusområdet görs nu tidiga aktiveringar med långsiktiga samarbetspartners för att fylla platsen med innehåll från dag ett. I juni arrangerade den uppmärksammade konferensen Brilliant Minds sin avslutningsfest i området. Under sommaren spelade Parkteatern flera föreställningar i Förbindelsehallen och under vintern förvandlades en industribyggnad till en graffiti-konstutställning.

I december 2019 öppnade Fällan, Slakthusområdets nya arena för konserter, klubbar och scenkonstprojekt. Fällan drivs av Kulturarenor som tidigare drev en liknande verksamhet på Nobelberget i Sickla. I samarbete med dem planeras även för en sommarscen i Förbindelsehallen, med en publikkapacitet på upp till 3 500 personer. Genom denna typ av aktiveringar sätter vi tidigt Slakthusområdet på kartan och skapar en levande stadsdel. Tillsammans med andra fastighetsägare i området arbetar vi för att skapa en stark destination, en mötesplats för mat, kultur och upplevelser, en motor för hela Söderort.

3% av totalt hyresvärde
Uthyrbar yta, kvm: **58 000**
Hyresvärde, mkr: **89**



STOCKHOLM

SUNDBYBERG

Sundbybergs kommun i nordvästra Stockholm med över 50 000 invånare har haft den kraftigaste befolknings-tillväxten och det högsta bostadsbyggandet i Sverige under senare år. 2030 räknar man med att det kommer bo cirka 77 000 innevånare i kommunen.

Det pulserande och livfulla centrala Sundbyberg är också en knutpunkt för kollektivtrafiken. Här stannar pendeltåg, regionaltåg, tvärbana, tunnelbana och ett flertal bussar. På mindre än tio minuter når man inrikesflyget på Bromma flygplats.

Ett beslut har tagits i kommunfullmäktige om att lägga järnvägen i tunnel. På så sätt kan man knyta ihop de båda stadshalvorna som idag ligger på var sin sida av järnvägen. Här planeras för nya stadskvarter med fler bostäder, kontor, handel, service och parker. Det finns också planer för en ny

MED KRAFTIG BEFOLKNINGSTILLVÄXT OCH HÖGT BOSTADSBYGGANDE

bro för gående, cyklister och kollektivtrafik. Löfströms allé, där vår fastighet Chokladfabriken ligger, kan få en rakare sträckning. Samtidigt med tunnelbygget planeras det för en ny och upprustad station för pendel- och regionaltåg. Byggstart för tunneln kommer att ske tidigast 2022 och byggtiden uppskattas till åtta år. Den nya stadskärnan kommer att byggas i takt med att tunneln blir klar.

CHOKLADFABRIKEN – ETT MODERNT KONTOR MED ANOR MITT I SUNDBYBERG

Chokladfabriken, med anor från tidigt 1900-tal, rymmer idag moderna kontorslokaler med bevarad industrikaraktär som generös takhöjd, stora fönsterpartier, ljus och rymd. Tillverkningen av choklad upphörde under senare delen 1970-talet och byggnaden gjordes därefter om till kontor.

3%

 av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta, kvm: **28 000**

Uthyrbar yta parkering, kvm: **19 000**

Hyresvärde, mkr: **80**

Fastigheten omfattar knappt 50 000 kvadratmeter kontor och garage. Några av hyresgästerna är idag bland annat ST1, Kronofogden och Friskis&Svettis.

MÖJLIGA PROJEKT

Vi är i ett tidigt utredningsskede kring fortsatt utveckling av fastigheten. Ett eventuellt projekt kommer att kräva en planändring.



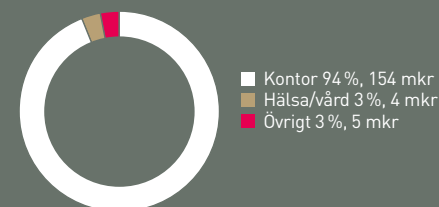
Eken 6, Chokladfabriken

GÖTEBORG

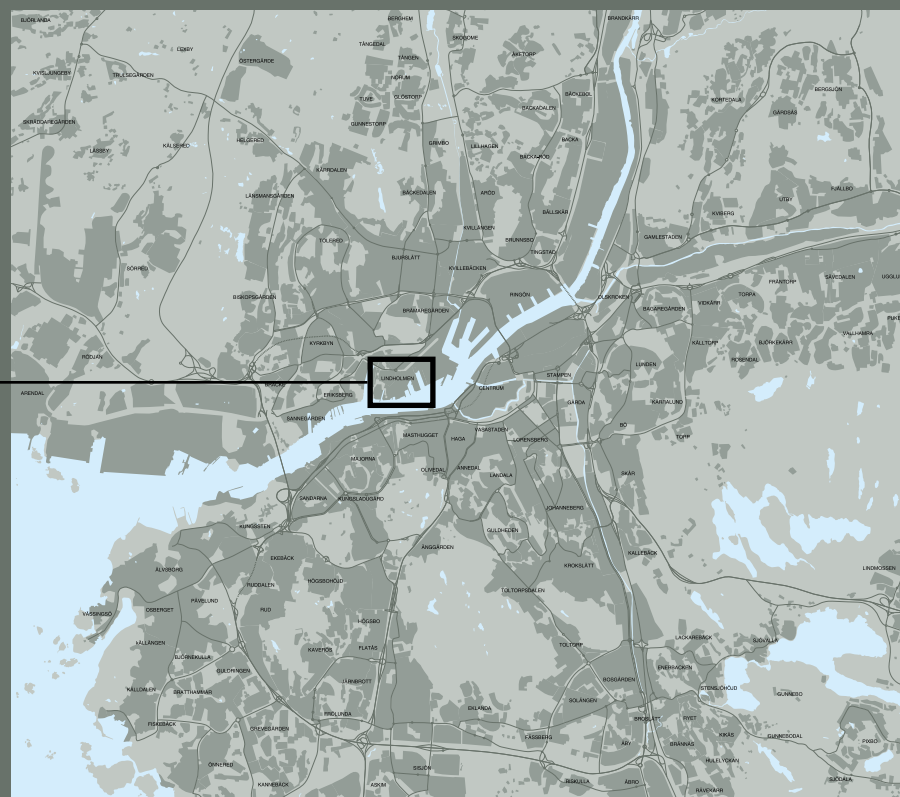
Det gamla varvsområdet på Lindholmen i Göteborg är idag i omdaning med stark utveckling som lockar till sig både nationella och internationella företag, studenter och forskare. Här finns företag som Volvo, Geely, Nevs och Cevt samt forskning och utbildning på Chalmers och Lindholmen Science Park. På platsen fortsätter vi skapa ett kompetenskluster inom media, fordonsutveckling, innovation och IT.

Idag arbetar här ungefär 20 000 personer. 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 inom en snar framtid. För att en stad ska leva under dygnets alla timmar planeras även för bostäder i området. Här kommer också Göteborgs första skyskrapa byggas.

Lokaliteter i Lindholmen, hyresvärde, 163 mkr



LINDHOLMEN 82 000 KVM



GÖTEBORG

LINDHOLMEN

FRÅN VARVSOMRÅDE TILL KUNSKAPSINTENSIV INDUSTRI

FULLT UTHYRT

På Lindholmen äger Atrium Ljungberg tre fastigheter om totalt 72 000 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. Här finns hyresgäster som Cevt, Ericsson och AKQA och alla våra fastigheter på Lindholmen är idag fullt uthyrda.

UTVECKLING AV LINDHOLMEN

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 för-

värvade våra första fastigheter Tornen, M2 och Citadellet. 2017 förvärvades även fastigheten Lindholmen 30:1, med Ericsson som hyresgäst.

MÖJLIGA PROJEKT

Under hösten 2019 ansökte Atrium Ljungberg om planbesked för fastigheten Lunbyvassen 4:7 (Citadellet och Tornen), där en del av befintlig bebyggelse föreslås rivas och i stället ersättas med en högre byggnad om cirka 20 våningar om totalt cirka 35 000 kvadratmeter BTA. Byggnaden kommer att innehålla ytor för kontor med kommersiella verksamheter och service i bottenvåningarna.

6% av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta, kvm: **72 000**

Uthyrbar yta parkering, kvm: **10 000**

Hyresvärde, mkr: **163**



Lindholmen 30:1

MALMÖ

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

I 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 Sveriges tredje största stad med 334 000 invånare. År 2025 beräknas Malmö stad ha 375 000 invånare och länet 1,46 miljoner invånare. Vi tror på Malmö och vill fortsätta att växa här och vara med och utveckla staden.

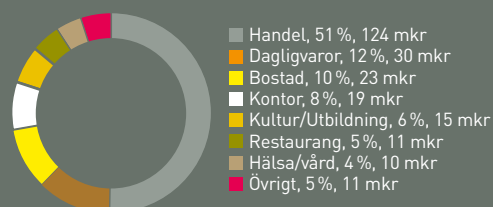
Hyresvärde, mkr



Total uthyrbar yta, tusen kvm



Lokaliteter i Malmö, hyresvärde



MOBILIA 119 000 KVM



MÖLLEVÅNGEN 25 000 KVM



MALMÖ

MOBILIA

UNIK INDUSTRIHISTORIA UTVECKLAS TILL MODERNT STADSKVARTER

I den södra delen av Malmös innerstad ligger Mobilia, endast två kilometer från citykärnan. Platsen omgärdas av stadens tre viktigaste genomfartsleder; Trelleborgsvägen, Ystadvägen och Stadiongatan och närheten till Malmö city gör det möjligt för många att även ta sig hit med buss, cykel eller till fots.

Stadsmiljön i och runt Mobilia utvecklas och förtätas i takt med att Malmös stadskärna växer. Förutom Atrium Ljungbergs egen utveckling av Mobilia planerar staden för nya bostadsområden runt området. Strax intill Mobilia finns forskningsparken Medeon med ett fyrtiotal aktörer inom life science. Medeon är ett potentiellt utvecklingsområde med stora möjligheter att komplettera med ny bebyggelse. I samma område finns också Skånes universitetssjukhus, Lunds universitet och Malmö högskola.

FRÅN SHOPPINGCENTER TILL STADSKVARTER

Mobilia är ursprungligen en gammal textilfabrik med en unik industrihistoria. Här har vi nu i stället skapat ett levande stadskvarter som utöver butiker, kaféer och restauranger även innehåller serviceverksamheter, kontorslokaler och närmare 300 hyreslägenheter. Det centrala torget, med utserveringar samt gång- och cykelstråk fungerar som en mötesplats och binder samman de olika delarna i området.

Industriarvet från den gamla textilfabriken har tagits tillvara under omvandlingen. Vi har lyft fram byggnadernas unika karaktär och kombinerat med modern arkitektur och hållbara material. Här möter gammalt nytt vilket ger Mobilia en tydlig själ och en helt egen prägel.

BESLUTADE PROJEKT

EN DESTINATION MED KULTUR, HANDEL OCH BOSTÄDER

Vi fortsätter att utveckla Mobilia till en dynamisk plats som lever dygnet runt. Mitt i kvarteret pågår uppförandet av en

ny- och tillbyggnad, Mobilia Torghuset, om 13 000 kvadratmeter uthyrbar area. Här skapar vi ytterligare ytor för kultur, 74 nya hyreslägenheter och handel.

Mobilia ska bli en destination för hela regionen. Som ett led i detta etablerar vi i Torghuset två kulturaktörer, Nordisk Film med fem toppmoderna salonger och Funnys Äventyr, ett unikt kulturhus om 3 000 kvadratmeter för barn där lekande, läsande och lärande står i fokus. Nordisk Film och Funnys äventyr planeras öppna under fjärde kvartalet 2020.

MÖJLIGA PROJEKT

På Mobilia har vi en byggrätt om 6 800 kvadratmeter BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Vi beräknar att en byggstart kan ske under 2021, först efter det att projektet Torghuset är helt färdigställt.

7%

av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta handel, kvm: **55 000**

Hyresvärde handel, mkr: **170**

Uthyrbar yta parkering och övrigt, kvm: **49 000**

Hyresvärde parkering och övrigt, mkr: **10**

Uthyrbar yta bostäder, kvm: **15 000**

Hyresvärde bostäder, mkr: **23**

Antal butiker, restauranger, service, st: **100**

Butikernas omsättning, mdkr: **1,8**

Antal besökare per år, miljoner: **13**



Stadsmiljö i Mobilia

Beslutat projekt, tidplan

■ Byggnation ■ Färdigställande

	2020			
	Q1	Q2	Q3	Q4
Mobilia Torghuset				

	2021			
	Q1	Q2	Q3	Q4

	2022			
	Q1	Q2	Q3	Q4

MALMÖ

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 torg-handel. Här finns en stor etnisk mångfald när det gäller människor, företagande, mat och kultur.

VÅRA KONTOR I CENTRALA MALMÖ

I Möllevången äger vi kontorsfastigheterna Dimman 11 och Malmen 12. Dimman 11 innehåller kultur, utbildning och kontor där Malmö stad är en stor hyresgäst med Malmö 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.

1%

av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta, kvm: 23 000

Uthyrbar yta parkering, kvm: 2 000

Hyresvärde, mkr: 41



Möllevången



Dimman 11



Malmen 12

UPPSALA

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med en befolknings-tillväxt om ungefär 3 000 personer per år. Uppsala är en av Atrium Ljungbergs viktigaste delmarknader och står för 13 procent av bolagets kontrakterade årshyra. Vi fokuserar vår verksamhet till Gränbystaden och Uppsala city där vi tar aktiv del i utvecklingen av stadskärnan genom utvecklingen av nya Forumkvarteret.

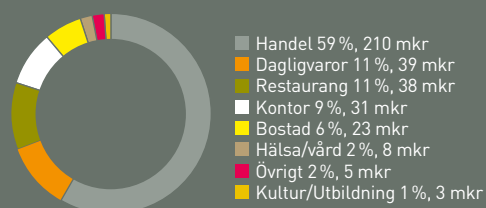
Hyresvärde, mkr



Total uthyrbar yta, tusen kvm



Lokaltyper i Uppsala, hyresvärde



GRÄNBYSTADEN 114 000 KVM



UPPSALA CITY 17 000 KVM



UPPSALA

GRÄNBYSTADEN

UPPSALAS ANDRA STADS- KÄRNA VÄXER FRAM

Gränbystaden ligger i en av de mest expansiva delarna av Uppsala och beräknas inom några år vara helt integrerad med innerstaden. Här pågår och planeras flera projekt av olika aktörer, i första hand bostadsutveckling men även idrottsanläggningar och en kollektivtrafiknod. Gränbystaden är vårt största stadsutvecklingsprojekt i Uppsala och vår vision är att skapa det vi kallar för Uppsalas andra stads-kärna; en levande stadsdel som kompletterar Uppsala city. Under de senaste åren har vi här utvecklat såväl kontor, arbetsplatser, bostäder och kultur som mer handel och upplevelser. Uppsala har varit ett kulturellt och kommersiellt centrum sedan århundraden tillbaka, men nu är ett nytt Uppsala på väg att växa fram. Befolkningstillväxten är en av landets största och år 2050 beräknas Uppsala ha 140 000 nya innevånare och 70 000 nya arbetsplatser. Kring år 2035 är fyrsåret mellan Uppsala och Stockholm klart och närheten till Stockholm och Arlanda gör staden attraktiv för nya företag att etablera sig. Atrium Ljungberg vill vara med i den här utvecklingen.

STADSDELEN UTVECKLAS VIDARE

Vid årsskiftet 2018/2019 färdigställdes den nya södra delen av Gränbystaden galleria som omfattade cirka 11 000 kvadratmeter uthyrbar area för handel, restauranger, kultur och nöje. Bland de största hyresgästerna märks Nordisk Film som öppnat fem salonger och Sveriges första 4DX biograf samt en O'Learys-restaurang i två plan.

I direkt anslutning till södra delen av Gränbystaden galleria har tre bostadshus med cirka 200 hyreslägenheter och cirka 3 000 kvadratmeter för kontor färdigställts. I samband med inflyttningen i oktober 2018 färdigställdes även ett nytt parkeringsgarage under bostadshusen med 275 parkeringsplatser. Bostäderna är inflyttade och de kommersiella lokalerna i det närmaste fullt uthyrda. Mellan gallerian och bostadshusen invigdes under våren 2019 Sara-Stinas torg med bland annat lekplats och klättervägg.

11%

av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta handel, kvm: **84 000**

Hyresvärde handel, mkr: **263**

Uthyrbar yta bostäder, kvm: **10 000**

Hyresvärde bostäder, mkr: **21**

Uthyrbar yta parkering och övrigt, kvm: **20 000**

Hyresvärde parkering och övrigt, mkr: **16**

Antal butiker, restauranger, service, st: **154**

Butikernas omsättning, mdkr: **3,1**



Visionsbild Gränbystaden

UPPSALA – GRÄNBYSTADEN

BESLUTADE PROJEKT

Vi fortsätter att tillskapa stadskvaliteter och utveckla Gränbystaden med en blandning av handel, kontor och bostäder samt service- och kulturverksamheter. Flera ny- och ombyggnationer både vid områdets norra del och vid Gränbystaden galleria kommer att pågå under de närmaste åren.

VOLYMHANDELSPLATSEN SNART HELT UTBYGGD

På volymhandelsplatsen i norra Gränbystaden, som nu är i det närmaste färdigbyggd, uppfördes och invigdes ytterligare en byggnad där Julia, Jysk och Rusta flyttade in under hösten

2018 och DollarStore i början av 2019. Efter färdigställandet omfattar norra Gränbystaden totalt 31 000 kvadratmeter uthyrbar area.

INFLYTT I BOSTADSHUSEN

Invid Gränbystaden galleria färdigställdes under våren 2019 det sista av tre bostadshus som tillsammans bildar Gränby Entré, med totalt cirka 200 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i de nedersta planen. Lägenheterna förmedlades via Uppsala bostadsförmedling och de sista lägenheterna i hus 3 blev klara för inflyttning våren 2019.

PARKHUSEN I GRÄNBYSTADEN

Utöver hyreslägenheterna som färdigställdes under våren 2019 planerar vi för ytterligare cirka 250 bostäder i området. Det första kvarteret omfattar 44 hyreslägenheter med en kommersiell lokal i botten. Bygglov för detta projekt erhöles i januari 2020. Byggstarten planeras till första kvartalet med ett färdigställande under andra kvartalet 2021.

MÖJLIGA PROJEKT**BOSTÄDER, HANDEL OCH KULTUR**

I Gränbystaden utreds förutsättningarna för att starta upp ett nytt detaljplaneärende med avsikt att möjliggöra ytterligare förtätning av galleriaområdets norra och västra delar med bland annat handel, service, bostäder och kontor. I norra Gränbystaden finns möjlighet att inom befintlig detaljplan utveckla kvarvarande markytor med cirka 5 000 kvadratmeter BTA för kontor och handel.

I maj 2019 erhöles vi en förnyad markanvisning med en byggrätt om potentiellt 45 000 kvadratmeter BTA söder om Gränbystaden galleria. Planen är att utveckla området till ett nytt kontorskluster. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara färdigt under 2020. Genom möjligheten att förvärva marken kan vi med kraft fortsätta att utveckla Gränbystaden mot vår vision att skapa Uppsalas andra stadskärna.



Bostadshuset Gränby Entré

Beslutat projekt, tidplan

■ Byggnation ■ Färdigställande

	2020				2021				2022			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Gränby Entré, hus 3												
Parkhusen, kvarter 1												

UPPSALA

UPPSALA CITY

ETT URBANT INNERSTADS-KVARTER MITT I CITY

I Uppsala city äger, förvaltar och utvecklar vi Forumkvarteret som är en av Uppsalas mest välkända handelsplatser. Platsen har under flera år genomgått ett omfattande ombyggnadsarbete och utvecklats till ett urbant innerstadskvarter som innehåller moderna kontor, handel, bostäder och restauranger.

BESLUTADE PROJEKT

FORUMKVARTERET

Forumkvarteret har varit en central del av Uppsalas stadsliv sedan 1953. Sedan 2015 pågår ett omvandlingsarbete av Forumkvarteret med syfte att skapa ett urbant innerstads-

kvarter med ett starkt utbud av handel, restauranger och kaféer i kombination med attraktiva kontorsmiljöer och bostäder. Under 2019 färdigställdes galleriadelen med flertalet nya butiker och restauranger. I början av 2020 slutför vi arbetet med de sista kontorsmiljöerna i de övre våningsplanen. Här har bland andra Academic Work och Tengbom Arkitekter flyttat in i moderna och ombyggda lokaler. I samband med omvandlingen bytte Forumgallerian under 2019 namn till Forumkvarteret, detta för att bättre spegla platsens innehåll.

2%

av totalt hyresvärde

Uthyrbar yta kontor, kvm: **8 000**

Hyresvärde kontor, mkr: **23**

Uthyrbar yta handel, kvm: **6 000 kvm**

Hyresvärde handel, mkr: **30**

Uthyrbar yta parkering och övrigt, kvm: **3 000**

Hyresvärde parkering och övrigt, mkr: **3**

Beslutat projekt, tidplan

	2020				2021				2022			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Forumkvarteret												



Nya galleriadelen invigd 2019



Forumkvarteret mitt i centrala Uppsala

TL BYGG



TL BYGG – ETT SAMARBETE SOM STÄRKER AFFÄREN

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

TL Bygg AB 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 våra företags DNA. Här grundlades starka värderingar som lever kvar i båda bolagens kultur än idag. I TL Bygg finns en historisk byggtaradition, bred kompetens och stark miljömedvetenhet.

Bolagets affärsområden inrymmer primärt bostäder och kontor i total- och utförandentreprenad. 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.

TL BYGG – ÄVEN EN EXTERN ENTREPRENÖR

TL Bygg har flera långsiktiga mål, bland annat att nå en miljard kronor i omsättning och en jämn fördelning mellan externa och interna projekt, där det de senaste åren varit en övervikt på interna.

TL Bygg tog under 2019 fram en varumärkesplattform med syfte att stärka sin position på marknaden och att därigenom utöka andelen externa projekt i framtiden. Arbetet har resulterat i visionen ”Alla vill bo och arbeta i hus som vi har byggt”, och i tydligare strategier för varumärkesbyggande insatser. Bolagets tre affärsområden; Ombyggnad Stockholm, Nyproduktion Stockholm samt Ombyggnad och Nypro-



duktion Uppsala, kommer att marknadsföras kraftfullt vilket ska bidra till att öka omsättningen, både kortsiktigt och långsiktigt.

DIGITALISERINGSPROCESS

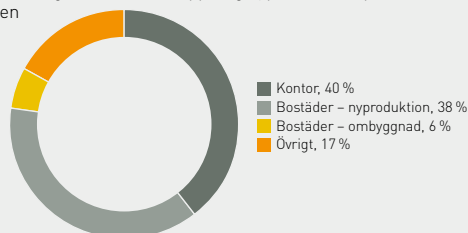
TL Bygg har stort fokus på de effekter digitaliseringen kan ge i termer av en mer effektiv, hållbar och kostnadsbesparande produktion. Under 2019 har bolaget utvecklat sin digitaliseringsprocess vilket ökar konkurrenskraften på marknaden, bland annat genom ett nytt kommunikationssystem och ett mer avancerat HR- och lönesystem.

INTERNA OCH EXTERNA PROJEKT

Under 2019 utgjorde 58 procent av den totala omsättningen arbeten åt Atrium Ljungberg med projekt både inom kontor och bostäder. TL Bygg är bland annat generalentreprenör för bostadssatsningen i Uppsala med Parkhusen kvarter 1

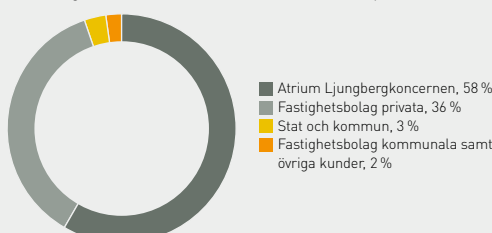
Omsättning per uppdragstyp

– Kontor utgör den största uppdragstypen med 40 procent av omsättningen



Omsättning per beställarkategori

– Omsättningen till externa kunder har ökat till 42 procent





i Gränbystaden som pågående projekt och totalentreprenör för det första bostadsrättskvarteret på Nobelberget i Sickla. Under 2019 har TL Bygg även skrivit avtal med externa aktörer såsom Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Riksbyggen om uppförandet av flerbostadshus. Genom långsiktiga satsningar och sitt arbete med att bygga förtroendekapital har de tagit kliv framåt på en marknad där många konkurrenter skär ner.

I den externa projektportföljen återfinns även den omfattande ombyggnaden av Mörby Centrum på uppdrag av Skandia Fastigheter, ett arbete som förväntas pågå under cirka tre år.

MÖJLIGHETER OCH EXPANSION I EN OSÄKER TID

Det är osäkra tider i byggbranschen där ett flertal av bolagets konkurrenter gått i konkurs. TL Bygg visar positivt resultat och är fortsatt i en expansiv fas. Under 2019 utökades personalstyrkan med cirka 10 procent och under 2020 förväntas antalet anställda fortsätta öka. Ett delvis osäkert marknadsläge skapar möjligheter till goda rekryteringar men också möjligheten att driva projekten till en lägre kostnad både för företaget och dess beställare.

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.

RESULTAT

TL Byggs rörelseresultat minskade till 3 mkr (8). År 2019 har påverkats av förskjutningar av projektstarter och uppstartskostnader i tidiga skeden. TL Bygg har dock jobbat framgångsrikt med sin orderstock och har en hög andel kända projekt vid ingången av 2020.

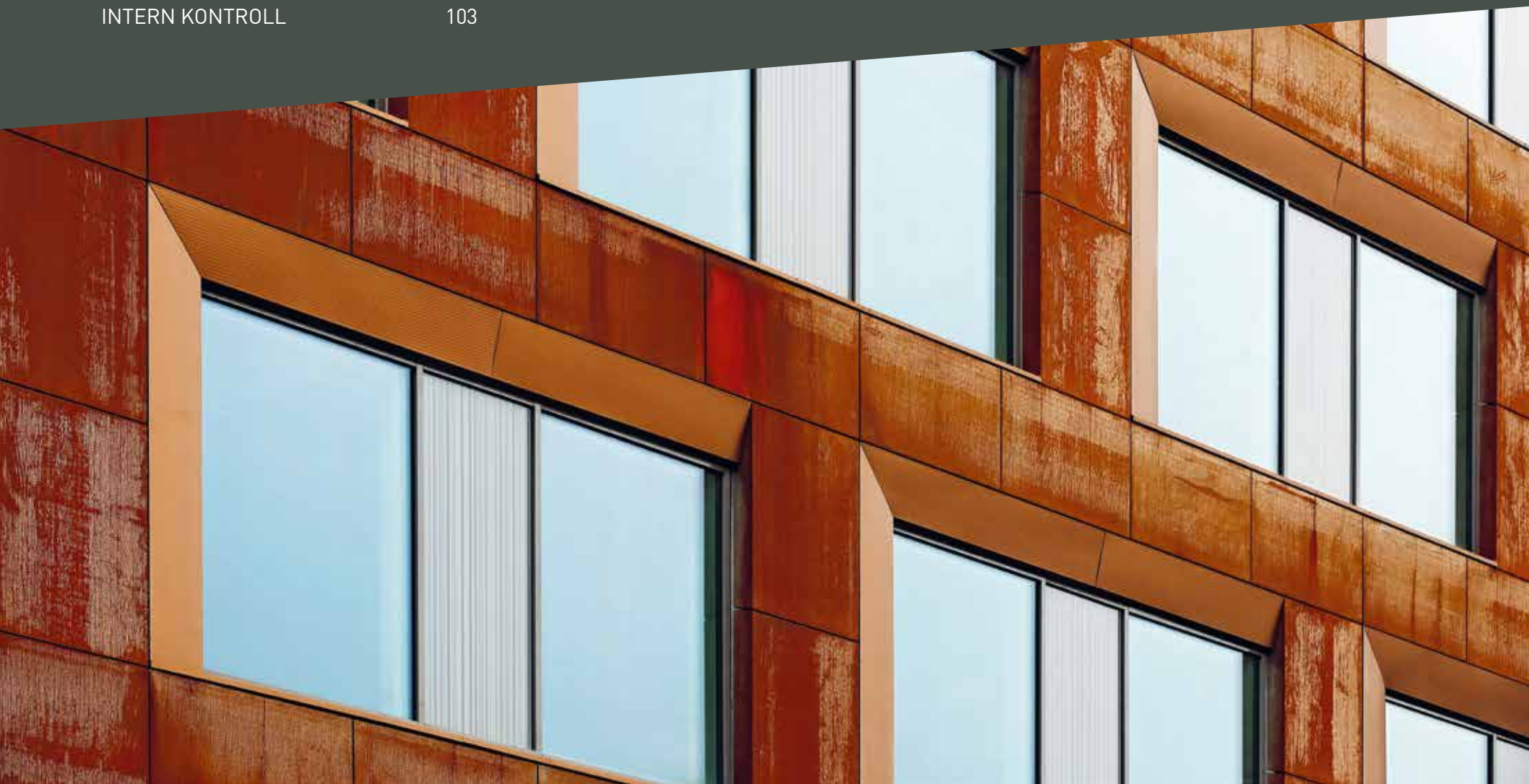
Läs mer på www.tlbygg.se

Resultaträkningar i sammandrag

mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning externa beställare	233	207	120	121	335
Nettoomsättning koncerninterna företag	320	386	518	314	137
Nettoomsättning totalt	553	593	638	435	472
Rörelseresultat	3	8	16	4	-11
Finansnetto	1	1	0	0	2
Resultat efter finansnetto	4	9	16	4	-9
Antal anställda	127	113	114	110	120

STYRNING OCH KONTROLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	83
RISKER OCH RISKHANTERING	87
FINANSIERING	93
ORDFÖRANDE HAR ORDET	96
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	97
STYRELSEN	101
LEDNINGEN	102
INTERN KONTROLL	103



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är, med undantag för bolagsstyrningsrapporten, och styrelseordförandens ord, reviderad och omfattar sidorna 82-95, 103-149 och 162-163. Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad.

VERKSAMHETEN

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

FINANSIELLA MÅL 2019

Enligt de finansiella mål som gäller för 2019 och framåt ska avkastning på eget kapital överstiga 10 procent över tid. Investeringar i egna utvecklingsprojekt ska årligen uppgå till två miljarder kronor med en projektvinst om 20 procent för ny- och tillbyggnadsprojekt. Under 2019 uppgick avkastning på eget kapital till 12,9 procent (17,7). Årets investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 810 miljoner kronor (1 758). De finansiella målen fastställer också att belåningsgraden skall vara högst 45 procent, samt att räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr. Vid slutet av 2019 uppgick belåningsgraden till 41,7 procent (41,9) och räntetäckningsgraden uppgick till 4,4 ggr (5,0).

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 5,00 kr per aktie (4,85), vilket motsvarar 66,9 procent av det

utdelningsbara resultatet (67,6) och en direktavkastning om 2,2 procent (3,2).

MARKNAD

Finansmarknaden

Den globala tillväxten i världsekonomin har bromsat in under 2019. Konjunkturen har bland annat påverkats av osäkerhet i den globala handelspolitiken, sämre utsikter kring konjunkturen och effekten av Storbritanniens utträde ur EU. Centralbankerna driver fortsatt en expansiv penningpolitik med låga styrräntor för att dämpa en eventuell nedgång. De långa räntorna är fortsatt mycket låga även om de stigit från de rekordlåga nivåer som var i slutet av sommaren.

Svensk konjunktur har gått in i en avmattningsfas efter flera år av högkonjunktur. I december höjde Riksbanken repo-räntan från -0,25 procent till noll procent. BNP har utvecklats svagt 2019. Konjunkturinstitutet bedömde i december BNP-tillväxten till 1,1 procent för 2019 och 1,0 procent för 2020. Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, uppgick vid årsskiftet till 0,15 procent jämfört med -0,13 procent i början av året. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årsskiftet till 0,67 procent jämfört med 1,13 procent vid årets början.

Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påvisade fortsatt styrka under 2019 efter flera år med rekordstarkt intresse för att investera i fastigheter. Totalt omsattes fastigheter till ett värde om cirka 219 miljarder kronor under året vilket är den högsta noteringen som någonsin har uppmätts, en ökning med 35 procent i jämförelse med året innan.

Transaktionsmarknaden 2019 har dominerats av portföljförsäljningar då hela 62 procent av den totala omsätt-

ningen utgörs av portföljtransaktioner. Värt att notera är att hela 43 transaktioner har överstigit en miljard kronor i underliggande fastighetsvärde, vilket har bidragit till att det genomsnittliga försäljningspriset har varit rekordhøgt om 384 miljoner kronor per transaktion.

Kontorsmarknaden

I likhet med utvecklingen på den paneuropeiska marknaden är kontorsfastigheter ett av de segment som gått starkast på den svenska fastighetsmarknaden under året. Kontorssegmentet är drivet av starka fundament som grundar sig i en väl fungerande arbetsmarknad och en stark tillväxt bland företag. Enligt Oxford Economics kommer de kontorsbundna anställningarna växa med i genomsnitt 1,8 procent i Stockholm, 1,6 procent i Göteborg och 1,5 procent i Malmö, per år under de kommande fem åren. Detta gör att Sveriges alla tre storstäder placeras på topp tio bland de europeiska städerna med bäst framtidsutsikter avseende tillväxt bland kontor.

Detaljhandelsmarknaden

Under 2019 växte detaljhandeln med 3,5 procent i löpande priser. Därmed blev 2019 ytterligare ett år att lägga till de övriga 22 i rad som detaljhandeln har uppvisat försäljningstillväxt. Både dagligvaruhandeln och sällanköpshandeln uppvisade god tillväxt med en utveckling om 3,6 respektive 3,4 procent för helåret 2019. Dagligvarubranschen drivs fortsatt av prisökningar. Inom sällanköpshandeln har delbranscherna heminredning- och möbelhandeln bidragit till en positiv utveckling för branschen. Beklädnadshandeln går fortsatt svagt, då särskilt sko- och väskbutikerna som hade en negativ förändring i omsättning under året.

Bostadsmarknaden

Under 2019 har bostadsrättspriserna stigit successivt på samtliga av Atrium Ljungbergs delmarknader. Grundläggande faktorer såsom befolkningstillväxt, urbanisering, ekonomisk tillväxt och låga räntor ger en stark efterfrågan på bostäder. Antalet påbörjade flerbostadshus har minskat under 2019 och antalet beviljade bygglov tyder på att byggtakten kvarstår under 2020. Samtidigt har ett stort antal flerbostadshus

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

färdigställt under 2019. Utbudet av nyproduktion har sjunkit, framförallt i Uppsala och Stockholm. Utbudet av bostäder på andrahandsmarknaden är fortsatt högt, och likvärdigt med de senaste åren. Fler kunder köper idag nyproducerade bostäder närmare tiden för färdigställande, vilket leder till långsammare försäljningscykler.

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

FÖRVALTNING

Nettouthyrning

För året uppgår nettouthyrningen till -82 mkr (144) varav -46 mkr (92) avser projektfastigheter. Av årets nettouthyrning avser -85 mkr Tranbodarna 11 (Katarinhuset i Slussen) där tomställning pågår inför ombyggnation.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3-24 månader.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Per 2020-01-01 var den kontrakterade årshyran 2 578 mkr (2 483). Den ekonomiska uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter var 93 procent (95) och exklusive projektfastigheter 94 procent (95). EPRA Vakansgrad var därmed 6 procent (5). Den lägre uthyrningsgraden förklaras bland annat av att två projekt (Sickla Front II och Gränby Entré, hus 3) har färdigställts men ännu inte är fullt uthyrda och att ett par fastigheter i Slussen och i Sickla förbereds för ombyggnadsprojekt. Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2020-01-01 till 3,4 år (4,0). 89 procent (87) av kontrakterad årshyra regleras med en indexklausul kopplad till inflationen.

Resultat och finansiell ställning

Kommentarer till årets resultat och finansiella ställning framgår av sidorna 110-112.

PROJEKTFASTIGHETER

Beslutade och färdigställda

Under året uppgick investeringar i egna fastigheter till 1 810 mkr (1 758), varav 1 085 mkr (1 216) i projektfastigheter och 106 mkr (21) i exploateringsfastigheter, det vill säga våra bostadsrättsprojekt. Investeringar i projektfastigheter avser främst projekt i Sickla, Mobilia, Barkarby och Hagastaden. Övriga investeringar avser huvudsakligen hyresgästpassningar i fastigheter i Sickla, Sundbyberg, Södermalm, Liljeholmen, Malmö och Göteborg.

Under året färdigställdes projektet Formalinfabriken i Sickla omfattande cirka 2 000 kvm i fyra våningar. Den äldre industribyggnaden som tidigare användes som laboratorium är nu ombyggd till moderna kontor.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 31 december till 3 060 mkr.

Sickla – Nacka

Curanten – Vid Sickla Station bygger vi en vård- och hälsodestination där bottenvåningen även kommer att inrymma butiker, kaféer och restauranger. Totalt omfattar projektet 11 500 kvm, varav 8 100 kvm för vårdverksamhet. Lokalanpassningar för hyresgäster pågår och inflyttning beräknas ske under slutet av 2020. Hyresavtal är tecknade med Sickla Hälsocenter, Alva Barnklinik, GHP Specialisttandläkarna i Nacka och Diagnostiskt Hudcenter. I gatuplan har avtal tecknats med Kronans Apotek, Reload Superfoods och Bastard Burgers.

Tapetfabriken – Den gamla tapetfabriken precis intill Marcusplatsen i Sickla utvecklas nu till ett hotell. Nordic Choice Hotels tecknade redan i början av 2018 avtal för ett hotell med 156 rum och vid årsskiftet 2019/2020 tecknades ett nytt avtal om att utöka antalet rum till totalt 220. Därmed är projektet fullt uthyrt. I och med det utökade hotellet förskjuts öppningen till våren 2021.

Nobelbergsgaraget – Garaget och kompletterande ytor för restaurang, kontor och service är stomrest och färdigställd beräknas ske under slutet av 2020. Parkeringsgaraget kommer att innehålla ett hundratal parkeringsplatser. Fastigheten är en 3D-fastighet under Brf Sicklastråket.

Panncentralen – En om- och tillbyggnad pågår av den före detta panncentralen på Nobelberget där vi skapar en modern förskola med sex avdelningar och en lekfull utegård. Under första kvartalet 2019 tecknades ett avtal med Jensen

Education och öppning av verksamheten planeras ske i slutet av 2020.

Brf Sicklastråket – Bostadsrättsprojektet innehållande 68 bostadsrättslägenheter är det första bostadskvarteret som byggs på Nobelberget. Projektet säljstartades under hösten 2018 och per den sista december 2019 hade förhandsavtal tecknats för 59 procent av antalet lägenheter. Lägenheterna byggs ovanpå Nobelbergsgaraget och kvarteret beräknas färdigställas under slutet av 2020.

Sickla galleria, etapp IV – Ovanpå den befintliga gallerian tillskapar vi cirka 200 parkeringsplatser för att tillgodose utökat behov av parkering kopplat till projekten Curanten och Stationshuset. Cirka 2 000 befintliga kvm handelsytor har tomställts och nya ytor om knappt 3 000 kvm för handel och service tillskapas. Rivningsarbeten pågår och grundläggning planeras ske under våren 2020. Färdigställande av parkeringsgaraget och de nya handelsytorna planeras till tredje kvartalet 2021.

Hagastaden – Stockholm

Life City – Byggnaden, som ligger invid Nya Karolinska Solna, omfattar 27 500 kvm och en investering om 1,9 mdkr inklusive markförvärv. Här bygger vi en ny mötesplats för affärsutveckling och service kopplat till vård och forskning. Ett hyresavtal med Academic Work om 17 000 kvm tecknades under 2018. Arbetet med intunnlingen under byggnaden är färdigställt och stommen som är under uppförande beräknas vara klar till sommaren 2020. Projektet löper på enligt tidplan och första inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2021. Hela huset beräknas stå färdigt under våren 2022.

Barkarbystaden – Järfälla

Bas Barkarby – Den första etappen av Bas Barkarby byggstartades under det andra kvartalet 2019 och omfattar cirka 25 000 kvm. Här sammanför vi utbildning med näringsliv och skapar en helt ny mötesplats. Järfälla kommun kommer att hyra närmare 11 000 kvm för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. För närvarande pågår gjutning av grunden och under februari 2020 startar stomresning. Inflyttning beräknas ske under våren 2022.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Gränbystaden – Uppsala

Gränby Entré, hus 3 – Invid Gränbystaden galleria har vi byggt tre hus med hyreslägenheter, kommersiella lokaler och kontor. Hus 3 omfattar 66 hyreslägenheter, kontor och lokaler för restauranger, gym och annan serviceverksamhet. Bostäderna är inflyttade och arbetet med de sista kommersiella lokalerna pågår.

Parkhusen, kvarter 1 – Med närhet till både Gränbystaden galleria och Gränbyparken bygger vi bostadskvarteren Parkhusen. Projektet omfattar totalt cirka 250 lägenheter och kommer att skapa en stadsmässig front och en tydlig entré till parken. Kvarter 1 omfattar 44 hyreslägenheter med en kommersiell lokal i bottenvåningen. Bygglov erhöles i januari 2020. Byggstart planeras till första kvartalet 2020 och färdigställandet av huset beräknas ske under andra kvartalet 2021. Lägenheterna kommer att förmedlas via Uppsala Bostadsförmedling.

Forumkvarteret – Uppsala

Forumkvarteret – I Forumkvarteret i centrala Uppsala är vi i slutfasen av ett stort ombyggnadsarbete. I början av 2020 slutförs arbetet med de sista kontorsmiljöerna i de övre våningsplanen, i övrigt är byggnaden färdigställd.

Mobilia – Malmö

Mobilia Torghuset – Arbetet med en tillbyggnad om cirka 12 900 kvm fortsätter och går nu in i sitt slutskede. Funnys Äventyr har tillträtt sina lokaler och håller nu på att bygga upp sina miljöer. Lokalanpassningar för Nordisk Film, som beräknas öppna samtidigt som Funnys äventyr under fjärde kvartalet 2020, pågår. I handelsdelen har avtal tecknats med New Yorker och Specsavers. Merparten av de 74 hyresbostäderna är kontrakterade och inflyttning sker i maj 2020.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med nybyggnationer och fastighetsutvecklingsprojekt möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 25 miljarder kronor, inklusive eventuella markförvärv vid markanvisningar. Areamässigt omfattas projektportföljen till drygt hälften av kontor, en tredjedel bostäder och resterande del handel/service, utbildning och kultur. Projektportföljen är fördelad på de flesta av våra områden där Sickla, Slakthusområdet, Gränbystaden och Södermalm står för cirka 85 procent. I vilken takt vi kan

genomföra projekten beror på marknadsläget och detaljplanearbetet. Inga projekt startas vanligtvis utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

Möjliga projektstarter 2020–2021

I **Sickla** pågår försäljning av de första bostadsrätterna av totalt 500 på Nobelberget. Under 2020 planeras för en lansering av etapp två om närmare 60 bostadsrättslägenheter med lokaler i bottenvåningen. 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, har 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 för den högre byggnaden var ute på samråd under december 2019. Byggnaden ska innehålla såväl biljetthall för tunnelbana som kontor och andra kommersiella lokaler. Atrium Ljungberg och Region Stockholm driver gemensamt projekt som omfattar uppförande av delar för den nya stationsuppgången med bland annat biljetthall och service. Markarbeten kommer att påbörjas under första kvartalet 2020. Vid östra delen av Sickla galleria och vid den andra planerade biljetthall för tunnelbanan för Sickla Station pågår detaljplanearbete för ett nytt bostadshus om 16 våningar med cirka 80 lägenheter. Förberedande arbeten för stationsuppgången planeras till hösten 2021.

Katarinahuset i Slussen tomställs nu för att möjliggöra rivningsarbeten som beräknas kunna starta under tredje kvartalet 2020. Efter ombyggnationen kommer huset att innehålla såväl hotell som restauranger och moderna kontor med en unik utsikt. Dialog pågår med ett flertal hotell och restaurangoperatörer, däribland Gondolen som beräknas återvända till sina lokaler när renoveringen av Katarinahuset är färdig. Vi planerar även att utveckla takterrassen på huset så att allmänheten kan få tillträde via Mosebacke och Katarinahissen. Renoveringsarbetet beräknas vara klart vid halvårsskiftet 2023.

I **Gränbystaden** fortsätter utvecklingen av Uppsalas andra stadskärna. Utöver det första bostadskvarteret i Parkhusen, med planerad byggstart under första kvartalet 2020,

finns utrymme för ytterligare cirka 200 lägenheter inom ramen för befintlig detaljplan. I norra Gränbystaden finns möjlighet att inom befintlig detaljplan utveckla kvarvarande markytor med cirka 5 000 kvm BTA för handel och kontor. I maj 2019 erhöles vi en förnyad markanvisning med en byggrätt om potentiellt 45 000 kvm BTA söder om Gränbystaden galleria. Planen är att utveckla området till ett nytt kontorskluster. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara färdigt under 2020.

På **Mobilia i Malmö** har vi en byggrätt om 6 800 kvm BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Möjlig byggstart är första kvartalet 2021, efter det att Torghuset är helt färdigställt.

Slakthusområdet

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

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Under hösten har vi tillsammans med Stockholms stad slutfört en förstudie för norra delen av Slakthusområdet. Syftet var att kunna skapa goda vistelsevärden och att ge möjlighet för verksamheter att leva under dygnets alla timmar. För att detta ska kunna möjliggöras föreslås en ökning av ytorna och därtill skapa en bättre mix av verksamheter i området. Planarbetet för den norra delen av området beräknas starta under 2020.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under året har tillträde skett av 14 fastigheter upplåtna med tomträtt i Slakthusområdet i Stockholm. Tillträde har även skett av fastigheten Barkarby 2:64, marken till projektet Bas Barkarby i Järfälla. Under året har lagfartskostnad betalats för förvärvet av fastigheten Molekylen 1, marken till projektet Life City i Hagastaden. Under året har frånträde skett av tomträtterna till bostadsfastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under året externvärderat 44 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde varav 19 procent under det fjärde kvartalet. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi, Savills och Newsec i enlighet med internationella värderingsstandarder. Resterande del har internvärderats och externa värderare har kvalitetssäkrat antaganden om marknadshyror, driftkostnader, vakanser och avkastningskrav. 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 inom 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 realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 2 283 miljoner kronor (2 516) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav på vissa delmarknader och ökade driftnetton. Värdet på Atrium Ljungbergs fastigheter uppgick 2019-12-31 till 48 509 miljoner kronor (44 201) exklusive nyttjanderätter hänförliga till tomträtter och det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 procent (4,6).

ORGANISATION

Organisationen i bolaget har under 2019 förstärkts för att möta den framtida tillväxten. Ett antal nyckelrekryteringar har gjorts inom affärsområdena projekt och affärsutveckling. Organisationen inom affärsområde fastighet har anpassats och innefattar från och med november 2019 även leasing, för att skapa ett ännu närmare samarbete i uthyrningsfrågorna. Atrium Ljungbergs affärsområdeschef leasing och transaktion, Monica Fallenius, lämnade bolaget i samband med denna förändring. Även vissa stödfunktioner har utvecklats i linje med bolagets tillväxt, framförallt inom IT och marknad.

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 2020. 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.

UTSIKTER FÖR 2020

Under 2020 kommer driftnettoökningen från projektportföljen att vara begränsad, eftersom en stor del av våra pågående projekt har planerat färdigställande under slutet av 2020 och början av 2021. Försäljningen av bostadsbeståndet i Kista och tomställningen av Katarinahuset vid Slussen bidrar ytterligare till denna begränsning. Riksbanken höjde också som väntat reporäntan i början av januari, vilket vi beaktat i prognosen.

Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 200 mkr att jämföras med utfallet 1 234 mkr för 2019. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 948 mkr vilket motsvarar 7,29 kr/aktie. Värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen. Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2020 uppgå till cirka 2,4 miljarder kronor.

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 15–16, 23–35, 87–92, 149–161 och ingår ej i den finansiella rapporten.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 7 februari kom Atrium Ljungberg överens med Stockholms stad om att lämna tillbaka markanvisningen Hamnmästaren om cirka 20 000 kvm BTA i Slussen. Som kompensation för den återlämnade markanvisningen erhöll bolaget nya markanvisningar i Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet. I Slussen erhöles markanvisningar dels för den nya handelsplatsen om 8 000 kvadratmeter LOA och dels för ett hotell vid Södermalmstorg om cirka 4 500 kvadratmeter BTA. I Hagastaden erhöles anvisningar dels för kontor om cirka 23 000 kvadratmeter BTA och dels för cirka 310 lägenheter. Slutligen erhöles en markanvisning i Slakthusområdet för kontor eller hotell om cirka 4 000 kvadratmeter BTA. Den totala investeringen för de nya projekten bedöms till cirka fem miljarder kronor mellan åren 2023–2030.

Avtalet är villkorat av beslut i kommunfullmäktige i Stockholms stad som beräknas antas i andra kvartalet 2020.

Förvärvade fastigheter					
Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Anskaffningsvärde, mkr
14 fastigheter	Slakthusområdet	Industri/kontor/handel	51 000	Juni 2019	1 127
Barkarby 2:64	Barkarby	Mark för kontor	–	Maj 2019	16
Avyttrade fastigheter					
Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande värde fastighet, mkr
Kolding 1 & 2	Ärvinge, Kista	Bostäder	42 612	Sep 2019	1 100

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.

Digitaliseringen och den ökade användningen av IT-tjänster ställer nya och ökade krav på IT-säkerhetsarbete i form av tekniska lösningar, processer, organisation och säkerhets-

medvetandet hos personal och samarbetspartners. Därför har vi tagit med cyberrisker som ett tillkommande risk-område.

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

Se även bolagsstyrningsrapporten, sidorna 97–102 och intern kontroll, sidorna 103–104.

OMRÅDE	RISK	SANNOLIKHET	KONSEKVENNS
FÖRVALTNING OCH FASTIGHETS-BESTÅND	Fastighetsvärden		
	Antaganden vid fastighetsvärdering		
	Oförutsägbara händelser i våra fastigheter		
	Hysesintäkter		
	Uthyrningsgrad		
	Fastighetskostnader		
INVESTERINGAR OCH FÖRVÄRV	Investeringar		
	Förvärv		
	Projektportfölj		
MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER	Kompetens		
	Leverantörer		
	Korruption		
	Hälsa och säkerhet		
FINANSIELLA RISKER	Kreditrisk		
	Valutarisk		
	Räntor		
	Återfinansiering		

OMRÅDE	RISK	SANNOLIKHET	KONSEKVENNS
MILJÖ	Förorening på våra fastigheter		
	Klimatförändringar		
OMVÄRLD	Krav på effektivare energi-användning		
	E-handel		
	Digitalisering		
	Ändrad skattesats		
	Utredning av försäljningen av paketerade fastigheter, den så kallade paketerings-utredningen		
CYBERRISKER	IT-attack		
	Driftstörning		
	Informationsläckage		
	Beroende av externa parter		

RISKER OCH RISKHANTERING

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÅND

RISK

Fastighetsvärden
Antaganden vid fastighetsvärdering
Oförutsägbara händelser i våra fastigheter
Hysesintäkter
Uthyrningsgrad

RISKBESKRIVNING

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.
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 in-data 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.
Våra fastigheter kan påverkas av oförutsägbara händelser i form av brand, vattenskador och skadegörelse.
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.
En förändring i uthyrningsgraden påverkar intäkterna.

HANTERING /MÖJLIGHETER

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.
Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis. Cirka 40–50 procent av marknadsvärdet externvärderas varje år. Våra interna värderingar kvalitetssäkras av oberoende värderingsmän. Under året beslutade styrelsen om en ny policy för värdering av förvaltningsfastigheter. Läs vidare i not T.1 på sidorna 131–133. Se hur förändringar i antaganden påverkar fastighetsvärdet respektive hur förändringar i fastighetsvärdet påverkar nyckeltal i känslighetsanalyserna på sidan 88.
Vi arbetar fortlöpande med förebyggande åtgärder som till exempel uppdaterade brandlarm, sprinklersystem, inpasseringssystem och utbildade väktare. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom If.
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.
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.

I tabellen redovisas hur effekter av olika parametrar påverkar marknadsvärdet.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 4 540
Driftkostnad	+/- 10 %	-/+705
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-2 100 /+2 630
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 1 220

Fastigheternas värdeförändringar påverkar även bolagets nyckeltal. Nedanstående känslighetsanalys visar hur Atrium Ljungbergs finansiella ställning påverkas vid värdeförändringar om +/- 10 %.

Känslighetsanalys värdeförändring

	Förändring av fastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Påverkan, %
Årets resultat	+/- 10 %	+/-3 773 mkr	+/-134 %
Eget kapital	+/- 10 %	+/-3 773 mkr	+/-17 %
Belåningsgrad	+/- 10 %	-3,8 %-enhet/+4,6 %-enhet	-9 %/+11 %
Soliditet	+/- 10 %	+4,8 %-enhet/-5,9 %-enhet	+11 %/-13 %

RISKER OCH RISKHANTERING

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÅND, forts.

RISK

Fastighetskostnader

RISKBESKRIVNING

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 fastighets-skötsel.

För att läsa mer om klimatförändringarnas påverkan på fastighetskostnaderna på längre sikt, se sidorna 91 och 156.

HANTERING /MÖJLIGHETER

En del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras 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.

Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett långsiktigt underhållsarbete för att bibehålla en god standard i hela fastighetsbeståndet.

Vi har 23 fastigheter med tomträtt. Tomträttsavtalen omförhandlas vanligtvis med 10 eller 20 års intervaller. Läs vidare om tomträttsavgälder i not IK.4.

INVESTERINGAR OCH FÖRVARV

RISK

Investeringar

RISKBESKRIVNING

Atrium Ljungberg utvecklar och uppför egna fastigheter i sin projektverksamhet. Risker i denna verksamhet är att projekten blir dyrare än beräknat på grund av felkalkylering, ändrade förutsättningar eller högre inköpspriser.

HANTERING /MÖJLIGHETER

Projekten 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 och förvalta 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 vilken innebär flexibilitet att möta olika segments konjunkturer. Läs mer om vår projektportfölj på sidorna 47–55.

Känslighetsanalys kassaflöden

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

Resultateffekt år 1 avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal.

RISKER OCH RISKHANTERING

MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER

RISK	RISKBESKRIVNING
Kompetens	En viktig förutsättning för vår framgång är att kunna attrahera och behålla kompetent personal.
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.
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.
Korruption	Oegentligheter som berör Atrium Ljungberg kan komma att skada vårt varumärke och personal.

HANTERING /MÖJLIGHETER
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 32.
Atrium Ljungbergs inköpsfunktion utgör ett effektivt 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 krav inom hållbarhet och affärsetik.
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.
Atrium Ljungberg har inrättat en visselblåsningstjänst 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.

FINANSIELLA RISKER

RISK	RISKBESKRIVNING
Kreditrisk	Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.
Valutarisk	Med valutarisk avses risken att våra intäkter blir lägre eller kostnader blir högre då avtal skrivs i annan valuta än svenska kronor.
Räntor	De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar.
Återfinansiering	Refinansieringsrisker föreligger vid omförhandlingar av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar.

HANTERING /MÖJLIGHETER
Respektive fastighetsområde utvärderar löpande nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala avtalad hyra. Uteblivna hyror tryggs i många fall av depositioner och bankgarantier. Genom ett stort antal hyresgäster i olika branscher uppnås en god riskspridning.
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.
I syfte att begränsa risken för kraftiga svängningar av räntekostnader fördelas räntefallostrukturen över olika löptider genom räntederivat. Läs mer på sidorna 93–95.
För att begränsa refinansieringsrisken får maximalt 50 procent av finansieringen tillgodoses av en enskild långgivare. Atrium Ljungberg har kreditavtal med fem olika långgivare i bank, direktfinansiering och finansiering på kapitalmarknaden via certifikat- och MTN-program. Läs vidare om finansiering på sidorna 93–95.

Konstaterade kundförluster	
mkr	
2015	15
2016	12
2017	8
2018	17
2019	4

RISKER OCH RISKHANTERING

MILJÖ

RISK

Förorening eller miljöskador på våra fastigheter**Klimatförändringar****Krav på effektivare energianvändning**

RISKBESKRIVNING

Enligt Miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningsskada eller allvarlig miljöskada. Förorening av ett mark- eller vattenområde, grundvatten, en byggnad eller anläggning kan medföra skada eller olägenhet för våra hyresgästers hälsa eller miljön.

Extrema väderhändelser såsom 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 156.

Ökade myndighetskrav gällande energianvändningen riskerar att öka kostnader för att bygga och utveckla fastigheter.

HANTERING /MÖJLIGHETER

Inför fastighetsförvärv och nya projekt gör vi genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisker.

Processen bidrar också till att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö.

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.

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 28–31.

OMVÄRLD

RISK

E-handel**Digitalisering****Uppskjuten skatt****Utredning av försäljning av paketerade fastigheter, den så kallade paketeringsutredningen**

RISKBESKRIVNING

E-handel har blivit en viktig försäljningskanal och försäljningsvolymen ökar årligen. Fler detaljhandelsföretag etablerar nätbutiker. Detta påverkar efterfrågan på handelslokaler.

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.

Enligt gällande redovisningsregler kräver att uppskjuten skatteskuld redovisas som om alla fastighetsförsäljningar skulle beskattas med aktuell skattesats om 20,6 procent.

Hur stor den verkliga uppskjutna skatteskulden är beror dock på bolagets skatteposition, hur länge Atrium Ljungberg innehaft fastigheten och hur marknaden prissätter den uppskjutna skatteskulden vid försäljning av fastighet via bolag.

Den så kallade paketeringsutredningen föreslår att fastigheter, som säljs paketerade i ett bolag, ska beskattas utifrån marknadsvärdet. Enligt gällande regler är andelsförsäljningen i fastighetsägarbolag skattefri. Enligt utredningen ska beskattningen jämsställas vid en direktförsäljning av fastighet. Handläggning pågår fortfarande.

HANTERING /MÖJLIGHETER

Enligt HUI Research stod e-handeln för elva procent av den totala detaljhandeln 2019. Vi följer utvecklingen noggrant 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.

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 en specialistroll som driver arbetet med nya digitala affärer.

Koncernens redovisade uppskjutna skatt avseende fastigheter uppgår till 4 598 miljoner kronor beräknad med en skattesats om 20,6 procent.

Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på fyra procent (i enlighet med Aktuell substansvärde EPRA NNNAV) skulle uppskjuten skatt uppgå till 941 miljoner kronor, vilket skulle påverka det egna kapitalet positivt med 3 687 miljoner kronor.

Atrium Ljungberg följer noggrant utvecklingen, men bedömer risken, givet det politiska läget, som låg för att förslagen i utredningen ska genomföras under närmaste tid.

CYBERRISKER

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
IT-attack	Externt angrepp som gör IT-tjänster otillgängliga såsom överbelastningsattack mot nätverk eller virusangrepp på centrala system till exempel i syfte att skada företagets varumärke eller i utpressningssyfte.	Risken hanteras genom installerade brandväggar, antivirusjänster, spam- och web-filter vilket försvårar attacker. Vidare genomförs sårbarhetstester och kontinuerligt förbättringsarbete för att öka säkerheten. Vi har implementerat skydd mot överbelastningsattacker 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 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 jobbar med att förbättra vår 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 finns på både person och utrustning kombinerat med multifaktorautentisering. Alla accesser tilldelas behovs- och riskbaserat. System som innehåller känslig information prioriteras och risker utvärderas och med aktiviteter kopplade för att hantera riskerna. Vi jobbar också med att förbättra säkerhetsmedvetandet i organisationen genom utbildning och information om informationssäkerhet och våra policys för IT, informationssäkerhet 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 parters 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 parters access till intern driftmiljö.

STARK FINANSIELL STÄLLNING

Atrium Ljungberg är en långsiktig ägare med god finansiell ställning. En kapitalintensiv verksamheten kräver god tillgång till finansiering. Valet av kapitalstruktur ger en önskad kombination av finansiell risk i förhållande till finansieringskostnad.

FINANSMARKNADEN 2019

Den globala tillväxten i världsekonomin har bromsat in under 2019. Konjunkturen har bland annat påverkats av osäkerheter i den globala handelspolitiken, sämre utsikter kring konjunkturen och effekten av Storbritanniens förväntade utträde ur EU. Centralbankerna driver fortsatt en expansiv penningpolitik med låga styrräntor för att dämpa en eventuell nedgång. De långa räntorna är fortsatt mycket låga även om de stigit från de rekordlåga nivåer som var i slutet av sommaren.

Svensk konjunktur har gått in i en avmattningsfas efter flera år av högkonjunktur. I december höjde Riksbanken reporäntan från -0,25 procent till noll procent. BNP har

utvecklats svagt 2019 och under tredje kvartalet ökade BNP med 0,3 procent. Konjunkturinstitutet bedömde i december BNP-tillväxten till 1,1 procent för 2019 och 1,0 procent 2020.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, uppgick vid årsskiftet till 0,15 procent jämfört med -0,13 procent i början av året. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årsskiftet till 0,67 procent jämfört med 1,13 procent vid årets början.

FINANSMARKNADEN 2020

Bedömningen är att den globala tillväxten kommer att fortsätta att försvagas under 2020 där nedgångar inom tillverkningsindustrin som syntes under 2019 kommer att kvarstå. Dock har osäkerheten kopplat till brexit minskat och den

första fasen av handelsavtalet mellan USA och Kina är undertecknad vilket stabiliserar utvecklingen. Tillväxten i svensk ekonomi bedöms bli svag med fortsatt ökad arbetslöshet. Detta gör att inflationsmålet på två procent är svårt att nå. Riksbankens prognos är att reporäntan lämnas oförändrad under 2020.

FINANSIERING OCH FINANSPOLICY

Att äga, förvalta och utveckla 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 vår finanspolicy som minst årligen prövas och fastställs av styrelsen.

Finanspolicy 2019

	Mål/Mandat	Utfall 2019-12-31
Belåningsgrad kommersiell fastighet	max 70 %	69 %
Belåningsgrad bostadsfastighet	max 75 %	63 %
Belåningsgrad koncern	max 45 %	42 %
Andel ränteförfall inom 12 mån	0-55 %	25 %
Andel låneförfall inom 12 mån	10-30 %	0 %
Valutarisk finansiering	får ej förekomma	förekommer ej
Bankmedel	0-200 mkr	467 mkr
Outnyttjad checkkredit	300-500 mkr	300 mkr
Antal leverantörer av finansiering, banker	3-7	6
Lånevolym hos en leverantör	max 50 %	14 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 4,5 mån	minst 100 %	uppfyllt

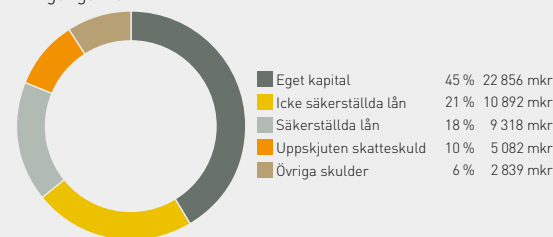
Finansiella mål

	Mål	Utfall 2019-12-31
Belåningsgrad ¹⁾	max 45 %	42 %
Räntetäckningsgrad	> 2 ggr	4,4 ggr

¹⁾ Belåningsgrad är från och med 2019 ett finansiellt mål.

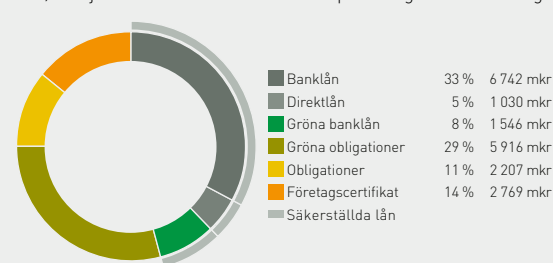
Kapitalstruktur

- Säkerställda lån motsvarar 18 procent i förhållande till totala tillgångarna



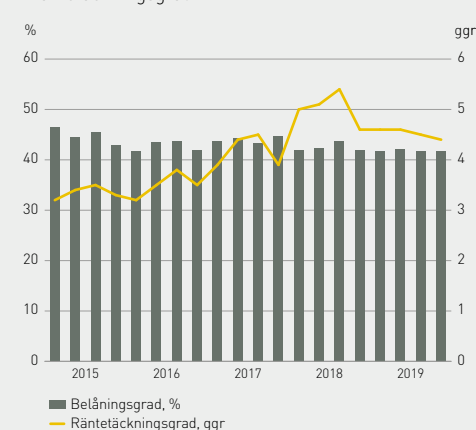
Räntebärande skulder

- 20,1 miljarder kronor i skulder med 37 procent grön finansiering



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

- Stabil belåningsgrad med sänkt räntenivå som ger ökad räntetäckningsgrad



FINANSIERING

KAPITALSTRUKTUR OCH KAPITALMARKNADS-FINANSIERING

Atrium Ljungbergs strävar efter en fördelning mellan eget kapital och lånat kapital som ger bolaget en acceptabel risk-nivå. Eget kapital uppgick till 22 784 miljoner kronor (20 696) och skulder uppgick till 28 278 miljoner kronor (24 432) varav 20 211 miljoner kronor avser räntebärande skulder (18 506). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid årsskiftet uppgick den till 41,7 procent (41,9), Belåningsgraden har de senaste tio åren legat som lägst 39,8 procent och som högst 45,7 procent.

Kapitalmarknadsfinansiering står för den största andelen av finansieringen och utgör 54 procent av totala lånevolymer (51). Kapitalmarknadsfinansieringen består av obligationer i svenska kronor och norska kronor som emitteras under bolagets MTN-program. Detta kompletteras med kortfristig finansiering via ett företagscertifikatprogram. Bankfinansiering stod för 8 288 miljoner kronor (8 078) och utgjorde 41 procent (44) av lånevolymer.

Atrium Ljungberg har sedan 2013 finansierats sig via kapitalmarknaden då bolaget etablerade både ett certifikatprogram och ett MTN-program. Rambeloppet för certifikatprogrammet var vid årsskiftet fem miljarder kronor och för MTN-programmet tio miljarder kronor. Kapitalmarknadsfinansiering har under senare år ökat i andel av total låne-

volymer och är en viktig finansieringskälla. Under 2019 genomfördes sex obligationer med en total volym om 2 729 miljoner kronor.

Totalt finns obligationer om 8 123 miljoner kronor (7 615) utestående under MTN-programmet. Utestående företagscertifikat uppgick vid årsskiftet till 2 769 miljoner kronor (1 786). Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 2 276 miljoner kronor (2 860). Bolaget har dessutom en outnyttjad checkkredit om 300 miljoner kronor (300).

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 37 procent av total lånevolymer. Vid periodens slut fanns 5 916 miljoner kronor (4 500) gröna obligationer utestående och 1 546 miljoner kronor (–) gröna banklån.

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 4,3 år (4,6).

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 det underliggande lånen.

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

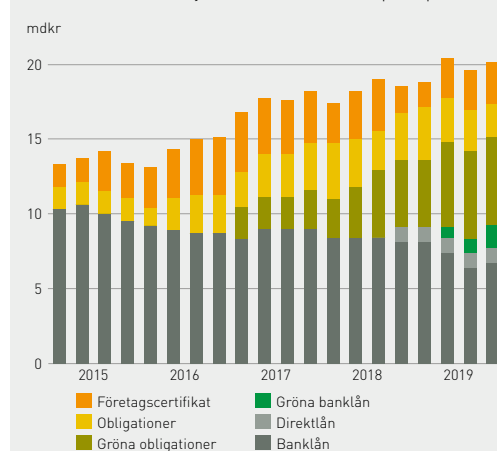
Genomförda obligationer 2019

Obligation	Emitterad	Förfall	Löptid, år	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissions-spread över 3M Stibor	Anm.
123	2019 mars	2024 mars	5	Rörlig	500	1,45 %	Grön
124	2019 maj	2022 november	3,5	Rörlig	500	0,95 %	
125	2019 maj	2023 maj	5	Rörlig	300	1,35 %	Grön
126	2019 maj	2021 juli	5	Fast	500	1,35 %	Grön
127	2019 juli	2021 september	3	Rörlig	400	1,07 %	Grön
202 NOK ¹⁾	2019 februari	2024 februari	5	Fast	500	1,48 %	

¹⁾ Emitterad i norska kronor.

Utveckling finansieringskällor

– Den ökade skuldvolymen har främst skett på kapitalmarknaden



FINANSIERING

kapital. Totalt finns ingångna räntederivat uppgående till 12 296 miljoner kronor (9 396) med förfall mellan år 2022–2030. Dessutom finns 500 miljoner kronor i forwardstartade ränteswappar med start 2021. I syfte att förbättra framtida kassaflöden genomfördes i december 2019 en omstrukturering där räntederivat, med ett nominellt värde på 1 800 miljoner kronor löstes. Samtidigt tecknades nya derivat med lägre ränta och längre genomsnittlig räntebindning.

Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –90 miljoner kronor (–70) då räntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Realiserad värdeförändring på derivat uppgick under året till –50 miljoner kronor (1). Det bokförda nettoundervärdet i derivatportföljen uppgick vid årsskiftet till –266 miljoner kronor (–349).

Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2020	–	–
2021	4 417	22
2022	5 717	28
2023	1 809	9
2024	2 379	12
2025 och senare	5 890	29
Totalt	20 211	100

SÄKERHETER

Vår upplåning är till viss del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 319 miljoner kronor (9 106) säkerställda med pantbrev och 10 892 miljoner kronor icke säkerställda (9 400). Andelen säkerställd finansiering var 18 procent (20) 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 garantiätaganden eller upplåning. Moderbolagets borgensförbindelser för dotterbolag uppgick vid årsskiftet till 4 111 miljoner kronor (1 240).

Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
2020	5 064	25	1,0
2021	800	4	0,7
2022	400	2	1,6
2023	736	4	1,5
2024	1 529	8	1,6
2025 och senare	11 682	58	2,0
Totalt	20 211	100	1,6

COVENANTER

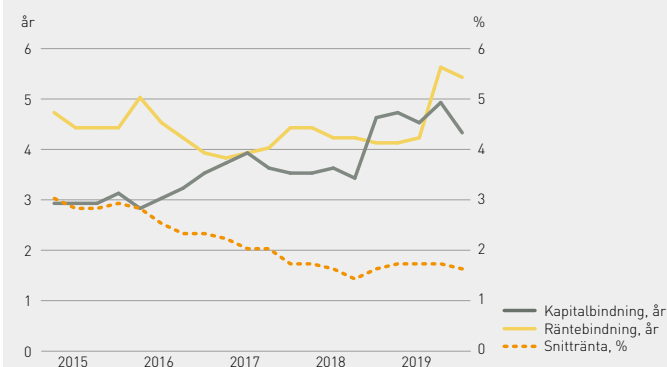
Covenanter, det vill säga de villkor en långgivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en rätetäkningsgrad om minst 1,30–1,75 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent och en soliditet på minst 25–30 procent.

PUBLIK RATING

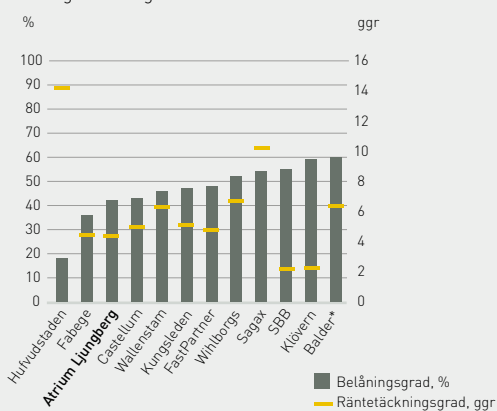
Atrium Ljungberg har en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Räntebindningen har under året ökat till över fem år

**Belåningsgrad och rätetäkningsgrad per 2019-12-31, de största börsnoterade fastighetsbolagen**

– Fortsatt sänkt belåningsgrad bland de noterade fastighetsbolagen



*Per 2019-09-30

Källa: SEDIS

Finansiella nyckeltal

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder, mkr	20 211	18 506
Eget kapital, mkr	22 784	20 696
Belåningsgrad, %	41,7	41,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	5,4	4,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	4,3	4,6
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,6
Rätetäkningsgrad, ggr	4,4	5,0

ORDFÖRANDE HAR ORDET

ATRIUM LJUNGBERG BYGGER FÖR FRAMTIDEN

2019 präglades av omdaningar och en hög förändringstakt i omvärlden. Inom Atrium Ljungberg har vi lagt stort fokus på att rusta bolaget för att framgångsrikt kunna utveckla hållbara stadsmiljöer i en allt högre takt, med målsättning att investera två miljarder eller mer i egna utvecklingsprojekt varje år. Jag är väldigt stolt över bolagets framtåtlutade arbetssätt och ser fram emot 2020.



”

Vårt arbetssätt bygger på samverkan och dialog och vi fokuserar på att leverera riktigt bra produkter som genererar värde.

STRATEGISK RIKTNING MOT VISIONEN – ALLA VILL LEVA I VÅR STAD

Jag har förmånen att varje dag kunna promenera till min arbetsplats och denna stund är oerhört värdefull. Det ger mig möjlighet till förberedelse och eftertanke inför dagen och veckan som kommer och jag upplever det dessutom som steg i rätt riktning mot en hållbarare vardag. Som en del i min yrkesutövning som styrelseordförande i Atrium Ljungberg kan jag förhoppningsvis också

medverka till att många flera får leva i en hållbar stad.

Under 2019 har vi tagit stora steg i linje med vår vision – alla vill leva i vår stad. Atrium Ljungbergs riktning är tydlig, vi utvecklar hållbara och attraktiva platser med ett blandat innehåll där människor vill leva, arbeta, handla och umgås. Detta skapar värde för kunder, boende, aktieägare, investerare och kommuner. Vi har en hög kvalitet i befintligt fastighetsbestånd och en fantastisk projektportfölj som möjliggör stora investeringar där merparten ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholmsområdet. Att ha investeringar i så tydliga tillväxtområden skapar trygghet på lång sikt.

Atrium Ljungberg har det senaste decenniet förändrats. Vi har sålt vårt fastighetsbestånd utanför Sveriges fyra storstäder och vi har blivit mer aktiva på transaktionssidan för att skapa större resultatutveckling på längre sikt. Vi har också sålt en stor andel handel, utökat projektportföljen och förfinat vår stadsutvecklingsstrategi.

Ett mycket viktigt tillskott till vår projektportfölj var affären med Stockholms stad avseende Slakthusområdet. Vi har fått ett stort förtroende att utveckla platsen med kontor, bostäder, utbildning och kultur, ett arbete som kommer att pågå under många år. Som ett led i att marknadsföra Slakthusområdet görs nu tidiga aktiveringar tillsammans med olika samarbetspartners för att fylla platsen med innehåll från dag ett. Detta var en viktig

del i överenskommelsen med Stockholms stad och jag är glad över vad vi levererat redan nu i form av events i området. Jag ser fram emot att vi år 2023 kan starta vår projektutveckling i området.

Vårt arbetssätt bygger på samverkan och dialog och vi fokuserar på att leverera riktigt bra produkter som genererar värde. Vår starka ägargruppering skapar trygghet för aktieägarna och förutsättningar för ett långsiktigt arbete.

VÅR OMVÄRLD FÖRÄNDRAS

Vi lever i en föränderlig tid. Handelns utveckling är en stor fråga och utmaning som vi noga följer och möter med respekt. Jag har en stark tro på våra platser som ligger i Sveriges främsta tillväxtområden och där mängder av människor rör sig varje dag. Vi ser en tydlig förändring av konsumenternas köpbeteenden och har under året valt att ta aktiv del i utvecklingen. Ett exempel på detta är Leveriet som lanserades under 2019. Leveriet är ett helt nytt koncept vars syfte är att integrera e-handeln med den fysiska platsen och att därigenom öka servicegraden och köppupplevelsen. Leveriet ger oss också möjlighet att testa och utveckla helt nya tjänster.

Det är viktigt att vi vågar göra denna typ av satsningar, inte i tron på snabba resultat utan med övertygelse att vi genom att testa nytt skapar långsiktigt värde för våra platser.

FINANSIELL STABILITET OCH EPRA

Bolaget har en stark finansiell ställning och det är av stor vikt att vi bibehåller den. Med anledning av detta beslutade vi i början av 2019 att belåningsgraden på lång sikt ska understiga 45 procent. Det skapar en trygghet för våra investerare och gör även att vi kan behålla vår fina rating från Moodys.

Under året blev aktien till slut inkluderad i EPRA index. Det har haft en positiv påverkan på likviditeten i aktien vilket i sin tur gör den mer attraktiv.

FÖRÄNDRINGAR I STYRELSEN

Under 2019 skedde flera förändringar i Atrium Ljungbergs styrelse. Sune Dahlqvist, som varit medlem i styrelsen sedan sammanläggningen mellan Ljungberggruppen och Atrium Fastigheter 2006 lämnade sitt uppdrag i mars. I samband med Sunes avgång valdes Conny Fogelström in i styrelsen. I september lämnade Anna Hallberg sitt uppdrag efter att ha blivit utsedd till Sveriges nya utrikeshandelsminister.

TACK TILL LEDNINGEN OCH HELA BOLAGET

Atrium Ljungberg är ett värderingsstyrt bolag med stort fokus på långsiktighet och samverkan. I en tid av förändring är det en enorm styrka att dessa värderingar är förankrade hos alla kompetenta medarbetare som arbetar på Atrium Ljungberg. Jag vill rikta ett varmt tack för ert engagemang under året som gått.

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. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om ändring av bolagsordningen. Bolagets B-aktie (ATRLJ B) är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. 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 rapporterat några avvikelser från Koden och i övrigt iakttagit god sed på aktiemarknaden. Atrium Ljungberg eftersträvar öppenhet kring bolagets beslutsvägar, ansvar, befogenheter samt olika kontrollsystem.

STYRINGSSTRUKTUR

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

Styrinstrument

Interna styrinstrument

Affärsidé, affärsplan, mål och strategier, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, policyer, uppdragsbeskrivningar, delegationsordning, attestordning och grundvärderingar.

Externa styrinstrument

Regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, aktiebolagslagen, IFRS, årsredovisningslagen, GRI och andra relevanta lagar.

VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämman organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsärenden med mera. 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, i förekommande fall, val av och arvodering till revisor
- beslut om principer för utseende av valberedning inför kommande årsstämmor

På årsstämman den 27 mars 2019 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2020 ska utgöras av representanter för bolagets fem röstmässigt största aktieägare per den sista bankdagen i februari månad. Till valberedningens ledamöter utsågs Lars Ericson utsedd Konsumentföreningen Stockholm, Per Erik Hasselberg (tillika valberedningens ordförande) utsedd av familjen Holmström, Hans Hedström utsedd av Carnegie Fonder, Johan Ljungberg utsedd familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi utsedd av Ömsesidiga arbets-

pensionsförsäkringsbolaget Varma. Valberedningen kan i vissa fall utöka antalet ledamöter till högst sju.

Vid framtagande av förslag till styrelse inför årsstämman 2019 har ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund har beaktas. 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 2019 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.

ÄGARE OCH AKTIER

Bolagets aktiekapital uppgick till 333 051 840 kronor per den 31 december 2019, fördelat på 4 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 129 220 736 B-aktier (en röst per aktie). Bolaget innehar 3 382 000 egna B-aktier. Förutom innehavet av egna aktier finns ingen rösträttsbegränsning. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 28,4 miljarder kronor. Atrium Ljungbergs mål är att aktieutdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdet förändringar efter nominell skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 106.

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

Ägare som representerar minst 1/10 av röstetalet

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



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Några föreskrifter om arbetsfördelning mellan ledamöterna finns inte i arbetsordningen. Hela styrelsen har utgjort revisions- och ersättningsutskott då det varit mer ändamålsenligt att hantera dessa frågor inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Ersättningsutskottet bereder, följer och utvärderar frågor rörande anställningsvillkor och eventuella program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Revisionsutskottet svarar för beredningen av styrelsens arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering, träffar fortlöpande bolagets revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera samordningen mellan den externa och interna revisionen och synen på bolagets risker, fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisionsinsatsen.

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.

Två gånger under året har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser till styrelsen varav vid ett tillfälle utan bolagsledningens närvaro.

Bolagets chefsjurist har varit styrelsens sekreterare. Under året har styrelsens ordförande haft löpande kontakt med verkställande direktören.

VD OCH BOLAGSLEDNING

Bolagsledningen består av vd och fem affärsområdeschefer. Se illustration på sidan 100.

Bolagsledningen har utöver löpande ärenden inom respektive funktion prioriterat frågor rörande 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 det finska noterade fastighetsbolaget Technopolis. Annica är invald i JM ABs styrelse från mars 2019. Annica Ånäs har en akademisk bakgrund som jurist och civilekonom. Hennes aktieinnehav i Atrium Ljungberg uppgår till 38 000 B-aktier. Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Övriga bolagsledningen presenteras på sidan 102 och organisationsschema på sidan 100.

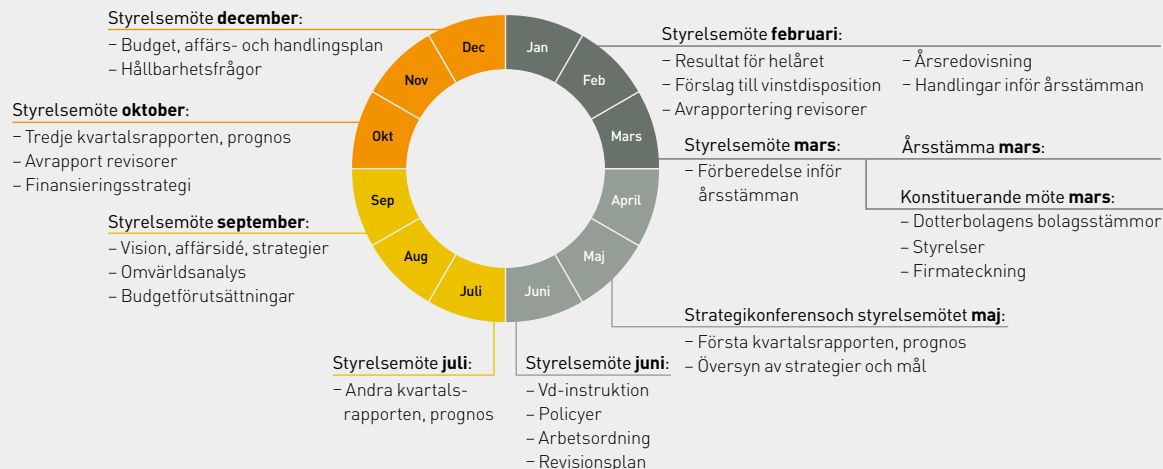
ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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 2020. Lönerna 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 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 bolagsled-

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



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

ningen 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.

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. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år, varav en gång utan närvaro av bolagets ledning. Bolagets revisorer granskar finansiella rapporter per 31 december, gör en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 september och granskar bolagets processer inklusive förvaltningsrevision.

REVISOR

HELENA EHRENBORG

Revisor i Atrium Ljungberg sedan 2019.
Huvudansvarig sedan 2019.

Född: 1965

Utbildning: Civilekonom

Huvudsaklig sysselsättning: Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Vasakronan, Akademiska Hus, Pandox, HSB Riksförbund och Jernhusen.

Styrelse 2019

		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Johan Ljungberg	Ordförande	2001	440 000	Ja	Nej	¹⁾	12 av 13
Simon de Château	Ledamot	2014	220 000	Ja	Ja		12 av 13
Conny Fogelström	Ledamot	2019	220 000	Ja	Nej	²⁾	9 av 13
Erik Langby	Ledamot	2014	220 000	Ja	Ja		11 av 13
Sara Laurell	Ledamot	2018	220 000	Ja	Ja		13 av 13

Personer som avgått under året:

Sune Dahlqvist	Ledamot	2006	–	Ja	Ja	³⁾	3 av 13
Anna Hallberg	Ledamot	2009	110 000	Ja	Ja	⁴⁾	9 av 13

* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

** Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

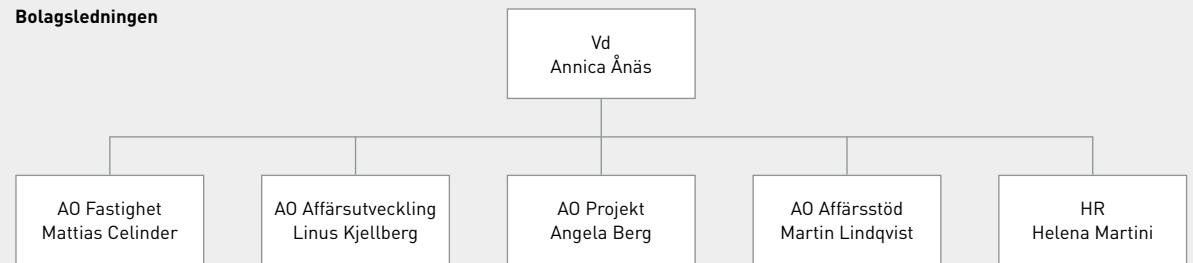
¹⁾ Ordförande för stämman 2015. Ledamot 2009–2015. Suppleant 2001–2009. Direkt och indirekt större aktieägare i bolaget.

²⁾ Vald vid årsstämman 2019.

³⁾ Ledamot till och med årsstämman 2019.

⁴⁾ Avgick september 2019.

Bolagsledningen



Ersättningar bolagsledning	Grundlön/Ärvode		Övrig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Summa	
kkkr	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Annica Ånäs, vd	6 139	5 847	–	–	185	39	2 039	1 914	8 363	7 800
Övriga ledande befattningshavare	12 045	11 701	76	96	397	219	3 005	2 883	15 523	14 899

STYRELSEN



Övre raden från vänster: Conny Fogelström, Simon de Château och Erik Langby.
Nedre raden från vänster: Sara Laurell och Johan Ljungberg.

CONNY FOGELSTRÖM

Funktion: Styrelseledamot.

Invald i styrelsen: 2019.

Yrke: Grundare och vd, Chairman Konsult i Sverige AB sedan 2015.

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

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

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Ledamot i Konsumentföreningen Stockholm, Täby Fastighets AB, Elvira Kunskapsutveckling AB och AB ABF-huset i Stockholm samt ordförande i Kooperativa Förbundets valberedning.

Född: 1960.

Egna och närstående aktieinnehav: 1 000 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 Wilhem AB (publ) och Akka Egendom AB.

Född: 1970.

Egna och närstående aktieinnehav: 20 000 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 och Bostadsrätterna Sverige. Kommunfullmäktiges ordförande i Sigtuna kommun.

Född: 1951.

Egna och närstående aktieinnehav: 1 000 B-aktier.

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: 2 495 B-aktier.

JOHAN LJUNGBERG

Funktion: Styrelsens ordförande.

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

Yrke: Styrelseordförande i Tagehus Holding AB.

Utbildning: Civilingenjör.

Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet från fastighets- och kapitalmarknaden.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen. Styrelseledamot i John Mattson Fastighetsföretagen AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, och Eastnine AB.

Född: 1972.

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

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.

LEDNINGEN



Övre raden från vänster: Martin Lindqvist, Annica Ånäs, Angela Berg och Linus Kjellberg.
Nedre raden från vänster: Helena Martini 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 styrelseuppdrag¹⁾: –

Född: 1970.

Egna och närstående aktieinnehav: Inget innehav.

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: Styrelseledamot i HENT AS.

Född: 1975.

Egna och närstående aktieinnehav: 3 200 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: 10 660 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 styrelseuppdrag¹⁾: Ledamot i styrelsen för JM AB.

Född: 1971.

Egna och närstående aktieinnehav: 38 000 B-aktier.

LINUS KJELLBERG

Funktion: Affärsområdeschef Affärsutveckling.

Anställd sedan år: 2003.

Utbildning: Fil.mag. Stockholms universitet.

Centrumfunktion KTH.

Relevant arbetslivserfarenhet: Omvärldsanalytiker, affärsutvecklare och projektledare inom fastighetsbranschen.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot Barkarby Science AB.

Född: 1972.

Egna och närstående aktieinnehav: 250 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: 9 958 B-aktier.

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.

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 både revision

Policy för utskott och ersättningsutskott. 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 dokumen-

tera 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 antikorruption. Dessutom rapporterar bolaget enligt GRI (Global Reporting Initiative). Ett GRI-index återfinns på sidorna 184–185 i årsredovisningen och bolagets formella hållbarhetsredovisning återfinns på sidorna 15–16, 23–35, 87–92 och 149–161. 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.

Projektverksamheten

Under 2019 har bolaget investerat 1 810 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

POLICYER UTFÄRDADE AV STYRELSEN	
Policy för affärsetik	Beskriver det beteende som förväntas av medarbetarna
Leverantörspolicy	Uppförandekod för leverantörer
Närståendepolicy	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 informationssäkerhet	Syftar till att minimera risker som kan äventyra sekretessen
Policy för personuppgiftsbehandling	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

INTERN KONTROLL

så kallad delad entreprenad då flera aktörer får lämna pris på enskilda delar i byggprojektet. Projektgenomgångar hålls varje kvartal där projektets styrgruppsordförande, affärsutvecklare, projektledare, cfo, fastighetsanalytiker och projektcontroller närvarar. Projekten rapporteras löpande till bolagsledning och styrelsen där eventuella avvikelser kommenteras.

Fastighetsvärdering

I värderingsprocessen är det, för att kunna bedöma fastigheternas marknadsvärden, bland annat viktigt att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden. Bolaget har under 2019 haft avstämningar med externa värderare vid varje kvartalskifte. Bolaget genomför interna värderingar vid varje kvartal och gör även externa värderingar vid hel- och halvårsskiftet. För 2019 har 44 procent av fastighetsbeståndet externvärderats, varav 19 procent under kvartal fyra. Vid internvärderingen kvalitetssäkrar externa värderare antagna marknadshyror, driftskostnader, vakanser och avkastningskrav. Under året har styrelsen beslutat om en ny policy för värdering av förvaltningsfastigheter.

Finansieringsverksamheten

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 finanspolicyn 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 87–92.

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, ekonomichef 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 informations-

givning 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, ekonomichef, redovisningsansvariga, controllers med särskild specialistkompetens och genom självutvärderingar samt avrapporteras till styrelsen. 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 2019 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 2019 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.



AKTIEN OCH ÄGARNA

Atrium Ljungbergs aktie noterade under året sin högsta kurs någonsin och steg totalt med 50 procent under året. 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 28,4 miljarder kronor (19,6). Det gör Atrium Ljungberg till ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

KURSVÄRDE OCH AVKASTNING

Aktiekursen för B-aktien (ATRLJ B) ökade under året med 50 procent till 226,00 kronor (152,00). Årets högsta kurs uppgick till 229,50 kronor och den lägsta till 151,00 kronor.

Totalavkastningen för aktien, motsvarande summan av verkställd utdelning och kurstillväxt, var under året 54,2 procent (20,1). Motsvarande avkastning för OMXS Benchmark GI, som innehåller ett urval av de största och mest handlade aktierna på Nasdaq, var 31,5 procent (-4,6) och för OMXS Real Estate GI, med de noterade fastighets-

bolagen på Nasdaq Stockholm, var den 62,2 procent (12,1).

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 47,6 miljoner aktier (24,0) omsatts under året. Av dessa var 53 procent (68) 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 38 procent (18).

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.

LIKVIDITET

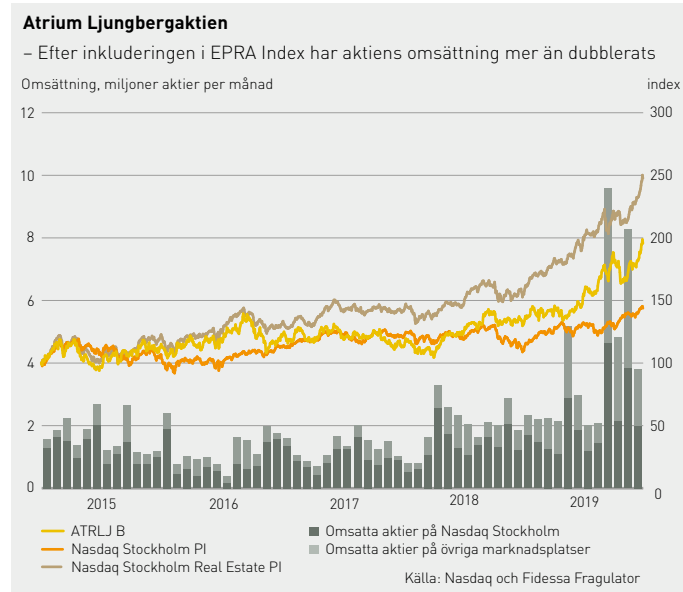
Atrium Ljungberg har anlitat Erik Penser Bank som likviditetsgarant i syfte att förbättra likviditeten i aktien. Erik Penser Bank har åtagit sig att dagligen ställa köp- och säljkurser för en aktievolym motsvarande 65 000 kronor och med en differens om maximalt en procent från säljkurs.

SUBSTANSVÄRDE EPRA NAV OCH EPRA NNNAV

Då Atrium Ljungbergs fastigheter är redovisade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget kapital. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) redovisas enligt EPRA:s riktlinjer, se noterna E.

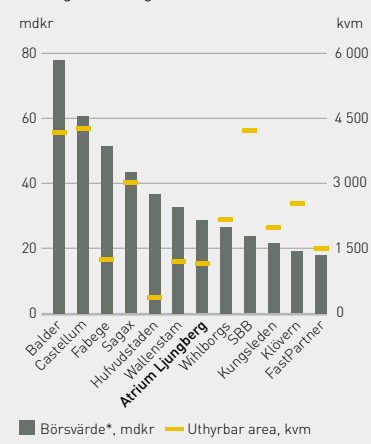
Atrium Ljungberg har en betydande projektportfölj där värdetillväxt skapas genom utveckling av egna byggrätter. Beräkning av långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) tar inte hänsyn till framtida värdepotential i projektportföljen. Läs mer om vår projektportfölj på sidorna 47–55.

Aktiekursen vid årets utgång motsvarade 105 procent (78) av långsiktigt substansvärde (EPRA NAV).



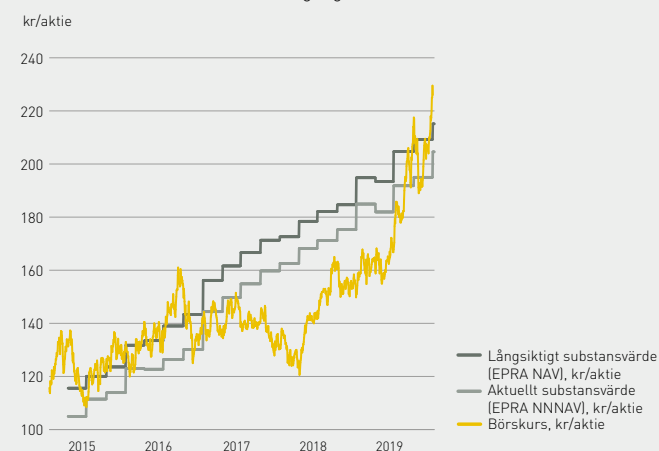
Börsvärde och uthyrbar area per 2019-12-31, de största börsnoterade fastighetsbolagen

– Atrium Ljungberg är ett av de största noterade fastighetsbolagen



Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) och börskurs

– Aktien handlades med en premie om fem procent mot långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av året



AKTIEN

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 2019 föreslås en utdelning på 5,00 kronor per aktie (4,85), vilket motsvarar en direktavkastning om 2,2 procent (3,2) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

ÄGARSTRUKTUR

Vid årsskiftet fanns det 6 078 kända aktieägare (5 575) i Atrium Ljungberg, vilket är en ökning med nio procent

jämfört med föregående år. De största ägarna är Konsumentföreningen Stockholm tillsammans med familjen Ljungberg och familjen Holmström, som tillsammans äger totalt 63,1 procent. Det utländska ägandet uppgick till 17 procent (15).

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

Atrium Ljungbergs styrelse fattade den 28 mars 2018 beslut om att inleda återköp av egna aktier. Syftet med programmet är att kunna säkerställa leveransen av aktier enligt koncernens optionsprogram samt att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Per den 31 december 2019 ägde bolaget 3 382 000 aktier (2 761 000) av serie B. Återköp har skett i intervallet 132,20–165,96 kronor per aktie.

Större aktieägare per 2019-12-31

	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Konsumentföreningen Stockholm	–	38 466	23,2	28,9
Familjen Ljungberg	2 190	27 066	29,5	22,0
Familjen Holmström	1 810	14 502	19,7	12,2
Carnegie fonder	–	9 018	5,4	6,8
Varma Pensionsförsäkringar	–	8 117	4,9	6,1
ODIN Fonder	–	2 234	1,3	1,7
AFA Försäkring	–	2 160	1,3	1,6
Vanguard	–	1 585	1,0	1,2
Margareta af Ugglas	–	1 445	0,9	1,1
Norges Bank	–	1 354	0,8	1,0
Övriga	–	19 892	12,0	14,9
Totalt utestående aktier	4 000	125 839	100	97,4
Återköpta aktier ¹⁾	–	3 382	–	2,5
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	100	100

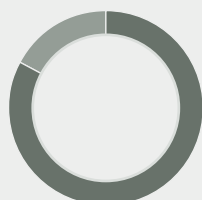
¹⁾ Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

Aktieägarstruktur per 2019-12-31

Storleksklass	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1–1 000	687 575	0,5	0,4	5 471	90,0
1 001–10 000	4 377 637	3,3	2,6	550	9,0
10 001–100 000	11 399 644	8,6	6,7	40	0,7
100 001–2 000 000	6 957 244	5,2	4,1	5	0,1
2 000 001–10 000 000	52 211 004	39,2	52,1	10	0,2
10 000 001–	53 580 908	40,2	31,7	2	0,0
Anonymt ägande	4 006 724	3,0	2,4	E/T	E/T
Totalt	133 220 736	100	100	6 078	100

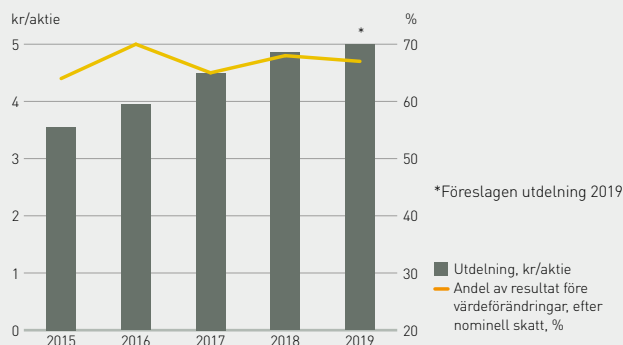
Ägare per land

– Utländska ägare har ökat till 17 procent



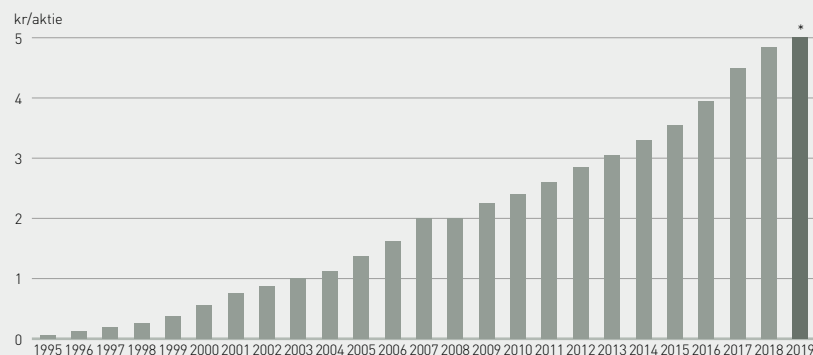
Utdelning och utdelningens andel

– Föreslagen utdelning om 5,00 kronor per aktie motsvarar 67 procent av resultat före värdeförändring efter nominell skatt



Historisk utdelning

– Aldrig sänkt utdelningen i kronor per aktie sedan börsintroduktionen



FINANSIELLA RAPPORTER



FINANSIELLA RAPPORTER 2019

Koncernens rapporter

Resultaträkning och övrigt totalresultat	109
Kommentarer till resultaträkning	110
Balansräkning	111
Kommentarer till balansräkning	112
Förändringar i eget kapital	113
Kassaflödesanalys	114
Kommentarer till kassaflödesanalys	114

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning och totalresultat	115
Kommentarer till räkningar	115
Balansräkning	116
Förändringar i eget kapital	117
Kassaflödesanalys	117

Noter

Förslag till vinstdisposition	162
Årsredovisningens undertecknande	163
Revisionsberättelse	164
Revisorns rapport över översiktlig granskning av Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	168

A	ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER	
A.1	Allmän information	118
A.2	Koncernredovisningen och dess upprättande	118
A.3	Nya standarder och tolkningar	119
A.4	Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft	120
A.5	Händelser efter balansdagen	120
A.6	Upplysningar om närstående	120
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER	121
IK.1	Intäkter och hyreskontrakt	122
IK.2	Central administration	122
IK.3	Segmentsredovisning	123
IK.4	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal – Atrium Ljungberg som leasetagare	124
IK.5	Personalkostnader	126
IK.6	Ersättning ledande befattningshavare	127
IK.7	Avskrivningar och nedskrivningar	128
IK.8	Projekt- och entreprenadverksamheten	128
IK.9	Orealiserad värdeförändring	128
S	SKATT	
S.1	Aktuell skatt	128
S.2	Uppskjuten skattefordran	130
S.3	Uppskjuten skatteskuld	130
T	TILLGÅNGAR	
T.1	Förvaltningsfastigheter	131
T.2	Goodwill	133
T.3	Materiella anläggningstillgångar	134
T.4	Kundfordringar	135
T.5	Övriga fordringar	135
T.6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135
T.7	Exploateringsfastigheter	135
OS	OPERATIVA SKULDER	
OS.1	Övriga långfristiga skulder	136
OS.2	Övriga skulder	136
OS.3	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136
OS.4	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	136

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

F.1	Kapitalstruktur	137
F.2	Finansiella instrument och riskhantering	138
F.3	Finansiella intäkter och kostnader	141
F.4	Kassaflöden från finansiella skulder	141

E EPRA NYCKELTAL

E.1	Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings / EPRA EPS)	143
E.2	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	143
E.3	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	143
E.4	EPRA Vakansgrad	144
E.5	Totala investeringar (CAPEX)	144

K KONCERNSTRUKTUR

K.1	Andelar i koncernbolag	144
K.2	Andelar i intresseföretag	145

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

MB.1	Moderbolagets redovisningsprinciper	148
MB.2	Moderbolagets resultat från andelar i koncernföretag	148
MB.3	Moderbolagets förvaltningsfastigheter	148
MB.4	Obeskattade reserver / bokslutsdispositioner	149
MB.5	Förslag till vinstdisposition	149

H HÅLLBARHET

H.1	Allmän information	149
H.2	Intressentdialog och väsentlighetsanalys	150
H.3	Externa initiativ och medlemskap	153
H.4	Energianvändning	153
H.5	Koldioxidutsläpp	155
H.6	Vatten	156
H.7	Certifierade byggnader	157
H.8	Gröna hyresavtal	157
H.9	Medarbetare	157
H.10	Direkt ekonomiskt värde och skatt	159
H.11	Antikorruption	160
H.12	Leverantörer	160
H.13	Styrelsens underskrifter	161
H.14	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	161

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	IK.1	2 577	2 412
Projekt- och entreprenadomsättning		233	217
Nettoomsättning	IK.3	2 811	2 629
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		-197	-186
Övriga driftskostnader		-202	-173
Förvaltningskostnader		-173	-157
Reparationer		-54	-58
Fastighetsskatt		-174	-150
Tomträttsavgälder	IK.4	-	-27
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-11	-12
	IK.4-7	-810	-764
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-276	-246
Bruttoresultat	IK.3	1 724	1 619
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)		1 767	1 648
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	IK.8	-43	-29
Central administration fastighetsförvaltning		-80	-73
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet		-16	-30
	IK.2	-96	-103
Finansiella intäkter	F.3	2	1
Finansiella kostnader	F.3	-362	-303
Tomträttsavgälder		-34	-
		-395	-302
Resultat före värdeförändringar		1 234	1 214
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	T.1 IK.9	2 283	2 516
Fastigheter, realiserade	T.1	73	121
Derivat, orealiserade	F.2	-90	-70
Derivat, realiserade	F.2	-50	1
		2 216	2 568
Resultat före skatt		3 450	3 781
Aktuell skatt	S.1	-63	-35
Uppskjuten skatt	S.1-3	-580	-294
		-643	-329
Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 807	3 453
Resultat per aktie, kr		21,59	26,15
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental		130 005	132 019

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Årets resultat		2 807	3 453
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Kassaflödessäkringar	F.2	16	16
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	S.3	-3	-3
Summa övrigt totalresultat		13	13
Summa totalresultat för året, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 819	3 466

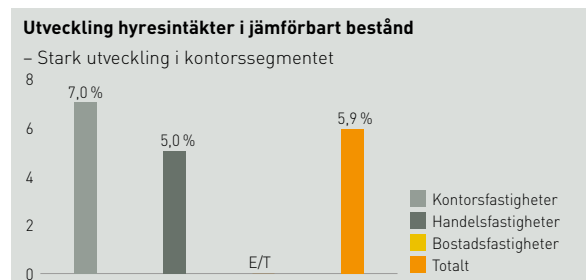
KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för året en nettoomsättning som ökade till 2 811 mkr [2 629] varav hyresintäkter utgjorde 2 577 mkr [2 412]. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,9 procent [2,9], där kontorsfastigheter ökade med 7,0 procent och handelsfastigheter med 5,0 procent. Ökningen förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar och högre tillägg för fastighetsskatt. Utvecklingen av hyresintäkter i handelsfastigheter beror främst på färdigställande av utbyggnaden i Gränbystaden samt uthyrda vakanser från föregående år. Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent [95] inklusive projektfastigheter. Kontrakterad årshyra uppgick vid årets slut till 2 578 mkr [2 483]. Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 4 mkr [5].

Utveckling hyresintäkter	2019	2018	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 223	2 099	5,9
Engångsersättningar	4	5	
Projektfastigheter	184	117	
Förvärvade fastigheter	127	14	
Sålda fastigheter	39	177	
Hyresintäkter	2 577	2 412	6,9

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid årets utgång 38 565 mkr [36 085], motsvarande 79 procent av fastighetsportföljens totala värde.



FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till –810 mkr [–764] och till –844 mkr [–764] exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. För jämförbart bestånd, exklusive effekterna av IFRS 16, har fastighetskostnaderna ökat med 11,1 procent. Ökningen i fastighetskostnaderna förklaras delvis av ökade kostnader för fastighetsskatt, några kundförluster, förvaltningskostnader och elkostnader.

Utveckling fastighetskostnader	2019	2018	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–730	–657	11,1
Projektfastigheter	–59	–46	
Förvärvade fastigheter	–41	–9	
Sålda fastigheter	–14	–52	
Kostnader fastighetsförvaltningen	–844	–764	10,5

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 1 767 mkr [1 648] och till 1 733 mkr [1 648] exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. Ökningen beror främst på färdigställande av projektfastigheter med inflyttning av hyresgäster samt på nyuthyrningar och omförhandlingar i kontorsfastigheter.

För jämförbart bestånd, exklusive effekterna av IFRS 16, har bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen ökat med 3,6 procent i jämförelse med föregående år. Ökningen beror främst på nyuthyrningar och omförhandlingar men har påverkats negativt av ökade fastighetskostnader främst på grund av fastighetsskatt, kundförluster, förvaltningskostnader och elkostnader.

Överskottsgraden minskade till 67 procent [68], på grund av avyttrade fastigheter med relativt sett högre överskottsgrader och ökade fastighetskostnader.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till –43 mkr [–29]. Det minskade bruttoresultatet förklaras främst av lägre bruttoresultat i TL Bygg.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till –80 mkr [–73] och ökade på grund av satsningar på bolagets framtida tillväxt. Kostnaden för central administration projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till –16 mkr [–30] och minskningen beror främst på uppstartskostnader föregående år för den ny-tillkomna bostadsrättsaffären.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick till –362 mkr [–303] exklusive tomträttsavgälder. Ökningen beror främst på ökade räntebärande skulder och under året högre rörlig ränta. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,6 procent [1,6].

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 283 mkr [2 516] och förklaras av tabellen nedan.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2019	2018
Förändrade avkastningskrav	1 271	487
Förändrade driftnetton m.m.	936	2 029
Byggrätter	76	–
Summa	2 283	2 516

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 73 mkr [121] främst hänförligt till försäljningen av bostäder i Kolding 1 och Kolding 2 i Kista.

Derivatportföljen bestod vid årets slut av 12 296 mkr [9 296] i ränteswappar och valutaswappar med förfall mellan 2021 och 2030. Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick för året till –90 mkr [–70] till följd av lägre marknadsräntor. Realiserade värdeförändringar derivat uppgick till –50 mkr [1] vilket är kopplat till omstrukturering av räntederivat i slutet av året.

SKATT

Årets aktuella skatt uppgick till –63 mkr [–35] och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Uppskjuten skatt uppgick till –580 mkr [–294] och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter, försäljningar av fastigheter och derivat. Jämförelseåret har påverkats av sänkt skattesats från 22,0 till 20,6 procent.

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 1 234 mkr [1 214], en ökning med 1,6 procent. Årets resultat uppgick till 2 807 mkr [3 453], vilket motsvarar 21,59 kr/aktie [26,15].

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	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	T.1	47 513	43 310
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	IK.4	1 305	–
Materiella anläggningstillgångar	T.3	36	32
Goodwill	T.2	225	225
Andelar i intresseföretag	KS.2	5	0
Uppskjuten skattefordran	S.2	0	2
Derivat	F.2	82	–
Andra långfristiga fordringar		33	10
Summa anläggningstillgångar		49 198	43 579
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	T.7	997	891
Kundfordringar	T.4	148	104
Övriga fordringar	T.5	96	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T.6	168	126
Likvida medel	F.1–2	457	335
Summa omsättningstillgångar		1 865	1 549
Summa tillgångar		51 062	45 128

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333	333
Övrigt tillskjutet kapital		3 960	3 960
Reserver		–13	–26
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		18 506	16 429
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		22 784	20 696
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	S.3	5 106	4 598
Långfristiga räntebärande skulder	F.1–2	20 211	18 506
Långfristig skuld finansiell leasing		1 305	–
Derivat	F.2	348	349
Övriga långfristiga skulder	OS.1	222	202
Summa långfristiga skulder		27 193	23 655
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		205	208
Skatteskulder		40	3
Övriga skulder	OS.2	81	91
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS.3	760	475
Summa kortfristiga skulder		1 086	777
Summa eget kapital och skulder		51 062	45 128

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 47 513 mkr (43 310). Byggrätter och mark ingår med 423 mkr (877). Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 704 mkr (1 738). Under året har tillträde skett av 14 fastigheter i Slakthusområdet i Stockholm. Tillträde har även skett av fastigheten Barkarby 2:64, marken till projekt Barkarby i Järfälla. Under året har även lagfartskostnad betalats för förvärvet av fastigheten Molekylen 1, marken till projektet Life City i Hagastaden. Under året har frånträde skett av tomträtterna till bostadsfastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista. Årets orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 2 283 mkr (2 516).

Förändring av förvaltningsfastigheter (exklusive Nyttjanderättstillgång, tomträtter)

mkr	2019	2018
Verkligt värde vid periodens början	43 310	39 991
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	1 174	1 727
Försäljning	-1 031	-2 662
Investeringar i egna fastigheter	1 704	1 738
Orealiserade värdeförändringar	2 283	2 516
Övrigt	73	–
Verkligt värde vid periodens slut	47 513	43 310

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 225 mkr (225).

Vid årets ingång redovisades en uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag om 2 mkr. Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott per 2019-12-31 uppgår till 0 mkr.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 457 mkr (335). Resterande omsättningstillgångar har ökat med 194 mkr, varav 106 mkr är hänförligt till exploateringsfastigheter.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheterna redovisas till det lägsta av nedlagda kostnader och bedömt nettoförsäljningsvärde. Investeringar i bostadsrättsprojekt uppgick till 106 mkr (21).

Exploateringsfastigheter

mkr	2019	2018
Vid periodens början	891	870
Investeringar i bostadsrättsprojekt	106	21
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	997	891
Fastighetsbestånd totalt	48 509	44 200

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick på balansdagen till 22 784 mkr (20 696) vilket motsvarar 175,48 kr/aktie (158,64). Förändringen i eget kapital förklaras främst av årets resultat uppgående till 2 807 mkr. Säkringsreserven har minskat med 13 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 99 mkr (396).

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman i mars 2019 uppgick till 631 mkr (599). Soliditeten uppgick vid årets slut till 45,8 procent (45,9). Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) uppgick till 204,57 kr/aktie (184,93).

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 2019-12-31 uppgick till 5 106 mkr (4 598). Förändringen jämfört med föregående år är hänförlig till orealiserade 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 143–144.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgick vid årsskiftet till 20 211 mkr (18 506), en nettoökning om 1 705 mkr. Upptagande av nya lån avser finansiering av investeringar och förvärv.

Genomsnittliga löptiden för kapitalbindningen var 4,3 år (4,6). Genomsnittliga löptiden för räntebindningen var 5,4 år (4,1). Belåningsgraden uppgick till 41,7 procent (41,9).

Marknadsvärde derivat uppgick vid årsskiftet till -266 mkr (-349).

Atrium Ljungbergs finansiering beskrivs mer detaljerat på sidorna 93–95.

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 2018	333	3 960	-39	13 970	18 223
Årets resultat				3 453	3 453
Övrigt totalresultat			13		13
Förvärv av egna aktier				-396	-396
Erhållna optionspremier				1	1
Utdelning, 4,50 kr/aktie				-599	-599
Utgående balans per 31 december 2018	333	3 960	-26	16 430	20 696
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	18 507	22 784

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 621 000 (2 761 000) aktier av serie B och äger vid årets utgång 3 382 000 aktier av serie B. Vid årets utgång uppgick antalet utestående aktier till 129 838 736 (130 459 736). Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för 2019-01-01–2019-12-31 uppgick till 130 005 440 (132 018 709). Aktiens kvotvärde uppgick till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Resultat före skatt		3 450	3 781
Återföring av- och nedskrivningar	IK.7	13	11
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-73	-121
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	T.1	-2 283	-2 516
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	F.2	50	-1
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		90	70
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-62	17
Betald skatt		-27	-14
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 158	1 228
Nettoförändring av rörelsekapital		192	32
Förändring av rörelsekapital		192	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 350	1 260
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	T.1	-1 174	-2 159
Om- och nybyggnad av fastigheter	T.1	-1 810	-1 758
Försäljning av fastigheter		1 031	3 582
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-5	0
Inköp maskiner och inventarier		-17	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 975	-348
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		20	10
Upptagna lån	F.1	5 709	5 867
Amortering av skuld	F.1	-4 016	-5 612
Lösen av derivat	F.2	-235	-191
Återköp egna aktier		-631	-396
Utbetald utdelning		-99	-599
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	F.4	748	-920
Årets kassaflöde		122	-9
Likvida medel vid årets början		335	344
Likvida medel vid årets slut		457	335
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		2	1
Betald ränta uppgick till		-362	-303
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		457	335

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 350 mkr (1 260), vilket motsvarar 10,38 kr/aktie (9,54). Det högre kassaflödet jämfört med föregående år förklaras främst av ökad nettoförändring av rörelsekapital.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -1 975 mkr (-348) hänförligt till förvärv och investeringar i egna fastigheter samt försäljning av Kolding 1 och Kolding 2 i Kista. Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 748 mkr (-920) till följd av upplåning hänförligt till förvärv och investeringar, amortering av skuld och återköp av egna aktier.

Tillgänglig likviditet uppgick vid årsskiftet till 3 033 mkr (3 495), och utgjordes av banktillgodohavanden om 457 mkr (335), outnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 2 276 mkr (2 860) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Hyresintäkter	IK.1	144	176
Förvaltningsintäkter		328	300
Nettoomsättning		472	476
Fastighetskostnader	IK.4	-53	-61
Förvaltnings- och administrationskostnader	IK.5-6	-400	-364
Realisationsresultat försäljning fastigheter	IK.7	-184	-72
Avskrivningar		-20	-21
Rörelseresultat	A.5 IK.4	-186	-42
Resultat från andelar i koncernbolag	MB.2	1419	500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	F.3	597	565
Räntekostnader och liknande resultatposter	F.3	-989	-574
		1 028	491
Resultat efter finansiella poster		842	449
Bokslutsdispositioner	MB.4	29	185
Resultat före skatt		870	634
Aktuell skatt	S.1	-6	-35
Uppskjuten skatt	S.1-3	91	12
		85	-23
Årets resultat		955	611

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MODERBOLAGET

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Årets resultat enligt resultaträkningen	955	611
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	955	611
Utdelning per aktie, kr (2019 föreslagen)	5,00	4,85

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

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

Nettoomsättningen uppgick till 472 mkr (476). Hyresintäkterna minskade på grund av frånträde av fastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Kista, den 30 september 2019. Förvaltningsintäkterna ökade på grund av ökad försäljning av förvaltningstjänster till bolag inom koncernen. Förvaltnings- och administrationskostnader ökade på grund av fler antal anställda. Rörelseresultatet uppgick till -186 mkr (-42). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 842 mkr (449) och har främst påverkats av högre utdelningar från dotterbolag. Utdelningar från dotterbolag uppgick till 1 419 mkr (500). Räntebärande skulder uppgick till 15 988 mkr (14 483). Dessa medel finansierar bolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 121 mkr (274). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 373 mkr (-13) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -381 mkr (-247). Årets kassaflöde uppgick till 112 mkr (14). Likvida medel uppgick vid årets utgång till 395 mkr (283).

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	T.1 MB.3	904	1 486
Maskiner och inventarier	T.3	17	12
Summa materiella anläggningstillgångar		922	1 498
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	KS.1 MB.2	963	945
Uppskjuten skattefordran	S.3	68	–
Övriga långfristiga fordringar		32	11
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 062	956
Summa anläggningstillgångar		1 984	2 454
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	T.4	2	2
Fordringar hos koncernbolag	A.5	21 698	19 405
Skattefordringar		25	4
Övriga fordringar	T.5	22	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T.6	23	32
Likvida medel	F.2	395	283
Summa omsättningstillgångar		22 165	19 734
Summa tillgångar		24 150	22 188

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333	333
Reservfond		265	265
		598	598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 948	3 948
Balanserad vinst		2 104	2 224
Årets resultat		955	611
		7 007	6 782
Summa eget kapital		7 606	7 381
Obeskattade reserver	MB.4	8	61
Avsättningar			
Pensionsskuld		16	13
Uppskjuten skatteskuld	S.3	63	86
Summa avsättningar		79	99
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	F.1–2	15 988	14 483
Derivat	F.2	348	–
Övriga långfristiga skulder	OS.1	1	5
Summa långfristiga skulder		16 337	14 488
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26	34
Övriga skulder	OS.2	12	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS.3	83	77
Summa kortfristiga skulder		120	159
Summa eget kapital och skulder		24 150	22 188

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018	333	265	3 948	3 218	7 764
Årets resultat				611	611
Erhållna optionspremier				1	1
Återköp egna aktier				-396	-396
Utdelning, 4,50 kr/aktie				-599	-599
Utgående balans per 31 december 2018	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

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 3 382 000 (2 761 000) egna aktier av serie B. Vid årets utgång uppgick antalet utestående aktier till 129 838 736 (130 459 736). Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för 2019 uppgick till 130 005 440 (132 018 709). Aktiens kvotvärde uppgick till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

Belopp mkr	Not	2019	2018
Resultat före skatt		870	634
Återföring av- och nedskrivningar	IK.7	20	20
Realisationsresultat		184	72
Ej erhållna utdelningar från dotterbolag	MB.2	-1 419	-500
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	MB.4	629	-185
Betald skatt		-118	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		166	29
Nettoförändring av rörelsekapital		-46	245
Förändring av rörelsekapital		-46	245
Kassaflöde från den löpande verksamheten		121	274
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		-7	-8
Om- och nybyggnad av fastigheter	MB.3	-36	-64
Försäljning av fastigheter		416	59
Kassaflöde från investeringsverksamheten		373	-13
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	F.4		
Förändring av övriga långfristiga skulder		-4	-15
Förändring av fordringar hos koncernbolag		-915	3 393
Förändring av skulder till koncernbolag		-	-1 944
Upptagna lån	F.1	5 501	4 714
Amortering av skuld	F.1	-3 999	-5 400
Lösen av derivat		-235	-
Utbetald utdelning		-631	-599
Återköp egna aktier		-99	-396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-381	-247
Årets kassaflöde		112	14
Likvida medel vid årets början		283	269
Likvida medel vid årets slut		395	283
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		597	565
Betald ränta uppgick till		-407	-574
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		395	283

TILLÄGGSINFORMATION – NOTER

A ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSREGLER

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, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader främst i storstadsregioner, samt bedriva projekt- och entreprenadverksamhet. Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2019 har den 6 februari 2020 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 25 mars 2020.

A.2 KONCERNREDOVISNINGEN OCH DESS UPPRÄTTANDE

KONCERNREDOVISNING OMFATTNING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Atrium Ljungberg AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande har moderbolaget när det är exponerat 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 normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna. Bestämmande inflytande 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 transaktionen ägde rum, det vill säga när bestämmande 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 Committee per den 31 december 2019. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

I de fall dotterföretagens tillämpade redovisningsprinciper avviker från koncernens, justeras dotterföretagens redovisning för att denna ska följa samma principer som tillämpas av övriga koncernföretag.

Interna transaktioner mellan koncernföretagen och koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffnings-

värden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderas och redovisas till verkligt värde. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Den funktionella valutan för moderbolaget 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 ett 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 verksamhet/rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv.

Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgör endast av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet i de flesta fall som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Förvärv av en självständig verksamhet utgör således ett rörelseförvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden. Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas skillnaden som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde beräknat enligt ovan, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

INTRESSEFÖRETAG

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.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och bolagsledning gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna 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. 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 kontraktstidpunkten, 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****IFRS 16 Leasingavtal**

IFRS 16 Leasingavtal tillämpas av koncernen från och med 1 januari 2019 och ersätter IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden.

Effekten av införandet av IFRS 16 innebär att per den 1 januari 2019 redovisas en nyttjanderättstillgång och en leasingsskuld uppgående till 1 113 mkr i balansräkningen hänförliga till tomträtter. Resultaträkningen har påverkats genom att tomträttsavgälderna omklassificerats från Kostnader fastighetsförvaltning till Finansnetto, tomträttsavgälderna som betalas redovisas i sin helhet som en räntekostnad då dessa avtal betraktas som eviga avtal. Kassaflödesanalyserna har inte påverkats av införandet av IFRS 16 då kassaflödesanalyserna utgår från Resultat före värdeförändringar.

Atrium Ljungberg har valt att återföra effekten av införande av IFRS 16 vid beräkningen av de alternativa nyckeltalen som presenteras i årsredovisningen, detta har medfört att vissa definitioner av nyckeltal har ändrats, se vidare under sidorna 181–183.

Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingsskuld i balansräkningen. Undantagna avtal består i allt väsentligt av bilar och kontorsmaskiner.

För tillämpade redovisningsprinciper kopplade till IFRS 16 och ytterligare upplysningar kopplade leasingavtal se not IK.4.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

A.4 NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT**Ändringar i IAS 1**

IAS 1 kräver att bolag upplyser om "signifikanta" redovisningsprinciper. IASB föreslår att referensen signifikant ersätts med krav på att upplysa om "väsentliga" redovisningsprinciper i syfte att förtydliga var gränsen går för vilka upplysningar som ska lämnas. IASB föreslår även att IAS 1 ska kompletteras med en vägledning som ska hjälpa företag att förstå vad som gör en redovisningsprincip väsentlig. Då Atrium Ljungbergs upplysningar bedöms som väsentliga kommer ändringarna inte att påverka redovisningsprinciperna.

Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020.

Ändringar i IFRS 3

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3. Bland annat innebär ändringarna att ett företag kan välja att utföra ett "concentration test" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. De ändringar som införs i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv jämfört med nuvarande vägledning. 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.

Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020.

A.5 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 7 februari kom Atrium Ljungberg överens med Stockholms stad om att lämna tillbaka markanvisningen Hamnmästaren om cirka 20 000 kmv BTA i Slussen. Som kompensation för den återlämnade markanvisningen erhöll bolaget nya markanvisningar i Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet. I Slussen erhölls markanvisningar dels för den nya handelsplatsen om 8 000 kvadratmeter LOA och dels för ett hotell vid Södermalmstorg om cirka 4 500 kvadratmeter BTA. I Hagastaden erhölls anvisningar dels för kontor om cirka 23 000 kvadratmeter BTA och dels för cirka 310 lägenheter. Slutligen erhölls en markanvisning i Slakthusområdet för kontor och hotell om cirka 4 000 kvadratmeter BTA. Den totala investeringen för de nya projekten bedöms till cirka fem miljarder kronor mellan åren 2023–2030.

Avtalet är villkorat av beslut i kommunfullmäktige i Stockholms stad som beräknas antas i andra kvartalet 2020.

A.6 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

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 bestydanse inflytande.
- Våra huvudägare; Konsumentföreningen Stockholm, Familjen Ljungberg med bolag och Familjen Holmström med bolag.

TRANSAKTIONER OCH MELLANHAVANDEN MELLAN MODERBOLAGET OCH ANDRA KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	2019	2018
Försäljning till dotterbolag	311	317
Inköp från dotterbolag	–15	–34
Ränteintäkter från dotterbolag	587	561
Utdelningar från dotterbolag	1 419	500
Räntekostnader till dotterbolag	–118	–93
Fordringar på närstående (koncernbolag)	21 698	19 405
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 fastighetsskatt, el och värme. Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. 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 avtalstillgång 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 avtalsskuld 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 kontraktstidpunkten, då fastighetsförsäljningsavtal vanligtvis starkt begränsar säljarens möjlighet att vidta några förvaltningsåtgärder avseende befintliga eller nya hyresgäster samt ombyggnationer från och med kontraktsdagen. 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.

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 leasegivare 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 tomt-rättsavtal 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 tomt-rättsavtal 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.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

IK.1 INTÄKTER OCH HYRESKONTRAKT

Den kontrakterade årshyran, inklusive omsättningsbaserad hyra, uppgick per 2020-01-01 till 2 585 mkr (2 483) i koncernen, varav 74 mkr (247) i moderbolaget.

Förfallostruktur hyreskontrakt	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, %	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, %
2020	418	16	23	31
2021	493	19	8	11
2022	500	19	6	8
2023	446	17	15	20
2024	251	10	7	10
2025 och senare	365	14	1	1
Bostäder	57	2	2	2
Garage/parkering	56	2	12	17
Totalt	2 585	100	74	100

	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Uthyrningsgrad 2020-01-01			
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

¹⁾ Exklusive garage.

	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Uthyrningsgrad 2019-01-01			
Kontor	1 158	2 678	95
Handel	945	3 789	95
Övrigt	226	1 933	94
Bostad	86	1 432	100
Garage/parkering	54	–	93
Affärsområde Fastighet	2 470	2 812	95
Projektfastigheter	167		85
Totalt	2 637		95

¹⁾ Exklusive garage.

I hyreskontrakt avseende handelsytor förekommer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med ett tillägg beroende på butikens omsättning. 34 mkr (21) av bolagets totala kontrakterade årshyra utgörs av uppskattade omsättningstillägg utöver minimihyran, motsvarande en (1) procent.

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.

ERSÄTTNING TILL REVISORER

I central administration ingår även ersättning till revisorer, se tabell nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
Arvoden och kostnadsersättning till revisorer	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB				
– Revisionsuppdrag	–	2	–	1
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	0	–	0
– Skatterådgivning	–	0	–	0
Totalt	–	2	–	1
PWC				
– Revisionsuppdrag	2	–	1	–
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1	–	0	–
– Skatterådgivning	0	–	0	–
Totalt	3	–	2	–

Med revisionsuppdraget avses revisorns 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 kvalitetssäkrings-tjänster samt rådgivning eller annat biträde som föranleds 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.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

IK.3 SEGMENTSRAPPORTERING

REDOVISNINGSPRINCIPER

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högsta verkställande beslutsfattaren, vilken bedöms vara moderbolagets vd. Koncernen styrs utifrån resultatmålet 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% 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	
Belopp i mkr	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	2 595	2 424							-17	-12	2 577	2 412
Projekt- och entreprenadomsättning			17	9	553	593	570	602	-337	-385	233	217
Nettoomsättning	2 595	2 424	17	9	553	593	570	602	-354	-397	2 811	2 629
Kostnader fastighetsförvaltning	-821	-770							11	7	-810	-764
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader			-47	-52	-526	-561	-574	-613	298	367	-276	-246
Bruttoresultat	1 773	1 654	-30	-43	27	32	-3	-11	-46	-23	1 724	1 619
Central administration	-80	-73	-6	-11	-12	-24	-17	-35	2	5	-96	-103
Finansiella intäkter och kostnader									-395	-302	-395	-302
Resultat före värdeförändringar	1 693	1 581	-36	-54	15	8	-21	-47	-439	-320	1 234	1 214
Värdeförändringar ^{2) 3)}	2 355	2 637							-139	-69	2 216	2 568
Skatt									-643	-329	-643	-329
Periodens resultat	4 048	4 217	-36	-54	15	8	-21	-47	-1 221	-718	2 807	3 453
Investeringar och förvärv	2 951	3 464	106	21	0		106	21	22		3 079	3 485

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

²⁾ Fastigheter realiserade 2 283 mkr (2 516). Fastigheter realiserade 73 mkr (121).

³⁾ Realiserade värdeförändringar derivat -90 mkr (-70). Realiserade värdeförändringar derivat -50 mkr (1).

Intäktslag per segment	Fastigheter		Projektutveckling		TL Bygg		Projekt- och entreprenadverksamhet		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
Belopp i mkr	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	2 595	2 424							-17	-12	2 577	2 412
Projekt- och entreprenadomsättning												
varav Totalentreprenad, fast pris					91	227	91	227	-3	-114	87	113
varav Totalentreprenad, löpande räkning					248	72	248	72	-240	-44	8	28
varav Utförandentreprenad, fast pris					21	282	21	282		-223	21	59
varav Utförandentreprenad, löpande räkning					193	12	193	12	-77	-7	116	5
varav Övrigt			17	12			17	12	-17		-	12
Summa Projekt- och entreprenadomsättning			17	12	553	593	570	605	-337	-388	233	217
Summa Nettoomsättning	2 595	2 424	17	12	553	593	570	605	-354	-400	2 811	2 629

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

IK.4 TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL – ATRIUM LJUNGBERG SOM LEASETAGARE**REDOVISNINGSPRINCIPER 2019 KONCERNEN**

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal. Övriga leasingavtal består av bilar, 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 leasingskuld redovisas således i balansräkningen. Atrium Ljungberg tillämpar inte IFRS 16 för avtal kopplade till immateriella tillgångar.

En nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld hänförliga till tomträtter redovisas i balansräkningen. Tomträtter 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 tomträttsavgäld. 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". En långfristig skuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter respektive leasingskuld den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen vilket normalt sker på tillträdesdagen för fastighet.

I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

REDOVISNINGSPRINCIPER 2019 MODERBOLAGET

IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2, (IFRS 16 Leasingavtal p. 2–12). Vilket då moderföretaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal hänförliga till tomträttsavtal 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 121.

REDOVISNINGSPRINCIPER 2018 KONCERNEN

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing beroende på om de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal. Betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs i rapporten över totalresultat linjärt över leasingperioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER 2018 MODERBOLAGET

I moderbolaget klassificeras samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal och betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

LEASINGAVTAL 2019 KONCERNEN**Tomträttsavtal 2019**

Nyttjanderättstillgångar, tomträtter är per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. Utöver tomträttsavtalen 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 tomträtter framgår i nedan tabell:

Nyttjanderättstillgång, tomträtter	2019
Periodens början (införande av IFRS 16)	1 113
Förvärv	209
Försäljning	–70
Förändring tomträttsavgälder	53
Verkligt värde tomträtter vid periodens slut	1 305

Räntekostnader för leasingskulder uppgår under 2019 till 34 mkr.

Avtalsenliga odiskonterade kassaflöden hänförliga till leasingskulder utgörs av, per 2019-12-31, en årlig tomträttsavgäld om 37 mkr som betalas årligen i evig tid. Den årliga tomträttsavgälden som ska betalas kommer i framtiden att påverkas av ändringar i tomträttsavgälden.

Det totala kassautflödet hänförligt till leasingavtal avseende tomträtter uppgick för 2019 till 36 mkr.

Koncernen är inte förbundna till några leasingavtal som ännu inte påbörjats och som skulle innebära framtida kassaflöden.

Övriga leasingavtal 2019

Övriga leasingavtal innefattar avtal där den underliggande tillgången har lågt värde. Kostnad för leasing av tillgångar av lågt värde uppgår till 6 mkr för 2019.

Det totala kassaflödet hänförligt till övriga leasingavtal uppgick för 2019 till 6 mkr.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

IK.4 TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL – ATRIUM LJUNGBERG SOM LEASETAGARE, forts.

LEASINGAVTAL 2018 KONCERNEN

Tomträttsavtal 2018

Kostnader för tomträttsavgälder uppgick 2018 till 27 mkr.

Förfallostruktur leasingbetalningar per 2018-12-31	Koncernen	
	Avgäld, mkr	Andel, %
2019	27	2
2020	27	2
2021	27	2
2022	27	2
2023 och senare	1 005	92
Totalt	1 113	100

Övriga leasingavtal 2018

Tecknade leasingavtal avsåg i huvudsak bilar och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom 3 år. Av dessa uppgick 2018 års leasingkostnader till 13 mkr, återstående kostnader under löptiden uppgick per 2018-12-31 till 21 mkr.

EFFEKT AV ÖVERGÅNG TILL IFRS 16 LEASINGAVTAL

Effekt av övergång till IFRS 16 beskrivs i avsnitt A.3. Nedan visas en avstämning mellan det åtagande avseende operationella leasingavtal som beskrevs i 2018 års årsredovisning och den leasingskuld som redovisas den 1 januari 2019.

Avstämning åtaganden operationell leasing

Åtaganden för operationell leasing den 31 december 2018	1 134
Avtal avseende korttidsleasing som kostnadsförs	–
Avtal avseende leasing av tillgångar till lågt värde som kostandsförs	–21
Variabla leasingavgifter hänförliga till index eller tariffer	–
Leasingskuld den 1 januari 2019	1 113

LEASINGAVTAL MODERBOLAGET 2018 OCH 2019

I moderbolaget återfinns leasingavtal i form av tomträttsavtal samt leasingavtal avseende i huvudsak fordon och kontorsmaskiner.

Tomträttsavtal

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 6 mkr (7).

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

Förfallostruktur leasingbetalningar per 2018-12-31	Moderbolaget	
	Avgäld, mkr	Andel, %
2019	7	3
2020	7	3
2021	7	3
2022	7	3
2023 och senare	177	88
Totalt	205	100

Övriga leasingavtal

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak lokalyror, bilar och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 18 mkr (17), återstående kostnader under löptiden uppgår till 61 mkr (56).

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

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	
	2019	2018	2019	2018
Vd, styrelse och ledande befattningshavare				
Löner	20 272	19 442	20 272	19 442
Sociala kostnader	7 593	7 272	7 593	7 272
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	5 044	4 797	5 044	4 797
Övriga				
Löner	176 748	155 825	115 906	102 165
Sociala kostnader	57 049	54 389	36 418	35 575
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	27 552	24 460	20 799	18 971
Totalt	294 257	266 185	206 032	188 222

PENSIONER

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 9 mkr (8). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (142).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, 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.

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 kapital-instrument (teckningsoptioner). Optionerna har getts ut till ett pris under marknadsvärdet vid teckningstillfället, där priset delvis beror på om den anställda 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 inlösen perioden 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.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

IK.6 ERSÄTTNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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 gäller från och med årsstämman 2020 och har beaktats i förslaget till riktlinjer för 2020. 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 lånesubven-

tionsprogram 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 uppsägnings-tid 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, 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 102.

Ersättning till vd, styrelse och övriga ledande befattningshavare

kkr	Styrelsearvode/grundlön		Övrig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Styrelsens ordförande										
Johan Ljungberg	440	440	–	–	–	–	–	–	440	440
Övriga styrelseledamöter										
Conny Fogelström	220	–	–	–	–	–	–	–	220	–
Anna Hallberg	110	220	–	–	–	–	–	–	110	220
Sara Laurell	220	220	–	–	–	–	–	–	220	220
Simon de Château	220	220	–	–	–	–	–	–	220	220
Erik Langby	220	220	–	–	–	–	–	–	220	220
Sune Dahlqvist	–	220	–	–	–	–	–	–	–	220
	1 430	1 540	–	–	–	–	–	–	1 430	1 540
Vd Annica Ånäs	6 139	5 847	–	–	185	39	2 039	1 914	8 363	7 800
Övriga ledande befattningshavare	12 045	11 701	76	96	397	219	3 005	2 883	15 523	14 899
Summa	18 184	17 548	76	96	582	258	5 044	4 797	23 886	22 699

NOTER

A

IK

S

T

OS

F

E

K

MB

H

IK.7 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2019
Avskrivningar i förvaltning och produktion				
Förvaltningsfastigheter	–	–	15	17
Maskiner och inventarier	8	7	0	0
	8	7	15	17
Avskrivningar i central administration				
Maskiner och inventarier	6	5	5	4
Totalt	13	11	20	21

IK.8 PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Bruttoresultat TL Bygg AB	4	13	–	–
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	–47	–42	–38	–30
Totalt	–43	–29	–38	–30

PÅGÅENDE ENTREPRENADAVTAL

På balansdagen uppgår uppdragsutgifter inklusive redovisade vinster på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 213 mkr (186). Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 5 mkr (5).

IK.9 OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2019	2018
Förändrade avkastningskrav	1 271	487
Förändrade driftnetton m.m.	935	2 029
Byggrätter	76	–
Summa	2 283	2 516

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	
Koncernen, mkr	2019	2018	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	3 450	3 781	–	–
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–577	–467	577	467
investeringar	–250	–307	250	307
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–2 283	–2 516	2 283	2 516
värdeförändringar fastigheter, realiserade	–73	–121	73	121
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	90	70	–90	–70
värdeförändringar finansiella instrument, realiserade	50	–191	–50	191
koncernmässig aktivering av låneutgifter	–13	–16	13	16
koncernmässig internvinst	23	18	–23	–18
Övriga skattemässiga justeringar	–114	–62	392	135
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	303	190	3 424	3 665
Förändring av underskottsavdrag	–9	–29	2	18
Skattepliktigt resultat	295	161	3 426	3 682
Därav 21,4 % aktuell skatt/20,6 % uppskjuten skatt	–63	–35	–706	–759
Återföring uppskjuten skatt sålda fastigheter	–	–	126	147
Effekt av ändrad skattesats	–	–	–	318
Redovisad skattekostnad	–63	–35	–580	–294

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

S.1 AKTUELL SKATT, forts.

Skatteberäkning	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2019	2018	2019	2018
Moderbolaget, mkr				
Redovisat resultat före skatt	870	634	–	–
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	–15	–44	15	44
Resultat från andelar koncernbolag	–1 232	–500	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	400	72	–451	–
Skattepliktigt resultat	23	162	–436	44
Därav 22 % aktuell skatt/20,6 % uppskjuten skatt	–5	–35	91	–9
Justering skatter avseende tidigare år	–1	–	–	21
Redovisad skattekostnad	–6	–35	91	12

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 valt att beräkna den uppskjutna skatteskulden på den lägre skattesatsen då skatteskulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020. 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 resultatutjämning 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 byggnadsprojekt 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 byggnadsrespektive 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 som Atrium Ljungberg ingått redovisas från 1 januari 2019 till verkligt värde även i moderbolaget då RFR 2 anger att negativt värde på derivat ska redovisas även 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 outnyttjade 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 outnyttjade skattemässiga underskott från tidigare år i fastighetsbolag som har förvärvats av Atrium Ljungberg.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Avstämning skattekostnad				
Resultat före skatt	3 450	3 781	870	634
Nominell skattesats, 21,4 %/22,0 %	–738	–832	–186	–139
Skatteeffekt avseende				
övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	107	52	8	110
övriga skattemässiga justeringar	–12	451	264	6
Redovisad skattekostnad/-intäkt	–643	–329	85	–23
varav aktuell skatt	–63	–35	–6	–35
varav uppskjuten skatt	–580	–294	91	12

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 aviserats per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig 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.

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

Uppskjuten skattefordran	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	2	6	–	–
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	–	–	68	–
Tillkommande underskottsavdrag	0	2	–	–
Utnyttjade underskottsavdrag	–2	–6	–	–
Utgående balans	0	2	68	–

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 2 (10) vid årsskiftet 2019. Uppskjuten skattefordran har beräknats på ett underskott om 2 (10).

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.

Uppskjuten skatteskuld	Koncernen					Moderbolaget	
	Förvaltnings- fastigheter	Exploaterings- fastigheter	Obeskattade reserver	Räntederivat	Totalt	Direkt via resultaträkningen	Förvaltnings- fastigheter
Ingående balans 2018-01-01	4 440	19	174	–102	4 531		98
Effekt av ändrad skattesats	–311		–12	6	–318		–
Förändring redovisad via resultaträkningen	299	55	12	15	381		–12
Förändringar redovisade direkt i resultaträkningen	–	–	–	–	–	231	–
Förändring redovisad via totalresultatet	–	–	–	4	4		–
Utgående balans 2018-12-31	4 428	73	174	–77	4 598		86
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	–	24	509		–23
Förändringar redovisade direkt i resultaträkningen	–	–	–	–	–	69	–
Förändring redovisad via totalresultatet	–	–	–	3	3		–
Utgående balans 2019-12-31	4 901	85	174	–54	5 106		63

NOTER

A IK S **T** OS F E K MB H**T** TILLGÅNGAR**T.1** FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR – TOMTRÄTTER**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 har medfört 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 kontraktstidpunkten såvida inte särskilda villkor i avtalet medför att denna tidpunkt infaller vid annan tidpunkt.

Förvaltningsfastigheter (exklusive Nyttjanderättstillgångar, tomträtter)

Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm		Verkligt värde, mkr		Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾		Hyresintäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Kontorsfastigheter	650	654	24 264	22 517	47 495	43 893	1 363	1 176	-363	-336	1 000	840	72	71
Handelsfastigheter	390	321	16 260	14 297	50 559	51 672	957	906	-358	-318	599	588	62	65
Bostadsfastigheter	40	81	1 031	1 768	31 407	25 502	62	35	-23	-13	39	22	63	63
Affärsområde Fastighet	1 080	1 055	41 555	38 582	48 024	44 914	2 382	2 117	-744	-667	1 638	1 450	67	69
Projektfastigheter	88	68	5 534	3 851	E/T ²⁾	E/T ²⁾	150	111	-49	-43	101	68	68	61
Mark och byggrätter	-	-	423	877	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Förvaltningsfastigheter	1 168	1 123	47 513	43 310			2 532	2 228	-793	-710	1 739	1 518	67	68
Sålda fastigheter	-	-	-	-	-	-	39	177	-14	-52	25	125	64	71
Totalt koncern³⁾	1 168	1 123	47 513	43 310			2 571	2 405	-807	-762	1 764	1 643	67	68

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.

NOTER

A IK S **T** OS F E K MB H**T.1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR – TOMTRÄTTER, forts.****FÖRÄNDRING UNDER ÅRET**

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna, exklusive Nyttjanderättstillgångar – tomträtter, uppgick per 2019-12-31 till 47 513 mkr (43 310). Investeringar i egna fastigheter uppgick under året till 1 704 mkr (1 737). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 283 mkr (2 516) under året. Värdeförändringen förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav på vissa delmarknader och ökade driftnetton. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,5 procent (4,6). Under det tredje kvartalet klassades några hus om från kontorsfastighet till handelsfastighet, med ett verkligt värde om cirka 500 mkr.

Under året har 14 fastigheter tillträtts och två fastighet sålts, se mer under Fastighetsbeståndet i siffror på sidan 43.

Förändring av förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
mkr	2019	2018
Verkligt värde vid periodens början	43 310	39 991
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	1 174	1 727
Försäljningar	-1 031	-2 662
Investeringar i egna fastigheter	1 704	1 738
Övrigt	73	-
Orealiserade värdeförändringar	2 283	2 516
Verkligt värde vid periodens slut	47 513	43 310

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

	2019	2018
Förändrade avkastningskrav	1 271	487
Förändrade driftnetton m.m.	936	2 029
Byggrätter	76	-
Summa	2 283	2 516

ÅRETS INVESTERINGAR I FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Atrium Ljungberg har under 2019 investerat för totalt 2 878 mkr (3 464) i förvaltningsfastigheter, varav 1 174 mkr (1 727) avsåg förvärv och 1 704 mkr (1 737) avsåg investeringar i egna fastigheter, varav 1 085 mkr (1 216) i projektfastigheter.

VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN

Atrium Ljungberg har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 3 060 mkr (3 770) utöver vad som redovisas i balansräkningen. Då ingår även investeringar i exploateringsfastigheter om 180 mkr.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR, TOMTRÄTTER

Värdet på Nyttjanderättstillgångar, tomträtter uppgår till 1 305 mkr (-).

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.

VÄRDERING**Värderingspolicy**

Styrelsen har under året beslutat om en 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, Newsec och Savills. Fastigheter motsvarande 44 procent av marknadsvärdet har under året externvärderats. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitets-säkrat 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. 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.

NOTER

A IK S **T** OS F E K MB H**T.1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR – TOMTRÄTTER, forts.**

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 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.

Avkastningskrav per lokaltyp i värderingen

Lokaltyp, %	Intervall	2019-12-31 Genomsnitt	2018-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,5–6,3	4,3	4,5
Handel	3,7–6,3	4,9	4,9
Bostäder	2,3–3,8	3,7	3,2
Övrigt	3,5–6,3	4,8	5,0
Totalt	2,3–6,3	4,5	4,6

Avkastningskrav per region i värderingen

Region, %	Intervall	2019-12-31 Genomsnitt	2018-12-31 Genomsnitt
Stockholm	2,3–6,2	4,5	4,5
Uppsala	3,8–5,8	5,0	5,2
Malmö	3,8–6,3	5,4	5,4
Göteborg	4,4–5,0	4,5	4,5
Totalt	2,3–6,3	4,5	4,6

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 en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd, exklusive Nyttjanderättstillgångar tomträtter och

exploateringsfastigheter, värderas till 47 513 mkr, och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent innebär det att det verkliga värdet varierar med +/- 2 376 mkr.

Nedanstående tabell redovisar hur förändringar av olika parametrar påverkar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

Värdeparameter	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 4 540	+/- 9 %
Driftkostnad	+/- 10 %	+/- 705	+/- 2 %
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-2 630/+ 2 100	-5 %/+ 4 %
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	+/- 1 220	+/- 3 %

Känslighetsanalys värdeförändring

Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde påverkar resultatet och berörda nyckeltal.

	Förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Påverkan, %
Resultat	+/- 10 %	+/- 3 852 mkr	+/- 137 %
Eget kapital	+/- 10 %	+/- 3 852 mkr	+/- 21 %
Belåningsgrad	+/- 10 %	-3,8 %-enhet/+4,6 %-enhet	-9 %/+11 %
Soliditet	+/- 10 %	+4,8 %-enhet/-5,9 %-enhet	+11 %/-13 %

T.2 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. I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpats vid rörelseförvärv. Bolagets goodwill är därmed helt kopplad till den uppskjutna skatten. 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 ha använts 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.

NOTER

A IK S **T** OS F E K MB H**T.2** GOODWILL, forts.

	Koncernen	
mkr	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	324	326
Försäljning av fastighet	–	–2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	324	324
Ingående nedskrivningar	–99	–86
Nedskrivning till följd av ändrad skattesats	–	–13
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–99	–99
Utgående balans	225	225

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. 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 portföljeffekt. 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.

T.3 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	80	69	33	25
Inköp	17	16	11	8
Försäljningar/utrangeringar	–19	–5	–16	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79	80	28	33
Ingående avskrivningar	–48	–41	–21	–17
Försäljningar/utrangeringar	18	4	15	–
Årets avskrivningar	–13	–11	–5	–4
Utgående ackumulerade avskrivningar	–43	–48	–11	–21
Utgående planenligt restvärde	36	32	17	12

Materiella anläggningstillgångar utgörs främst av maskiner, inventarier och datautrustning.

NOTER

A IK S **T** OS F E K MB H**T.4 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 återbetalning.

Kreditförluster redovisas som kreditförluster – netto inom rörelseresultatet. Återvinning av belopp som tidigare skrivits bort redovisas mot samma rad i resultaträkningen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	183	122	4	3
Kreditförlustreserv	-35	-18	-2	-1
Summa	148	104	2	2

Kreditförlustreserven baseras på följande:

	Ej förfallna	Förfallet mellan 1–60 dagar	Förfallet mer än 60 dagar	Förfallet mer än 120 dagar	Summa
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
31 december 2018					
Förväntad förlustnivå i %	0,2 %	0,5 %	20,2 %	57,1 %	
Redovisat belopp kundfordringar, brutto	41	42	10	28	122
Kreditförlustreserv	0	0	-2	-16	-18

Förändringen i kreditförlustreserven under räkenskapsåret specificeras nedan:

Kreditförlustreserv	2019
Ingående balans	18
Ökning av kreditförlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	19
Under året bortskrivna kundfordringar	-4
Återföring av ej utnyttjat belopp	2
Utgående balans	35

T.5 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskattfordran	40	55	5	1
Övriga fordringar	55	38	17	7
Utgående balans	96	93	22	8

T.6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal (avtalsstillgång)	10	8	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	41	35	16	19
Periodiserade hyresrabatter	89	65	2	5
Upplupen hyra	28	18	5	–
Övriga upplupna intäkter	1	–	–	8
Utgående balans	168	126	23	32

T.7 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	2019	2018
Ingående balans	891	870
Investeringar i bostadsrättsprojekt	106	21
Utgående balans	997	891

ÅRETS INVESTERINGAR I EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Atrium Ljungberg har under 2019 investerat 106 mkr (21) i exploateringsfastigheter. det vill säga vårt bostadsrättsprojekt.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

OS OPERATIVA SKULDER

OS.1 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Personalrelaterade skulder	16	13	–	–
Erhållna depositioner från hyresgäster	76	66	1	5
Tilläggsköpeskilling	120	120	–	–
Garantireserv	3	3	–	–
Övrigt	8	–	–	–
Utgående balans	222	202	1	5

TILLÄGGSKÖPE SKILLING

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 förvärvsavtal. Under 2019 har ingen tilläggsköpeskilling hänförlig till förvärv skuldförts. Av den ingående skulden per 1 januari 2019 har – mkr reglerats under året.

OS.2 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Personalrelaterade skulder	11	10	11	10
Övriga skulder	70	81	0	38
Utgående balans	81	91	12	48

OS.3 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	37	25	29	22
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal (avtalsskuld)	31	6	–	–
Upplupna räntekostnader	25	21	23	17
Upplupen fastighetsskatt	36	15	8	10
Förutbetalda hyror	529	331	15	13
Avflyttningssättning	40	–	–	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62	77	8	15
Utgående balans	760	475	83	77

OS.4 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	10 275	9 909	667	1 187
Aktier i dotterbolag	–	–	1 552	–
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser för dotterbolag	–	–	4 114	1 240
Garantiåtagande	40	20	40	18
Summa	10 315	9 929	6 373	2 445

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ersättningsskyldighet för förorening eller miljöskada

Enligt miljöbalken kan en fastighetsägare bli ersättningsskyldig för åtgärder på grund av förorening eller allvarlig miljöskada. Inför fastighetsförvärv och nya projekt genomförs alltid genomlysningar för att identifiera eventuella miljöriser.

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.

Atrium Ljungberg är per balansdagen inte part i någon pågående process som kan 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 från och med 2019 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 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 ovan. 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 certifika 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 8 123 mkr utestående (7 615), under året har 2 729 mkr emitterats, se även tabell på sidan 94.

Kapitalstruktur

	2019-12-31		2018-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	9 319	9 494	9 105	9 267
Obligationer	8 123	8 243	7 615	7 692
Certifikat ¹⁾	2 769	2 770	1 786	1 786
Totalt lån	20 211	20 507	18 506	18 745
Likvida medel	-457		-335	
Nettoskuld	19 754		18 171	
Eget kapital	22 856		20 696	
Totalt kapital	42 610		38 867	

¹⁾ Certifikat som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal klassificeras som långfristig skuld.

	2019-12-31		2018-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5 095	5 113	5 082	5 100
Obligationer	8 123	8 243	7 615	7 692
Certifikat ¹⁾	2 769	2 770	1 786	1 786
Totalt lån	15 988	16 126	14 483	14 578

¹⁾ Certifikat som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal klassificeras som långfristig skuld.

NOTER

A IK S T OS **F** E K MB H**F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING****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.

De finansiella instrumenten 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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Derivat	–	–	82	–	–	–
Kundfordringar	148	104	–	–	–	–
Övriga fordringar	45	38	–	–	–	–
Likvida medel	457	335	–	–	–	–
Totalt	650	477	–	–	–	–
Räntebärande skulder	–	–	–	–	20 211	18 506
Derivat	–	–	348	349	–	–
Övriga skulder	–	–	120	120	105	91
Leverantörsskulder	–	–	–	–	205	208
Totalt	–	–	468	484	20 521	18 917

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 nettnings av förpliktelser gentemot samma motpart. Årets orealiserade värdeförändring uppgår till –90 mkr (–70) varav –16 mkr (–16) avser återläggning av säkringsreserv. Realiserad värdeförändringen på derivat uppgick

under året till –50 mkr (1). Det redovisade nettovärdet för derivaten om –266 (–349) består av ett positivt värde om 82 mkr (–) och ett negativt värde om –348 mkr (–349), utav det redovisade värdet av derivat avser –19 mkr (–) valutaderivat. Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värdehierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

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	
Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	2	2	–	–	–	–
Fordringar hos koncernbolag	21 698	19 405	–	–	–	–
Övriga fordringar	28	8	–	–	–	–
Likvida medel	395	283	–	–	–	–
Totalt	22 123	19 698				
Räntebärande skulder	–	–	–	–	15 988	14 483
Derivat	–	–	348	–	–	–
Övriga skulder	–	–	–	–	1	–
Leverantörsskulder	–	–	–	–	26	34
Totalt	–	–	348	484	16 015	14 517

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 som får utgöras av checkräkningskredit eller lånelöfte. Koncernens likviditet per 2019-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr, till 757 mkr (635). Vid årsskiftet finns även revolverande kreditfaciliteter om 5 045 mkr (4 645). Av kreditfaciliteten var 5 045 mkr outnyttjad vid året slut. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2019-12-31 till 4,3 år (4,6).

Kapitalbindning

Bindningstid	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
2020	–	–	–	–
2021	4 417	22	4 164	26
2022	5 717	28	3 834	24
2023	1 809	9	1 809	11
2024	2 379	12	2 379	15
2025 och senare	5 890	29	3 802	24
Totalt	20 211	100	15 988	100

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 2019-12-31 till 5,4 år (4,1). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 20 211 mkr (18 506) med en genomsnittlig ränta om 1,6 procent (1,6) exklusive och 1,7 procent (1,6) inklusive outnyttjade lånelöften.

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av totalt 13 796 mkr (9 296) i ränteswappar och valutaswappar. Ränteswapavtalen används främst som ett medel att förändra räntebindningsstrukturen utan att ändra kapitalbindningen i låneportföljen. Verkligt värde för räntederivat uppgår på balansdagen till –247 mkr (–349). Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor. Verkligt värde för valutaderivat uppgår på balansdagen till –19 mkr (–).

Från och med 1 januari 2012 har koncernen slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswappar som säkrar ränteflöden på externa lån. Det betyder att orealiserade 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 2019-12-31 uppgår till –14 mkr (–26) efter justering av uppskjuten skatt beräknat till en nominell skattesats om 20,6 procent.

Räntan på skulden förfaller kvartalsvis fram till år 2029. De 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 konjunkturens vängningar. 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 3,4 år (4,0).

Räntebindningstid

	Koncernen		
	Lånebelopp	Andel, %	Medelränta, % ¹⁾
2020	5 064	25	1,0
2021	800	4	0,7
2022	400	2	1,6
2023	736	4	1,5
2024	1 529	8	1,6
2025 och senare	11 682	58	2,0
Totalt	20 211	100	1,6

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

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, forts.**Förfallostruktur derivatinstrument**

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Orealiserad värde- förändring, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2020	–	–	–
2021	–	–	–
2022	200	–2	0,6
2023	736	–5	0,5
2024	1 000	–8	0,1
2025 och senare	11 860	–251	0,8
Totalt	13 796	–266	0,8

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditrisker 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 76 mkr (66) respektive 78 mkr (89).

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 leasingskulden se not IK.4.

Koncernen

	2019-12-31					2018-12-31				
	2020	2021	2022	2023	2024 och senare	2019	2020	2021	2022	2023 och senare
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	–215	–4 599	–5 862	–1 916	–8 349	–252	–3 205	–5 013	–3 711	–7 252
Derivat	–97	–97	–97	–94	–150	–161	–164	–184	–246	–355
Övriga kortfristiga skulder	–81	–	–	–	–	–91	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–205	–	–	–	–	–208	–	–	–	–
Totalt	–598	–4 696	–5 959	–2 010	–8 499	–712	–3 369	–5 197	–3 957	–7 607

Moderbolaget

	2019-12-31					2018-12-31				
	2020	2021	2022	2023	2024 och senare	2019	2020	2021	2022	2023 och senare
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	–158	–4 290	–3 934	–1 885	–6 224	–156	–1 823	–4 961	–1 995	–6 089
Derivat	–97	–97	–97	–94	–150	–161	–164	–184	–246	–355
Skulder till koncernbolag	–1	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–26	–	–	–	–	–34	–	–	–	–
Totalt	–282	–4 388	–4 031	–1 979	–6 374	–351	–1 987	–5 145	–2 241	–6 444

VALUTARISK

En valutarisk uppstår när betalning sker i annan valuta än svenska kronor. En sådan valuta-effekt redovisas i resultaträkningen. Atrium Ljungberg gör endast undantagsvis inköp i utländsk valuta vilket medför en liten valutarisk. Under året har en obligation om 500 miljoner norska kronor emitterats, lånevolymen och kupongbetalningar har säkrats med valutaswap vilket eliminerar valutaexponeringen. Totalt finns valutaderivat på 1 000 miljoner norska kronor (500).

Känslighetsanalys kassaflöden¹⁾

	Förändring, %	Resultat-effekt år 1, mkr	Resultat-effekt helår, mkr
Hysesintäkter	+/- 5 %	+/- 21	+/- 114
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	-/+ 41	-/+ 41
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 28	+/- 28
Atrium Ljungbergs genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 51	-/+ 202

¹⁾ Resultateffekt år 1 avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal. Resultateffekt avser före skatt.

NOTER

A IK S T OS **F** E K MB H**F.3 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	0	0	0	0
Övriga ränteintäkter	2	1	0	0
Övriga finansiella intäkter	0	0	-10	4
Koncernränteintäkter	-	-	587	561
Totalt	2	1	578	565

Varav ränteintäkter och -kostnader från finansiella tillgångar/skulder vilka är värderade till upplupet anskaffningsvärde:

Ränteintäkter	2	1	587	565
Räntekostnader	-362	-303	-424	-574
Totalt	-360	-302	163	-9

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Finansiella kostnader				
Räntekostnader	-362	-303	-304	-289
Övriga räntekostnader	0	0	-235	-191
Övriga finansiella kostnader	0	0	-332	-1
Koncernräntekostnader	-	-	-118	-93
Totalt	-362	-303	-989	-574

Under året har 12 mkr (16) i ränteutgifter som avser investeringar i koncernens egna fastigheter aktiverats. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts vid beräkningen uppgår till 1,7 procent (1,6). I moderbolaget har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter kostnadsförts.

F.4 KASSAFLÖDEN FRÅN FINANSIELLA SKULDER

	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Kortfristiga räntebärande skulder	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Koncernen, 1 januari 2019	349	18 506		202	19 057
Upptagna lån	-	5 709	-	11	5 720
Amortering av skuld	-	-4 016	-	-	-4 016
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	-	9	9
Lösen av derivat	-235	-	-	-	-235
Kassaflödespåverkande poster	-235	1 693	-	20	1 478
Omklassificering	-	-	-	-	-
Upplösning av säkringsreserv	-13	-	-	-	-13
Värdeförändring derivat	165	-	-	-	165
Valuta	-	2	-	-	2
Periodisering av kostnader	-	10	-	-	10
Ej kassaflödespåverkande poster	152	12	-	-	164
Koncernen, 31 december 2019	266	20 211	-	222	20 698

	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Kortfristiga räntebärande skulder	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Koncernen, 1 januari 2018	484	16 415	1 832	73	18 804
Upptagna lån	-	5 867	-	-	5 867
Amortering av skuld	-	-4 304	-1 308	-	-5 612
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	-	10	10
Lösen av derivat	-191	-	-	-	-191
Kassaflödespåverkande poster	-191	1 563	-1 308	10	74
Omklassificering	-	524	-524	-	-
Upplösning av säkringsreserv	-13	-	-	-	-13
Värdeförändring derivat	69	-	-	-	69
Tilläggsköpeskilling	-	-	-	120	120
Periodisering av kostnader	-	4	-	-	4
Ej kassaflödespåverkande poster	56	528	-524	120	180
Koncernen, 31 december 2018	349	18 506	-	202	19 057

NOTER

A IK S T OS **F** E K MB H**F.4** KASSAFLÖDEN FRÅN FINANSIELLA SKULDER

	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Kortfristiga räntebärande skulder	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Moderbolaget, 1 januari 2019		14 483		5	14 488
Upptagna lån	–	5 501	–	–	5 501
Amortering av skuld	–	–3 999	–	–	–3 999
Lösen av derivat	–235	–	–	–	–235
Mottagna och återbetalade depositioner	–	–	–	–4	–4
Kassaflödespåverkande poster	–235	1 502	–	–4	1 263
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	–	1	16 337

	Skulder till koncernbolag	Långfristiga räntebärande skulder	Kortfristiga räntebärande skulder	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Moderbolaget, 1 januari 2018	1 944	13 551	1 620	20	17 135
Upptagna lån	–	4 714	–	–	4 714
Amortering av skuld	–	–4 304	–1 096	–	–5 400
Förändring av skulder till koncernbolag	–1 944	–	–	–	–1 944
Mottagna och återbetalade depositioner	–	–	–	–15	–15
Kassaflödespåverkande poster	–1 944	410	–1 096	–15	–9 989
Omklassificering	–	524	–524	–	–
Valuta	–	–	–	–	–
Periodisering av kostnader	–	–2	–	–	–2
Ej kassaflödespåverkande poster	–	522	–524	–	–2
Moderbolaget, 31 december 2018	–	14 483	–	5	14 488

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

E EPRA NYCKELTAL

EPRA

Atrium Ljungberg är 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	
	2019	2018
Resultat före värdeförändringar	1 234	1 214
– Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	–577	–467
– Skattemässiga avdragsgilla investeringar	–250	–307
– Koncernmässig aktivering av låneutgifter	–13	–16
– Övriga poster	–105	–235
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	289	189
Skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019) på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	–62	–42
Resultat före värdeförändringar	1 234	1 214
Skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019) på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	–62	–42
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 172	1 172
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 172	1 172
Antal utestående aktier, tusental	129 839	130 460
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS)	9,03	8,99

E.2 LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV)

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) 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 orealiserade värdeförändringar samt realiserade värdeförändringar vid fastighetsavyttringar exkluderas. Vidare exkluderas även orealiserade värdeförändringar av finansiella säkringsinstrument redovisade till verkligt värde då dessa kommer att uppgå till noll då de innehas till förfall.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie motsvarar Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

	Koncernen	
	2019	2018
Eget kapital enligt balansräkningen	22 784	20 696
Återläggning:		
+ Verkligt värde finansiella instrument	266	349
– Uppskjuten skattefordran	–0	–2
+ Uppskjuten skatteskuld	5 106	4 598
– Goodwill hänförd till uppskjuten skatt	–225	–225
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	27 931	25 416
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	27 931	25 416
Antalet utestående aktier vid periodens slut, tusentals	129 839	130 460
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie	215,12	194,82

E.3 AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NNNAV)

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) motsvarar redovisat eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt. Värdet förväntas motsvara nettotillgångarnas bedömda värde vid en given tidpunkt, till skillnad från Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) som återger substansvärdet vid långsiktig drift.

Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på fyra procent (i enlighet med EPRA:s rekommendation) skulle uppskjuten skatt uppgå till 1 104 miljoner kronor istället för det redovisade värdet om 4 986 miljoner kronor, vilket skulle påverka eget kapital positivt med 3 882 miljoner kronor.

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie motsvarar Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

E.3 AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NNNAV), forts.

	Koncernen	
	2019	2018
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	27 931	25 416
– Verkligt värde finansiella instrument	–266	–349
– Verklig uppskjuten skatteskuld	–1 104	–941
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	26 561	24 126
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	26 561	24 126
Antalet utestående aktier vid periodens slut, tusentals	129 839	130 460
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie	204,57	184,93

E.4 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	
	2020-01-01	2019-01-01
Hyresvärde vakanta lokaler, exkl. projektfastigheter	166	128
Hyresvärde totalt, exkl. projektfastigheter	2 565	2 470
EPRA Vakansgrad, %	6,5	5,2

E.5 TOTALA INVESTERINGAR (CAPEX)

Totala investeringar (EPRA CAPEX) redovisas i tabellen i enlighet med EPRA BPR. Investeringarna innehåller både intäktshöjande åtgärder och aktiverat underhåll.

	Koncernen	
	2019	2018
Förvärv av fastigheter	1 174	2 159
Investeringar i projektfastigheter	1 085	1 216
Investeringar i mark och byggrätter	40	16
Investeringar i exploateringsfastigheter	106	20
Investeringar i sålda fastigheter	1	15
Investeringar i förvärvade fastigheter (ej projekt)	0	0
Investeringar i jämförbart bestånd	650	491
Totala investeringar (EPRA CAPEX)	3 057	3 917

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.

	Moderbolaget	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	953	953
Förvärv	–	–
Kapitaltillskott	18	–
Förändring kapitalandel	–	–
Avyttringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	971	953
Ingående nedskrivningar	–7	–7
Årets nedskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–7	–7
Utgående balans	963	945

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

K.1 ANDELAR I KONCERNBOLAG, forts.

Moderbolag, Direktägda bolag	Org.nr	Säte	Antal andelar 2019-12-31	Kapital- andel, % 2019-12-31	Eget kapital, kkr 2019-12-31 ¹⁾	Resultat 2019 ¹⁾	Bokfört värde, mkr 2019-12-31	2018-12-31
Atrium Ljungberg Bostad Holding AB	559117-6440	Nacka	500	1	3	-0	3	3
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	1	430	-94	500	500
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	1	27	-22	0	0
Atrium Ljungberg Holding 3 AB	556781-3117	Nacka	1 000	1	0	-15	15	0
Atrium Ljungberg Holding 4 AB	559056-7730	Nacka	1 000	1	550	1	5	5
Atrium Ljungberg Holding 5 AB	559160-5729	Nacka	500	1	472	6	0	0
Atrium Ljungberg Holding 6 AB	559196-3490	Nacka	500	1	841	841	0	0
Atrium Ljungberg Holding 7 AB	559198-3415	Nacka	500	1	0	-2	2	0
Atrium Ljungberg Impluvium Holding AB	559196-3532	Nacka	500	1	0	-0	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding AB	559183-0244	Nacka	500	1	0	0	0	0
Fastighetsaktiebolaget Blästern	556282-8052	Nacka	10 000	1	0	0	0	0
Fastighetsaktiebolaget Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	1	190	4	167	167
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	1	884	-1	190	190
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	1	80	781	80	80
Utgående balans							963	945

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2019-12-31 ingår i koncernen.

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal andelar 2019-12-31	Kapitalandel, % 2019-12-31	Eget kapital, kkr 2019-12-31	Resultat 2019
Sickla Industrifastigheter Kommanditbolag	916616-1720	Nacka	E/T	1	234	184
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	1	58	33
Atrium Ljungberg Dimman AB	556659-3231	Nacka	1 000	1	254	61
Farsta Centrum HB	916404-1361	Nacka	E/T	1	162	112
Atrium Ljungberg Uddvägen AB	556781-3067	Nacka	1 000	1	0	-57
Atrium Ljungberg Kyrkviken AB	556781-3083	Nacka	1 000	1	0	-1
Atrium Ljungberg Sickla Industrifastigheter Holding AB	559187-7658	Nacka	500	1	35	35
Atrium Ljungberg Farsta Centrum Holding AB	559187-7625	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg Bostad AB	559122-1378	Nacka	500	1	0	-1
Atrium Ljungberg Mark Holding AB	559117-6416	Nacka	500	1	2	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken Holding AB	559117-6424	Nacka	500	1	2	0
Atrium Ljungberg Stiftare AB	559155-0396	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg Conditor 1 AB	559155-0404	Nacka	500	1	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 2 AB	559155-0487	Nacka	500	1	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 3 AB	559155-0479	Nacka	500	1	0	0
BRF Sicklastråket	769636-3667	Nacka	E/T	1	1	1
Atrium Ljungberg Gränby Park Holding AB	559172-9024	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg Gränby Park Fastighet 1 AB	559172-9073	Nacka	500	1	0	0
Atrium Ljungberg Nobelberget Holding 1 AB	559196-3516	Nacka	500	1	145	145
Atrium Ljungberg Fanny Udde AB	559198-3407	Nacka	500	1	0	0
Atrium Ljungberg KV 1 AB	559198-3456	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg Kyrkviken 1 AB	559117-6408	Nacka	500	1	3	0
Atrium Ljungberg Gillevägen AB	559196-3508	Nacka	500	1	0	-0

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

K.1 ANDELAR I KONCERNBOLAG, forts.

			Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, kk	Resultat
	Org.nr	Säte	2019-12-31	2019-12-31	2019-12-31	2019
Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾						
Atrium Ljungberg Gränby Park 1 AB	559196-3540	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg The Point AB	559165-9916	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg Impluvium 8 AB	559194-8905	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg Projektutveckling AB	559198-3423	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1 AB	559183-0301	Nacka	500	1	1	-1
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 2 AB	559183-0319	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB	559183-0285	Nacka	500	1	0	-3
Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB	559184-9616	Nacka	50 000	1	0	-1
Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB	559184-9624	Nacka	50 000	1	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 7 AB	559184-9632	Nacka	50 000	1	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 8 AB	559184-9640	Nacka	50 000	1	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 13 AB	559184-9657	Nacka	50 000	1	3	3
Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB	559184-9665	Nacka	50 000	1	0	-1
Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB	559184-9673	Nacka	50 000	1	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 32 AB	559184-9798	Nacka	50 000	1	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 39 AB	559184-9780	Nacka	50 000	1	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 40 AB	559184-9814	Nacka	50 000	1	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 41 AB	559184-9806	Nacka	50 000	1	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 48 AB	559184-9830	Nacka	50 000	1	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 49 AB	559184-9822	Nacka	50 000	1	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 15 AB	556605-2386	Nacka	1 000	1	21	9
Atrium Ljungberg Impluvium 9 AB	559198-3449	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg Sickla Front 1 AB	559198-3399	Nacka	500	1	0	0
Atrium Ljungberg Gränby Port AB	559198-3340	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg Impluvium 1 AB	559198-3365	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg Impluvium 2 AB	559198-3332	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg S:t Eriksgatan AB	556914-0782	Nacka	50 000	1	14	3
Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB	556600-3843	Nacka	1 000	1	273	139
Atrium Ljungberg Eken AB	556948-7555	Nacka	1 000	1	101	23
Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB	556754-7947	Nacka	1 000	1	46	9
Atrium Ljungberg Lindholmospiren KB	969646-1509	Nacka	E/T	1	97	25
Atrium Ljungberg Life City AB	559065-7713	Nacka	1 000	1	0	-13
Atrium Ljungberg Hallvägen AB	559155-0453	Nacka	500	1	0	-2
LjungbergGruppen Fastighets AB TX31	556688-4283	Nacka	1 000	1	51	13
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Nacka	1 000	1	3	0
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	1	25	9
Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1 000	1	16	4
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	1	46	8
Atrium Ljungberg Sickla Station AB	556781-3075	Nacka	1 000	1	0	0
Atrium Ljungberg Gränby Entré AB	556781-3091	Nacka	1 000	1	13	10
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	1	29	29

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

K.1 ANDELAR I KONCERNBOLAG, forts.

			Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, kkkr	Resultat
	Org.nr	Säte	2019-12-31	2019-12-31	2019-12-31	2019
Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾						
Atrium Ljungberg Planriavägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	1	13	0
Tranbodarne 11 KB	959542-9472	Nacka	E/T	1	504	65
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	1	27	1
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1 000	1	41	1
Kommanditbolaget Wårbyriggen 1	969651-2251	Nacka	E/T	1	71	2
Atrium Ljungberg Skotten AB	556948-4537	Nacka	1 000	1	57	21
Atrium Ljungberg Resan AB	556948-4529	Nacka	1 000	1	3	0
Atrium Ljungberg Tomtmark AB	556948-4545	Nacka	1 000	1	9	5
Atrium Ljungberg Fatburssjön AB	556021-7506	Nacka	1 500	1	1	-1
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	1	25	6
Fastighetsaktiebolaget Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	1	1	-0
Fastighetsaktiebolaget Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	1	1 134	39
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	1	99	26
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	1	148	31
Kommanditbolaget T-Bodarne	969646-1392	Nacka	E/T	1	70	50
AB Farsta Centrum	556065-3023	Nacka	1 000	1	5	-0
Atrium Ljungberg T-Bodarne Holding AB	559187-7633	Nacka	500	1	0	-0
Atrium Ljungberg Citadellet AB	556994-4878	Nacka	500	1	32	3
Atrium Ljungberg M2 AB	556994-4910	Nacka	500	1	39	13
Atrium Ljungberg Malmen AB	556165-6553	Nacka	1 000	1	12	1
Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB	556755-8076	Nacka	1 000	1	29	1
Atrium Ljungberg Bas Barkarby AB	559056-7540	Nacka	1 000	1	0	-1

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2019-12-31 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	
	2019-12-31	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
AB FB-sjön komplementär 556605-5181				
Säte i Stockholm	500	50 %	50	50
Prospect and Icons AB 559137-9077				
Säte i Stockholm	900	90 %	5 078	-
Utgående balans			5 128	50

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

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 har per 2019-12-31 upphört med säkringsredovisning av derivat och redovisar därför derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per 2019-12-31 fanns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 348 mkr har redovisats i balansräkningen. Värdeförändringen om 348 mkr 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	
Resultat från andelar i koncernföretag	2019	2018
Utdelning från dotterbolag	1 419	500
Totalt	1 419	500

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.

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	1 819	1 909
Försäljningar	-798	-154
Investeringar	36	64
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 057	1 819
Ingående avskrivningar	-260	-267
Försäljningar	122	24
Årets avskrivningar	-15	-17
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153	-260
Ingående nedskrivningar	-73	-73
Återföring nedskrivningar	73	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-73
Utgående planenligt restvärde	904	1 486
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	998	2 393

Värderingsmetod beskrivs i not T.1.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

MB.4 OBESKATTADE RESERVER / BOKSLUTSDISPOSITIONER

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.

Obeskattade reserver	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	8	61
Utgående balans	8	61
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning inventarier	53	–
Erhållna/lämnade koncernbidrag	–24	185
Totalt	29	185

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	6 051 919 325 kr
Årets vinst	955 184 743 kr
Summa	7 007 104 068 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 5,0 kr per aktie	649 193 680 kr
I ny räkning balanseras	6 357 910 388 kr
Summa	7 007 104 068 kr

H HÅLLBARHET

H.1 ALLMÄN INFORMATION

OM VÅR REDOVISNING

Denna årsredovisning omfattar räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2019. 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 rapporterar dock fortfarande på vissa väsentliga upplysningar som finns i GRI G4:s sektorstillägg för bygg- och fastighetsbranschen. Sektortillägget har ännu inte uppdaterats till GRI Standarder.

Vi har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines i vår rapportering. EPRA-indikatorer rörande energi, koldioxidutsläpp, vatten, certifierade byggnader och medarbetare redovisas här i Avsnitt H Hållbarhet. EPRA-indikatorer rörande bolagsstyrning redovisas i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 97–102.

Kapitlet Hållbart företagande på sidorna 23–35 tillsammans med sidorna 15–16 och avsnitt 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. Den förra årsredovisningen publicerades den 28 februari 2019. 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 organisation eller vår leverantörskedja. Under året förändrades Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd på grund av försäljning, förvärv och färdigställande av nya fastigheter/projekt. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men bör beaktas vid jämförelser av energianvändning och utsläpp över tid.

Inga betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av GRI-rapporteringen har gjorts. Relevanta avgränsningar för varje delområde beskrivs under respektive delområde.

STYRNING

Atrium Ljungbergs styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och relaterade policyer som omfattar delområdena affärsetik, antikorruption och whistleblowing, leverantörer, jämställdhet och icke-diskriminering samt skatt. Leverantörspolicyn inkluderar mänskliga rättigheter. Våra policyer uppdateras och revideras årligen. De finns tillgängliga i sin helhet på vår webbplats.

Vår hållbarhetspolicy 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

NOTER

A IK S T OS F E K MB **H****H.1 ALLMÄN INFORMATION, forts.**

våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Resultatet från väsentlighetsanalysen använder vi som underlag för utveckling av fokusområden, mål och relevanta policyer. Hållbarhetspolicyen 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 inom bolaget. Våra hållbarhetsmål utgår även från bolagets värderingar. Läs mer om målen och utfallet på sidan 20.

HÅLLBARHETSRIKES

Våra hållbarhetsrisker utvärderas minst vartannat år tillsammans med andra risker av ledning och styrelse. Våra väsentliga hållbarhetsrisker rör leverantörsledet, 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 leverantörsled gäller miljö, mänskliga rättigheter och sociala frågor. I byggbranschen i sin helhet finns risker när det gäller hälsa och olyckor vid exempelvis rivningsarbeten och ställningsbyggande. Läs mer om risker och riskhantering på sidorna 87–92. Läs mer om Atrium Ljungbergs affärsmodell, strategier och del i värdekedjan på sidorna 15–16, 18 och 25.

H.2 INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS**INTRESSENTDIALOG**

Atrium Ljungbergs viktigaste intressenter är kunder, ägare och investerare, medarbetare och kommuner. De är alla viktiga för vårt värdeskapande. Vår dialog med intressenterna är en förutsättning för att kunna skapa ett relevant erbjudande. Vi får även insikt i deras förväntningar på oss när det gäller hållbart företagande. Intressentdialogen ligger till grund för valet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor (se nedan).

Vi genomförde en specifik intressentdialog under 2015 i form av individuella intervjuer, fysiskt och i vissa fall per telefon, där minst tre företrädare per intressentgrupp intervjuades. Medarbetardialogen skedde via en interaktiv webbenkät. Med utgångspunkt i undersökning från 2015 fångar vi löpande upp förändrade förväntningar hos intressenterna via våra vanliga

kanaler för dialog, men ingen skriftlig insamling av detta har skett under 2019. Vi ska under det kommande året genomföra en ny intressentundersökning som även inkluderar leverantörer som viktig intressent.

Sammanfattningsvis kan konstateras att de delområden som anses som viktiga är energi, utsläpp, leverantörer, antikorrupktion, anställning, hälsa, utbildning, icke-diskriminering och lika möjligheter. Under 2018 och 2019 har vi sett 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.

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-korruption 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

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

H.2 INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS, forts.

VÄSENTLIGHETSANALYS OCH VÄSENTLIGA FRÅGOR

Utifrån koncernens strategier, vår påverkan på omvärlden, och våra intressenters förväntningar har vi identifierat en mängd väsentliga delområden som vi utvecklat till 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 2019, visar att våra fokusområden fortfarande är väsentliga för koncernen.

Rapportering och styrning av väsentliga fokusområden

Atrium Ljungbergs fokusområden

Hållbarhetsstyrning av fokusområdena	Hållbar stadsutveckling	Miljö och resurseffektivitet	Affärsetik	Medarbetare
Koppling till GRI Standarder	Redovisad GRI-standard och upplysning • Kunders hälsa och säkerhet (CRE8): Typ av och antal hållbarhets-/miljö-certifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/ anläggningar	• Energi (GRI 302-1, 302-3/CRE1): Energianvändning inom organisationen och energiprestanda i byggnader • Utsläpp (GRI 201-2, 305-1, 305-2, 305-3/ CRE3): 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	• 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 utvärderas avseende miljö • Antikorruption (GRI 205-1, 205-3): Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk samt antal fall av korruption	• 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	Varför är området viktigt för oss I vår roll som stads- och fastighetsutvecklare har vi stor påverkan på miljön och de människor som ska bo och vistas där.	Bygg och fastighetssektorn står för cirka en tredjedel av Sveriges energianvändning och har en stor klimatpåverkan.	Inom vår bransch finns risk för mutor, korruption och brott mot mänskliga rättigheter och dessa vill vi motverka.	Kompetenta, engagerade och friska medarbetare, som verkar i en god arbetsmiljö, är en förutsättning för att vi ska nå ett bra resultat.
	Ansvar och påverkan i värdekedjan 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 25 och 27.	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 25 och 28–31.	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 25 och 34–35.	Vi tar ansvar för våra egna medarbetare och de som arbetar under vårt tak.
	Begränsningar i rapporteringen Se not H.7.	Se not H.4 och H.5.	Se not H.11 och H.12.	Se not H.9.

forts. tabell nästa sida

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

H.2 INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS, forts.**forts. Rapportering och styrning av väsentliga fokusområden**

		Atrium Ljungbergs fokusområden			
Hållbarhetsstyrning av fokusområdena		Hållbar stadsutveckling	Miljö och resurseffektivitet	Affärsetik	Medarbetare
GRI 103-2	Hur vi arbetar	Se kapitlet om Hållbar stadsutveckling på sidan 27.	Se kapitlet Miljö och resursanvändning på sidorna 28–31.	Se kapitlet Affärsetik och mänskliga rättigheter på sidorna 34–35.	Se kapitlet Omsorg om våra medarbetare på sidorna 32–33.
	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 visseblåsfunktionen, antal fall av korruption samt antal leverantörer som skrivit under vår leverantörspolicy. 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 leverantörspolicy	Övergripande hållbarhetspolicy, policy för affärsetik, leverantörspolicy, 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 certifiering av TL Bygg enligt lednings- och produktcertifieringssystemet BF9K.	Styrs av leverantörspolicy 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. Arbetsplatsolyckor rapporteras till Arbetsmiljöverket. Anonyma anmälningar är möjliga via Whistleblowing-funktion. TL Bygg certifieras enligt lednings- och produktcertifieringssystemet BF9K.
GRI 103-3	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. Processbeskrivningar, ansvarsfördelning och stödjande dokument har därför reviderats.	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 leverantörspolicyn 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 Standards 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.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

H.3 EXTERNA INITIATIV OCH MEDLEMSKAP

Atrium Ljungberg har valt att stödja ett antal internationella konventioner och initiativ samt är medlemmar i ett antal föreningar och organisationer som redovisas här.

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 näringslivskod¹⁾
- Sveriges Bygginstruktörs uppförandekod för lagligt och lämpligt uppträdande¹⁾

MEDLEMSKAP I FÖRENINGAR OCH ORGANISATIONER:

- Fastighetsägarna
- Sweden Green Building Council
- Stockholms Handelskammare
- EPRA
- Almega
- Svenskt Näringsliv
- SNS
- Kultur & Näringsliv
- Byggarubedömningen
- Sveriges bygginstruktörer¹⁾
- Sveriges HR-förening
- Centrum för AMP (Affärs- och MedborgarPlats)

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 leverantör. Värdena för solceller härstammar från egna leverantörmätare. 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, eftersom vi inte har någon vidareleverans och därför saknar underlagsdata för bostäder.

Vi gör en normalårskorrigerad av fjärrvärme för respektive ort. Tidigare år har även bränsle i form av olja och pellets normalårskorrigerats. Fjärrkylan har inte normalårskorrigerats under 2019, men vi utreder möjligheterna för detta.

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 yta, 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.

Atrium Ljungberg har ett mål om att minska energianvändningen per kvadratmeter med 30 procent från 2014 till 2021. Vi inkluderar även hyresgästernas energianvändning i vårt mål. Köpta och sålda fastigheter räknas med i förhållande till ägandetid. Med lika-för-likat bestånd 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-likat-nyckeltalen är ett komplement till faktisk förbrukning, då de visar förändring 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 2019

Den normalårskorrigerade energianvändningen har minskat med 5 (3) procent sedan 2018 vid en jämförelse av ett lika-för-likat bestånd (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 2019 installerade vi även LED-belysning i fastigheter och värmepumpar i två fastigheter för att minska energianvändningen. I en kontorsfastighet med serverhall i Göteborg har vi installerat ett nytt energisystem som halverar koldioxidutsläppen.

I början av 2019 togs den tidigare använda pellets- och oljedrivna anläggningen ur bruk, och inkluderas därför inte i statistiken för 2019 nedan. Vi har därmed inte längre någon bränsle driven anläggning i fastighetsbeståndet. Läs mer om vårt arbete på sidorna 28-31.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

H.4 ENERGIANVÄNDNING, forts.

Energi				Faktisk förbrukning (ABS)			Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp											
				Atrium Ljungberg Total			Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total		
EPRA kod	Enhet	Indikator		2019	2018	2017	2019	2018	För-ändring	2019	2018	För-ändring	2019	2018	För-ändring	2019	2018	För-ändring
Elec-Abs	MWh	El	Total fastighetsel															
Elec-LfL				51 811	54 957	55 018	21 679	24 023	-10%	25 607	29 483	-13%	1 845	1 519	21%	48 805	55 352	-12%
FastighetsEl, uppmätt																		
			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	50	52	51	29	29		13	13		5	5		48	48	
Elec-Abs	MWh	El	HyresgästEl, uppmätt															
Elec-LfL				63 734	66 480	69 579	34 471	33 816	2%	29 279	28 886	1%	-	-	-	63 763	62 703	2%
HyresgästEl, uppmätt																		
			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	26	26	25	20	20		8	8		-	-		26	26	
Elec-Abs	MWh	El	HyresgästEl, schblonberäknad															
Elec-LfL				19 248	20 435	22 880	19 249	20 554	-6%	6 173	6 173	0%	2 648	2 648	0%	19 248	19 249	0%
HyresgästEl, schablonberäknad																		
			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	22	26	26	12	12		5	5		5	5		22	22	
DH&C-Abs	MWh		Total fjärrvärme och fjärrkyla															
DH&C-LfL				106 833	113 050	104 240	66 658	71 493	-7%	28 059	30 358	-8%	7 695	8 847	-13%	102 629	110 933	-7%
Total fjärrvärme och kyla																		
			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	54	52	51	30	30		14	14		5	5		49	49	
Fuels-Oil	MWh	Bränslen	Total olja	-	220	133	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	-	1	1	-	-		-	-		-	-		-	-	
Fuels-Pellets			Total pellets	-	1 472	1 949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	-	1	1	-	-		-	-		-	-		-	-	
Fuels-Abs			Totala bränslen (olja och pellets)															
Fuels-LfL				-	1 692	2 082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total bränslen																		
			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Andel av totala bränslen som är förnyelsebara bränslen	-	87%	94%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	MWh	Energi	Totala energianvändningen	241 626	256 614	251 251	132 954	141 348	-6%	89 117	94 900	-6%	11 874	13 340	-11%	234 164	249 822	-6%
	MWh	Energi	Totala energianvändningen [Normalårskorrigerad]	244 676	259 786	257 160	135 134	141 487	-4%	90 848	95 495	-5%	11 156	12 461	-10%	237 152	249 444	-5%
Energy-Int	kWh/m²	Energiintensitet	Fastigheternas energintensitet	221	234	232	211	230	-8%	266	254	5%	140	156	-10%	220	237	-7%

Det totala antalet fastigheter uppgår till 54 (52) stycken.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

H.5 KOLDIOXIDUTSLÄPP

BERÄKNINGSMETODER OCH AVGRÄNSNINGAR

Atrium Ljungberg rapporterar koldioxidutsläpp 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. Enbart koldioxidutsläpp ingår. Utsläppen av koldioxid 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 1 och 2.

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. 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 och privata fordon i tjänst i scope 3. I år har vi även inkluderat resor med tåg i Sverige, men utsläppen av koldioxid från tåg är 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 byggproduktionsskedet.

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 samt uppskattning av förbrukning för enstaka fordon utanför 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 /kWh Location based: 60 gram CO ₂ /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 STS standard för respektive resa
Scope 3	Privata fordon i tjänst	Intern inhämtning från ekonomisystem om milersättning för resor med privat bil i tjänst. Emissionsfaktor från Trafikverket.	149 gram CO ₂ /kilometer
Scope 3	Besökare handelsplatser	Estimerad körsträcka baserad på resvanor och kundundersökningar, samt emissionsfaktor från Trafikverket.	149 gram CO ₂ /kilometer

¹⁾ Tågresor inkluderas från och med 2019.

UTVECKLING UNDER 2019

Atrium Ljungbergs utsläpp av koldioxid kommer från uppvärmning av fastigheterna och nyttjande av drivmedel vid transporter. Koldioxidutsläppen per kvadratmeter från Scope 1, 2 och 3 uppgick totalt till 9 kg CO₂e/m² [8] under 2019, vilket var en ökning sedan föregående år som

beror på att några fjärrvärmeleverantörer har förändrat sin bränslemix och nu har högre emissioner av växthusgaser.

Scope 1-utsläppen från förbränning av biomassa uppgick till 0 [8,8] ton koldioxid under 2019, eftersom en pelletspanna togs ur bruk i inledningen av 2019. Läs mer om vårt arbete under året på sidorna 28–31.

Utsläpp växthusgaser

EPRA kod	Enhet	Indikator		Faktisk förbrukning (ABS)			Lika-för-lik (LFL) per fastighetstyp								
				Atrium Ljungberg Total			Kontor			Handel			Bostäder		
				2019	2018	2017	2019	2018	Förändring	2019	2018	Förändring	2019	2018	Förändring
GHG-Dir-Abs	Ton CO ₂ e	Direkt	Scope 1	163	320	337	–	–	–	–	–	–	–	–	–
GHG-Dir-LfL		Indirekt	Scope 2	8 889	7 736	6 951	4 224	4 268	–1%	4 541	4 187	8%	2 047	2 113	–3%
GHG-Indir-Abs		Andra indirekta	Scope 3	8 012	10 607	10 032	–	–	–	–	–	–	–	–	–
GHG-INDIR-LfL															
GHG-Int	kg CO ₂ e/m ²	GHG Intensitet		9	8	7	6	6	–6%	11	9	22%	14	15	–11%

Scope 2 i tabellen har beräknats med marknadsbaserade principer. Atrium Ljungbergs Scope 2-utsläpp beräknat med geografiskt baserade (location based) principer uppgick till 19 583 [19 483] ton CO₂e. Det totala antalet fastigheter uppgår till 54 [52] stycken.

NOTER

A IK S T OS F E K MB **H****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 ha på Atrium Ljungberg om de inträffar. Vi har värderat den totala finansiella påverkan till 539 miljoner kronor i ökade kostnader fördelat enligt följande:

Omställningsrisker:

- 20 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.
- 258 miljoner kronor i reducerad efterfrågan som skulle kunna orsakas av att hyresgäster inte vill omförhandla sina avtal om vi inte möter höjda förväntningar.
- 139 miljoner kronor från en ökad vakansgrad och därmed minskade intäkter på grund av en osäker marknad som kanske inte är villiga att betala för klimatanpassningen.

Fysiska risker:

- 20 miljoner kronor per år i ökade kostnader på grund av en högre medeltemperatur, som beror på ökade variationer i energipris.
- 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.

Klimatförändringarna kan också medföra möjligheter som kan ha en positiv finansiell påverkan på Atrium Ljungberg. Vi har uppskattat dessa till 186 miljoner kronor. Möjligheterna består av produktion av egen solel, 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 2019 och antaganden om en procentuell utveckling på grund av klimatförändringarnas påverkan. Beräkningssättet vid bedömningen av riskerna skiljer sig mellan 2018 och 2019, vilket gör att siffrorna inte är jämförbara.

Läs mer om våra klimatrisker och möjligheter i vår offentliga CDP-rapport samt på sidan 91.

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 55 [52] stycken.

UTVECKLING UNDER 2019

Den faktiska vattenförbrukningen minskade under året och uppgick till 382 581 (515 290) kubikmeter. Detta beror på förändringar i fastighetsbeståndet, installation av snålspolande utrustning och andra åtgärder vid ombyggnation, men också på grund av en svalare sommar jämfört med 2018 som minskade vattenbehovet. 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	2019	2018	2017	2019	2018	För-ändring	2019	2018	För-ändring	2019	2018	För-ändring	2019	2018	För-ändring
Water-Abs	m³	Vatten															
Water-LfL			382 581	515 290	524 431	161 196	313 810	-49%	147 657	161 716	-9%	68 632	98 605	-30%	377 485	574 131	-34%
Water-Int	m³/m²	Vattenintensitet	345	466	471	251	527	-52%	415	454	-9%	858	1 233	-30%	350	549	-36%
of applicable properties																	
Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn			55	52	51	24	24		9	9		3	3		33	33	22%

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

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 för certifieringar som redovisas nedan inkluderas dock

Certifierade byggnader

EPRA kod	Indikator	Totalt			Fördelning per certifiering					
		Totalt antal certifierade objekt			Miljöbyggnad		Breeam In-Use		Breeam	
		2019	2018	2017	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	Antalet certifierade objekt	30	22	14	3	2	14	9	13	11
Cert-tot	Certifierad area (m ²)	539 431	365 478	176 626	17 100	10 178	407 419	245 793	114 912	109 507
	Certifierad area, andel av totala beståndet (%)	46	30	15	1	1	35	22	10	10

även byggnader förvärvade inom de senaste två åren. Basår för både måluppföljning och EPRA-nyckeltalet är 2016. Basåret 2016 var 13 procent av total uthyrbara yta i ett Lika-för-lika-bestånd respektive 13 procent i det totala beståndet av fastigheter miljöcertifierade.

UTVECKLING UNDER 2019

Under året ökade andelen certifierade byggnader enligt EPRA:s definition från 30 till 46 procent. Ökningen berodde främst på att fem befintliga byggnader certifierades enligt Breeam In-Use.

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 2019 var 36 (27) 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 2019 hade vi enbart fem stycken visstidsanställda. Vi räknar inte heller med inhyrda konsulter eller leverantörer som helt eller delvis jobbar under vårt tak. Orsaken är att de omfattas av leverantörens 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 2019

I slutet av 2019 hade koncernen 334 (304) medarbetare, av vilka 100 (100) procent har kollektivavtal. Vi använder nästan uteslutande tillsvidare- och heltidsanställningar. Medelantalet anställda uppgick till 320 (302).

Medarbetarstyrkan är relativt jämnt fördelad under året förutom på sommaren då vi anställer sommarjobbare framförallt i förvaltningsorganisationen.

Läs också mer på sidorna 32–33 gällande utvecklingen under året.

Medelantal anställda, fördelat per kön

	Koncernen			Moderbolaget		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Män	231	219	2 019	120	118	115
Kvinnor	90	83	76	79	72	65
	320	302	295	198	190	180

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

H.9 MEDARBETARE, forts.

Personalomsättning (EPRA Emp-Turnover)

	2019			2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Årets förändring i antal anställda</i>									
Antal anställda vid årets början	221	83	304	215	80	295	209	71	280
Nyanställningar	38	21	59	28	15	43	29	18	47
Anställda som slutat	20	9	29	22	12	34	23	9	32
Antal anställda vid årets slut	239	95	334	221	83	304	215	80	295
<i>Ny personal</i>									
under 30	3	3	6	10	2	12	5	4	9
30–49	27	17	44	15	12	27	19	14	33
50 och över	8	1	9	3	1	4	5	0	5
Totalt	38	21	59	28	15	43	29	18	47
<i>Avslutade anställningar</i>									
under 30	5	0	5	5	1	6	3	4	7
30–49	8	8	16	9	10	19	13	2	15
50 och över	7	1	8	8	1	9	7	3	10
Totalt	20	9	29	22	12	34	23	9	32

Anställda uppdelat på anställningsform och anställningstyp

	2019			2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Anställningsform</i>									
Yrkesarbetande	99	3	102	95	4	99	101	3	104
Tjänstemän	140	92	232	126	79	205	114	77	191
Antal anställda vid årets slut	239	95	334	221	83	304	215	80	295
<i>Anställningstyp</i>									
Heltid	239	93	332	221	81	302	214	79	293
Deltid	–	2	2	–	2	2	1	1	2
Totalt	239	95	334	221	83	304	215	80	295

Totalt antal anställda per den 31 december 2018 är omräknad för att exkludera styrelsens medlemmar, som räknades med i siffran i årsredovisningen 2018.

Anställda uppdelat på ålder och kön (EPRA Diversity-Emp)

	2019			2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Åldersfördelning samtliga anställda</i>									
under 30	25	6	31	31	6	37	34	7	41
30–49	144	73	217	126	67	193	116	63	179
50 och över	70	16	86	64	10	74	65	10	75
Totalt	239	95	334	221	83	304	215	80	295
<i>Åldersfördelning bolagsledning</i>									
under 30	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–49	3	2	5	3	3	6	3	3	6
50 och över	–	1	1	–	1	1	–	1	1
Totalt	3	3	6	3	4	7	3	4	7
<i>Åldersfördelning övriga chefer och anställda</i>									
under 30	25	6	31	31	6	37	34	7	41
30–49	141	71	212	123	64	187	113	60	173
50 och över	70	15	85	64	9	73	65	9	74
Totalt	236	92	328	218	79	297	212	76	288
<i>Åldersfördelning styrelse</i>									
under 30	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–49	2	1	3	2	1	3	2	1	3
50 och över	2	–	2	2	1	3	2	1	3
Totalt	4	1	5	4	2	6	4	2	6
<i>Könsfördelning</i>									
Styrelse	4	1	5	4	2	6	4	2	6
Bolagsledning	3	3	6	3	4	7	3	4	7
Mellanchefer	30	12	42	24	13	37	24	13	37
Övriga	206	80	286	193	67	260	188	63	251
Totalt	243	96	339	224	86	310	219	82	301

SJKFRÅNVARO OCH OLYCKSFALL

Beräkningsmetoder och avgränsningar

I statistiken över sjukfrånvaro och olycksfall ingår enbart egna anställda. Vi baserar våra uträkningar på en sammanlagd arbetstid om 388 072 (368 089) timmar för Atrium Ljungberg och 243 191 (230 442) timmar för TL Bygg, vilket totalt blir 631 263 (598 531) timmar under 2019. Med dagar menar vi avtalade arbetsdagar, ej kalenderdagar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per en miljon arbetstimmar.

Orsaken till att vi i vissa tabeller nedan enbart rapporterar två år, är att år 2018 var det första året vi genomförde mätning och sammanställning av denna data.

NOTER

A IK S T OS F E K MB **H****H.9 MEDARBETARE, forts.****Utveckling under 2019**

Koncernens sjukfrånvaro har minskat något under 2019, från 5 procent till 3 procent, vilket framförallt berodde på att ett antal långtidssjukskrivna tillfrisknade och återgick i arbete.

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 inträffade.

Läs mer om våra medarbetare på sidorna 32–33.

Sjukfrånvaro fördelad på kön, % av totalt avtalad arbetstid

	2019	2018	2017
Män	3 %	4 %	5 %
Kvinnor	3 %	6 %	4 %
Total frånvaro	3 %	5 %	4 %

Sjukfrånvaro fördelad på ålder och kön (EPRA H&S-Emp)

	2019			2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
under 30	2,2	4,5	1,9	3,5	1,0	3,1	4,9	1,6	4,3
30–49	3,4	3,2	3,3	3,2	6,1	4,1	2,9	3,3	3,0
50 och över	3,2	5,0	3,5	6,5	7,5	6,7	7,0	8,2	7,2
Totalt	3,2	3,4	3,2	4,3	6,0	4,8	4,5	4,0	4,4

Olycksfall och relaterad frånvaro

Antal	2019			2018		
	Män	Kvinnor	Antal frånvaro-dagar, absoluta tal	Män	Kvinnor	Antal frånvaro-dagar, absoluta tal
Olycka med sjukfrånvaro	5	–	31,5	3	–	150
Sjukdom eller annan ohälsa	3	1	40	1	–	–
Nollolycka, olycka utan sjukfrånvaro	12	–	–	8	1	–
Tillbud	10	–	–	2	–	–
Färdolycksfall ¹⁾	5	2	56	5	–	–
Totalt	35	3	128	19	1	150

¹⁾ En färdolycka är en olycka som sker utom arbetstid, på väg till och från arbetet.

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens (LTIR)

	2019		2018		2017	
	Antal fall	Frekvens	Antal fall	Frekvens	Antal fall	Frekvens
Atrium Ljungberg	2	5,2	1	2,7	2	5,7
TL Bygg	3	12,3	2	8,7	4	17,0
Summa	5	7,9	3	5,0	6	10,3
Män	5	10,9	3	5,0	6	10,3
Kvinnor	0	0,0	–	–	–	–
Summa	5	7,9	3	5,0	6	10,3

Olycksfallsfrekvensen redovisas per en miljon arbetstimmar.

Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom (Lost Day Rate)

	2019		2018		2017	
	Antal dagar	Frekvens	Antal dagar	Frekvens	Antal dagar	Frekvens
Atrium Ljungberg	18	0,0	4	0,0	23	0,1
TL Bygg	54	0,0	146	0,4	59	0,2
Summa	72	0,0	150	0,2	82	0,1
Män	72	0,0	150	0,2	82	0,1
Kvinnor	–	–	–	–	–	–
Summa	72	0,0	150	0,2	82	0,1

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, investeringar och orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

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 183.

NOTER

A IK S T OS F E K MB H

H.10 DIREKT EKONOMISKT VÄRDE OCH SKATT, forts.

	2019	2018	2017
Direkt skapat ekonomiskt värde			
Intäkter	5 026	5 197	4 493
Fördelat ekonomiskt värde			
Betalningar till leverantörer	2 401	2 289	2 120
Löner och ersättningar till anställda	204	180	166
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	25	24	28
Betalningar till finansörer, netto	372	314	387
Skatt till samhället	477	335	303
Utdelning till aktieägarna	631	599	526
<i>Totalt fördelat ekonomiskt värde</i>	<i>4 110</i>	<i>3 741</i>	<i>3 530</i>
Ekonomiskt värde – kvar i företaget	916	1 456	963

¹⁾ Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde.**SKATTER**

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomt-rättsavgälder. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms, stämpelskatt, sociala avgifter och särskild löneskatt. 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.

Under 2019 infördes nya skatteregler gällande ränteaavdrag, som innebär att företaget då bara får dra av upp till 30 procent av räntekostnaderna.

Skatt	2019	2018	2017
Aktuell skatt	63	35	9
Fastighetsskatt	174	150	142
Ej avdragsgill moms	79	61	53
Stämpelskatt	55	–	4
Sociala avgifter	65	54	53
Särskild löneskatt	8	7	6
Totala skatter	443	308	268
Tomträttsavgäld	34	27	35
Totalt till samhället	477	335	303

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 2019

Noll (0) fall av korruption har bekräftats under 2019.

Fall av korruption	2019	2018	2017
Antal bekräftade fall av korruption	–	–	1
Antal anställda som fått sluta på grund av fall av korruption	–	–	1
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 2019. 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 affärsutvecklings avtal 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 leverantörspolicy. Vi har under 2019 reviderat leverantörspolicyen och gjort den mer heltäckande och användningsbar både vid kravställande och uppföljning.

Vi har valt att lägga tyngdpunkten av vår leverantörsgrensning 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.

NOTER

A IK S T OS F E K MB **H****H.12** LEVERANTÖRER, forts.**UTVECKLING UNDER 2019**

Atrium Ljungberg hade 1 100 (968) leverantörer, av vilka 100 (78) hade ramavtal, under 2019. När avtal tecknas, ska leverantörspolicyn signeras av leverantören och läggas som bilaga till avtalet. Atrium Ljungberg följer upp nya leverantörer genom att utvärdera att vår leverantörspolicy har signerats. Under 2019 har avtal tecknats med 188 (165) nya leverantörer, varav 24 (30) har ramavtal. Av dessa har 150 (102) signerat Atrium Ljungbergs leverantörspolicy.

Dessutom genomförde vi, med hjälp av tredje part, 19 skrivbordsrevisioner av befintliga leverantörer samt utvalda befintliga leverantörer med ramavtal. Baserat på resultatet av skrivbordsrevisionerna, ska platsrevisioner genomföras hos fem utvalda leverantörer i februari 2020. Läs mer om inköp och leverantörer på sidorna 34–35.

H.13 STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Nacka den 2 mars 2020

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Leverantörskontroller 2019	2019	2018	2017
Andel nya leverantörer som skrivit under Atrium Ljungbergs leverantörspolicy ¹⁾	80 %	62 %	48 %
Antal befintliga leverantörer som har granskats ²⁾	19	20	18
Antal revisioner på plats hos leverantör ³⁾	0	0	0

¹⁾ Nyckeltalet omfattar ramavtal samt avtal tecknade inom projektförvaltningen och fastighetsförvaltningen under 2019.

Affärsutveckling och dotterbolagen omfattas inte.

²⁾ Nyckeltalet anger antalet leverantörer med befintliga centrala ramavtal som har granskats under året genom så kallade skrivbordsrevisioner, vilket motsvarar en andel om 19 (26) procent. Enligt GRI Standarder 308-1 och 414-1 är det nya leverantörer som ska granskas utifrån miljökriterier och sociala kriterier.

³⁾ 2019 års revision resulterade i att beslut togs att genomföra platsrevisioner hos fem leverantörer i början av 2020.

H.14 REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg AB (publ), org.nr 556175-7047

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 2 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	6 051 919 325 kr
Årets vinst	955 184 743 kr
Summa	7 007 104 068 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 5,0 kr per aktie	649 193 680 kr
I ny räkning balanseras	6 357 910 388 kr
Summa	7 007 104 068 kr

STYRELSENS YTTRANDE OM FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen får härmed avge följande yttrande i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsens motivering till att den föreslagna vinstutdelningen är förenlig 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 2019 framgår av 2019 års årsredovisning. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar,

avsättningar och skulder återfinns i noterna på sidorna 118–149 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 5,00 kronor per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om cirka 649 miljoner kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 8,5 procent av moderbolagets eget kapital och 2,8 procent av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2019 till 7 007 miljoner kronor. Som avstämningsdag för vinstutdelning föreslår styrelsen fredagen den 27 mars 2020.

Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens soliditet uppgår till 45,8 procent. Den föreslagna utdelningen 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 är försvarligt 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 2 mars 2020

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 2 mars 2020

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 mars 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
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 (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 97–100. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 82–95, 97–149 (avsnitt MB) och 162–163 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 2019 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 2019 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 97–100. 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 revisionssed 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.

ÖVRIG UPPLYSNING

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

VÅR REVISIONSANSATS

Översikt



Atrium Ljungberg är ett fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i attraktiva stadsmiljöer i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Bolaget bygger levande stads-

miljöer 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 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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	Övergripande väsentlighetstal: ca 225 miljoner kronor, vilket motsvarar 0,5 procent av koncernens totala tillgångar.
Hur vi fastställde det	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

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 2019-12-31 till 47,5 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 portföljeffekt. Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter, för 2019 Forum Fastighetsekonomi, Newsec och Savills.

Fastigheter motsvarande 44 procent av marknadsvärdet har under återexternvärderats. 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.

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.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring som finns avseende framtagande av värderingarna av förvaltningsfastigheterna. Revisions-teamet 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 kvalitets-säkring av värderingarna underlättas. Vi har utvärderat den externa värderarens kompetens och erfarenhet samt tagit del av koncernens uppdragsavtal med den externa värderaren 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.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–81, 96, 149 (avsnittet H) –161, 170–186. 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.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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 revisionsssed 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 97–102 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 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 revisions-sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar 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 Ljungberg ABs revisor av bolagsstämman den 27 mars 2019 och har varit bolagets revisor sedan den 27 mars 2019.

Nacka den 2 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor

REVISORNS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG 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 att översiktligt granska Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning för år 2019. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på omslagets insida av årsredovisningen 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 185 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 revisions-sed 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 revisorssed 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.

Stockholm den 2 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg

Auktoriserad/Godkänd revisor

Fredrik Ljungdahl

Specialistmedlem i FAR

FLERÅRSÖVERSIKT	170
FASTIGHETSFÖRTECKNING	173



Takterass på Luftverkstaden i Sickla

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	2 577	2 412	2 389	2 150	2 122
Projekt- och entreprenadomsättning	233	217	174	149	346
Nettoomsättning	2 811	2 629	2 563	2 299	2 468
Kostnader fastighetsförvaltning	-810	-764	-742	-692	-671
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-276	-246	-206	-162	-372
Bruttoresultat	1 724	1 619	1 615	1 445	1 425
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 767	1 648	1 647	1 458	1 450
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-43	-29	-31	-12	-26
Central administration fastighetsförvaltning	-80	-73	-48	-82	-60
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-16	-30	-16	-15	-15
	-96	-103	-64	-97	-76
Finansiella intäkter	2	1	1	1	2
Finansiella kostnader	-362	-303	-372	-385	-405
Tomträttsavgälder	-34	-	-	-	-
	-395	-302	-370	-384	-403
Resultat före värdeförändringar	1 234	1 214	1 180	965	945
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	2 283	2 516	1 817	2 772	2 328
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	73	121	-4	6	-44
Finansiella instrument, orealiserade värdeförändringar	-90	-70	121	-307	201
Finansiella instrument, realiserade värdeförändringar	-50	1	-5	-	-
	2 216	2 568	1 930	2 471	2 485
Resultat före skatt	3 450	3 781	3 110	3 436	3 431
Aktuell skatt	-63	-35	-9	-4	-17
Uppskjuten skatt	-580	-294	-542	-751	-630
Årets resultat	2 807	3 453	2 559	2 681	2 784

Belopp i mkr	2019	2018	2017	2016	2015
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	47 513	43 310	39 991	36 054	30 841
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 305	–	–	–	–
Goodwill	225	225	240	263	263
Övriga anläggningstillgångar	73	45	45	52	48
Långfristiga derivat	82	–	–	–	–
Exploateringsfastigheter	997	891	870	–	–
Omsättningstillgångar	411	323	1 272	357	405
Likvida medel	457	335	344	276	389
Summa tillgångar	51 062	45 128	42 763	37 002	31 947
Eget kapital	22 784	20 696	18 223	16 176	13 953
Uppskjuten skatteskuld	5 106	4 598	4 531	4 010	3 275
Långfristiga räntebärande skulder	20 211	18 506	16 415	13 125	10 976
Långfristig skuld finansiell leasing	1 305	–	–	–	–
Långfristiga derivat	348	349	484	900	621
Övriga långfristiga skulder	222	202	73	60	32
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	1 832	1 970	2 285
Kortfristiga derivat	–	–	–	9	–
Övriga kortfristiga skulder	1 086	777	1 205	751	804
Summa eget kapital och skulder	51 062	45 128	42 763	37 002	31 947
BALANSRÄKNINGAR					
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 350	1 260	1 166	949	1 006
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 975	–348	–3 443	–2 435	–1 535
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	748	–920	2 346	1 373	504
Årets kassaflöde	122	–9	68	–113	–25

Belopp i mkr	2019	2018	2017	2016	2015
NYCKELTAL					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	95	95	95	93	94
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	93	95	95	93	94
Överskottsgrad, %	67	68	69	68	68
Uthyrbar area, tusental kvm	1 176	1 129	1 146	1 124	1 034
Investeringar i fastigheter, mkr	1 810	1 758	1 593	1 002	768
Antal fastigheter periodens slut	70	51	53	50	48
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %	45,8	45,9	42,6	43,7	43,7
Belåningsgrad, %	41,7	41,9	44,7	41,9	43,0
Justerad belåningsgrad, %	41,7	41,9	44,1	41,9	43,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,0	4,2	3,5	3,3
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	1,6	1,6	1,7	2,3	2,9
Avkastning på eget kapital, %	12,9	17,7	15,0	17,8	21,8
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,6	5,1	5,5	5,8	6,3
Avkastning på totalt kapital, %	8,0	9,3	8,7	11,1	12,5
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,7	2,7	3,1	4,2	4,6
<i>Data per aktie</i>					
Resultat per aktie, kr	21,59	26,15	19,21	20,13	20,89
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	7,47	8,99	8,15	5,65	5,54
Utdelning (2019 föreslagen), kr	5,00	4,85	4,50	3,95	3,55
Utdelningsandel, %	67,0	67,6	65,1	69,9	64,1
Aktiens direktavkastning, %	2,2	3,2	3,5	2,8	2,7
Kassaflöde, kr	10,38	9,54	8,75	7,12	7,55
Eget kapital, kr	175,48	158,64	136,79	121,42	104,73
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	215,12	194,82	172,59	156,21	131,78
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr	204,57	184,93	162,57	144,38	122,95
Börskurs 31 december, kr	226,00	152,00	130,30	142,30	133,00
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	130 005	132 019	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	129 839	130 460	133 221	133 221	133 221
<i>Medarbetare</i>					
Medelantal anställda	320	302	295	281	282

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kommun-/Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Certi-fiering ¹⁾	Tomträtt	Byggår/Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm						Taxerings-värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings-grad, %	
							Kontor	Handel	Bostäder	Garage	Övrigt ³⁾	Summa				
STOCKHOLM																
1 Adam & Eva 17	Drottninggatan 68			1929/2006	1 777	Innan 2007	4 507	3 304			137	7 948	606	53	97	
2 Blåstern 11	Hälsingegatan 43-45	B		1930/2006	11 584	Innan 2007	39 521	1 557		9 632	4 562	55 272	966	151	91	
3 Borgarfjord 3	Kista +, Kistagången 6	B		1984/2010	5 204	2016-04-20	11 102	561			563	12 226	220	34	91	
4 Borgarnäs 1	Nod, Borgarfjordsgatan 12	B	T	2014	7 945	2012-02-06	13 453	948		6 700	10 805	31 906		73	98	
5 Borgmästaren 1	Glashuset Slussen, Katarinavägen 15	B	T	1974/2006	4 487	Innan 2007	22 718	92		2 886	319	26 015	938	119	89	
6 Fatburen 1	Söderhallarna			1991	4 643	Innan 2007	13 047	4 912		4 923	4 950	27 832	731	72	97	
7 Fatburssjön 8	Magnus Ladulåsgatan 63			1930/2006	1 396	Innan 2007	6 643				1 231	7 874	265	29	100	
8 Härden 14	S:t Eriksgatan 113			1932/1957	1 134	2012-12-19	6 258	807		1 800	241	9 106	191	26	100	
9 Kolding 3	Kista Front	B	T	1993	13 676	Innan 2007	16 113	954	1 256	6 848	820	25 991	258	45	92	
10 Kolding 4	Kista Front	B	T	1993/2001	24 332	Innan 2007	24 034	251		8 067	1 050	33 402	336	46	63	
11 Kylfacket 3 ²⁾	Hallmästarvägen 2			1936	3 384	2018-06-01	2 060				2 451	4 511	19	3	53	
12 Kylhuset 4 ²⁾	Hallvägen 1-5, Stora Skorstensgatan 1		T		2 190	2019-06-11	380	949			403	1 732	8	2	98	
13 Kylhuset 15	Livdjursgatan 2-6, Palmfeltsvägen 19-21, Slakthusplan 2-4,8		T		12 865	2019-06-11	12 345	482			352	13 179	137	29	100	
14 Kylhuset 16 ²⁾	Boskapsvägen 15-17, Fållan 13, 6-10, Livdjursgatan 5-7		T		1 939	2019-06-11	1 138				953	2 091	16	3	92	
15 Kylhuset 22 ²⁾	Fållan 1, Hallvägen 14-16, Kylhusgatan 2		T		1 676	2019-06-11	1 708				35	1 743	21	4	100	
16 Kylhuset 23 ²⁾	Palmfeltsvägen 13-15, Slakthusplan 1-3		T		1 865	2019-06-11	1 642	618			638	2 898	27	5	98	
17 Kylhuset 24 ²⁾	Slakthusplan 9		T		140	2019-06-11	265	20				285	3		100	
18 Kylhuset 25 ²⁾	Hallvägen 4-6, 10		T		1 719	2019-06-11	865				1 177	2 042	8	3	100	
19 Kylhuset 26 ²⁾	Hallgränd 1-9, Hallvägen 7-9, Rökerigatan 4-8 m.m.		T		16 999	2019-06-11	1 040	347			16 041	17 428	88	28	90	
20 Kylhuset 27 ²⁾	Fållan 3-7, 11, Kylhusgatan 8-12		T		4 275	2019-06-11	296				3 463	3 759	20	5	81	
21 Molekylen ²⁾	Life City				5 592	2018/09/07							434			
22 Proppen 6	Textilgatan 31			1937/2008	2 607	Innan 2007	11 561	490			732	12 783	303	35	97	
23 Sandhagen 2 ²⁾	Rökerigatan 5-9		T		3 150	2019-06-11	254				2 962	3 216	18	3	63	
24 Sandhagen 12	Rökerigatan 15, Styckmästargatan 10		T		1 328	2019-06-11		870				870	4	2	100	
25 Sandhagen 13 ²⁾	Rökerigatan 11-13, Styckmästargatan 11-13		T		1 258	2019-06-11					1 013	1 013	4	1	76	
26 Sandhagen 14 ²⁾	Rökerigatan 10, Slakthusgatan 1, Styckmästargatan 8		T		916	2019-06-11					1 219	1 219	5			
27 Skotten 6	Drottninggatan 63			1959/2008	1 485	Innan 2007	5 092	5 293			2 174	12 559	962	78	97	
28 Stora Katrineberg 16	Katrinebergsvägen 4-12, Liljeholmsvägen 14-18	B	T	1750/1945/1988	24 383	2015-02-02	35 881	3 381		12 400	3 038	54 700	962	117	99	
29 Storö 15	Farsta Centrum		T	1961/1998	558	Innan 2007		220			1 315	1 535		4	100	
30 Storö 2	Farsta Centrum		T	1961/2006	6 175	Innan 2007	4 418	5 032			2 277	11 727	188	34	91	
31 Storö 21	Farsta Centrum		T	1961/2010	36 374	Innan 2007	24 482	42 232		13 692	10 019	90 425	390	240	94	
32 Storö 23	Farsta Centrum		T	1961/1998	2 814	Innan 2007	2 497	1 098		1 470	3 144	8 209		18	93	
33 Storö 24	Farsta Centrum			2014	6 309	Innan 2007		3 384				3 384	101	10	100	
34 Styckmästaren 3 ²⁾	Charkmästargatan 6, Rökerigatan 22, Slakthusgatan 13		T		1 900	2019-06-11	379				1 325	1 704	10	2	98	
35 Tranbodarne 11 ²⁾	Katarinahuset, Stadsgården 6-12			1912/1965	3 587	2018-11-01	16 895	2 489			2 182	21 566	769	73	77	
36 Tranbodarne 13	Sjömansinstitutet			1929/1998	502	2017-03-30	2 723	116	435			3 274	115	13	81	
Summa Stockholm					222 168		283 317	80 406	1 691	68 418	81 591	515 423	9 123	1 359	92	

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam (B) eller Miljöbyggnad (M).

²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2019-12-31.

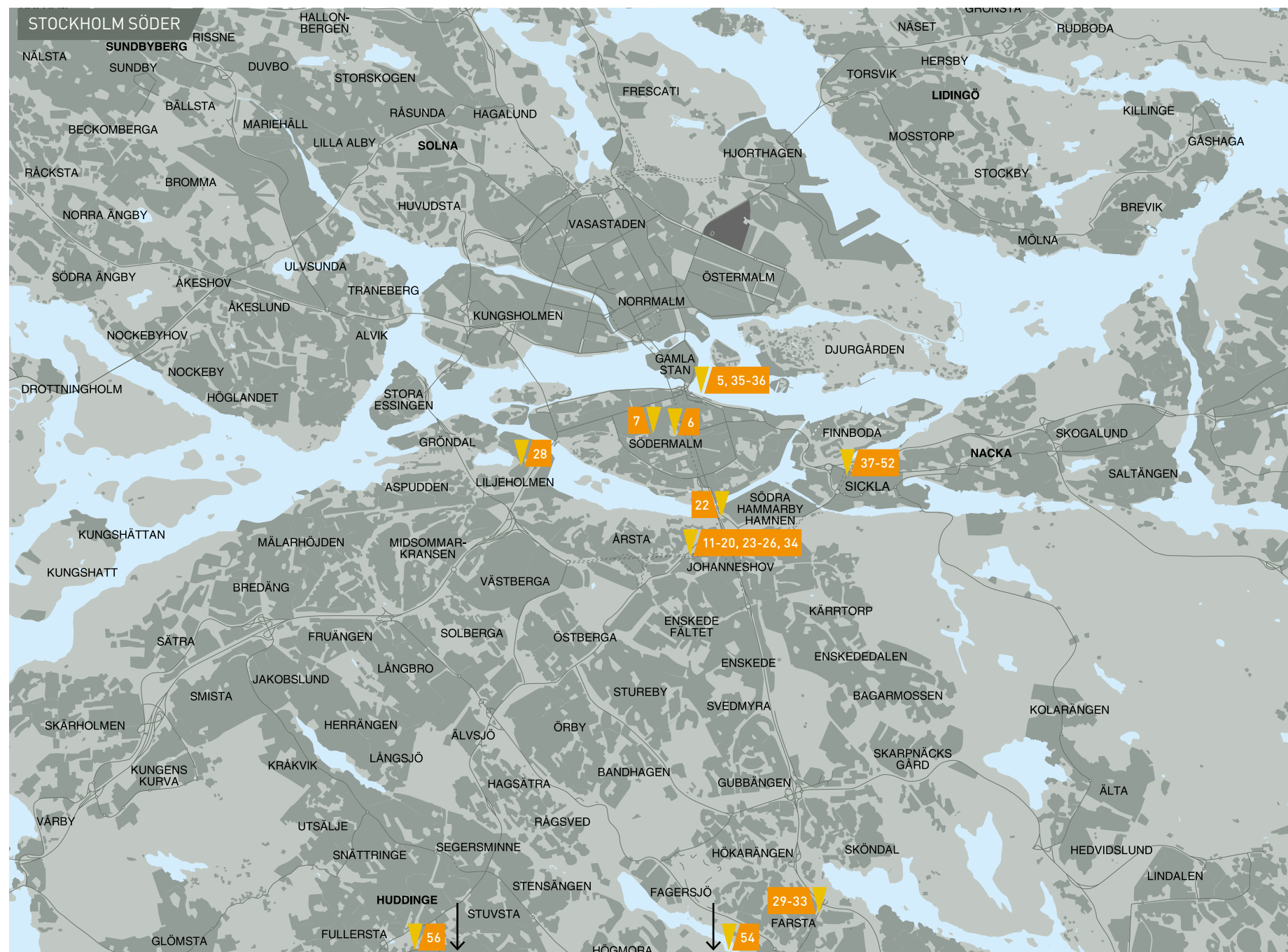
³⁾ I Övrigt ingår utbildning, kultur, hälsa/vård, service och lager.



FASTIGHETSFÖRTECKNING – STOCKHOLM, FORTS.

Kommun-/Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Certi-fiering ¹⁾	Tomträtt	Byggår/Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm					Taxerings-värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings-grad, %	
							Kontor	Handel	Bostäder	Garage	Övrigt ³⁾				Summa
NACKA															
37 Sicklaön 83:22 ²⁾	Sickla Köp- och Affärskvarter	B		1898/2012	168 913	Innan 2007	50 844	66 612		47 470	32 572	197 498	688	459	96
38 Sicklaön 83:32	Uddvägen 1, Sickla Front I	B		2014	12 268	Innan 2007	9 915				585	10 500	182	30	95
39 Sicklaön 83:33 ²⁾	Sickla industriväg 4-6				29 743	2014-02-27							19		
40 Sicklaön 83:39 ²⁾	Nobelberget				1 268	2014-02-27	1 878				206	2 084		4	45
41 Sicklaön 83:41 ²⁾	Nobelberget				1 479	2014-02-27									
42 Sicklaön 83:42 ²⁾	Sickla industriväg 1, Sickla Stationshus				1 771	Innan 2007							15		
43 Sicklaön 83:43 ²⁾	Nobelberget				2 666	2014-02-27									
44 Sicklaön 83:45 ²⁾	Nobelberget					2014-02-27									
45 Sicklaön 87:1	Alphyddvägen 4			1962	11 006	Innan 2007		87			2 476	2 563		3	100
46 Sicklaön 115:1	Planiavägen 1			1929	2 249	Innan 2007	370					370	3		100
47 Sicklaön 115:4	Sjötörpsvägen 3-14				9 375	2011-06-15			921			921	40	1	100
48 Sicklaön 117:1	Planiavägen 3			1967	2 823	2010-11-26	100	2 592			435	3 127	15	1	100
49 Sicklaön 117:2	Sjötörpsvägen 6			1909	1 368	2010-11-26									
50 Sicklaön 117:17	Planiavägen 5-7			1978	10 175	Innan 2007					1 629	1 629		3	100
51 Sicklaön 265:5	Atlasvägen 2				2 029	Innan 2007									
52 Sicklaön 346:1	Uddvägen 7, Sickla Front II	B		2018	10 524	Innan 2007	25 071			11 900	203	37 174	262	70	67
Summa Nacka							88 178	69 291	921	59 370	38 106	255 866	1 223	572	92
JÄRFÄLLA															
53 Barkarby 2:64 ²⁾	BAS Barkarby				6 325	2019-04-01									
Summa Järfälla							6 325								
HANINGE															
54 Västnora 4:26	Västnora				2 084	Innan 2007									
Summa Haninge							2 084								
SUNDBYBERG															
55 Eken 6	Löfströms Allé 5, Chokladfabriken	B		1916/1997	12 382	2019-09-15	25 718	117		19 000	2 527	47 362	544	80	92
Summa Sundbyberg							25 718	117		19 000	2 527	47 362	544	80	92
NYNÄSHAMN															
56 Ribban 16	Backluravägen				1 308	Innan 2007									
Summa Nynäshamn							1 308								

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam (B) eller Miljöbyggnad (M).²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2019-12-31.³⁾ I Övrigt ingår utbildning, kultur, hälsa/vård, service och lager.





Kommun-/Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Certi-fiering ¹⁾	Tomträtt	Byggår/Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm					Taxerings-värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings-grad, %		
							Kontor	Handel	Bostäder	Garage	Övrigt ³⁾				Summa	
GÖTEBORG																
57	Lundbyvassen 4:7			1989	6 414	2016-09-30	15 709				177	15 886	281	34	100	
58	Lundbyvassen 4:13			1957/2007	12 205	2016-09-30	15 518	750		10 050	2 903	29 221	367	44	100	
59	Lindholmen 30:1			2002	13 647	2017-03-29	37 035					37 035	799	86	100	
Summa Göteborg					32 266		68 262	750		10 050	3 080	82 142	1 447	163	100	

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam (B) eller Miljöbyggnad (M).

²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2019-12-31.

³⁾ I Övrigt ingår utbildning, kultur, hälsa/vård, service och lager.



Kommun-/Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Certi-fiering ¹⁾	Tomträtt	Byggår/Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm					Taxerings-värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings-grad, %	
							Kontor	Handel	Bostäder	Garage	Övrigt ³⁾				Summa
MALMÖ															
60 Bohus 7	Mobilia			1966/2010	12 023	2008-02-01	183	5 998	11 248	6 680	35	24 144	305	29	98
61 Bohus 8 ²⁾	Mobilia	B		1968/2013	76 745	Innan 2007	1 722	46 571		37 800	4 750	90 843	925	167	87
62 Bohus 9	Mobilia			2014	979	Innan 2007			4 103			4 103	87	7	100
63 Dimman 11	Barkgatan 2-8	B		1940/2014	4 278	2014-04-29	5 150				10 849	15 999		30	100
64 Malmen 12	Barkgatan 9-13	B		1971	2 464	2016-05-02	3 490			1 900	4 021	9 411		10	100
Summa Malmö					96 489		10 545	52 569	15 351	46 380	19 655	144 500	1 317	244	91

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam (B) eller Miljöbyggnad (M).

²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2019-12-31.

³⁾ I Övrigt ingår utbildning, kultur, hälsa/vård, service och lager.



Kommun-/Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Certi-fiering ¹⁾	Tomträtt	Byggår/Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm						Taxerings-värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings-grad, %	
							Kontor	Handel	Bostäder	Garage	Övrigt ²⁾	Summa				
UPPSALA																
65	Brillinge 9:1	B		2013-2017	25 965	2011-04-05			5 892			50	5 942	53	14	99
66	Brillinge 8:1	B		2013-2017	71 556	2011-04-05	159	26 342				132	26 633	282	37	99
67	Dragarbrunn 27:2 ²⁾			1902/2005	6 714	Innan 2007	7 577	5 863	1 420	1 191	891	16 942	381	56	94	
68	Gränby 21:4			1971/2018	106 432	Innan 2007	1170	46 259		11 500	5 308	64 237	1 104	205	94	
69	Gränby 21:5 ²⁾	M		2017/2018	1 813	Innan 2007	3 098	2 763	9 846		1 393	17 100	323	44	91	
70	Gränby 25:1 ²⁾				1 745	Innan 2007										
Summa Uppsala					214 225		12 004	87 119	11 266	12 691	7 774	130 854	2 143	357	95	
Totalt Sverige					854 904		488 024	290 251	29 229	215 909	152 733	1 176 146	15 798	2 775	93	

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam (B) eller Miljöbyggnad (M).

²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2019-12-31.

³⁾ I Övrigt ingår utbildning, kultur, hälsa/vård, service och lager.

DEFINITIONER	181
GRI-INDEX	184
INFORMATION	186



DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

EFFEKT AV INFÖRANDE AV IFRS 16

Atrium Ljungberg tillämpar sedan 1 januari 2019 IFRS 16 Leasing.

Införandet av IFRS 16 Leasing har medfört att Atrium Ljungberg redovisar en finansiell tillgång och skuld avseende tomträtter i balansräkningen. I resultaträkningen har tomträttsavgälderna omklassificerats från Kostnader i Fastighetsförvaltning till finansnettot. Atrium Ljungberg har valt den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt.

Atrium Ljungberg har, för att öka jämförbarheten, valt att återlägga effekten av införandet av IFRS 16 vid beräkningen av de alternativa nyckeltalen som presenteras i rapporten.

Detta har medfört att definitionen av följande nyckeltal har ändrats:

- Avkastning på totalt kapital, %
- Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %
- Belåningsgrad, %
- Justerad belåningsgrad, %
- Räntetäckningsgrad, ggr
- Soliditet, %
- Överskottsgrad, %

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.

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 exklusive tomträtter.

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 exklusive tomträttsavgälder, i procent av genomsnittlig balansomslutning exklusive tomträtter.

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

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, KR

Hysesintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning med återläggning av tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 redovisas som räntekostnad i resultaträkningen.

BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENAD-VERKSAMHETEN

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, KR

Summa av Kostnader fastighetsförvaltning med återläggning av tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 redovisas som räntekostnad i resultaträkningen, 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.

GENOMSNIITTLIG KAPITALBINDNING, ÅR

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

GENOMSNIITTLIG 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.

GENOMSNIITTLIG RÄNTEBINDNING, ÅR

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

JUSTERAD BELÅNINGSGRAD, %

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

Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

KASSAFLÖDE PER AKTIE, KR

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV) PER AKTIE, KR

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

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

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 i procent av balansomslutning exklusive tomträtter vid periodens utgång.

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

UTDELNINGSANDEL, %

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

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BTA, KVM

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

DRIFTÖVERSKOTT, KR

Avser bruttoresultat med återläggning av tomträttsavgälder till kostnader för fastighetsförvaltningen. Tomträtterna redovisas i enlighet med IFRS 16 som räntekostnad i resultat-räkningen.

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 avaktan 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, KR

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

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäkts-potential.

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.

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, KR

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

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrnings-situationen.

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.

TOMTRÄTTSAVGÅLD, KR

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

UTHYRBAR AREA, KVM

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

UTHYRNINGSGRAD, %

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

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

ÖVERSKOTTSGRAD, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning med återläggning av tomtträttsavgälder, som i enlighet med IFRS 16 redovisas som räntekostnad i resultaträkningen, i procent av redovisade hyresintäkter.

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

HÅLLBARHETSRELATERADE DEFINITIONER

BREEAM

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

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

DIREKT GENERERAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

Genererat värde: Atrium Ljungbergs nettoomsättning och värdeförändringar.

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

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

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

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

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

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.

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 hyresvärderna tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

MILJÖBYGGNAD

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

OLYCKSFALLSFREKVENS (LTAR)

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

FÖRLORAD ARBETSTID PÅ GRUND AV ARBETSRELATERAD OLYCKA ELLER SJUKDOM (LOST DAY RATE)

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

GRI-INDEX

Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning har upprättats enligt GRI Standarder, nivå Core. Vi har också tagit hänsyn till branschtillägget för bygg- och fastighetsbranschen (Construction and Real Estate Sector Supplement, CRESS). Vi har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

FÖRKORTNINGAR

GRI: Global Reporting Initiatives

CRE: Branschspecifik upplysning, från Construction and Real Estate Sector Supplement

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

SIDA

GRI 102: Generella standardredovisningar 2016	ORGANISATIONSPROFIL	
	102-1	Organisationens namn
	102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster
	102-3	Huvudkontorets lokalisering
	102-4	Verksamhetsländer
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform
	102-6	Marknader
	102-7	Organisationens storlek
	102-8	Personalstyrka
	102-9	Leverantörskedja
	102-10	Betydande förändringar i organisationen och i leverantörskedjan
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen
	102-12	Externa initiativ om hållbarhet
	102-13	Medlemskap i organisationer
	STRATEGI OCH ANALYS	
	102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare
	ETIK OCH INTEGRITET	
	102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande
	STYRNING	
	102-18	Styrningsstruktur
	102-22	Styrelsens sammansättning
	102-24	Tillsättning av styrelsen
	INTRESSENTRELATIONER	
	102-40	Intressentgrupper
	102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal
	102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper
	102-43	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenterna
	102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa
	REDOVISNINGSPROFIL	
	102-45	Enheter som ingår i rapporteringen
	102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och begränsningar
	102-47	Identifierade väsentliga områden
	102-48	Reviderad information
	102-49	Förändringar av rapporteringen
	102-50	Redovisningsperiod
	102-51	Datum för senaste redovisningen
	102-52	Redovisningscykel
	102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll
	102-54	Uttalanden om att redovisningen följer GRI Standarder
	102-55	GRI-index
	102-56	Extern bestyrkande

EKONOMISKA UPPLYSNINGAR

SIDA

EKONOMISK UTVECKLING			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 35, 90, 103–104, 149–152
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	159–160
	201-2	Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter för organisationens aktiviteter orsakade av klimatförändringar	156
ANTI KORRUPTION			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 103–104, 149–152
GRI 205: Antikorruption 2016	205-1	Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk	34, 160
	205-3	Antal fall av korruption	160

MILJÖUPPLYSNINGAR

ENERGI			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 103–104, 149–152
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	28–29, 153–154
	302-3	Energiintensitet	28–29, 153–154
UTSLÄPP			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 103–104, 149–152
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	29–30, 155–156
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	29–30, 155–156
	305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	29–30, 155–156
GRANSKNING AV LEVERANTÖRER			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 34–35, 103–104, 149–152
GRI 308: Utvärdering leverantörer avseende miljö 2016	308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende miljö	34–35, 160–161

SOCIALA UPPLYSNINGAR

ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 103–104, 149–152
GRI 401: Anställningar 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	32, 157–158
HÄLSA OCH SÄKERHET I ARBETET			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 103–104, 149–152
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2016	403-2	Skador, sjukdomar, frånvaro samt dödsfall i arbetet ¹⁾	32–33, 157–159

¹⁾ Avsteg: Vi redovisar bara våra egna anställda och inte inhyrda konsulter eller leverantörer som helt eller delvis jobbar under vårt tak. Orsaken är att de omfattas av leverantörens arbetsgivaransvar och att vi därmed inte har tillgång till data gällande hälsa och säkerhet.

SIDA

UTBILDNING			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 32–33, 103–104, 149–152
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-2	Kompetensutveckling och program för vidareutbildning samt stöd för fortsatt anställningsbarhet och bistånd vid anställningens avslut	32–33
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärsutveckling	32–33

MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER

GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 103–104, 149–152
GRI 405: Mångfald och jämställdhet 2016	405-1	Mångfald i styrelse och ledning samt bland medarbetare	32–33, 157–159

ICKE-DISKRIMINERING

GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 103–104, 149–152
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Antal fall av diskriminering	32

GRANSKNING AV LEVERANTÖRER

GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 34–35, 103–104, 149–152
GRI 414: Utvärdering leverantörer avseende sociala kriterier 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats avseende sociala kriterier	34–35, 160–161

BRANSCHSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

CRE: MILJÖPÅVERKAN			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 103–104, 149–152
	CRE1	Energiprestanda i byggnader	28–29, 153–154
	CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	29–30, 155–156

CRE: PRODUKTANSVAR

GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	24, 25, 103–104, 149–152
	CRE8	Typ av och antal hållbarhets-/miljöcertifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/anläggningar	28, 157

Kontaktperson: Saga Jernberg, hållbarhetsansvarig, Atrium Ljungberg*

E-post: saga.jernberg@dal.se

Telefon: 08-615 89 00

*Tillträder 23 mars 2020

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 finansiärer 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 2020	2020-04-16
Delårsrapport januari–juni 2020	2020-07-07
Delårsrapport januari–september 2020	2020-10-15
Bokslutskommuniké 2020	februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 2021

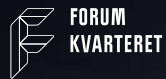
ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum onsdagen den 25 mars 2020, klockan 17.00, Filmstaden, Marcusplatsen 19 i Sickla, Nacka. Kallelse annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.

Springtime-Intellecta, Stockholm 2020/BrandFactory, Miljömärkt trycksak 341142 

Foto: Johanna Berglund, Christoffer Edling, Åke Gunnarsson, Mattias Hamrén, Petter Hellman, Jeanette Hägg Lund, Martin Kelam, Erik Lefvander, Åke E:son Lindman, Magnus Länje och Manne Widung. Arkitekt-/visionsbilder: Robert Berggren, Gehl arkitekter, Kanozi Arkitekter, Sweco och Walk the room. Illustration affärsmodell: BrandFactory. Kartor: Stadskartan och Springtime-Intellecta.

En del av Atrium Ljungberg:



Trapphuset i Glashuset, Slussen



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