

JANUARI TILL MARS

DELÅRSRAPPORT 2017

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI–31 MARS 2017

- ▶ **NETTOOMSÄTTNINGEN** ökade till 591 mkr (564) varav hyresintäkter ökade till 567 mkr (524). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3,8 procent.
- ▶ **UTHYRNINGSGRADEN** uppgick till 94 procent (2016-12-31, 93), inklusive projektfastigheter.
- ▶ **DRIFTÖVERSKOTTET** från fastighetsförvaltningen ökade till 384 mkr (357), en ökning med 7,6 procent. Ökningen beror främst på effekten av förvärvade fastigheter men även på nyuthyrningar och omförhandlingar. Överskottsgraden är oförändrad 68 procent (68).
- ▶ **RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** ökade till 274 mkr (223).
- ▶ **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** fastigheter ökade till 444 mkr (14) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 35 mkr (-311) då marknadsräntorna under perioden har stigit på de löptider som derivat har tecknats.
- ▶ **PERIODENS RESULTAT** ökade till 622 mkr (-57), vilket motsvarar 4,67 kr/aktie (-0,43).
- ▶ **INVESTERINGAR** i egna fastigheter ökade till 351 mkr (201).
- ▶ **FÖRVÄRV AV FASTIGHETER** ökade till 1 846 mkr¹⁾ (121).
- ▶ **PROGNOSEN** för 2017 höjs med 80 mkr till 1 135 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

NYCKELTAL ²⁾	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	591	564	2 299
Resultat före värdeförändringar, mkr	274	223	965
Periodens resultat, mkr	622	-57	2 681
Investeringar i egna fastigheter, mkr	351	201	1 002
Förvärv av fastigheter, mkr	1 846 ¹⁾	121	1 461
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	272	218	949
Uthyrningsgrad, %	94	94	93
Överskottsgrad, %	68	68	68
Soliditet, %	42,4	43,1	43,7
Belåningsgrad, %	43,7	42,0	41,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,2	3,5
Medelränta periodens slut, %	2,2	2,8	2,3
Resultat per aktie, kr	4,67	-0,43	20,13
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	1,60	1,31	5,65
Börskurs, kr/aktie	136,40	140,50	142,30
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	149,69	122,73	144,38
Eget kapital, kr/aktie	126,11	104,33	121,42

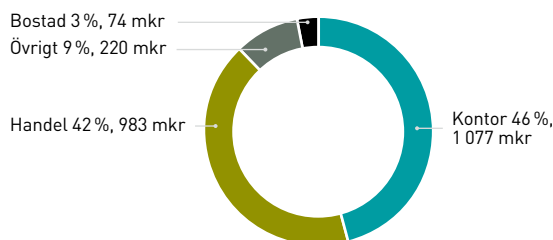
¹⁾ Inklusive tillträde av Fatburen 2 i Söderhallarna.

²⁾ För definitioner, se sida 22–23

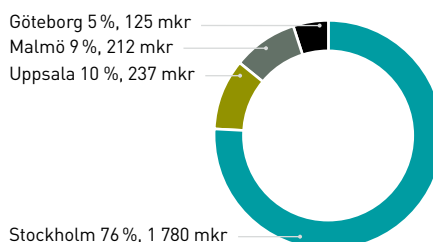
VIKTIGA HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET

- ▶ Förvärv av fastigheten Lindholmen 30:1 på Lindholmen i Göteborg. Fastigheten omfattar 37 000 kvadratmeter uthyrbar kontorsarea samt p-garage.
- ▶ Förvärv av fastigheten Tranbodarne 13, även kallad Sjömansinstitutet, vid Slussen i Stockholm. Fastigheten, om 3 300 kvadratmeter uthyrbar area, består främst av kontorslokaler.
- ▶ Tillträde av den tidigare förvärvade fastigheten Fatburen 2 i Söderhallarna vid Medborgarplatsen i Stockholm.
- ▶ Atrium Ljungberg erhöll en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.
- ▶ Emission av bolagets första gröna obligationer om 2 100 miljoner kronor.
- ▶ Beslut om att starta två nybyggnadsprojekt om totalt 18 500 kvadratmeter i Gränbystaden, Uppsala och i Mobilia, Malmö.
- ▶ Atrium Ljungberg placerade sig för fjärde året i rad på Great Place To Works® lista över Sveriges bästa arbetsplatser.
- ▶ Atrium Ljungberg erhöll en markanvisning med en byggrätt om cirka 50 000 kvadratmeter BTA strax söder om Gränbystaden galleria i Uppsala.

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR

RESULTAT FÖRSTA KVARTALET OCH PROGNOSEN 2017

Under första kvartalet 2017 ökade vi vårt driftöverskott med åtta procent till 384 miljoner kronor. Vårt resultat före värdeförändringar ökade med 51 miljoner kronor till 274 miljoner kronor.

Vi höjer vår prognos med 80 miljoner kronor till 1 135 miljoner kronor för resultat före värdeförändringar med anledning av de förvärv vi genomfört samt en kommande positiv resultat effekt av en förlikning avseende en hyrestvist.

Nya förvärv, ny markanvisning och två beslutade projektstarter är något jag glädder mig åt. En riktigt bra start på året.

TVÅ VIKTIGA FÖRVÄRV

Under mars förvärvade vi två kontorsfastigheter till ett värde om drygt 1,5 miljarder kronor.

Det ena förvärvet var Tranbodarne 13, även kallad Sjömansinstitutet, vid Slussen i Stockholm. Fastigheten ligger alldeles intill Glashuset, som vi äger sedan tidigare. Förvärvet ger oss redan nu en starkare position på attraktiva Södermalm. När vår markanvisning framför Glashuset senare ska realiseras, blir fastigheten en viktig pusselbit i vår helhetsplanering av området.

Det andra förvärvet gjorde vi i Göteborg och vi har nu tagit nästa steg att växa på den intressanta marknaden. Fastigheten, Lindholmen 30:1, innehåller 37 000 kvadratmeter kontorslokaler fullt uthyrda till Ericsson. Den är bra belägen precis vid vattnet på Lindholmen, en central stadsdel på Hisingssidan av Göta Älv som är en del av det stora utvecklingsområdet Älvstaden. Genom förvärvet fördubblade vi vårt bestånd i Göteborg. Vi kommer vara delaktiga i Lindholmens spännande utveckling och på sikt får vi nu ännu bättre möjligheter att erbjuda attraktiva lokaler för både befintliga och nya hyresgäster.

Vi tillträdde de båda förvärvade fastigheterna i slutet av mars. Under samma period tillträdde vi även Fatburen 2 vid Medborgarplatsen, den del av Söderhallarna som vi förvärvade under hösten 2016.



”Det hyresavtal som vi tecknade med Nordisk Film var viktigt ur flera perspektiv. Förutom att biograferna kommer skapa mervärde för platserna möjliggjorde det också att vi nu kan starta nya projekt i Uppsala och i Malmö”

PROJEKTSTART I GRÄNBYSTADEN OCH MOBILIA

Det hyresavtal som vi i mars tecknade med Nordisk Film var viktigt ur flera perspektiv. Förutom att biograferna kommer skapa mervärde för platserna möjliggjorde det också att vi nu kan starta projekt i både Uppsala och i Malmö. I Gränbystaden i Uppsala startar vi utbyggnaden av gallerian och tillför, förutom biografen, även mer handel och restauranger. Projektet kommer stå klart till julhandeln 2018 då Nordisk Film öppnar sin första biograf i Sverige.

Även i Mobilia kommer biografen utgöra en del av en större tillbyggnad som ska innehålla ytterligare kultur, handel, restauranger och bostäder. Projektet i Mobilia kommer att färdigställas våren 2020.

Jag är säker på att de nya biograferna i Gränbystaden och Mobilia kommer ge ännu fler besökare till dessa handelsplatser. Framförallt kommer de bidra med en kvällspublik vilket även skapar ett större underlag för restauranger.

NY MARKANVISNING I UPPSALA

Vi har erhållit en markanvisning med en byggrätt om cirka 50 000 kvadratmeter BTA strax söder om Gränbystaden galleria i Uppsala. Genom möjligheten att förvärva marken kan vi med kraft fortsätta att utveckla Gränbystaden mot vår vision att skapa Uppsalas andra stadskärna. Därmed utökas vår projektportfölj, med en möjlig investering från 11 till 13 miljarder kronor.

SKATTEUTREDNING

I slutet av mars kom regeringens så kallade paketeringsutredning om beskattning av fastigheter som säljs via aktiebolag. Trots utredningens slutsats om att fastighetssektorn inte är lågt beskattad föreslår den att försäljning av fastigheter via aktiebolag bör beskattas som en fastighetstransaktion. Regeringen har dock meddelat att förslaget inte kommer att tas med i höstbudgeten 2017.

Osäkerheten om huruvida skatteutredningens förslag kommer att realiseras eller ej skapar osäkerhet i fastighetsbranschen, vilket i sin tur kan ha en negativ effekt på transaktionsvolymen framåt.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Vi fortsätter att fokusera på vårt hållbarhetsarbete och att nå de hållbarhetsmål som vi har satt upp. Uppföljning och redovisning av hur arbetet fortlöper kommer från och med nu att göras kvartalsvis. Läs gärna mer om vårt hållbarhetsarbete och våra hållbarhetsmål på sidan 13.

SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

Jag är mycket stolt över att Atrium Ljungberg för fjärde året i rad finns med i toppen när Great Place to Work® rankade Sveriges bästa arbetsplatser. Det är inspirerande att vårt långsiktiga arbete ger resultat och jag är övertygad om att medarbetare som mår bra och trivs är en förutsättning för att vi ska lyckas med våra högt uppställda mål.

Annica Ånäs, verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2017	2016	2016	2016/2017
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
Hyresintäkter	567	524	2 150	2 194
Projekt- och entreprenadomsättning	24	40	149	132
Nettoomsättning	591	564	2 299	2 326
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-60	-54	-176	-181
Övriga driftkostnader	-38	-36	-154	-156
Förvaltningskostnader	-30	-27	-148	-151
Reparationer	-12	-10	-50	-52
Fastighetsskatt	-34	-33	-130	-131
Tomträttsavgälder	-7	-5	-25	-27
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-3	-10	-10
	-183	-167	-692	-708
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-18	-41	-162	-138
Bruttoresultat	390	356	1 445	1 480
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	384	357	1 458	1 485
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	6	-1	-12	-6
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-30	-82	-69
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-4	-3	-15	-16
	-21	-33	-97	-86
Finansiella intäkter	0	0	1	1
Finansiella kostnader	-95	-100	-385	-380
	-95	-99	-383	-379
Resultat före värdeförändringar	274	223	965	1 015
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	444	14	2 772	3 202
Fastigheter, realiserade	-0	-6	6	1
Derivat, orealiserade	35	-311	-307	39
	479	-303	2 471	3 242
Resultat före skatt	753	-69	3 436	4 258
Aktuell skatt	-	-7	-4	3
Uppskjuten skatt	-131	30	-751	-911
	-131	22	-755	-908
Periodens resultat	622	-57	2 681	3 350
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Kassaflödessäkringar	5	5	19	-19
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-1	-1	-4	-4
Summa övrigt totalresultat	4	4	15	15
Summa totalresultat för perioden	626	-54	2 696	3 365
Resultat per aktie, kr	4,67	-0,43	20,13	25,15

RESULTAT JANUARI-MARS 2017

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 591 mkr (564), varav hyresintäkter 567 mkr (524). Hyresintäkterna ökade med 3,8 procent i jämförbart bestånd. Projekt- och entreprenadoomsättningen har minskat jämfört med föregående år till följd av att TL Bygg har haft lägre extern omsättning.

Under första kvartalet har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 2 mkr (2).

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2017 1/1-31/3	2016 1/1-31/3	Förändring, %
Jämförbart bestånd	521	501	3,8
Engångsersättningar	2	2	
Projektfastigheter	22	20	
Förvärvade fastigheter	23	-	
Sålda fastigheter	-	0	
Hyresintäkter	567	524	8,3

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 33 169 mkr, motsvarande 86 procent av fastighetsportföljens totala värde.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -183 mkr (-167). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 5,0 procent i jämförelse med ett starkt kvartal föregående år.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	2017 1/1-31/3	2016 1/1-31/3	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-166	-158	5,0
Projektfastigheter	-9	-9	
Förvärvade fastigheter	-7	-	
Sålda fastigheter	-	0	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-183	-167	9,6

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 384 mkr (357), motsvarande 7,6 procent. Ökningen beror främst på effekten av förvärvade fastigheter men även på nyuthyrningar och omförhandlingar. Överskottsgraden är oförändrad 68 procent (68).

Tillskott från förvärvade fastigheter avser framförallt fastigheterna Malmen 12 i Malmö som tillträdades 2 maj 2016 och Eken 6 i Sundbyberg som tillträdades 15 september 2016.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 6 mkr (-1).

TL Byggs bruttoresultat uppgick till 10 mkr (5). Ökningen beror på högre marginaler på externa projekt.

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.

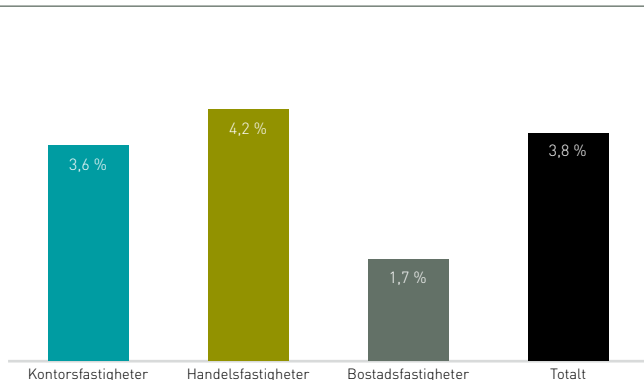
CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för året uppgick till -21 mkr (-33). De högre kostnaderna föregående period förklaras främst av kostnader i samband med förändringar i bolagsledningen.

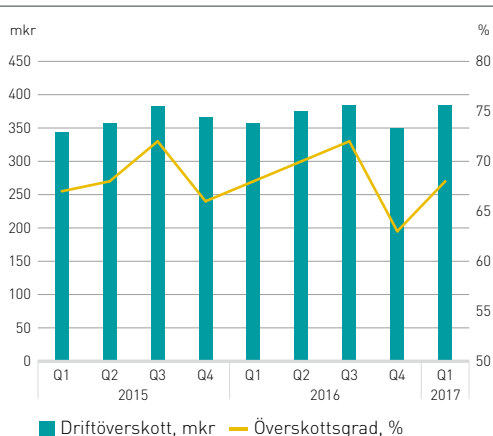
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för året till -95 mkr (-100) trots högre räntebärande skulder. Finansiella intäkter uppgick till 0 mkr (0). Medelräntan vid periodens slut uppgick till 2,2 procent (2,8). Se vidare avsnittet avsnittet om finansiering på sidan 11.

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



Driftöverskott och överskottsgrad



FORTS. RESULTAT JANUARI-MARS 2017

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 444 mkr (14) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 35 mkr (-311) då marknadsräntorna under perioden har stigit på de löptider som derivat har tecknats.

SKATT

Ingen aktuell skatt utgick i perioden (-7) vilket förklaras av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Förändringen av uppskjuten skatt uppgick till -131 mkr (30) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat samt nyttjande av skattemässiga underskott.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick vid periodens utgång till 45 mkr (180), varav 45 mkr (121) utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgår till 15 516 mkr (12 233).

SKATTEBERÄKNING 2017-03-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	753	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-126	126
investeringar	-59	59
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-444	444
värdeförändringar fastigheter, realiserade	0	-
värdeförändringar derivat, orealiserade	-35	35
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-2	2
Övriga skattemässiga justeringar	-1	-130
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	85	536
Förändring av underskottsavdrag	-85	56
Skattepliktigt resultat	-	592
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-	-131
Redovisad skattekostnad	-	-131

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 274 mkr (223).

Periodens resultat uppgick till 622 mkr (-57), vilket motsvarar 4,67 kr/aktie (-0,43) och har i huvudsak påverkats av högre driftöverskott och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under första kvartalet till -34 mkr (5) varav 28 mkr (-10) avsåg projektfastigheter. Nettouthyrningen har påverkats av Telenors uppsägning i Glashuset i Slussen samt ett par större uppsägningar i Liljeholmen.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 6-30 månader.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

Den kontrakterade årshyran uppgick per 2017-04-01 till 2 354 mkr (2017-01-01, 2 208) och hyresvärdet till 2 507 mkr (2017-01-01, 2 374). Det ger en uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 94 procent (2017-01-01, 93) och exklusive projektfastigheter om 95 procent (2017-01-01, 93). EPRA Vakansgrad är därmed 5 procent (2017-01-01, 7).

Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2017-04-01 till 3,8 år (2017-01-01, 3,7).

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas öka med 80 mkr för helåret 2017 och uppgå till 1 135 mkr. Prognosen inkluderar effekten av de förvärv som gjorts under det första kvartalet samt en kommande positiv resultateffekt av en förlikning avseende en hyrestvist. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 1 323 mkr vilket motsvarar 9,93 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2017-03-31. Framtida värdeförändringar och eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Lokaltyp	2017-04-01			2016-04-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 061	2 446	95	896	2 465	92
Handel	977	3 265	95	955	3 134	96
Övrigt	215	1 880	96	215	1 881	90
Bostad	71	1 331	100	71	1 309	100
Garage	61	-	94	52	-	94
Affärsområde Fastighet	2 386	2 166	95	2 190	2 150	94
Projektfastigheter	121	-	68	38	-	98
Mark och byggrätter	-	-	-	-	-	-
Totalt	2 507		94	2 228		94

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	38 694	31 157	36 054
Goodwill	263	263	263
Övriga anläggningstillgångar	40	45	52
Summa anläggningstillgångar	38 997	31 464	36 368
Omsättningstillgångar	469	568	357
Derivat	-	1	-
Likvida medel	152	179	276
Summa omsättningstillgångar	622	747	633
Summa tillgångar	39 618	32 211	37 001
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16 802	13 899	16 176
Uppskjuten skatteskuld	4 130	3 243	4 010
Långfristiga räntebärande skulder	15 721	9 594	13 125
Derivat	865	927	900
Övriga långfristiga skulder	63	34	60
Summa långfristiga skulder	20 779	13 799	18 095
Kortfristiga räntebärande skulder	1 175	3 442	1 970
Derivat	4	-	9
Övriga kortfristiga skulder	858	1 071	751
Summa kortfristiga skulder	2 038	4 514	2 730
Summa eget kapital och skulder	39 618	32 211	37 001

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2016	333	3 960	-69	9 729	13 953
Periodens resultat				-57	-57
Övrigt totalresultat			4		4
Utgående balans per 31 mars 2016	333	3 960	-65	9 672	13 899
Periodens resultat				2 738	2 738
Övrigt totalresultat			11		11
Utdelning, 3,55 kr / aktie				-473	-473
Utgående balans per 31 december 2016	333	3 960	-54	11 937	16 176
Periodens resultat				622	622
Övrigt totalresultat			4		4
Utgående balans per 31 mars 2017	333	3 960	-50	12 559	16 802

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 (2016-12-31, 133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2017-01-01–2017-03-31 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 tillgångslag har lett till att marknadens avkastningskrav har fortsatt att sjunka.

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under det första kvartalet 2017 till 38 mdkr, 5 procent högre än motsvarande period föregående år och den högsta siffran någonsin för ett första kvartal.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 53 fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om totalt 1 176 000 kvm.

I november 2016 tecknades avtal om förvärv, och i mars i år tillträdde, Fatburen 2, Söderhallarna i Stockholm. Fastigheten inrymmer saluhall, butiker och kontor med en total uthyrbar yta om cirka 8 500 kvm. Köpeskillingen uppgick till 380 mkr.

I mars förvärvades och tillträdde fastigheten Tranbodarne 13 belägen vid Slussen i Stockholm med cirka 3 300 kvm uthyrbar area kontor och bostäder. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetvärde om 252 mkr.

I mars förvärvades och tillträdde även kontorsfastigheten Lindholmen 30:1 på Lindholmen i Göteborg med närmare 37 000 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetvärde om cirka 1 300 mkr.

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2017		2016	
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/3
Verkligt värde vid periodens början	36 054	30 841	30 841	27 500
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	1 846	121	121	121
Försäljning	-	-21	-21	-21
Investeringar i egna fastigheter	351	201	201	201
Orealiserade värdeförändringar	444	14	14	14
Verkligt värde vid periodens slut	38 694	31 157	31 157	27 819

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det första kvartalet internvärderat hela fastighetsbeståndet och antagna avkastningskrav har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar 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 444 mkr (14) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2017-03-31	2016-03-31
Förändrade avkastningskrav	363	-
Förändrade driftnetton m.m.	81	14
Summa	444	14

Direktavkastningskrav per lokaltyp

%	2017-03-31		2016-12-31	
	Intervall	Snitt	Intervall	Snitt
Kontor	3,8-6,5	4,7	3,8-6,5	4,8
Handel	3,8-6,3	5,0	3,8-6,3	5,0
Bostäder	2,9-3,8	3,1	2,9-3,8	3,2
Övrigt	3,8-6,3	5,2	3,8-6,3	5,2
Totalt	2,9-6,5	4,8	2,9-6,5	4,9

Direktavkastningskrav per region

%	2017-03-31		2016-12-31	
	Intervall	Snitt	Intervall	Snitt
Stockholm	2,9-6,3	4,7	2,9-6,3	4,8
Uppsala	3,5-6,5	5,3	3,5-6,5	5,3
Malmö	3,8-6,3	5,5	3,8-6,3	5,5
Göteborg	4,8-5,3	4,8	4,8-5,3	4,8
Totalt	2,9-6,5	4,8	2,9-6,5	4,9

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetstyp	2017-03-31			2016-03-31		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, kr/kvm	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	618	19 605	38 476	516	14 500	34 055
Handelsfastigheter	412	14 494	43 617	436	14 353	40 277
Bostadsfastigheter	71	1 433	24 258	67	1 091	19 832
Summa	1 101	35 533	39 440	1 019	29 945	35 769
Projektfastigheter	75	2 447	E/T ²⁾	34	770	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	-	714	-	-	442	-
Summa	1 176	38 694		1 052	31 157	

¹⁾ Kvm exklusive garage.

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

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

BESLUTADE PROJEKT

Under första kvartalet 2017 investerade vi 351 mkr i egna fastigheter, varav 174 mkr i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Sickla Front II, Gränby Entré hus 1, södra garaget i Gränbystaden samt Forumkvarteret i Uppsala. Övriga investeringar avser framför allt ombyggnationer i Gränbystaden galleria samt hyresgästanpassningar i fastigheter i Stockholm city, Liljeholmen och Göteborg. Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projektfastigheter uppgick per 31 mars till cirka 2,4 mdkr.

SICKLA FRONT II – STOCKHOLM

På Uddvägen i Sickla fortsätter uppförandet av två kontorsbyggnader om totalt närmare 25 000 kvm uthyrbar area samt 14 000 kvm BTA parkeringsarea. Här bygger vi ett stadsmässigt kvarter som binder samman Hammarby Sjöstad med Sickla. Förlängningen av Tvärbanan, som sätts i trafik under andra halvåret 2017, kommer att passera förbi kvarteret på väg mot Sickla station.

Domstolsverket blir en betydande hyresgäst i ett av de nya husen i Sickla Front II och beräknas flytta in under andra kvartalet 2018.

GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

I Gränbystaden pågår ny- och ombyggnationer vid såväl områdets norra del invid E4:an som vid Gränbystaden galleria.

Norra Gränbystaden – Uppförandet av två nya hus har påbörjats. Under hösten 2017 och hösten 2018 öppnar bland andra Elon, Jula, Jysk och Rusta. När dessa två projekt är färdigställda kommer norra Gränbystaden omfatta 31 000 kvm uthyrbar area. Hela området detaljplan omfattar cirka 50 000 kvm BTA.

Gränby Entré hus 1, 2 och 3 – I anslutning till Gränbystaden galleria bygger vi två bostadshus med cirka 60 respektive 70 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i de nedersta planen. Inflyttning sker hösten 2017 och vid årsskiftet 2018/2019. Vi har även beslutat att uppföra ett tredje bostadshus med ytterligare ett sjuttioal hyreslägenheter med inflyttning första kvartalet 2019.

Samtliga bostadshus kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver.

Gränbystaden, södra garaget – Ett parkeringsgarage håller på att uppföras intill Gränbystaden galleria. Garaget med cirka 300 p-platser under mark beräknas vara färdigställt under 2018.

Gränbystaden, södra entrén – I samband med att hyresavtal tecknades med Nordisk Film för etablering av biograf i Gränbystaden tog vi under kvartalet beslut om att starta ett större om- och tillbyggnadsprojekt vid gallerians södra del. Projektet omfattar 11 700 kvm för handel, restauranger, kultur och nöje och beräknas vara färdigställt i slutet av 2018.

MOBILIA – MALMÖ

Mobilia torghuset – Vi har beslutat att genomföra en ny- och tillbyggnad på cirka 13 500 kvm för handel, bostäder, restauranger och kulturverksamhet mitt i kvarteret Mobilia. Projektet rymmer inom gällande detaljplan och byggstart beräknas ske runt årsskiftet 2017/2018. Projektet beräknas färdigställas våren 2020 då bland andra Nordisk Film öppnar biograf.

KISTA

Del av Kista+ – Vi genomför en större hyresgästanpassning och omprofilering av Kista+, den kontorsfastighet i nordöstra Kista som vi förvärvade 2016. IBM hyr närmare hälften av lokalerna och kommer att flytta sitt huvudkontor hit i oktober 2017.

FORUMKVARTERET – UPPSALA

I Forumkvarteret i centrala Uppsala pågår ett större omvandlingsarbete. 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. Vår ambition med kvarteret är att skapa ett innerstadskvarter med ett starkt handelsutbud kombinerat med attraktiva kontorsmiljöer och bostäder. De pågående projekten beräknas vara färdigställda under hösten 2018.

BESLUTADE PROJEKT

Projekt, fastighet	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Total investering, mkr	Varav kvarstår, 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	510	2018		63	E/T ²⁾		Breeam
Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1	Uppsala	31 000			560	150	2014–2018 ³⁾		50	86		Breeam
Gränby Entré hus 1, Gränby 21:5	Uppsala	2 700	3 100		230	130	2017		16	57 ⁴⁾		Miljöbyggnad
Gränby Entré hus 2, Gränby 21:4	Uppsala	900	1 300	3 300	220	210	2018		14	15 ⁵⁾		Miljöbyggnad
Gränby Entré hus 3, Gränby 21:4	Uppsala	1 100	1 300	3 400	240	230	2019		15			Miljöbyggnad
Gränbystaden, södra garaget, Gränby 21:4	Uppsala			11 000	180	100	2017		⁶⁾			Breeam In-Use ⁷⁾
Gränbystaden, södra entrén, Gränby 21:4	Uppsala	11 700			310	300	2018		35	28		Breeam In-Use ⁷⁾
Mobilia torghuset, Bohus 8	Malmö	9 700	3 800		520	480	2020		41	33 ⁸⁾		Breeam
Ombyggnader												
Del av Kista+	Stockholm		7 500		80	70	2017		E/T ²⁾			Breeam In-Use ⁷⁾
Forumkvarteret ⁹⁾	Uppsala	8 100	2 800	1 400	270	200	2018		37	58 ¹⁰⁾		Breeam In-Use ⁷⁾
Summa beslutade projekt		65 200	37 900	15 000	25 000	3 440	2 380		2 042¹¹⁾			
Övriga projektfastigheter									405			
Summa projektfastigheter									2 447			

¹⁾ Exklusive tillägg och eventuellt omsättningsutfall.

²⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde och/eller 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 95 %. 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⁾ Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler uppgår till 40 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁹⁾ Investeringsbeslutet är delvis villkorat av att uthyrning sker.

¹⁰⁾ Hyreskontrakt uppsagda för villkorsändring inkluderas ej i uthyrningsgrad.

¹¹⁾ Fördelat på 1 106 mkr för ny- och tillbyggnader och 936 mkr för ombyggnationer.

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med egen mark och markanvisningar möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 13 miljarder kronor. Ökningen av investeringsvolymen beror på en tillkommande markanvisning söder om Gränbystaden galleria i Uppsala. Markanvisningen erhöles med option att inom tre år förvärva mark med en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA för kontor, friskvård, handel, kultur, utbildning och bostäder.

Ytmässigt omfattas projektportföljen 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 2017-2019

Vi planerar för flera projektstarter under 2017-2019 där vissa ryms inom gällande detaljplan och andra är beroende av nya detaljplaner.

I Sickla kommer vi under året starta ombyggnationen av en äldre kontorsfastighet som ska konverteras till 12 000 kvm BTA för hotell och kontor samt garage. I slutet av året räknar vi även med att starta en om- och tillbyggnad vid Järnvägsgatan om 14 500 kvm BTA för handel- och vårdverksamhet. Båda dessa projekt ryms inom gällande detaljplan.

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

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

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 genom att och fortsätta tillskapa stadskvaliteter och utveckla området med en blandning av handel, kontor och bostäder samt service- och kulturverksamheter.

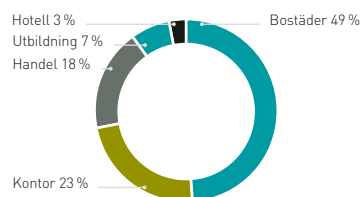
Utöver de hyreslägenheter som är beslutade och under uppbyggnad vid Gränbystaden galleria planerar vi för cirka 250 bostadsrätter vid Gränbyparken intill gallerian. Byggstart av den första etappen av bostadsrätter beräknas ske under 2019.

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

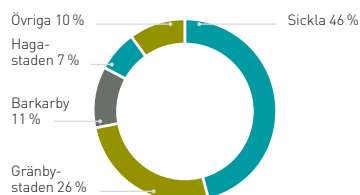
I Hagastaden, mitt i det framväxande life science-klustret, har vi en markanvisning med en byggrätt om 32 000 kvm BTA. Här, ovanpå E4:an, planerar vi att bygga Life City, ett helt kvarter för näringsliv, akademi och samhälle. Byggstart beräknas ske i slutet av 2017 med planerad inflyttning under hösten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

I 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 miljötillstånd från Mark- och miljödomstolen väntas sommaren 2018. Byggstart av första etappen av Bas Barkarby beräknas till tidigast sommaren 2018 med inflyttning våren 2021.

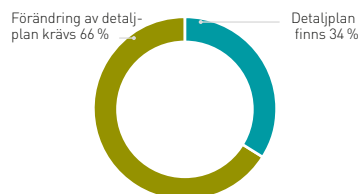
Möjliga utvecklingsprojekt efter lokaltyp



Möjliga utvecklingsprojekt efter område



Möjliga utvecklingsprojekt efter detaljplan



FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

I en rad OECD-länder finns signaler på att den ekonomiska återhämtningen börjar ta fart vilket syns i BNP-tillväxten och förtroendeindikationer. En viktig drivkraft är fortsatta investeringar och en expansiv finanspolitik. Konjunkturinstitutet tror att högkonjunkturen i den svenska ekonomin förstärks under 2017 och 2018 där exporten är en viktig drivkraft. Konjunkturinstitutets prognos för BNP-tillväxt uppgår till 2,5 procent för 2017.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, steg under kvartalet med 0,15 procentenheter och uppgick vid kvartalsskiftet till -0,44 procent. Den 10-åriga swapräntan var relativt oförändrad under kvartalet och var vid kvartalsskiftet 1,11 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Vid kvartalsskiftet stod bankfinansiering för 49 procent (70) av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 16 896 mkr (13 036). Under kvartalet ökade skulderna med 1 801 mkr vilket främst hänför sig till fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga räntan fortsätter sjunka och uppgick vid periodens slut till 2,2 procent (2,8) både exklusive och inklusive outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 860 mkr (0). Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr (0). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,8 år (5,0) och kapitalbindningstiden uppgick till 3,7 år (2,8).

SÄKERHETER

Vår upplåning är till stor del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 8 325 mkr (9 169) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 21 procent (28) i förhållande till totala tillgångarna.

DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 9 525 mkr (8 805) i ränteswappar med förfall mellan 2017-2029. Dessutom finns 500 mkr i ränteswappar som startar 2017. Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till 35 mkr (-311) då marknadsräntan under perioden har ökat på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -869 mkr (-927).

PUBLIK RATING OCH GRÖNA OBLIGATIONER

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

I februari publicerades ett grönt ramverk kopplat till MTN-programmet. I samband med detta genomfördes de första gröna obligationerna. 1 300 mkr femåriga obligationer emitterades med stort intresse från investerare. 76 procent av volymen var nya investerare i Atrium Ljungberg. Under perioden emitterades ytterligare 800 mkr gröna obligationer med en löptid på tre år.

Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹¹
2017	7 076	42	0,9
2018	1 174	7	2,6
2019	-	-	-
2020	1 100	7	2,6
2021	760	4	4,2
2022 och senare	6 786	40	3,3
Totalt	16 896	100	2,2

¹¹ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är ut fördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

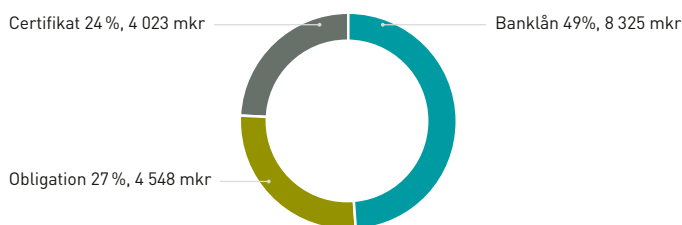
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2017	61	0
2018	3 422	20
2019	4 327	26
2020	2 573	15
2021	1 394	8
2022 och senare	5 119	30
Totalt	16 896	100

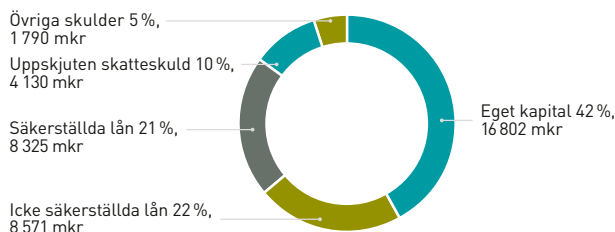
Nyckeltal finansiering

	2017-03-31	2016-12-31
Räntebärande skulder, mkr	16 896	15 095
Eget kapital, mkr	16 802	16 176
Belåningsgrad, %	43,7	41,9
Justerad belåningsgrad, %	43,7	41,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,8	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	3,7	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,2	2,3

Räntebärande skulder



Kapitalstruktur



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2017 1/1-31/3	2016 1/1-31/3	2016 1/1-31/12	2016/2017 1/4-31/3
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	753	-80	3 436	4 269
Återföring av- och nedskrivningar	2	2	6	6
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	6	-6	-12
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-444	-14	-2 772	-3 202
Orealiserade värdeförändringar derivat	-35	311	307	-39
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	2	2	6	6
Betald skatt	-9	-9	-35	-35
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	268	218	941	991
Nettoförändring av rörelsekapital	4	0	8	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272	218	949	1 003
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-1 846	-	-1 461	-3 307
Om- och nybyggnad av fastigheter	-351	-201	-1 002	-1 152
Försäljning av fastigheter	-	-	36	36
Inköp/försäljning av inventarier	-2	-2	-8	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 199	-203	-2 435	-4 431
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	3	1	16	18
Upptagna lån	2 175	1 023	5 090	6 242
Amortering av skuld	-375	-1 250	-3 260	-2 385
Utbetald utdelning	-	-	-473	-473
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 803	-226	1 373	3 402
Periodens kassaflöde	-124	-211	-113	27
Likvida medel vid periodens början	276	389	389	179
Likvida medel vid periodens slut	152	179	276	152

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 272 mkr (218), vilket motsvarar 2,04 kr/aktie (1,64). Det högre kassaflödet under perioden jämfört med samma period föregående år förklaras främst av högre resultat före värdeförändringar.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 199 mkr (-203), hänförligt till förvärv av fastigheter och investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 1 803 mkr (-226) till följd av nettoupplåning.

Tillgänglig likviditet uppgick till 1 312 mkr (179), och utgjordes av banktillgodohavanden om 152 mkr (179), outnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (0) och outnyttjade kreditlöften om 860 mkr (-25) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.

HÅLLBARHET

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Ett av Atrium Ljungbergs övergripande målområden är ansvarsfullt företagande. Där har vi definierat fyra hållbarhetsmål som följs upp kvartalsvis:

- ▶ År 2021 ska 100 procent av våra fastigheter vara certifierade.
- ▶ Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 procent.
- ▶ År 2021 ska andelen gröna hyreskontrakt uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra.
- ▶ Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, som en del i att ha hållbara medarbetare.

MILJÖCERTIFIERING

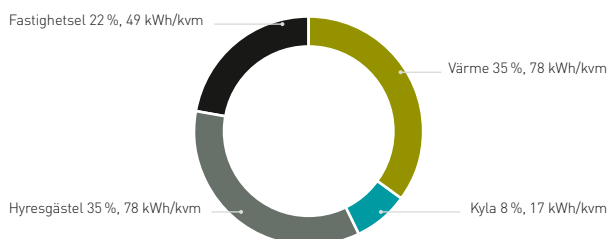
Vi har valt att certifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam och våra bostäder enligt Miljöbyggnad. Per den 2017-03-31 var 15 procent (2016-12-31, 13) av uthyrbar yta certifierad.

ENERGIANVÄNDNING

El står för största delen av vår energianvändning. Vanligtvis är det vi som förser hyresgästerna med el och vi debiterar utifrån faktisk förbrukning med några enstaka undantag, vilket skapar incitament för resurseffektivitet. Vissa hyresgäster har egna abonnemang. En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Vi har också två fastigheter med bergvärme och en projektfastighet som värms med träpellets och olja. Komfortkyla finns installerat i majoriteten av fastigheterna. Denna kyla består dels av fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla.

Område	Enhet	2017/2016		Förändring
		1/4-31/3	1/4-31/3	
Värme	kWh/kvm	78	77	2%
Kyla	kWh/kvm	17	16	1%
Hyresgästel	kWh/kvm	78	86	-10%
Fastighetsel	kWh/kvm	49	57	-14%
Total energiintensitet	kWh/kvm	222	236	-6%

Energiintensitet 2017/2016



GRÖNA HYRESAVTAL

Hållbara och kostnadseffektiva lösningar skapas bäst i nära samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare. Gröna hyresavtal är ett exempel på ett gemensamt åtagande att tillsammans minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Målet är att nå minst 50 procent av kontrakterad årshyra till år 2021.

	2017	2016	2016
	31/3	31/3	31/12
Gröna hyresavtal, %	13 %	7 %	10 %

HÅLLBARA MEDARBETARE

Vi deltar sedan 2011 i Great Place to Works utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser". Vår målsättning är att minst nå ett genomsnittligt index på 85 procent. 2016 överträffade vi vårt mål och nådde ett index om 89 procent (87). Undersökningen för 2017 genomförs under hösten 2017.

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

Atrium Ljungberg skapar värden genom förvaltning, utveckling och förvärv av fastigheter. Det skapade ekonomiska värdet utgörs främst av hyresintäkter, investeringar och orealiserade värdeförändringar på fastigheterna. I enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) EC1 beskrivs nedan hur det skapade ekonomiska värdet fördelas på leverantörer, medarbetare, långgivare, samhället och ägare.

	2017	2016	2016	2017/2016
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
Leverantörer	463	306	1 490	1 650
Medarbetare	42	52	186	176
Långgivare	98	101	388	385
Samhället	62	90	261	233
Ägarna	-	-	473	473
Fördelat ekonomiskt värde¹⁾	665	546	2 798	2 917

¹⁾ Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde. Se avstämning på Atrium Ljungbergs hemsida.

SKATT

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomträttsavgälder. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms, stämpel-skatt, sociala avgifter och särskild löneskatt. Regelverken kring dessa skatter följs noggrant då det är en väsentlig del av det kommersiella erbjudandet med krav på hög förutsägbarhet och minimering av administrativa kostnader. Inom ramen för detta åtar sig Atrium Ljungberg i sin skattepolicy att inte bedriva aggressiv skatteplanering. Med aggressiv skatteplanering avses upplägg som enbart syftar till att minska skatten utan koppling till den egna affärsverksamheten.

	2017	2016	2016	2017/2016
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
Aktuell skatt	-	7	4	-3
Fastighetsskatt	34	33	130	131
Ej avdragsgill moms	8	6	21	24
Stämpelskatt	-	23	23	-
Sociala avgifter	12	14	52	49
Särskild löneskatt	1	2	6	5
Skatter	55	84	236	206
Tomträttsavgäld	7	5	25	27
Samhället	62	90	261	233

SEGMENTRAPPORTERING

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna Fastigheter samt Projekt- och entreprenadverksamhet.

2017-03-31						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ⁴⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	570				-3	567
Projekt- och entreprenadomsättning		6	150	156	-132	24
Nettoomsättning	570	6	150	156	-135	591
Kostnader fastighetsförvaltning	-185				2	-183
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-9	-140	-149	132	-18
Bruttoresultat	385	-3	10	6	0	390
Central administration	-17		-4	-4	1	-21
Finansiella intäkter och kostnader					-95	-95
Resultat före värdeförändringar	368	-3	6	2	-95	274
Värdeförändringar	444 ¹⁾				35 ²⁾	479
Skatt					-131	-131
Periodens resultat	812	-3	6	2	-191	622
Investeringar och förvärv	2 197		1	1	1	2 199
Tillgångar, periodens slut	38 694 ³⁾		111	111	813	39 618

¹⁾ Fastigheter, realiserade 444 mkr. Fastigheter, realiserade 0 mkr.

²⁾ Realiserad värdeförändring derivat 35 mkr.

³⁾ Avser endast Förvaltningsfastigheter. Övriga tillgångar hänförliga till segmentet redovisas under Ej fördelade poster och elimineringar.

⁴⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

2016-03-31						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ⁴⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	526				-3	524
Projekt- och entreprenadomsättning		3	97	100	-60	40
Nettoomsättning	526	3	97	100	-63	564
Kostnader fastighetsförvaltning	-168				1	-167
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-10	-92	-102	61	-41
Bruttoresultat	357	-7	5	-1	-1	356
Central administration	-30		-3	-3	0	-33
Finansiella intäkter och kostnader					-100	-100
Resultat före värdeförändringar	327	-7	2	-4	-100	223
Värdeförändringar	8 ¹⁾				-311 ²⁾	-303
Skatt					22	22
Periodens resultat	335	-6	2	-4	-388	-57
Investeringar och förvärv	322		1	1	1	324
Tillgångar, periodens slut	31 157 ³⁾		93	93	961	32 211

¹⁾ Fastigheter, realiserade 14 mkr. Fastigheter, realiserade -6 mkr.

²⁾ Realiserad värdeförändring derivat -311 mkr.

³⁾ Avser endast Förvaltningsfastigheter. Övriga tillgångar hänförliga till segmentet redovisas under Ej fördelade poster och elimineringar.

⁴⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

NYCKELTAL

	2017 1/1-31/3	2016 1/1-31/3	2016 1/1-31/12	2016/2017 1/4-31/3
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad, %	94	94	93	94
Överskottsgrad, %	68	68	68	68
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 176	1 052	1 124	1 176
Investeringar i fastigheter, mkr	351	201	1 002	1 152
Antal fastigheter (periodens slut)	53	49	50	52
FINANSIELLA NYCKELTAL ¹⁾²⁾				
Soliditet, %	42,4	43,1	43,7	42,2
Belåningsgrad %	43,7	41,8	41,9	43,7
Justerad belåningsgrad, %	43,7	42,0	41,9	43,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,2	3,5	3,7
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,2	2,8	2,3	2,2
Avkastning på eget kapital, %	15,1	-1,7	17,8	21,9
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,5	5,4	5,8	5,6
Avkastning på totalt kapital, %	8,9	0,3	11,1	12,9
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	3,9	4,1	4,2	4,0
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	4,67	-0,43	20,13	25,23
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,60	1,31	5,65	5,94
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	1,91	1,59	6,96	7,28
Kassaflöde, kr	2,04	1,64	7,12	7,53
Eget kapital, kr	126,11	104,33	121,42	126,11
Börskurs, kr	136,40	140,50	142,30	136,40
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	283	281	281	282

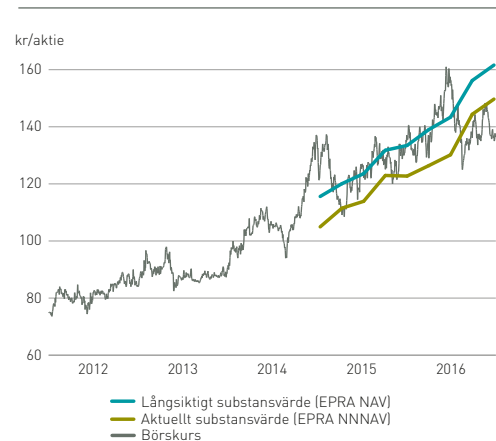
¹⁾ Se definitioner sida 22-23.

²⁾ Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

EPRA NYCKELTAL

	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	254	212	927
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	1,91	1,59	6,96
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	21 529	17 779	20 809
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	161,61	133,46	156,21
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mkr	19 941	16 350	19 234
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	149,69	122,73	144,38
EPRA Vakansgrad	5 %	6 %	7 %

EPRA NAV, EPRA NNAV och börskurs



KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2017	2016	2016	2016	2016	2015	2015	2015
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	567	553	535	538	524	551	534	522
Projekt- och entreprenadomsättning	24	35	37	37	40	87	109	85
Nettoomsättning	591	588	572	575	564	638	643	607
Kostnader fastighetsförvaltning	-183	-211	-151	-164	-167	-185	-151	-165
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-18	-35	-44	-41	-41	-99	-118	-85
Bruttoresultat	390	342	377	371	356	354	374	357
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	384	342	384	375	357	366	383	357
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	6	-1	-7	-4	-1	-12	-9	-1
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-17	-16	-20	-30	-21	-13	-13
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-4	-5	-3	-4	-3	-4	-3	-4
	-21	-22	-19	-24	-33	-25	-16	-18
Finansiella intäkter och kostnader	-95	-92	-93	-98	-100	-101	-100	-101
Resultat före värdeförändringar	274	228	265	249	223	227	257	238
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	444	1 483	316	959	14	928	216	818
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	0	-	13	-1	-6	-44	-	1
Derivat, orealiserade värdeförändringar	35	307	-54	-248	-311	161	-165	403
	479	1 790	275	710	-303	1 045	50	1 222
Resultat före skatt	753	2 018	539	959	-80	1 272	307	1 460
Skatt	-131	-457	-121	-199	22	-173	-68	-322
Periodens resultat	622	1 561	418	760	-57	1 100	240	1 138
NYCKELTAL ^{2) 3)}								
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2017	2016	2016	2016	2016	2015	2015	2015
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	94	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	68	62	72	69	68	67	72	68
Uthyrbar yta, tusental kvm (periodens slut)	1 176	1 124	1 105	1 077	1 052	1 034	1 110	1 110
Investeringar i fastigheter, mkr	351	382	213	206	201	268	187	164
Antal fastigheter (periodens slut)	53	50	50	50	49	48	52	52
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	42,4	43,7	41,3	41,8	43,1	43,7	40,4	39,7
Belåningsgrad, %	43,7	41,9	43,7	43,6	41,8	43,0	45,6	44,6
Justerad belåningsgrad, %	43,7	41,9	43,7	43,6	42,0	43,0	45,6	45,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,5	3,8	3,5	3,2	3,2	3,5	3,4
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,2	2,3	2,3	2,5	2,8	2,9	2,8	2,8
Avkastning på eget kapital, %	15,1	40,6	11,6	21,6	-1,7	32,8	7,5	37,2
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,5	4,9	5,9	5,6	5,4	5,7	6,6	6,4
Avkastning på totalt kapital, %	8,9	23,3	7,3	12,8	0,3	17,2	5,1	20,3
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	3,9	3,6	4,2	4,2	4,1	4,3	4,6	4,5
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	4,67	11,72	3,14	5,70	-0,43	8,25	1,80	8,54
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,60	1,34	1,55	1,46	1,31	1,33	1,50	1,40
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	1,91	1,73	1,85	1,79	1,59	1,75	1,86	1,68
Kassaflöde, kr	2,04	1,85	2,46	1,17	1,64	1,73	1,59	1,99
Eget kapital, kr	126,11	121,42	109,68	106,51	104,33	104,73	96,45	94,62
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	161,61	156,21	143,36	139,01	133,46	131,78	123,58	120,07
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr ¹⁾	149,69	144,38	130,19	126,40	122,73	122,95	113,89	111,48
Börskurs, kr	136,40	142,30	149,60	136,50	140,50	133,00	126,60	108,50
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 definitioner sida 22-23.

³⁾ Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 84 mkr (82). Rörelseresultatet uppgick till 10 mkr (-4). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 26 mkr (6).

Räntebärande skulder uppgår till 14 827 mkr (10 361). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2017	2016	2016
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12
Hysesintäkter	43	42	169
Förvaltningsintäkter	41	40	175
Nettoomsättning	84	82	343
Fastighetskostnader	-16	-14	-57
Förvaltnings- och administrationskostnader	-53	-67	-254
Avskrivningar	-5	-5	-19
Rörelseresultat	10	-4	14
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	665
Ränteintäkter och liknande resultatposter	129	113	484
Räntekostnader och liknande resultatposter	-113	-103	-418
	16	10	731
Resultat efter finansiella poster	26	6	744
Bokslutsdispositioner	-2	-2	-50
Resultat före skatt	23	4	694
Aktuell skatt	-	-7	0
Uppskjuten skatt	-10	-5	-16
	-10	-12	-16
Periodens resultat	13	-8	678

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
	TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 524	1 446	1 497
Finansiella anläggningstillgångar	452	2 612	461
Omsättningstillgångar	22 378	14 150	20 575
Summa tillgångar	24 356	18 209	22 533
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 614	7 393	7 602
Obeskattade reserver	53	43	50
Avsättningar	296	262	277
Långfristiga skulder	13 909	7 753	11 310
Kortfristiga skulder	2 483	2 756	3 293
Summa eget kapital och skulder	24 356	18 209	22 533

ÖVRIG INFORMATION

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. 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 2016, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 81–84.

DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNINGsutveckling

Enligt detaljhandelsindex DHI ökade den totala detaljhandelsförsäljningen i Sverige för perioden januari–februari med 0,7 procent ackumulerat. Försäljningen för våra fem största regionala handelsplatser Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränbystaden och Mobilia hade under perioden en sammantagen ökning med 0,5 procent jämfört med föregående år. Det svaga utfallet förklaras av en extra försäljningsdag förra året på grund av skottår och en generell sämre utveckling inom främst kläder- och sporthandeln påverkat av den varma vintern.

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 2016.

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med 1 januari 2017 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 16 896 mkr (13 036) och dess verkliga värde till 16 968 mkr (13 087). 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. 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.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Atrium Ljungberg och Akzo Nobel har haft en tvist avseende den hävning av ett hyreskontrakt som gjordes år 2013 avseende förhyring av lokaler i Sickla Front I, Nacka. Tvisten är numera löst genom att parterna träffat en förlikning. Förlikningen kommer ge en positiv resultateffekt om cirka 45 mkr. Efter förlikningen finns inga fler ersättningsanspråk gällande hyresavtalet emellan parterna.

ÅRSSTÄMMA OCH VALBEREDNING

På årsstämman den 5 april 2017 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter. För tiden fram till nästa årsstämma omvaldes Johan Ljungberg, Simon de Château, Sune Dahlqvist, Anna Hallberg, Erik Langby och Hanna Graf Lund Sleyman. Till styrelseordförande valdes Johan Ljungberg.

Vidare beslutades att ny valberedning inför 2018 års årsstämma ska utgöras av representanter för bolagets fem största aktieägare per den sista bankdagen i februari månad 2017. Valberedningen utgörs av Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Hans Hedström representerande Carnegie Fonder, Per-Erik Hasselberg representerande familjen Holmström, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi representerande Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

FORTS. ÖVRIG INFORMATION

Utdelningen fastställdes till 3,95 kr/aktie (3,55). Årsstämman beslutade vidare att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma dels besluta om apportemission av högst 13,3 miljoner aktier av serie B, dels att fatta besluta om att få återköpa egna aktier av serie B under vissa givna förutsättningar.

Ett fullständigt protokoll finns tillgängligt på vår webbplats, www.al.se.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 20 april 2017
Annica Ånäs

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, Göteborg, Malmö och Uppsala.

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.

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.

53

ANTAL FASTIGHETER

39

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,4

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

1 176

TOTAL UTHYRBAR YTA, 1000 KVM

94

UTHYRNINGSGRAD, %

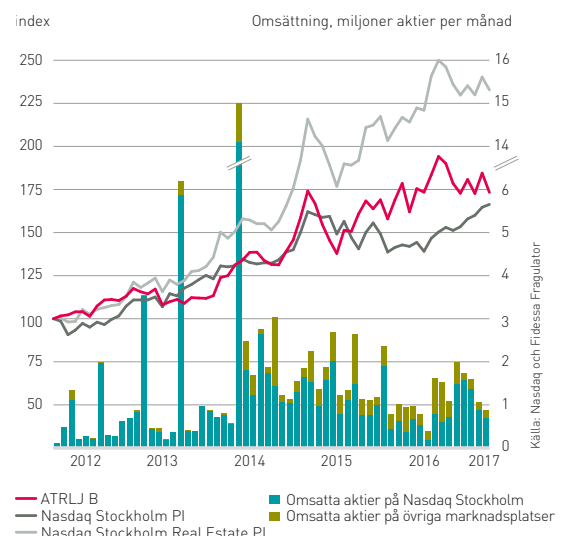
283

ANTAL ANSTÄLLDA

FYRA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

- 1 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.
- 2 Låg risk** – Bolaget har en stabil verksamhet och en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.
- 3 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.
- 4 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.

Atrium Ljungberg-aktien





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.

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

Driftnettot 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 värdeförändringar, efter nominell skatt.

LÅNGSIKTIG STABILITET

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

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

År 2021 ska 100 % av våra fastigheter vara miljöcertifierade. 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.

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 NNAV) 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 NNAV) / 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

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr

Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Eget kapital per aktie används för att belysa ägarnas andel av bolagets totala tillgångar per aktie.

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

Fastighetskostnader

Summa av Kostnader 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 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 outhyrda lokaler dividerat med hyresvärde för hela fastighetsbeståndet. Projektfastigheter är exkluderade.

EPRA Vakansgrad redovisas i enlighet med EPRA:s definition av vakansgrad, vilket möjliggör jämförelse mellan olika bolag.

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 med pågående eller planerad om- eller tillbyggnas som väsentligt påverkar fastighetsens driftöverskott. Till projektfastighet obebodd 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.

HÅLLBARHETSRELATERADE DEFINITIONER

Fördelat ekonomiskt värde, Leverantörer

Fördelat ekonomiskt värde, Leverantörer utgörs av den periodens totala kostnader och investeringar andra än de redovisade under Fördelat ekonomiskt värde, Medarbetare, Långgivare och samhället.

Fördelat ekonomiskt värde, Leverantörer används för att beskriva Atrium Ljungbergs totala ersättning till andra företag under perioden.

Fördelat ekonomiskt värde, Långgivare

Fördelat ekonomiskt värde, Långgivare utgörs periodens redovisade räntekostnader med tillägg för koncernmässigt aktiverad ränta.

Fördelat ekonomiskt värde, Långgivare används för att beskriva Atrium Ljungbergs totala ersättning till långgivare under perioden.

Fördelat ekonomiskt värde, Medarbetare

Fördelat ekonomiskt värde, Medarbetare utgörs av periodens totala löne- och pensionskostnader inkl. förmåner. Till medarbetare räknas inte konsulter eller annan inhyrd personal.

Fördelat ekonomiskt värde, Medarbetare används för att beskriva Atrium Ljungbergs totala ersättning till sina anställda under perioden.

Fördelat ekonomiskt värde, Ägarna

Fördelat ekonomiskt värde, Ägarna utgörs av periodens utbetalda utdelning.

Energiintensitet

Total energianvändning från Värme, Kyla, Hyresgästel och Fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrbar area, exklusive garage.

Gröna hyresavtal, %

Kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager för hyresavtal med grön hyresbilaga i procent av kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager. Grön hyresbilaga är en avtalsbilaga från Fastighetsägarna där hyresgästen och hyresvärdens tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

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

Delårsrapport jan–jun 2017	2017-07-12
Delårsrapport jan–sep 2017	2017-10-18
Bokslutskommuniké 2017	februari 2018
Årsredovisning 2017	mars 2018