

RISKER OCH RISKHANTERING

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND är i huvudsak inriktat på stadsutveckling med olika innehåll såsom kontors- och handelsverksamhet. Vi finns endast 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 av 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.

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

Se även bolagsstyrningsrapporten, sidorna 84–87 och intern kontroll, sidorna 90–91.

OMRÅDE	RISK	SANNOLIKHET	KONSEKVENSN
FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÅND	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		
MILJÖ OCH OMVÄRLD	Förorening på våra fastigheter		
	Klimatförändringar		
	Krav på effektivare energianvändning		
	E-handel		
	Digitalisering		
	Ändrad skattesats		
	Utredning av försäljningen av paketerade fastigheter, den så kallade paketeringsutredningen		

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÅND

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
Fastighetsvärden	Fastigheterna redovisas till verkligt värde, marknadsvärde. Marknadsvärdet bestäms dels av vilken förväntad avkastning som marknadsaktörer accepterar, dels av ett förväntat driftnetto. Ett lägre avkastningskrav påverkar marknadsvärdet positivt liksom ett högre förväntat framtida driftnetto.	Genom att arbeta långsiktigt med vår förvaltning och utveckla våra områden till attraktiva platser skapar vi förutsättning för bättre och stabilare driftnetto från våra fastigheter. Däremot är marknadens avkastningskrav en omvärldsfaktor som vi inte kan påverka.
Antaganden vid fastighetsvärdering	Fastighetsvärderingen grundar sig på ett antal ekonomiska indata och antaganden. I värderingsprocessen finns det risk för att gjorda antaganden inte speglar marknaden vid det givna tillfället vilket gör att värderingen därmed kan bli felaktig.	Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis. Cirka 40–50 procent av marknadsvärdet externvärderas varje år. Våra interna värderingar kvalitetssäkras av oberoende värderingsmän. Läs vidare i not T1 på sidorna 113–115.
Oförutsägbara händelser i våra fastigheter	Våra fastigheter kan påverkas av oförutsägbara händelser i form av brand, vattenskador och skadegörelse.	Vi arbetar fortlöpande med förebyggande åtgärder som till exempel uppdaterade brandlarm, sprinklersystem, inpasseringssystem och utbildade väktare. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom If.
Hyresintäkter	Våra hyresintäkter påverkas av utvecklingen i ekonomin på de delmarknader där vi verkar samt hur vi lyckas utveckla de områden där våra fastigheter är belägna. Ekonomisk tillväxt leder sannolikt till ökad efterfrågan på lokaler, med lägre vakanser som följd, vilket i sin tur oftast leder till högre marknadshyror. Negativ ekonomisk utveckling antas leda till motsatt effekt.	Vi bygger stadsmiljöer med fokus på kontors- och handelsverksamhet som kompletteras med boende, service, kultur och utbildning. Blandningen gör oss mindre känsliga för den ekonomiska utvecklingen och ökar riskspridning i hyresgäststrukturen. Eftersom kommersiella hyreskontrakt oftast tecknas på en löptid på tre till fem år får förändrade marknadshyror successivt genomslag på hyresintäkterna. Då endast en procent av hyresintäkterna utgörs av omsättningsbaserad hyra påverkas Atrium Ljungberg kortsiktigt i mycket liten utsträckning av sjunkande omsättning på handelsplatserna. Långsiktigt påverkar det dock efterfrågan av lokaler.
Uthyrningsgrad	En förändring i uthyrningsgraden påverkar intäkterna.	Genom att arbeta på starka delmarknader med nära relationer till både befintliga och potentiella kunder kan vi möta kundernas lokalbehov i god tid och därigenom förebygga och minska risken för stora vakanser.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 4 270
Driftkostnad	+/- 10 %	-/+704
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-2 082 /+2 191
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 1 147

I tabellen redovisas hur effekter av olika parametrar påverkar marknadsvärdet.

Känslighetsanalys värdeförändring

Förändring fastighetsvärde	-10 %	0 %	+10 %
Värdeförändring, mkr	-4 420	-	4 420
Belåningsgrad	46 %	42 %	38 %

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

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÅND, forts.

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
Fastighetskostnader	<p>Förändrade fastighetskostnader kan påverka fastighetens driftnetto och därmed också marknadsvärdet på fastigheten. En stor del av kostnaden är kopplad till energiåtgång i form av uppvärmning, kylning och el.</p> <p>Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett långsiktigt underhållsarbete för att bibehålla en god standard i hela fastighetsbeståndet.</p> <p>Vi har tio fastigheter med tomträtt. Tomträttsavtalen omförhandlas vanligtvis med 10 eller 20 års intervaller. Läs vidare om tomträttsavgälder i not IK4 på sidan 108.</p>

INVESTERINGAR OCH FÖRVÄRV

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
Investeringar	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.	<p>Projektet drivs till stor del genom delad entreprenad vilket ger utrymme för en flexibel produktion samt en kostnadseffektivitet i produktionen. I vår bostadsutveckling används egen kompetens genom det egna dotterbolaget TL Bygg. Vi har alltid direktkontakt med kunderna, korta beslutsvägar samt snabb och enkel överlämning till förvaltningen.</p> <p>För alla investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Det innebär att inga investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknande av hyreskontrakt.</p>
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. Läs mer om vår projektportfölj på sidorna 37-45.

Känslighetsanalys kassaflöden

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresintäkter	+/- 5%	+/- 14	+/- 121
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5%	-/+ 38	-/+ 38
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 26	+/- 26
Atrium Ljungbergs genomsnittlig upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 69	-/+ 185
Resultateffekt år 1 avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal.			

Kundförluster

År	mkr
2014	7
2015	15
2016	12
2017	8
2018	17

MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
Kompetens	En viktig förutsättning för vår framgång är att kunna attrahera och behålla kompetent personal.	Genom att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work® kan vi både attrahera och behålla kompetent personal. Läs vidare på sidan 23.
Leverantörer	Med leverantörsrisk avses risken att våra leverantörer inte kan fullgöra sina leveranser, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.	Atrium Ljungbergs inköpsfunktion utgör ett 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.
Hälsa och säkerhet	I vår verksamhet och bransch förekommer hälso- och säkerhetsrisker.	Vi har en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor. Vi håller regelbundet arbetsmiljöutbildningar för våra projektledare och tekniska förvaltare samt för ledare på dotterbolaget TL Bygg. Vi tillhandahåller hälsoförsäkring till de anställda och i bolagets Performance Management process ingår tydlig dialog mellan chef och medarbetare.
Korruption	Oegentligheter som berör Atrium Ljungberg kan komma att skada vårt varumärke och personal.	Atrium Ljungberg har inrättat en 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	HANTERING /MÖJLIGHETER
Kreditrisk	Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.	Respektive marknadsområde 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.
Valutarisk	Med valutarisk avses risken att våra intäkter blir lägre eller kostnader blir högre då avtal skrivs i annan valuta än svenska kronor.	Vi har inga intäkter eller någon finansiering i utländsk valuta. Endast undantagsvis görs inköp i utländsk valuta vilket medför en låg valutarisk.
Räntor	De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar.	I syfte att begränsa risken för kraftiga svängningar av räntekostnader fördelas ränteförfallostrukturen över olika löptider genom räntederivat. Läs mer på sidorna 78–79.
Återfinansiering	Refinansieringsrisker och kreditrisker föreligger vid omförhandlingar av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar.	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 samt har även finansiering på kapitalmarknaden via certifikat- och MTN-program. Läs vidare om finansiering på sidorna 77–79.

MILJÖ OCH OMVÄRLD

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
Förorening på våra fastigheter	Enligt Miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningsskada eller allvarlig miljöskada.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt gör vi genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisiker. Processen bidrar också till att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö.
Klimatförändringar	Extrema väderhändelser såsom skyfall, storm och stora temperatursvängningar till följd av globala klimatförändringar riskerar att leda till skador på vårt fastighetsbestånd samt öka kostnaderna för att bygga och utveckla fastigheter.	Atrium Ljungberg arbetar löpande med förbättrande underhåll för att öka våra fastigheters motståndskraft vid extrema väderhändelser. Vid nyproduktion och större ombyggnadsprojekt beaktas riskerna i största möjliga utsträckning.
Krav på effektivare energianvändning	Ökade myndighetskrav gällande energianvändning.	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 19–21.
E-handel	E-handel har blivit en viktig försäljningskanal och försäljningsvolymen ökar årligen. Fler detaljhandelsföretag etablerar nätbutiker. Detta påverkar efterfrågan på handelslokaler.	Enligt HUI Research stod e-handeln för nio procent av den totala detaljhandeln 2018. 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.
Digitalisering	Digitaliseringen är en stark förändringsfaktor i samhället. Digitaliseringen förändrar människors beteenden och kundernas förväntningar ökar ständigt. Vissa branscher har genomgått omfattande marknadsförändringar där nya aktörer vanligtvis i form av plattformsföretag etablerat sig och vunnit stora marknadsandelar.	Atrium Ljungberg satsar på innovation och digital utveckling. Vi ser över hur vår befintliga affär kan transformeras och identifierar nya affärsmöjligheter. Vi har ett starkt kundfokus och utvecklar våra processer för att snabbt driva innovationsprojekt och testa nya affärskoncept. Utgångspunkten är att skapa värden för slutkonsumenten.
Uppskjuten skatt	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 samt hur marknaden prissätter den uppskjutna skatteskulden vid försäljning av fastighet via bolag.	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 Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV) skulle uppskjuten skatt uppgå till 941 miljoner kronor, vilket skulle påverka det egna kapitalet positivt med 3 687 miljoner kronor.
Utredning av försäljning av paketerade fastigheter, den så kallade paketeringsutredningen	Den så kallade paketeringsutredningen föreslår att fastigheter, som säljs paketerade i ett bolag, ska beskattas utifrån marknadsvärdet. Enligt gällande regler är andelsförsäljningen i fastighetsägande bolag skattefri. Enligt utredningen ska beskattningen jämföras vid en direktförsäljning av fastighet. Regeringen har meddelat att handläggning fortfarande pågår	Atrium Ljungberg följer noggrant utvecklingen, men bedömer risken, givet det politiska läget, som låg för att förslagen i utredningen ska genomföras under närmaste tid. Vid ett eventuellt införande kommer vi att se över sina rutiner vid transaktioner.