

**BOKSLUTS-
KOMMUNIKÉ 2016**
JANUARI – DECEMBER



DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–31 DECEMBER 2016

- ▶ **NETTOOMSÄTTNINGEN** uppgick till 2 299 mkr (2 468) varav hyresintäkter ökade till 2 150 mkr (2 122). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3,5 %.
- ▶ **UTHYRNINGSGRADEN** uppgick till 93 procent (94), inklusive projekt-fastigheter.
- ▶ **DRIFTÖVERSKOTTET** från fastighetsförvaltningen ökade till 1 458 mkr (1 450), en ökning med 0,5 procent. Ökningen beror främst på effekten av sålda fastigheter men även av tillskott från förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och omförhandlingar. Överskottsgraden är oförändrad 68 procent (68).
- ▶ **RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** ökade till 965 mkr (945).
- ▶ **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** fastigheter ökade till 2 772 mkr (2 328) och förklaras av marknadens sänkta avkastningskrav och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -307 mkr (201) då marknadsräntorna under perioden har sjunkit på de löptider som derivat har tecknats.
- ▶ **ÅRETS RESULTAT** uppgick till 2 681 mkr (2 784), vilket motsvarar 20,13 kr/aktie (20,89).
- ▶ **INVESTERINGAR** i egna fastigheter uppgick till 1 002 mkr (768).
- ▶ **FÖRVÄRV AV FASTIGHETER** uppgick till 1 461 mkr (872).
- ▶ **STYRELSEN** föreslår en utdelning om 3,95 kr/aktie (3,55).
- ▶ **PROGNOSEN** för 2017 uppgår till 1 055 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

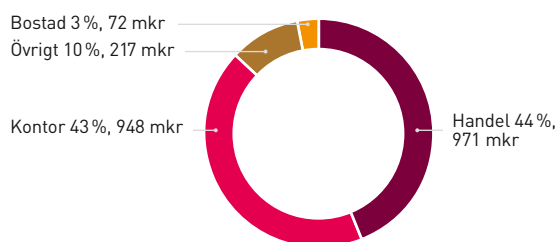
VIKTIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- ▶ Atrium Ljungberg ingick avtal om att förvärva fastigheten Fatburen 2 i Söderhallarna vid Medborgarplatsen i Stockholm. Fastigheten inrymmer saluhall, butiker och kontor om cirka 8 500 kvadratmeter. Förvärvet är villkorat av beslut i kommunfullmäktige i Stockholms stad.
- ▶ Avtal tecknades med IBM Svenska AB om att hyra cirka 6 500 kvadratmeter kontor i fastigheten Borgarfjord 3 i Kista – en fastighet som förvärvades i april 2016.
- ▶ Atrium Ljungberg fick utmärkelsen "Årets Breeam-projekt" för hållbarhetsarbetet i Gränbystaden i Uppsala.
- ▶ Monica Fallenius, ny chef för affärsområdet Transaktion och etablering och medlem i bolagsledningen, rekryterades.
- ▶ Byggstart av två bostadsprojekt i Gränbystaden, Gränby Entré hus 2 och 3, med totalt cirka 130 lägenheter. Dessutom påbörjades ombyggnationen av Forumkvarteret i centrala Uppsala.

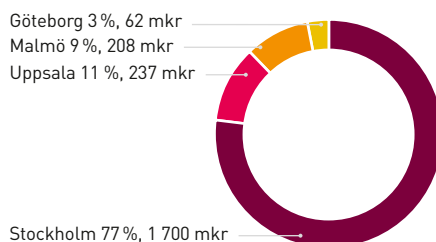
NYCKELTAL ¹⁾	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 okt-dec	2015 okt-dec
Nettoomsättning, mkr	2 299	2 468	588	638
Resultat före värdeförändringar, mkr	965	945	228	227
Periodens resultat, mkr	2 681	2 784	1 582	1 272
Investeringar i egna fastigheter, mkr	1 002	768	382	269
Förvärv av fastigheter, mkr	1 461	872	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	949	1 006	247	230
Uthyrningsgrad, %	93	94	93	94
Soliditet, %	43,7	43,7	43,7	43,7
Belåningsgrad, %	41,9	43,0	41,9	43,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3	3,5	3,2
Medelränta periodens slut, %	2,3	2,9	2,3	2,9
Resultat per aktie, kr	20,13	20,89	11,72	8,25
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	5,65	5,54	1,34	1,33
Börskurs, kr/aktie	142,30	133,00	142,30	133,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	144,38	122,95	144,38	122,95
Eget kapital, kr/aktie	121,42	104,73	121,42	104,73

¹⁾ För definitioner se sid 22 och 23.

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR

2016 präglades av en stark utveckling och ett högt tempo. Vi gjorde flera viktiga förvärv med betydande framtidsmöjligheter och de närmaste åren kommer vi att öka investeringstakten ytterligare. Potentialen är betydande genom vår stora projektportfölj, där vår nya bostadsaffär är en viktig pusselbit för att bygga hållbara stadsmiljöer.

RESULTAT OCH FRAMTIDSUTSIKTER

Vi fortsätter att leverera ett stabilt resultat och överträffar vår prognos. En rekordstark fastighetsmarknad med lägre avkastningskrav och flera positiva ny- och omförhandlingar av hyresavtal har bidragit till att vi uppvärderat vårt fastighetsvärde under 2016 med nio procent. Nettouthyrningen uppgår till hela 128 miljoner kronor.

Vi levererar ett något högre driftöverskott än föregående år men är en bra bit ifrån vårt mål om en tillväxt på tio procent. Förklaringen är att vi 2015 gjorde en stor strategisk försäljning av handelsfastigheter för närmare 1,3 miljarder kronor, vilket påverkat driftöverskottet för 2016. Dessutom har investeringstakten under 2014-2015 varit lägre än vårt mål om en miljard kronor per år. Nu ökar vi takten genom flera projektstarter 2017 med färdigställande 2018-2019.

Förvärv som vi genomförde under 2016 kommer ge ökade intäkter för 2017. Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 055 miljoner kronor för 2017, att jämföras med utfallet om 965 miljoner kronor för 2016.

Det mesta talar för att Sverige växer i god fart även 2017. Men oavsett det är vi en långsiktig aktör som valt att ha starka nyckeltal. Skulle marknaden vika har vi en stark balansräkning att luta oss mot. Så oavsett konjunktur kommer vi kunna fortsätta investera i nya utvecklingsprojekt.

PROJEKTPORTFÖLJEN ACCELERERAR

Vi har idag en pågående projektportfölj med en kvarstående investering om knappt två miljarder kronor. Under 2017 räknar vi med att starta projekt med en total investeringsvolym om cirka två miljarder kronor. Bland byggstarterna märks främst handel, bostäder och kontor i både Gränbystaden och i Sickla samt kontor i Hagastaden. Utöver det ger vår projektportfölj oss möjligheter att investera ytterligare nio miljarder inom den mark vi äger och de markanvisningar som vi har. En betydande projektportfölj!

BOSTADSSTRATEGIN KLAR

Vi fortsätter att skapa hållbara och levande stadsmiljöer genom att blanda olika verksamheter såsom handel, kultur, kontor, service och utbildning på en och samma plats. För att en stadsmiljö ska vara levande är ett komplement av bostäder en absolut nödvändighet. Under



”Under 2017 räknar vi med att starta projekt med en total investeringsvolym om cirka två miljarder kronor. Utöver det har vi en betydande projektportfölj där vår nya bostadsaffär är en viktig pusselbit för att bygga hållbara stadsmiljöer.”

året har vi därför arbetat fram en tydlig strategi för vår nya bostadsaffär där målsättningen är att bygga cirka 300 lägenheter per år under de närmaste åren. Övervägande delen blir bostadsrätter men vi tycker det är viktigt att även tillföra hyresrätter till en plats. Startskottet har gått i Gränbystaden där vi de närmaste åren kommer att uppföra totalt 450 hyres- och bostadsrätter i nära anslutning till Gränbystaden galleria. Nästa plats på tur är Sickla.

HÅLLBARHETSARBETE SOM MÄRKS

Vi har intensifierat vårt hållbarhetsarbete med målet att bli den ledande i branschen inom hållbar stadsutveckling. Hållbarhetsarbetet är en självklar del i vår dagliga verksamhet och integrerat i våra strategier, där även bostads-satsningen är en central del. Arbetet uppskattas av både hyresgäster och kommuner. Under året uppmärksammades vi dessutom genom utmärkelsen ”Årets Breeam-projekt” för vårt hållbarhetsarbete med Gränbystaden.

FLERA VIKTIGA FÖRVÄRV

Under 2016 gjorde vi flera viktiga förvärv med betydande framtidsmöjligheter. Genom att köpa den andra av de två fastigheterna som utgör Söderhallarna i Stockholm kommer vi äga hela Söderhallskomplexet. Här finns en stor potential att vidareutveckla saluhallen och förstärka den kulturella atmosfären vid Medborgarplatsen. Nu har vi goda möjligheter att skapa synergier både i drift och i koncept mellan de båda fastigheterna och utveckla hela Söderhallarna till en attraktiv mötesplats. Det passar väl in i vår strategi att bygga stadsmiljöer med ett blandat innehåll där vi kan påverka helheten. Affären antogs av kommunfullmäktige i februari 2017.

Miljardförvärvet av en kontorsfastighet i Sundbyberg, den före detta chokladfabriken, innebär att vi gick in på en ny delmarknad med stor tillväxtpotential. Sundbyberg är en dynamisk kommun under stark utveckling där antalet invånare kommer att öka kraftigt de närmaste åren. Vi hoppas på flera affärsmöjligheter i Sundbyberg för att kunna vara en del i kommunens utveckling framöver.

RATING

Vi har nyligen erhållit en rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's som gör en oberoende bedömning av bolagets kreditrisk. Vi har fått betyget Baa2 med stabil utsikt, vilket innebär investment grade. Detta kommer med all sannolikhet ytterligare förbättra våra möjligheter att finansiera oss via kapitalmarknaden till goda villkor.

SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATS

Det gläder mig mycket att vi under 2016 återigen var på listan över Sveriges Bästa arbetsplatser. Vårt starka arbetsgivarvarumärke märks också när vi söker nya medarbetare. Vi får många bra kandidater och kan rekrytera kompetent personal som delar våra starka grundvärderingar.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till våra hyresgäster och övriga intressenter för ett gott samarbete under fjolåret. Tack också till samtliga medarbetare för ert starka driv och engagemang som är så viktigt när vi tillsammans fortsätter utveckla Atrium Ljungberg inför framtiden!

Annica Ånäs, verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2016	2015	2016	2015
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Hysesintäkter	2 150	2 122	553	551
Projekt- och entreprenadomsättning	149	346	35	87
Nettoomsättning	2 299	2 468	588	638
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-176	-177	-48	-46
Övriga driftkostnader	-154	-150	-45	-38
Förvaltningskostnader	-148	-136	-58	-44
Reparationer	-50	-47	-18	-16
Fastighetsskatt	-130	-126	-34	-32
Tomträttsavgälder	-25	-26	-5	-6
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-10	-10	-3	-3
	-692	-671	-211	-185
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-162	-372	-35	-99
Bruttoresultat	1 445	1 425	342	354
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 458	1 450	342	366
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-12	-26	-1	-12
Central administration fastighetsförvaltning	-82	-60	-17	-21
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-15	-15	-5	-4
	-97	-76	-22	-25
Finansiella intäkter	1	2	0	0
Finansiella kostnader	-385	-405	-92	-102
	-384	-403	-92	-101
Resultat före värdeförändringar	965	945	228	227
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	2 772	2 328	1 483	928
Fastigheter, realiserade	6	-44	-	-44
Derivat, orealiserade	-307	201	307	161
	2 471	2 485	1 790	1 045
Resultat före skatt	3 436	3 431	2 018	1 272
Aktuell skatt	-4	-17	0	8
Uppskjuten skatt	-751	-630	-457	-180
	-755	-647	-457	-173
Periodens resultat	2 681	2 784	1 561	1 100
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Kassaflödessäkringar	19	25	5	5
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-4	-5	-1	-1
Summa övrigt totalresultat	15	19	4	4
Summa totalresultat för perioden	2 696	2 803	1 565	1 103
Resultat per aktie, kr	20,13	20,89	11,72	8,25

RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2016

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för året en nettoomsättning som uppgick till 2 299 mkr (2 468), varav hyresintäkter 2 150 mkr (2 122).

Hyresintäkterna ökade med 3,5 procent i jämförbart bestånd. Projekt- och entreprenadomsättningen har minskat jämfört med föregående år till följd av att TL Bygg har haft lägre omsättning externt.

Under året har engångsersättningar för förtida avflytningar erhållits om 2 mkr (16).

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2016 1/1-31/12	2015 1/1-31/12	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 892	1 828	3,5
Engångsersättningar	2	16	
Projektfastigheter	82	71	
Förvärvade fastigheter	173	95	
Sålda fastigheter	-	112	
Hyresintäkter	2 150	2 122	1,3

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 30 300 mkr (27 207).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -692 mkr (-671). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 2,8 procent i jämförelse med föregående år.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	2016 1/1-31/12	2015 1/1-31/12	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-589	-573	2,8
Projektfastigheter	-35	-27	
Förvärvade fastigheter	-68	-29	
Sålda fastigheter	0	-43	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-692	-671	3,2

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 1 458 mkr (1 450), motsvarande 0,5 procent. Ökningen beror främst på effekten av sålda fastigheter men även av tillskott från förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och omförhandlingar. Under fjärde kvartalet har driftöverskottet belastats med cirka 10 mkr varav merparten avser ersättning för försenat tillträde. Överskottsgraden är oförändrad 68 procent (68).

Tillskott från förvärvade fastigheter avser framförallt fastigheterna Lundbyvassen 4:7 och Lundbyvassen 4:13 i Göteborg som tillträdades den 30 september 2015, Borgarfjord 3 i Kista, som tillträdades 20 april 2016.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -12 mkr (-26). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs bruttoresultat uppgick till 20 mkr (5). Föregående års resultat belastades av forceringskostnader i en utförd byggenreparad.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för året uppgick till -97 mkr (-76) och har påverkats av kostnader i samband med förändringar i bolagsledningen och satsningar på vissa centrala funktioner.

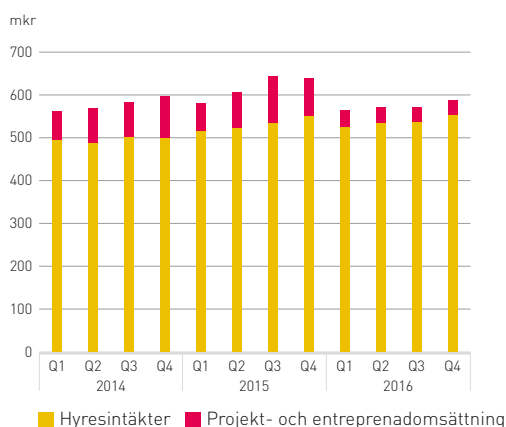
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för året till -385 mkr (-405) och minskade därmed trots högre räntebärande skulder. Finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (2). Medelräntan vid årets slut uppgick till 2,3 procent (2,9). Se vidare avsnittet avsnittet om finansiering på sidan 12.

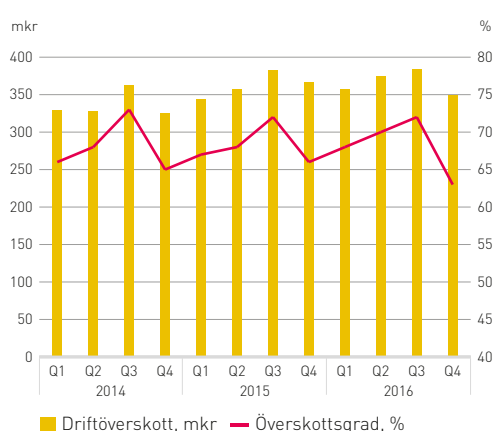
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 772 mkr (2 328). Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 9. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -307 mkr (201) till följd av lägre marknadsräntor.

Omsättning



Driftöverskott och överskottsgrad



SKATT

Periodens aktuella skatt uppgick till -4 mkr (-17) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Förändringen av uppskjuten skatt uppgick till -751 mkr (-630) och har i huvudsak påverkats av uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar av fastigheter.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick vid periodens utgång till 130 mkr (196), varav 101 mkr (136) utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

SKATTEBERÄKNING 2016-12-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	3 436	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-559	559
investeringar	-234	234
utrangeringar av byggnad	-	-
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-2 772	2 772
värdeförändringar fastigheter, realiserade	9	-11
värdeförändringar derivat, realiserade	307	-307
nedskrivning goodwill	-	-
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	.14	14
Övriga skattemässiga justeringar	3	-12
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	176	3 249
Förändring av underskottsavdrag	-167	156
Skattepliktigt resultat	9	3 405
Däruv 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-2	-749
Omprövning av tidigare taxeringar och övriga justeringar	-2	-2
Redovisad skattekostnad	-4	-751

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 965 mkr (945).

Periodens resultat uppgick till 2 681 mkr (2 784), vilket motsvarar 20,13 kr/aktie (20,89) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på derivat.

RESULTAT 1 OKTOBER-31 DECEMBER

Nettoomsättningen för det fjärde kvartalet uppgick till 588 mkr (638), varav hyresintäkter 553 mkr (551). Hyresintäkterna har påverkats av nytillkomna hyresintäkter från förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och omförhandlingar, men även effekten av sålda fastigheter. Under det fjärde kvartalet har hyresintäkterna påverkats negativt av pågående anpassningar inför inflyttningar eller ytterligare utbyggnader.

Under fjärde kvartalet har inga ytterligare ersättningar för förtida avflyttningar erhållits (2). Fastighetskostnaderna uppgick till -211 mkr (-185). Under fjärde kvartalet har driftöverskottet belastats med cirka 10 mkr varav merparten avser ersättning för försenat tillträde. Kostnaderna för central administration uppgick för fjärde kvartalet till -22 mkr (-25). De finansiella kostnaderna uppgick för fjärde kvartalet till -92 mkr (-102). Realiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 483 mkr (928), och förklaras i huvudsak av marknadens sänkta avkastningskrav. Realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 307 mkr (161) till följd av högre marknadsräntor på de tider derivat har tecknats. Periodens aktuella skatt uppgick till 0 mkr (8). Resultat före värdeförändringar uppgick till 228 mkr (227) vilket motsvarar 1,71 kr/aktie (1,71).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under fjärde kvartalet till 38 mkr (-1), och har framförallt påverkats av ett antal kontorsuthyrningar, bland annat till IBM Svenska AB om 6 500 kvadratmeter i Borgarfjord 3 i Kista. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 6-9 månader.

Under året uppgick nettouthyrningen totalt till 128 mkr (62), varav 28 mkr (36) avsåg projektfastigheter.

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2017 uppgå till 1 055 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 822 mkr vilket motsvarar 6,17 kr/aktie. I prognosen ingår fastigheten Fatburen 2. Framtida värdeförändringar och eventuella övriga fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSGRAD

Lokaltyp	2016-12-31			2015-12-31		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	979	2 422	90	877	2 410	91
Handel	955	3 201	96	948	3 110	97
Övrigt	214	1 877	96	214	1 874	90
Bostad	71	1 327	98	71	1 313	100
Garage	62	-	98	52	-	91
Affärsområde Fastighet	2 280	2 622	93	2 162	2 582	94
Projektfastigheter	94	1 755	88	30	1 074	97
Mark och byggrätter	-	-	-	-	-	-
Totalt	2 374	2 572	93	2 192	2 534	94

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2016-12-31	2015-12-31	2016-09-30	2015-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	36 054	30 841	34 195	30 936
Goodwill	263	263	263	274
Övriga anläggningstillgångar	52	48	41	45
Summa anläggningstillgångar	36 368	31 152	34 499	31 255
Omsättningstillgångar	357	405	586	486
Likvida medel	276	389	255	59
Summa omsättningstillgångar	633	795	841	545
Summa tillgångar	37 001	31 947	35 340	31 800
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	16 176	13 953	14 612	12 849
Uppskjuten skatteskuld	4 010	3 275	3 545	3 129
Långfristiga räntebärande skulder	13 125	10 976	11 796	11 357
Derivat	900	621	1 207	786
Övriga långfristiga skulder	60	32	52	31
Summa långfristiga skulder	18 095	14 905	16 601	15 303
Kortfristiga räntebärande skulder	1 970	2 285	3 150	2 738
Derivat	9	0	13	1
Övriga kortfristiga skulder	751	804	964	909
Summa kortfristiga skulder	2 730	3 090	4 127	3 648
Summa eget kapital och skulder	37 001	31 947	35 340	31 800

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 2015	333	3 960	-88	7 385	11 590
Periodens resultat				2 784	2 784
Övrigt totalresultat			19		19
Utdelning, 3,30 kr / aktie				-440	-440
Utgående balans per 31 december 2015	333	3 960	-69	9 729	13 953
Förändring i eget kapital 2016	333	3 960	-69	9 729	13 953
Periodens resultat				2 681	2 681
Övrigt totalresultat			15		15
Utdelning, 3,55 kr / aktie				-473	-473
Utgående balans per 31 december 2016	333	3 960	-54	11 937	16 176

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 periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (2015-12-31, 133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2016-01-01-2016-12-31 till 133 220 736 (133 220 736).

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt stark med låga vakanser och ökade marknadshyror. Ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar till följd av den låga avkastningen på andra tillgångsslag har lett till att marknadens avkastningskrav har fortsatt att sjunka.

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under 2016 till rekordhöga 201 mdkr, 23 procent högre än den tidigare toppnoteringen från 2014.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 50 fastigheter belägna i Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 124 000 kvm.

I mars förvärvades kontors- och vårdfastigheten Malmen 12, belägen i centrala Malmö med 7 500 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 125 mkr. Tillträde skedde i maj.

I april förvärvades och tillträdades kontorsfastigheten Borgarfjord 3, belägen i Kista med 13 500 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 325 mkr.

I juli förvärvades kontorsfastigheten Eken 6, belägen i Sundbyberg med 28 500 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 1 059 mkr. Tillträde skedde i september.

I november tecknades avtal om att förvärva Fatburen 2, Söderhallarna i Stockholm. Förvärvet är villkorat av beslut i kommunfullmäktige och har därmed inte inkluderats i räkenskaperna per 2016-12-31.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

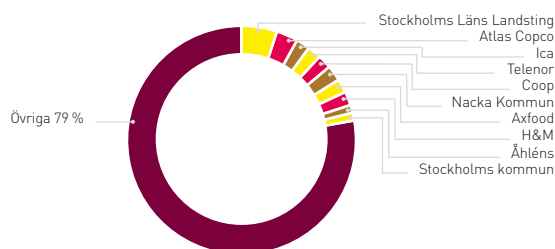
Den kontrakterade årshyran uppgick vid årsskiftet till 2 208 mkr (2 054) och hyresvärdet till 2 374 mkr (2 192). Det ger en uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 93 procent (94) och exklusive projektfastigheter om 93 procent (94). EPRA Vakansgrad är därmed 7 procent (6).

Den kommersiella hyreskontraktspportföljen är väl diversifierad och består av 1 865 hyreskontrakt (1 771) exklusive bostäder och ga-

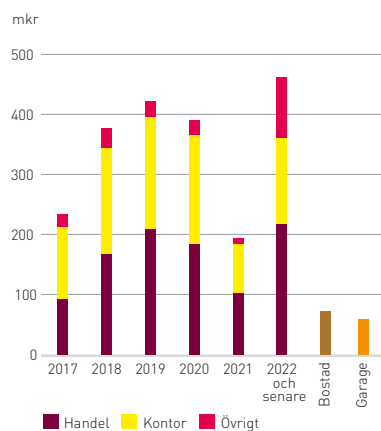
rage/parkering. Den genomsnittliga återstående löptiden uppgick vid årsskiftet till 3,7 år (3,4). De tio största hyresgästerna utgör 21 procent av kontrakterad årshyra.

Under 2017 kommer 11 procent (21) av kontrakterad årshyra vara föremål för omförhandling. 94 procent av kontrakterad årshyra regleras med en indexklausul kopplad till inflationen. 28 procent (29) av kontrakterad årshyra är tecknade med en omsättningsbaserad hyra där hyran regleras beroende på hyresgästens omsättning. Hyresnivåerna har i huvudsak säkrats genom avtalade minimihyror och omsättningstillägg utöver minimihyran och utgör 1 procent (1) av den kontrakterade årshyran.

Tio största kunder, kontrakterad årshyra



Kontrakterad årshyra per förfalloår och lokaltyp



FASTIGHETSBESTÅND 2016-12-31

Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ²⁾
Kontorsfastigheter	584	17 716	37 247
Handelsfastigheter	415	14 400	43 006
Bostadsfastigheter	71	1 390	23 530
Affärsområde Fastighet	1 070	33 506	38 533
Projektfastigheter	54	1 846	E/T ³⁾
Mark och byggrätter	-	702	-
Summa	1 124	36 054	
Sålda fastigheter			
Totalt koncernen			

¹⁾ Avser redovisat utfall under året.

²⁾ Kvm exklusive garage.

³⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

Utfall januari-december 2016 ¹⁾			
Hyresintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
1 021	-293	728	71
963	-334	629	65
84	-30	53	64
2 068	-657	1 410	68
82	-35	48	58
-	-	-	-
2 150	-692	1 458	68
-	0	-	-
2 150	-692	1 458	68

Förändring av fastighetsbeståndet

	2016 1/1-31/12	2015 1/1-31/12
mkr		
Verkligt värde vid periodens början	30 841	28 163
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	1 461	872
Försäljning	-23	-1 291
Investeringar i egna fastigheter	1 002	768
Orealiserade värdeförändringar	2 772	2 328
Verkligt värde vid periodens slut	36 054	30 841

FASTIGHETSVÄRDEN

Under 2016 har vi externvärderat motsvarande 44 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde, varav 20 procent under det fjärde kvartalet. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi och Savills i enlighet med internationella värderingsstandarder IVS (International Valuation Standards). Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna marknads- hyror, driftskostnader, 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 dagens 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 2 772 mkr (2 328) och förklaras av marknadens sänkta avkastningskrav och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar. Byggrätter har ökat med 334 mkr (-), till stor del på grund av att flera bostadsbyggrätter bedöms vinna laga kraft inom närtid.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2016	2015
Förändrade avkastningskrav	1 799	2 139
Förändrade driftnetton m.m.	639	189
Byggrätter	334	-
Summa	2 772	2 328

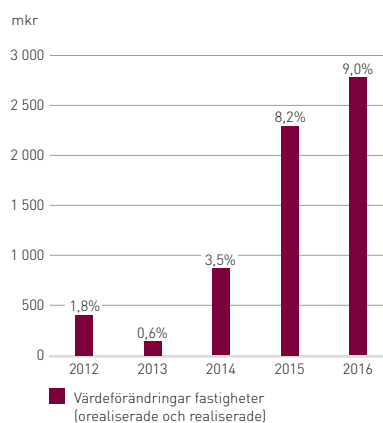
Direktavkastningskrav per lokaltyp

%	2016-12-31		2015-12-31
	Intervall	Snitt	Snitt
Kontor	3,8-6,5	4,8	5,2
Handel	3,8-6,3	5,0	5,2
Bostäder	3,0-3,8	3,2	3,7
Övrigt	3,8-6,3	5,2	5,5
Totalt	3,0-6,5	4,9	5,2

Direktavkastningskrav per region

%	2016-12-31		2015-12-31
	Intervall	Snitt	Snitt
Stockholm	3,0-6,3	4,8	5,1
Uppsala	3,5-6,5	5,3	5,6
Malmö	3,8-6,3	5,5	5,7
Göteborg	4,8-5,3	4,8	5,3
Totalt	3,0-6,5	4,9	5,2

Värdeförändring fastigheter



FASTIGHETSBESTÅND 2015-12-31

Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ²⁾
Kontorsfastigheter	505	14 323	33 497
Handelsfastigheter	431	14 146	40 324
Bostadsfastigheter	71	1 223	20 688
Affärsområde Fastighet	1 007	29 692	35 450
Projektfastigheter	28	843	E/T ³⁾
Mark och byggrätter	-	307	-
Summa	1 034	30 841	
Sålda fastigheter			
Totalt koncernen			

¹⁾ Avser redovisat utfall under året.

²⁾ Kvm exklusive garage.

³⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

Utfall januari-december 2015 ¹⁾

Hyresintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
939	-258	681	73
971	-330	640	66
76	-31	45	59
1 986	-619	1 367	69
24	-10	14	58
-	-	-	-
2 010	-629	1 381	69
112	-43	69	62
2 122	-671	1 450	68

PÅGÅENDE PROJEKT

Under 2016 investerade vi 1 002 mkr i egna fastigheter, varav 509 mkr i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Norra Gränbystaden och Sickla Front II. Övriga investeringar avser framför allt större invändiga ombyggnationer i Gränbystaden galleria och Mobilia samt hyresgäst Anpassningar i våra fastigheter i Göteborg, Liljeholmen och Hagastaden. Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projektfastigheter uppgick vid årsskiftet till cirka 1 690 mkr.

SICKLA FRONT II – STOCKHOLM

Uppförandet av två kontorsbyggnader och ett parkeringshus på Uddvägen i Sickla fortskrider enligt plan. Här skapar vi ett stadsmässigt kvarter för stora och små kontorsverksamheter som länkar samman Hammarby Sjöstad med Sickla. På bottenplan planerar vi för publika verksamheter såsom restaurang och gym. Förlängningen av Tvärbanan, vilken sätts i trafik under andra halvåret 2017, kommer att passera förbi vårt nya kvarter på väg mot närbelägna Sickla station.

Projektet Sickla Front II omfattar totalt närmare 25 000 kvm utyrbar kontorsarea och 14 000 kvm BTA parkeringsarea. Domstolsverket, som blir en betydande hyresgäst i ett av de nya husen, beräknas flytta in under andra kvartalet 2018.

GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

Vårt långsiktiga arbete med Gränbystaden fortsätter med full intensitet. Ny- och ombyggnationer pågår både vid Gränbystadens norra del invid E4:an och vid Gränbystaden galleria (f.d. Gränby Centrum).

Norra Gränbystaden – Här färdigställde vi tre byggnader för butiker, restauranger och aktiviteter under andra kvartalet 2016 och i slutet av 2016 och början av 2017 påbörjade vi uppförandet av ytterligare två hus i området. Här öppnar bland andra Elon under hösten 2017 och Julia, Jysk och Rusta under hösten 2018. När dessa två projekt är färdigställda kommer Norra Gränbystaden omfatta en total utyrbar area om 31 000 kvm.

Gränby Entré hus 1,2 och 3 – I nära anslutning till Gränbystaden galleria pågår uppförandet av två bostadshus med cirka 60 respektive 70 hyreslägenheter samt verksamhetslokaler i de nedersta planen. Inflyttning beräknas ske under hösten 2017 och vid årsskiftet 2018/2019. Byggnaderna kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver.

Beslut är även taget att uppföra ett tredje bostadshus med ytterligare ett sjuttioal hyreslägenheter med inflyttning första kvartalet 2019.

Gränbystaden , södra garaget – Intill Gränbystaden galleria pågår byggnationen av ett parkeringsgarage med cirka 300 p-platser under mark. Garaget beräknas vara färdigställt under 2018.

FORUMKVARTERET – UPPSALA

I Forumkvarteret i centrala Uppsala driver vi ett större omvandlingsarbete. Vår ambition med kvarteret, som innehåller handel i form av Forumgallerian samt kontorslokaler och bostäder, är att skapa ett innerstadskvarter med ett starkt handelsutbud kombinerat med attraktiva kontorsmiljöer och bostäder. Under 2016 genomfördes en upprustning av kontorslokaler och hyreslägenheter och för närvarande pågår en ombyggnad av gallerian. Bland annat frigör vi ytor och skapar ett tydligt invändigt huvudstråk genom gallerian. De pågående projekten i Forumkvarteret beräknas vara färdigställda under hösten 2018.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med framtida projekt möjliggör investeringar motsvarande cirka elva miljarder kronor. Ökningen av investeringsvolymen beror på tillkommande projektytor samt förändrade antaganden om investeringskostnader.

Ytmässigt omfattas vår projektportfölj av till hälften bostäder och till hälften kontor, handel, utbildning samt hotell. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Sickla och Uppsala står för cirka 70 procent. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplanearbetet.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2017–2018

Vi planerar för flera projektstarter under 2017–2018 där vissa ryms inom gällande detaljplan och andra är beroende av nya detaljplaner.

I Sickla räknar vi med att under 2017 påbörja utbyggnaden av en äldre kontorsfastighet till 12 000 kvm BTA hotell och kontor samt garage. Under slutet av 2017 planerar vi starta en om- och tillbyggnad vid Järnvägsgatan om 14 500 kvm BTA för handel- och vårdverksamhet. Båda projekten ryms inom gällande detaljplan.

I Sickla galleria planerar vi för en tillbyggnad för cirka 3 000 kvm BTA handelsyta samt två våningsplan för parkeringshus med cirka 220 parkeringsplatser. En ny detaljplan beräknas vinna laga kraft under 2017.

Dessutom pågår detaljplanarbeten för bostäder på Nobelberget, Kyrkviken och Gillevägen där vi räknar med en färdig detaljplan för Nobelberget vid årsskiftet 2017/2018.

PÅGÅENDE PROJEKT

Projekt, fastighet	Kommun	Handel, utyrbar area, kvm	Kontor, utyrbar area, kvm	Bostäder, utyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Total investering, mkr	Varav kvartsår, mkr	Färdigställs	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering
Ny- och tillbyggnader												
Sickla Front II, Sicklaön 346:1	Nacka		25 000		14 000	830	570	2018		63	E/T ²⁾	Breeam
Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1	Uppsala	31 000				590	190	2014–2018 ³⁾		50	80	Breeam
Gränby Entré hus 1, Gränby 21:4	Uppsala	2 700		3 100		220	150	2017		16	62 ⁴⁾	Miljöbyggnad
Gränby Entré hus 2, Gränby 21:4	Uppsala	900	1 300	3 300		220	210	2018		14	16 ⁵⁾	Miljöbyggnad
Gränby Entré hus 3, Gränby 21:4	Uppsala	1 100	1 300	3 400		240	230	2019		15	0	Miljöbyggnad
Gränbystaden, södra garaget, Gränby 21:4	Uppsala				11 000	180	130	2017		⁴⁾		Breeam In Use ⁷⁾
Ombyggnader												
Forumkvarteret ⁸⁾	Uppsala	8 100	2 600	1 400		260	210	2018	558	37	36 ⁹⁾	Breeam In Use ⁷⁾
Summa pågående projekt		43 800	30 200	11 200	25 000	2 540	1 690		1 522	195		
Övriga projektfastigheter									324			
Summa projektfastigheter									1 846			

¹⁾ Exklusive tillägg och eventuellt omsättningsutfall.

²⁾ Med hänsyn till enskild affärssuppgörelse redovisas inte uthyrningsgrad som delbelopp.

³⁾ Omfattar totalt ca 45 000 kvm BTA. Investeringsbeslut och färdigställande sker etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

⁴⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 99%. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁵⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 31%. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁶⁾ Garaget kommer att nyttjas till avgiftsfri besöksparkering.

⁷⁾ Hela fastigheten kommer att certifieras enligt Breeam In Use.

⁸⁾ Investeringen är delvis villkorad av att uthyrning sker.

⁹⁾ Hyreskontrakt uppsagda för villkorsändring inkluderas ej i uthyrningsgrad.

Detaljplanearbeten pågår även för en om- och tillbyggnad av Svindersviksskolan från nuvarande 3 000 kvm till cirka 9 000 kvm BTA.

I Gränbystaden vill vi skapa Uppsalas andra stadskärna. På områdets norra del skapas ett 50 000 kvm BTA stort handelsområde som kompletterar gallerians utbud. Färdig detaljplan finns och utvecklingen sker i takt med utyrningsarbetet. Invid gallerian planerar vi även för cirka 250 bostadsrätter vid den intilliggande Gränbyparken. Byggstart av den första etappen av bostadsrätter beräknas ske under 2019.

Vi planerar också för ett större om- och utbyggnadsprojekt vid gallerians södra del. Projektet omfattar 11 700 kvm för handel, restauranger, kultur och nöje och beräknas påbörjas under 2017.

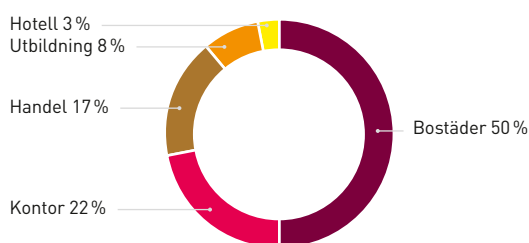
Dessutom pågår detaljplanearbete för ett område strax norr om gallerian, vilket kan möjliggöra utveckling av ytterligare 27 000 kvm BTA handel och 30 000 kvm BTA parkering.

I Hagastaden, mitt i det framväxande life science-klustret, har vi en markanvisning med en byggrätt om 32 000 kvm BTA. Här, ovanpå E4:an, planerar vi att bygga Life City, ett helt kvarter för näringsliv, akademi och samhälle. Byggstart beräknas ske i slutet av 2017 med planerad inflyttning under hösten 2020.

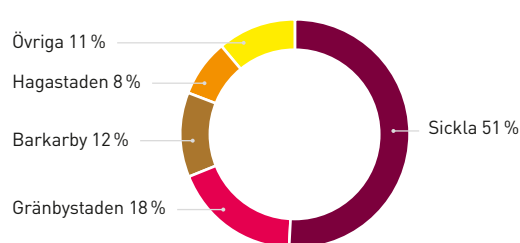
I Mobilia i Malmö är vår ambition att skapa en ny- och tillbyggnad på cirka 16 500 kvm BTA för handel, bostäder och kulturverksamhet mitt i kvarteret samt fler restauranger in mot Mobilias torg. Projektet ryms inom gällande detaljplan och byggstart beräknas ske runt årsskiftet 2017/2018.

I Barkarby i Järfälla pågår arbetet att, tillsammans med Järfälla kommun, skapa Bas Barkarby, en regional mötesplats för lärande, näringsliv och kultur. Detaljplanen för området beräknas antas i slutet av 2017. Ett beslut om miljö tillstånd från Mark- och miljödomstolen väntas sommaren 2018. Byggstart av första etappen av Bas Barkarby beräknas till tidigast sommaren 2018 med inflyttning våren 2021.

Möjliga projekt efter lokaltyp, m²



Möjliga projekt efter område, m²



MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projekttyta, kvm BTA		Inv, mkr ²⁾
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	
Barkarby ³⁾	Järfälla	Utbildning			26 000
Barkarby ³⁾	Järfälla	Bostäder			11 000
Barkarby ³⁾	Järfälla	Kontor			13 000
Farsta Centrum	Stockholm	Handel	5 000		
Forumgallerian	Uppsala	Bostäder			3 000
Gränbystaden Galleria	Uppsala	Handel	10 000		27 000
Gränbystaden Galleria	Uppsala	Bostäder	34 000		
Hagastaden ⁴⁾	Stockholm	Handel	1 000		
Hagastaden ⁵⁾	Stockholm	Kontor	32 000		
Mobilia	Malmö	Handel	11 000		
Mobilia	Malmö	Bostäder	5 500		
Norra Gränbystaden	Uppsala	Handel	5 000		
Port 73	Haninge	Handel	8 000		
Sickla	Nacka	Kontor	22 000		11 000
Sickla	Nacka	Handel	3 000		3 000
Sickla	Nacka	Bostäder			161 000
Sickla	Nacka	Hotell	12 000		
Sickla	Nacka	Utbildning			9 000
Södermalm ⁶⁾	Stockholm	Kontor	17 000		
Summa			165 500	264 000	11 000

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

²⁾ Investeringsvolymen inkluderar eventuella markförvärv.

³⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA i Barkarbystaden.

⁴⁾ Avser en markanvisning med option att upplåta mark med en byggrätt om knappt 30 000 kvm BTA invid Solnavägen (del av fastigheten Vasastaden 1:45)

⁵⁾ Avser en markanvisning med option att upplåta mark med en byggrätt om knappt 1 000 kvm BTA invid Norra Stationsgatan.

⁶⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 16 000 - 18 000 kvm BTA på Stadsgårdsleden framför Glashuset.

FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Återhämtningen i världsekonomin fortsätter att gå trögt. Trögheten bidrar till att inflationen i stora delar av Europa ligger under inflationsmålet de närmsta åren vilket tyder på att de europeiska centralbankerna kommer att fortsätta med en lågräntepolitik.

Svensk ekonomi fortsätter utvecklas positivt. Främsta drivkraften är en stark privat konsumtion och ökade investeringar, bland annat genom tilltagande bostadsbyggande. Konjunkturinstitutet spår en fortsatt tillväxt där exporten och hushållens konsumtion är draglok för tillväxten. Konjunkturinstitutets prognos för BNP-tillväxt bedöms uppgå till 3,4 procent för 2016 vilket tyder på fortsatt god tillväxt. Prognosen för 2017 är 2,2 procent.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, är kvar på en låg nivå och uppgick vid årsskiftet till -0,59 procent vilket är en nedgång med 0,30 procentenheter under året. Den långa räntan steg under fjärde kvartalet efter att ha nått en lägsta nivå under augusti månad. Den 10-åriga swapräntan var vid årsskiftet 1,10 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgjorde vid årsskiftet 58 procent av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 15 095 mkr (13 261). Under fjärde kvartalet ökade skulderna med 148 mkr vilket främst hänför sig till investeringar i egna fastigheter.

Den genomsnittliga räntan vid periodens slut uppgick till 2,3 procent (2,9). Inklusivt outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 2,4 procent (2,9). Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 550 mkr (650 mkr). Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr (300). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,9 år (4,4) och kapitalbindningstiden uppgick till 3,5 år (3,1).

SÄKERHETER

Vår upplåning är till stor del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 8 697 mkr (9 469) säkerställda med pantbrev och 6 390 mkr (3 792) icke säkerställda.

DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 9 125 mkr (8 411) i ränteswappar med förfall mellan 2017-2029. Dessutom finns 900 mkr i ränteswappar med start 2017. Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till -307 mkr (201) då marknadsräntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -909 mkr (-621).

Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2017	6 600	44	0,9
2018	949	6	3,3
2019	-	-	-
2020	600	4	4,3
2021	760	5	4,3
2022 och senare	6 186	41	3,5
Totalt	15 095	100	2,3

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

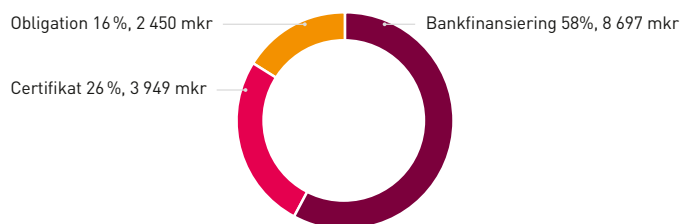
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2017	1 960	13
2018	3 197	21
2019	3 520	23
2020	1 779	12
2021	1 019	7
2022 och senare	3 621	24
Totalt	15 095	100

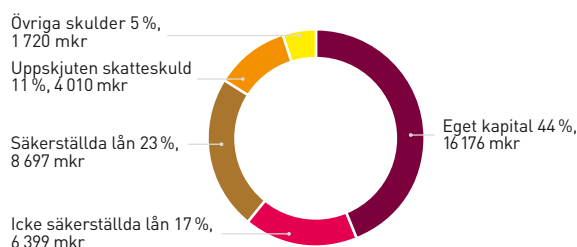
Nyckeltal finansiering

	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder, mkr	15 095	13 261
Eget kapital, mkr	16 176	13 953
Belåningsgrad, %	41,9	43,0
Justerad belåningsgrad, %	41,9	43,0
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,9	4,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	3,5	3,1
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,3	2,9

Räntebärande skulder



Kapitalstruktur



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2016 1/1–31/12	2015 1/1–31/12	2016 1/10–31/12	2015 1/10–31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	3 436	3 431	2 018	1 272
Återföring av- och nedskrivningar	6	8	2	2
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-6	33	-	33
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 772	-2 328	-1 483	-928
Orealiserade värdeförändringar derivat	307	-201	-306	-161
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6	17	1	9
Betald skatt	-35	-22	-8	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	941	938	223	228
Nettoförändring av rörelsekapital	8	68	25	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	949	1 006	247	230
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-1 461	-1 958	6	-
Om- och nybyggnad av fastigheter	-1 002	-769	-382	-269
Försäljning av fastigheter	36	1 201	-	1 201
Inköp/försäljning av inventarier	-8	-9	-5	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 435	-1 535	-381	930
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	16	5	8	1
Upptagna lån	5 090	3 811	298	200
Amortering av skuld	-3 260	-2 873	-150	-1 031
Utbetald utdelning	-473	-440	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 373	504	155	-830
Periodens kassaflöde	-113	-25	21	331
Likvida medel vid periodens början	389	415	255	59
Likvida medel vid periodens slut	276	389	276	389

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 949 mkr (1 006), vilket motsvarar 7,06 kr/aktie (7,55). Det lägre kassaflödet under perioden jämfört med samma period föregående år förklaras främst av en lägre förändring av rörelsekapitalet.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 435 mkr (-1 535), hänförligt till förvärv av fastigheter och investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 1 373 mkr (504) till följd av nettoupplåning och utdelning.

Tillgänglig likviditet uppgick till 1 126 mkr (1 339), och utgjordes av banktillgodohavanden om 276 mkr (389), outnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 550 mkr (650) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/12 2016

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning samt Projekt- och entreprenadverksamhet. Från och med Q2 2016 delas fastighetsförvaltningen in

i Affärsområde Fastighet och Projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamheten delas in i Projektutveckling och TL Bygg.

Belopp i mkr	Affärsområde Fastighet	Projekt- fastigheter ¹⁾	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ²⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	2 078	82	0	2 160				-10	2 150
Projekt- och entreprenadsättning					28	435	463	-314	149
Nettoomsättning	2 078	82	0	2 160	28	435	463	-324	2 299
Kostnader fastighetsförvaltning	-665	-33	0	-698				6	-692
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader					-63	-415	-478	317	-162
Bruttoresultat	1 413	49	0	1 462	-35	20	-15	-2	1 445
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 413	49	0	1 462				-4	1 458
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet					-35	20	-15	-3	-12
Central administration fastighetsförvaltning				-83				1	-82
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet						-16	-16	1	-15
Finansiella intäkter								1	1
Finansiella kostnader								-385	-385
Resultat före värdeförändringar	1 413	49	0	1 380	-35	4	-31	-384	965
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	2 445	327		2 772					2 772
Fastigheter, realiserade värdeförändringar			6	6					6
Derivat, orealiserade värdeförändringar								-307	-307
Aktuell skatt								-4	-4
Uppskjuten skatt								-751	-751
Periodens resultat	3 858	376	6	4 158	-35	4	-31	-1 446	2 682
Investeringar och förvärv									
Investeringar förvaltningsfastigheter	493	509		1 002					1 002
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet									
Förvärv förvaltningsfastigheter	1 461			1 461					1 461
Totala investeringar	1 954	509		2 463					2 463
Tillgångar, periodens slut									
Förvaltningsfastigheter	33 506	2 548		36 054					36 054
Övriga tillgångar						104	104	843	947
Summa tillgångar	33 506	2 548		36 054		104	104	843	37 001

¹⁾ Inklusive mark och byggrätter.

²⁾ Resultatet inom Projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/12 2015¹⁾

Belopp i mkr	Affärsområde Fastighet	Projekt- fastigheter ²⁾	Sålda fastigheter ³⁾	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ⁴⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 996	24	112	2 132				-10	2 122
Projekt- och entreprenadomsättning					38	472	510	-164	346
Nettoomsättning	1 996	24	112	2 132	38	472	510	-174	2 468
Kostnader fastighetsförvaltning	-624	-10	-43	-677				6	-671
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader					-69	-470	-539	167	-372
Bruttoresultat	1 372	14	69	1 455	-31	2	-29	-1	1 425
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 372	14	69	1 455				-4	1 450
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet					-31	2	-29	3	-26
Central administration fastighetsförvaltning				-61				1	-60
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet						-16	-16	1	-15
Finansiella intäkter								2	2
Finansiella kostnader								-405	-405
Resultat före värdeförändringar	1 372	14	69	1 394	-31	-14	-45	-403	945
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	2 310	19		2 329					2 329
Fastigheter, realiserade värdeförändringar			-44	-44					-44
Derivat, orealiserade värdeförändringar								201	201
Aktuell skatt								-17	-17
Uppskjuten skatt								-630	-630
Periodens resultat	3 682	33	25	3 679	-31	-14	-45	-849	2 784
Investeringar och förvärv									
Investeringar förvaltningsfastigheter	550	219		768					768
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet						1	1		1
Förvärv förvaltningsfastigheter	872			872					872
Totala investeringar	1 422	219		1 640		1	1		1 641
Tillgångar, periodens slut									
Förvaltningsfastigheter	29 692	1 150		30 841					30 841
Övriga tillgångar						171	171	935	1 106
Summa tillgångar	29 692	1 150		30 841		171	171	935	31 947

¹⁾ Segmentsrapporteringen har räknats om med hänsyn tagen till sammanslagningen av tidigare Affärsområde Handel och Affärsområde Kontor.

²⁾ Inklusivt mark och byggrätter.

³⁾ Bruttoresultatet i segmentsrapporteringen 1/1–30/6 2015 har justerats för fastigheter sålda i fjärde kvartalet 2015.

⁴⁾ Resultatet inom Projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

NYCKELTAL

	2016	2015	2016	2015
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad, %	93	94	93	94
Överskottsgrad, %	68	68	62	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 124	1 034	1 124	1 110
Investeringar i fastigheter, mkr	1 002	768	382	268
Antal fastigheter (periodens slut)	50	48	50	48
FINANSIELLA NYCKELTAL ^{2) 3)}				
Soliditet, %	43,7	43,7	43,7	43,7
Belåningsgrad %	41,9	43,0	41,9	43,0
Justerad belåningsgrad, %	41,9	43,0	41,9	43,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3	3,5	3,2
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,3	2,9	2,3	2,9
Avkastning på eget kapital, %	17,8	21,8	40,6	32,8
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,8	6,3	4,9	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	11,1	12,5	23,3	17,2
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,2	4,6	3,6	4,3
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	20,13	20,89	11,72	8,25
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	5,65	5,54	1,34	1,33
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	6,96	6,91	1,73	1,75
Kassaflöde, kr	7,12	7,55	1,85	1,73
Eget kapital, kr	121,42	104,73	121,42	104,73
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	156,21	131,78	156,21	131,78
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr ¹⁾	144,38	122,95	144,38	122,95
Börskurs, kr	142,30	133,00	142,30	133,00
Medelantal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	281	282	280	282

¹⁾ Vid beräkning av Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts avseende fastigheter.

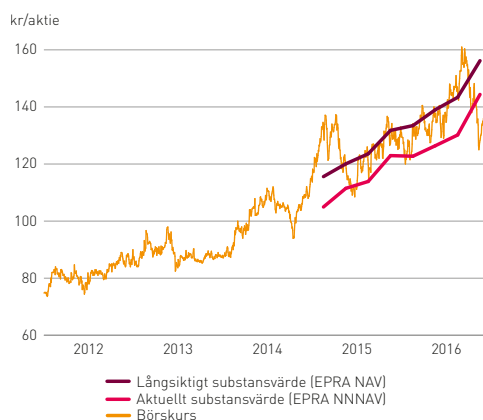
²⁾ Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

³⁾ Se Definitioner sida 22-23.

EPRA NYCKELTAL

	2016-12-31	2015-12-31
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt), mkr	927	921
EPRA EPS (Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt), kr/aktie	6,96	6,91
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), mkr	20 809	17 556
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr/aktie	156,21	131,78
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), mkr	19 234	16 379
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), kr/aktie	144,38	122,95
EPRA Vakansgrad	7 %	6 %

EPRA NAV, EPRA NNNAV och börskurs



KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2016 Q4	2016 Q3	2016 Q2	2016 Q1	2015 Q4	2015 Q3	2015 Q2	2015 Q1
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	553	535	538	524	551	534	522	515
Projekt- och entreprenadomsättning	35	37	37	40	87	109	85	66
Nettoomsättning	588	572	575	564	638	643	607	580
Kostnader fastighetsförvaltning	-211	-151	-164	-167	-185	-151	-165	-170
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-35	-44	-41	-41	-99	-118	-85	-70
Bruttoresultat	342	377	371	356	354	374	357	341
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	342	384	375	357	366	383	357	344
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-1	-7	-4	-1	-12	-9	-1	-4
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-16	-20	-30	-21	-13	-13	-13
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-5	-3	-4	-3	-4	-3	-4	-4
	-22	-19	-24	-33	-25	-16	-18	-17
Finansiella intäkter och kostnader	-92	-93	-98	-100	-101	-100	-101	-101
Resultat före värdeförändringar	228	265	249	223	227	257	238	223
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	1 483	316	959	14	928	216	818	366
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-	13	-1	-6	-44	-	1	-
Derivat, orealiserade värdeförändringar	307	-54	-248	-311	161	-165	403	-199
	1 790	275	710	-303	1 045	50	1 222	168
Resultat före skatt	2 018	539	959	-80	1 272	307	1 460	391
Skatt	-457	-121	-199	22	-173	-68	-322	-85
Periodens resultat	1 561	418	760	-57	1 100	240	1 138	306
NYCKELTAL ²⁾ ³⁾								
	2016 Q4	2016 Q3	2016 Q2	2016 Q1	2015 Q4	2015 Q3	2015 Q2	2015 Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	93	94	94	94	94	94	94	93
Överskottsgrad, %	62	72	69	68	67	72	68	67
Uthyrbar yta, tusental kvm (periodens slut)	1 124	1 105	1 077	1 052	1 034	1 110	1 110	1 064
Investeringar i fastigheter, mkr	382	213	206	201	268	187	164	149
Antal fastigheter (periodens slut)	50	50	50	49	48	52	52	49
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	43,7	41,3	41,8	43,1	43,7	40,4	39,7	39,8
Belåningsgrad, %	41,9	43,7	43,6	41,8	43,0	45,6	44,6	46,4
Justerad belåningsgrad, %	41,9	43,7	43,6	42,0	43,0	45,6	45,9	46,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,8	3,5	3,2	3,2	3,5	3,4	3,2
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,5	2,3	2,5	2,8	2,9	2,8	2,8	3,0
Avkastning på eget kapital, %	40,6	11,6	21,6	-1,7	32,8	7,5	37,2	10,4
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,9	5,9	5,6	5,4	5,7	6,6	6,4	5,9
Avkastning på totalt kapital, %	23,3	7,3	12,8	0,3	17,2	5,1	20,3	6,6
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	3,6	4,2	4,2	4,1	4,3	4,6	4,5	4,4
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	11,72	3,14	5,70	-0,43	8,25	1,80	8,54	2,29
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,34	1,55	1,46	1,31	1,33	1,50	1,40	1,30
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	1,73	1,85	1,79	1,59	1,75	1,86	1,68	1,61
Kassaflöde, kr	1,85	2,46	1,17	1,64	1,73	1,59	1,99	2,25
Eget kapital, kr	121,42	109,68	106,51	104,33	104,73	96,45	94,62	89,34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	156,21	143,36	139,01	133,46	131,78	123,58	120,07	115,59
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr ¹⁾	144,38	130,19	126,40	122,73	122,95	113,89	111,48	104,95
Börskurs, kr	142,30	149,60	136,50	140,50	133,00	126,60	108,50	131,30
Medelantal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221

¹⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

²⁾ Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

³⁾ Se Definitioner sida 22-23

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 343 mkr (378). Rörelseresultatet uppgick till 14 mkr (59). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 744 mkr (726).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

	2016	2015
Belopp i mkr	1/1-31/12	1/1-31/12
Hysesintäkter	169	169
Förvaltningsintäkter	175	209
Nettoomsättning	343	378
Fastighetskostnader	-57	-58
Förvaltnings- och administrationskostnader	-254	-240
Avskrivningar	-19	-20
Rörelseresultat	14	59
Resultat från andelar i koncernbolag	665	620
Ränteintäkter och liknande resultatposter	484	473
Räntekostnader och liknande resultatposter	-418	-426
	731	667
Resultat efter finansiella poster	744	726
Bokslutsdispositioner	-50	-139
Resultat före skatt	694	587
Aktuell skatt	0	-12
Uppskjuten skatt	-16	-22
	-16	-34
Periodens resultat	678	553

Räntebärande skulder uppgår till 13 027 mkr (9 685). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 497	1 439
Finansiella anläggningstillgångar	461	2 613
Omsättningstillgångar	20 575	14 721
Summa tillgångar	22 533	18 773
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 602	7 401
Obeskattade reserver	50	42
Avsättningar	277	258
Långfristiga skulder	11 310	8 934
Kortfristiga skulder	3 293	2 138
Summa eget kapital och skulder	22 533	18 773

ÖVRIG INFORMATION

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Ett av Atrium Ljungbergs övergripande målområden är ansvarsfullt företagande. Där har vi definierat fyra hållbarhetsmål. Dels ska alla våra större nybyggnadsprojekt miljöcertifieras, lokaler enligt Breeam och bostäder enligt Miljöbyggnad, dels ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 procent mellan år 2014 och 2021. År 2021 ska även andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra. Slutligen ska vi vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Målen följs upp årsvis i vår årsredovisning.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Prioriterade

områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker. Bolaget har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

Flera skatteutredningar pågår, vilka skapar osäkerhet och kan innebära ökad beskattning för fastighetssektorn i form av begränsning av ränteavdrag, ökade lagfartskostnader och ökad beskattning vid försäljning.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2015, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 97-101.

DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNINGsutveckling

Enligt detaljhandelsindex DHI ökade den totala detaljhandelsförsäljningen i Sverige 2016 med 3,3 procent. Butikerna inom våra fem största handelsplatser; Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränby-staden och Mobilia, hade under året en sammantagen ökning av omsättningen med 4,0 procent jämfört med föregående år.

SÄSONGSEFFEKTER

Driftöverskottet påverkas av säsongsvariationer i driftkostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.

PÅGÅENDE TVISTER

Den 3 juni meddelade Nacka tingsrätt sin dom i tvisten med Casco Adhesives AB (Akzo Nobel). Tvisten avser den hävning av ett hyreskontrakt som gjordes år 2013 avseende förhyrning av lokaler i Sickla Front I, Nacka. Tingsrätten fastslog att Casco Adhesives AB är skadeståndsskyldig gentemot Atrium Ljungberg och ersättningsskyldig för rättegångskostnaderna. Skadeståndets belopp kommer att prövas i en separat domstolsförhandling. Casco Adhesives AB har överklagat domen till Svea Hovrätt och erhållit prövningstillstånd. Datum för domstolsförhandlingen är bekräftat till slutet av mars 2017.

ORGANISATION

Monica Fallenius anställdes som ny chef för affärsområdet Transaktion och etablering. Monica tillträdde den 1 februari 2017 och ingår i bolagsledningen.

WHISTLEBLOWING

Vi driver vårt företag på ett långsiktigt och hållbart sätt. Det är därför viktigt att oegentligheter som berör Atrium Ljungberg och allvarligt kan komma skada vår personal uppmärksammas, utreds och förhindras i ett så tidigt skede som möjligt. Vi har därför inrättat en whistleblowingtjänst 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.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2015.

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med 1 januari 2016 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Värderingsmetod för derivat

Derivat (ränteswapavtal) är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser och som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart.

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgår till 15 095 mkr (13 261) och dess verkliga värde till 15 140 mkr (13 318). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

EPRA

Från och med första januari 2015 redovisar Atrium Ljungberg EPRA EPS, EPRA NAV samt EPRA NNNAV i enlighet med European Public Real Estate Associations definitioner.

Vid beräkning av EPRA NNNAV (Triple net asset value) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts avseende fastigheter. Beräkningen av skattesatsen baseras på en diskonteringsränta om tre procent (real) och att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år, där tio procent av fastigheterna säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och att 90 procent säljs indirekt via överlåtelse av aktier med ett skatteavdrag för köparen med sex procent.

Alternativa nyckeltal

Atrium Ljungberg tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet.

Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen.

Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats, www.al.se.

HÄNDELSE EFTER BALANS DAGEN

Vid Stockholms stads kommunfullmäktiges sammanträde den 13 februari beslutades om försäljning av Fatburen 2 i enlighet med tidigare kommunicerat inriktningsbeslut.

Atrium Ljungberg erhöill i februari en publik investment grade rating med betyget Baa2 med stabil utsikt från kreditvärderingsinstitutet Moody's.

UTSIKTER FÖR 2017

Atrium Ljungbergs förutsättningar är goda. Den ökade urbaniseringen och befolkningstillväxten fortsätter att driva tillväxten i de storstadsregioner där vi är etablerade.

Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2017 uppgå till cirka 1,5 miljarder kronor. Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 055 mkr att jämföras med 965 mkr för 2016.

I prognosen ingår förvärvet av fastigheten Fatburen 2. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 822 mkr vilket motsvarar 6,17 kr/aktie. Värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 3,95 kr per aktie (3,55), vilket motsvarar en utdelning om 69,9 procent av det utdelningsbara resultatet (64,1) och en direktavkastning om 2,8 procent (2,9).

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum onsdagen den 5 april 2017, klockan 17.00, SF bio, Marcusplatsen 19 i Sickla, Nacka. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats senast tre veckor före stämman. Den kommer även att skickas per post till de aktieägare som önskat en tryckt version. För valberedningens fullständiga förslag och beslutspunkter på årsstämman hänvisas till bolagets webbplats, www.al.se.

KAPITALMARKNADSDAG

Atrium Ljungberg genomför en kapitalmarknadsdag den 24 februari 2017 kl 09.00 på Slöjdgatan i Stockholm. Evenemanget kommer att direktsändas och kan följas på vår webbplats www.al.se eller på vår YouTube-kanal.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 23 februari 2017

Styrelsen



I oktober 2016 fick vi utmärkelsen "Årets Breeam-projekt" för vårt hållbarhetsarbete med Gränbystaden i Uppsala. I motiveringen betonas ett målinriktat arbete med att integrera en byggnad i sitt närområde genom att utöka sociala funktioner, anlägga nya lek- och mötesplatser samt att förbättra kollektivtrafiken.



DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %

Föreslagen aktieutdelning i procent av börskursen vid föregående års slut.

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

Aktiens totalavkastning, %

Årets förändring av aktiekursen med tillägg för verkställd utdelning under året i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

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

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr

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

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) / aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga 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, %

Årets 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, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital exklusive värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöde på ägarnas kapital i koncernen.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på totalt kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändring, %

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöden på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadsättning 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.

Fastighetkostnader

Summa av Kostnader fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr

Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag dividerat med medelantal utestående aktier. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs förvaltningsresultat per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig ränta räntebärande skulder %

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

Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Justerad belåningsgrad, %

Räntebärande skulder 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, räntederivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) / aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella 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 efter utspädning.

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.

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

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Soliditeten används för att för att belysa Atrium Ljungbergs räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i procent av resultatet per aktie före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt.

Utdelningsandel används för att belysa hur stor del av resultatet som skiftas ut till koncernens ägare respektive återinvesteras i verksamheten.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Breeam

Är ett miljöcertifieringssystem utvecklat i Europa för byggda miljöer. Breeam tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda. Områden som Breeam hanterar delas in i: energi- och vattenanvändning, hälsa, transport, material, avfall, markanvändning, utsläpp, ekologi och ledning (management).

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Avser bruttoresultat i fastighetsförvaltningen.

EPRA Vakansgrad, %

Hyresvärdet för outhyrd lokal 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.

Fastighetstyp

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

Marknadsvärde redovisas per fastighetstyp.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (t.ex. för fastighetsskatt och el) samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

Jämförbart bestånd

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter 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: handel, kontor, bostäder eller övrigt. I övrigt ingår bland annat utbildning, kultur och service.

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem för byggnader som baseras på svensk byggpraxis och omfattar energi, inomhusmiljö och material.

Nettouthyrning

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett 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.

Uthyrbar area, kvm

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterade årshyror i procent av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Uthyrningsgraden används för att belysa koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader. Överskottsgraden ligger även till grund för värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter.

OM OSS

Atrium Ljungberg äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Vår huvudinriktning är handel och kontor, men våra levande stadsmiljöer rymmer också bostäder, kultur, service och lärande. Det är så vi skapar stadsdelar där människor väljer att vara, idag och i morgon. Vi finns där Sverige växer; Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg.

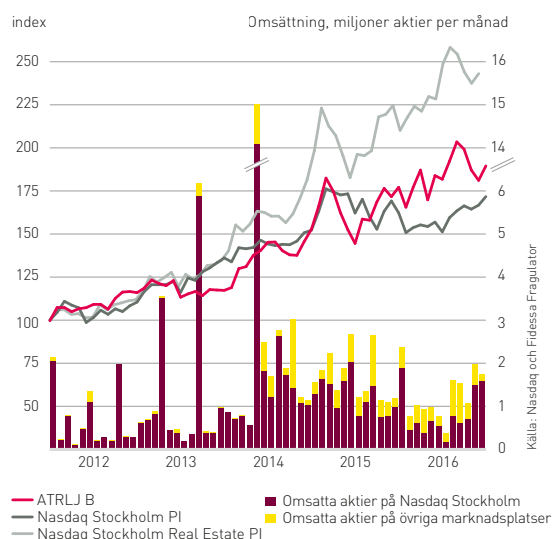
Lika självklart som det är att bygga attraktiva platser för framtiden, lika självklart är det att skapa ett långsiktigt värde – för oss, våra kunder och för samhället.

Atrium Ljungberg är börsnoterat på Nasdaq Stockholm sedan 1994.

FAKTA

Antal fastigheter, st	50
Fastighetsvärde, mdkr	36
Kontrakterad årshyra, mdkr	2,2
Total uthyrbar yta, 1000 kvm	1 124
Uthyrningsgrad, %	93
Antal anställda	281

Atrium Ljungberg-aktien



FYRA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

- ▶ **En stabil direktavkastning** – De senaste fem åren har aktiens direktavkastningen uppgått till 3,0 procent. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie.
- ▶ **Låg risk** – Bolaget har en stabil verksamhet och en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.
- ▶ **Möjlighet till god värdetillväxt** – Med en planerad investeringstakt på en miljard kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har bolaget – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.
- ▶ **Hållbar stadsutveckling** – Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår verksamhets påverkan på människor och miljö.

AFFÄRSIDÉ

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



MÅL

Atrium Ljungbergs verksamhet är fokuserad på tillväxt i driftöverskottet. Tillsammans med en stabil kapitalstruktur ger det förutsättningar för god värdetillväxt. Våra mål delas upp i tre områden:

► LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

Driftnettet ska öka med 10 % per år, investeringar i egna projekt ska ske med 1 mdkr per år med en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 %. Utdelningen ska motsvara minst 50 % av resultatet före värdetillväxt, efter nominell skatt.

► LÅNGSIKTIG STABILITET

Soliditeten ska vara lägst 30 % och räntetäckningsgraden lägst 2,0 ggr.

► ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Alla större nybyggnationer ska miljöcertifieras, lokaler enligt Breeam och bostäder enligt Miljöbyggnad. Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 %. År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 % av kontrakterad årshyra. Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

STRATEGIER

- Fokusera på att utveckla miljöer för handels- och kontorsverksamhet och, där det är möjligt, komplettera med boende, service, kultur och utbildning.
- Utveckla och förädla fastigheter och byggrätter.
- Finnas på starka delmarknader i storstadsregioner.
- Vara en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.
- Ha fokus på våra kunder i allt vad vi gör. Samarbetet med kunder, leverantörer, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och personligt.
- Leda och driva hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens.
- Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande.
- Ha engagerade medarbetare som brinner för det vi gör.

AFFÄRSMODELL

Atrium Ljungbergs affärsmodell skapar lönsamhet och värdetillväxt framför allt genom att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheter samt genom vår projektutveckling av fastigheter. En egen byggmästarverksamhet bidrar också till lönsamheten liksom förvärv och försäljning av fastigheter.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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. Årsredovisningen distribueras 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

Årsredovisning 2016	2017-03-10
Årsstämma	2017-04-05
Delårsrapport jan-mar 2017	2017-04-20
Delårsrapport jan-jun 2017	2017-07-12
Delårsrapport jan-sep 2017	2017-10-18