

JANUARI TILL DECEMBER

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2018

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI–31 DECEMBER 2018

- **Nettoomsättningen** ökade till 2 629 mkr (2 563), varav hyresintäkter ökade till 2 412 mkr (2 389). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 2,9 procent.
- **Uthyrningsgraden** uppgick till 95 procent (95), inklusive projektfastigheter.
- **Nettouthyrningen** uppgick till 144 mkr (40) varav 92 mkr (59) avsåg projekt-fastigheter.
- **Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen uppgick till 1 648 mkr (1 647). Överskottsgraden minskade till 68 procent (69).
- **Resultat** före värdeförändringar ökade till 1 214 mkr (1 180).
- **Orealiserade** värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 2 516 mkr (1 817). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -70 mkr (121).
- **Periodens** resultat uppgick till 3 453 mkr (2 559), vilket motsvarar 26,15 kr/aktie (19,21).
- **Investeringar** i egna fastigheter uppgick till 1 758 mkr (1 593).
- **Förvärv** av fastigheter uppgick till 1 727 mkr (2 265).
- **Försäljning** av fastigheter uppgick till 2 662 mkr (868).
- **Styrelsen** föreslår en utdelning om 4,85 kr/aktie (4,50).
- **Prognosen** för 2019 uppgår till 1 200 mkr för resultat före värdeförändringar. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 940 mkr, motsvarande 7,21 kr/aktie.

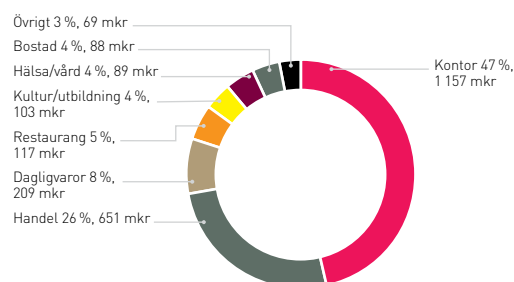
VIKTIGA HÄNDELSE UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Bytesaffär med Folksam fastigheter där vi förvärvade Katarinahuset i Slussen och sålde Blästern 6 i Hagastaden och Roddaren 7 på Kungsholmen.
- Försäljning av Västberga Handel.
- Nacka Tingsrätt med flera flyttade in i Sickla Front II.
- Invigning av den södra delen av gallerian i Gränbystaden med 17 nya butiker, restauranger och biograf.
- Breddad finansiering genom norska kapitalmarknaden och direktfinansiering.
- Lansering av Leveriet, ett nytt koncept för paketutlämning, i Sickla och Mobilia. Med Leveriet integreras e-handeln i de fysiska miljöerna.

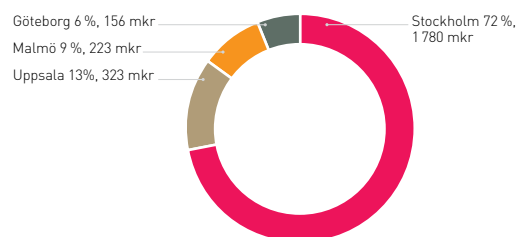
Nyckeltal ¹¹	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Fastighetsvärde, mkr	44 201	40 861	44 201	40 861
Nettoomsättning, mkr	2 629	2 563	661	673
Resultat före värdeförändringar, mkr	1 214	1 180	276	271
Periodens resultat, mkr	3 453	2 559	1 301	396
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	1 758	1 593	583	426
Förvärv av fastigheter, mkr	1 727	2 265	1 560	421
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	1 260	1 166	269	359
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	68	69	64	67
Soliditet, %	45,9	42,6	45,9	42,6
Belåningsgrad, %	41,9	44,7	41,9	44,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,2	4,6	3,9
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,7	1,6	1,7
Resultat per aktie, kr	26,15	19,21	9,93	2,98
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	8,99	8,15	2,06	1,90
Kassaflöde, kr/aktie	9,54	8,75	2,05	2,70
Börskurs, kr/aktie	152,00	130,30	152,00	130,30
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	184,93	162,57	184,93	162,57
Eget kapital, kr/aktie	158,64	136,79	158,64	136,79

¹¹ För definitioner, se sid 25–26

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR

RESULTAT OCH PROGNOSE

Årets resultat är det bästa i Atrium Ljungbergs historia. Under året har vi haft ett högt affärstempo, både i form av genomförda transaktioner och start av flera projekt. Vi har sålt handelsfastigheter och även gjort en större bytesaffär som kommer att skapa en stor resultatutväxling på sikt. Affärerna är långsiktiga och strategiskt riktiga men påverkar naturligtvis resultatet kortsiktigt. 2017 erhöll vi även 45 miljoner i en förlikning i en tvist. Trots detta levererar vi ett något bättre resultat än året innan. Resultatet före värdeförändringar uppgick till 1 214 miljoner kronor. Blickar vi framåt ser 2019 stabilt ut. Riksbanken signalerar ytterligare räntehöjningar till sommaren vilket vi beaktat i vår prognos. Vårt driftnetto kommer att öka men vi gör bedömningen att våra räntekostnader ökar i motsvarande mån, varför vår prognos uppgår till 1 200 miljoner kronor för resultat före värdeförändringar för 2019.

STRATEGISKA AFFÄRER

2018 var ett intensivt år, aldrig tidigare har vi genomfört så många stora affärer. I slutet av april sålde vi Rådhuset i Uppsala och några veckor senare tog vi vårt första steg in i Slakthusområdet i Stockholm genom förvärvet av fastigheten Kylfacket 3 i den sydöstra delen av området.

Vi har också erhållit flera markanvisningar. Vi vann en markanvisningstävling i Östra Hagastaden i Stockholm avseende ett unikt kvarter som kommer att bli stadens norra port. Jag är mycket glad över att Atrium Ljungberg får möjlighet att fortsätta bidra till utvecklingen av Hagastaden där vi redan idag har ett stort engagemang genom vårt befintliga fastighetsinnehav och vårt projekt Life City.

I mitten av juni tecknade vi ytterligare ett markanvisningsavtal avseende den så kallade Mälarterrassen i Slussen i Stockholm. Här vill vi tillsammans med staden skapa en levande mötesplats med fokus på mat och kultur som stärker och utvecklar hela området.

Under hösten fortsatte vi att växa i Slussen då vi förvärvade Katarinhuset i en bytesaffär. Vi övertog även en byggrätt direkt framför fastigheten. I samband med affären sålde vi två fastigheter, en i Hagastaden och en på Kungsholmen i Stockholm. Katarinhuset är en fantastisk fastighet med stark förankring i Stockholm och MED stor potential.

Året avslutades med att vi sålde Västberga Handel i Stockholm. I och med detta har vi nu avyttrat den handel som inte passar in i vår stadsutvecklingsstrategi. Kvar har vi endast lägen med stark position i kommuner med en god tillväxt, vilket borgar för att våra handelsplatser har bättre förutsättningar än många andra.

SLAKTHUSOMRÅDET

Under 2018 genomförde vi vår största affär någonsin i och med avtalet med Stockholms stad i Slakthusområdet, precis söder om Stockholms city. Området står inför en enorm utveckling som beräknas pågå fram till år 2030. Det här är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt i modern tid och vår vision, som vi delar med staden, är att Slakthusområdet ska bli Stockholms självklara mötesplats för kontor, boende, mat, kultur och upplevelser. En ny dynamisk stadsdel som blir Stockholms motsvarighet till Londons Kings Cross.



2018 var ett intensivt år, aldrig tidigare har vi genomfört så många stora affärer. Resultatet var det bästa i Atrium Ljungbergs historia.



Avtalet innebär att vi förvärvar såväl befintliga fastigheter som markanvisningar. Den totala investeringen uppskattas till cirka åtta miljarder kronor. Affären blir slutligen klar i maj efter nämndbeslut och beslut i kommunfullmäktige.

STARK PROJEKTPORTFÖLJ

Vi har en stor projektportfölj som möjliggör fortsatt god tillväxt. I skrivande stund har vi en projektportfölj som möjliggör framtida investeringar om 17 miljarder kronor, framför allt koncentrerade till Uppsala, Sickla och Hagastaden i Stockholm. Till dessa 17 miljarder kronor tillkommer projektutvecklingen i Slakthusområdet.

I slutet av september tecknade vi ett hyresavtal med Academic Work som väljer att samla stora delar av sin verksamhet i nya Life City i Hagastaden, Stockholm. Hyresavtalet är till hyresvärde det största i Atrium Ljungbergs historia och omfattar drygt 17 000 kvadratmeter kontor. I och med detta tog vi beslut om projektet som omfattar 32 000 kvadratmeter ljus BTA, en investering om cirka 1,9 miljarder kronor, inklusive tidigare markförvärv, och ett hyresvärde om cirka 107 miljoner kronor plus tillägg.

I Sickla pågår utvecklingen mot tät och blandad stad. I början av hösten togs första spadtaget till det nya hotellet Tapetfabriken som Nordic Choice Hotels kommer att driva genom sin kedja Clarion Collection. Intill Tapetfabriken byggs även Curanten, ett hus för vård och hälsa och lite längre bort är grundarbetet för det första bostadskvarteret på Nobelberget, som säljstartade i september, igång. År 2026 är tunnelbaneutbyggnaden till Sickla klar och i juni i år presenterades ett förslag på ett 23 våningar högt stationshus som förutom tunnelbaneuppgång kommer att inrymma hotell och kontor.

Efter flera års byggande invigdes den södra delen av Gränbystaden i Uppsala. Gallerian fick genom detta ett större och bredare utbud med 17 nya butiker, restauranger, kontor och ett starkt tillskott av upplevelser genom Nordisk films första 4DX-biograf i Sverige. Vi har även adderat 200 hyreslägenheter till platsen samt ett garage med 280 parkeringsplatser.

I december beslutade vi även att starta projektet Bas Barkarby efter att miljödomen vunnit

laga kraft. Projektet omfattar totalt 50 000 kvadratmeter och Järfälla kommun kommer att bli hyresgäst genom att de hyr 11 000 kvadratmeter för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet.

FINANSIELLA MÅL

Det var länge sedan vi uppdaterade våra finansiella mål. Fokus ska fortsatt vara lönsamhet och tillväxt samt ekonomisk stabilitet. Med den fantastiska projektportfölj vi har idag är det dags att höja investeringsmålet för vår projektutveckling från 1 mdkr till 2 mdkr per år. Vi växlar ut vårt soliditetsmål till förmån för ett belåningsgradsmål om maximalt 45 procent över tid eftersom vår fina externa rating även framgent kommer stå i fokus.

Slutligen lämnar vi vårt driftnettotillskottsmål och inför ett avkastningsmål på eget kapital om tio procent per år. Dessa mål är alla långsiktigt relevanta.

FRAMTIDSUTSIKTER

Sverige har haft en stark konjunktur under många år. Mycket tyder på att vi nu passerat toppen av konjunkturen. Tillväxten mattas av i Sverige. Det är svårt att sia om hur de närmaste åren kommer se ut men många talar om en mjuklandning.

Atrium Ljungberg har goda förutsättningar även framgent. Vi finns i Sveriges fyra storstäder och vi har en stor projektportfölj som borgar för tillväxt. Framförallt är det bristen på attraktiva kontor i centrala lägen som gör att det kommer finnas en fortsatt stor efterfrågan. Utmaningen finns på handelssidan där e-handels utveckling står för all tillväxt. Vi arbetar aktivt med att våra platser ska innehålla ett attraktivt och relevant innehåll. Och i vår stadsutvecklingsstrategi är handel, service och restauranger avgörande för att skapa attraktiva platser där människor vill vara. För vi är inte nöjda förrän "alla vill leva i vår stad".

Tack alla kunder, medarbetare och samarbetspartners för ett fantastiskt 2018!

Annica Ånäs, verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2018 1/1–31/12	2017 1/1–31/12	2018 1/10–31/12	2017 1/10–31/12
Hysesintäkter	2 412	2 389	613	603
Projekt- och entreprenadomsättning	217	174	48	70
Nettoomsättning	2 629	2 563	661	673
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	–186	–186	–48	–49
Övriga driftkostnader	–173	–157	–55	–37
Förvaltningskostnader	–157	–153	–48	–51
Reparationer	–58	–58	–17	–22
Fastighetsskatt	–150	–142	–41	–36
Tomträttsavgälder	–27	–35	–5	–5
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–12	–11	–3	–3
	–764	–742	–218	–202
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	–246	–206	–60	–82
Bruttoresultat	1 619	1 616	383	389
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 648	1 647	395	401
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	–29	–31	–12	–12
Central administration fastighetsförvaltning	–73	–48	–21	–21
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	–30	–16	–10	–5
	–103	–64	–31	–26
Finansiella intäkter	1	1	0	0
Finansiella kostnader	–303	–372	–76	–92
	–302	–372	–76	–92
Resultat före värdeförändringar	1 214	1 180	276	271
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	2 516	1 817	1 125	129
Fastigheter, realiserade	121	–4	112	–4
Derivat, orealiserade	–70	121	–97	–15
Derivat, realiserade	1	–5	0	–5
	2 568	1 930	1 140	105
Resultat före skatt	3 781	3 110	1 417	376
Aktuell skatt	–35	–9	–4	40
Uppskjuten skatt	–294	–542	–111	–20
	–329	–551	–115	20
Periodens resultat	3 453	2 559	1 301	396
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Kassaflödessäkringar	16	18	4	4
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	–3	–4	–1	–1
Summa övrigt totalresultat	13	14	3	3
Summa totalresultat för perioden	3 466	2 573	1 305	400
Resultat per aktie, kr	26,15	19,21	9,93	2,98

RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2018

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 2 629 mkr (2 563), varav hyresintäkter utgjorde 2 412 mkr (2 389). Hyresintäkterna ökade med 2,9 procent i jämförbart bestånd i jämförelse med samma period föregående år.

Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 5 mkr (13). Föregående år erhöles 45 mkr i förlikning för en hyrestvist, varav 40 mkr ökade hyresintäkterna.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2018 1/1-31/12	2017 1/1-31/12	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 025	1 969	2,9
Engångsersättningar	5	53	
Projektfastigheter	140	90	
Förvärvade fastigheter	116	67	
Sålda fastigheter	126	211	
Hyresintäkter	2 412	2 389	1,0

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 36 085 mkr exklusive byggrätter, motsvarande 81 procent av fastighetsportföljens totala värde.

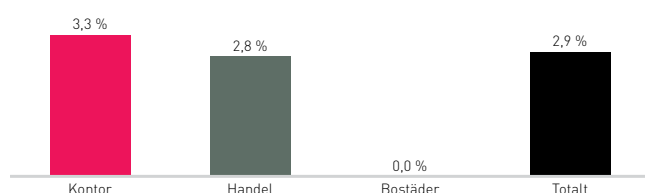
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -764 mkr (-742). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 2,8 procent i jämförelse med samma period föregående år. Ökningen i fastighetskostnaderna förklaras främst av ökade driftkostnader på grund av volymökning vid färdigställande av utbyggnader, inflyttning i projektfastigheter, försiktiga kostnadsberäkningar i förvärvade fastigheter samt operativa kostnadsökningar. Kvartal 4 år 2017 påverkades positivt av lägre befarade kundförluster.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	2018 1/1-31/12	2017 1/1-31/12	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-631	-613	2,8
Projektfastigheter	-56	-42	
Förvärvade fastigheter	-45	-24	
Sålda fastigheter	-33	-62	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-764	-742	2,9

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 1 648 mkr (1 647). Föregående års driftöverskott påverkades positivt av en förlikning för en hyrestvist med 40 mkr. Under året har försäljning av fastigheter varit större än tillskottet från förvärvade fastigheter vilket har påverkat driftöverskottet negativt. Överskottsgraden minskade till 68 procent (69), också det kopplat till frånträde av fastigheter med relativt sett högre bruttomarginal. För jämförbart bestånd har bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen ökat med 2,9 procent i jämförelse med samma period föregående år. Ökningen beror främst på nyuthyrningar och omförhandlingar, dock har avflyttningar under året påverkat hyresintäkterna, främst i kvartal 4. Ändrade principer för reservering av osäkra kundfordringar enligt IFRS 9 finansiella instrument har minskat kostnaderna för befarade kundförluster.

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

Försäljning av fastigheter har påverkat driftöverskottet och främst av försäljningen av Söderby Huvudgård 2:43 som frånträddes 1 februari 2018.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -29 mkr (-31). 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 386 mkr (518), vilket motsvarar 65 procent (81) av den totala omsättningen. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 32 mkr (32).

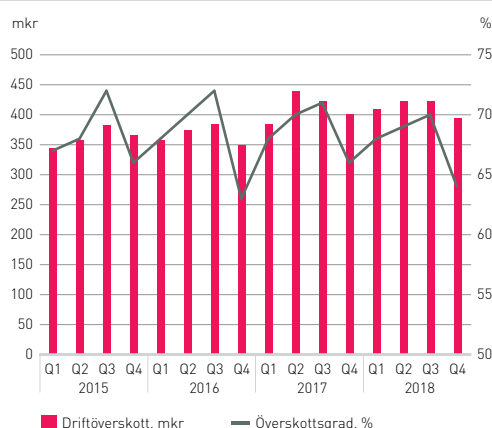
SÄSONGSEFFEKTER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för året uppgick till -103 mkr (-64). 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.

Driftöverskott och överskottsgrad



FORTS. RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2018

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -302 mkr (-372) trots högre räntebärande skulder. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,6 procent (1,7). Se vidare avsnittet om finansiering på sidan 13.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 2 516 mkr (1 817) och förklaras främst av ökade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -70 mkr (121) till följd av lägre marknadsräntor.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -35 mkr (-9). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år. Uppskjuten skatt uppgick till -294 mkr (-542) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar av fastigheter, försäljningar av fastigheter och derivat samt effekt av sänkt skattesats från 22,0 till 20,6 procent.

Riksdagen 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 10 mkr (29) och utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 16 180 mkr (15 980).

SKATTEBERÄKNING 2018-12-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	3 781	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-467	467
investeringar	-307	307
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-2 516	2 516
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-121	121
värdeförändringar derivat, orealiserade	70	-70
värdeförändring derivat, realiserade	-191	191
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-16	16
koncernmässig internvinst	18	-18
Övriga skattemässiga justeringar	-62	135
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	190	3 664
Förändring av underskottsavdrag	-29	18
Skattepliktigt resultat	161	3 682
Därav 22 % aktuell / 20,6 % uppskjuten skatt	-35	-759
Återföring uppskjuten skatt sålda fastigheter		147
Effekt av ändrad skattesats		318
Redovisad skattekostnad	-35	-294

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 1 214 mkr (1 180).

Periodens resultat uppgick till 3 453 mkr (2 559), vilket motsvarar 26,15 kr/aktie (19,21).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under året till 144 mkr (40) varav 92 mkr (59) avsåg projektfastigheter. En stor del av nettouthyrningen utgörs av nya hyresavtal med Convendum i Glashuset vid Slussen och 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 2019-01-01 till 2 483 mkr (2 357) och hyresvärdet till 2 637 mkr (2 494). Det ger en uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 95 procent (95) och exklusive projektfastigheter om 95 procent (95). EPRA Vakansgrad är därmed 5 procent (5).

Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2019-01-01 till 4,0 år (3,6).

PROGNOS 2019

Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 200 mkr att jämföras med 1 214 mkr för 2018. Riksbanken har signalerat ytterligare räntehöjningar till sommaren 2019, vilket vi beaktat i vår prognos. Driftnettot för verksamheten kommer att öka men vi gör bedömningen att räntekostnaderna kommer öka i motsvarande mån. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 940 mkr vilket motsvarar 7,21 kr/aktie. Värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar, förutom det initiala förvärvet i Slakthusområdet, har inte beaktats i prognosen.

1) Beräknat på 130 459 736 aktier vilket motsvarar det antalet utestående aktier vid årsskiftet, före utspädning. Läs mer om Återköp av aktier och Antal utestående aktier på sida 20.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2019-01-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 158	2 678	95
Handel	945	3 789	95
Övrigt	226	1 933	94
Bostad	86	1 432	100
Garage/parkering	54	-	93
Affärsområde Fastighet	2 470	2 812	95
Projektfastigheter	167		85
Mark och byggrätter	-		-
Totalt	2 637		95

Lokaltyp	2018-01-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 102	2 580	95
Handel	928	3 495	95
Övrigt	215	1 860	95
Bostad	79	1 385	100
Garage/parkering	51	-	92
Affärsområde Fastighet	2 375	2 686	95
Projektfastigheter	119		81
Mark och byggrätter	-		-
Totalt	2 494		95

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2018-12-31	2017-12-31	2018-09-30	2017-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	43 310	39 991	42 584	40 735
Goodwill	225	240	240	263
Övriga anläggningstillgångar	45	45	47	39
Summa anläggningstillgångar	43 579	40 276	42 871	41 037
Exploateringsfastigheter	891	870	883	–
Omsättningstillgångar	323	1 272	303	578
Likvida medel	335	344	368	109
Summa omsättningstillgångar	1 549	2 487	1 554	687
Summa tillgångar	45 128	42 763	44 426	41 724
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	20 696	18 223	19 554	17 823
Uppskjuten skatteskuld	4 598	4 531	4 719	4 513
Långfristiga räntebärande skulder	18 506	16 415	15 745	15 965
Derivat	349	484	253	759
Övriga långfristiga skulder	202	73	82	65
Summa långfristiga skulder	23 655	21 503	20 799	21 302
Kortfristiga räntebärande skulder	0	1 832	3 291	1 682
Övriga kortfristiga skulder	777	1 205	783	917
Summa kortfristiga skulder	777	3 037	4 073	2 599
Summa eget kapital och skulder	45 128	42 763	44 426	41 724

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				2 559		2 559
Övrigt totalresultat			14			14
Utdelning, 3,95 / aktie				–526		–526
Utgående balans per 31 december 2017	333	3 960	–39	13 970		18 223
Periodens resultat				3 453		3 453
Övrigt totalresultat			13			13
Förvärv av egna aktier					–396	–396
Erhållna optionspremier				1		1
Utdelning, 4,50 / aktie				–599		–599
Utgående balans per 30 december 2018	333	3 960	–26	16 825	–396	20 696

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 2 761 000 (–) aktier av serie B. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 459 736 (2017-12-31, 133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2018-01-01–2018-12-31 till 132 018 709 (133 220 736).

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSMARKNADEN

Transaktionsvolymen uppgick under året till 159 miljarder kronor vilket kan jämföras med fjolårets volym om 147 miljarder kronor. Sett till omsättning utgjorde bostadsfastigheter det största segmentet med en omsättningsvolym om cirka 51 miljarder kronor. Kontorsfastigheter var det näst största segmentet med en total transaktionsvolym om 32 miljarder kronor och en marknadsandel om 21 procent. Intresset för att investera i lager och logistikfastigheter har ökat under de senaste åren och segmentet svarade för den tredje största omsättningen med en marknadsandel om 11 procent. Handelsfastigheter utgjorde 14 miljarder kronor med en marknadsandel om 9 procent, intresset för handelsfastigheter är stort där prisskillnaden mellan bra och sämre lägen har ökat.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 51 fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Vårt bestånd, med framför allt kontors- och handelsfastigheter, har en uthyrbar area om totalt 1 129 000 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 köpeskillning om 432 mkr.

I oktober förvärvades Tranbodarne 11 i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 1 530 mkr. Samtidigt avyttras fastigheterna Blästern 6 och Roddaren 7 i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 2 175 mkr. Tillträde och frånträden skedde i november.

I december avyttrades Arbetesstolen 3 i Stockholm. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 437 mkr.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under året externvärderat 62 procent av fastighetsbeståndet varav 25 procent under det fjärde kvartalet. Resterande del har

internvärderats och extern värderare har kvalitetssäkrat antaganden om marknadshyror, driftskostnader, vakanser och avkastningskrav.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA för fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft inom närtid. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 2 516 mkr (1 817) och förklaras främst av ökade driftnetton och till en mindre del av marknadens sänkta avkastningskrav.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	2018 1/1–31/12	2017 1/1–31/12
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde vid periodens början	39 991	36 054
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	1 727	2 265
Försäljning	-2 662	-868
Investeringar i egna fastigheter	1 738	1 593
Orealiserade värdeförändringar	2 516	1 817
Omklassificering till Exploateringsfastigheter	-	-870
Verkligt värde vid periodens slut	43 310	39 991
Exploateringsfastigheter		
Vid periodens början	870	-
Omklassificering från Förvaltningsfastigheter	-	870
Investeringar	21	-
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	891	870
Fastighetsbestånd totalt	44 201	40 861

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2018-12-31	2017-12-31
Förändrade avkastningskrav	487	947
Förändrade driftnetton m.m.	2 029	865
Byggrätter	-	5
Summa	2 516	1 817

Fastighetsbeståndet

	2018-12-31		
Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	654	22 517	43 893
Handelsfastigheter	321	14 297	51 672
Bostadsfastigheter	81	1 768	25 502
Summa	1 055	38 582	44 914
Projektfastigheter	68	3 851	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	-	877	
Summa Förvaltningsfastigheter	1 123	43 310	
Exploateringsfastigheter	6	891	
Summa Fastigheter	1 129	44 201	

¹⁾ Kvm exklusive garage.

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

	2017-12-31		
Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	637	20 425	40 281
Handelsfastigheter	356	14 400	49 098
Bostadsfastigheter	76	1 412	23 882
Summa	1 069	36 237	42 162
Projektfastigheter	77	3 070	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	-	684	
Summa Förvaltningsfastigheter	1 146	39 991	
Exploateringsfastigheter	-	870	
Summa Fastigheter	1 146	40 861	

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

Direktavkastningskrav per lokaltyp

%	Intervall	2018-12-31	2017-12-31
		Snitt	Snitt
Kontor	3,6–6,3	4,5	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	4,6	4,7

Direktavkastningskrav per region

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

BESLUTADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under 2018 uppgick investeringar i egna fastigheter till 1 758 mkr (1 593), varav 1 216 mkr (922) i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Sickla Front II, Gränbystaden, Mobilia torghuset samt Curanten i Sickla. Övriga investeringar avser huvudsakligen hyresgäst Anpassningar i fastigheter i Sickla, Slussen och Liljeholmen.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 31 december till cirka 3 770 mkr.

Färdigställda projekt under 2018 är Sickla Front II, Norra Gränbystaden, Gränby Entré hus 2, Gränbystaden södra entrén samt Gränbystaden södra garaget.

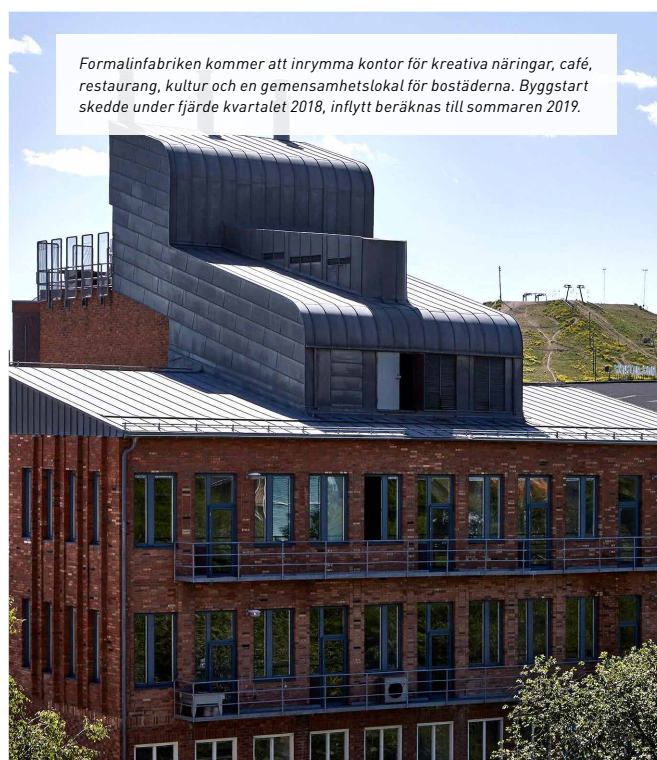
SICKLA – NACKA

Sickla Front II – Projektet Sickla Front II, bestående av två kontorsbyggnader om totalt 25 300 kvm uthyrbar area och 14 000 kvm BTA parkeringsarea är nu färdigställt. 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 är inflyttade. Bland övriga hyresgäster återfinns Yamaha Motor Europe, IT-säkerhetsföretaget SecMaker samt företaget Vroom som är verksamma inom den svenska fordonsmarknaden.

Curanten – Grundläggningen är nu klar och montage av stommen pågår. I Curanten planerar vi för en vård- och hälsodestination 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. Inflyttning beräknas ske under slutet av 2020.

Sickla Tapetfabriken – En om- och tillbyggnation pågår av en äldre fabriksfastighet i Sickla, den så kallade Tapetfabriken. Sprängningsarbetet på platsen är i det närmaste klart och arbete med grundläggningen har påbörjats. 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 lobbyyta som innehåller restaurang, evenemangsytor och konferenslokaler. 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.



FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

Formalinfabriken är en äldre industribyggnad på Nobelberget som tidigare har använts som laboratorium och kontor. Byggnaden omfattar ca 2 000 kvm i fyra våningar.

Från förvärvet fram till idag har Atrium Ljungberg arbetat med att skapa en kulturhubb på Nobelberget. Det framtida Nobelberget och Formalinfabriken kommer att kunna inrymma delar av detta kompletterat med kontor, café och restaurang. I Formalinfabriken planeras även för en gemensamhetslokal för bostäderna där middag, möten eller företagseveny kan genomföras.

Byggstart skedde under fjärde kvartalet 2018 med en planerad inflyttning till sommaren 2019. Invändiga rivningsarbeten är nu klara och installationsarbeten pågår.

HAGASTADEN – STOCKHOLM

Life City – Mitt i det framväxande life science-klustret kommer vi skapa Life City, ett nytt centrum för affärsutveckling och service kopplat till vård och forskning. Här kommer vi samla verksamheter som stöttar klusterbyggande inom life science.

I september 2018 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 ljus BTA och en investering om 1,9 miljarder kronor inklusive markförvärv. Fastighetsbildningen och tillträdet skedde under september 2018 och byggstart förväntas kunna ske tidigast andra kvartalet 2019, förutsatt bygglov under första kvartalet 2019. Inflyttning beräknas ske våren 2022.

BAS BARKARBY – JÄRFÄLLA

Bas Barkarby – 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, multi-

hall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2018.

Beslut om första etappen av Bas Barkarby har tagits då ett miljöstillstånd erhöles och vann laga kraft hos Mark- och miljödomstolen i slutet av december 2018. Inflyttning beräknas ske under hösten 2021.

GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

Norra Gränbystaden – I norra Gränbystaden står den senaste byggnaden helt färdig och fullt uthyrd till Jula, Rusta, Jysk och DollarStore. Det innebär att området till sin helhet nu omfattar närmare 45 000 kvm BTA.

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, med 71 hyreslägenheter, är inflyttat sedan hösten 2018. Hus 3 omfattar 66 hyreslägenheter, kontor, och lokaler där bland annat flertalet restauranger och caféer kommer att öppna under 2019. Lägenheterna är förmedlade via Uppsala bostadsförmedling. Samtliga bostäder och kontorsytor i de två första husen är uthyrda, så även merparten av lokalerna i gatuplan.

Gränbystaden, södra garaget – Parkeringsgaraget med närmare 280 parkeringsplatser är färdigbyggt och öppnade i samband med invigningen av den södra utbyggnaden.

Gränbystaden, södra entrén – den 22 november 2018 öppnade portarna till den södra utbyggnaden av gallerian med ett breddat utbud och närmare 20 hyresgäster. Utbyggnaden innehåller ytor för handel, nöje, restauranger och kontor. Bland de största hyresgästerna märks restaurangkedjan O'Learys och biografen Nordisk Film som öppnat sin första enhet i Sverige.

MOBILIA – MALMÖ

Mobilia torghuset – Arbetet med en ny- och tillbyggnad om cirka 13 500 kvm uthyrbar area pågår. Grundläggningsarbetet är klart, stomresning pågår under våren och färdigställs efter sommaren 2019. 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 en galleria med butiker och restauranger. Under 2018 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, Sushi Yama, Espresso House samt den norska restaurangkedjan Egon. Parallellt fortsätter arbetet med att utveckla nya, moderna kontorsytor i de övre våningsplanerna i fastigheten som är färdiga för inflyttning i början av 2020.

Uppsala kommun har under 2018 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. Vår ambition är att Forumkvarteret ska bli ett urbant innerstadskvarter med ett starkt utbud av handel, restauranger och caféer kombinerat med attraktiva kontorsmiljöer.



FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med nya projekt och större ombyggnationer möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 17 miljarder kronor, inklusive eventuella markförvärv vid markanvisningar. Ytmässigt omfattas projektportföljen av till hälften kontor och till hälften bostäder, handel, utbildning och hotell. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Sickla och Gränby staden står för cirka 60 procent. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplanarbetet. Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt. Förutom ovanstående har vi en avsiktsförklaring med Stockholms stad avseende förvärv av såväl befintliga fastigheter som markanvisningar i Slakthusområdet, Stockholm.

Nedan beskrivs de projekt som vi räknar med att starta under 2019–2020. Vissa projekt ryms inom gällande detaljplan och andra är beroende av nya detaljplaner.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2019–2020

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.

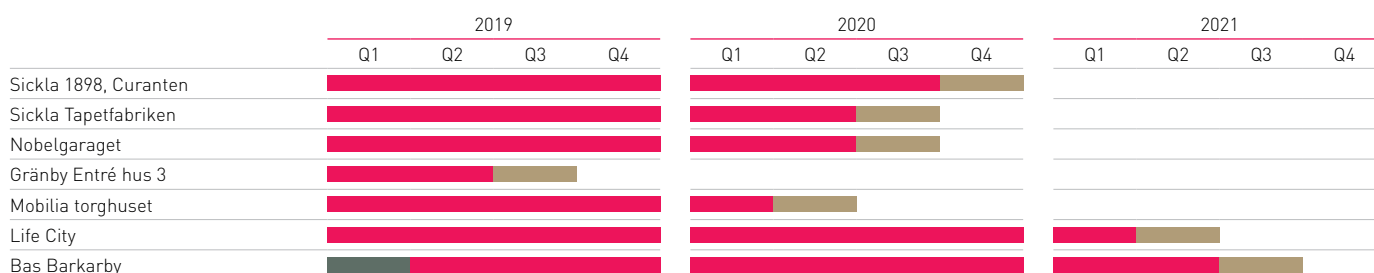
Detaljplanen för 500 bostäder på Nobelberget vann laga kraft under maj 2018 och säljstart för det första bostadskvarteret har ägt rum och försäljning pågår. Byggstart planeras under andra kvartalet 2019 med inflyttning under 2020. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras successivt i en takt beroende på marknadens efterfrågan. På Nobelberget vill vi skapa en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler och kulturverksamheter.

Detaljplanarbeten 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 arkitektuppdrag genomförts. Kanozi arkitekter valdes ut med sin idé om en 23 våningar hög byggnad om cirka 21 000 kvm BTA. Målsättningen är att skapa

BESLUTADE PROJEKT, NY- OCH TILLBYGGNADER

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande



BESLUTADE PROJEKT

Projekt, fastighet, kommun	Uthyrbar area, kvm				Total inves- tering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Färdigställs	Verkligt värde, mkr	Hyres- värde, mkr ²⁾	Uthyr- nings- grad, %	Miljö- certifiering
	Handel	Kontor	Bostäder	Parkering, BTA							
Ny- och tillbyggnader											
Sickla Front II, Sicklaön 346:1, Nacka		25 300		14 000	810	90	2018		66	58	Breeam
Sickla 1898, Curanten, Sicklaön 83:22, Nacka	3 600	8 100			530	410	2020		39	E/T ³⁾	Breeam
Sickla Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka	7 200	2 600		4 600	390	290	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				580	10	2014–2018 ⁴⁾		51	97	Breeam
Gränby Entré hus 2, Gränby 21:5, Uppsala	900	1 300	3 300		230	20	2018		15	96 ⁵⁾	Miljöbyggnad
Gränby Entré hus 3, Gränby 21:5, Uppsala	1 200	1 300	3 400		240	100	2019		15	41 ⁶⁾	Miljöbyggnad
Gränbystaden, södra garaget, Gränby 21:4, Uppsala				11 500	200	10	2018				Breeam In-Use
Gränbystaden, södra entrén, Gränby 21:4, Uppsala	9 800				360	60	2018		31	86	Breeam In-Use
Mobilia torghuset, Bohus 8, Malmö	9 400		3 800		540	410	2020		37	34 ⁷⁾	Breeam/ Miljöbyggnad
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500		4 400	1 870	1 350	2021		107	E/T ³⁾	Breeam
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		24 400			830	780	2021		E/T ³⁾	E/T ³⁾	Breeam
Ombyggnader											
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2, Uppsala	6 200	7 400	1 400	1 300	360	140	2020		49	82	Breeam In-Use
Formalinfabriken, Sicklaön 83:33, Nacka		2 000			50	40	2019		4		Breeam In-Use
Summa beslutade projekt	70 500	99 900	11 900	39 300	7 050	3 770		3 851 ⁸⁾			

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 affärssuppgörelse 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 93 %. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 100 %.

⁶⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 30 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

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

⁸⁾ Fördelat på 3 144 mkr för ny- och tillbyggnader och 707 mkr för ombyggnader.

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

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 Svindersviksskolan 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 utreder vi förutsättningarna för att starta ett detaljplaneärende gällande en utbyggnad av galleriaområdets norra och västra del med utrymme för handel, parkering och bostäder. I norra Gränbystaden finns möjlighet att utveckla cirka 5 000 kvm BTA för handel och kontor.

I anslutning till Gränbystaden galleria erhöll vi i början av 2017 en markanvisning med en byggrätt om potentiellt 40 000 kvm BTA. Ett detaljplaneärende pågår och beräknas vara färdigt under 2020.

I kvarteret BAS Barkarby i Järfälla, som omfattar totalt cirka 50 000 kvm BTA, har vi fattat beslut om att starta den första etappen om cirka 30 000 kvm BTA. Denna beräknas stå klar 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 tecknade i augusti 2018 en avsiktsförklaring med Stockholms stad om att både förvärva befintliga fastigheter samt erhålla markanvisningar i Slakthusområdet precis söder om Stockholms city.

Förvärv av befintliga fastigheter görs vid två tillfällen, där tillträde för 51 000 kvadratmeter uthyrbar area beräknas ske i juni 2019 och en option på 32 000 kvadratmeter uthyrbar area efter att en ny detaljplan vunnit laga kraft, dock senast 31 december 2021. Dessutom innefattar affären optioner, där Atrium Ljungberg ges möjlighet att avropa markanvisningar om cirka 100 000 kvadratmeter BTA. Förvärven och utvecklade markanvisningar uppgår totalt till cirka 200 000 kvadratmeter BTA för kontor och bostäder kompletterat med kultur, handel/restaurang, hotell, utbildning med mera. Total investering uppgår till cirka 8 miljarder kronor under perioden 2019–2030.

Det initiala förvärvet omfattar 51 000 kvadratmeter uthyrbar area och ett hyresvärde om 73 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår idag till 95%. De fastigheter som ingår i förvärvet är bland annat de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i den norra delen av Slakthusområdet. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 120 miljoner kronor. Affären sker genom ett bolagsförvärv.

Avtalet kräver beslut i exploateringsnämnden och fastighetsnämnden i Stockholms stad samt i styrelsen för S:t Erik Markutveckling som samtliga planeras fattas under februari 2019. Förvärvet är även villkorat av godkännande i kommunfullmäktige, planerat i maj 2019. Tillträde till fastigheterna planeras till juni 2019.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT			Projektyta, kvm BTA		
Område	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	Inv, mkr ^{2) 4)}
Barkarby	Järfälla	Bostäder	9 000		
Barkarby	Järfälla	Kontor	10 000		
City	Stockholm	Hotell	8 000		
Lindholmen	Göteborg	Kontor		6 000	
Hagastaden	Stockholm	Kontor		16 000	
Hagastaden	Stockholm	Handel	1 000		
Mobilia	Malmö	Handel	16 000		
Malmö	Malmö	Kontor	6 000		
Sickla	Nacka	Utbildning		9 000	
Sickla	Nacka	Bostäder	28 000	99 000	
Sickla	Nacka	Kontor	1 000	22 000	
Sickla	Nacka	Handel	5 000		
Sundbyberg	Sundbyberg	Kontor		39 000	
Södermalm	Stockholm	Kontor	69 000		
Södermalm	Stockholm	Handel	1 000		
Uppsala	Uppsala	Bostäder	22 000	35 000	
Uppsala	Uppsala	Kontor	2 000	43 000	
Uppsala	Uppsala	Handel	5 000	18 000	
Summa³⁾			184 000⁴⁾	288 000⁴⁾	17 000
AVTAL MED STOCKHOLM STAD ⁵⁾					
Slakthusområdet	Stockholm	Kontor		77 000	
	Stockholm	Bostäder		44 000	
	Stockholm	Handel		28 000	
	Stockholm	Kultur		11 000	
	Stockholm	Utbildning		7 000	
Total				167 000	7 000⁴⁾

¹⁾ Bedömd lokalanvändning kan komma att ändras och innehålla andra inslag.
²⁾ Investeringsvolymen inkluderar eventuella framtida markförvärv.
³⁾ Varav ombyggnad 110 000 kvm.
⁴⁾ Totalen avser 111 000 kvm BTA markanvisningar.
⁵⁾ Villkorat av nämndbeslut och beslut i kommunfullmäktige.
⁶⁾ Avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande byggrätter.

FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Konjunkturen i omvärlden är fortsatt stark men året präglades av förhöjd osäkerhet och volatilitet. Mycket talar för att högkonjunkturen nådde sin topp under året och BNP-tillväxten kan förväntas vara lägre framöver. Svensk ekonomi visade fortsatt hög tillväxt men dämpades under andra halvåret. Dämpningen på bostadsmarknaden med minskat bostadsbyggande minskade den inhemska tillväxten. Med en inflationstakt nära inflationsmålet så höjde Riksbanken reporäntan i december till -0,25 procent. Konjunkturinstitutet bedömde i december BNP-tillväxten till 2,2 procent för 2018 men bedömer att den ska minska till 1,3 procent 2019.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader uppgick vid årsskiftet till -0,13 procent jämfört med -0,46 procent i början av året. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årsskiftet till 1,13 procent jämfört med 1,20 procent vid årets början.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom kapitalmarknaden, nordiska banker och genom direktfinansiering. Vid periodens slut stod bankfinansiering för 44 procent (50) av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 506 mkr (18 247). Under fjärde kvartalet minskade de räntebärande skulderna med 530 mkr främst kopplat till fastighetsförsäljningar. Minskningen av skulden har främst skett genom minskad utestående volym företagscertifikat.

Under året genomförde Atrium Ljungberg sju svenska obligationsemissioner med total volym om 2 200 mkr samt en obligation i norska kronor på 500 miljoner norska kronor. Volymen utestående obligationer under MTN-programmet ökade under året från 5 700 mkr till 7 614 mkr.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 1,6 procent (1,7). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,6 procent (1,7). Sänkningen berodde främst på omstrukturering av derivat och lägre kreditmarginaler. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,1 år (4,4) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,6 år (3,5). Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 5,0 ggr (4,2).

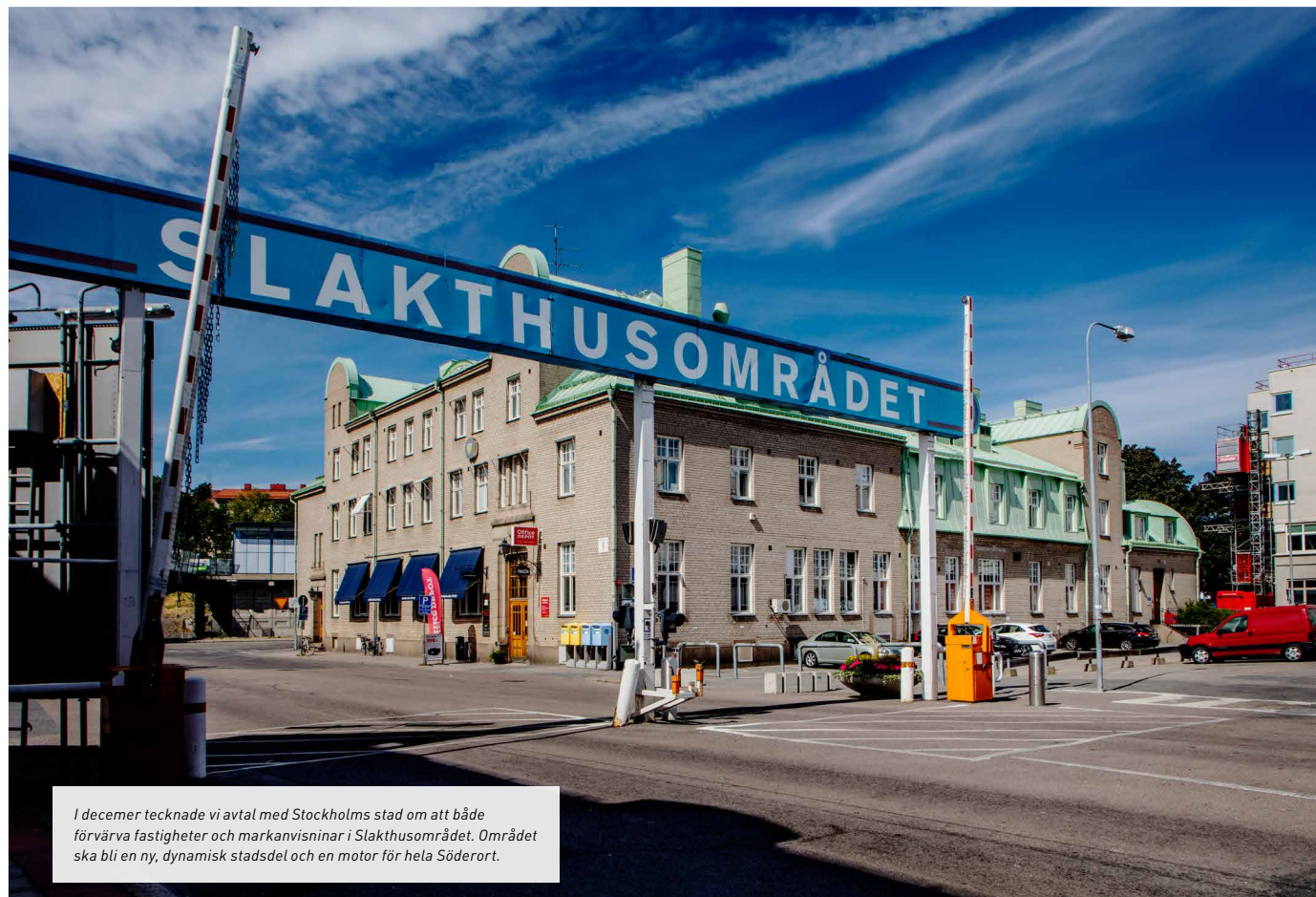
Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 2 860 mkr (1 365). Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr (300).

BREDDAD FINANSIERINGSBAS

Under fjärde kvartalet breddades finansieringsbasen genom en första obligationsemission på den norska kapitalmarknaden samt en direktfinansiering med Allianz Real Estate och Brunswick Real Estate om drygt två miljarder kronor med en löptid på cirka tio år.

SÄKERHETER

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 106 mkr (9 037) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 20 procent (21) i förhållande till de totala tillgångarna.



DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 9 296 mkr (9 396) i ränteswappar och valutaswappar med förfall mellan 2021 och 2029. Valutaswappar används för, att som helhet, valutasäkra obligationslån i norska kronor.

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 orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till -70 mkr (121). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -349 mkr (-484).

PUBLIK RATING

Bolaget har 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.

GRÖNA OBLIGATIONER

Atrium Ljungberg har 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.

Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2019	6 910	37	0,9
2020	1 300	7	0,6
2021	1 175	6	1,8
2022	400	2	1,6
2023	736	4	1,6
2024 och senare	7 985	43	2,5
Totalt	18 506	100	1,6

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

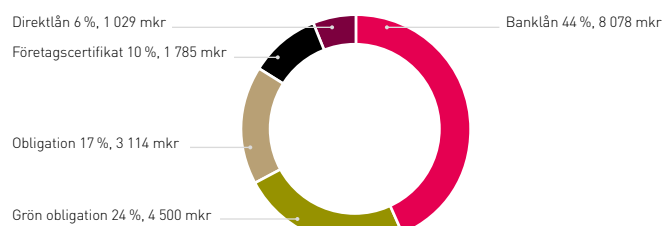
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2019	–	–
2020	2 985	16
2021	4 851	26
2022	3 617	20
2023	1 408	8
2024 och senare	5 645	31
Totalt	18 506	100

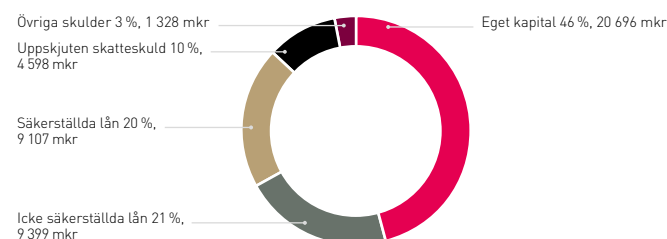
Nyckeltal finansiering

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder, mkr	18 506	18 247
Eget kapital, mkr	20 696	18 223
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,1	4,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	4,6	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,7

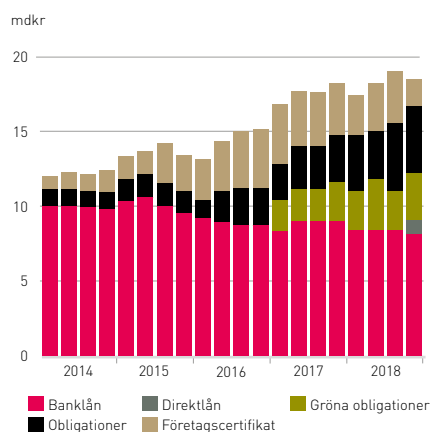
Räntebärande skulder



Kapitalstruktur



Utveckling finansieringskällor 2013–2018



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2018 1/1–31/12	2017 1/1–31/12	2018 1/10–31/12	2017 1/10–31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före värddeförändringar	1 214	1 180	276	271
Återföring av- och nedskrivningar	11	8	3	2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	17	12	17	9
Betald skatt	–14	–4	21	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 228	1 197	317	310
Nettoförändring av rörelsekapital	32	–31	–48	50
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 260	1 166	269	359
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–2 159	–1 833	–1 560	–11
Om- och nybyggnad av förvaltningsfastigheter	–1 758	–1 593	–583	–426
Försäljning av förvaltningsfastigheter	3 582	–	2 535	–
Inköp/försäljning av inventarier	–13	–17	–	–10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–348	–3 443	393	–443
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	10	12	0	6
Upptagna lån	5 867	5 178	1 777	1 203
Amortering av skuld	–5 612	–2 028	–2 309	–600
Lösen av derivat	–191	–290	–	–290
Utbetald utdelning	–599	–526	–	–
Återköp egna aktier	–396	–	–163	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–920	2 346	–695	–319
Periodens kassaflöde	–9	68	–33	236
Likvida medel vid periodens början	344	276	368	109
Likvida medel vid periodens slut	335	344	335	344

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 260 mkr (1 166), vilket motsvarar 9,54 kr/aktie (8,75). Det högre kassaflödet under perioden jämfört med samma period föregående år förklaras främst av förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten har bidragit med ett negativt kassaflöde med –348 mkr (–3 443), hänförligt till förvärv av fastigheter och investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till –920 mkr (2 346) till följd av amorteringar i samband med försäljningar av fastigheter, utdelning och återköp av egna aktier.

Tillgänglig likviditet uppgick till 3 495 mkr (2 009), och utgjordes av banktillgodohavanden om 335 mkr (344), outnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 2 860 mkr (1 365) 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 förvaltningsfastigheter 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. Vid årsskiftet 2018 var 34 procent (16) av uthyrbar yta certifierad.

ENERGIANVÄNDNING

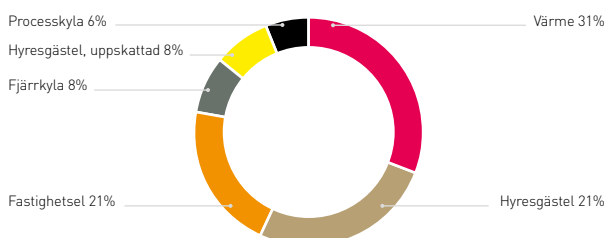
El står för största delen av vår energianvändning. Vanligtvis är det vi som förser hyresgästerna med el och debiterar dem utifrån faktisk förbrukning, vilket skapar incitament för resurseffektivitet. En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Kyla finns installerad i majoriteten av fastigheterna. Denna kyla består dels av köpt fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla. Användningen av processkyla har ökat med 31 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 kylanvändning 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. Minskningen av värmeanvändningen på fem procent beror främst på den milda hösten.

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

ENERGIINTENSITET 2018-12-31

kWh/kvm	2018 1/1-31/12	2017 1/1-31/12	Förändring	Förändring mot 2014 ¹⁾
Värme	72	76	- 5 %	-21 %
Fastighetsel	49	50	- 2 %	-27 %
Fjärrkyla	19	15	26 %	0 %
Delsumma fastighetsenergi	141	140	0 %	-21 %
Hyresgästel	60	63	-5 %	-3 %
Hyresgästel, uppskattad	18	19	-3 %	-34 %
Processkyla	14	11	31 %	-
Total energiintensitet	234	234	0 %	-13 %

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 31/12	2017 31/12
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	27 %	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. 2018 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 1/1-31/12	2017 1/1-31/12
Leverantörer	2 289	2 120
Medarbetare	199	166
Långgivare	314	387
Samhället	335	303
Ägarna ¹⁾	599	526
Fördelat ekonomiskt värde²⁾	3 736	3 501

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 tomträttsavgifter. 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 1/1-31/12	2017 1/1-31/12
Aktuell skatt	35	9
Fastighetsskatt	150	142
Ej avdragsgill moms	61	54
Stämpelskatt	-	4
Sociala avgifter	54	53
Särskild löneskatt	7	6
Skatter	308	268
Tomträttsavgäld	27	35
Samhället	335	303

GRÖNA OBLIGATIONER

Atrium Ljungberg har 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.

2018-12-31						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 424				-12	2 412
Projekt- och entreprenadomsättning		9	593	602	-385	217
Nettoomsättning	2 424	9	593	602	-397	2 629
Kostnader fastighetsförvaltning	-770				7	-764
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-52	-561	-613	367	-246
Bruttoresultat	1 653	-43	32	-11	-23	1 619
Central administration	-73	-11	-24	-35	5	-103
Finansiella intäkter och kostnader					-302	-302
Resultat före värdeförändringar	1 580	-54	8	-47	-320	1 214
Värdeförändringar	2 637 ²⁾				-69 ³⁾	2 568
Skatt					-329	-329
Periodens resultat	4 217	-54	8	-47	-718	3 453
Investeringar och förvärv	3 464	21		21		3 485
Tillgångar, periodens slut	43 310 ⁴⁾	891 ⁵⁾	188	1 079	740	45 128

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

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

²⁾ Fastigheter, realiserade 2 516 mkr (1 817). Fastigheter, realiserade 121 mkr (-4).

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -70 mkr (121). Realiserad värdeförändring derivat 1 mkr (-5).

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

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

Intäktslag per segment, 2018-12-31						
	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	2 424				-12	2 412
Projekt- och entreprenadomsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			227	227	-114	113
varav Totalentreprenad, löpande räkning			72	72	-44	28
varav Utförarentreprenad, fast pris			282	282	-223	59
varav Utförarentreprenad, löpande räkning			12	12	-7	5
varav Övrigt		12		12		12
Summa Projekt- och entreprenadomsättning	2 424	12	593	605	-388	217
Summa Nettoomsättning	2 424	12	593	605	-400	2 629

NYCKELTAL ¹⁾

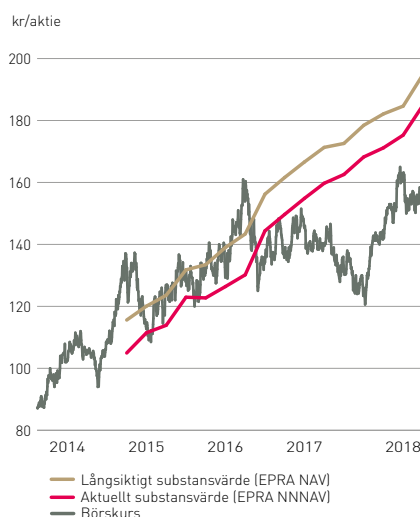
	2018 1/1–31/12	2017 1/1–31/12	2018 1/10–31/12	2017 1/10–31/12
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	68	69	64	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 129	1 146	1 129	1 146
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	1 758	1 593	583	426
Antal fastigheter (periodens slut)	51	53	51	53
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	45,9	42,6	45,9	42,6
Belåningsgrad, %	41,9	44,7	41,9	44,7
Justerad belåningsgrad, %	41,9	44,1	41,9	44,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,2	4,6	3,9
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,7	1,6	1,7
Avkastning på eget kapital, %	17,7	15,0	25,8	8,9
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,1	5,5	4,3	4,6
Avkastning på totalt kapital, %	9,3	8,7	13,3	4,4
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,7	3,1	2,5	2,7
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	26,15	19,21	9,93	2,98
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	7,26	6,91	1,65	1,59
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	8,99	8,15	2,06	1,90
Kassaflöde, kr	9,54	8,75	2,05	2,70
Eget kapital, kr	158,64	136,79	158,64	136,79
Börskurs, kr	152,00	130,30	152,00	130,30
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	184,93	162,57	184,93	162,57
Medelantal utestående aktier, tusental	132 019	133 221	131 107	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 460	133 221	130 460	133 221
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	302	295	305	301

EPRA NYCKELTAL ¹⁾

	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	1 172	1 086
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	8,99	8,15
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	25 416	22 992
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	194,82	172,59
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	24 126	21 658
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	184,93	162,57
EPRA Vakansgrad	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 Q4	2018 Q3	2018 Q2	2018 Q1	2017 Q4	2017 Q3	2017 Q2	2017 Q1
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	613	601	597	601	603	595	624	567
Projekt- och entreprenadomsättning	48	55	59	54	70	33	48	24
Nettoomsättning	661	656	656	656	673	628	671	591
Kostnader fastighetsförvaltning	-218	-178	-175	-192	-202	-172	-185	-183
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-60	-66	-65	-55	-82	-40	-66	-18
Bruttoresultat	383	412	416	408	389	416	421	390
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	395	423	422	409	401	423	439	384
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-12	-11	-6	-1	-12	-7	-18	6
Central administration fastighetsförvaltning	-21	-17	-17	-17	-21	-1	-9	-17
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-10	-6	-11	-4	-5	-3	-3	-4
	-31	-23	-28	-21	-26	-5	-12	-21
Finansiella intäkter och kostnader	-76	-72	-76	-78	-92	-91	-93	-95
Resultat före värdeförändringar	276	317	312	309	271	320	315	274
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	1 125	174	717	499	129	332	912	444
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	112	-1	6	5	-4	-	-	-
Derivat, orealiserade värdeförändringar	-97	99	-70	-2	-15	24	77	35
Derivat, realiserade värdeförändringar	-	1	-	-	-5	-	-	-
	1 140	272	653	502	105	357	989	479
Resultat före skatt	1 417	589	965	811	376	676	1 304	753
Skatt	-115	-171	151	-193	20	-152	-288	-131
Periodens resultat	1 301	418	1 116	618	396	524	1 016	622
NYCKELTAL ^{1) 2)}								
	2018 Q4	2018 Q3	2018 Q2	2018 Q1	2017 Q4	2017 Q3	2017 Q2	2017 Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	95	94	94	94	95	94	94	94
Överskottsgrad, %	64	70	71	68	67	71	70	68
Uthyrbar yta, tusental kvm (periodens slut)	1 129	1 167	1 139	1 145	1 146	1 178	1 179	1 176
Investeringar i fastigheter, mkr	583	401	411	364	426	422	398	351
Antal fastigheter (periodens slut)	51	53	53	53	53	54	54	53
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	45,9	44,0	43,9	44,0	42,6	42,7	41,9	42,4
Belåningsgrad, %	41,9	43,8	42,4	41,9	44,7	43,3	44,4	43,7
Justerad belåningsgrad, %	41,9	43,8	42,8	42,3	44,1	43,3	44,4	43,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,4	5,1	5,0	3,9	4,2	4,4	3,9
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,4	1,6	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2
Avkastning på eget kapital, %	25,8	8,6	23,5	13,3	8,9	11,9	23,8	15,1
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,3	5,1	5,0	5,3	4,6	5,6	5,7	5,1
Avkastning på totalt kapital, %	13,3	6,0	9,6	8,3	4,4	7,4	13,8	8,9
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,5	2,8	2,8	2,8	2,7	3,1	3,2	3,0
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	9,93	3,18	8,44	4,64	2,98	3,93	7,63	4,67
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,65	1,88	1,85	1,81	1,59	1,87	1,84	1,60
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	2,06	2,61	2,13	2,10	1,90	2,20	1,89	1,91
Kassaflöde, kr	2,05	3,36	1,75	2,37	2,70	2,01	2,00	2,04
Eget kapital, kr	158,64	148,67	145,46	141,45	136,79	133,79	129,82	126,11
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	194,82	184,62	182,13	178,44	172,59	171,32	166,61	161,61
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr ³⁾	184,93	175,28	171,17	168,22	162,57	159,74	154,86	149,69
Börskurs, kr	152,00	161,20	144,60	123,00	130,30	142,00	140,50	136,40
Medelantal utestående aktier, tusental	131 107	131 536	132 240	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 460	131 529	131 576	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 476 mkr (439). Rörelseresultatet uppgick till -42 mkr (90). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 449 mkr (354).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2018 1/1-31/12	2017 1/1-31/12
Hyresintäkter	176	214
Förvaltningsintäkter	300	225
Nettoomsättning	476	439
Fastighetskostnader	-61	-61
Förvaltnings- och administrationskostnader	-364	-269
Realisationsresultat försäljning fastigheter	-72	-
Avskrivningar	-21	-20
Rörelseresultat	-42	90
Resultat från andelar i koncernbolag	500	450
Räntetäkter och liknande resultatposter	565	557
Räntekostnader och liknande resultatposter	-574	-743
	491	264
Resultat efter finansiella poster	449	354
Bokslutsdispositioner	185	162
Resultat före skatt	634	516
Aktuell skatt	-35	-3
Uppskjuten skatt	12	176
	-23	172
Periodens resultat	611	688

Räntebärande skulder uppgår till 14 483 mkr (15 182). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 498	1 525
Finansiella anläggningstillgångar	956	1 459
Omsättningstillgångar	19 734	22 157
Summa tillgångar	22 188	25 141
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 381	7 764
Obeskattade reserver	61	61
Avsättningar	99	98
Långfristiga skulder	14 483	13 571
Kortfristiga skulder	164	3 646
Summa eget kapital och skulder	22 188	25 141

ÖVRIG INFORMATION

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxt-regionerna 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 trädde i kraft 1 januari 2019 och begränsar avdragsrätten för ränteavdrag för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt EBITDA. Med nuvarande finansiella förutsättningar påverkas inte Atrium Ljungberg av förändringen, dock kan vissa mindre skattemässiga inlösningar uppstå i enskilda dotterbolag. Bolagskattesatsen kommer att sänkas i två omgångar från dagens

22,0 procent, till först 21,4 procent (2019) och slutligen till 20,6 procent (2021). Ett generellt avdrag, kallat primäravdrag, införs och innebär ett värdeminskningssavdrag 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 31 december 2 761 000 aktier av serie B. Återköpen har skett i intervallet 132,20-157,03 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 1,1 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 med tillägg för de nya standarder som anges nedan

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för derivat

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

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgår till 18 506 mkr (18 247) och dess verkliga värde till 18 745 mkr (18 321). 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 ingående eget kapital 2018.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

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

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

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

Intäkter inom Projektutveckling avser huvudsakligen ersättning för hyresgäst Anpassningar i samband med nytt hyresavtal. Oavsett om koncernen fakturerar hyresgästen utgifter för genomförda lokalanpassningar vid ett tillfälle eller om motsvarande intäkt erhålls i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden så utgör intäkten hyra och ska redovisas i enlighet med IFRS 16.

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

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

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

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

IFRS 16 Leasing

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

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

Atrium Ljungberg har under 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

identifierat koncernens samtliga leasingavtal. Atrium Ljungberg har i analysen identifierat nedanstående väsentliga leasingavtal:

- Tomträttsavtal, för vilka leasingbetalningarna under 2018 uppgick till 27 mkr

Utöver ovanstående har koncernen identifierat leasingavtal som för koncernen bedömts som ej väsentliga. Dessa avser leasing av bilar, 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 tomträttstavlarna uppgår per 1 januari 2019 till 1 113 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 27 mkr för perioden januari till december 2018. Atrium Ljungberg har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt.

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 realiserar under 50 år, där tio procent av fastigheterna säljs genom fastighetsöverlåtelse med en nominell skattesats om 22 procent och att 90 procent säljs indirekt via överlåtelse av aktier med ett skatteavdrag för köparen med sex procent.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

I januari 2019 ingicks avtal med Stockholms stad avseende Slakthusområdet i Stockholm. Se vidare sidan 12.

I februari 2019 beslutade Atrium Ljungbergs styrelse att förändra bolagets finansiella mål. Målsättningen för driftnettotillväxt ersätts med ett mål för avkastning på eget kapital om tio procent per år över tid och målsättning för soliditet ersätts med ett mål för

maximal belåningsgrad om 45 procent. Investeringsmålet höjs till två miljarder kronor per år. Målen för projektvinst, räntetäckningsgrad, utdelning och ansvarsfullt företagande behålls oförändrade. Se vidare sidan 24.

I februari 2019 beslutade Atrium Ljungbergs styrelse att starta det första bostadsrättskvarteret på Nobelberget i Sickla. Vid årsskiftet hade 13 av 68 lägenheter bokats, motsvarande 19 %.

UTSIKTER FÖR 2019

Atrium Ljungbergs förutsättningar är fortsatt goda. Trots tecken på avmattning i konjunkturen bedömer vi att våra starka lägen i kombination med vår projektutveckling kommer att bidra till fortsatt värdetillväxt i bolaget. Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 200 mkr att jämföras med 1 214 mkr för 2018. Riksbanken har signalerat ytterligare räntehöjningar till sommaren 2019, vilket vi beaktat i vår prognos. Driftnettot för verksamheten kommer att öka men vi gör bedömningen att räntekostnaderna kommer öka i motsvarande mån. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 940 mkr vilket motsvarar 7,21 kr/aktie. Värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar, förutom det initiala förvärvet i Slakthusområdet, har inte beaktats i prognosen. Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2019 uppgå till cirka två miljarder kronor

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 4,85 kr per aktie (4,50), vilket motsvarar en utdelning om 67,6 procent av det utdelningsbara resultatet (65,1) och en direktavkastning om 3,2 procent (3,5).

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum onsdagen den 27 mars 2019, klockan 17.00, SF bio, Marcusplatsen 19 i Sickla, Nacka. Kallelse till stämman annonseras i Dagens Nyheter och i Post- och Inrikes Tidningar. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats senast tre veckor före stämman. Den kommer även att skickas per post till de aktieägare som önskat en tryckt version. För valberedningens fullständiga förslag och beslutspunkter på årsstämman hänvisas till bolagets webbplats, www.al.se.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 15 februari 2019

Styrelsen

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.

51

ANTAL FASTIGHETER

44

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,5

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

1 129

TOTAL UTHYRBAR YTA, 1 000 KVM

95

UTHYRNINGSGRAD, %

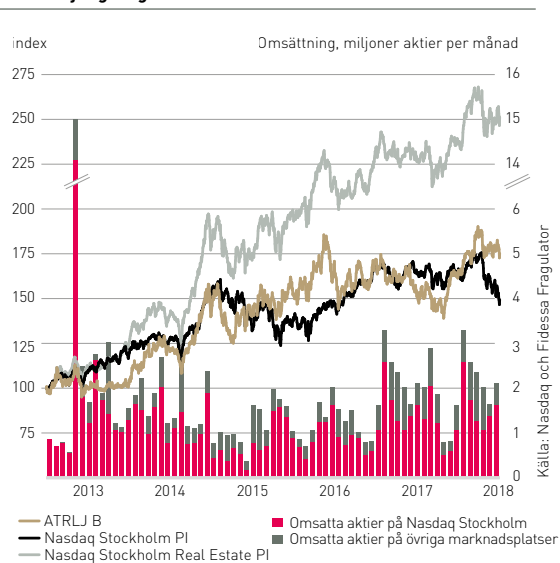
302

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

FYRA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

- 1 En stabil direktavkastning** – De senaste fem åren har aktiens direktavkastning uppgått till 3,1 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 värdetillväxt med stabil kapitalstruktur. Våra mål delas upp i tre områden:

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

Avkastning på eget kapital skall vara 10 % över tid, investeringar i egna projekt ska ske med 2 mdkr per år med en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 %. Utdelningen ska motsvara minst 50 % av resultatet före värdeförändringar, efter nominell skatt.

LÅNGSIKTIG STABILITET

Belåningsgraden skall vara maximalt 45 % 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 tillträdde fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdde fastigheter vid periodens slut.

Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

Kassaflöde per aktie, kr, används för att belysa Atrium Ljungbergs kassaflöde, och särskilt dess utdelningsförmåga.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, räntederivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) / aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

Resultat före värdeförändringar, efter avdrag för aktuell skatt, dividerat med medelantalet utestående aktier.

Resultat före värdeförändringar per aktie används för att belysa den löpande förvaltningsverksamheten.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

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

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

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

Utdelningsandel, %

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

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Breeam

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

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Avser bruttoresultat i fastighetsförvaltningen.

EPRA Vakansgrad, %

Hyresvärdet för outhyrda lokaler dividerat med hyresvärde för hela fastighetsbeståndet. Projektfastigheter är exkluderade.

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

Exploateringsfastigheter

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

Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fastighetstyp

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

Marknadsvärde redovisas per fastighetstyp.

Hyresvärde

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

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

Jämförbart bestånd

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden.

Jämförbart bestånd används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

Lokaltyp

Den verksamhet som bedrivs i den individuella lokalen avgör lokaltypen: handel, kontor, bostäder eller övrigt. I övrigt ingår bland annat utbildning, kultur och service.

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

Miljöbyggnad

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

Nettouthyrning

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

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet med pågående eller planerad om- eller 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 tomrättsavgälder 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 hyresvärdens tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

DEN INFORMATION vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt, och syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

SOM BÖRSNOTERAT BOLAG lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden och finns också tillgängligt på vår webbplats; www.al.se.

VI INFORMERAR LÖPANDE om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

ÅRSREDOVISNINGEN och delårsrapporterna finns tillgängliga på vår webbplats. Årsredovisningen distribueras i tryckt format per post till aktieägare som aktivt valt detta. Delårsrapporter och bokslutskommuniké översätts till engelska och båda språkversionerna finns tillgängliga på webbplatsen vid en och samma tidpunkt. Årsredovisningen översätts till engelska en kort tid efter att den svenska versionen publicerats.

PÅ WWW.AL.SE finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ger vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsstämma	2019-03-27
Delårsrapport jan–mar 2019	2019-04-12
Delårsrapport jan–jun 2019	2019-07-09
Delårsrapport jan–sep 2019	2019-10-18
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020
Årsredovisning 2019	mars 2020

