

JANUARI TILL DECEMBER

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2017

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–31 DECEMBER 2017

- ▶ **NETTOOMSÄTTNINGEN** ökade till 2 563 mkr (2 299) varav hyresintäkter ökade till 2 389 mkr (2 150). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 4,4 procent.
- ▶ **UTHYRNINGSGRADEN** uppgick till 95 procent (93), inklusive projektfastigheter.
- ▶ **DRIFTÖVERSKOTTET** från fastighetsförvaltningen ökade till 1 647 mkr (1 458), en ökning med 13,0 procent. Ökningen beror främst på effekten av förvärvade fastigheter samt på nyuthyrningar och omförhandlingar. Överskottsgraden ökade till 69 procent (68).
- ▶ **RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** ökade till 1 180 mkr (965).
- ▶ **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER** uppgick till 1 817 mkr (2 772) och förklaras främst av ökade hyresnivåer men också av marknadens sänkta avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 121 mkr (-307) då marknadsräntorna under perioden har stigit på de löptider som derivat har tecknats.
- ▶ **PERIODENS RESULTAT** uppgick till 2 559 mkr (2 681), vilket motsvarar 19,21 kr/aktie (20,13).
- ▶ **INVESTERINGAR** i egna fastigheter ökade till 1 593 mkr (1 002).
- ▶ **FÖRVÄRV AV FASTIGHETER** ökade till 2 265 mkr (1 461).
- ▶ **FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER** uppgick till 868 mkr (23).
- ▶ **STYRELSEN** föreslår en utdelning om 4,50 kr/aktie (3,95).
- ▶ **PROGNOSEN** för 2018 uppgår till 1 200 mkr för resultat före värdeförändringar. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 940 mkr, motsvarande 7,06 kr/aktie.

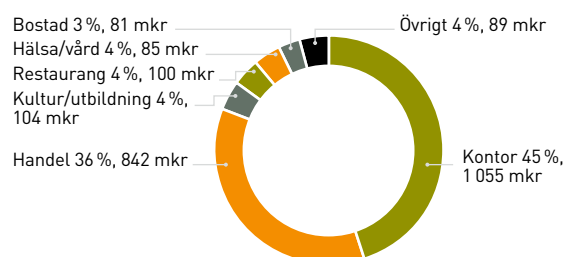
NYCKELTAL ¹⁾	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 okt–dec	2016 okt–dec
Nettoomsättning, mkr	2 563	2 299	673	588
Resultat före värdeförändringar, mkr	1 180	965	271	228
Periodens resultat, mkr	2 559	2 681	396	1 582
Investeringar i Förvaltningsfastigheter, mkr	1 593	1 002	426	382
Förvärv av fastigheter, mkr	2 265	1 461	421	–
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	1 166	949	363	247
Uthyrningsgrad, %	95	93	95	93
Överskottsgrad, %	69	68	67	62
Soliditet, %	42,6	43,7	42,6	43,7
Belåningsgrad, %	44,7	41,9	44,7	41,9
Justerad belåningsgrad, %	44,1	41,9	44,1	41,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,5	3,9	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	2,3	1,7	2,3
Resultat per aktie, kr	19,21	20,13	2,98	11,72
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	8,15	6,98	1,90	1,73
Kassaflöde, kr/aktie	8,75	7,12	2,70	1,85
Börskurs, kr/aktie	130,30	142,30	130,30	142,30
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNV), kr/aktie	162,57	144,38	162,57	144,38
Eget kapital, kr/aktie	136,79	121,42	136,79	121,42

¹⁾ För definitioner, se sid 22–23

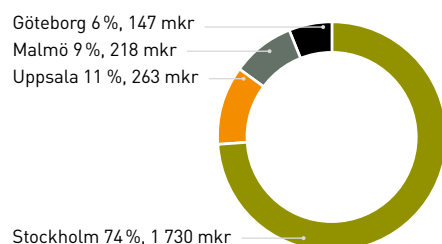
VIKTIGA HÄNDELSE UNDER FJÄRDE KVARTALET

- ▶ Avtal träffades om försäljning av fastigheten Söderby Huvudgård 2:43 (handelsplatsen Port 73) i Haninge.
- ▶ Hyresavtal tecknades med Nordic Choice Hotels om att öppna hotell i Sickla. Därmed startades om- och tillbyggnadsprojektet av den så kallade Tapetfabriken som kommer att innehålla hotell och kontor.
- ▶ Överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse för del av fastigheten Vasastaden 1:16 och 1:45 i Hagastaden (blivande kvarteret Molekylen) godkändes i Kommunfullmäktige Stockholms stad. På fastigheten, med en byggrätt om cirka 32 000 kvadratmeter BTA, planerar vi för vårt projekt Life City. Tillträde sker under första halvåret 2018.
- ▶ Avtal om cirka 7 000 kvadratmeter kontorsyta på Liljeholmen i Stockholm tecknades med H&M.
- ▶ Kontorskonceptet Kista+ i Kista stod färdigt efter en större ombyggnation och IBM:s svenska huvudkontor flyttade in på cirka 6 500 kvadratmeter.
- ▶ Det första bostadshuset färdigställdes i Gränbystaden i Uppsala.

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR

RESULTAT 2017

Jag summerar 2017 med att vi återigen levererar ett starkt resultat över prognos. Vi överträffar samtliga våra finansiella mål för tillväxt och långsiktig stabilitet. Jag är extra nöjd med att vi ökar driftöverskottet med hela 13 procent. Ökningen är delvis ett resultat av genomförda fastighetsförvärv men också av hårt och gediget arbete med den dagliga fastighetsförvaltningen och att vi genomfört flera lyckade ny- och omförhandlingar av hyreskontrakt.

STARK OCH LÅNGSIKTIGT STABIL

Atrium Ljungberg är ett finansiellt stabilt bolag där soliditeten och räntetäckningsgraden ligger på god marginal över våra mål. Under 2017 fick vi kvitto på den finansiella stabiliteten genom att erhålla en extern rating med investment grade av Moody's. Genom den externa ratingen, ett aktivt finansarbete och införandet av gröna obligationer har vi idag en differentierad låneportfölj med en genomsnittlig ränta på 1,7 procent med en räntebindning på 4,4 år. Vår starka finansiella ställning ger goda förutsättningar för att fortsätta vår projektutveckling.

INVESTERINGSTAKT ÖVER MÅLET

Inför 2017 var ambitionen att öka investeringstakten och genomföra investeringar i egna fastigheter om 1,5 miljarder kronor. Målsättningen var också att starta byggprojekt med en total investeringsvolym om cirka två miljarder kronor. Med facit i hand har vår investeringstakt varit högre än så. Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1,6 miljarder kronor och vi är igång med flera byggprojekt i Sickla, Gränbystaden och Mobilia. Dessa projekt kommer att färdigställas under perioden 2018–2020.

FÖRVÄRV DÄR VI VILL VÄXA

Under 2017 förvärvade vi fastigheter till ett värde om 2,3 miljarder kronor. Ett av förvärven var Sjömansinstitutet vid Slussen i Stockholm intill Glashuset som vi äger sedan tidigare. Vår position på attraktiva Södermalm har stärkts och när vår markanvisning framför Glashuset senare ska realiseras har vi möjlighet till bättre helhetsplanering av området. Under året tillträdde vi även Fatburen 2, en del av Söderhallarna vid Medborgarplatsen på Södermalm. Tillträdet innebär att vi nu äger och förvaltar båda fastigheter som Söderhallarna består av.

Ett annat förvärv, Lindholmen 30:1 i Göteborg, är en stor kontorsfastighet fullt uthyrd till Ericsson. Genom förvärvet fördubblade vi vårt bestånd i Göteborg och tog nästa steg i



"Vi överträffar samtliga våra finansiella mål för tillväxt och stabilitet. Jag är extra nöjd med att vi ökar driftöverskottet med hela 13 procent."

vår ambition att växa vidare på den intressanta göteborgsmarknaden.

Strax innan årsskiftet sålde vi handelsplatsen Port 73 i Haninge. Port 73 har varit ett framgångsrikt utvecklingsprojekt, men för oss är det viktigt att kunna utveckla våra platser till stadsmiljöer där handel är en del av helheten, och möjligheterna att under överskådlig tid komplettera Port 73 med till exempel bostäder och kontor var begränsade. Försäljningen genomfördes i ett gott marknadsläge.

PROJEKTPORTFÖLJ MED POTENTIAL

Vår stora projektportfölj möjliggör Atrium Ljungbergs tillväxt. I dagsläget har vi pågående byggprojekt med en kvarstående investering om 2,5 miljarder kronor. Under 2018 kommer vi att färdigställa kontorshuset Sickla Front II i Sickla, utbyggnaden av Gränbystaden galleria i Uppsala och ytterligare två hyresbostäder i Gränbystaden. Vi kommer också fortsätta utvecklingen av torghuset i Mobilia samt projekten 1898 och Tapetfabriken i Sickla.

Utöver de redan pågående projekten ger projektportföljen oss möjlighet att investera ytterligare 14 miljarder inom den mark vi äger och de markanvisningar som vi har. Vi arbetar hårt för att under det kommande året kunna byggstarta de två spännande projekten Life City i Hagastaden och Bas Barkarb i Järfälla.

För 2018 bedömer vi att investeringar i egna fastigheter kommer att uppgå till 1,5 miljarder kronor.

BOSTÄDER – KRYDDA TILL AFFÄREN

Vi fortsätter att skapa hållbara och levande stadsmiljöer genom att blanda olika verksamheter på en och samma plats. För att en stadsmiljö ska vara levande är bostäder en absolut nödvändighet.

Bostäder är dock en krydda till vår huvudsakliga affär, som har fokus på kontor och handel, och vi har en grundtrygghet i vår förvaltningsaffär. Våra bostäder kommer byggas i anslutning till våra befintliga områden och på mark som vi har ägt lång tid. Vi kommer genomföra bostadsbyggandet i den takt vi bedömer är mest gynnsam för vår affär.

Säljstart av den första etappen av bostäder på Nobelberget i Sickla planeras till andra halvåret 2018, med byggstart i början av 2019.

FRAMTIDSUTSIKTER OCH PROGNOSE

Svensk ekonomi är fortsatt stark och mycket talar för ett starkt fastighetsår även 2018. Efterfrågan på framförallt kontorslokaler i Stockholm verkar hålla i sig på en hög nivå. Den oro som finns i branschen är relaterad till e-handels utveckling. E-handeln är den del inom detaljhandeln som ökar mest och utgör nio procent av den totala detaljhandelsomsättningen sett över riket.

Utvecklingen kommer att påverka alla aktörer inom handel på ett eller annat sätt, men det är viktigt att komma ihåg att i områden med stark befolkningstillväxt ökar konsumtionsunderlaget långsiktigt för fysisk konsumtion av varor och tjänster. På attraktiva platser i dessa områden, platser som också innehåller kontor, restauranger och caféer, service, utbildning, hälsa- och vårdinslag, ökar flödet av människor. Jag är övertygad om att handel på sådana platser har goda förutsättningar även framgent. Och det är just den typen av platser vi är duktiga på att utveckla.

Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 200 miljoner kronor för 2018, att jämföras med utfallet om 1 180 miljoner kronor för 2017.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till alla våra hyresgäster och samarbetspartners. Tillsammans skapar vi platser som ger oss alla förutsättningar för goda affärer. Tack också till alla medarbetare för ert stora engagemang. Jag ser fram emot ett spännande 2018!

Annica Ånäs, verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2017 1/1–31/12	2016 1/1–31/12	2017 1/10–31/12	2016 1/10–31/12
Hysesintäkter	2 389	2 150	603	553
Projekt- och entreprenadomsättning	174	149	70	35
Nettoomsättning	2 563	2 299	673	588
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	–186	–176	–49	–48
Övriga driftkostnader	–157	–154	–37	–45
Förvaltningskostnader	–153	–148	–51	–58
Reparationer	–58	–50	–22	–18
Fastighetsskatt	–142	–130	–36	–34
Tomträttsavgälder	–35	–25	–5	–5
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–11	–10	–3	–3
	–742	–692	–202	–211
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	–206	–162	–82	–35
Bruttoresultat	1 616	1 445	389	342
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 647	1 458	401	342
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	–31	–12	–12	–1
Central administration fastighetsförvaltning	–48	–82	–21	–17
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	–16	–15	–5	–5
	–64	–97	–26	–22
Finansiella intäkter	1	1	0	0
Finansiella kostnader	–372	–385	–92	–92
	–372	–384	–92	–92
Resultat före värdeförändringar	1 180	965	271	228
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	1 817	2 772	129	1 483
Fastigheter, realiserade	–4	6	–4	–
Derivat, orealiserade	121	–307	–15	307
Derivat, realiserade	–5	–	–5	–
	1 930	2 471	105	1 790
Resultat före skatt	3 110	3 436	376	2 018
Aktuell skatt	–9	–4	40	0
Uppskjuten skatt	–542	–751	–20	–457
	–551	–755	20	–457
Periodens resultat	2 559	2 681	396	1 561
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Kassaflödessäkringar	18	19	4	5
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	–4	–4	–1	–1
Summa övrigt totalresultat	14	15	3	4
Summa totalresultat för perioden	2 573	2 696	400	1 565
Resultat per aktie, kr	19,21	20,13	2,98	11,72

RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2017

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 2 563 mkr [2 299], varav hyresintäkter 2 389 mkr [2 150].

Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 13 mkr [2]. Under andra kvartalet erhöles 45 mkr i förlikning för en hyrestvist, varav 40 mkr ökar hyresintäkterna.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2017 1/1-31/12	2016 1/1-31/12	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 109	2 020	4,4
Engångsersättningar	53	2	
Projektfastigheter	82	86	
Förvärvade fastigheter	145	41	
Hyresintäkter	2 389	2 150	11,1

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 33 227 mkr exklusive byggrätter, motsvarande 81 procent av fastighetsportföljens totala värde.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -742 mkr (-692). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 1,3 procent i jämförelse med samma period föregående år. Den låga ökningen i fastighetskostnaderna förklaras främst av upplösning av reservering av befärdade kundförluster från föregående år samt lägre konstaterade kundförluster jämfört med föregående år.

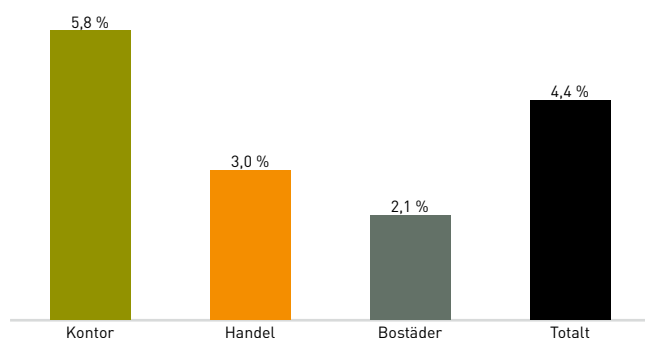
UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	2017 1/1-31/12	2016 1/1-31/12	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-653	-644	1,3
Projektfastigheter	-36	-36	
Förvärvade fastigheter	-53	-12	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-742	-692	7,2

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 1 647 mkr (1 458), motsvarande 13,0 procent. Ökningen beror främst på effekten av förvärvade fastigheter och förlikning i en hyrestvist men även på nyuthyrningar och omförhandlingar. Överskottsgraden ökade till 69 procent [68].

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



Tillskott från förvärvade fastigheter avser framförallt fastigheterna Lindholmen 30:1 i Göteborg som tillträdades 29 mars 2017 och Eken 6 i Sundbyberg som tillträdades 15 september 2016.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -31 mkr (-12). Det lägre bruttoresultatet förklaras främst av principförändring i eliminering av internvinst i TL Bygg AB inom koncernen samt högre marknadsföringskostnader och kostnadsförda utvecklingsprojekt.

TL Byggs bruttoresultat uppgick till 32 mkr [20]. Ökningen beror främst på två externa projekt som belastade resultatet negativt 2016 samt historiskt hög koncernintern omsättning år 2017.

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 perioden uppgick till -64 mkr (-97). De högre kostnaderna föregående år förklaras främst av kostnader i samband med förändringar i bolagsledningen. Under tredje kvartalet har 13 mkr erhållits i retroaktiv reglering avseende tjänstepension vilket reducerar kostnaden för central administration. Under andra kvartalet erhöles 45 mkr i förlikning för en hyrestvist, varav 5 mkr reducerar kostnaden för central administration.

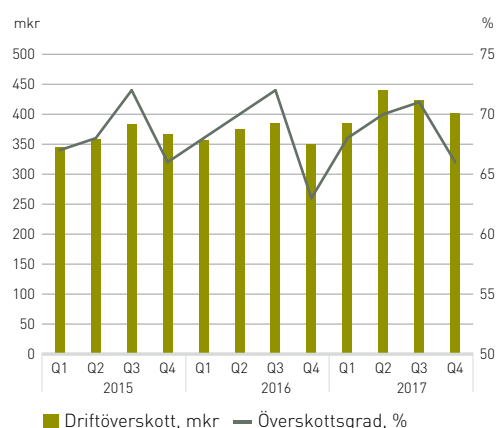
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -372 mkr (-385) trots högre räntebärande skulder. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,7 procent [2,3]. Se vidare avsnittet om finansiering på sidan 12.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 817 mkr (2 772) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav och ökade driftnetton. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8.

Driftöverskott och överskottsgrad



FORTS. RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2017

Orealiserade värdeförändringar på derivat ökade till 121 mkr (-307) då marknadsräntorna under perioden har stigit på de löptider som derivat har tecknats.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -9 mkr (-4). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år samt omstrukturering av räntederivat.

Uppskjuten skatt uppgick till -542 mkr (-751) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat samt nyttjande av skattemässiga underskott.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till 29 mkr (117), varav 29 mkr (101) utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 15 890 mkr (14 053).

SKATTEBERÄKNING 2017-12-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	3 110	-
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-522	522
investeringar	-257	257
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-1 817	1 817
värdeförändringar fastigheter, realiserade	44	-435
värdeförändringar derivat, realiserade	-121	121
värdeförändringar derivat, realiserade	-285	285
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-15	15
koncernmässig aktivering av pantbrev	-4	4
koncernmässig internvinst	-	-26
Övriga skattemässiga justeringar	11	-197
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	138	2 362
Förändring av underskottsavdrag	-96	101
Skattepliktigt resultat	42	2 463
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-9	-542
Redovisad skattekostnad	-9	-542

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 1 180 mkr (965).

Periodens resultat uppgick till 2 559 mkr (2 681), vilket motsvarar 19,21 kr/aktie (20,13) och har i huvudsak påverkats av högre driftöverskott och realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick för fjärde kvartalet till 28 mkr (26) varav 19 mkr (5) avsåg projektfastigheter.

Under 2017 uppgick nettouthyrningen till 40 mkr (128), varav 59 mkr (28) avsåg projektfastigheter. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3-24 månader.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

Den kontrakterade årshyran uppgick per 2018-01-01 till 2 357 mkr (2017-01-01, 2 208) och hyresvärdet till 2 494 mkr (2017-01-01, 2 374). Det ger en uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 95 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 2018-01-01 till 3,6 år (2017-01-01, 3,7).

RESULTATPROGNOS

Prognos för resultat före värdeförändringar för helåret 2018 uppgår till 1 200 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 940 mkr vilket motsvarar 7,06 kr/aktie. Framtida värdeförändringar och eventuella framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Lokaltyp	2018-01-01			2017-01-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 102	2 580	95	979	2 422	90
Handel	928	3 495	95	955	3 201	96
Övrigt	215	1 860	95	214	1 877	96
Bostad	79	1 385	100	71	1 327	98
Garage/parkering	51	-	92	62	-	98
Affärsområde Fastighet	2 375	2 686	95	2 280	2 622	93
Projektfastigheter	119	-	81	94	-	88
Mark och byggrätter	-	-	-	-	-	-
Totalt	2 494		95	2 374		93

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2017-12-31	2016-12-31	2017-09-30	2016-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	39 991	36 054	40 735	34 195
Goodwill	240	263	263	263
Övriga anläggningstillgångar	45	52	39	41
Summa anläggningstillgångar	40 276	36 368	41 037	34 499
Exploateringsfastigheter	870	–	–	–
Omsättningstillgångar	1 272 ¹⁾	357	578	594
Likvida medel	344	276	109	255
Summa omsättningstillgångar	2 487	633	687	841
Summa tillgångar	42 763	37 001	41 724	35 340
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	18 223	16 176	17 823	14 612
Uppskjuten skatteskuld	4 531	4 010	4 513	3 545
Långfristiga räntebärande skulder	16 415	13 125	15 965	11 796
Derivat	484	900	759	1 207
Övriga långfristiga skulder	73	60	65	52
Summa långfristiga skulder	21 503	18 095	21 302	16 601
Kortfristiga räntebärande skulder	1 832	1 970	1 682	3 150
Derivat	0	9	0	13
Övriga kortfristiga skulder	1 205 ²⁾	751	917	964
Summa kortfristiga skulder	3 037	2 730	2 599	4 127
Summa eget kapital och skulder	42 763	37 001	41 724	35 340

¹⁾ Inklusive köpeskillingsfordran avseende försäljningen av Port 73.

²⁾ Inklusive ej erlagd köpekilling avseende förvärvet av Molekylen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 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
Förändring i eget kapital 2017					
Periodens resultat				2 559	2 559
Övrigt totalresultat			14		14
Utdelning, 3,95 / aktie				–526	–526
Utgående balans per 31 december 2017	333	3 960	–39	13 970	18 223

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 2017-01-01–2017-12-31 till 133 220 736 (133 220 736).

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSMARKNADEN

Hyresnivåerna för kontor stiger fortfarande och drivs främst av att omförhandlade hyror prismässigt kommer ikapp de nivåer som nytecknade avtal skett på. De låga direktavkastningskraven har stabiliserats trots den fortsatt goda tillgången på kapital. Orosmolnen på marknaden utgörs fortfarande av eventuella kommande regelförändringar i samband med utredningarna om paketering och räntebegränsning.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick under det fjärde kvartalet till 49 miljarder kronor och summerade totalt under helåret 2017 till 147 miljarder kronor enligt Newsec. Det är i linje med de senaste årens nivåer med undantag för fjolårets rekordvolym.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 53 fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Vårt bestånd, med framför allt kontors- och handelsfastigheter, har en uthyrbar area om totalt 1 146 000 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.

I oktober tecknades avtal om förvärv av delar av fastigheterna Vasastaden 1:16 och 1:45 till ett pris av 432 mkr och som kommer utgöras av 31 800 kvm ljus BTA i blivande kvarteret Molekylen och avser vårt projekt Life City. Tillträde planeras under första halvåret 2018.

I december tecknades avtal om försäljning av fastigheten Söderby Huvudgård 2:43 i Haninge. Fastigheten utgörs av handelsplatsen Port 73 och såldes genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetvärde om 977 miljoner kronor. Frånträde skedde i början av februari 2018.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Atrium Ljungberg har under fjärde kvartalet valt att omklassificera vissa Förvaltningsfastigheter i Sickla till Exploateringsfastigheter om totalt 870 mkr, innefattandes 23 000 kvm uthyrbar area som förväntas rivas inför exploatering. Med exploateringsfastigheter avses fastigheter på vilka bostadsrättsutveckling avses genomföras och därefter avyttras. Exploateringsfastigheterna redovisas till det lägsta av nedlagda kostnader och bedömt nettoförsäljningsvärde. Omklassificeringen från Förvaltningsfastigheter till Exploateringsfastigheter redovisas till det senaste fastställda verkliga värdet, 2017-09-30.

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2017 1/1-31/12	2016 1/1-31/12
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde vid periodens början	36 054	30 841
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	2 265	1 461
Försäljning	-868	-23
Investeringar i egna fastigheter	1 593	1 002
Orealiserade värdeförändringar	1 817	2 772
Omklassificering till Exploateringsfastigheter	-870	-
Verkligt värde vid periodens slut	39 991	36 054

Exploateringsfastigheter

Vid periodens början	-	-
Omklassificering från Förvaltningsfastigheter	870	-
Investeringar	-	-
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	870	-
Fastighetsbestånd totalt	40 861	36 054

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetstyp	2017-12-31			2016-12-31		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	637	20 425	40 281	584	17 716	37 247
Handelsfastigheter	356	14 400	49 098	415	14 400	43 006
Bostadsfastigheter	76	1 412	23 882	71	1 390	23 530
Summa	1 069	36 237	42 162	1 070	33 506	38 533
Projektfastigheter	77	3 070	E/T ²⁾	54	1 846	E/T
Mark och bygggrätter	-	684		-	702	
Summa Förvaltningsfastigheter	1 146	39 991		1 124	36 054	
Exploateringsfastigheter	-	870		-	-	
Summa Fastigheter	1 146	40 861		1 124	36 054	

¹⁾ Kvm exklusive garage.

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

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under året externvärderat 38 procent av fastighetsbeståndet, varav 20 procent värderats under fjärde kvartalet. Resterande andel har internvärderats och erhållit värderingsintyg 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 1 817 mkr [2 772] och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav och ökade driftnetton.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2017-12-31	2016-12-31
Förändrade avkastningskrav	947	1 799
Förändrade driftnetton m.m.	865	639
Byggrätter	5	334
Summa	1 817	2 772

Direktavkastningskrav per lokaltyp

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

Direktavkastningskrav per region

		2017-12-31	2016-12-31
%	Intervall	Snitt	Snitt
Stockholm	2,9–6,5	4,7	4,8
Uppsala	5,0–5,2	5,1	5,3
Malmö	3,8–6,3	5,4	5,5
Göteborg	4,6–5,1	4,6	4,8
Totalt	2,9–6,5	4,7	4,9

BESLUTADE PROJEKT

Under 2017 uppgick investeringar i egna fastigheter till 1 593 mkr [1 002], varav 922 mkr [509] i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst kontorshuset Sickla Front II, bostadshuset Gränby Entré hus 1, södra garaget i Gränbystaden samt ombyggnad av Forumkvarteret. Övriga investeringar avser främst hyresgästpassningar i fastigheter i Stockholm city, Liljeholmen och Farsta Centrum i Stockholm samt i fastigheter på Lindholmen i Göteborg och i Gränbystaden galleria i Uppsala.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projektfastigheter uppgick per 31 december till cirka 2,5 mdkr.

SICKLA – NACKA

Sickla Front II – Färdigställandet av Sickla Front II i Sickla är i slutfasen. Sickla Front II består av två kontorsbyggnader om totalt 25 300 kvm uthyrbar area och 14 000 kvm BTA parkeringsarea. Tillsammans med en intilliggande kontorsfastighet som uppfördes 2015 bildar de kvarteret Sickla Front som nu utgör en tydlig entré till stadsdelen Sickla och binder samman Sickla med Hammarby Sjöstad. Inflyttning sker under sommaren och hösten 2018. Domstolsverket med verksamheter som Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden samt Mark- och miljödomstolen samt Yamaha Motor Europe är några av hyresgästerna.

Sickla 1898 – Under hösten 2017 inleddes arbetet med om- och tillbyggnadsprojektet Sickla 1898. Platsen är Sicklas historiska hjärta där AB Diesel Motors första fabrik uppfördes år 1898. Här skapar vi en vård- och hälsodestination samt butiker, café och restaurang. Projektet omfattar totalt 11 700 kvm uthyrbar area, varav 8 100 kvm för vårdverksamhet och 3 600 kvm för handel. Inflyttning påbörjas under slutet av 2019.

Sickla Tapetfabriken – En om- och tillbyggnation av en äldre kontorsfastighet i Sickla, den så kallade Tapetfabriken, har påbörjats. Tapetfabriken planeras innehålla 9 700 kvm hotell och kontor samt garage. Vid årsskiftet 2017/2018 tecknade vi avtal med Nordic Choice Hotels som kommer att öppna ett hotell om 7 200 kvm med drygt 150 hotellrum och lobby med restaurang, evenemangsytor och konferenslokaler. Hotellet invigs våren 2020.

Genom att omvandla den tidigare slutna kontorsbyggnaden och skapa hotell, med öppen bottenvåning med mötesplatser och restaurang för allmänheten, fortsätter vi utvecklingen av Sickla till en än mer levande stadsmiljö.

GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

I Gränbystaden har vi under året arbetat med ny- och ombyggnationer både vid områdets norra del och vid Gränbystaden galleria.

Norra Gränbystaden – På volymhandelsplatsen i norra Gränbystaden färdigställdes under fjärde kvartalet 2017 en byggnad om 1 000 kvm uthyrbar area där Elon öppnade ny butik i oktober. Arbetet pågår med att uppföra ytterligare en byggnad, där bland andra Julia, Jysk och Rusta öppnar butiker under hösten 2018. Därefter kommer volymhandelsplatsen i Gränbystaden omfatta totalt 31 300 kvm uthyrbar area.

Gränby Entré hus 1, 2 och 3 – Invid Gränbystaden galleria har arbetet med att uppföra tre bostadshus pågått under året. Bostadshuset omfattar totalt cirka 200 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler. Inflyttning i ett av husen, med 62 lägenheter, skedde i oktober 2017. Restaurang, vårdcentral och bank är etablerade i de nedersta planen och gatu- och torgstråk mellan gallerian och bostäderna står klara. Lägenheterna till de övriga två husen börjar släppas via bostadsförmedlingen under våren 2018 med inflyttning i slutet av 2018 och i början av 2019.

Gränbystaden, södra garaget – Intill Gränbystaden galleria är ett parkeringsgarage med 275 p-platser under mark under uppförande. Garaget öppnas hösten 2018.

Gränbystaden, södra entrén – I Gränbystaden galleria pågår ett tillbyggnadsprojekt som omfattar ytterligare 11 800 kvm uthyrbar area för handel, restauranger, kultur och nöje. Här kommer bland andra Nordisk Film att etablera en biograf och O'Leary's en restaurang vilka öppnar i slutet av 2018.

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

MOBILIA – MALMÖ

Mobilia torghuset – I Mobilia har vi börjat förbereda för en ny- och tillbyggnad på cirka 13 500 kvm uthyrbar area. Mitt i kvarteret ska vi skapa ytterligare ytor för handel, bostäder, restauranger och kulturverksamhet. Byggstart av torghuset kommer att ske under våren 2018 med beräknat färdigställande våren 2020, då även Nordisk Film öppnar en biograf i del av byggnaden.

KISTA – STOCKHOLM

Del av Kista+ – En större ombyggnation och omprofilering av vår kontorsfastighet Kista+ i Kista har slutförts och i november flyttade IBM:s svenska huvudkontor in på cirka 6 500 kvadratmeter. Husets yttre har förändrats och lokalerna har moderniserats och anpassats efter IBM:s behov samt för uthyrning till fler hyresgäster. Entréplanet har öppnats upp mot den välbesökta Kistagången och publika ytor har skapats genom bland annat caféverksamhet.

FORUMKVARTERET – UPPSALA

I Forumkvarteret i centrala Uppsala har under en tid ett stort ombyggnadsarbete genomförts i alla delar av fastigheten. Forumkvarteret innehåller både kontorslokaler, bostäder och en galleria med butiker och restauranger. Under 2017 har arbetet främst handlat om upprustning och ombyggnad av galleriadelen, där vi bland annat frigjort ytor och skapat ett tydligt invändigt huvudstråk.

Vår ambition med Forumkvarteret är att skapa ett innerstads-kvarter med ett starkt utbud av handel, restauranger och caféer kombinerat med attraktiva kontorsmiljöer.

Invigning av den nya galleriadelen planeras till julhandeln 2018.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med egen mark och markanvisningar möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 14 miljarder kronor. 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. Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

Nedan beskrivs de byggprojekt som vi räknar med att starta under 2018–2019. Vissa projekt ryms inom gällande detaljplan och andra är beroende av nya detaljplaner.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2018–2019

I Sickla planerar vi för en tillbyggnad av Sickla galleria för cirka 3 000 kvm BTA handel samt två våningsplan för parkeringshus med cirka 220 parkeringsplatser. Färdig detaljplan för utbyggnaden finns och byggstart beräknas ske runt årsskiftet 2018/2019.

Detaljplanarbeten för bostäder på Nobelberget, Kyrkviken och Gillevägen i Sickla pågår. Vi räknar med en färdig detaljplan för Nobelberget under våren 2018 och planerar för säljstart av de första 70 bostadsrätterna under andra halvåret 2018. På Nobelberget vill vi skapa en attraktiv och tät stadsmiljö med totalt cirka 500 bostäder samt kontorslokaler och kulturverksamheter.

Vid Sickla station planerar vi för en profilbyggnad på cirka 7 500 kvadratmeter BTA. Stationsbyggnaden, som blir resenärens första möte med Sickla, kommer att innehålla kontor, handel och service.

BESLUTADE PROJEKT

Projekt, fastighet	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Färdigställs	Verkligt värde, mkr	Bedömt hyresvärde, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering
Ny- och tillbyggnader												
Sickla Front II, Sicklaön 346:1	Nacka		25 300	14 000	830	300	2018		65	E/T ³⁾	Breeam	
Sickla 1898, Sicklaön 83:22	Nacka	3 600	8 100		510	500	2020		33	–	Breeam	
Sickla Tapetfabriken, Sicklaön 83:22	Nacka	7 200	2 500		350	340	2020		E/T ³⁾	E/T ³⁾	Breeam	
Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1	Uppsala	31 300			570	80	2014–2018 ⁴⁾		50	85	Breeam	
Gränby Entré hus 1, Gränby 21:5	Uppsala	2 700		3 100	240	20	2017		16	100	Miljöbyggnad	
Gränby Entré hus 2, Gränby 21:4	Uppsala	900	1 300	3 300	230	160	2018		14	17 ⁵⁾	Miljöbyggnad	
Gränby Entré hus 3, Gränby 21:4	Uppsala	1 100	1 300	3 400	240	210	2019		15	9 ⁶⁾	Miljöbyggnad	
Gränbystaden, södra garaget, Gränby 21:4	Uppsala			11 500	190	10	2018		–	–	Breeam In-Use	
Gränbystaden, södra entrén, Gränby 21:4	Uppsala	11 800			330	250	2018		36	52	Breeam In-Use	
Mobilia torghuset, Bohus 8	Malmö	9 700		3 800	520	470	2020		38	33 ⁷⁾	Breeam/Miljöbyggnad	
Ombyggnader												
Del av Kista+, Borgarfjord 3	Stockholm		7 500		80	0	2017		E/T ³⁾	E/T ³⁾	Breeam In-Use	
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2	Uppsala	8 100	3 000	1 400	270	150	2018		39	72	Breeam In-Use	
Summa beslutade projekt		76 400	49 000	15 000	25 500	4 360	2 490		3 106⁸⁾			
Övriga projektfastigheter									684			
Summa projektfastigheter									3 790			

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

²⁾ Exklusive eventuellt omsättningsutfall.

³⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde och/eller uthyrningsgrad som delbelopp.

⁴⁾ Omfattar totalt ca 45 000 kvm BTA. Investeringsbeslut och färdigställande sker etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

⁵⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 35 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁶⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 17 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁷⁾ Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler uppgår till 40 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁸⁾ Fördelat på 2 080 mkr för ny- och tillbyggnader och 1 026 mkr för ombyggnationer.

Detaljplanearbete pågår och beräknad byggstart är 2019.

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

I Gränbystaden i Uppsala vill vi fortsätta att tillskapa stads-kvalitet och utveckla området med en blandning av handel, kontor och bostäder samt service- och kulturverksamheter. Utöver hyreslägenheterna som är under uppförande (se sidan 10) planerar vi för ytterligare cirka 250 bostäder i området. Byggstart av den första etappen beräknas ske under 2019 med inflyttning under 2020.

I Hagastaden i Stockholm har vi sedan en tid haft en markanvisning med en byggrätt om 32 000 kvadratmeter BTA invid Nya Karolinska Solna (NKS). I oktober 2017 tog Kommunfullmäktige i Stockholms stad beslut om en överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse. Här, mitt i det framväxande life science-klustret, skapar vi Life City, ett centrum och mötesplats för aktörer inom Hagastadens kärnverksamheter forskning, vård och omsorg.

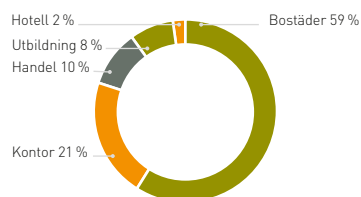
Byggstart av Life City beräknas ske i mitten av 2018 med inflyttning under hösten 2020.

I Barkarby i Järfälla har vi en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt på cirka 50 000 kvadratmeter BTA. Tillsammans med Järfälla kommun planerar vi att skapa Bas Barkarby, en regional mötesplats för lärande, näringsliv och kultur. Järfälla kommun kommer att hyra närmare 11 000 kvadratmeter av den första etappen för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Hyresavtalen är villkorade av att marköverlåtelseavtal tecknas.

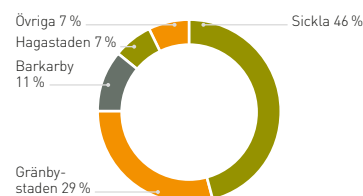
Detaljplanen som omfattar den första av två etapper antogs i januari 2018 och beslut om miljötillstånd från Mark- och miljödomstolen väntas sommaren 2018.

Byggstart av första etappen av Bas Barkarby beräknas ske tidigast sommaren 2018 med inflyttning våren 2021.

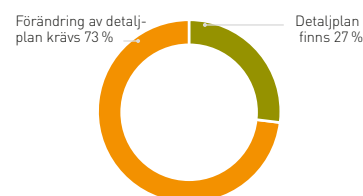
Möjliga utvecklingsprojekt efter lokaltyp



Möjliga utvecklingsprojekt efter område



Möjliga utvecklingsprojekt efter detaljplan



MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektyta, kvm BTA		Inv, mkr ²⁾
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	
Barkarby ³⁾	Järfälla	Utbildning		30 000	
Barkarby ³⁾	Järfälla	Bostäder		9 000	
Barkarby ³⁾	Järfälla	Kontor		11 000	
Farsta Centrum	Stockholm	Handel	5 000		
Uppsala City	Uppsala	Kontor	3 000		
Gränbystaden ⁴⁾	Uppsala	Handel	10 000	25 000	
Gränbystaden ⁴⁾	Uppsala	Bostäder	36 000	50 000	
Gränbystaden ⁴⁾	Uppsala	Kontor		15 000	
Hagastaden ⁵⁾	Stockholm	Handel	1 000		
Hagastaden ⁴⁾	Stockholm	Kontor	32 000		
Sickla	Nacka	Kontor	7 000	13 000	
Sickla	Nacka	Handel	6 000		
Sickla	Nacka	Bostäder		179 000	
Sickla	Nacka	Utbildning		9 000	
Södermalm ⁷⁾	Stockholm	Kontor	17 000		
Stockholm City	Stockholm	Hotell	8 000		
Summa			125 000	341 000	14 000

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

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⁾ 70 000 kvm BTA avser markanvisning.

⁵⁾ 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)

⁶⁾ Avser en markanvisning med option att upplåta mark med en byggrätt om knappt 1 000 kvm BTA invid Norra Stationsgatan.

⁷⁾ 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

Konjunkturen i omvärlden är fortsatt stark. Tillväxten i europaområdet har stärkts och den amerikanska marknaden fungerar som draglok i världsekonomin. Den amerikanska arbetslösheten är den lägsta på 17 år. Även den svenska ekonomin fortsätter att utvecklas starkt med hög BNP-tillväxt. Under hösten har dock en allmän osäkerhet kring bostadsmarknaden påverkat negativt vilket kan leda till lägre BNP-tillväxt. Detta kompenseras dock av ökade investeringar inom näringsliv och offentlig sektor. Konjunkturinstitutet bedömde i december BNP-tillväxten till 2,5 procent för 2017 och 2,9 procent för 2018.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, uppgick vid årsskiftet till -0,46 procent jämfört med -0,60 procent i början av året. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årsskiftet till 1,20 procent jämfört med 1,15 procent vid årets början. Under inledningen av 2018 har den långa räntan stigit.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Vid periodens slut stod bankfinansiering för 50 procent (58) av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 247 mkr (15 095). Under fjärde kvartalet ökade skulderna med 597 mkr.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 1,7 procent (2,3). Inklusivt outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,7 procent (2,4). Sänkningen beror främst av sänkta kreditmarginaler och omstrukturering av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,4 år (3,9) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,5 år (3,5).

Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 1 365 mkr (550). Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr (300).

SÄKERHETER

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 037 mkr (8 697) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 21 procent (24) i förhållande till totala tillgångarna.

DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 9 396 mkr (9 125) i ränteswappar med förfall mellan 2018–2029.

I syfte att förbättra framtida räntenetto genomfördes i december en omstrukturering där räntederivat med ett nominellt värde på 3 236 mkr löstes. Samtidigt tecknades nya räntederivat med lägre ränta och längre genomsnittlig räntebindning.

Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till 121 mkr (-307) då marknadsräntan under perioden har ökat på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -484 mkr (-909).

PUBLIK RATING OCH ÖKAD OBLIGATIONSFINANSIERING

I februari 2017 erhöll vi en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

Under året har volymen utestående obligationer under MTN-programmet ökat från 2 450 mkr till 5 700 mkr.

Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2018	7 251	40	0,6
2019	500	3	0,2
2020	1 000	5	0,7
2021	760	4	4,2
2022	1 000	5	2,7
2023 och senare	7 736	42	2,7
Totalt	18 247	100	1,7

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

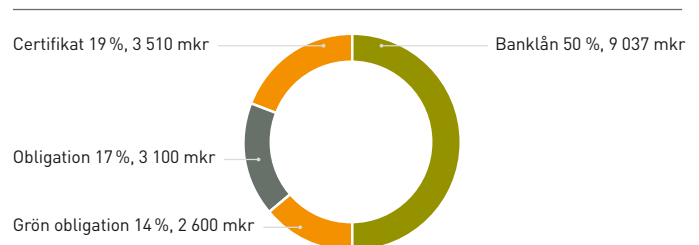
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2018	1 832	10
2019	4 077	22
2020	4 787	26
2021	1 394	8
2022	3 517	19
2023 och senare	2 640	14
Totalt	18 247	100

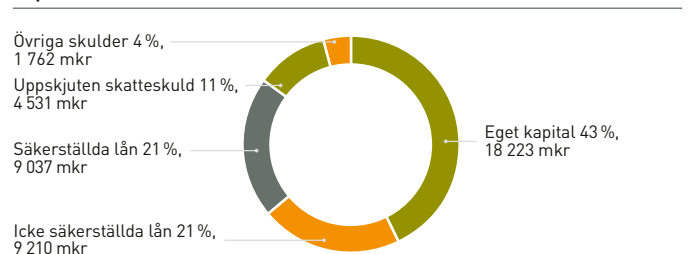
Nyckeltal finansiering

	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder, mkr	18 247	15 095
Eget kapital, mkr	18 223	16 176
Justerad belåningsgrad, %	44,1	41,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,4	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	3,5	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	2,3

Räntebärande skulder



Kapitalstruktur



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2017 1/1–31/12	2016 1/1–31/12	2017 1/10–31/2	2016 1/10–31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	3 110	3 436	377	2 018
Återföring av- och nedskrivningar	8	6	2	2
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	-6	4	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 817	-2 772	-129	-1 483
Realiserade värdeförändringar derivat	5	-	5	-
Orealiserade värdeförändringar derivat	-121	307	15	-306
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	12	6	10	1
Betald skatt	-4	-35	27	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 197	941	310	223
Nettoförändring av rörelsekapital	-31	8	50	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 166	949	359	247
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 833	-1 461	-11	6
Om- och nybyggnad av förvaltningsfastigheter	-1 593	-1 002	-426	-382
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	36	-	-
Inköp/försäljning av inventarier	-17	-8	-10	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 443	-2 435	-443	-381
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	12	16	6	8
Upptagna lån	5 178	5 090	1 203	298
Amortering av skuld	-2 028	-3 260	-600	-150
Lösen av derivat	-290	-	-290	-
Utbetald utdelning	-526	-473	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 346	1 373	319	155
Periodens kassaflöde	68	-113	236	21
Likvida medel vid periodens början	276	389	109	255
Likvida medel vid periodens slut	344	276	344	276

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 166 mkr (949), vilket motsvarar 8,75 kr/aktie (7,12). Det högre kassaflödet under perioden jämfört med samma period föregående år förklaras främst av förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -3 443 mkr (-2 435), hänförligt till förvärv av fastigheter och investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 2 346 mkr (1 373) till följd av upplåning hänförligt till förvärv och investeringar.

Tillgänglig likviditet uppgick till 2 009 mkr (1 126), och utgjordes av banktillgodohavanden om 344 mkr (276), outnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 1 365 mkr (550) 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. I februari 2018 togs beslut om att höja detta mål till 30 procent.
- ▶ År 2021 ska andelen gröna hyreskontrakt uppgå till minst 50 procent av kontrakterad årshyra.
- ▶ Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, som en del i att ha hållbara medarbetare och vara en attraktiv arbetsgivare.

MILJÖCERTIFIERING

Vi har valt att certifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam och våra bostäder enligt Miljöbyggnad. Vid årsskiftet var 16 procent (13) av uthyrbar yta certifierad. Andelen har minskat sedan föregående kvartal på grund av avyttringar i beståndet.

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. 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. Kyla finns installerat i majoriteten av fastigheterna. Denna kyla består dels av fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla.

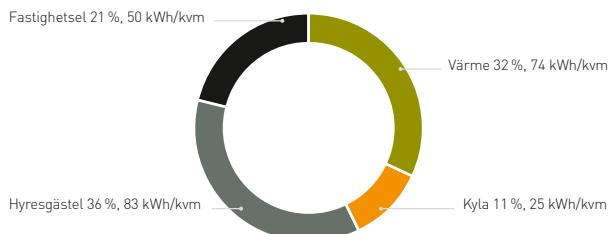
Den totala energiintensiteten har ökat från föregående år, utslutande till följd av en förvärvad fastighet i vilken hyresgästen bedriver energiintensiv verksamhet vilket påverkar nyckeltalen för kyla och hyresgästel. Nyckeltalen för fastighetsel och värme har minskat jämfört mot föregående år.

Jämfört med referensåret 2014 har den totala energiintensiteten minskat med 14 procent.

Område	Enhet	2017	2016	Förändring	Förändring
		1/1–31/12	1/1–31/12	ring	mot 2014 ¹⁾ , %
Värme	kWh/kvm	74	78	–5	–20
Kyla	kWh/kvm	25	19	32	32
Hyresgästel	kWh/kvm	83	77	7	–8
Fastighetsel	kWh/kvm	50	50	0	–25
Total energiintensitet	kWh/kvm	232	224	3	–14

¹⁾ Referensår

Energiintensitet 2017



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
	31/12	31/12
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	18 %	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. 2017 överträffade vi vårt mål och nådde ett index om 88 procent (89).

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

Atrium Ljungberg skapar värden genom förvaltning, utveckling och förvärv av fastigheter. Det skapade ekonomiska värdet utgörs främst av hyresintäkter, investeringar och realiserade värdeförändringar på fastigheterna. Nedan beskrivs hur det skapade ekonomiska värdet fördelas på leverantörer, medarbetare, långivare, samhället och ägare.

mkr	2017	2016
	1/1–31/12	1/1–31/12
Leverantörer	2 120	1 487
Medarbetare	166	186
Långivare	387	388
Samhället	303	263
Ägarna	526	473
Fördelat ekonomiskt värde¹⁾	3 501	2 798

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, stämpelskatt, sociala avgifter och särskild löneskatt. Regelverken kring dessa skatter följs noggrant då det är en väsentlig del av det kommersiella erbjudandet med krav på hög förutsägbarhet och minimering av administrativa kostnader. Inom ramen för detta åtar sig Atrium Ljungberg i sin skattepolicy att inte bedriva aggressiv skatteplanering. Med aggressiv skatteplanering avses upplägg som enbart syftar till att minska skatten utan koppling till den egna affärsverksamheten.

mkr	2017	2016
	1/1–31/12	1/1–31/12
Aktuell skatt	9	4
Fastighetsskatt	142	130
Ej avdragsgill moms	54	21
Stämpelskatt	4	23
Sociala avgifter	53	52
Särskild löneskatt	6	8
Skatter	268	238
Tomträttsavgäld	35	25
Samhället	303	263

GRÖNA OBLIGATIONER

Under året har ett grönt ramverk som är kopplat till MTN-programmet publicerats. Detta möjliggör grön finansiering med tydlig koppling till våra hållbara projekt. Under året har 2 600 mkr gröna obligationer emitterats.

SEGMENTRAPPORTERING

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

2017-12-31						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 401				-12	2 389
Projekt- och entreprenadomsättning		54	638	692	-518	174
Nettoomsättning	2 401	54	638	692	-530	2 563
Kostnader fastighetsförvaltning	-748				7	-742
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-96	-606	-702	496	-206
Bruttoresultat	1 653	-42	32	-10	-27	1 616
Central administration	-50		-17	-17	2	-64
Finansiella intäkter och kostnader					-372	-372
Resultat före värdeförändringar	1 602	-42	15	-27	-397	1 180
Värdeförändringar	1 813 ²⁾				116 ³⁾	1 930
Skatt					-551	-551
Periodens resultat	3 415	-42	15	-27	-832	2 559
Investeringar och förvärv	3 874		5	5		3 879
Tillgångar, periodens slut	39 899 ⁴⁾	870 ⁵⁾	194	1 064	1 800	42 763

¹⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

²⁾ Fastigheter, realiserade 1 817 mkr. Fastigheter, realiserade -4 mkr.

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat 121 mkr. Realiserad värdeförändring derivat -5.

⁴⁾ Avser endast Förvaltningsfastigheter. Övriga tillgångar hänförliga till segmentet redovisas under Ej fördelade poster och elimineringar.

⁵⁾ Avser endast Exploateringsfastigheter. Övriga tillgångar hänförliga till segmentet redovisas under Ej fördelade poster och elimineringar.

2016-12-31						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 160				-10	2 150
Projekt- och entreprenadomsättning		28	435	463	-314	149
Nettoomsättning	2 160	28	435	463	-324	2 299
Kostnader fastighetsförvaltning	-698				6	-692
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-63	-415	-478	317	-162
Bruttoresultat	1 462	-35	20	-15	-2	1 445
Central administration	-83		-16	-16	2	-97
Finansiella intäkter och kostnader					-383	-383
Resultat före värdeförändringar	1 380	-35	4	-31	-384	965
Värdeförändringar	2 778 ²⁾				-307 ³⁾	2 471
Skatt					-755	-755
Periodens resultat	4 158	-35	4	-31	-1 446	2 681
Investeringar och förvärv	2 463					2 463
Tillgångar, periodens slut	36 054 ⁴⁾		104	104	843	37 001

¹⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

²⁾ Fastigheter, realiserade 2 772 mkr. Fastigheter, realiserade 6 mkr.

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -307 mkr.

⁴⁾ Avser endast Förvaltningsfastigheter. Övriga tillgångar hänförliga till segmentet redovisas under Ej fördelade poster och elimineringar.

NYCKELTAL

	2017 1/1-31/12	2016 1/1-31/12	2017 1/10-31/12	2016 1/10-31/12
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad, %	95	93	95	93
Överskottsgrad, %	69	68	67	62
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 146	1 124	1 146	1 124
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	1 593	1 002	426	382
Antal fastigheter (periodens slut)	53	50	53	50
FINANSIELLA NYCKELTAL ^{1) 2)}				
Soliditet, %	42,6	43,7	42,6	43,7
Belåningsgrad %	44,7	41,9	44,7	41,9
Justerad belåningsgrad, %	44,1	41,9	44,1	41,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,5	3,9	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	2,3	1,7	2,3
Avkastning på eget kapital, %	15,0	17,8	8,9	40,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,5	5,8	4,6	4,9
Avkastning på totalt kapital, %	8,7	11,1	4,4	23,3
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	3,1	4,2	2,7	3,6
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	19,21	20,13	2,98	11,72
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	6,91	5,65	1,59	1,34
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	8,15	6,96	1,90	1,73
Kassaflöde, kr	8,75	7,12	2,70	1,85
Eget kapital, kr	136,79	121,42	136,79	121,42
Börskurs, kr	130,30	142,30	130,30	142,30
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	162,57	144,38	162,57	144,38
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	295	281	301	280

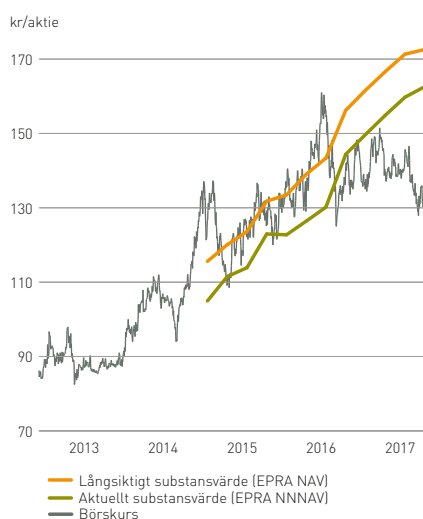
¹⁾ Se definitioner sida 22-23.

²⁾ Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

EPRA NYCKELTAL

	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	1 086	930
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	8,15	6,98
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	22 992	20 810
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	172,59	156,21
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	21 658	19 234
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	162,57	144,38
EPRA Vakansgrad	5 %	7 %

EPRA NAV, EPRA NNNAV och börskurs



KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2017 Q4	2017 Q3	2017 Q2	2017 Q1	2016 Q4	2016 Q3	2016 Q2	2016 Q1
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	603	595	624	567	553	535	538	524
Projekt- och entreprenadomsättning	70	33	48	24	35	37	37	40
Nettoomsättning	673	628	671	591	588	572	575	564
Kostnader fastighetsförvaltning	-202	-172	-185	-183	-211	-151	-164	-167
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-82	-40	-66	-18	-35	-44	-41	-41
Bruttoresultat	389	416	421	390	342	377	371	356
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	401	423	439	384	342	384	375	357
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-12	-7	-18	6	-1	-7	-4	-1
Central administration fastighetsförvaltning	-21	-1	-9	-17	-17	-16	-20	-30
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-5	-3	-3	-4	-5	-3	-4	-3
	-26	-5	-12	-21	-22	-19	-24	-33
Finansiella intäkter och kostnader	-92	-91	-93	-95	-92	-93	-98	-100
Resultat före värdeförändringar	271	320	315	274	228	265	249	223
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	129	332	912	444	1 483	316	959	14
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-4	-	-	-0	-	13	-1	-6
Derivat, orealiserade värdeförändringar	-15	24	77	35	307	-54	-248	-311
Derivat, realiserade värdeförändringar	-5	-	-	-	-	-	-	-
	105	357	989	479	1 790	275	710	-303
Resultat före skatt	376	676	1 304	753	2 018	539	959	-80
Skatt	20	-152	-252	-131	-457	-121	-199	22
Periodens resultat	396	524	1 052	622	1 561	418	760	-57
NYCKELTAL ^{1) 2)}								
	2017 Q4	2017 Q3	2017 Q2	2017 Q1	2016 Q4	2016 Q3	2016 Q2	2016 Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	95	94	94	94	93	94	94	94
Överskottsgrad, %	67	71	70	68	62	72	70	68
Uthyrbar yta, tusental kvm (periodens slut)	1 146	1 178	1 179	1 176	1 124	1 105	1 077	1 052
Investeringar i fastigheter, mkr	426	422	398	351	382	213	206	201
Antal fastigheter (periodens slut)	53	54	54	53	50	50	50	49
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	42,6	42,7	41,9	42,4	43,7	41,3	41,8	43,1
Belåningsgrad, %	44,7	43,3	44,4	43,7	41,9	43,7	43,6	41,8
Justerad belåningsgrad, %	44,1	43,3	44,4	43,7	41,9	43,7	43,6	42,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,2	4,4	3,9	3,5	3,8	3,5	3,2
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	2,0	2,0	2,2	2,3	2,3	2,5	2,8
Avkastning på eget kapital, %	8,9	11,9	23,8	15,1	40,6	11,6	21,6	-1,7
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,6	5,6	5,7	5,1	4,9	5,7	5,4	4,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	7,4	13,8	8,9	23,3	7,3	12,8	0,3
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,7	3,1	3,2	3,0	2,8	3,2	3,3	3,1
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	2,98	3,93	7,63	4,67	11,72	3,14	5,70	-0,43
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,59	1,87	1,84	1,60	1,34	1,55	1,46	1,31
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	1,90	2,20	1,89	1,91	1,73	1,85	1,79	1,59
Kassaflöde, kr	2,72	2,01	2,00	2,04	1,85	2,46	1,17	1,64
Eget kapital, kr	136,79	133,79	129,82	126,11	121,42	109,68	106,51	104,33
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	172,59	171,32	166,61	161,61	156,21	143,36	139,01	133,46
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr ³⁾	162,57	159,74	154,86	149,69	144,38	130,19	126,40	122,73
Börskurs, kr	130,30	142,00	140,50	136,40	142,30	149,60	136,50	140,50
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⁾ Se definitioner sida 22-23.

²⁾ Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

³⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 439 mkr (343). Rörelseresultatet uppgick till 90 mkr (14). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 353 mkr (744).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

	2017	2016
Belopp i mkr	1/1-31/12	1/1-31/12
Hysesintäkter	214	169
Förvaltningsintäkter	225	175
Nettoomsättning	439	343
Fastighetskostnader	-61	-57
Förvaltnings- och administrationskostnader	-269	-254
Avskrivningar	-20	-19
Rörelseresultat	90	14
Resultat från andelar i koncernbolag	450	665
Ränteintäkter och liknande resultatposter	557	484
Räntekostnader och liknande resultatposter	-743	-418
Resultat efter finansiella poster	353	744
Bokslutsdispositioner	162	-50
Resultat före skatt	516	694
Aktuell skatt	-3	0
Uppskjuten skatt	176	-16
	172	-16
Periodens resultat	688	678

Räntebärande skulder uppgår till 15 182 mkr (13 035). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i mkr		
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 525	1 497
Finansiella anläggningstillgångar	1 459	461
Omsättningstillgångar	22 157	20 575
Summa tillgångar	25 141	22 533
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 764	7 602
Obeskattade reserver	61	50
Avsättningar	98	277
Långfristiga skulder	13 571	11 310
Kortfristiga skulder	3 646	3 293
Summa eget kapital och skulder	25 141	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 och 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 under 2017 med 2,4 procent inklusive e-handeln. Butikshandeln för sällanköpsvaror uppvisade under perioden en nolltillväxt.

Den totala försäljningen på våra fem största regionala handelsplatser Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränbystaden och Mobilia hade under perioden en sammantagen ökning på 1,0 procent.

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 18 247 mkr (15 095) och dess verkliga värde till 18 321 mkr (15 140). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell uppläsningsmarginal. 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.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

IFRS 9 Finansiella Instrument

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 1 januari 2018. IFRS 9 innebär i huvudsak förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas. Den nya standarden innehåller även förändringar av principer för säkringsredovisning samt inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Atrium Ljungberg har analyserat vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen av koncernens finansiella instrument.

Atrium Ljungbergs finansiella tillgångar består i allt väsentligt av korta fordringar och likvida medel. Koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultaträkningen och övriga kortfristiga skulder. Redovisningen av dessa instrument förväntas inte väsentligt förändras med anledning av de ändrade principerna i IFRS 9 för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder.

Då koncernen har upphört med säkringsredovisning kommer de nya principerna för säkringsredovisning inte att påverka koncernens redovisning.

Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar i IFRS 9 innebär att reserveringar ska göras för förlustrisken på alla fordringar oavsett om det föreligger en observerbar händelse som indikerar en risk för förlust eller inte. Reservering ska göras i varje bokslut baserat på historiska erfarenheter av storleken på förlusterna och förväntan om framtida utveckling av dessa, i förhållande till fordringarnas storlek. Atrium Ljungbergs reserv för osäkra kundfordringar uppgår på balansdagen till 36 mkr (25), motsvarande 1,4% (1,1%) av koncernens nettoomsättning. Koncernens konstaterade kundförluster under året uppgick till 8 mkr (12), motsvarande 0,3% (0,5%) av koncernens nettoomsättning. Då de konstaterade kundförlusterna är lägre än reserveringen av osäkra kundfordringar förväntas framtida reserveringar av osäkra kundfordringar utifrån den nya nedskrivningsmodellen bli lägre jämfört med idag. Skillnaden bedöms dock inte få någon väsentlig effekt på redovisning.

Atrium Ljungberg börjar tillämpa den nya standarden från och med 1 januari 2018. Övergången förväntas inte medföra några effekter på eget kapital.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 1 januari 2018 IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Redovisning av intäkter utgår i IFRS 15 från när kontrollen över en vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från synsättet i IAS 18 och IAS 11 som utgår ifrån när risker och förmåner överförs. Införandet av IFRS 15 medför därmed ett nytt tankesätt för hur intäkter redovisas jämfört mot idag.

Atrium Ljungberg genomförde under 2016 en analys av vilka effekter den nya standarden förväntades få på redovisningen av de olika intäktsströmmarna i koncernens affärsområden. I analysen har projekt- och entreprenadverksamheten analyserats var för sig.

Efter analys av ett urval av entreprenadkontrakt har Atrium Ljungberg gjort bedömning är att den nya standarden kommer att få mycket begränsad effekt på tidpunkten för när entreprenadverksamhetens intäkter redovisas.

Inom fastighetsförvaltningen analyserades ett urval av hyreskontrakt. Analysen fokuserade på vad som bör anses utgöra hyra och därmed redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasing och vad som utgör service och redovisas i enlighet med IFRS 15. Under 2017 har det pågått en diskussion inom branschen avseende denna gränsdragning. Huruvida dessa intäktslag särredovisas eller inte skiljer sig mellan fastighetsbolagen beroende på dess hyresavtal och deras utformning, bland annat mot bakgrund av i vilket land dessa avtal är ingångna. Atrium Ljungberg har konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen till hyresgäster är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

Avseende projektveckling analyserades ett urval av kontrakt för att fastställa om kontrakten omfattas av IFRS 15 eller ska redovisas i enlighet med IFRS 16. Intäkter inom denna verksamhet avser huvudsakligen ersättning för hyresgästpassager i samband med nytt hyresavtal. Atrium Ljungbergs slutsats är att oavsett om koncernen fakturerar hyresgästen utgifter för genomförda lokalanpassningar vid ett tillfälle eller om motsvarande intäkt erhålls i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden så utgör intäkten hyra och ska redovisas i enlighet med IFRS 16.

För närvarande redovisas fastighetsförsäljningar på kontraktsdagen, såvida det inte förekommer särskilda villkor i köpekontraktet. Enligt IFRS 15 ska försäljningar redovisas när kontroll övergår till köparen. Atrium Ljungberg har under året analyserat när kontrollen vid en fastighetsförsäljning kan anses övergå. Analysen har funnit bestämmelser i tidigare ingångna fastighetsförsäljningsavtal som starkt begränsat Atrium Ljungberg att vidta några förvaltningsåtgärder avseende befintliga eller nya hyresgäster samt ombyggnationer från och med kontraktsdagen varpå Atrium Ljungberg funnit att kontrollen övergått redan denna dag. Mot bakgrund av det kommer fastighetsförsäljningar även fortsättningsvis redovisas på kontraktsdagen om inga andra särskilda skäl föreligger i den specifika situationen.

Införandet av IFRS 15 förväntas inte få någon väsentlig påverkan över koncernens intäkter och dess periodisering.

Atrium Ljungberg har valt att tillämpa kumulativ, dvs framåtriktad, metod vid övergången till IFRS 15. Detta innebär att det inte åligger koncernen att presentera några tilläggsupplysningar för tidigare perioder för prestationsåtaganden återstående vid övergången. Vidare får övergången ingen övergångseffekt på eget kapital.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. Redovisningen av dessa leasingavtal kan komma att ändras till följd av den nya standarden.

För leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder.

Atrium Ljungberg har under 2017 genomfört en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen av koncernens leasingavtal. En del av den analysen har varit att identifierat koncernens samtliga leasingavtal. Atrium Ljungberg har i analysen identifierat nedanstående väsentliga leasingavtal:

- Tomträttsavtal, för vilka leasingbetalningarna under 2017 uppgick till 35 mkr
- Personbilar, för vilka leasingbetalningarna under 2017 uppgick till 4 mkr

Utöver ovanstående har koncernen identifierat leasingavtal som för koncernen bedömts som ej väsentliga. Dessa avser leasing av programlicenser, kontorsmaskiner m.m.

För närvarande pågår en diskussion om hur tomträttsavtal ska redovisas. Diskussionen rör främst beräkning av leasingskulden med beaktande av framtida index- och räntejusterings, samt redovisningen av nyttjanderättstillgången till verkligt värde efter första redovisningstillfället. Då det i dagsläget inte är fastslaget hur dessa aspekter ska beaktas kan Atrium Ljungberg ännu inte bedöma vilken påverkan den nya standarden kommer att få på Atrium Ljungbergs redovisning. Atrium Ljungberg kommer under året att fortsätta följa utvecklingen på området och löpande uppdatera sina bedömningar utifrån detta.

EPRA

Atrium Ljungberg redovisar EPRA EPS, EPRA Vakansgrad, EPRA NAV samt EPRA NNNAV i enligt 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 genom fastighetsöverlåtelse 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

UTSIKTER FÖR 2018

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 2018 uppgå till cirka 1,5 miljarder kronor. Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 200 mkr att jämföras med 1 180 mkr för 2017.

Resultat efter skatt bedöms uppgå till 940 mkr vilket motsvarar 7,06 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 4,50 kr per aktie (3,95), vilket motsvarar en utdelning om 65,1 procent av det utdelningsbara resultatet (69,9) och en direktavkastning om 3,5 procent (2,8).

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum onsdagen den 28 mars 2018, 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.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 16 februari 2018

Styrelsen

Genom förvärvet av kontorsfastigheten Lindholmen 30:1 fördubblade Atrium Ljungberg sitt fastighetsbestånd i Göteborg. Fastigheten är belägen precis vid vattnet på Lindholmen, en central stadsdel på Hisingssidan av Göta Älv och en del av det stora utvecklingsområdet Älvstaden.



OM OSS

Atrium Ljungberg äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Vår huvudinriktning är kontor och handel, 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 kontor, handel 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

41

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,4

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

1 146

TOTAL UTHYRBAR YTA, 1 000 KVM

95

UTHYRNINGSGRAD, %

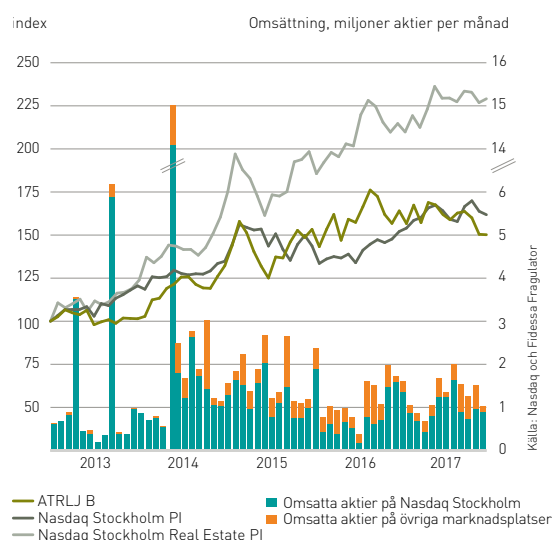
295

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

FYRA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

- 1 En stabil direktavkastning** – De senaste fem åren har aktiens direktavkastning uppgått till 3,0 procent. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie.
- 2 Låg finansiell risk** – Vi har en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad samt en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.
- 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 **kontors- och handelsverksamhet** 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 aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Avkastning på eget kapital, %

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 tillträdde fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdde 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 långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier 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 outhyrda lokaler dividerat med hyresvärde för hela fastighetsbeståndet. Projektfastigheter är exkluderade.

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

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling i tillämpliga fall förvaltas och genererar hyresintäkter.

Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fastighetstyp

Den lokaltyp som utgör den övervägande delen av hyresvärdet för en registerfastighet 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 påverkat 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 tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetsens driftöverskott. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till förvaltningsfastighet 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 periodens totala kostnader och investeringar andra än de redovisade under Fördelat ekonomiskt värde, Långgivare, Medarbetare, Samhället och Ägarna.

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 av 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, Samhället

Fördelat ekonomiskt värde, Samhället utgörs av summan av periodens tomträttsavgälder och sammanlagda skatter och avgifter till staten. Uppskjuten skatt har ej beaktats.

Fördelat ekonomiskt värde, Samhället används för att beskriva Atrium Ljungbergs totala ersättning till staten under 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 hyresvärden 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

Årsredovisning 2017	2018-03-07
Årsstämma	2018-03-28
Delårsrapport jan-mar 2018	2018-04-20
Delårsrapport jan-jun 2018	2018-07-11
Delårsrapport jan-sep 2018	2018-10-19
Bokslutskommuniké 2018	februari 2019