

JANUARI TILL SEPTEMBER

DELÅRSRAPPORT 2018

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2018

- **Nettoomsättningen** ökade till 1 968 mkr (1 890) varav hyresintäkter ökade till 1 799 mkr (1 786). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3,6 procent.
- **Uthyrningsgraden** uppgick till 94 procent (2018-01-01, 95), inklusive projektfastigheter.
- **Nettouthyrningen** uppgick till 116 mkr (11) varav 83 mkr (41) avsåg projektfastigheter.
- **Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen ökade till 1 254 mkr (1 246). Överskottsgraden var oförändrad 70 procent (70).
- **Resultat** före värdeförändringar ökade till 937 mkr (909).
- **Orealiserade** värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 390 mkr (1 688). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 27 mkr (136).
- **Periodens** resultat uppgick till 2 151 mkr (2 162), vilket motsvarar 16,25 kr/aktie (16,23).
- **Investeringar** i egna fastigheter uppgick till 1 176 mkr (1 171).
- **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 2 390 mkr, motsvarande 18,09 kr/aktie.

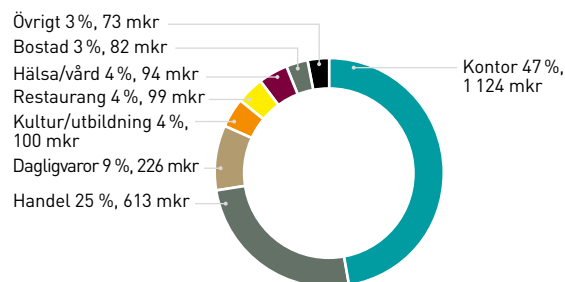
Nyckeltal ¹⁾	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2018 jul-sept	2017 jul-sept
Nettoomsättning, mkr	1 968	1 890	656	628
Resultat före värdeförändringar, mkr	937	909	317	320
Periodens resultat, mkr	2 151	2 162	418	524
Investeringar i Förvaltningsfastigheter, mkr	1 176	1 171	401	422
Förvärv av fastigheter, mkr	167	1 823	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	990	806	442	268
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	70	70	70	71
Soliditet, %	44,0	42,7	44,0	42,7
Belåningsgrad, %	43,8	43,3	43,8	43,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,2	5,4	4,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,4	2,0	1,4	2,0
Resultat per aktie, kr	16,25	16,23	3,18	3,93
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	6,86	6,31	2,61	2,20
Kassaflöde, kr/aktie	7,48	6,05	3,36	2,01
Börskurs, kr/aktie	161,20	142,00	161,20	142,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	175,28	159,75	175,28	159,75
Eget kapital, kr/aktie	148,67	133,79	148,67	133,79

¹⁾ För definitioner, se sid 25-26

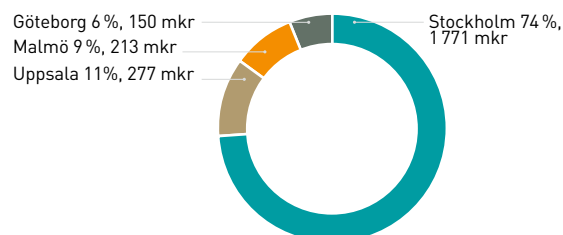
VIKTIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- En avsiktsförklaring har tecknats med Stockholms stad om att både förvärva befintliga fastigheter och att teckna avtal om markanvisningar i Slakthusområdet i södra Stockholm. Förvärv och utvecklande av markanvisningar uppgår till totalt cirka 200 000 kvadratmeter BTA.
- Vi har gjort en stor kontorsuthyrning om 17 000 kvadratmeter till Academic Work i Hagastaden, Stockholm. Det nya hyresavtalet möjliggör byggstart av vårt projekt Life City som beräknas stå färdigt första halvåret 2021.
- Vi har säljstartat de första 25 av 68 bostadsrätter i den första etappen på Nobelberget i Sickla, Nacka.

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR

TRE KVARTAL

Vi har haft ett högt affärstempo under året. Vi har köpt och sålt fastigheter, tecknat en avsiktsförklaring om ett stort förvärv och markanvisningar med Stockholm stad och startat ett nytt stort projekt. Vi har också god framfart i de projekt som redan är beslutade. Resultatmässigt visar vi stabila siffror för de första tre kvartalen jämfört med föregående år, även om vi förra året hade en positiv resultateffekt om 45 miljoner kronor avseende en uppgörelse i en hyrestvist samt att vi även sålt fastigheter. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3,6 procent vilket visar på ett bra arbete i förvaltningen. Jag vill även lyfta fram vår låga genomsnittliga ränta om 1,4 procent med en räntebindning om 4,2 år, vilket visar på ett riktigt fokus på vår finansiering. Resultat före värdeförändringar uppgick till 937 miljoner kronor, en ökning med 28 miljoner kronor jämfört med föregående år.

AVSIKTSFÖRKLARING SLAKTHUSOMRÅDET

Jag är både stolt och glad över den avsiktsförklaring som Atrium Ljungberg i augusti tecknat med Stockholms stad. Avsiktsförklaringen innebär att vi får möjlighet att både förvärva befintliga fastigheter och att teckna avtal om markanvisningar i Slakthusområdet, precis söder om Stockholms city. Förvärv och markanvisningar uppgår till cirka 200 000 kvadratmeter BTA och vi bedömer totalt investeringen till åtta miljarder kronor.

Slakthusområdet står inför en enorm utveckling, ett arbete som beräknas pågå fram till år 2030. Vår vision, som vi delar med staden, är att området ska bli hela Stockholms självklara mötesplats för kontor, boende, mat, kultur och upplevelser. Området och dess byggnader har en unik kultur- och industrihistoria som vi vill ta vara på och varsamt utveckla, precis som vi gjort på flera andra platser såsom Sickla och Mobilia. Slakthusområdet ska bli en ny, dynamisk och attraktiv stadsdel, med paralleller till Meat Packing district i New York eller Kings Cross i London.

Vi vill att Slakthusområdet ska bli en riktig motor för hela Söderort. Därför kommer vi att addera kontorsytor för såväl stora, etablerade bolag som små start-ups. Nya Slakthusområdet kommer också att erbjuda ett rikt kulturliv med livemusik, klubb, teater och street foodmarknader.

För att en plats ska leva under dygnets alla timmar behövs arbetsplatser, restauranger och kultur men också bostäder. I Slakthusområdet kommer det att finnas en mix av både bostadsrätter och hyresrätter i varierande storlekar.

Det här är Atrium Ljungbergs största affär någonsin och en nyckelsatsning i vår strategi att skapa hållbara och innovativa stadsmiljöer.

STOR UTHYRNING I LIFE CITY

I september offentliggjordes att vi tecknat ett hyresavtal med Academic Work, som väljer att samla stora delar av sin verksamhet i vårt projekt Life City i Hagastaden, Stockholm. Hyresavtalet är ett av de största i Atrium Ljungbergs historia och omfattar drygt 17 000 kvadratmeter kontor i fastigheten, som beräknas stå färdig under första halvåret 2021.



Jag är både stolt och glad över den avsiktsförklaring som Atrium Ljungberg tecknat med Stockholms stad avseende Slakthusområdet. Vår vision är att området ska bli hela Stockholms mötesplats för kontor, boende, mat och kultur.



Uthyrningen ligger helt i linje med vår ambition om att fortsätta bidra till utvecklingen av Hagastaden, som ska bli ett av världens främsta life science-kluster. Intresset för vårt projekt Life City är stort och vårt mål är att fastigheten ska bli en självklar mötesplats för näringsliv, vård och forskning.

I och med uthyrningen startar vi nu projektet vilket innebär en total investering om cirka 1,9 miljarder kronor, inklusive tidigare genomfört markförvärv, och ett bedömt hyresvärde om 106 miljoner kronor plus tillägg.

SÄLJSTART BOSTADSRÄTTER PÅ NOBELBERGET

Jag har tidigare berättat om detaljplanen för Nobelberget i Sickla som vann laga kraft i maj 2018. Omvandlingen av Nobelberget till en ny stadsdel med 500 bostäder, kreativa kontor och kultur har påbörjats. Under sista helgen i september startade vi försäljningen av de första 25 av totalt 68 bostadsrätter i den första etappen. Säljstarten var mycket välbesökt och det stora intresset är ett kvitto på Sicklas attraktivitet och att det finns en stark efterfrågan av att bo och leva här.

HÅLLBARHET

För några år sedan, närmare bestämt år 2014, satte vi upp ett antal hållbarhetsmål. Bland annat ska vi minska energianvändning med 30 procent och även skriva gröna hyresavtal med våra hyresgäster, där målet är att 50 procent av kontrakterad årshyra ska ha gröna hyreskontrakt år 2021.

Utöver dessa initiativ arbetar vi med andra hållbara lösningar i och runt om våra fastigheter. Bland annat har vi installerat drygt 700 laddplatser för elbilar och målet är att vi under 2018 ska ha installerat hela 1 000 stycken.

Hållbarhet är ett brett område och innefattar så mycket mer än energiförbrukning och

gröna avtal. Vår vision är att alla ska vilja leva i vår stad. I ljuset av detta är social hållbarhet en viktig del. I skrivande stund pågår en av Sveriges största klädinsamlingskampanjer; Återwin-win som vi genomför tillsammans med Stadsmissionen. Under de senaste fyra åren har totalt 291 ton kläder samlats in och förtjänsten går till Stadsmissionens arbete för att hjälpa människor som lever i utsatthet. Jag är stolt över initiativet och imponerad över det engagemang vi möter från människor som kommer till våra insamlingsstationer.

UTSIKTER FRAMÅT

Marknaden har den senaste tiden visat en oro för handelns utveckling. Vi ser att några aktörer har ekonomiska utmaningar och vi arbetar därför aktivt med att förändra och utveckla utbudet på våra handelsplatser för att möta konsumenternas krav och förändrade köpbeteenden.

Det finns också en oro för framtida räntehöjningar och hur detta kommer påverka fastighetsbolag framgent. Atrium Ljungberg har ett stabilt resultat och en stark finansiell ställning med en låg belåningsgrad, en låg snittränta och en god räntebindning. Men vi har framförallt en fastighetsportfölj av god kvalitet på strategiskt välbelägna platser. Vi har musklerna att kunna driva bolaget vidare oavsett konjunktur. För egen del tror jag att vi kommer att ha ett lågränteläge under en relativt lång period framöver eftersom det kommer att bli svårt att höja räntan i Sverige när vi nu går in i en period av lägre tillväxt.

Vi upprepar vår prognos för 2018 med ett resultat före värdeförändringar om 1 200 miljoner kronor.

Annica Ånäs, verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2018	2017	2018	2017	2017	2017/2018
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Hyresintäkter	1 799	1 786	601	595	2 389	2 402
Projekt- och entreprenadomsättning	169	104	55	33	174	239
Nettoomsättning	1 968	1 890	656	628	2 563	2 641
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-137	-137	-41	-37	-186	-186
Övriga driftkostnader	-118	-120	-43	-41	-157	-155
Förvaltningskostnader	-109	-102	-36	-33	-153	-160
Reparationer	-41	-36	-10	-12	-58	-63
Fastighetsskatt	-108	-107	-37	-36	-142	-144
Tomträttsavgälder	-22	-29	-9	-9	-35	-28
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-9	-8	-3	-3	-11	-12
	-545	-540	-178	-172	-742	-747
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-186	-124	-66	-40	-206	-268
Bruttoresultat	1 236	1 227	412	416	1 616	1 625
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 254	1 246	423	423	1 647	1 655
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-18	-20	-11	-7	-31	-29
Central administration fastighetsförvaltning	-50	-27	-17	-1	-48	-73
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-22	-11	-6	-3	-16	-26
	-72	-38	-23	-5	-64	-98
Finansiella intäkter	1	1	0	0	1	1
Finansiella kostnader	-227	-280	-73	-92	-372	-319
	-226	-280	-72	-91	-372	-318
Resultat före värdeförändringar	937	909	317	320	1 180	1 208
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	1 390	1 688	174	332	1 817	1 519
Fastigheter, realiserade	9	-	-1	-	-4	5
Derivat, orealiserade	27	136	99	24	121	12
Derivat, realiserade	1	-	1	-	-5	-4
	1 427	1 825	272	357	1 930	1 532
Resultat före skatt	2 365	2 733	589	676	3 110	2 741
Aktuell skatt	-31	-48	26	-24	-9	9
Uppskjuten skatt	-183	-522	-197	-129	-542	-202
	-213	-571	-171	-152	-551	-193
Periodens resultat	2 151	2 162	418	524	2 559	2 548
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Kassaflödessäkringar	13	14	4	4	18	16
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-3	-3	-1	-1	-4	-4
Summa övrigt totalresultat	10	11	3	3	14	13
Summa totalresultat för perioden	2 161	2 173	421	527	2 573	2 560
Resultat per aktie, kr	16,25	16,23	3,18	3,93	19,21	19,22

RESULTAT JANUARI-SEPTEMBER 2018

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 1 968 mkr (1 890), varav hyresintäkter utgjorde 1 799 mkr (1 786). Hyresintäkterna ökade med 3,6 procent i jämförbart bestånd i jämförelse med samma period föregående år.

Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 4 mkr (8). Föregående år erhöles 45 mkr i förlikning för en hyrestvist, varav 40 mkr ökade hyresintäkterna.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2018 1/1-30/9	2017 1/1-30/9	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 620	1 564	3,6
Engångsersättningar	4	48	
Projektfastigheter	95	62	
Förvärvade fastigheter	72	51	
Sålda fastigheter	8	61	
Hyresintäkter	1 799	1 786	0,7

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 36 085 mkr exklusive byggrätter, motsvarande 83 procent av fastighetsportföljens totala värde.

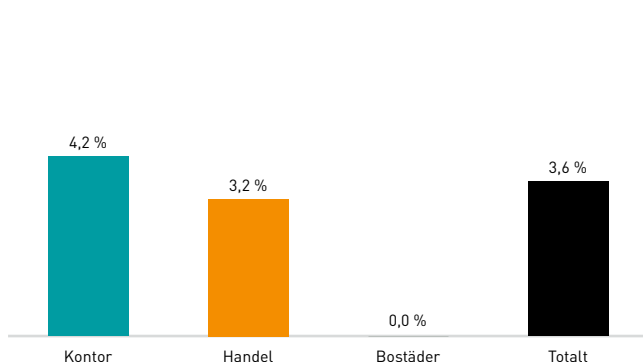
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -545 mkr (-540). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 2,4 procent i jämförelse med samma period föregående år. Ökningen i fastighetskostnaderna förklaras främst av ökade kostnader för fastighetsskötsel och reparationer. År 2017 påverkades av en retroaktiv kostnad på 7 mkr för tomträttsavgäld.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	2018 1/1-30/9	2017 1/1-30/9	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-479	-468	2,4
Projektfastigheter	-40	-30	
Förvärvade fastigheter	-23	-18	
Sålda fastigheter	-3	-24	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-545	-540	1,0

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 1 254 mkr (1 246), motsvarande 0,6 procent. Föregående års driftöverskott påverkades positivt av en förlikning för en hyrestvist med 40 mkr. För jämförbart bestånd har bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen ökat med 4,1 procent i jämförelse med samma period föregående år. Ökningen beror främst på nyuthyrningar, omförhandlingar och lägre kostnader för befarade kundförluster på grund av ändrade principer för reservering av osäkra kundfordringar enligt IFRS 9 finansiella instrument. Överskottsgraden var oförändrad 70 procent (70) 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 -18 mkr (-20). Det förbättrade bruttoresultatet förklaras främst av högre bruttoresultat i TL Bygg samt lägre marknadsföringskostnader inom projekt- och entreprenadverksamheten. Koncernintern omsättning i TL Bygg uppgick för perioden till 269 mkr (395), vilket motsvarar 63 procent (83) av den totala omsättningen. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 25 mkr (24).

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.

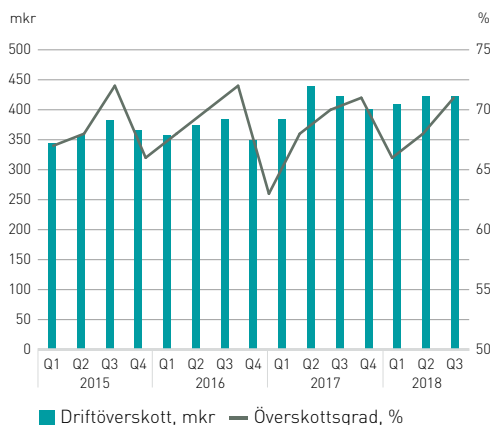
CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för perioden uppgick till -72 mkr (-38). Ökningen i centrala administrationskostnader beror främst på positiva engångseffekter föregående år avseende retroaktiv reglering tjänstepension på 13 mkr och förlikning i hyrestvist på 5 mkr. År 2018 har central administration för bostadsrättsaffären tillkommit.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -227 mkr (-280) trots högre räntebärande skulder. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,4 procent (2,0). Se vidare avsnittet om finansiering på sidan 13.

Driftöverskott och överskottsgrad



FORTS. RESULTAT JANUARI–SEPTEMBER 2018

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 390 mkr (1 688) och förklaras främst av ökade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 27 mkr (136) till följd av högre marknadsräntor.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -31 mkr (-48). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år. Uppskjuten skatt uppgick till -183 mkr (-522) och har i huvudsak påverkats av realiserade 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 22 mkr (23), varav 22 mkr (23) utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 16 348 mkr (2017-12-31, 16 209).

SKATTEBERÄKNING 2018-09-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	2 365	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-340	340
investeringar	-212	212
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-1 390	1 390
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-9	-
värdeförändringar derivat, orealiserade	-27	27
värdeförändring derivat, realiserade	-191	191
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-12	12
koncernmässig internvinst	10	-10
Övriga skattemässiga justeringar	-35	97
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	159	2 260
Förändring av underskottsavdrag	-17	18
Skattepliktigt resultat	142	2 278
Därav 22 % aktuell / 22% uppskjuten skatt	-31	-501
Effekt av ändrad skattesats	-	318
Redovisad skattekostnad	-31	-183

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2018-10-01			2017-10-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 136	2 569	94	1 087	2 526	96
Handel	910	3 477	95	980	3 276	94
Övrigt	223	1 832	95	219	1 903	96
Bostad	79	1 399	100	72	1 337	100
Garage/parkering	60	-	93	58	-	95
Affärsområde Fastighet	2 408	2 661	95	2 415	2 193	95
Projektfastigheter	163		83	120		63
Totalt	2 571		94	2 535		94

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 937 mkr (909).

Periodens resultat uppgick till 2 151 mkr (2 162), vilket motsvarar 16,25 kr/aktie (16,23).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under de tre första kvartalen till till 116 mkr (11) varav 83 mkr (41) avsåg projektfastigheter. En stor del av nettouthyrningen utgörs av ett nytt hyresvtal med Academic Work i Life City i Hagastaden.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3–30 månader.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

Den kontrakterade årshyran uppgick per 2018-10-01 till 2 411 mkr (2018-01-01, 2 357) och hyresvärdet till 2 571 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 2018-10-01 till 3,8 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 2 390 mkr vilket motsvarar 18,09 kr/aktie¹⁾. Framtida värdeförändringar och eventuella framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

1) Beräknat på 132 125 320 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	2018-09-30	2017-09-30	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	42 584	40 735	42 012	39 981	39 991
Goodwill	240	263	240	263	240
Övriga anläggningstillgångar	47	39	48	43	45
Summa anläggningstillgångar	42 871	41 037	42 300	40 287	40 276
Exploateringsfastigheter	883	–	880	–	870
Omsättningstillgångar	303	578	362	606	1 272
Likvida medel	368	109	100	374	344
Summa omsättningstillgångar	1 554	687	1 342	980	2 487
Summa tillgångar	44 426	41 724	43 642	41 267	42 763
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	19 554	17 823	19 138	17 295	18 223
Uppskjuten skatteskuld	4 719	4 513	4 518	4 387	4 531
Långfristiga räntebärande skulder	15 745	15 965	15 234	17 020	16 415
Derivat	253	759	547	787	484
Övriga långfristiga skulder	82	65	78	64	73
Summa långfristiga skulder	20 799	21 302	20 378	22 259	21 503
Kortfristiga räntebärande skulder	3 291	1 682	2 947	732	1 832
Övriga kortfristiga skulder	783	917	1 179	980	1 205
Summa kortfristiga skulder	4 073	2 599	4 126	1 712	3 037
Summa eget kapital och skulder	44 426	41 724	43 642	41 267	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				2 162		2 162
Övrigt totalresultat			10			10
Utdelning, 3,95 / aktie				-526		-526
Utgående balans per 30 september 2017	333	3 960	-44	13 574		17 823
Periodens resultat				395		395
Övrigt totalresultat			4			4
Utgående balans per 31 december 2017	333	3 960	-40	13 970		18 223
Periodens resultat				2 151		2 151
Övrigt totalresultat			10			10
Förvärv av egna aktier					-232	-232
Erhållna optionspremier				1		1
Utdelning, 4,50 / aktie				-599		-599
Utgående balans per 30 september 2018	333	3 960	-30	15 523	-232	19 554

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 1 691 000 (-) aktier av serie B. Vid periodens utgång innehar moderbolaget 1 691 000 (2017-12-31, 0) egna aktier av serie B. Antalet utestående aktier uppgår vid periodens utgång till 131 529 736 (2017-12-31, 133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2018-01-01–2018-09-30 till 132 326 029 (133 220 736).

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSMARKNADEN

Efterfrågan på kontorshyresmarknaden är fortsatt stark vilket motiveras av goda förutsättningar i ekonomin i kombination med att merparten av de tillkommande kontorsytorna inte nått marknaden än. Hyresnivåerna är således höga och vakanserna låga. Inom detaljhandeln har en del aktörer upplevt svårigheter i samband med e-handels ökande andel av den totala detaljhandelsförsäljningen. Det i sin tur ställer högre krav på fastighetsägaren att skapa livskraftiga handelsplatser.

Direktavkastningskraven är fortsatt låga men spridningen har ökat då geografiskt läge fått allt större betydelse.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgår hittills i år till 103 miljarder kronor vilket kan jämföras med 99 miljarder kronor under samma period 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 1 167 000 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.

I september tillträdde Molekylen 1 (mark för Life City) som förvärvades under slutet av 2017 för en köpeskilling om 432 mkr.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det tredje kvartalet internvärderat fastighetsbeståndet. Under året har 38 procent av fastighetsbeståndets värde externvärderats.

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 1 390 mkr (1 688) och förklaras främst av ökade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	2018 1/1-30/9	2017 1/1-30/9	2017 1/1-31/12
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde vid periodens början	39 991	36 054	36 054
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	167	1 823	2 265
Försäljning	-127	-	-868
Investeringar i egna fastigheter	1 163	1 171	1 593
Orealiserade värdeförändringar	1 390	1 688	1 817
Omklassificering till Exploateringsfastigheter	-	-	-870
Verkligt värde vid periodens slut	42 584	40 736	39 991
Exploateringsfastigheter			
Vid periodens början	870	-	-
Omklassificering från Förvaltningsfastigheter	-	-	870
Investeringar	13	-	-
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	883	0	870
Fastighetsbestånd totalt	43 467	40 736	40 861

Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	2018-09-30			2017-09-30		
	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	671	22 180	42 429	620	20 317	39 953
Handelsfastigheter	334	14 591	50 388	410	15 048	45 565
Bostadsfastigheter	77	1 726	26 462	71	1 479	25 044
Summa	1081	38 497	43 868	1 101	36 845	41 036
Projektfastigheter	68	3 216	E/T ²⁾	77	3 207	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	-	871		-	683	
Summa Förvaltningsfastigheter	1 149	42 584		1 178	40 735	
Exploateringsfastigheter	18	883		-	-	
Summa Fastigheter	1 167	43 467		1 178	40 735	

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	2018-09-30	2017-09-30
Förändrade avkastningskrav	355	714
Förändrade driftnetton m.m.	1 035	973
Summa	1 390	1 688

Direktavkastningskrav per lokaltyp

%	Intervall	2018-09-30	2017-12-31
		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
Övriga	3,7–6,3	5,0	5,1
Totalt	2,9–6,3	4,7	4,7

Direktavkastningskrav per region

%	Intervall	2018-09-30	2017-12-31
		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 de första tre kvartalen 2018 uppgick investeringar i egna fastigheter till 1 176 mkr (1 171), varav 764 mkr (716) i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Sickla Front II och Gränbystaden. Övriga investeringar avser främst hyresgäst Anpassningar i fastigheter i Sickla och Liljeholmen.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 30 september till cirka 3 250 mkr.

SICKLA – NACKA

Sickla Front II – Färdigställandet av Sickla Front II är nu i slutfasen. Sickla Front II består av två kontorsbyggnader om totalt 25 300 kvm uthyrbar area och 14 000 kvm BTA parkeringsarea. Tillsammans med den intilliggande kontorsfastigheten som uppfördes 2015 bildar de kvarteret Sickla Front och 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 flyttade in den 1 oktober. Bland övriga hyresgäster återfinns Yamaha Motor Europe, IT-säkerhetsföretaget SecMaker samt företaget Vroom som är verksamma inom den svenska fordonsmarknaden. Inflyttningarna sker successivt under hösten 2018 och våren 2019.

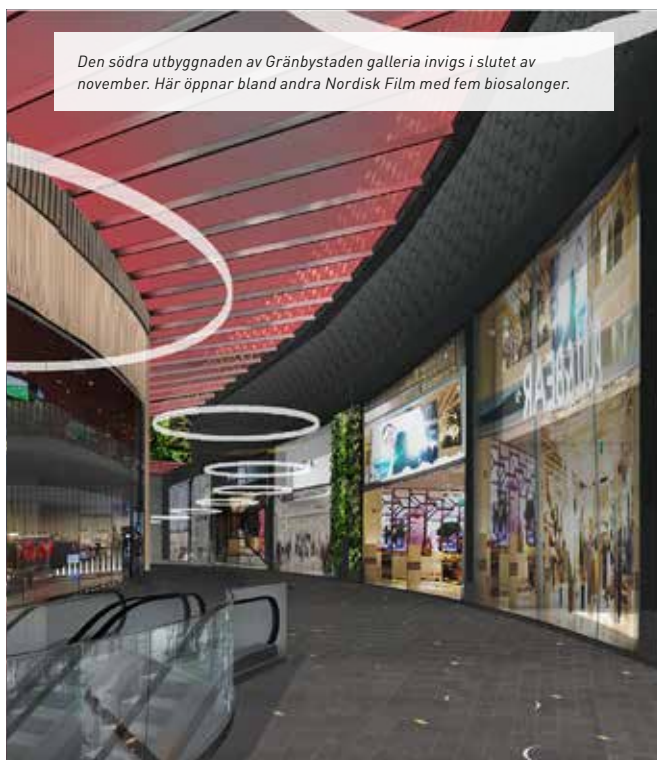
Sickla 1898, Curanten – Under hösten 2017 inleddes arbetet med om- och tillbyggnadsprojektet Sickla 1898, Curanten. Byggnaden ligger i Sicklas historiska hjärta där AB Diesel Motorers första fabrik uppfördes år 1898. Här skapas en vård- och hälsodestination under namnet Curanten vars bottenvåning även 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 service, restaurang och handel. Första spadtaget för projektet togs i augusti i år. Avtal är tecknat med Sickla Hälsocenter som första aktör i huset och inflyttning påbörjas under slutet av 2020.

Sickla Tapetfabriken – En om- och tillbyggnation pågår av en äldre fabriksfastighet i Sickla, den så kallade Tapetfabriken där



Vårt projekt Sickla Front II är i slutfasen. Domstolsverket invigde sina nya lokaler i början av oktober och övriga hyresgäster flyttar successivt in under hösten 2018 och våren 2019.

Foto: Carl-Johan Erikson



Den södra utbyggnaden av Gränbystaden galleria invigs i slutet av november. Här öppnar bland andra Nordisk Film med fem biosalonger.

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

Kåbergs tapeter startade sin tillverkning 1906. Byggnaden planeras innehålla 9 700 kvm hotell, kontor samt garage. Största hyresgäst är Nordic Choice Hotels som kommer att öppna ett hotell om 7 200 kvm. Hotellet kommer att ha 156 hotellrum och en 2 000 kvm stor lobbyta som innehåller restaurang, evenemangsytor och konferenslokaler. I september togs det första spadtaget och hotellet planeras stå klart under tredje kvartalet 2020.

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

HAGASTADEN – STOCKHOLM

Life City – Mitt i det framväxande life science-klustret vill vi skapa Life City, ett nytt centrum för verksamheter som stöttar klusterbyggande inom life science.

I september fattades beslut om att starta projektet Life City i Hagastaden då ett hyresavtal om 17 000 kvm tecknats med Academic Work. Projektet, som ligger invid Nya Karolinska Solna, omfattar 32 000 kvm BTA och en investering om 1,9 miljarder kronor inklusive markförvärv. Fastighetsbildningen och tillträdet skedde under september 2018 och byggstart beräknas kunna ske innan årsskiftet, med en inflyttning till sommaren 2021.

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 Julia, Jysk och Rusta öppnar under oktober i år. I samma byggnad beräknas DollarStore öppna sin butik i måndagskiftet januari/februari 2019 på en yta omfattande 4 700 kvm. Därefter kommer volymhandelsplatsen i Gränbystaden att omfatta cirka 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, kontor, och lokaler där bland annat flertalet restauranger och caféer kommer att öppna. Lägenheterna är förmedlade via Uppsala bostadsförmedling. Samtliga bostäder och kontorsytor i det andra huset är uthyrda, så även merparterna av lokalerna i gatuplan. Lägenheterna i det tredje och sista huset i projektet släpps under hösten 2018 och blir inflyttningsklara i början av 2019.

Gränbystaden, södra garaget – Intill Gränbystaden galleria fortgår byggandet av ett parkeringsgarage med 275 parkeringsplatser under mark. Garaget kommer att öppnas i samband med den stora invigningen den 22 november 2018.

Gränbystaden, södra entrén – Om- och tillbyggnadsprojektet vid södra entrén som omfattar cirka 11 800 kvm uthyrbar area för handel, restauranger, kultur, kontor och nöje, är i sin slutfas. Tillbyggnaden med bland andra biografkedjan Nordisk Film och restaurangkedjan O'Learys kommer att invigas den 22 november 2018.

MOBILIA – MALMÖ

Mobilia torghuset – Under maj månad i år erhöles bygglov och startbesked för en ny- och tillbyggnad om cirka 13 500 kvm uthyrbar area. Grundläggningsarbetena är nu klara och stomresning planeras ske under kommande kvartal. Projektet beräknas vara klart under våren 2020, då bland annat Nordisk Film öppnar en biograf och hyresgäster flyttar in i de 74 färdigställda lägenheterna. Byggnaden utgör den sista etappen kring det centrala torget på Mobilia och planeras även innehålla ett kulturhus för barn.

FORUMKVARTERET – UPPSALA

Forumkvarteret – I Forumkvarteret i centrala Uppsala är vi i slutfasen av ett stort ombyggnadsarbete som omfattar alla delar av fastigheten. Forumkvarteret innehåller både kontorslokaler, bostäder och

I september startades projektet Life City i Hagastaden då ett stort hyresavtal tecknats med Academic Work. Inflyttning beräknas ske sommaren 2021.



FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

en galleria med butiker och restauranger. Under året har arbetet främst handlat om upprustning och ombyggnad av galleriadelen, där vi frigjort ytor och skapat ett tydligt invändigt huvudstråk. Handelsutbudet koncentreras till gatuplan och har stärkts med ett flertal nya etableringar, bland annat skokonceptet Sneakers Point, Espresso House samt den norska restaurangkedjan Egon som öppnade i september.

Uppsala kommun har under året genomfört en stor upprustning av Forumtorget som blivit en levande mötesplats med bland annat flertalet uteserveringar. Invigningen av den nya galleriadelen planeras till början av 2019. Parallellt fortsätter arbetet med att utveckla nya, moderna kontorsytor i de övre våningsplanerna i fastigheten.

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

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med egen mark och markanvisningar möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 14 miljarder

kronor. Ytmässigt omfattas projektportföljen av till hälften bostäder och till hälften kontor, handel, utbildning samt hotell. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Sickla och Gränbystaden står för cirka 55 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.

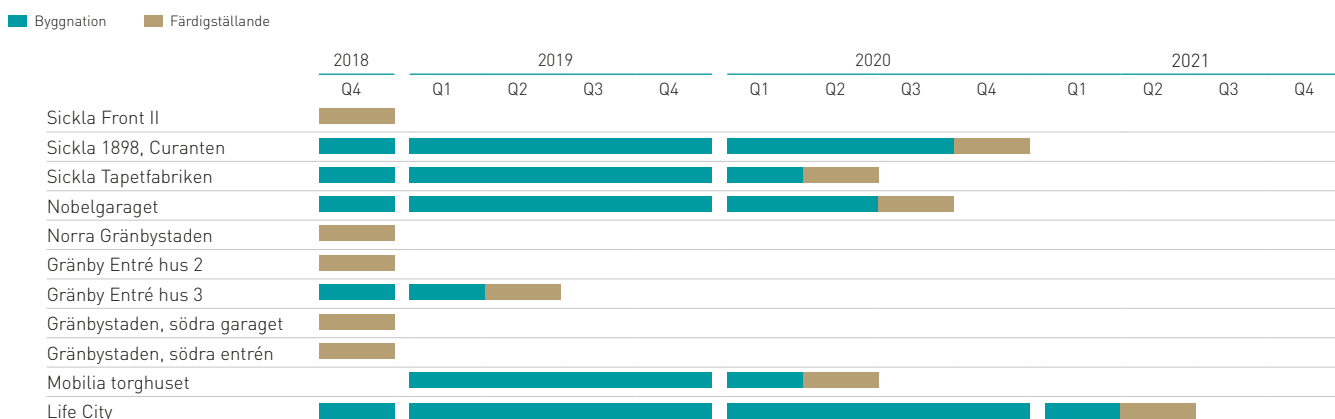
Nedan beskrivs de projekt som vi räknar med att starta under 2018–2019. Vissa projekt ryms inom gällande detaljplan och andra är beroende av nya detaljplaner.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2018–2019

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

Detaljplanen för 500 bostäder på Nobelberget vann laga kraft under maj 2018 och säljstart för de första 25 av 68 bostadsrätterna i första etappen skedde den 29 september. Byggstart planeras

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	820	150	2018		66	54	Breeam	
Sickla 1898, Curanten, Sicklaön 83:22	Nacka	3 600	8 100		510	460	2020		33	E/T ³⁾	Breeam	
Sickla Tapetfabriken, Sicklaön 83:22	Nacka	7 200	2 600	4 600	380	320	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	31 600			570	10	2014–2018 ⁴⁾		51	97	Breeam	
Gränby Entré hus 2, Gränby 21:4	Uppsala	900	1 300	3 300	230	50	2018		15	91 ⁵⁾	Miljöbyggnad	
Gränby Entré hus 3, Gränby 21:4	Uppsala	1 200	1 300	3 400	240	140	2019		15	10 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	130	2018		36	84	Breeam In-Use	
Mobilia torghuset, Bohus 8	Malmö	9 400		3 800	540	460	2020		37	34 ⁷⁾	Breeam/ Miljöbyggnad	
Life City, Molekylen 1	Stockholm		27 100	4 400	1 860	1 370	2021		106	E/T ³⁾	Breeam	
Ombyggnader												
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2	Uppsala	6 200	5 100	1 400	290	110	2019		42	82	Breeam In-Use	
Summa beslutade projekt		72 500	70 800	11 900	38 000	6 030	3 250		3 216⁸⁾			
Övriga projektfastigheter									871			
Summa projektfastigheter									4 087			

¹⁾ Inklusive 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 82 %. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 100 %.

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

⁷⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 41 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁸⁾ Fördelat på 2 600 mkr för ny- och tillbyggnader och 617 mkr för ombyggnader.

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

under första kvartalet 2019 med inflyttning under 2020. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras successivt 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 lägenheter 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 har ett parallellt arkitektupdrag genomförts. Kanozi arkitekter valdes ut med sin idé om en 23 våningar hög byggnad om cirka 21 000 kvm BTA. Målsättningen är att skapa en byggnad som innehåller såväl tunnelbanestation som kontor och hotell. Arbetet med tunnelbaneutbyggnaden beräknas inledas 2019 samtidigt som arbetet med ny detaljplan pågår.

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

I Gränbystaden fortsätter vi att utveckla Uppsalas andra stadskärna med en blandning av handel, kontor och bostäder samt service- och kulturverksamheter. Utöver de hyreslägenheter som idag är under uppförande (se sidan 10) planerar vi för ytterligare cirka 250 bostäder i området. Byggstart för 50 lägenheter i den första etappen beräknas ske under 2019, med en inflyttning under 2020. Därutöver utreds också förutsättningarna för en utbyggnad/ombyggnad av gallerians norra del och för ytterligare bostäder i området.

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 potentiellt 50 000 kvm BTA. Ett detaljplaneärende har inletts och beräknas pågå under 2018–2020.

I Barkarby i Järfälla har ett marköverlåtelseavtal tecknats för en första etapp om cirka 30 000 kvm BTA. Tillsammans med Järfälla kommun planerar vi att skapa Bas Barkarby, ett multifunktionellt kvarter för lärande, kultur, idrott och näringsliv mitt i den växande

Barkarbystaden. Järfälla kommun kommer att hyra närmare 11 000 kvadratmeter för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2018.

Byggstart av första etappen av Bas Barkarby kan ske först när miljö tillstånd erhållits och beräknas därför ske i februari 2019 med inflyttning under hösten 2021.

För kvarterets andra etapp om cirka 20 000 BTA har vi tecknat ett förnyat markanvisningsavtal med avsikt att uppföra både kommersiell verksamhet och bostäder.

AVSIKTSFÖRKLARING SLAKTHUSOMRÅDET

Atrium Ljungberg har tecknat en avsiktsförklaring med Stockholms stad om att både förvärva befintliga fastigheter samt att teckna avtal om markanvisningar i Slakthusområdet precis söder om Stockholms city.

Förvärv av befintliga fastigheter kommer att göras vid två tillfällen, där tillträde för cirka 70 000 kvadratmeter BTA sker under andra kvartalet 2019 och cirka 30 000 kvadratmeter BTA efter att en ny detaljplan vunnit laga kraft, dock senast 31 december 2021.

Dessutom säger avsiktsförklaringen att bolaget ska teckna avtal om markanvisningar om cirka 100 000 kvadratmeter BTA. Förvärven och utvecklade markanvisningar uppgår totalt till cirka 200 000 kvadratmeter BTA, där kontor står för cirka 40 procent och bostäder för cirka 25 procent. Resterande andel består av kultur, handel/restaurant, hotell, utbildning med mera. Vi bedömer totalt investeringen till 8 miljarder kronor.

Köpeskillingen för förvärven kommer att baseras på fastighetsvärderingar av externa oberoende parter medan priset på markanvisningarna kommer att genomföras till definierade marknadsmässiga nivåer. Avsiktsförklaringen beslutades i Fastighetsnämnden den 16 oktober och Exploateringsnämnden den 18 oktober samt tas upp i styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB den 19 oktober. Förvärven kommer att vara villkorade av beslut i kommunfullmäktige i Stockholms stad och beräknas tas i första kvartalet 2019.



FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Den ekonomiska utvecklingen i omvärlden är fortsatt stark men har varit mer dämpad under året jämfört med 2017. Svensk ekonomi visar fortsatt hög tillväxt och inflationen är vid målet på två procent där stigande energipriser är en bidragande orsak. Riksbanken har kommunicerat att första räntehöjningen väntas i slutet av 2018. Konjunkturinstitutet bedömde i oktober BNP-tillväxten till 2,4 procent för 2018 och 1,9 procent för 2019.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, uppgick vid kvartalsskiftet till -0,46 procent vilket var samma nivå som vid årsskiftet. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid kvartalsskiftet till 1,26 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 44 procent (51) av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 19 036 mkr (17 650). Under tredje kvartalet ökade de räntebärande skulderna med 855 mkr främst genom kapitalmarknadsfinansiering. Ökningen har i huvudsak använts till fastighetsförvärv och pågående projekt.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 1,4 procent (2,0). Inklusivt outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,5 procent (2,0). Sänkningen beror främst på omstrukturering av derivat och lägre kreditmarginaler. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,2 år (4,0) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,4 år (3,6). Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 5,1 ggr (4,2).

Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 390 mkr (1 265). Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr (300).

SÄKERHETER

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 8 448 mkr (9 040) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 19 procent (22) i förhållande till de totala tillgångarna.

DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 9 296 mkr (9 396) i ränteswappar med förfall mellan 2021 och 2029.

I syfte att förbättra framtida räntenetto genomfördes i juli en omstrukturering där räntederivat med ett nominellt värde på 1 485 mkr löstes. Samtidigt tecknades nya räntederivat med lägre ränta och längre genomsnittlig räntebindning.

Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till 27 mkr (136). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -253 mkr (-759).

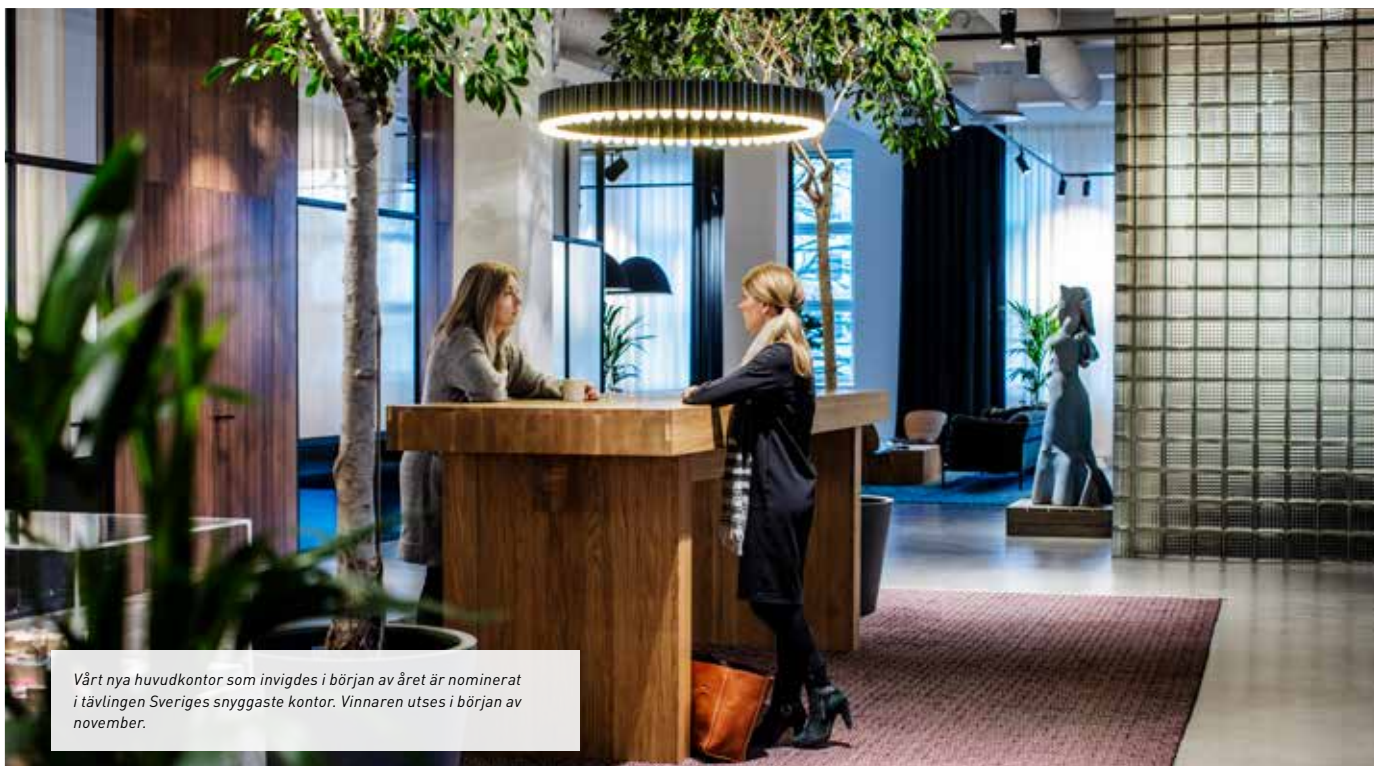
PUBLIK RATING OCH ÖKAD OBLIGATIONSFINANSIERING

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

Under tredje kvartalet 2018 har tre obligationsemissioner genomförts med total volym om 1 150 mkr. Volymen utestående obligationer under MTN-programmet har under året ökat från 5 700 mkr till 7 104 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 4 500 mkr gröna obligationer utestående.



Vårt nya huvudkontor som invigdes i början av året är nominerat i tävlingen Sveriges snyggaste kontor. Vinnaren utses i början av november.

Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹¹
2018	5 940	31	0,6
2019	1 500	8	0,1
2020	1 300	7	0,6
2021	1 175	6	1,7
2022	400	2	2,4
2023 och senare	8 721	46	2,4
Totalt	19 036	100	1,4

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

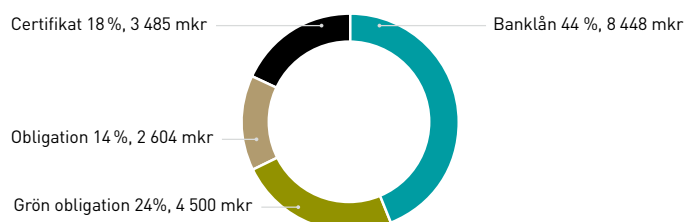
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2018	-	-
2019	3 791	20
2020	5 036	26
2021	3 044	16
2022	3 617	19
2023 och senare	3 548	19
Totalt	19 036	100

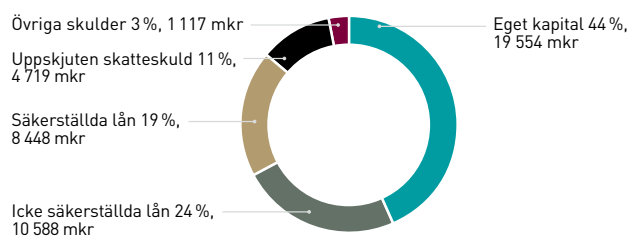
Nyckeltal finansiering

	2018-09-30	2017-12-31
Räntebärande skulder, mkr	19 036	18 247
Eget kapital, mkr	19 554	18 223
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,2	4,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	3,4	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,4	1,7

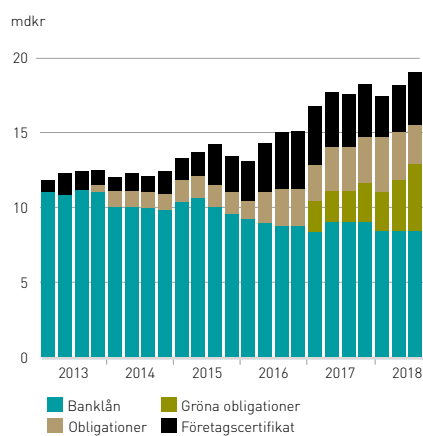
Räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling finansieringskällor 2013-2018



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2018 1/1-30/9	2017 1/1-30/9	2018 1/7-30/9	2017 1/7-30/9	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/10-30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före värdetförändringar	937	909	316	320	1 180	1 208
Återföring av- och nedskrivningar	8	6	3	2	8	10
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	3	1	0	12	9
Betald skatt	-34	-30	-9	-9	-4	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	911	887	311	314	1 197	1 221
Nettoförändring av rörelsekapital	79	-81	132	-46	-31	-128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	990	806	442	268	1 166	1 349
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-599	-1 823	-432	-	-1 833	-610
Om- och nybyggnad av förvaltningsfastigheter	-1 176	-1 171	-401	-422	-1 593	-1 597
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 047	-	-	-	-	1 047
Inköp/försäljning av inventarier	-13	-7	-2	-2	-17	-23
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-741	-3 001	-834	-424	-3 443	-1 183
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	10	6	4	1	12	16
Upptagna lån	4 090	3 975	1 650	-	5 178	5 294
Amortering av skuld	-3 303	-1 428	-796	-110	-2 028	-3 903
Lösen av derivat	-191	-	-191	-	-290	-481
Utbetald utdelning	-599	-526	-	-	-526	-599
Återköp egna aktier	-232	-	-8	-	-	-232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225	2 027	659	-109	2 346	94
Periodens kassaflöde	24	-168	268	-265	68	260
Likvida medel vid periodens början	344	276	100	374	276	108
Likvida medel vid periodens slut	368	109	368	109	344	368

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 990 mkr (806), vilket motsvarar 7,48 kr/aktie (6,05). Det högre kassaflödet under perioden jämfört med samma period föregående år förklaras främst av förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten har bidragit med ett negativt kassaflöde med -741 mkr (-3 001), hänförligt till förvärv av fastigheter och investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till -225 mkr (2 027) till följd av amorteringar i samband med försäljningar av fastigheter, utdelning och återköp av egna aktier.

Tillgänglig likviditet uppgick till 1 058 mkr (1 674), och utgjordes av banktillgodohavanden om 368 mkr (109), outnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 390 mkr (1 265) 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 2018-09-30 var 24 procent (2017-12-31, 18) av uthyrbar yta certifierad.

ENERGIANVÄNDNING

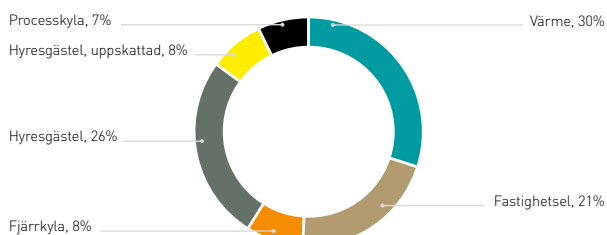
El står för största delen av vår energianvändning. Vanligtvis är det vi som förser hyresgästerna med el och debiterar dem utifrån faktisk förbrukning, vilket skapar incitament för resurseffektivitet. En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Vi har två fastigheter som värms med bergvärme och en projektfastighet som värms med träpellets och olja. Kyla finns installerad i majoriteten av fastigheterna. Denna kyla består dels av köpt fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla. Användningen av processkyla har ökat med 105 procent mot föregående period. Ökningen beror främst på en fastighet som förvärvades under april 2017 där hyresgästen bedriver energiintensiv verksamhet. Det är först nu som deras energianvändning slagit fullt ut i statistiken. Vi ser också att all kyl användning i våra fastigheter har ökat till följd av den varma sommaren. Enligt SMHI var medeltemperaturen i juli 4,5 grader och i augusti 2,5 grader över normal medeltemperatur. Förra året awek inte medeltemperaturen för dessa två månader. Nyckeltal för kyla normaliseras inte som man gör med nyckeltal för värme.

Jämfört med referensåret 2014 har den totala energiintensiteten minskat med tolv procent och nyckeltalet för fastighetsenergi har minskat med 21 procent mot samma referensår.

ENERGIINTENSITET 2018-09-30

kWh/kvm	2017/2018 1/10-30/9	2016/2017 1/10-30/9	Förändring	Förändring mot 2014 ¹
Värme	71	79	-10 %	-23 %
Fastighetsel	50	51	-2 %	-25 %
Fjärrkyla	19	15	27 %	0 %
Delsumma fastighetsenergi	141	145	-3 %	-21 %
Hyresgästel	62	60	3 %	0 %
Hyresgästel, uppskattad	19	19	0 %	-32 %
Processkyla	15	7	114 %	-
Total energiintensitet	236	232	2 %	-12 %

¹ Referensår



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 gröna hyresavtal ska utgöra minst 50 procent av kontrakterad årshyra år 2021.

	2018	2017	2017
	30/9	30/9	31/12
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	24 %	16 %	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 (88).

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 1/1-30/9	2017 1/1-30/9	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/10-30/9
Leverantörer	1 595	1 508	2 120	2 207
Medarbetare	145	135	166	176
Långgivare	238	291	387	334
Samhället	247	265	303	285
Ägarna ¹	831	526	526	831
Fördelat ekonomiskt värde²	3 056	2 725	3 501	3 832

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 1/1-30/9	2017 1/1-30/9	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/10-30/9
Aktuell skatt	31	49	9	-8
Fastighetsskatt	108	107	142	144
Ej avdragsgill moms	42	37	53	59
Stämpelskatt	-	4	4	-
Sociala avgifter	39	37	53	56
Särskild löneskatt	5	4	6	7
Skatter	225	236	268	257
Tomträttsavgäld	22	29	35	28
Samhället	247	265	303	285

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 4 500 mkr gröna obligationer utestående.

SEGMENTRAPPORTERING

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

2018-09-30						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 808				-9	1 799
Projekt- och entreprenadomsättning		9	428	438	-269	169
Nettoomsättning	1 808	9	428	438	-278	1 968
Kostnader fastighetsförvaltning	-550				4	-545
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-41	-403	-444	258	-186
Bruttoresultat	1 257	-32	25	-7	-16	1 236
Central administration	-52	-10	-12	-22	2	-72
Finansiella intäkter och kostnader					-226	-226
Resultat före värdeförändringar	1 205	-42	13	-28	-240	937
Värdeförändringar	1 400				28	1 427
Skatt					-213	-213
Periodens resultat	2 605	-42	13	-28	-426	2 151
Investeringar och förvärv	1 330	13		13		1 343
Tillgångar, periodens slut	42 584	883	168	10 51	790	44 426

2017-09-30						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 795				-9	1 786
Projekt- och entreprenadomsättning		26	473	499	-395	104
Nettoomsättning	1 795	26	473	499	-404	1 890
Kostnader fastighetsförvaltning	-545				5	-540
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-53	-450	-502	378	-124
Bruttoresultat	1 250	-27	24	-3	-21	1 227
Central administration	-28		-11	-11	1	-38
Finansiella intäkter och kostnader					-280	-280
Resultat före värdeförändringar	1 222	-27	13	-14	-300	909
Värdeförändringar	1 688				136	1 825
Skatt					-571	-571
Periodens resultat	2 910	-27	13	-14	-741	2 162
Investeringar och förvärv	2 998		3	3		3 001
Tillgångar, periodens slut	40 735		193	193	796	41 724

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

Intäktslag per segment, 2018-09-30						
	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 808				-9	1 799
Projekt- och entreprenadomsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			82	82		82
varav Totalentreprenad, löpande räkning			136	136	-102	34
varav Utförarentreprenad, fast pris			41	41		41
varav Utförarentreprenad, löpande räkning			170	170	-167	3
varav Övrigt		9		9		9
Summa Projekt- och entreprenadomsättning		9	428	438	-269	169
Summa Nettoomsättning	1 808	9	428	438	-278	1 968

NYCKELTAL ¹⁾

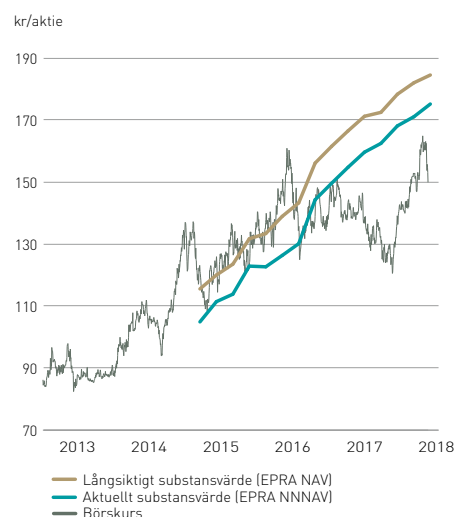
	2018	2017	2018	2017	2017	2017/2018
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	95	94
Överskottsgrad, %	70	70	70	71	69	69
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 167	1 178	1 167	1 178	1 146	1 167
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	1 176	1 145	401	396	1 593	1 597
Antal fastigheter (periodens slut)	53	54	53	54	53	53
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	44,0	42,7	44,0	42,7	42,6	44,0
Belåningsgrad, %	43,8	43,3	43,8	43,3	44,7	43,8
Justerad belåningsgrad, %	43,8	43,3	43,8	43,3	44,1	43,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,2	5,4	4,5	4,2	4,8
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,4	2,0	1,4	2,0	1,7	1,4
Avkastning på eget kapital, %	15,2	17,1	8,6	11,9	15,0	13,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,2	5,7	5,1	5,6	5,5	5,2
Avkastning på totalt kapital, %	7,9	10,2	6,0	7,4	8,7	7,1
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,8	3,2	2,8	3,1	3,1	2,8
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	16,25	16,23	3,18	3,93	19,21	19,22
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	5,56	5,32	1,88	1,87	6,91	7,17
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	6,86	6,31	2,61	2,20	8,15	8,77
Kassaflöde, kr	7,48	6,05	3,36	2,01	8,75	10,18
Eget kapital, kr	148,67	133,79	148,67	133,79	136,79	148,67
Börskurs, kr	161,20	142,00	161,20	142,00	130,30	161,20
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	175,28	159,75	175,28	159,75	162,57	175,28
Medelantal utestående aktier, tusental	132 326	133 221	131 536	133 221	133 221	132 552
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	131 529	133 221	131 529	133 221	133 221	131 529
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	305	286	305	285	295	304

EPRA NYCKELTAL ¹⁾

	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	903	841	1 086
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	6,86	6,31	8,15
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	24 286	22 823	22 992
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	184,62	171,32	172,59
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	23 055	21 282	21 658
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	175,28	159,75	162,57
EPRA Vakansgrad	5%	5%	5%

¹⁾ Se definitioner sida 25-26, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.

EPRA NAV, EPRA NNNAV och börskurs



KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2018 Q3	2018 Q2	2018 Q1	2017 Q4	2017 Q3	2017 Q2	2017 Q1	2016 Q4
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	601	597	601	603	595	624	567	553
Projekt- och entreprenadomsättning	55	59	54	70	33	48	24	35
Nettoomsättning	656	656	656	673	628	671	591	588
Kostnader fastighetsförvaltning	-178	-175	-192	-202	-172	-185	-183	-211
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-66	-65	-55	-82	-40	-66	-18	-35
Bruttoresultat	412	416	408	389	416	421	390	342
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	423	422	409	401	423	439	384	342
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-11	-6	-1	-12	-7	-18	6	-1
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-17	-17	-21	-1	-9	-17	-17
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-6	-11	-4	-5	-3	-3	-4	-5
	-23	-28	-21	-26	-5	-12	-21	-22
Finansiella intäkter och kostnader	-72	-76	-78	-92	-91	-93	-95	-92
Resultat före värdeförändringar	317	312	309	271	320	315	274	228
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	174	717	499	129	332	912	444	1 483
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-1	6	5	-4	-	-	-	-
Derivat, orealiserade värdeförändringar	99	-70	-2	-15	24	77	35	307
Derivat, realiserade värdeförändringar	1	-	-	-5	-	-	-	-
	272	653	502	105	357	989	479	1 790
Resultat före skatt	589	965	811	376	676	1 304	753	2 018
Skatt	-171	151	-193	20	-152	-288	-131	-457
Periodens resultat	418	1 116	618	396	524	1 016	622	1 561
NYCKELTAL ¹⁾²⁾								
	2018 Q3	2018 Q2	2018 Q1	2017 Q4	2017 Q3	2017 Q2	2017 Q1	2016 Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	95	94	94	94	93
Överskottsgrad, %	70	71	68	67	71	70	68	62
Uthyrbar yta, tusental kvm (periodens slut)	1 167	1 139	1 145	1 146	1 178	1 179	1 176	1 124
Investeringar i fastigheter, mkr	401	411	364	426	422	398	351	382
Antal fastigheter (periodens slut)	53	53	53	53	54	54	53	50
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	44,0	43,9	44,0	42,6	42,7	41,9	42,4	43,7
Belåningsgrad, %	43,8	42,4	41,9	44,7	43,3	44,4	43,7	41,9
Justerad belåningsgrad, %	43,8	42,8	42,3	44,1	43,3	44,4	43,7	41,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	5,1	5,0	3,9	4,2	4,4	3,9	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,4	1,6	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2	2,3
Avkastning på eget kapital, %	8,6	23,5	13,3	8,9	11,9	23,8	15,1	40,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,1	5,0	5,3	4,6	5,6	5,7	5,5	4,9
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	9,6	8,3	4,4	7,4	13,8	8,9	23,3
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,8	2,8	2,8	2,7	3,1	3,2	3,0	2,8
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	3,18	8,44	4,64	2,98	3,93	7,63	4,67	11,72
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,88	1,85	1,81	1,59	1,87	1,84	1,60	1,34
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	2,61	2,13	2,10	1,90	2,20	1,89	1,91	1,73
Kassaflöde, kr	3,36	1,75	2,37	2,72	2,01	2,00	2,04	1,85
Eget kapital, kr	148,67	145,46	141,45	136,79	133,79	129,82	126,11	121,42
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	184,62	182,13	178,44	172,59	171,32	166,61	161,61	156,21
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr ³⁾	175,28	171,17	168,22	162,57	159,75	154,86	149,69	144,38
Börskurs, kr	161,20	144,60	123,00	130,30	142,00	140,50	136,40	142,30
Medelantal utestående aktier, tusental	131 536	132 240	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	131 529	131 576	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 292 mkr (309). Rörelseresultatet uppgick till 27 mkr (86). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -31 mkr (158).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

	2018	2017	2017
Belopp i mkr	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12
Hysesintäkter	134	171	214
Förvaltningsintäkter	158	138	225
Nettoomsättning	292	309	439
Fastighetskostnader	-44	-38	-61
Förvaltnings- och administrationskostnader	-205	-170	-269
Avskrivningar	-16	-15	-20
Rörelseresultat	27	86	90
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	450
Ränteintäkter och liknande resultatposter	420	413	557
Räntekostnader och liknande resultatposter	-478	-341	-743
	-58	72	264
Resultat efter finansiella poster	-31	158	354
Bokslutsdispositioner	-1	-7	162
Resultat före skatt	-32	151	516
Aktuell skatt	7	-48	-3
Uppskjuten skatt	-1	181	176
	6	133	172
Periodens resultat	-26	284	688

Räntebärande skulder uppgår till 16 179 mkr (14 824). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 607	1 579	1 525
Finansiella anläggningstillgångar	897	1 005	1 459
Omsättningstillgångar	20 882	19 734	22 157
Summa tillgångar	23 386	22 317	25 141
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 908	7 359	7 764
Obeskattade reserver	61	58	61
Avsättningar	98	104	98
Långfristiga skulder	13 547	13 161	13 571
Kortfristiga skulder	2 772	1 635	3 646
Summa eget kapital och skulder	23 386	22 317	25 141

ÖVRIG INFORMATION

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- 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 ränteadrag 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 1,4 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 september 1 691 000 aktier av serie B. Återköpen har skett i intervallet 132,20-149,20 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. Den underliggande aktien uppgick på balansdagen och under delar av perioden till en aktiekurs som skulle motivera en inlösen av optionerna. Dock har ingen utspädning till följd av nyttjande av optionerna beaktats vid beräkning av resultat per aktie då effekten är immateriell.

DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNINGsutveckling

Den totala försäljningen på våra fyra regionala handelsplatser Sickla, Farsta Centrum, Gränbystaden och Mobilia hade under årets första åtta månader en sammantagen ökning på 0,7 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 19 036 mkr (17 650) och dess verkliga värde till 19 116 mkr (17 716). 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 har ersatt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. 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 Leasing-avtal 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 2018 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.

Avseende tomträttsavtal så kommer Atrium Ljungberg att redovisa en leasingtillgång samt leasingskuld i balansräkningen vid övergången till IFRS 16 per den 1 januari 2019. Leasingtillgången respektive skulden avseende tomträttsavtalen uppgår per 30 september 2018 till 1 221 mkr. Resultaträkningen kommer att påverkas via att tomträttsavgälderna omklassificeras från "Kostnader fastighetsförvaltning" till finansnettot, då tomträttsavgälderna i enlighet med IFRS 16 redovisas som en räntekostnad. Omklassificeringen skulle uppgå till 22 mkr för perioden januari till september 2018.

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.

KAPITALMARKNADSDAG

Den 15 februari 2019 släpper vi bokslutskommuniké 2018. I samband med detta genomför vi en kapitalmarknadsdag där vi bland annat presenterar våra visioner för Slakthusområdet.

BOLAGSSTÄMMA 2019

Bolagsstämman kommer att äga rum onsdagen den 27 mars på SF-bio i Sickla, Nacka.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på stämman ska inkomma med sådant förslag senast 7 februari 2019.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Atrium Ljungberg tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen.

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

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Nacka den 19 oktober 2018

Annica Ånäs, verkställande direktör

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Atrium Ljungberg, org.nr 556175-7047

Till styrelsen i Atrium Ljungberg AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Atrium Ljungberg AB per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den

inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 oktober 2018

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

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

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,4

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

1 167

TOTAL UTHYRBAR YTA, 1 000 KVM

94

UTHYRINGSGRAD, %

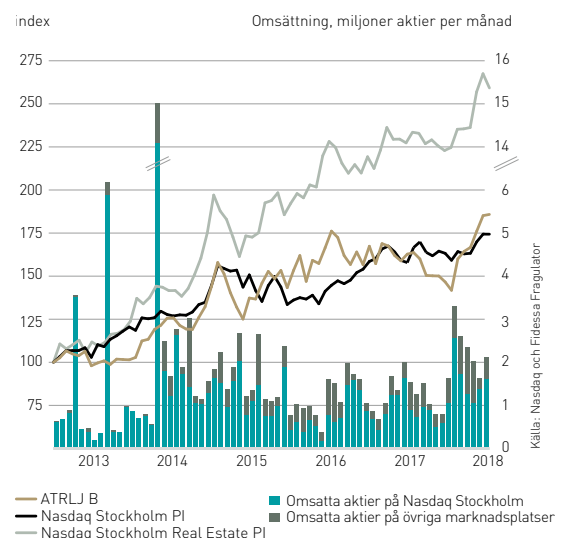
305

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 värddeförändringar, 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 Ägarna.

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

Fördelat ekonomiskt värde, Långgivare

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

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

Fördelat ekonomiskt värde, Medarbetare

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

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

Fördelat ekonomiskt värde, Samhället

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

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

Fördelat ekonomiskt värde, Ägarna

Fördelat ekonomiskt värde, Ägarna utgörs av periodens utbetalda utdelning.

Energiintensitet

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

Gröna hyresavtal, %

Kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager för hyresavtal med grön hyresbilaga i procent av kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager. Grön hyresavtal 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

Bokslutskommuniké 2018	2019-02-15
Kapitalmarknadsdag	2019-02-15
Årsredovisning 2018	mars 2019
Årsstämma	2019-03-27
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