

JANUARI TILL JUNI

DELÅRSRAPPORT 2018

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 JUNI 2018

- **Nettoomsättningen** ökade till 1 311 mkr (1 262) varav hyresintäkter ökade till 1 198 mkr (1 191). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 4,4 procent.
- **Uthyrningsgraden** uppgick till 94 procent (2018-01-01, 95), inklusive projektfastigheter.
- **Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen ökade till 831 mkr (823), en ökning med 1,0 procent. Ökningen beror främst på nyuthyrningar inklusive projektuthyrningar, omförhandlingar, lägre fastighetskostnader och effekten av förändringar i fastighetsbeståndet. Föregående års driftöverskott påverkades positivt av en förlikning av en hyrestvist med 40 mkr. Överskottsgraden var oförändrad 69 procent (69).
- **Resultat** före värdeförändringar ökade till 621 mkr (589).
- **Orealiserade** värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 216 mkr (1 356) och förklaras främst av ökade driftnetton men också av marknadens sänkta avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -72 mkr (112).
- **Periodens** resultat uppgick till 1 733 mkr (1 638), vilket motsvarar 13,06 kr/aktie (12,30).
- **Investeringar** i egna fastigheter ökade till 775 mkr (749).
- **Förvärv** av fastigheter uppgick till 167 mkr (1 823).
- **Försäljning** av fastigheter uppgick till 127 mkr (-).
- **Prognosen** för 2018 uppgår oförändrat till 1 200 mkr för resultat före värdeförändringar. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 1 852 mkr, motsvarande 14,01 kr/aktie.

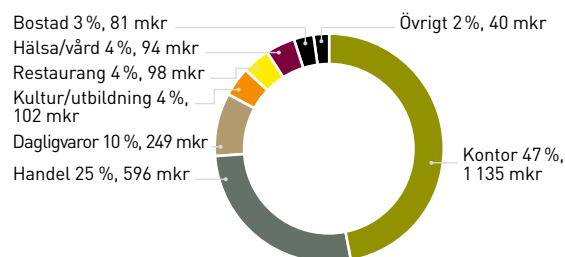
Nyckeltal ¹⁾	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2018 apr-juni	2017 apr-juni
Nettoomsättning, mkr	1 311	1 262	656	671
Resultat före värdeförändringar, mkr	621	589	312	315
Periodens resultat, mkr	1 733	1 638	1 116	1 016
Investeringar i Förvaltningsfastigheter, mkr	775	749	411	398
Förvärv av fastigheter, mkr	167	1 823	167	-23
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	547	539	232	267
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	69	69	71	70
Soliditet, %	43,9	41,9	43,9	41,9
Belåningsgrad, %	42,4	44,4	42,4	44,4
Justerad belåningsgrad, %	42,8	44,4	42,8	44,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,1	5,1	4,4
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	2,0	1,6	2,0
Resultat per aktie, kr	13,06	12,30	8,44	7,63
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	4,26	4,13	2,13	2,20
Kassaflöde, kr/aktie	4,12	4,04	1,75	2,00
Börskurs, kr/aktie	144,60	140,50	144,60	140,50
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	171,17	154,86	171,17	154,86
Eget kapital, kr/aktie	145,46	129,82	145,46	129,82

¹⁾ För definitioner, se sid 25-26

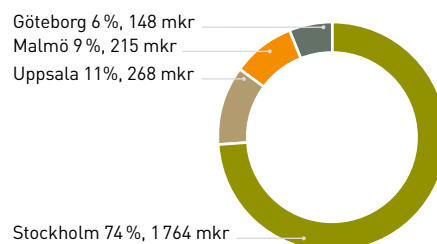
VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET

- I slutet av april förvärvades fastigheten Kylfacket 3 i Slakthusområdet, ett av de mest intressanta utvecklingsområdena i Stockholm. Tillträde skedde 1 juni.
- I april såldes fastigheten Dragarbrunn 19:1, mer som känd som Rådhuset i Uppsala. Frånträde skedde 2 maj.
- Markanvisningsavtal tecknades med Stockholms stad för Södra Torn 1 och Södermalm 7:87 (Mälarterrassen) vid Slussen.
- Markanvisningsavtal tecknades med Stockholms stad för Solna Haga 3:6 och del av Solna Haga 4:17 i Östra Hagastaden.
- Detaljplan för 500 bostäder på Nobelberget i Sickla, Nacka vann laga kraft i slutet av maj.
- Beslut togs att starta utbyggnad av allmän platsmark och uppföra en garageanläggning om drygt 100 parkeringsplatser samt 650 kvadratmeter lokaler (Nobelgaraget) på Nobelberget i Sickla.
- Ett återköpsprogram av egna aktier startades i slutet av april.

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR

RESULTAT FÖRSTA HALVÅRET

Under första halvåret ökade driftöverskottet med 1,0 procent till 831 miljoner kronor. Vi har genomfört flera positiva omförhandlingar och hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade under perioden med 4,4 procent. Resultatet före värdeförändringar ökade under första halvåret med 32 miljoner kronor till 621 miljoner kronor.

FÖRVÄRVI SLAKTHUSOMRÅDET

Slakthusområdet, strax söder om Stockholm city är ett spännande utvecklingsområde med kringliggande välkända byggnader såsom Tele2 Arena och Globen. I slutet av april förvärvade vi en mindre fastighet, Kylfacket 3, belägen i området. Fastigheten omfattar cirka 4 500 kvadratmeter och förvärvades för 150 miljoner kronor. Vår fastighet ingår i den första detaljplaneetappen inför den kommande exploateringen av Slakthusområdet. Här finns stor potential och målsättningen är att utveckla fastigheten med ett blandat innehåll av mat, kultur och kreativa kontorsmiljöer, i enlighet med resten av stadsdelen som kommer att växa fram.

MARKANVISNINGAR

Under det andra kvartalet erhöll vi två markanvisningar inom Stockholms stad. Den första avser Mälarterassen vid det framväxande Slussen, 6 000 kvadratmeter BTA, belägen i direkt anslutning till Södermalms torg och kajen ned mot Gamla stan. Ambitionen är att här skapa en mötesplats för mat och kultur för Stockholms invånare och besökare. Den nya mötesplatsen beräknas kunna invigas senast 2025. Mälarterassen blir ett bra komplement till vårt befintliga bestånd på Södermalm där vi idag äger fastigheterna Glashuset och Sjömansinstitutet i Slussen samt Söderhallarna på Medborgarplatsen. Genom markanvisningen kan vi skapa ett riktigt bra sammanhang på Södermalm där olika verksamheter kan stärka och utveckla varandra.

Vi har även vunnit en markanvisningstävling i Hagastaden i Stockholm. Vårt engagemang i stadsdelen är redan idag stort då vi äger och förvaltar fastigheter om drygt 90 000 kvadratmeter i området. Dessutom har vi vårt projekt Life City om ytterligare cirka 32 000 kvadratmeter BTA kontor som ska byggstarta efter sommaren. Markanvisningstävlingen avser ett nytt och mycket framträdande kvarter i Östra Hagastaden med fastigheterna Solna Haga 3:6 och en del av Solna Haga 4:17 samt en byggrätt om cirka 16 000 – 20 000 kvadratmeter BTA kontor. Med denna markanvisning får vi



Jag är stolt över att vi under det första halvåret erhållit två markanvisningar inom Stockholms stad. Den första avser Mälarterassen i det framväxande Slussen. Den andra avser ett nytt och mycket framträdande kvarter i Östra Hagastaden i Stockholm.



möjlighet att ytterligare bidra till utvecklingen av Hagastaden och fortsätta vårt långsiktiga arbete med att bygga attraktiva stadsmiljöer i området.

FÖRSÄLJNING AV RÅDHUSET

I april sålde vi fastigheten Dragarbrunn 19:1 i Uppsala, mer känd som Rådhuset. Rådhuset är ett välkänt varumärke med en stark kulturell och historisk förankring i Uppsala. Att driva Rådhuset skiljer sig dock från hur vi arbetar med våra övriga platser där fokus ligger på att utveckla attraktiva stadsmiljöer med en blandning av kontor, handel, bostäder, service, kultur och utbildning. Fastigheten omfattar totalt cirka 3 000 kvadratmeter uthyrbar yta och underliggande fastighetsvärde uppgick till 127 miljoner kronor.

DETALJPLAN KLAR I SICKLA

Våra planer att utveckla Nobelberget i Sickla har nu möjliggjorts genom att detaljplanen vann laga kraft i maj. Platsen kommer att omvandlas till en ny stadsdel med kreativa kontor, kultur och drygt 500 bostäder. Försäljningen av det första kvarteret om 68 bostäder inleddes i höst med en tänkt byggstart under första kvartalet 2019 och beräknad inflyttning 2020. Redan efter sommaren startar arbetet med utbyggnad av allmän platsmark samt uppförandet av en garageanläggning om drygt 100 parkeringsplatser samt 650 kvadratmeter lokaler.

Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras succesivt i en takt beroende på marknadens efterfrågan.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

I april startade vi ett återköpsprogram av egna aktier och per den 30 juni ägde bolaget 1 645 000 aktier, motsvarande 1,2 procent av totalt antal aktier. Aktiens prissättning har ökat med cirka tio procent sedan återköpsprogrammet inleddes. Dessutom har likviditeten i aktien stärkts.

UTSIKTER FÖR 2018

Sveriges ekonomi är stark och flera bedömare tror att vi nu befinner oss på toppen av konjunkturen. Både Riksbankens och bankernas bedömare räknar med en negativ styrränta fram till 2019. Vi märker en fortsatt stark hyresmarknad på de områden där vi är aktiva och transaktionsvolymen av fastigheter ligger fortsatt på goda nivåer med historiskt låga avkastningskrav.

Vår prognos för resultat före värdeförändringar uppgår oförändrat till 1 200 miljoner kronor.

Efter ett aktivt första halvår är det snart dags för en välförtjänt semester för alla medarbetare, kunder och samarbetspartners. Jag ser mycket fram emot hösten och ett fortsatt högt affärstempo.

Annica Ånäs, verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2018	2017	2018	2017	2017	2017/2018
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Hyresintäkter	1 198	1 191	597	624	2 389	2 396
Projekt- och entreprenadomsättning	113	71	59	48	174	216
Nettoomsättning	1 311	1 262	656	671	2 563	2 612
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-96	-100	-38	-40	-186	-182
Övriga driftkostnader	-75	-80	-38	-41	-157	-153
Förvaltningskostnader	-74	-69	-38	-39	-153	-158
Reparationer	-31	-24	-16	-12	-58	-65
Fastighetsskatt	-71	-70	-35	-37	-142	-144
Tomträttsavgälder	-13	-20	-6	-13	-35	-28
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-6	-6	-3	-3	-11	-12
	-367	-368	-175	-185	-742	-741
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-120	-84	-65	-66	-206	-242
Bruttoresultat	824	811	416	421	1 616	1 629
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	831	823	422	439	1 647	1 655
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-7	-12	-6	-18	-31	-26
Central administration fastighetsförvaltning	-34	-26	-17	-9	-48	-57
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-15	-7	-11	-3	-16	-23
	-49	-33	-28	-12	-64	-80
Finansiella intäkter	1	0	0	0	1	1
Finansiella kostnader	-155	-189	-76	-93	-372	-338
	-154	-188	-76	-93	-372	-337
Resultat före värdeförändringar	621	589	312	315	1 180	1 212
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	1 216	1 356	717	912	1 817	1 677
Fastigheter, realiserade	11	-0	6	-	-4	7
Derivat, orealiserade	-72	112	-70	77	121	-62
Derivat, realiserade	-	-	-	-	-5	-5
	1 155	1 468	653	989	1 930	1 617
Resultat före skatt	1 776	2 057	965	1 304	3 110	2 829
Aktuell skatt	-57	-25	-26	-25	-9	-40
Uppskjuten skatt	14	-394	177	-263	-542	-135
	-43	-419	151	-288	-551	-175
Periodens resultat	1 733	1 638	1 116	1 016	2 559	2 654
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Kassaflödessakringar	8	9	3	5	18	16
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-2	-2	-1	-1	-4	-4
Summa övrigt totalresultat	6	7	3	4	14	13
Summa totalresultat för perioden	1 739	1 646	1 118	1 020	2 573	2 667
Resultat per aktie, kr	13,06	12,30	8,44	7,63	19,21	19,96

RESULTAT JANUARI–JUNI 2018

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 1 311 mkr (1 262), varav hyresintäkter utgjorde 1 198 mkr (1 191). Hyresintäkterna ökade med 4,4 procent i jämförbart bestånd i jämförelse med samma period föregående år.

Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 3 mkr (45). Föregående år erhöles 45 mkr i förlikning för en hyrestvist, varav 40 mkr ökade hyresintäkterna.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2018 1/1–30/6	2017 1/1–30/6	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 082	1 037	4,4
Engångsersättningar	3	45	
Projektfastigheter	58	43	
Förvärvade fastigheter	47	25	
Sålda fastigheter	8	41	
Hyresintäkter	1 198	1 191	0,6

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 35 968 mkr exklusive byggrätter, motsvarande 84 procent av fastighetsportföljens totala värde.

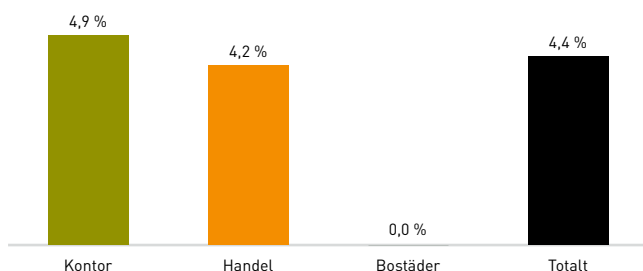
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till –367 mkr (–368). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 0,7 procent i jämförelse med samma period föregående år. Minskningen i fastighetskostnaderna förklaras främst av införandet av IFRS 9 finansiella instrument vilket har påverkat principerna för reservering av osäkra kundfordringar samt kostnad för retroaktiv tomträttsavgäld år 2017.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	2018 1/1–30/6	2017 1/1–30/6	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–321	–324	–0,7
Projektfastigheter	–27	–19	
Förvärvade fastigheter	–16	–8	
Sålda fastigheter	–3	–16	
Kostnader fastighetsförvaltningen	–367	–368	–0,1

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 831 mkr (823), motsvarande 1,0 procent. Föregående års driftöverskott påverkades positivt av en förlikning för en hyrestvist med 40 mkr. För jämförbart bestånd har bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen ökat med 6,7 procent i jämförelse med samma period föregående år. Ökningen beror främst på nyuthyrningar, omförhandlingar och lägre fastighetskostnader. Överskottsgraden var oförändrad 69 procent (69) jämfört med samma period föregående år.

Tillskott från förvärvade fastigheter avser framförallt fastigheten Lindholmen 30:1 i Göteborg som tillträdades 29 mars 2017.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till –7 mkr (–12). Det bättre bruttoresultat förklaras främst av högre bruttoresultat i TL Bygg samt lägre marknadsföringskostnader inom projekt- och entreprenadverksamheten. Koncernintern omsättning i TL Bygg uppgick för perioden till 183 mkr (269), vilket motsvarar 63 procent (85) av den totala omsättningen. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 18 mkr (17).

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.

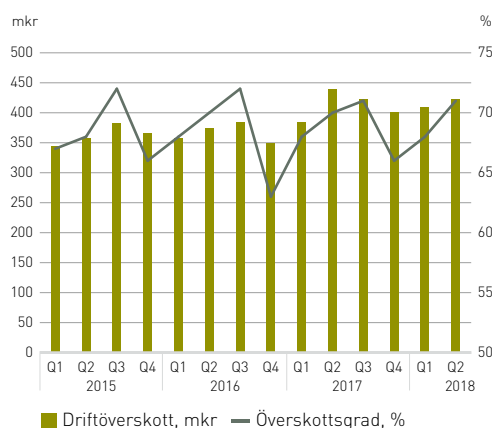
CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för perioden uppgick till –49 mkr (–33). Ökningen i centrala administrationskostnader beror främst på en positiv engångseffekt föregående år avseende förlikning i hyrestvist samt nytillkommen central administration för bostadsrättsaffären.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till –155 mkr (–189) trots högre räntebärande skulder. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,6 procent (2,0). Se vidare avsnittet om finansiering på sidan 13.

Driftöverskott och överskottsgrad



FORTS. RESULTAT JANUARI–JUNI 2018

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 216 mkr (1 356) och förklaras främst av ökade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -72 mkr (112) till följd av lägre marknadsräntor.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -57 mkr (-25). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år. Uppskjuten skatt uppgick till 14 mkr (-394) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat samt effekt av sänkt skattesats från 22 till 20,6 procent.

Regeringen har beslutat att sänka skattesatsen i två steg, först till 21,4 procent 2019 och därefter till 20,6 procent 2021. Atrium Ljungberg har valt att beräkna den uppskjutna skatteskulden på den lägre skattesatsen då skatteskulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till 23 mkr (54), varav 23 mkr (54) utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 16 209 mkr (15 929).

SKATTEBERÄKNING 2018-06-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	1 776	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-206	206
investeringar	-125	125
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-1 216	1 216
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-11	0
värdeförändringar derivat, orealiserade	-72	72
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-8	8
koncernmässig internvinst	9	-9
Övriga skattemässiga justeringar	-14	75
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	277	1 549
Förändring av underskottsavdrag	-16	18
Skattepliktigt resultat	261	1 567
Därav 22 % aktuell / 20,6% uppskjuten skatt	-57	-323
Effekt av ändrad skattesats	-	337
Redovisad skattekostnad	-57	14

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2018-07-01			2017-07-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 155	2 610	95	1 080	2 497	96
Handel	925	3 536	94	978	3 259	95
Övrigt	217	1 793	95	217	1 902	96
Bostad	79	1 385	100	71	1 327	99
Garage/parkering	59	-	93	60	-	94
Affärsområde Fastighet	2 435	2 694	95	2 407	2 605	95
Projektfastigheter	105		84	120		62
Totalt	2 540		94	2 526		94

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 621 mkr (589).

Periodens resultat uppgick till 1 733 mkr (1 638), vilket motsvarar 13,06 kr/aktie (12,30) och har i huvudsak påverkats av lägre skattekostnader.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under första halvåret till 40 mkr (-15) varav 12 mkr (36) avsåg projektfastigheter. En stor del av nettouthyrningen utgörs av uthyrningen till Conventum i Stockholm och DollarStore i Gränbystaden.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3–12 månader.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

Den kontrakterade årshyran uppgick per 2018-07-01 till 2 396 mkr (2018-01-01, 2 357) och hyresvärdet till 2 540 mkr (2018-01-01, 2 494). Det ger en uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 94 procent (2018-01-01, 95) och exklusive projektfastigheter om 95 procent (2018-01-01, 95). EPRA Vakansgrad är därmed 5 procent (2018-01-01, 5).

Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2018-07-01 till 3,6 år (2018-01-01, 3,6).

RESULTATPROGNOS

Prognos för resultat före värdeförändringar för helåret 2018 uppgår oförändrat till 1 200 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 1 852 mkr vilket motsvarar 14,01 kr/aktie¹⁾. Framtida värdeförändringar och eventuella framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

¹⁾ Beräknat på 132 146 996 aktier vilket motsvarar det genomsnittliga antalet utestående aktier för helåret, före utspädning, om inga ytterligare återköp görs. Läs mer om Återköp av aktier och Antal utestående aktier på sida 20.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2018-06-30	2017-06-30	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	42 012	39 981	40 858	38 694	39 991
Goodwill	240	263	240	263	240
Övriga anläggningstillgångar	48	43	47	40	45
Summa anläggningstillgångar	42 300	40 287	41 145	38 997	40 276
Exploateringsfastigheter	880	-	876	-	870
Omsättningstillgångar	362	606	397	469	1 272
Likvida medel	100	374	415	152	344
Summa omsättningstillgångar	1 342	980	1 689	622	2 487
Summa tillgångar	43 642	41 267	42 834	39 618	42 763
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	19 138	17 295	18 844	16 802	18 223
Uppskjuten skatteskuld	4 518	4 387	4 693	4 130	4 531
Långfristiga räntebärande skulder	15 234	17 020	15 433	15 721	16 415
Derivat	547	787	481	865	484
Övriga långfristiga skulder	77	64	73	63	73
Summa långfristiga skulder	20 378	22 223	20 680	20 779	21 503
Kortfristiga räntebärande skulder	2 947	732	2 040	1 175	1 832
Derivat	-	0	-	4	0
Övriga kortfristiga skulder	1 179	980	1 270	858	1 205
Summa kortfristiga skulder	4 126	1 712	3 310	2 038	3 037
Summa eget kapital och skulder	43 642	41 267	42 834	39 618	42 763

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Egna aktier	
Ingående balans per 1 januari 2017	333	3 960	-54	11 937	-	16 176
Periodens resultat				1 638		1 638
Övrigt totalresultat			7			7
Utdelning, 3,95 / aktie				-526		-526
Utgående balans per 30 juni 2017	333	3 960	-46	13 049	-	17 295
Periodens resultat				921		921
Övrigt totalresultat			7			7
Utgående balans per 31 december 2017	333	3 960	-39	13 970	-	18 223
Periodens resultat				1 733		1 733
Övrigt totalresultat			6			6
Ändrad skattesats			-1			-1
Förvärv av egna aktier					-225	-225
Erhållna optionspremier				1		1
Utdelning, 4,50 / aktie				-599		-599
Utgående balans per 30 juni 2018	333	3 960	-34	15 105	-225	19 138

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. Atrium Ljungberg har under perioden förvärvat 1 645 000 (-) aktier av serie B. Vid periodens utgång innehar moderbolaget 1 645 000 (2017-12-31, 0) egna aktier av serie B. Antalet utestående aktier uppgår vid periodens utgång till 131 575 736 (2017-12-31, 133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2018-01-01-2018-06-30 till 132 727 725 (133 220 736).

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSMARKNADEN

Kontorshyresnivåerna i Stockholm är bland de högsta i Europa och det är endast London och Paris som har högre kontorshyresnoteringar. Sedan början av 2015 har kontorshyror ökat med cirka 45 procent i Stockholms CBD. Den goda kontorshyrestillväxten kan bland annat förklaras av den expansiva kontorshotellmarknaden samt en hög tillväxt i både BNP och sysselsättning.

Direktavkastningskraven är fortsatt låga men spridningen har ökat då geografiskt läge fått allt större betydelse. Trots att räntorna förväntas förbli låga under de kommande åren kan direktavkastningskraven komma att påverkas uppåt till följd av ett ökat inflationstryck. Även kontorshyrestillväxten förväntas avta under resten av 2018 och 2019 på grund av en lägre sysselsättningstillväxt samt ett ökat utbud av nybyggda kontor.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgår hittills i år till 50 miljarder kronor. Under det andra kvartalet uppgick transaktionsvolymen till 26 miljarder vilken kan jämföras med 46 miljarder kronor föregående år.

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 1 139 000 kvm.

I april tecknades avtal om försäljning av fastigheten Dragarbrunn 19:1. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 127 mkr och fastigheten frånträdde i maj.

I april förvärvades och i juni tillträdde fastigheten Kylfacket 3 i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 150 mkr. Fastigheten avses utvecklas med stöd av ny detaljplan.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Med exploateringsfastigheter avses fastigheter på vilka bostadsrättsutveckling avses genomföras och därefter avyttras. Exploateringsfastigheterna redovisas till det lägsta av nedlagda kostnader och bedömt nettoförsäljningsvärde.

Förändring av fastighetsbeståndet

	2018 1/1-30/6	2017 1/1-30/6	2017 1/1-31/12
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde vid periodens början	39 991	36 054	36 054
Förvärv (efter avdrag latet skatt)	167	1 823	2 265
Försäljning	-127	-	-868
Investeringar i egna fastigheter	765	749	1 593
Orealiserade värdeförändringar	1 216	1 356	1 817
Omklassificering till Exploateringsfastigheter	-	-	-870
Verkligt värde vid periodens slut	42 012	39 981	39 991
Exploateringsfastigheter			
Vid periodens början	870	-	-
Omklassificering från Förvaltningsfastigheter	-	-	870
Investeringar	10	-	-
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	880	-	-
Fastighetsbestånd totalt	42 892	39 981	40 861

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det andra kvartalet låtit externvärdera 38 procent av fastighetsbeståndets totala värde. Värderingen är utförd av Forum fastighetsekonomi och Savills. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antagna marknadshyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav har kvalitetssäkrats av Forum.

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 1 216 mkr (1 356) och förklaras främst av ökade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav.

Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	2018-06-30			2017-06-30		
	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	670	22 067	42 220	620	20 069	39 467
Handelsfastigheter	333	14 590	50 431	413	14 956	44 918
Bostadsfastigheter	76	1 720	26 492	71	1 469	24 867
Summa	1 080	38 377	43 764	1 104	36 494	40 525
Projektfastigheter	41	2 917		75	2 807	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	-	718		-	680	
Summa Förvaltningsfastigheter	1 121	42 012		1 179	39 981	
Exploateringsfastigheter	18	880		-	-	
Summa Fastigheter	1 139	42 892		1 179	39 981	

¹⁾ Kvm exklusive garage.

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

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2018-06-30	2017-06-30
Förändrade avkastningskrav	355	684
Förändrade driftnetton m.m.	861	672
Summa	1 216	1 356

Direktavkastningskrav per lokaltyp

		2018-06-30	2017-12-31
%	Intervall	Snitt	Snitt
Kontor	3,6–6,3	4,6	4,7
Handel	3,7–6,2	4,9	5,0
Bostäder	2,9–3,8	3,2	3,1
Övrigt	3,7–6,3	5,0	5,1
Totalt	2,9–6,3	4,7	4,7

Direktavkastningskrav per region

		2018-06-30	2017-12-31
%	Intervall	Snitt	Snitt
Stockholm	2,9–6,3	4,6	4,7
Uppsala	4,5–5,3	5,0	5,1
Malmö	3,8–6,2	5,4	5,4
Göteborg	4,5–4,5	4,5	4,6
Totalt	2,9–6,3	4,7	4,7

BESLUTADE PROJEKT

Under första halvåret 2018 uppgick investeringar i egna fastigheter till 775 mkr (749), varav 505 mkr (450) i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Sickla Front II och Gränby-staden. Övriga investeringar avser främst hyresgäst Anpassningar i fastigheter i Sickla, Stockholm city och Liljeholmen.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 30 juni till cirka 2 070 mkr.

SICKLA – NACKA

Sickla Front II – Färdigställandet av Sickla Front II i Sickla är i slutfasen och 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. Domstolsverket med verksamheter som Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden samt Mark- och miljödomstolen tillträder sina lokaler i mitten av juli 2018. Bland övriga hyresgäster återfinns Yamaha Motor Europe, IT-säkerhetsföretaget SecMaker samt företaget Vroom som är verksamma inom den svenska fordonsmarknaden. Inflyttning sker under hösten 2018.

Sickla 1898, Curanten – Under hösten 2017 inleddes arbetet med om- och tillbyggnadsprojektet Sickla 1898. Byggnaden ligger i Sicklas historiska hjärta där AB Diesel Motorers första fabrik uppfördes år 1898. Här skapar vi en vård- och hälsodestination under namnet Curanten vars bottenvåning även kommer att inrymma butiker, caféer och restauranger. 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 2020.

Sickla Tapetfabriken – En om- och tillbyggnation av en äldre kontorsfastighet i Sickla, den så kallade Tapetfabriken, pågår. Tapetfabriken planeras innehålla 9 700 kvm hotell och kontor samt garage. Hyresgäst blir Nordic Choice Hotels som kommer att öppna ett hotell om 7 200 kvm med drygt 150 hotellrum och 2 000 kvm lobbyta med restaurang, evenemangsytor och konferenslokaler. Hotellet invigs våren 2020.



I februari bjöd Atrium Ljungberg och Nacka kommun in till parallellt uppdrag i Sickla. Uppdraget var att ta fram förslag till utveckling av det nya stationshuset innehållande tunnelbanestation, kontor, handel, service samt hotell.



I juni vann Atrium Ljungberg Stockholms stads och Stockholms läns landstings markanvisningstävling i Östra Hagastaden. Tävligen avser ett unikt och framträdande kvarter som kommer att bli stadens norra port.

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

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

Nobelgaraget – Detaljplanen för Nobelberget vann laga kraft i maj 2018 och därmed startades projektet för garage och lokaler under det första bostadskvarteret. Färdigställande beräknas ske under 2020.

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 pågår arbetet med att uppföra ytterligare en byggnad där Jula, Jysk och Rusta öppnar butiker under hösten 2018. Under andra kvartalet tecknades även avtal med DollarStore om 4 700 kvm, med inflyttning i början av 2019. Därefter kommer volymhandelsplatsen i Gränbystaden att omfatta 31 500 kvm uthyrbar area.

Gränby Entré hus 2 och 3 – Invid Gränbystaden galleria byggs tre hus med hyreslägenheter, kommersiella lokaler och kontor. Hus 1, med 63 hyreslägenheter, vårdcentral, bank, mat och service är inflyttat sedan hösten 2017. Hus 2 och 3 omfattar totalt knappt 140 hyreslägenheter samt lokaler där bland annat flertalet restauranger och caféer kommer att öppna. Lägenheterna i hus 2 släpptes via Uppsala bostadsförmedling under maj 2018 och intresset var stort. Merparten av de totalt 71 lägenheterna är uthyrda såväl som stora delar av kontorsytorna. De sista lägenheterna i hus 3 släpps under hösten 2018 och blir inflyttningsklara i början av 2019.

Gränbystaden, södra garaget – Intill Gränbystaden galleria är ett parkeringsgarage med 275 parkeringsplatser under mark under uppförande. Garaget öppnas i slutet av november 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'Learys en restaurang vilka öppnar i slutet av november 2018.

MOBILIA – MALMÖ

Mobilia torghuset – Under maj månad erhöles bygglov och startbesked för en ny- och tillbyggnad om cirka 13 500 kvm uthyrbar area. Markarbeten har påbörjats och byggnaden beräknas stå klar under våren 2020, då Nordisk Film öppnar en biograf och 74 hyreslägenheter blir inflyttningsklara. Byggnaden utgör den sista etappen kring det centrala torget på Mobilia och planeras även innehålla ett kulturhus för barn.

FORUMKVARTERET – UPPSALA

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 2018 har arbetet främst handlat om upprustning och ombyggnad av galleriadelen, där vi bland annat frigjort ytor och skapat ett tydligt invändigt huvudstråk. Utbudet har stärkts genom etableringen av Espresso House i två plan samt restaurangkedjan Egon som beräknas öppna under tredje kvartalet 2018.

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

Invigning av den nya galleriadelen planeras till början av 2019.



I Forumkvarteret skapas ett urbant innerstadskvarter med ett starkt utbud av handel, restauranger och caféer. Här byggs även unika kontorsmiljöer med industrikaraktär och terrass ut mot gågatan och Forumtorget.

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med egen mark och markanvisningar möjliggör framtida investeringar motsvarande drygt 15 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 projekt 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

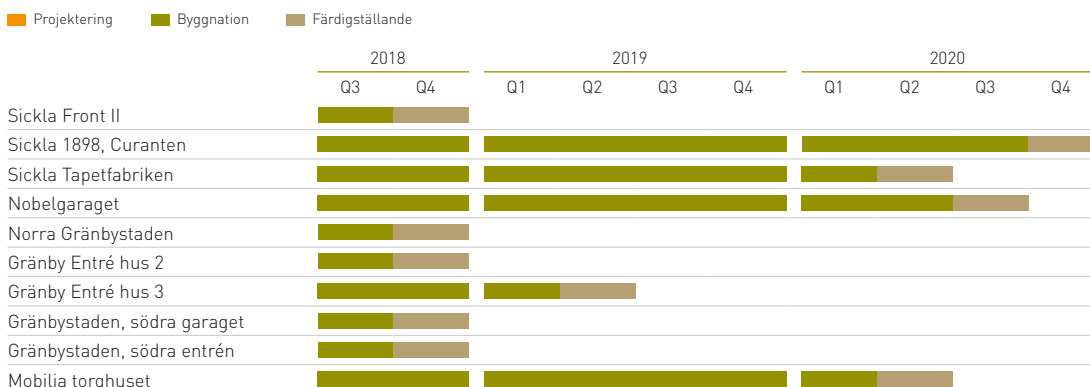
I Sickla planerar vi för en tillbyggnad av Sickla galleria för cirka 3 000 kvm BTA handel samt två våningsplan för ett parkeringshus med cirka 220 parkeringsplatser. Färdig detaljplan för utbyggnaden finns och byggstart beräknas ske 2019.

Detaljplanen för 500 bostäder på Nobelberget vann laga kraft under maj 2018 och säljstart för de första 68 bostadsrätterna sker under hösten. Byggstart planeras under första kvartalet 2019 med inflyttning under 2020. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras succesivt i en takt beroende på marknadens efterfrågan. På Nobelberget vill vi skapa en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler och kulturverksamheter. Detaljplanearbeten för cirka 700 lägenheter i Kyrkviken och 60 på Gillevägen i Sickla pågår.

Vid Sickla station har vi en byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA vid den kommande tunnelbanestationen, för handel, service och kontor. Tillsammans med Nacka kommun undersöker vi möjligheterna till ett större hus vilket kan ligga till grund för en ny detaljplan som medger totalt drygt 20 000 kvm BTA kontors- och hotellyta. Arbetet med tunnelbanan beräknas inledas 2019 och parallellt pågår arbetet med ny detaljplan.

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

BESLUTADE PROJEKT, NY- OCH TILLBYGGNADER



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	190	2018	66	54 ⁵⁾			Breeam
Sickla 1898, Curanten, Sicklaön 83:22	Nacka	3 600	8 100		510	460	2020	33				Breeam
Sickla Tapetfabriken, Sicklaön 83:22	Nacka	7 200	2 600	4 600	380	340	2020	E/T ³⁾	E/T ³⁾			Breeam
Nobelgaraget, Sicklaön 83:33	Nacka	600		3 500	60	60	2020	4				
Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1	Uppsala	31 500			570	20	2014–2018 ⁴⁾	51	97			Breeam
Gränby Entré hus 2, Gränby 21:4	Uppsala	900	1 300	3 300	230	80	2018	14	48 ⁵⁾			Miljöbyggnad
Gränby Entré hus 3, Gränby 21:4	Uppsala	1 200	1 300	3 400	240	170	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			340	180	2018	36	75			Breeam In-Use
Mobilia torghuset, Bohus 8	Malmö	9 400	3 800		520	440	2020	35	30 ⁷⁾			Breeam/ Miljöbyggnad
Ombyggnader												
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2	Uppsala	6 200	5 100	1 400	290	120	2019	41	78			Breeam In-Use
Summa beslutade projekt		72 400	43 700	11 900	33 600	4 160	2 070		2 917⁸⁾			
Övriga projektfastigheter									718			
Summa projektfastigheter									3 635			

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

²⁾ Exklusive tillägg och 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 46 %. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 52 %.

⁶⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 18 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁷⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 37 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁸⁾ Fördelat på 2 314 mkr för ny- och tillbyggnader och 603 mkr för ombyggnationer.

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

I Gränbystaden i Uppsala vill vi fortsätta att tillskapa stadskvaliteter 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 som omfattar 50 lägenheter beräknas ske under 2019 med inflyttning under 2020.

I norra Gränbystaden finns möjlighet att utveckla ytterligare 5 000 kvm BTA för handel.

I anslutning till Gränbystaden galleria erhöll vi i början av 2017 en markanvisning med en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA. Detta ger oss möjlighet att fortsätta utveckla Gränbystaden mot visionen att skapa Uppsalas andra stadskärna.

I Hagastaden i Stockholm har vi möjlighet att uppföra 32 000 kvm BTA invid Nya Karolinska Solna (NKS). I oktober 2017 tog kommunfullmäktige i Stockholms stad beslut om en överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse. Efter fastighetsreglering förväntas vi kunna tillträda marken efter sommaren 2018. Här, mitt i det framväxande life science-klustret, vill vi skapa Life City, ett nytt cent-

rum för verksamheter som stöttar klusterbyggande inom life science.

Byggstart av Life City beräknas ske tredje kvartalet 2018 med inflyttning under våren 2021. Byggstarten är beroende av Trafikverkets godkännande av genomförandet av en tunnelkonstruktion.

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, ett multifunktionellt kvarter mitt i den växande Barkarbystaden, för lärande med inriktning mot naturvetenskap och teknik samt för kultur, idrott och näringsliv. 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 vann laga kraft i januari 2018 och beslut om miljötillstånd från Mark- och miljödomstolen väntas i januari 2019.

Byggstart av första etappen av Bas Barkarby kan ske först när miljötillstånd erhållits och beräknas därför ske i februari 2019 med inflyttning sommaren 2021.

FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Den ekonomiska utvecklingen i omvärlden är stark men det finns en större osäkerhet än tidigare till följd av bland annat utökade handelsrestriktioner och den ekonomisk-politiska utvecklingen i Italien. Svensk ekonomi är fortsatt stark och inflationen är nära målet på två procent. Riksbanken fortsätter med en expansiv penningpolitik för att bibehålla inflationstrycket. Tillväxten i svensk ekonomi hålls uppe av en stark export men har dämpats något på grund av fallande bostadsinvesteringar. Konjunkturinstitutet bedömde i juni BNP-tillväxten till 2,4 procent för 2018 och 2,1 procent för 2019.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, uppgick vid halvårsskiftet till -0,35 procent jämfört med -0,46 procent vid årsskiftet. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid halvårsskiftet till 1,12 procent jämfört med 1,20 procent vid årets början.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Vid periodens slut stod bankfinansiering för 46 procent (51) av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 181 mkr (17 753). Under andra kvartalet ökade de räntebärande skulderna med 708 mkr främst genom kapitalmarknadsfinansiering. Ökningen har främst använts till utdelning och pågående projekt.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 1,6 procent (2,0). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,7 procent (2,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,2 år (3,9) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,6 år (3,9).

Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 1 440 mkr (1 156). Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr (300).

SÄKERHETER

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 8 446 mkr (9 035) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 19 procent (22) i förhållande till de totala tillgångarna.

DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 9 296 mkr (8 896) i ränteswappar med förfall mellan 2021 och 2029.

Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till -72 mkr (112). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -547 mkr (-1 170).

PUBLIK RATING OCH ÖKAD OBLIGATIONSFINANSIERING

I februari 2017 erhöll vi en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt. I början av 2018 erhölls en uppdaterad rapport som bekräftade denna nivå.

Under andra kvartalet 2018 har två obligationsemissioner genomförts med total volym om 750 mkr. Volymen utestående obligationer under MTN-programmet har under året ökat från 5 700 mkr till 6 550 mkr.

GRÖNA OBLIGATIONER

Under 2017 publicerades ett grönt ramverk som är kopplat till MTN-programmet. Detta möjliggör grön finansiering med tydlig koppling till våra hållbara projekt. Vid periodens slut fanns 3 350 mkr gröna obligationer utestående.

Atrium Ljungberg har tecknat markanvisningsavtal med Stockholms stad avseende Mälarterrassen vid Slussen. Här vill vi skapa en mötesplats för mat och kultur för Stockholms invånare och besökare.



Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2018	6 085	34	0,7
2019	800	4	0,2
2020	1 300	7	0,6
2021	1 260	7	3,9
2022	1 000	6	2,6
2023 och senare	7 736	43	2,6
Totalt	18 181	100	1,6

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

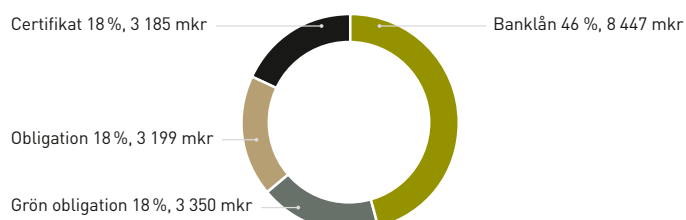
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2018	-	-
2019	4 187	23
2020	5 035	28
2021	1 894	10
2022	3 517	19
2023 och senare	3 548	20
Totalt	18 181	100

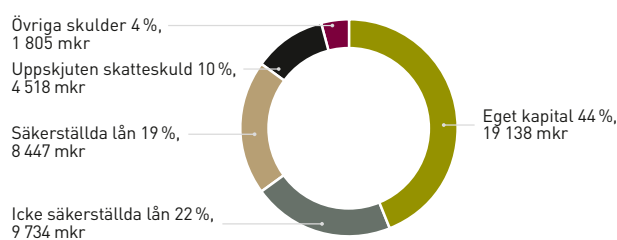
Nyckeltal finansiering

	2018-06-30	2017-12-31
Räntebärande skulder, mkr	18 181	18 247
Eget kapital, mkr	19 138	18 223
Justerad belåningsgrad, %	42,8	44,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,2	4,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	3,6	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,7

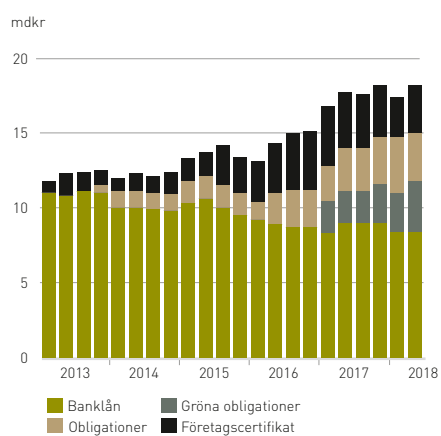
Räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling finansieringskällor 2013-2018



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2018 1/1-30/6	2017 1/1-30/6	2018 1/4-30/6	2017 1/4-30/6	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/7-30/6
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före värdförändringar	621	589	312	315	1 180	1 209
Återföring av- och nedskrivningar	5	4	3	2	8	10
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1	3	1	1	12	9
Betald skatt	-25	-22	-9	-13	-4	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	600	573	307	305	1 197	1 224
Nettoförändring av rörelsekapital	-53	-35	-75	-38	-31	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten	547	539	232	267	1 166	1 174
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-167	-1 823	-167	23	-1 833	-178
Om- och nybyggnad av förvaltningsfastigheter	-775	-749	-411	-398	-1 593	-1 619
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 047	-	145	-	-	1 047
Inköp/försäljning av inventarier	-12	-6	-3	-4	-17	-23
Kassaflöde från investeringsverksamheten	93	-2 577	-436	-378	-3 443	-773
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	5	4	5	2	12	13
Upptagna lån	2 440	3 975	1 723	1 800	5 178	3 644
Amortering av skuld	-2 507	-1 318	-1 015	-943	-2 028	-3 217
Lösen av derivat	-	-	-	-	-290	-290
Utbetald utdelning	-599	-526	-599	-526	- 526	-599
Återköp egna aktier	-225	-	-225	-	-	-225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-885	2 135	-110	333	2 346	-674
Periodens kassaflöde	-244	97	-314	221	68	-273
Likvida medel vid periodens början	344	276	414	153	276	374
Likvida medel vid periodens slut	100	374	100	374	344	100

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 547 mkr (539), vilket motsvarar 4,12 kr/aktie (4,04). Det högre kassaflödet under perioden jämfört med samma period föregående år förklaras främst av förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten har bidragit med ett positivt kassaflöde med 93 mkr (-2 577), hänförligt till försäljning av fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till -885 mkr (2 135) till följd av amorteringar i samband med försäljningar av fastigheter.

Tillgänglig likviditet uppgick till 1 840 mkr (1 830), och utgjordes av banktillgodohavanden om 100 mkr (374), utnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (300) och utnyttjade kreditlöften om 1 440 mkr (1 156) 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 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. Per den 2018-06-30 var 23 procent (2017-06-30, 18) av uthyrbar yta certifierad.

ENERGIANVÄNDNING

El står för största delen av vår energianvändning. Vanligtvis är det vi som förser hyresgästerna med el och vi debiterar utifrån faktisk förbrukning med några enstaka undantag, vilket skapar incitament för resurseffektivitet. 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 köpt fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla.

Nyckeltalet för hyresgästel har ökat till följd av en förvärd fastighet i vilken hyresgästen bedriver energiintensiv verksamhet vilket påverkar nyckeltalen för processkyla och hyresgästel. Nyckeltalen för fastighetsenergi har minskat jämfört med föregående år.

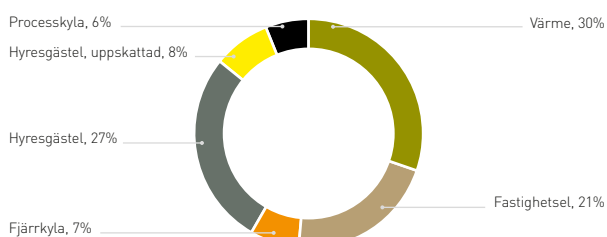
Jämfört med referensåret 2014 har den totala energiintensiteten minskat med 14 procent och nyckeltalet för fastighetsenergi har minskat med 25 procent mot samma referensår.

ENERGIINTENSITET 2018-06-30

kWh/kvm	2017/2018 1/7-30/6	2016/2017 1/7-30/6	Förändring	Förändring mot 2014 ¹⁾
Värme	68	79	-14 %	- 26 %
Fastighetsel	49	48	1 %	- 27 %
Fjärrkyla	16	16	0 %	- 25 %
Delsumma fastighetsenergi	133	143	- 7 %	- 25 %
Hyresgästel	63	55	15 %	1 %
Hyresgästel, uppskattad	19	22	-14 %	- 34 %
Processkyla	14	- ²⁾	-	-
Total energiintensitet	229	224	3 %	-14 %

¹⁾ Referensår

²⁾ Per 2017-06-30 fanns ingen fastighet med detta energislag



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.

	2018	2017	2017
	30/6	30/6	31/12
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	21 %	15 %	18 %

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, långgivare, samhället och ägare.

mkr	2018 1/1-30/6	2017 1/1-30/6	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/7-30/6
Leverantörer	1 050	974	2 120	2 196
Medarbetare	100	93	166	173
Långgivare	162	205	387	344
Samhället	205	169	303	339
Ägarna ¹⁾	823	526	526	823
Fördelat ekonomiskt värde²⁾	2 340	1 966	3 501	3 875

¹⁾ Avser utdelning och återköp av aktier.

²⁾ 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	2018 1/1-30/6	2017 1/1-30/6	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/7-30/6
Aktuell skatt	57	25	9	41
Fastighetsskatt	71	70	142	143
Ej avdragsgill moms	33	22	54	65
Stämpelskatt	-	4	4	-
Sociala avgifter	27	26	53	54
Särskild löneskatt	3	2	6	7
Skatter	192	149	268	311
Tomträttsavgäld	13	20	35	28
Samhället	205	169	303	339

GRÖNA OBLIGATIONER

Under 2017 publicerades ett grönt ramverk som är kopplat till MTN-programmet. Detta möjliggör grön finansiering med tydlig koppling till våra hållbara projekt. Vid periodens slut fanns 3 350 mkr gröna obligationer utestående.

SEGMENTRAPPORTERING

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

2018-06-30						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 204				-6	1 198
Projekt- och entreprenadomsättning		6	290	296	-183	113
Nettoomsättning	1 204	6	290	296	-189	1 311
Kostnader fastighetsförvaltning	-370				3	-367
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-25	-272	-297	177	-120
Bruttoresultat	834	-19	18	-1	-9	824
Central administration	-35	-7	-8	-15	1	-49
Finansiella intäkter och kostnader					-154	-154
Resultat före värdeförändringar	799	-26	10	-16	-162	-621
Värdeförändringar	1 227				-72	1 155
Skatt					-43	-43
Periodens resultat	2 026	-26	10	-16	-277	1 733
Investeringar och förvärv	765	10	2	12		777
Tillgångar, periodens slut	42 012	880	77	957	674	43 642

2017-06-30						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 197				-6	1 191
Projekt- och entreprenadomsättning		25	315	340	-269	71
Nettoomsättning	1 197	25	315	340	-275	1 262
Kostnader fastighetsförvaltning	-372				4	-368
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-43	-298	-341	257	-84
Bruttoresultat	825	-18	17	-1	-14	811
Central administration	-27		-8	-8	1	-33
Finansiella intäkter och kostnader					-188	-188
Resultat före värdeförändringar	798	-18	9	-9	-201	589
Värdeförändringar	1 356 ²⁾				112 ³⁾	1 468
Skatt					-419	-419
Periodens resultat	2 154	-18	9	-9	-508	1 638
Investeringar och förvärv	2 572		2	2	4	2 578
Tillgångar, periodens slut	39 981 ⁴⁾		107	107	1 178	41 267

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

²⁾ Fastigheter, realiserade 1 216 (1 356) mkr. Fastigheter, realiserade 11 (-0) mkr.

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -72 (112) mkr. Realiserad värdeförändring derivat - (-).

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.

Intäktslag per segment, 2018-06-30						
	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 204				-6	1 198
Projekt- och entreprenadomsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			59	59		59
varav Totalentreprenad, löpande räkning			88	88	-64	24
varav Utförarentreprenad, fast pris			21	21		21
varav Utförarentreprenad, löpande räkning			120	120	-119	1
varav Övrigt		6		6		6
Summa Projekt- och entreprenadomsättning		6	290	296	-183	113
Summa Nettoomsättning	1 204	6	290	296	-189	1 311

NYCKELTAL ^{1) 2)}

	2018	2017	2018	2017	2017	2017/2018
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	95	94
Överskottsgrad, %	69	69	71	70	69	69
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 139	1 179	1 139	1 179	1 146	1 139
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	775	749	411	398	1 593	1 619
Antal fastigheter (periodens slut)	53	54	53	54	53	53
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	43,9	41,9	43,9	41,9	42,6	43,9
Belåningsgrad %	42,4	44,4	42,4	44,4	44,7	42,4
Justerad belåningsgrad, %	42,8	44,4	42,8	44,4	44,1	42,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,1	5,1	4,4	4,2	4,6
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	2,0	1,6	2,0	1,7	1,6
Avkastning på eget kapital, %	18,6	19,6	23,5	23,8	15,0	14,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,2	5,5	5,0	5,7	5,5	5,3
Avkastning på totalt kapital, %	8,9	11,5	9,6	13,8	8,7	7,9
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,8	3,1	2,8	3,2	3,1	3,0
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	13,06	12,30	8,44	7,63	19,21	19,96
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	3,68	3,45	1,85	1,84	6,91	7,18
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	4,26	4,13	2,13	2,20	8,15	8,37
Kassaflöde, kr	4,12	4,04	1,75	2,00	8,75	8,83
Eget kapital, kr	145,46	129,82	145,46	129,82	136,79	145,46
Börskurs, kr	144,60	140,50	144,60	140,50	130,30	144,60
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	171,17	154,86	171,17	154,86	162,57	171,17
Medelantal utestående aktier, tusental	132 728	133 221	132 240	133 221	133 221	132 976
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	131 576	133 221	131 576	133 221	133 221	131 576
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	304	287	306	291	295	302

EPRA NYCKELTAL ^{1) 2)}

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	560	550	1 086
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	4,26	4,13	8,15
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	23 964	22 195	22 992
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	182,13	166,60	172,59
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	22 522	20 631	21 658
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	171,17	154,86	162,57
EPRA Vakansgrad	5 %	5 %	5 %

EPRA NAV, EPRA NNNAV och börskurs



¹⁾ Se definitioner sida 25-26.

²⁾ Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2018	2018	2017	2017	2017	2017	2016	2016
Belopp i mkr	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hysesintäkter	597	601	603	595	624	567	553	535
Projekt- och entreprenadomsättning	59	54	70	33	48	24	35	37
Nettoomsättning	656	656	673	628	671	591	588	572
Kostnader fastighetsförvaltning	-175	-192	-202	-172	-185	-183	-211	-151
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-65	-55	-82	-40	-66	-18	-35	-44
Bruttoresultat	416	408	389	416	421	390	342	377
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	422	409	401	423	439	384	342	384
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-6	-1	-12	-7	-18	6	-1	-7
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-17	-21	-1	-9	-17	-17	-16
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-11	-4	-5	-3	-3	-4	-5	-3
	-28	-21	-26	-5	-12	-21	-22	-19
Finansiella intäkter och kostnader	-76	-78	-92	-91	-93	-95	-92	-93
Resultat före värdeförändringar	312	309	271	320	315	274	228	265
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	717	499	129	332	912	444	1 483	316
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	6	5	-4	-	-	-0	-	13
Derivat, orealiserade värdeförändringar	-70	-2	-15	24	77	35	307	-54
Derivat, realiserade värdeförändringar	-	-	-5	-	-	-	-	-
	653	502	105	357	989	479	1 790	275
Resultat före skatt	965	811	376	676	1 304	753	2 018	539
Skatt	151	-193	20	-152	-288	-131	-457	-121
Periodens resultat	1 116	618	396	524	1 016	622	1 561	418
NYCKELTAL ¹⁾²⁾								
	2018	2018	2017	2017	2017	2017	2016	2016
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Uthyrningsgrad, %	94	94	95	94	94	94	93	94
Överskottsgrad, %	71	68	67	71	70	68	62	72
Uthyrbar yta, tusental kvm (periodens slut)	1 139	1 145	1 146	1 178	1 179	1 176	1 124	1 105
Investeringar i fastigheter, mkr	411	364	426	422	398	351	382	213
Antal fastigheter (periodens slut)	53	53	53	54	54	53	50	50
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	43,9	44,0	42,6	42,7	41,9	42,4	43,7	41,3
Belåningsgrad, %	42,4	41,9	44,7	43,3	44,4	43,7	41,9	43,7
Justerad belåningsgrad, %	42,8	42,3	44,1	43,3	44,4	43,7	41,9	43,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,0	3,9	4,2	4,4	3,9	3,5	3,8
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2	2,3	2,3
Avkastning på eget kapital, %	23,5	13,3	8,9	11,9	23,8	15,1	40,6	11,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,0	5,3	4,6	5,6	5,7	5,5	4,9	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	9,6	8,3	4,4	7,4	13,8	8,9	23,3	7,3
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,8	2,8	2,7	3,1	3,2	3,0	2,8	3,2
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	8,44	4,64	2,98	3,93	7,63	4,67	11,72	3,14
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,85	1,81	1,59	1,87	1,84	1,60	1,34	1,55
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	2,13	2,10	1,90	2,20	1,89	1,91	1,73	1,85
Kassaflöde, kr	1,75	2,37	2,72	2,01	2,00	2,04	1,85	2,46
Eget kapital, kr	145,46	141,45	136,79	133,79	129,82	126,11	121,42	109,68
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	182,13	178,44	172,59	171,32	166,61	161,61	156,21	143,36
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr ³⁾	171,17	168,22	162,57	159,74	154,86	149,69	144,38	130,19
Börskurs, kr	144,60	123,00	130,30	142,00	140,50	136,40	142,30	149,60
Medelantal utestående aktier, tusental	132 240	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	131 576	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221

¹⁾ Se definitioner sida 25-26.

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 198 mkr (212). Rörelseresultatet uppgick till 22 mkr (63). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 104 mkr (105).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2018	2017	2017
	1/1–30/6	1/1–30/6	1/1–31/12
Hysesintäkter	89	126	214
Förvaltningsintäkter	109	86	225
Nettoomsättning	198	212	439
Fastighetskostnader	-30	-31	-61
Förvaltnings- och administrationskostnader	-136	-109	-269
Avskrivningar	-10	-10	-20
Rörelseresultat	22	63	90
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	450
Ränteintäkter och liknande resultatposter	278	271	557
Räntekostnader och liknande resultatposter	-196	-229	-743
	82	42	264
Resultat efter finansiella poster	104	105	353
Bokslutsdispositioner	-0	-8	162
Resultat före skatt	104	98	516
Aktuell skatt	-57	-25	-3
Uppskjuten skatt	2	-3	176
	-55	-28	172
Periodens resultat	49	69	688

Räntebärande skulder uppgår till 15 325 mkr (14 685). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
	TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 585	1 551	1 525
Finansiella anläggningstillgångar	901	456	1 459
Omsättningstillgångar	20 347	20 359	22 157
Summa tillgångar	22 657	22 365	25 141
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 990	7 145	7 764
Obeskattade reserver	61	58	61
Avsättningar	108	292	98
Långfristiga skulder	12 694	14 220	13 571
Kortfristiga skulder	2 804	650	3 646
Summa eget kapital och skulder	22 657	22 365	25 141

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.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2017, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 88–92.

REGELFÖRÄNDRINGAR PÅ SKATTEOMRÅDET

Riksdagen har den 14 juni 2018 beslutat om förändringar i inkomstskattelagen gällande beskattningsreglerna för företag. Lagförändringen kommer att träda i kraft 1 januari 2019 och begränsar avdragsrätten för ränteavdrag för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt EBITDA. Givet Atrium Ljungbergs nuvarande intjäning och skuldsättning, krävs det i snitt en ränta på 2,4 procent för att inte få full avdragsrätt för räntekostnaderna. Snitträntan uppgår i dag till 1,6 procent. Bolagsskattesatsen kommer att sän-

kas i två omgångar från dagens 22 procent, till först 21,4 procent (2019) och slutligen till 20,6 procent (2021). Ett generellt avdrag, kallat primäravdrag, införs och innebär ett värdeminskingsavdrag med 2 procent årligen de sex första åren. Detta gäller för de nybyggda hus som klassificeras som hyreshus enligt fastighetstaxeringen.

Paketeringsutredningen är enligt finansdepartementet under fortsatt handläggning.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Atrium Ljungbergs styrelse fattade den 28 mars 2018 beslut om att inleda återköp av egna aktier. Återköpsprogrammet startade den 20 april 2018 och syftet med programmet är att kunna säkerställa leverans av aktier enligt koncernens optionsprogram samt att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget äger per den 30 juni 1 645 000 aktier av serie B. Återköpen har skett i intervallet 132,20–143,21 kronor per aktie.

ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

Moderbolaget har vid periodens utgång totalt 94 500 köpoptioner utfärdade som berättigar Atrium Ljungbergs personal till förvärv av

lika många aktier av serie B. Då den underliggande aktien varken på balansdagen eller under perioden uppgått till en aktiekurs som skulle motivera en inlösen av optionerna har ingen utstpädning till följd av nyttjande av optionerna beaktats vid beräkning av resultat per aktie.

DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNINGsutveckling

Den totala försäljningen på våra fyra regionala handelsplatser Sickla, Farsta Centrum, Gränbystaden och Mobilia hade under årets första fem månader en sammantagen ökning på 0,5 procent jämfört mot samma period föregående år.

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 2017.

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 18 181 mkr (17 753) och dess verkliga värde till 18 268 mkr (17 829). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

IFRS 9 Finansiella Instrument

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden 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.

Den nya standarden har inte inneburit någon väsentlig förändring av redovisningen av Atrium Ljungbergs finansiella tillgångar andra än kundfordringar. Den nya nedskrivningsmodellen för kundfordringar innebär principiella skillnader i hur och när en nedskrivning av kundfordringar redovisas. De nya principerna har dock inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

Redovisningen av koncernens finansiella skulder bestående av i huvudsak räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultaträkningen och övriga kortfristiga skulder får ingen väsentlig påverkan av den nya standarden.

Då koncernen har upphört med säkringsredovisning påverkas inte koncernens redovisning av de nya principerna för säkringsredovisning.

Övergången till IFRS 9 har inte gett någon effekt på eget kapital.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Den nya standarden ersätter 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.

Den nya standarden medför mycket begränsad effekt på tidpunkten för när entreprenadverksamhetens intäkter redovisas.

Inför införandet av den nya standarden har det pågått en diskussion inom branschen avseende vilka delar av ett hyreskontrakt som ska anses utgöra hyra och därmed redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasing och vad som utgör service och redovisas i enlighet med IFRS 15. Då den service som Atrium Ljungberg tillhandahåller till hyresgäster anses vara underordnad hyreskontraktet redovisas all ersättning likt tidigare såsom hyra.

Intäkter inom Projektutveckling avser huvudsakligen ersättning för hyresgäst Anpassningar i samband med nytt hyresavtal. 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.

Redovisningen av entreprenadintäkter inom ramen för TL Byggs verksamhet kommer inte påverkas av den nya standarden.

Fastighetsförsäljningar ska redovisas på den dag då kontrollen övergår till köparen. Då fastighetsförsäljningsavtal vanligtvis starkt begränsar säljarens möjlighet att vidta några förvaltningsåtgärder avseende befintliga eller nya hyresgäster samt ombyggnationer från och med kontraktsdagen varpå Atrium Ljungberg likt tidigare redovisar fastighetsförsäljningar på kontraktsdagen om inte särskilda skäl föreligger.

Atrium Ljungberg har valt att tillämpa kumulativ, dvs framåtriktad, metod vid övergången till IFRS 15. Detta innebär att koncernen inte presenterar några tilläggsupplysningar för tidigare perioder för prestationsåtaganden återstående vid övergången. Vidare har inte övergången fått någon effekt på eget kapital.

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

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.

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 identifiera

rat 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 räntjusteringar, 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 enlighet med European Public Real Estate Associations definitioner.

Vid beräkning av EPRA NNNAV (Triple net asset value) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts avseende fastigheter. Beräkningen av skattesatsen baseras på en diskonteringsränta om tre procent (real) och att fastighetsbeståndet realiseras 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.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 10 juli 2018

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Sune Dahqvist
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

OM OSS

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter på tillväxtmarknader i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Vårt fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning.

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

43

FASTIGHETSVRDE, MDKR

2,4

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

1 139

TOTAL UTHYRBAR YTA, 1 000 KVM

94

UTHYRINGSGRAD, %

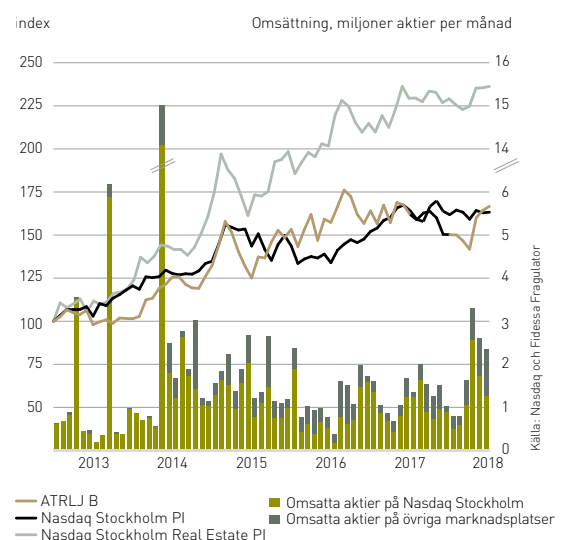
304

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

Driftnettöt 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 värdoförändringar, efter nominell skatt.

LÅNGSIKTIG STABILITET

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

ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

År 2021 ska 100 % av våra fastigheter vara miljöcertifierade. Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30%. 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 **attraktiva stadsmiljöer** för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service 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 engagerat.
- › Leda och driva hela affärsprocessen i **egen regi** och med egen kompetens.
- › **Hållbarhetsarbetet** är integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande. Vi förbättrar vår egen och våra kunders resurseffektivitet.
- › Ha **engagerade medarbetare** som brinner för det vi gör och med väl förankrade grundvärderingar.

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 tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna 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.

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 intäktpotential.

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 Ågarna.

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 perioden.

Fördelat ekonomiskt värde, Ågarna

Fördelat ekonomiskt värde, Ågarna 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

Delårsrapport jan–sep 2018	2018-10-19
Bokslutskommuniké 2018	2019-02-15
Årsredovisning 2018	mars 2019
Årsstämma	2019-03-28
Delårsrapport jan–mar 2019	2019-04-12
Delårsrapport jan–jun 2019	2019-07-10
Delårsrapport jan–sep 2019	2019-10-18



Box 4200, 131 04 Nacka. Besök: Smedjegatan 2 C
Telefon: 08-615 89 00, info@al.se
Styrelsens säte: Nacka, org. nr.: 556175-7047

www.al.se