

Atrium Ljungberg är en långsiktig ägare med stark finansiell ställning. Att utveckla, bygga och långsiktigt äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som kräver god tillgång till finansiering. Valet av kapitalstruktur och finansieringskällor har stor betydelse för verksamhetens riskexponering och förväntade avkastning.

Stark finansiell ställning.



Finansmarknaden 2021

Under inledningen av året präglades ekonomin fortsatt av de restriktioner som sattes in under 2020 för att begränsa smittspridningen av covid-19. När vaccinationerna kom i gång ordentligt presenterades en plan för att åter öppna upp Sverige. Efter att de första restriktionerna hävts vid halvårsskiftet ökade takten i återhämtningen markant, drivet av ökad konsumtion och investeringar. Vid slutet av det tredje kvartalet togs de sista nationella restriktionerna bort. Smittspridningen fick förnyad fart under slutet på året med återinförda restriktioner som följd. Restriktionerna släpptes igen i början av februari 2022.

Snabbt stigande global efterfrågan i kombination med utbudsbegränsningar ledde till att inflationen började ta fart under 2021. Inledningsvis förväntades detta vara av övergående karaktär men gradvis förändrades den inställningen hos många bedömare. I Sverige såg vi inflationsutfall på 4,1 % i december. Efter en snabbt stigande inflation och sjunkande arbetslöshet i USA beslöt Federal Reserve att i slutet av året minska takten i sina tillgångsköp med mål att avsluta dem helt under 2022 och står nu inför räntehöjningar.

Svenska obligationsmarknaden har varit stabil under större delen av året och fastighetsbolag som Atrium Ljungberg med en investment grade-rating har kunnat emittera på samma nivåer eller under den nivå som gällde före pandemin. I slutet på året började kreditmarginalerna att stiga. Riksbanken har, som ett av flera verktyg för att mildra de ekonomiska effekterna av pandemin, stöttat marknaden genom köp av främst stats-, kommun- och bostadsobligationer.

Den rörliga räntan, 3 månader Stibor, har rört sig marginellt under nollstrecket under året och uppgick till -0,05 % både vid ingången och utgången av året. Långa marknadsräntor har rört sig desto mer. Den 10-åriga swapräntan har varit volatil och successivt stigit från 0,39 % vid ingången av året till 0,97 % vid årets slut.

Finansmarknaden 2022

Under 2022 förväntas ekonomin globalt sett att fortsätta återhämtningen efter covid-19, även om vaccinationsgrad och smittspridning skiljer sig mellan olika delar av världen. De flaskhalsar som uppstått i produktionskedjor och den brist på diverse insatsvaror som visat sig då ekonomin startats upp igen bedöms bestå under stora delar av 2022. Det får till följd att även den högre inflationstakten bedöms hålla i sig och successivt föranleda en normalisering av penningpolitiken. Marknadsräntorna har fortsatt att stiga under början av 2022 liksom kreditmarginalerna på obligationsmarknaden. Smittspridning av covid-19 skapar fortsatt viss osäkerhet i prognoserna, men även det oroliga geopolitiska läget i Europa har bidragit till mer volatila marknader.

I Sverige förväntas återhämtningstakten vara fortsatt hög med en BNP-tillväxt över 3,5 %. Riksbanken gör bedömningen att inflationen kommer bli väsentligt högre än 2 % under 2022 innan den sjunker tillbaka igen. Trots det visar reporäntebanan fortsatt inga förväntade räntehöjningar förrän andra halvåret 2024. Räntemarknaden däremot prisar in en stigande 3 månader Stibor under året. Riksbanken förväntas inte fortsätta tillgångsköpen av obligationer under 2022 utan låta innehaven vara oförändrade. Långa räntor har fortsatt att stiga under inledningen av året.

Grön finansiering

- Mer än halva skuldportföljen är grön

59 %

Finansiering och finanspolicy

Att utveckla, bygga och långsiktigt äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför exponering mot olika finansiella risker. Detta eftersom Atrium Ljungberg påverkas i stor utsträckning av utvecklingen på de finansiella marknaderna.

Den främsta risken är kopplad till bolagets löpande kapitalförsörjning, det vill säga den finansieringsrisk som uppstår i samband med att befintliga lån förfaller eller omförhandlas och vid anskaffning av nya lån för investeringar och förvärv. En annan risk är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar.

Finansverksamheten drivs med syftet att skapa den finansiella stabilitet som bäst stöttar bolagets måluppfyllelse och regleras av en finanspolicy som minst årligen prövas och fastställs av styrelsen.

Finanspolicy 2021

	Mål/Mandat	Utfall 2021-12-31
Koncernens räntetäckningsgrad	> 2 ggr	5,3 ggr
Belåningsgrad kommersiell fastighet	max 70 %	61,4 %
Belåningsgrad bostadsfastighet	max 75 %	52,1 %
Belåningsgrad koncern	max 45 %	39,9 %
Andel ränteförfall inom 12 mån	0-55 %	22 %
Andel låneförfall inom 12 mån	10-30 %	0 %
Valutarisk finansiering	får ej förekomma	förekommer ej
Outnyttjad checkkredit	300-500 mkr	300 mkr
Antal leverantörer av finansiering, banker	3-7	7
Lånevolym hos en leverantör	max 50 %	7,5 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 4,5 mån	minst 100 %	uppfyllt

Kapitalstruktur och kapitalmarknadsfinansiering

Atrium Ljungberg strävar efter en fördelning mellan eget kapital och lånat kapital som ger bolaget en acceptabel risknivå. Eget kapital uppgick till 25 541 mkr (22 668) och skulder uppgick till 28 744 mkr (26 947), varav 20 561 mkr avser räntebärande skulder (18 905). Belåningsgraden ska enligt bolagets finanspolicy långsiktigt understiga 45,0 %. Vid årsskiftet uppgick den till 39,9 % (39,9). Aktuell belåningsgrad är den lägsta sett till de senaste tio åren. Högst under samma period var det första kvartalet 2012, då 48,9 %.

Kapitalmarknadsfinansiering står för den största andelen av finansieringen och utgör 61 % av totala lånevolymen (59). Kapitalmarknadsfinansieringen består av obligationer i svenska och norska kronor som emitterats under bolagets MTN-program (Medium Term Note). Detta kompletteras med kortfristig finansiering via ett företagscertifikatsprogram. Bankfinansiering och direktlån stod för 7 946 mkr (7 799) och utgjorde 39 % (41) av lånevolymen.

Atrium Ljungberg har arbetat med upplåning från kapitalmarknaden sedan 2013 då både certifikatsprogrammet och ett MTN-programmet sattes upp. Rambeloppet för certifikatsprogrammet var vid årsskiftet 5 mdkr och för MTN-programmet tolv mdkr. Under februari 2022 höjdes MTN-programmets ram till 15 mdkr. Kapitalmarknadsfinansiering har under senare år ökat i andel av total lånevolym och är en viktig finansieringskälla. Under 2021 emitterades sju nya obligationer med en total volym om 3 900 mkr.

Totalt finns obligationer om 10 916 mkr (8 700) utestående under MTN-programmet. Utestående företagscertifikat uppgick vid årsskiftet till 1 699 mkr (2 404). Outnyttjat kreditutrymme uppgick till 7 297 mkr (4 769) per årsskiftet, vilket täcker både utestående företagscertifikat såväl som annan upplåning med kort återstående löptid. Av den anledningen redovisas ingen kortfristig skuld i balansräkningen. Bolaget har utöver det lediga kreditutrymmet en outnyttjad checkkredit om 300 mkr (300).

Kapital- och räntebindning

Bolagets fastighetsäggande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 4,8 år (4,7).

Finansiella kostnader är en väsentlig kostnadspost i resultaträkningen. Den påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntorna och förutsättningarna på kreditmarknaden som påverkar kreditgivarnas marginal. För att minska svängningarna i de finansiella kostnaderna är räntorna i hög utsträckning bundna på olika löptider. För att uppnå önskad räntebindning användes räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga räntebindningen utan att behöva förändra villkoren för de underliggande lånen.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 1,7 % (1,6). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,8 % (1,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,7 år (5,0) vid årets slut.

Finansiella instrument

Utöver räntederivat används även valutaderivat. Det görs för att eliminera valutaexponeringen som uppstår när obligationer emitteras i norska kronor. Alla derivatinstrument marknadsvärderas kvartalsvis. Marknadsvärdet tas upp i balansräkningen och förändringen i marknadsvärde redovisas i resultaträkningen. Då ett derivatinstrument förfaller har dess marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Totalt finns ingångna räntederivat om 13 500 mkr (12 296) med förfall mellan år 2024–2032 och valutaderivat om 2 358 mkr (2 196).

Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 388 mkr (–252) främst drivet av stigande långa marknadsräntor under året. Realiserad värdeförändring på derivat uppgick under året till 0 mkr (–50). Det bokförda nettoundervärdet i derivatportföljen uppgick vid årsskiftet till –100 mkr (–656).

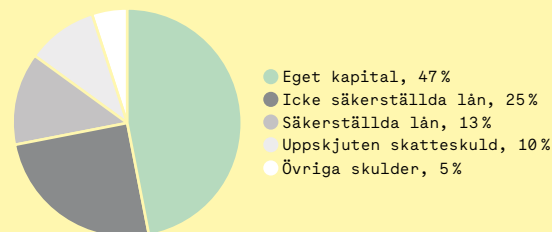
Säkerheter

Upplåningen är till viss del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 7 027 mkr (6 882) säkerställda med pantbrev och 13 534 mkr icke säkerställda (12 022). Andelen säkerställd finansiering var 13 % (14) i förhållande till totala tillgångarna.

Utöver pantbrev i fastigheter har moderbolaget i vissa fall lämnat pant i form av aktiebrev i de fastighetsäggande koncernbolagen. Likaså lämnar moderbolaget

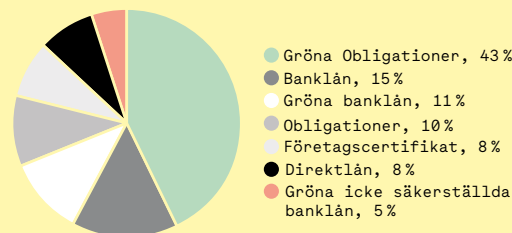
Kapitalstruktur

– Säkerställda lån motsvarar 13 % i förhållande till totala tillgångarna.



Räntebärande skulder

– 20 561 mkr i skulder med 59 % grön finansiering.



borgensförbindelse för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning. Moderbolagets borgensförbindelser för koncernbolagens externa finansiering uppgick vid årsskiftet till 5 128 mkr (2 948).

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 59 % (49) av total lånevolym. Vid periodens slut fanns 8 779 mkr (6 005) gröna obligationer utestående och 2 348 mkr (3 269) gröna banklån.

Utöver gröna obligationer och gröna banklån har Atrium Ljungberg ytterligare grön icke säkerställd finansiering genom ett kreditavtal med Nordiska Investeringsbanken (NIB) om 919 mkr och ett kreditavtal med Europeiska Investeringsbanken (EIB) på 1 000 mkr. Krediten med EIB var ännu outnyttjad vid årsskiftet.

Grönt och hållbarhetslänkat ramverk

Sedan 2017 har Atrium Ljungberg emitterat gröna obligationer under ett grönt ramverk. Under 2021 har obligationer om 3 699 mkr emitterats och totalt finns 8 779 mkr i utestående gröna obligationer.

I samband med att nya hållbarhetsmål antagits i slutet av året lanserades dels ett nytt grönt ramverk, dels ett hållbarhetslänkat ramverk i februari 2022. Under det gröna ramverket allokteras upplånat kapital fortsatt till specifika gröna tillgångar. Upplåningen under det hållbarhetslänkade ramverket är kopplad till måluppfyllelsen av vissa av koncernens hållbarhetsmål – såväl klimatmässiga som sociala mål. Förutom målsättningen att vara klimatneutrala till 2030 är ramverket bland annat kopplat till indexet Vår stad – socialt hållbara platser 2030.

Covenanter

Covenanter, det vill säga de villkor en långgivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. De covenanter som kan finnas i låneavtalen är räntetäckningsgrad om minst 1,30–1,75 ggr,

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

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

Publik rating

Atrium Ljungberg har sedan 2017 en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2. I april 2021 bekräftades ratingen med stabil utsikt.

Kapitalbindning, mkr

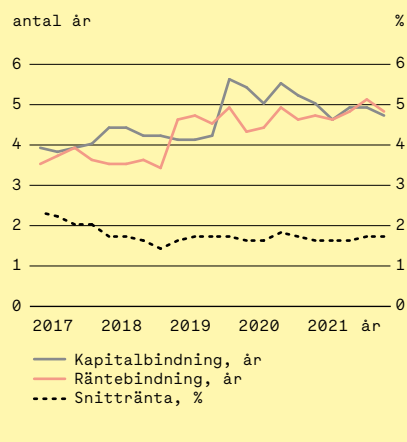
Bindningstid	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Totala kreditavtal
2022	0	3 410	3 410	17	3 410
2023	834	1 350	2 184	11	2 584
2024	1 656	1 813	3 468	17	7 415
2025	884	1 300	2 184	11	2 184
2026	200	2 562	2 762	13	4 712
2027 och senare	4 372	2 182	6 554	32	7 554
Totalt	7 946	12 616	20 561	100	27 858

Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %	Medelränta, %
2022	4 509	22	1,2
2023	-	-	-
2024	1 513	7	1,6
2025	1 450	7	1,6
2026	1 704	8	1,7
2027 och senare	11 385	55	2,0
Totalt	20 561	100	1,7

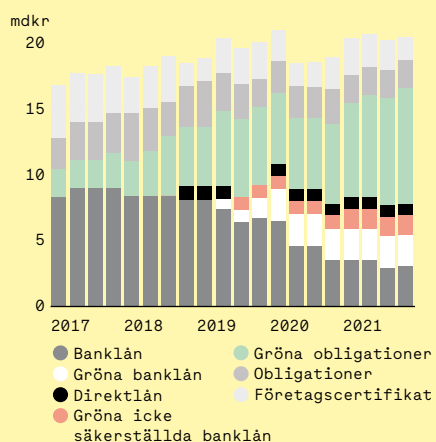
Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Stabilt låg ränta och höga bindningstider.



Utveckling finansieringskällor

– Ökad andel gröna obligationer under 2021.



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Belåningsgrad väl under målnivå liksom hög räntetäckningsgrad.

