

"VI HAR TAGIT STORA STRATEGISKA GREPP INFÖR FRAMTIDEN, VILKET AVSPEGLAR SIG I DENNA RAPPORT"

HYRESINTÄKTER
JÄMFÖRBART BESTÅND, %

5,6

RESULTAT FÖRE
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, MKR

306

PROGNOS FÖR 2019,
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖR-
ÄNDRINGAR, MKR

1 200

- **Nettoomsättningen** ökade till 665 mkr (656) varav hyresintäkter ökade till 633 mkr (601). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 5,6 procent delvis beroende på ökad fastighetsskatt.
- **Driftöverskottet**¹¹ från fastighetsförvaltningen ökade till 420 mkr (409), exklusive effekterna av införandet av IFRS 16, en ökning med 2,7 procent. Ökningen beror främst på tillskott från färdigställda projekt.
- **Resultat före värdeförändringar** minskade till 306 mkr (309).
- **Orealiserade värdeförändringar** förvaltningsfastigheter uppgick till 148 mkr (499) och förklaras av ökade driftnetton. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -160 mkr (-2).
- **Periodens resultat** uppgick till 220 mkr (618). Minskningen förklaras främst av lägre orealiserade värdeförändringar.
- **Nettouthyrningen** uppgick till -33 mkr (10) varav 10 mkr (3) avsåg projektfastigheter.
- **Prognosen** för 2019 uppgår oförändrat till 1 200 mkr för resultat före värdeförändringar. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 940 mkr, motsvarande 7,22 kr/aktie.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- Beslut fattades om att byggstarta projekten Bas Barkarby i Järfälla och Life City i Hagastaden.
- Beslut fattades om att starta projektet för det första bostadsrättskvarteret på Nobelberget i Sickla och ombyggnadsprojekten Panncentralen i Sickla och sista etappen av Forumkvarteret, Uppsala.

Nyckeltal ¹¹

	Kvartal 2019 jan-mars	Kvartal 2018 jan-mars	Helår 2018 jan-dec
Fastighetsvärde, mkr	44 765	41 733	44 201
Överskottsgrad, %	66	68	68
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,7	1,6
Börskurs, kr per aktie	158,80	123,00	152,00
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr per aktie	193,37	178,44	194,82

Finansiella mål ¹¹

Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år	398	364	1 758
Avkastning på eget kapital, >10 % över tid	4,3	13,3	17,7
Belåningsgrad, <45 %	41,8	41,9	41,9
Räntetäckningsgrad, > 2,0 ggr	4,6	5,0	5,0

¹¹ Driftöverskott och andra resultatmått som påverkas av införandet av IFRS 16 redovisas i kommentarer till jämförelser mellan perioder exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. Detta innebär att resultatmått som exempelvis driftöverskottet i kommentarer skiljer sig mot vad som står i resultaträkningen. Effekten av införandet av IFRS 16 utgörs av att tomträttsavgälden 2019 redovisas i finansnettot istället för som en del av kostnader för fastighetsförvaltningen. Samtliga nyckeltal för 2019 beräknas exklusive effekter av införandet av IFRS 16. För fullständig nyckeltalstabell se sid 19 och för definitioner se sid 25–27.

VD-KOMMENTAR

RESULTAT FÖRSTA KVARTALET OCH PROGNOSEN 2019

Det första kvartalet 2019 ökade hyresintäkterna med drygt 30 miljoner kronor till 633 miljoner kronor. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,6 procent. Driftnettot ökade med nästan elva miljoner kronor och har bland annat påverkats av nettoförsäljning av fastigheter. Totalt sett levererar vi ett stabilt resultat före värdeförändringar för första kvartalet jämfört med föregående år. Vår prognos om ett resultat före värdeförändringar om 1 200 miljoner kronor lämnas oförändrad.

Investeringar i egna fastigheter uppgick till 400 miljoner kronor under kvartalet och med fler projektstarter under året är vår prognos att vi kommer att investera två miljarder kronor på helåret.

Vi har tagit stora strategiska grepp inför framtiden, vilket avspeglar sig i denna kvartalsrapport. Bland annat har vi växlat ut fastigheter med höga hyresnivåer och hög överskottsgrad mot fastigheter som nu förbereds för kommande projekt. Detta påverkar såklart vårt resultat kortsiktigt.

Vi har, och kommer att, rekrytera nya kompetenser inom affärsutveckling, projekt, förvaltning och affärsstöd. Det gör vi för att förbereda bolaget för en ökad investeringstakt, en större fastighetsportfölj och nya affärsmöjligheter och utmaningar kopplade till digitalisering.

DETALJHANDELNS UTVECKLING

Vi ser en positiv omsättningsutveckling på våra handelsplatser och hyres-tillväxten i segmentet är fortsatt god. Jag kan dock konstatera att ett antal aktörer inom detaljhandeln har det tufft och har i vissa fall hamnat i rekonstruktion eller gått i konkurs. Vi har därför behövt ta vissa kostnader för kundförluster i det här kvartalet. Jag har dock stark tilltro till våra handelsplatsernas framtid. De ligger strategiskt belägna i tillväxtområden och vi arbetar aktivt med att fylla dem med ett relevant och attraktivt innehåll som skapar stora flöden.

NYA FINANSIELLA MÅL

I februari beslutade vi att uppdatera bolagets finansiella mål. Målet för driftnettotillväxt ersattes med ett mål för avkastning på eget kapital om tio procent per år över tid. Soliditetsmålet ersattes med ett mål om en maximal belåningsgrad om 45 procent, vilket är en viktig parameter i vår rating från Moody's. Investeringsmålet i egna fastigheter höjdes från en till två miljarder kronor per år. Målet för projektvinst, räntetekningsgrad, utdelning och ansvarsfullt företagande behölls oförändrade. Jag är framförallt stolt över att vi lyckats utveckla vår framtida projektportfölj till den grad att vi kunnat höja investeringsmålet till två miljarder kronor per år.

STATUS I SLAKTHUSOMRÅDET

Jag har tidigare berättat om avtalet med Stockholms stad avseende Slakthusområdet. Totalt uppgår förvärv av fastigheter och utvecklade markanvisningar till 200 000 kvadratmeter BTA och den totala investeringen uppgår till cirka åtta miljarder kronor under perioden 2019–2030. Beslut i exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och i styrelsen för S:t Erik Markutveckling fattades i februari 2019. Affären är även villkorad av godkännande i kommunfullmäktige, vilket planeras i maj. Tillträde till de första fastigheterna beräknas ske i juni.

FLERA BYGGSTARTER UNDER VÅREN

I Barkarby planerar vi för en första etapp om 24 000 kvadratmeter LOA där vi tillsammans med Järfälla kommun skapar Bas Barkarby, ett multifunktionellt kvarter för lärande, kultur, idrott och näringsliv. Järfälla kommun kommer att hyra närmare 11 000 kvadratmeter för en gymnasieskola. Byggstart sker i april 2019 och inflyttning planeras till våren 2022.

Jag är också glad att berätta att bygglov för vårt projekt Life City i Hagastaden erhöles i slutet av mars. Vi kan därmed byggstarta projektet som omfattar 27 500 kvadratmeter. Största hyresgäst blir Academic Work med ett avtal om hela 17 000 kvadratmeter. Inflyttning beräknas ske våren 2022.

I februari beslutade vi att starta det första bostadsrättskvarteret på Nobelberget i Sickla. För närvarande är 14 av 68 lägenheter bokade, motsvarande 21 procent. Bakgrunden till att vi startat projektet, trots en förhållandevis låg andel bokningsavtal, är dels att vi känner oss trygga



Jag är stolt över att vi har utvecklat vår framtida projektportfölj och därmed kunna höja vårt investeringsmål till två miljarder kronor i egna fastigheter per år.

med produkten, dels att utbudet av bostadsrätter vid färdigställandet kommer att vara lägre än idag. Den totala risken är för oss relativt låg då våra övriga pågående projekt i huvudsak består av kommersiella fastigheter. De första bostäderna beräknas vara klara för inflytt 2020.

MOBILIA UTVECKLAS

I Mobilia utvecklar och förstärker vi innehållet. Mobilia är redan idag en central plats i södra Malmö för handel och service men nu adderar vi även vård, hälsa, kultur och nöje. I skrivande stund pågår byggnation av det så kallade Torghuset som kommer innehålla fler bostäder, en biograf och ett kulturhus för barn. En viktig del i vidareutvecklingen av Mobilia är att bredda utbudet inom samhällsservice. Plan två i det så kallade Centrumhuset får en ny inriktning och blir ett kluster för vård och förebyggande hälsa. Vi har redan tecknat hyresavtal med Folketandvården och en vårdcentral som båda beräknas öppna under hösten 2020.

VI HAR VUNNIT FLERA PRISER

Under den senaste tiden har vi tagit emot en rad utmärkelser. För 2018 har vi utsetts till "Årets fastighetsbolag kommersiell" och dessutom vunnit priset "Årets fastighetsförvärv" genom förvärvet av Katarinahuset i Slussen. Vi erhöles även en silverplats i kategorin "Årets bästa uthyrning".

Ett av våra mål är att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Därför deltar vi i sedan länge i Great Place to Works® utvärdering av "Sveriges Bästa Arbetsplatser" där vi för sjätte året i rad placerar vi oss på listan för medelstora bolag. Vi erhöles också priset för Sveriges snyggaste kontor.

I mars utsågs vi även till finalist i tävlingen Sveriges bästa "Business Wellness-företag". Vi har också uppmärksammats för vårt jämställdhetsarbete. Stiftelsen Allbright rankade oss som det tredje mest jämställda börsbolaget i Sverige och vi vann också tävlingen "Diversity Impact Awards". Det är fantastiskt roligt att vi blir uppmärksammade både för affärsmannaskap och ledarskap och även för vår företagskultur.

Annica Ånäs, verkställande direktör

ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

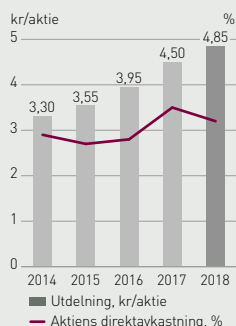
Som aktieägare i Atrium Ljungberg erhåller du en stabil direktavkastning till låg risk. Du har samtidigt möjlighet till god långsiktig totalavkastning med hänsyn till bolagets intressanta projektportfölj på attraktiva tillväxtmarknader. Att investera i Atrium Ljungberg innebär också att investera i hållbar stadsutveckling.

FYRA SKÅL ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG:

STABIL DIREKTAVKASTNING

Under de senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till i genomsnitt 3,1 procent per år. Sedan börsintroduktionen 1994 har utdelningen i kronor per aktie aldrig sänkts.

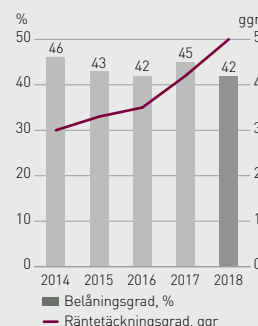
Utdelning och aktiens direktavkastning



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.

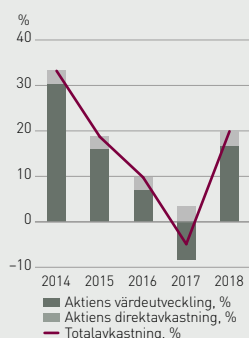
Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDETILLVÄXT

Med en planerad investeringstakt på två miljarder kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid. Under de senaste fem åren har totalavkastningen uppgått till i genomsnitt tolv procent per år.

Aktiens totalavkastning



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.



51

ANTAL
FASTIGHETER

45

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

2,6

KONTRAKTERAD
ÅRSHYRA, MDKR

1 166

TOTAL UTHYRBAR
YTA, 1 000 KVM

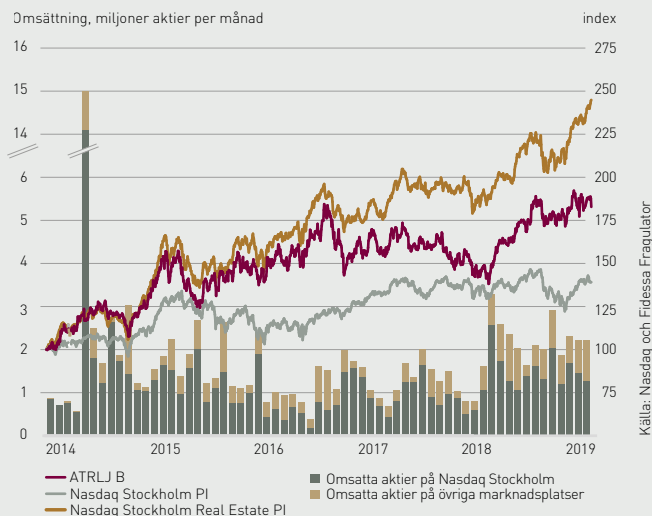
93

UTHYRNINGSGRAD
INKLUSIVE PROJEKT-
FASTIGHETER, %

313

MEDELANTAL
ANSTÄLLDA

Atrium Ljungberg-aktien



RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

	Kvartal 2019 1/1–31/3	Kvartal 2018 1/1–31/3	Helår 2018 1/1–31/12	12 månader 2018/2019 1/4–31/3
Belopp i mkr				
Hysesintäkter	633	601	2 412	2 444
Projekt- och entreprenadomsättning	32	54	217	195
Nettoomsättning	665	656	2 629	2 638
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	–58	–58	–186	–186
Övriga driftkostnader	–52	–38	–173	–188
Förvaltningskostnader	–41	–35	–157	–163
Reparationer	–15	–15	–58	–58
Fastighetsskatt	–38	–36	–150	–151
Tomträttsavgälder	–	–7	–27	–20
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–3	–3	–12	–12
	–206	–192	–764	–777
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	–37	–55	–246	–229
Bruttoresultat	422	408	1 619	1 632
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	427	409	1 648	1 667
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	–5	–1	–29	–33
Central administration fastighetsförvaltning	–19	–17	–73	–74
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	–7	–4	–30	–32
	–25	–21	–103	–106
Finansiella intäkter	0	0	1	1
Finansiella kostnader	–84	–78	–303	–309
Tomträttsavgälder	–7	–	–	–7
	–91	–78	–302	–315
Resultat före värdeförändringar	306	309	1 214	1 211
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	148	499	2 516	2 165
Fastigheter, realiserade	17	5	121	133
Derivat, orealiserade	–160	–2	–70	–228
Derivat, realiserade	–	–	1	1
	5	502	2 568	2 071
Resultat före skatt	311	811	3 781	3 281
Aktuell skatt	–34	–30	–35	–39
Uppskjuten skatt	–56	–163	–294	–187
	–91	–193	–329	–226
Periodens resultat	220	618	3 453	3 056
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Kassaflödessäkringar	4	5	16	17
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	–1	–1	–4	–4
Summa övrigt totalresultat	3	4	13	13
Summa totalresultat för perioden	223	621	3 466	3 069
Resultat per aktie, kr	1,69	4,64	26,15	23,27

RESULTAT JANUARI-MARS 2019

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

För första kvartalet har tidigare förvärv och försäljningar påverkat resultatet. Tillskottet från förvärvade fastigheter avser framförallt Tranbodarna 11 i Stockholm som tillträdde 1 november 2018. Försäljning av fastigheter avser främst försäljningarna av Blästern 6 och Roddaren 7 som frånträdde 1 november 2018, samt Arbetsstolen 3 som frånträdde 20 december 2018.

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 665 mkr (656), varav hyresintäkter utgjorde 633 mkr (601). Hyresintäkterna ökade med 5,6 procent i jämförbart bestånd i jämförelse med samma period föregående år, varav kontor 5,3 procent och handel 7,0 procent. Ökningen förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar och 5 mkr högre tillägg för fastighetsskatt. Utvecklingen i hyresintäkter i handelsfastigheter beror främst på färdigställande av utbyggnad i Gränbystaden galleria samt uthyrda vakanser från första kvartalet 2018.

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

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

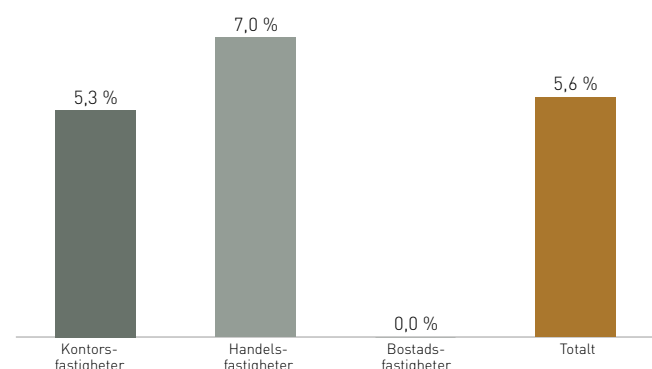
	Kvartal 2019 1/1-31/3	Kvartal 2018 1/1-31/3	Förändring, %
Jämförbart bestånd	566	536	5,6
Engångsersättningar	2	2	
Projektfastigheter	45	23	
Förvärvade fastigheter	20	0	
Sålda fastigheter	0	40	
Hyresintäkter	633	601	5,3

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 37 348 mkr exklusive byggrätter, motsvarande 83 procent av fastighetsportföljens totala värde.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -206 mkr (-192) och till -213 mkr (-192) exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 16,2 procent i jämförelse med samma period föregående år. Ökningen i fastighetskostnaderna förklaras av kundförluster och ökade förvaltningskostnader, exempelvis satsningen på konceptet Leveriet.

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



Fastighetsskatten ökar med 6 mkr i jämförbart bestånd men engångseffekter i första kvartalet minskade ökningen för totala fastighetsbeståndet.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	Kvartal 2019 1/1-31/3	Kvartal 2018 1/1-31/3	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-196	-169	16,2
Projektfastigheter	-18	-11	
Förvärvade fastigheter	1	0	
Sålda fastigheter	0	-13	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-213	-192	10,9

BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 427 mkr (409) och till 420 mkr (409) exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. Ökningen beror främst på ökat driftnetto från projektfastigheter på grund av färdigställande av projekt med inflyttning av hyresgäster. Under föregående år var försäljning av fastigheter större än tillskottet från förvärvade fastigheter vilket har påverkat driftöverskottet negativt.

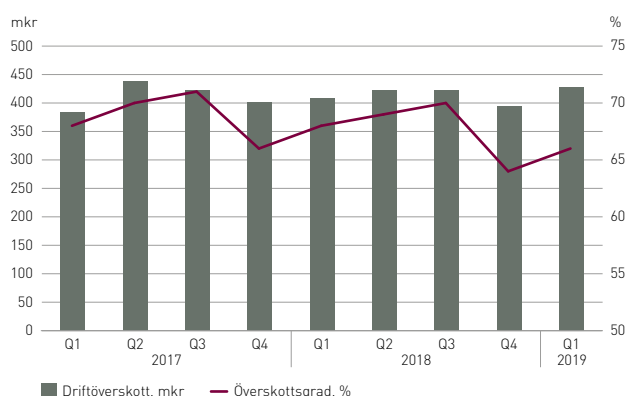
För jämförbart bestånd har bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen ökat med 0,7 procent i jämförelse med samma period föregående år. Ökningen beror främst på nyuthyrningar och omförhandlingar men har påverkas negativt av ökade fastighetskostnader främst på grund av kundförluster och ökade förvaltningskostnader, exempelvis satsningen på konceptet Leveriet.

Överskottsgraden minskade till 66 procent (68), kopplat till sålda fastigheter med relativt sett högre bruttomarginaler men har även den påverkats av ökade kundförluster främst på grund av att Best of Brands och BR Leksaker gått i konkurs.

BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -5 mkr (-1). Det minskade bruttoresultatet förklaras främst av lägre bruttoresultat i TL Bygg, högre marknadsföringskostnader inom projekt- och entreprenadverksamheten samt lägre bruttoresultat för affärsutveckling och projektavdelning. Koncernintern omsättning i TL Bygg uppgick för perioden till 75 mkr (99), vilket motsvarar 71 procent (67) av den totala omsättningen. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 5 mkr (9).

Driftöverskott och överskottsgrad



SÄSONGSEFFEKTER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för perioden uppgick till -25 mkr (-21). Ökningen i centrala administrationskostnader beror främst på satsningar inför bolagets framtida tillväxt.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -84 mkr (-78) exklusive tomträttsavgälder, ökningen beror främst på ökade räntebärande skulder. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,7 procent (1,7). Se vidare avsnittet om finansiering på sidan 14.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 148 mkr (499) och förklaras av ökade driftnetton. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -160 mkr (-2) till följd av lägre marknadsräntor.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -34 mkr (-30). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år. Uppskjuten skatt uppgick till -56 mkr (-163) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar av fastigheter, försäljningar av fastigheter och derivat. Även jämförelseåret har påverkats av effekt av sänkt skattesats från 22,0 till 20,6 procent.

Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2019 är sänkt till 21,4

procent (22,0 procent 2018). Sänkningen av bolagsskattesatsen sker i två steg från och med 2019. Nästa sänkning sker 2021 och då uppgår bolagsskattesatsen till 20,6 procent. Den uppskjutna skatteskulden har beräknats på den lägre skattesatsen då skatteskulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 eller 2020.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till 9 mkr (22) och utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 15 781 mkr (15 980).

SKATTEBERÄKNING 2019-03-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	311	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-92	92
investeringar	-59	59
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-148	148
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-17	17
värdeförändringar derivat, orealiserade	160	-160
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-3	3
koncernmässig internvinst	3	-3
Övriga skattemässiga justeringar	12	34
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	167	191
Förändring av underskottsavdrag	-	-
Skattepliktigt resultat	167	191
Därför 21,4 % aktuell/20,6 % uppskjuten skatt	-34	-39
Återföring uppskjuten skatt sålda fastigheter		-17
Redovisad skattekostnad	-34	-56

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar minskade till 306 mkr (309).

Periodens resultat uppgick till 220 mkr (618), vilket motsvarar 1,69 kr/aktie (4,64).

RESULTATPROGNOS

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 7,22 kr/aktie. Framtida värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar, förutom det initiala förvärvet i Slakthusområdet, med bedömt tillträde den 1 juni 2019, har inte beaktats i prognosen.

MOBILIA I Mobilia pågår uppförandet av det så kallade Torghuset som förutom 74 hyreslägenheter även kommer att innehålla butiker, en 4XD-biograf samt Funnys Äventyr, ett kulturhus för barn med fokus på läsande, lekande och lärande.



BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	43 859	40 858	43 310
Tomträtt	1 114	–	–
Goodwill	225	240	225
Övriga anläggningstillgångar	51	47	45
Summa anläggningstillgångar	45 249	41 145	43 579
Exploateringsfastigheter	906	876	891
Omsättningstillgångar	434	397	323
Likvida medel	420	415	335
Summa omsättningstillgångar	1 760	1 689	1 549
Summa tillgångar	47 009	42 834	45 128
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20 240	18 844	20 696
Uppskjuten skatteskuld	4 638	4 693	4 598
Långfristiga räntebärande skulder	18 727	15 433	18 506
Långfristig skuld finansiell leasing	1 114	–	–
Derivat	521	481	349
Övriga långfristiga skulder	206	73	202
Summa långfristiga skulder	25 205	20 680	23 655
Kortfristiga räntebärande skulder	–	2 040	0
Övriga kortfristiga skulder	1 564	1 270	777
Summa kortfristiga skulder	1 564	3 310	777
Summa eget kapital och skulder	47 009	42 834	45 128

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018	333	3 960	–39	13 970	18 223
Periodens resultat				618	618
Övrigt totalresultat			4		4
Utgående balans per 31 mars 2018	333	3 960	–36	14 588	18 844
Periodens resultat				2 835	2 835
Övrigt totalresultat			10		10
Erhållna optionspremier				1	1
Förvärv av egna aktier				–396	–396
Utdelning, 4,50 / aktie				–599	–599
Utgående balans per 31 december 2018	333	3 960	–26	16 429	20 696
Periodens resultat				220	219
Övrigt totalresultat			3		3
Utdelning, 4,85/aktie				–631	–631
Förvärv av egna aktier				–48	–48
Utgående balans per 31 mars 2019	333	3 960	–23	15 970	20 240

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 297 000 (–) aktier av serie B. Bolaget äger per den 31 mars 3 058 000 aktier av serie B. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 162 736 (2018-12-31, 130 459 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2019-01-01–2019-03-31 till 130 360 814 (133 220 736).

MARKNAD OCH FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSMARKNADEN

Hyresnivåerna för kontor fortsätter att stiga, framförallt i Göteborg och Uppsala. I Stockholm CBD har topphyrorna stabiliserats men hyrorna på övriga delar av marknaden fortsätter att stiga.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick under det första kvartalet till 42 miljarder kronor enligt Savills, vilket är den högsta siffran någonsin för ett första kvartal och nästan dubbelt så mycket som förra årets första kvartal. Utländska investerare har varit fortsatt aktiva och representerar 43 procent av transaktionsvolymen.

Direktavkastningskraven är stabila på låga nivåer tack vare det fortsatt stora intresse som finns för att investera i fastigheter.

På bostadsmarknaden har priserna stabiliserats och både bostadsrätts- och villapriserna förblev oförändrade under de senaste månaderna. Utbudet ligger fortfarande på rekordnivåer, både av nyproduktion och på successionsmarknaden.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 72 procent av kontrakterad årshyra. Fastighetsportföljen innehåller totalt 51 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om 1 166 000 kvadratmeter.

Inga förvärv eller försäljningar har skett under perioden. Lagfart har betalats för förvärvet av Molekylen 1 (mark till Life City).

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

Per 2019-04-01 var den kontrakterade årshyran 2 553 mkr (2 365). Den ekonomiska uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter var 93 procent (94) och exklusive projektfastigheter 94 procent (95). EPRA Vakansgrad var därmed 6 procent (5). Den lägre uthyrnings-

graden förklaras av att två byggnader, Sickla Front II och Gränby Entré hus 3, färdigställts men är ännu inte fullt uthyrda.

Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2019-04-01 till 3,5 år (3,5).

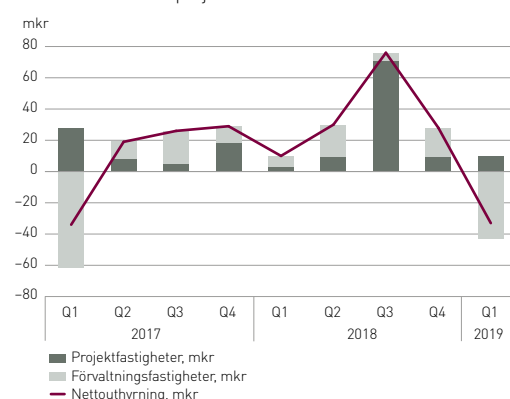
NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under det första kvartalet till -33 mkr (10) varav 10 mkr (3) avsåg projektfastigheter. Flera av uppsägningarna rör fastigheter som förbereds för projekt men som ännu inte klassats som projektfastigheter, till exempel i Slussen, på Medborgarplatsen och i Slakthusområdet.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3-18 månader.

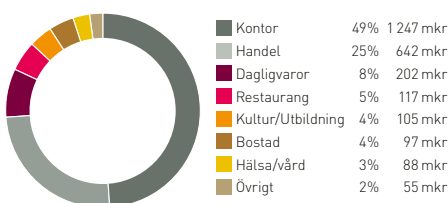
Nettouthyrning

- Negativ nettouthyrning bland annat påverkad av uppsägningar i fastigheter som förbereds för projekt



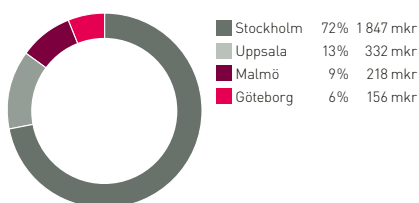
Kontrakterad årshyra per lokaltyp

- Hälften utgörs av kontor



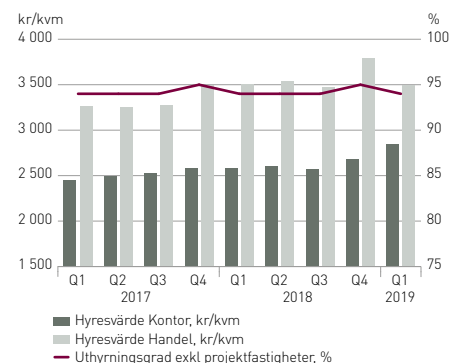
Kontrakterad årshyra per region

- Koncentrerat till tillväxtregionerna



Hyresvärde per kvm och uthyrningsgrad

- Stabil uthyrningsgrad över tid



Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2019-04-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 267	2 844	94
Handel	991	3 497	94
Övrigt	226	1 965	94
Bostad	87	1 452	100
Garage/parkering	56	-	93
Affärsområde Fastighet	2 628	2 906	94
Projektfastigheter	106		73
Fastighetsbeståndet totalt	2 734		93

¹⁾ Kvm exklusive garage.

Lokaltyp	2018-04-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 138	2 586	95
Handel	924	3 504	95
Övrigt	219	1 856	95
Bostad	78	1 381	100
Garage/parkering	52	-	93
Affärsområde Fastighet	2 411	2 686	95
Projektfastigheter	101		79
Fastighetsbeståndet totalt	2 512		94

FASTIGHETSVÄRDERING

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

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

VÄRDEFÖRÄNDRING

Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 148 mkr (499) och förklaras av ökade driftnetton.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	Kvartal 2019 1/1–31/3	Kvartal 2018 1/1–31/3
Förändrade avkastningskrav	–	289
Förändrade driftnetton m.m.	148	210
Summa	148	499

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Kvartal 2019 1/1–31/3	Kvartal 2018 1/1–31/3	Helår 2018 1/1–31/12
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde vid periodens början	43 310	39 991	39 991
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	18	10	1 727
Försäljning	–	–	–2 662
Investeringar i egna fastigheter	383	357	1 738
Orealiserade värdeförändringar	148	499	2 516
Verkligt värde vid periodens slut	43 859	40 858	43 310
Exploateringsfastigheter			
Vid periodens början	891	870	870
Investeringar	15	6	21
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	906	876	891
Fastighetsbeståndet totalt	44 765	41 733	44 201

Direktavkastningskrav per lokaltyp

%	Intervall	2019-03-31 Genomsnitt	2018-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,6–6,3	4,5	4,5
Handel	3,6–6,2	4,9	4,9
Bostäder	2,9–3,8	3,2	3,2
Övrigt	3,7–6,3	5,0	5,0
Totalt	2,9–6,3	4,6	4,6

Direktavkastningskrav per region

%	Intervall	2019-03-31 Genomsnitt	2018-12-31 Genomsnitt
Stockholm	2,9–6,3	4,5	4,5
Uppsala	4,5–5,8	5,2	5,2
Malmö	3,8–5,9	5,4	5,4
Göteborg	4,5–5,0	4,5	4,5
Totalt	2,9–6,3	4,6	4,6

Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	2019-03-31			2018-03-31		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	688	23 861	44 528	669	21 455	41 157
Handelsfastigheter	367	15 531	49 840	336	14 419	49 356
Bostadsfastigheter	82	2 038	29 007	76	1 694	26 091
Summa	1 137	41 430	45 144	1 082	37 568	42 770
Projektfastigheter	23	2 148		40	2 589	
Mark och byggrätter	–	281		–	701	
Summa förvaltningsfastigheter	1 160	43 859		1 122	40 858	
Exploateringsfastigheter	6	906		23	876	
Fastighetsbeståndet totalt	1 166	44 765		1 145	41 733	

¹⁾ Kvm exklusive garage. Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

INVESTERINGAR OCH PROJEKT

BESLUTADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under första kvartalet 2019 uppgick investeringar i egna fastigheter till 398 mkr (364), varav 202 mkr (253) i projektfastigheter och 15 mkr (6) i exploateringsfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Sickla, Mobilia och Gränbystaden. Övriga investeringar avser huvudsakligen hyresgästpassningar i fastigheter i Sickla, Södermalm, Sundbyberg och Liljeholmen.

Inga projekt färdigställdes under det första kvartalet och den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 31 mars till 3 730 mkr.

SICKLA – NACKA

Curanten – 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, varav 8 100 kvm för vårdverksamhet. Stommontage pågår, och de två nedersta våningarna är redan på plats. Inflyttning beräknas ske under slutet av 2020.

Sickla Tapetfabriken – I Sickla pågår byggnationen av Tapetfabriken. Grundläggningsarbetet är i det närmaste klart och stomresning kommer att inledas under våren. 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 med 156 hotellrum och en 2 000 kvm stor lobbyta som innehåller restaurang, evenemangsytor och konferenslokaler. Hotellet planeras stå klart under tredje kvartalet 2020.

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

Formalinfabriken – En äldre industribyggnad på Nobelberget som tidigare har använts som laboratorium och kontor är under ombyggnad. Byggnaden omfattar cirka 2 000 kvm i fyra våningar. Från förvärvet 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 middagar, möten eller företagsevenemang kan genomföras.

Installationsarbeten pågår och målningsarbeten sker i allmänna utrymmen. Inflyttning är planerad till sommaren 2019.

Panncentralen – På Nobelberget skapas en förskola med sex avdelningar i områdets gamla panncentral. Den äldre byggnaden i tegel får en ny påbyggnad och en lekfull gård skapas i anslutning.



NOBELBERGET Under andra kvartalet 2019 byggstartar vi det första kvarteret med totalt 68 bostadsrättslägenheter. Bostäderna beräknas vara klara för inflytt 2020.

Under första kvartalet tecknades ett avtal med en förskoleaktör och öppning av förskolan planeras ske under 2020.

Nobelberget, brf Sicklastråket – Brf Sicklastråket kommer att innehålla 68 bostadsrättslägenheter och är det första bostadshuset som byggs på Nobelberget. Fastigheten kommer att 3D-bildas och lägenheterna kommer att byggas ovanpå Nobelbergsgaraget.

Bostadsrättsprojektet säljstartades under hösten 2018. För närvarande är bokningsavtal för 21 procent av lägenheterna tecknade. Tecknande av förhandsavtal såväl som byggstart planeras till andra kvartalet 2019. Hela kvarteret färdigställs under 2020.

HAGASTADEN – STOCKHOLM

Life City – Mitt i det framväxande life science-klustret i Hagastaden skapar vi Life City, ett nytt centrum för affärsutveckling och service kopplat till vård och forskning. Här kommer vi att samla verksamheter som stöttar klusterbyggande inom life science. I september 2018 fattades beslut om att starta projektet då ett hyresavtal om 17 000 kvm tecknats med Academic Work. Byggnaden, som ligger invid Nya Karolinska Solna, omfattar 27 500 kvm och en investering om 1,9 miljarder kronor inklusive markförvärv. Fastighetsbildningen



och tillträdet skedde under september 2018 och byggstart förväntas kunna ske under andra kvartalet 2019. Bygglov erhöles i slutet av mars 2019 och ett genomförandeavtal med Trafikverket skrevs i början på april 2019. Därmed byggstartar vi nu projektet med en beräknad inflyttning våren 2022.

BAS BARKARBY – JÄRFÄLLA

Bas Barkarby – Ett marköverlåtelseavtal har tecknats för en första etapp om cirka 30 000 kvm BTA. I nära samverkan med Järfälla kommun skapar vi Bas Barkarby, ett multifunktionellt kvarter för lärande, kultur, idrott och näringsliv, mitt i den växande Barkarby-staden. Järfälla kommun kommer att hyra närmare 11 000 kvm för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet.

Beslut om första etappen av Bas Barkarby har tagits då ett miljötillstånd erhöles och vann laga kraft hos Mark- och miljödomstolen i slutet av december 2018. Byggstart sker i april 2019 och inflyttning beräknas ske under våren 2022.

GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

Gränby Entré hus 3 – Invid Gränbystaden galleria har vi byggt tre hus med hyreslägenheter, kommersiella lokaler och kontor. Hus 1, med 63 hyreslägenheter, vårdcentral, bank, mat och service är inflyttat sedan hösten 2017 och hus 2, med 71 hyreslägenheter, blev klart för inflytt under hösten 2018. Hus 3 omfattar 66 hyreslägenheter, kontor och lokaler där vi bland annat planerar för restauranger och annan serviceverksamhet. Samtliga bostäder är uthyrda och inflyttade. Arbetet med att hyra ut de kvarvarande kontorsytorna och lokalerna i gatuplan pågår. Lägenheterna har förmedlats via Uppsala bostadsförmedling. Huset färdigställs hösten 2019.

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 handlade arbetet främst om upprustning och ombyggnad av galleriadelen, där vi frigjort ytor och skapat ett tydligt invändigt huvudstråk.

Tidplan beslutade projekt

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande

	2019			2020				2021				2022
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Sickla 1898, Curanten												
Sickla Tapetfabriken												
Nobelbergsgaraget												
Gränby Entré hus 3												
Mobilia torghuset												
Life City												
Bas Barkarby, etapp 1												
Forumkvarteret												
Formalinfabriken												
Panncentralen												
Brf Sicklastråket												

Beslutade projekt

Projekt, fastighet, kommun	Uthyrbar area, kvm				Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering
	Handel	Kontor	Bostäder	Parkerings- BTA						
Ny- och tillbyggnader										
Sickla 1898, Curanten, Sicklaön 83:22, Nacka	3 600	8 100			530	380		39	E/T ³⁾	Breeam
Sickla Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka	7 200	2 600		4 600	400	270		24	E/T ³⁾	Breeam
Nobelbergsgaraget, Sicklaön 83:33, Nacka	600			3 500	60	50		4		
Gränby Entré hus 3, Gränby 21:5, Uppsala	1 200	1 300	3 400		240	70		15	64 ⁴⁾	Miljöbyggnad
Mobilia Torghuset, Bohus 8, Malmö	9 400		3 800		540	380		37	34 ⁵⁾	Breeam
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500		4 400	1 870	1 340		107	E/T ³⁾	Breeam
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		24 100			830	770		55	E/T ³⁾	Breeam
Ombyggnader										
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2, Uppsala	6 200	7 400	1 400	1 300	360	120		50	84	Breeam In-Use
Formalinfabriken, Sicklaön 83:33, Nacka		2 000			60	30		4		Breeam In-Use
Panncentralen, Sicklaön 83:33, Nacka		1 000			80	70		E/T ³⁾	100	Miljöbyggnad
Bostadsrätter										
Brf Sicklastråket, Sicklaön 83:33, Nacka ⁷⁾			4 500		300	250				Miljöbyggnad
Summa beslutade projekt	28 200	74 000	13 100	13 800	5 270	3 730	2 202 ⁶⁾			

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

²⁾ Exklusive tillägg och eventuellt omsättningsutfall.

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

⁴⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 31 %. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 100 %.

⁵⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 41 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁶⁾ Fördelat på 1 444 mkr för ny- och tillbyggnader och 704 mkr för ombyggnader, och 54 mkr för bostadsrättsprojekt.

⁷⁾ 14 av 68 bostadsrättslägenheter med bokningsavtal.

Handelsutbudet koncentreras till gatuplan och har stärkts med ett flertal nya aktörer.

Under 2019 fortsätter arbetet med att utveckla nya, moderna kontorsmiljöer i de övre våningsplanen i fastigheten som är färdiga för inflyttning under 2019 och 2020. Hyresavtal är tecknade med Academic Work, Tengbom arkitekter och Helenius VVS-konsulter som alla flyttar in under 2019.

Invigningen av den nya galleriadelen planeras till våren 2019. Vår ambition är att Forumkvarteret ska bli ett urbant innerstadskvarter som lever under dygnets alla timmar.

MOBILIA – MALMÖ

Mobilia Torghuset – Arbetet med en ny- och tillbyggnad om cirka 13 500 kvm ågår. Grundläggningsarbetet är klart, stomresning pågår och huset har i vissa delar nått sin fulla höjd. Stommen beräknas vara klar efter sommaren 2019. Hyresgästerna, bland andra Nordisk Film och Funnys Äventyr, öppnar succesivt under 2020. Parallellt med detta sker även inflyttning i de 74 nya hyreslägenheterna. Byggnaden utgör den sista etappen kring det centrala torget på Mobilia.

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 till knappt hälften av kontor och till hälften bostäder, handel och utbildning. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Sickla och Gränbystaden står för cirka 60 procent. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplanearbetet. Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

Förutom ovanstående har vi ett köpeavtal med Stockholms stad avseende förvärv av såväl befintliga fastigheter som markanvisningar i Slakthusområdet, Stockholm. Förvärvet är villkorat av godkännande i kommunfullmäktige, läs mer på sidan 13.

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 finns planer 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 försäljning av de första bostadsrätterna i det första kvarteret pågår. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer genomföras successivt i en takt beroende på marknadens efterfrågan. På Nobelberget vill vi skapa en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler och kulturverksamheter.

Möjliga projekt

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektyta, kvm BTA		Möjlig investering, mkr ^{2) 4)}
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	
Barkarby	Järfälla	Bostäder	9 000		
Barkarby	Järfälla	Kontor	10 000		
Lindholmen	Göteborg	Kontor		6 000	
Hagastaden	Stockholm	Kontor		16 000	
Hagastaden	Stockholm	Handel	1 000		
Mobilia	Malmö	Kontor	6 000		
Malmö	Malmö	Handel	16 000		
Sickla	Nacka	Utbildning		9 000	
Sickla	Nacka	Bostäder	41 000	94 000	
Sickla	Nacka	Kontor		22 000	
Sickla	Nacka	Handel	5 000		
Sundbyberg	Sundbyberg	Kontor		39 000	
Södermalm	Stockholm	Kontor	69 000		
Södermalm	Stockholm	Handel	6 000		
Uppsala	Uppsala	Bostäder	22 000	21 000	
Uppsala	Uppsala	Kontor		43 000	
Uppsala	Uppsala	Handel	5 000	23 000	
Summa^{3) 4)}			190 000	273 000	17 000
AVTAL MED STOCKHOLMS STAD ⁵⁾					
Slakthusområdet	Stockholm	Kontor		77 000	
	Stockholm	Bostäder		44 000	
	Stockholm	Handel		28 000	
	Stockholm	Kultur		11 000	
	Stockholm	Utbildning		7 000	
Summa				167 000	7 000⁷⁾

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

²⁾ Investeringsvolymen inkluderar eventuella markförvärv.

³⁾ Varav ombyggnad 76 000 kvm.

⁴⁾ Totalen avser 117 000 kvm BTA markanvisningar.

⁵⁾ Villkorat av nämndbeslut och beslut i kommunfullmäktige.

⁶⁾ Avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande byggrätter.

⁷⁾ Inklusive initialet förvärv i juni 2019, exklusive option om att förvärva Palmfelt Center.



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 som innehåller såväl tunnelbanestation som kontor och hotell. Arbetet med tunnelbaneutbyggnaden beräknas inledas under 2019 och ett arbetet med ny detaljplan pågår.

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 byggts i anslutning till gallerians södra del planerar vi för ytterligare cirka 250 bostäder i området. Byggstart för 50 lägenheter i den första etappen, som ryms inom detaljplan, beräknas ske under 2019 med en inflyttning under 2021. Därutöver utreder vi förutsättningarna för att starta ett detaljplaneärende avseende en utbyggnad av galleriaområdets norra och västra del med utrymme för handel, vård, kontor, parkering och bostäder.

I norra Gränbystaden finns möjlighet att utveckla den sista marken med 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 45 000 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 våren 2022. För kvarterets andra etapp om cirka 20 000 kvm BTA har vi tecknat ett förnyat markanvisningsavtal med avsikt att uppföra både kommersiell verksamhet och bostäder.

SLAKTHUSOMRÅDET

Atrium Ljungberg har tecknat köpeavtal med Stockholms stad om att både förvärva befintliga fastigheter och erhålla markanvisningar i Slakthusområdet precis söder om Stockholms city. Förvärv av befintliga fastigheter görs vid två tillfällen, där tillträde för 51 000 kvm beräknas ske i juni 2019 och en option på att förvärva Palmfelt Center, om 32 000 kvm, 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 kvm BTA. Förvärven och utvecklade markanvisningar uppgår totalt till cirka 200 000 kvm BTA för kontor och bostäder kompletterat med kultur, handel, restaurang, hotell, utbildning med mera. Total investering uppgår till cirka åtta miljarder kronor under perioden 2019–2030.

Det initiala förvärvet omfattar 51 000 kvm och ett hyresvärde om 73 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår idag till 95 procent. 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 planeras att ske genom ett bolagsförvärv. Beslut om avtalet har fattats i exploateringsnämnden och fastighetsnämnden i Stockholms stad samt i styrelsen för S:t Erik Markutveckling under februari 2019. Förvärvet är även villkorat av godkännande i kommunfullmäktige, planerat till maj 2019.

SLAKTHUSOMRÅDET Vår vision med Slakthusområdet är att det ska bli en självklar mötesplats för kontor, boende, mat, kultur och upplevelser. En motor för hela söderort.



FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

De ekonomiska utsikterna i omvärlden är fortsatt goda men tillväxten har börjat bromsa in och den politiska osäkerheten har ökat. Handeltullarna som USA infört mot Kina påverkar den kinesiska ekonomin negativt och ytterligare tullar kan ge negativa effekter på världshandeln. För euroområdet är den stora frågan hur Storbritanniens utträde ur EU slutförs och vilka effekter det kan ge.

Tillväxten i svensk ekonomi har dämpats men nedgången förväntas bli mild då vi har en stark arbetsmarknad och fortsatt stabil inflationsnivå. Konjunkturinstitutet bedömde i mars BNP-tillväxten till 1,5 procent för 2019 och 1,6 procent 2020.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, passerade i mars noll-strecket för första gången på fyra år och uppgick vid kvartalsskiftet till 0,01 procent jämfört med -0,13 procent vid årsskiftet. Den 10-åriga swapräntan har under kvartalet fortsatt ner och uppgick vid kvartals-skiftet till 0,84 procent jämfört med 1,13 procent vid årsskiftet.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

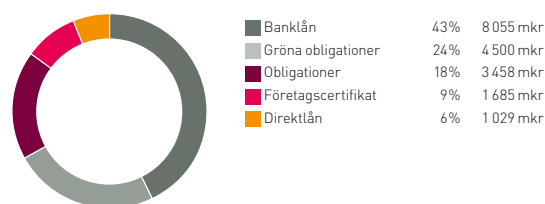
Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom kapitalmarknaden, nordiska banker och genom direktfinansiering. Vid periodens slut utgjorde bankfinansiering 43 procent (48) av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 727 mkr (17 473). Under första kvartalet ökade de räntebärande skulderna med 221 mkr främst kopplat till pågående investeringar i egna fastigheter. Utestående obligationer under MTN-programmet uppgick till 7 958 mkr (6 300).

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 1,7 procent (1,7). Inklusivt outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,8 procent (1,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,1 år (4,4) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,7 år (3,5). Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 4,6 ggr (5,0). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid kvartalsskiftet uppgick den till 41,8 procent (41,9).

Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 3 260 mkr (2 150). Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr (300).

Räntebärande skulder

- 18,7 miljarder i skulder med diversifierad kapitalbas



Kapitalstruktur

- 19 procent av tillgångarna är säkerställda lån



LEVERIET Med det nya konceptet Leveriet integreras e-handeln i de fysiska miljöerna. Syftet är att öka servicen och stärka köpupplevelsen, från nätköp till upphämtning av paket. Leveriet finns i Sickla, Nacka och på Mobilia, Malmö.

SÄKERHETER

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 084 mkr (8 448) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 19 procent (20) i förhållande till de totala tillgångarna.

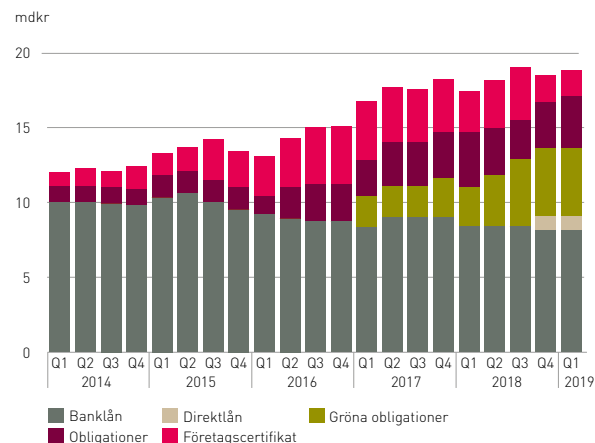
DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 9 796 mkr (9 296) i ränteswappar och valutaswappar med förfall mellan 2021 och 2029. Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor.

Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till -160 mkr (-2) då räntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -521 mkr (-481).

Utveckling finansieringskällor

- Den ökade finansieringsvolymen har främst skett på kapitalmarknaden



Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2019	6 631	35	1,1
2020	1 300	7	0,5
2021	1 175	6	1,8
2022	400	2	1,7
2023	736	4	1,6
2024 och senare	8 485	45	2,5
Totalt	18 727	100	1,7

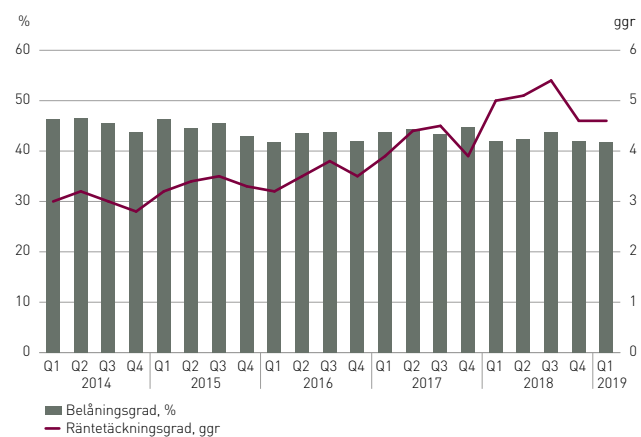
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2019	–	–
2020	2 118	11
2021	4 851	26
2022	3 618	19
2023	1 408	8
2024 och senare	6 733	36
Totalt	18 727	100

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Stabil utveckling av belåningsgraden

**PUBLIK RATING**

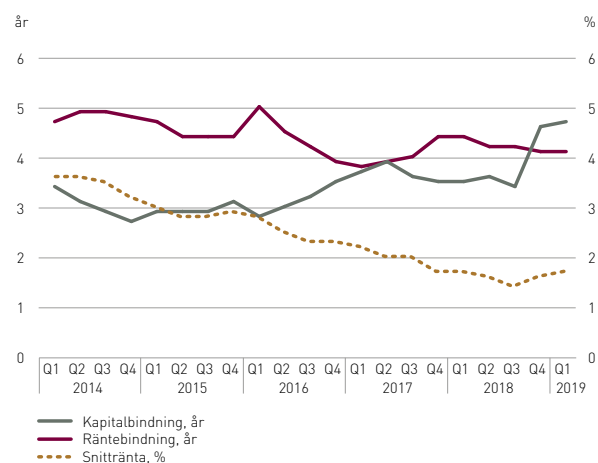
Bolaget har en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt. I början av april 2019 erhöles en uppdaterad rapport som bekräftade denna nivå.

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.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Ökad kapitalbindning genom direktfinansiering och norska obligationer



SOLCELLER Hösten 2018 installerades Stockholms läns största solcellsanläggning på taken på tre byggnader i Sickla. Detta är ett exempel på projekt som har finansierats med gröna obligationer.



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	Kvartal 2019 1/1–31/3	Kvartal 2018 1/1–31/3	Helår 2018 1/1–31/12	12 månader 2018/2019 1/4–31/3
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före värdetförändringar	306	309	1 214	1 211
Återföring av- och nedskrivningar	1	3	11	9
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-17	-2	17	-2
Betald skatt	-8	-16	-14	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	283	293	1 228	1 213
Nettoförändring av rörelsekapital	59	22	32	70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342	316	1 260	1 282
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-18	-	-2 159	-2 177
Om- och nybyggnad av förvaltningsfastigheter	-398	-364	-1 758	-1 791
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	902	3 582	2 681
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-7	-	-	-7
Inköp/försäljning av inventarier	-	-9	-13	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-423	529	-348	- 1 298
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	3	0	10	13
Upptagna lån	644	718	5 867	5 794
Amortering av skuld	-434	-1 492	-5 612	-4 553
Lösen av derivat	-	-	-191	-191
Utbetald utdelning	-	-	-599	-599
Återköp egna aktier	-48	-	-396	-444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	166	-774	-920	21
Periodens kassaflöde	85	70	-9	5
Likvida medel vid periodens början	335	344	344	415
Likvida medel vid periodens slut	420	415	335	420

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 342 mkr (316), vilket motsvarar 2,59 kr/aktie (2,37). Det högre kassaflödet under perioden jämfört med samma period föregående år förklaras främst av förändring av rörelsekapital.

Investeringsverksamheten har bidragit med ett negativt kassaflöde med -423 mkr (529), främst hänförligt till investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 166 mkr (-774) till följd av nya lån och återköp av egna aktier.

Tillgänglig likviditet uppgick till 3 680 mkr (2 865), och utgjordes av banktillgodohavanden om 420 mkr (415), outnyttjad check-krediträkning på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 2 960 mkr (2 150) utöver löften för att täcka utestående företags-certifikat.

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 miljöcertifierade (lundantaget projektfastigheter och fastigheter förvärvade de senaste två åren).
- Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 procent.
- År 2021 ska andelen gröna hyreskontrakt uppgå till minst 50 procent av kontrakterad årshyra.
- Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, som en del i att ha hållbara medarbetare och vara en attraktiv arbetsgivare.

MILJÖCERTIFIERING

Vi har valt att certifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam och våra bostäder enligt Miljöbyggnad. Per 2019-03-31 var 35 procent (18) av uthyrbar yta certifierad.

ENERGIANVÄNDNING

El står för största delen av vår energianvändning. Vanligtvis är det vi som förser våra hyresgäster med el och debiterar dem utifrån faktisk förbrukning, vilket skapar incitament för resurseffektivitet. En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Den kyla som finns installerad i våra fastigheter består dels av köpt fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla. Användningen av processkyla har ökat med tre procent mot föregående period. Ökningen under jämförande period beror främst på den varma sommaren 2018.

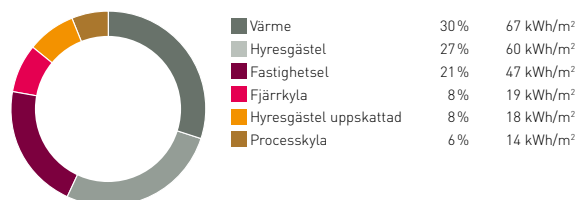
ENERGIINTENSITET

kWh/kvm	12 mån 2018/2019 1/4–31/3	12 mån 2017/2018 1/4–31/3	Förändring	Förändring mot 2014 ¹⁾
Värme	67	68	-1 %	-27 %
Fastighetsel	47	49	-4 %	-30 %
Fjärrkyla	19	14	36 %	0 %
Delsumma fastighetsenergi	133	131	2 %	-25 %
Hyresgästel	60	63	-5 %	-3 %
Hyresgästel, uppskattad	18	18	3 %	-34 %
Processkyla	14	14	3 %	-
Total energiintensitet	227	227	0 %	-15 %

¹⁾ Referensår.

Energiintensitet

– 40 procent av den totala energiintensiteten avser hyresgästers verksamhetsenergi



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].

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.

	2019-04-01	2018-04-01
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	28 %	20 %

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

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

mkr	Kvartal 2019 1/1–31/3	Kvartal 2018 1/1–31/3	Helår 2018 1/1–31/12	12 mån 2018/2019 1/4–31/3
Direkt skapat ekonomiskt värde				
Intäkter	670	1 158	5 197	4 709
Fördelat ekonomiskt värde				
Betalningar till leverantörer	633	504	2 289	2 418
Löner och ersättningar till anställda	31	29	180	182
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	7	5	24	26
Betalningar till finansörer, netto	87	82	314	319
Skatt till samhället	126	115	335	346
Utdelning till aktieägarna	631	599	599	631
Totalt fördelat ekonomiskt värde¹⁾	1 515	1 334	3 741	3 922
Fördelat ekonomiskt värde²⁾	-845	-176	1 456	787

¹⁾ Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde.

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 och sociala avgifter. 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. Läs mer om Atrium Ljungbergs skattepolicy i vår årsredovisning på sidan 25.

mkr	Kvartal 2019 1/1–31/3	Kvartal 2018 1/1–31/3	Helår 2018 1/1–31/12	12 mån 2018/2019 1/4–31/3
Aktuell skatt	34	30	35	39
Fastighetsskatt	38	36	150	152
Ej avdragsgill moms	17	13	61	65
Stämpelskatt	18	15	-	3
Sociala avgifter	10	12	54	53
Särskild löneskatt	2	2	7	7
Skatter	119	108	308	319
Tomträttsavgäld	7	7	27	27
Samhället	126	115	335	346

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.

2019-03-31						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	636				-3	633
Projekt- och entreprenadomsättning		14	106	120	-88	32
Nettoomsättning	636	14	106	120	-91	665
Kostnader fastighetsförvaltning	-209				3	-206
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-8	-101	-109	72	-37
Bruttoresultat	427	6	5	11	75	422
Central administration	-19	-1	-6	-7		-25
Finansiella intäkter och kostnader					-91	-91
Resultat före värdeförändringar	408	5	-1	5	-107	306
Värdeförändringar	165 ²⁾				-160 ³⁾	5
Skatt					-91	-91
Periodens resultat	573	5	-1	5	-357	220
Investeringar och förvärv	383	15		15		398
Tillgångar, periodens slut	44 973 ⁴⁾	906 ⁵⁾	162	1 068	969	47 009

2018-03-31						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	604				-3	601
Projekt- och entreprenadomsättning		5	148	153	-99	54
Nettoomsättning	604	5	148	153	-102	656
Kostnader fastighetsförvaltning	-194				2	-192
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-12	-139	-151	96	-55
Bruttoresultat	410	-7	9	412	-4	408
Central administration	-17		-4	-21	0	-21
Finansiella intäkter och kostnader					-78	-78
Resultat före värdeförändringar	393	-7	5	391	-82	309
Värdeförändringar	504 ²⁾				-23 ³⁾	502
Skatt					-193	-193
Periodens resultat	504	-7	5	391	-277	618
Investeringar och förvärv	382		1	1		383
Tillgångar, periodens slut	40 857 ⁴⁾	876 ⁵⁾	120	996	981	42 834

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

²⁾ Fastigheter, realiserade 148 (499) mkr. Fastigheter, realiserade 17 (5) mkr.

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -160 (-2) mkr. Realiserad värdeförändring derivat - (-).

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

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

Intäktslag per segment, 2019-03-31						
	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	636				-3	633
Projekt- och entreprenadomsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			14	14	-2	12
varav Totalentreprenad, löpande räkning			51	51	-48	3
varav Utförentreprenad, fast pris			13	13	-	13
varav Utförentreprenad, löpande räkning			28	28	-24	4
varav Övrigt		14		14	-14	-
Summa Projekt- och entreprenadomsättning		14	106	120	-88	32
Summa Nettoomsättning	636	14	106	120	-91	665

NYCKELTAL¹⁾

	Kvartal 2019 1/1–31/3	Kvartal 2018 1/1–31/3	Helår 2018 1/1–31/12	12 månader 2018/2019 1/4–31/3
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	93	94	95	93
Överskottsgrad, %	66	68	68	68
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 166	1 145	1 129	1 146
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	398	357	1 758	1 791
Antal fastigheter (periodens slut)	51	53	51	51
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	44,1	44,0	45,9	44,1
Belåningsgrad %	41,8	41,9	41,9	41,8
Justerad belåningsgrad, %	41,8	42,3	41,9	41,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,0	5,0	4,9
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,7	1,6	1,7
Avkastning på eget kapital, %	4,3	13,3	17,7	15,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,5	5,2	5,1	4,9
Avkastning på totalt kapital, %	3,5	8,3	9,3	8,1
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,7	2,8	2,7	2,7
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	1,69	4,64	26,15	23,27
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,85	1,81	7,26	7,27
Kassaflöde, kr	2,59	2,37	9,54	9,67
Eget kapital, kr	155,48	141,45	158,64	155,48
Börskurs, kr	158,80	123,00	152,00	158,80
Medelantal utestående aktier, tusental	132 019	133 221	132 019	132 551
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 163	133 221	130 460	130 163
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	313	295	302	308

EPRA NYCKELTAL¹⁾

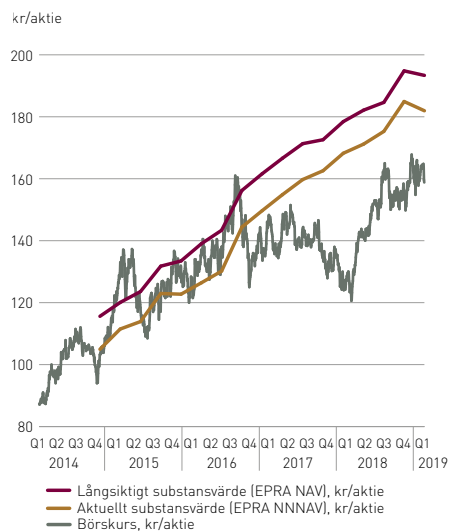
	Kvartal 2019-03-31	Kvartal 2018-03-31	Helår 2018-12-31
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	271	279	1 172
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	2,08	2,10	8,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	25 169	23 772	25 416
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	193,37	178,44	194,82
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ²⁾ , mkr	23 682	22 410	24 126
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ²⁾ , kr/aktie	182,29	168,22	184,93
EPRA Vakansgrad, %	6 %	6 %	5 %

¹⁾ Se definitioner sida 25–27, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.

²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

EPRA NAV, EPRA NNAV och börskurs

– Aktien handlades med en rabatt om 18 procent mot långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid kvartalets slut



KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017
Belopp i mkr	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Hysesintäkter	633	613	601	597	601	603	595	624
Projekt- och entreprenadomsättning	32	48	55	59	54	70	33	48
Nettoomsättning	665	661	656	656	656	673	628	671
Kostnader fastighetsförvaltning	-206	-218	-178	-175	-192	-202	-172	-185
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-37	-60	-66	-65	-55	-82	-40	-66
Bruttoresultat	422	383	412	416	408	389	416	421
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	427	395	423	422	409	401	423	439
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-5	-12	-11	-6	-1	-12	-7	-18
Central administration fastighetsförvaltning	-19	-21	-17	-17	-17	-21	-1	-9
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-7	-10	-6	-11	-4	-5	-3	-3
	-25	-31	-23	-28	-21	-26	-5	-12
Finansiella intäkter och kostnader	-91	-76	-72	-76	-78	-92	-91	-93
Resultat före värdeförändringar	306	276	317	312	309	271	320	315
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	148	1 125	174	717	499	129	332	912
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	17	112	-1	6	5	-4	-	-
Derivat, orealiserade värdeförändringar	-160	-97	99	-70	-2	-15	24	77
Derivat, realiserade värdeförändringar	-	-	1	-	-	-5	-	-
	5	1 140	272	653	502	105	357	989
Resultat före skatt	311	1 417	589	965	811	376	676	1 304
Skatt	-91	-115	-171	151	-193	20	-152	-88
Periodens resultat	220	1 301	418	1 116	618	396	524	1 016

NYCKELTAL^{1) 2)}

	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	93	95	94	94	94	95	94	94
Överskottsgrad, %	66	64	70	71	68	67	71	70
Uthyrbar yta, tusental kvm (periodens slut)	1 166	1 129	1 167	1 139	1 145	1 146	1 178	1 179
Investeringar i fastigheter, mkr	398	583	401	411	364	426	422	398
Antal fastigheter (periodens slut)	51	51	53	53	53	53	54	54
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	44,1	45,9	44,0	43,9	44,0	42,6	42,7	41,9
Belåningsgrad, %	41,8	41,9	43,8	42,4	41,9	44,7	43,3	44,4
Justerad belåningsgrad, %	41,8	41,9	43,8	42,8	42,3	44,1	43,3	44,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,6	5,4	5,1	5,0	3,9	4,2	4,4
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,6	1,4	1,6	1,7	1,7	2,0	2,0
Avkastning på eget kapital, %	4,3	25,8	8,6	23,5	13,3	8,9	11,9	23,8
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,5	4,3	5,1	5,0	5,3	4,6	5,6	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	3,5	13,3	6,0	9,6	8,3	4,4	7,4	13,8
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,7	2,5	2,8	2,8	2,8	2,7	3,1	3,2
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	1,69	9,93	3,18	8,44	4,64	2,98	3,93	7,63
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,85	1,65	1,88	1,85	1,81	1,59	1,87	1,84
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	2,08	2,06	2,61	2,13	2,10	1,90	2,20	1,89
Kassaflöde, kr	2,59	2,05	3,36	1,75	2,37	2,72	2,01	2,00
Eget kapital, kr	155,48	158,64	148,67	145,46	141,45	136,79	133,79	129,82
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	193,37	194,82	184,62	182,13	178,44	172,59	171,32	166,61
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr ³⁾	182,29	184,93	175,28	171,17	168,22	162,57	159,74	154,86
Börskurs, kr	158,80	152,00	161,20	144,60	123,00	130,30	142,00	140,50
Medelantal utestående aktier, tusental	132 019	131 107	131 536	132 240	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 163	130 460	131 529	131 576	133 221	133 221	133 221	133 221

¹⁾ Se definitioner sida 25–27.

²⁾ Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

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

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 112 mkr (99). Rörelseresultatet uppgick till 3 mkr (14). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 61 mkr (55).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

	Kvartal 2019	Kvartal 2018	Helår 2018
Belopp i mkr	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12
Hyresintäkter	39	45	176
Förvaltningsintäkter	73	54	300
Nettoomsättning	112	99	476
Fastighetskostnader	-16	-15	-61
Förvaltnings- och administrationskostnader	-88	-64	-364
Realisationsresultat försäljning fastigheter	-	-	-72
Avskrivningar	-5	-5	-21
Rörelseresultat	3	14	-42
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	153	141	565
Räntekostnader och liknande resultatposter	-95	-99	-574
	58	41	491
Resultat efter finansiella poster	61	55	449
Bokslutsdispositioner	0	0	185
Resultat före skatt	61	55	634
Aktuell skatt	0	-30	-35
Uppskjuten skatt	-1	-2	12
	-1	-32	-23
Periodens resultat	60	23	611

Räntebärande skulder uppgick till 14 703 mkr (14 618). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 463	1 610	1 498
Finansiella anläggningstillgångar	891	1 033	956
Omsättningstillgångar	20 062	20 139	19 734
Summa tillgångar	22 416	22 782	22 188
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 762	7 787	7 381
Obeskattade reserver	61	61	61
Avsättningar	99	113	99
Långfristiga skulder	14 708	12 786	14 483
Kortfristiga skulder	786	2 035	164
Summa eget kapital och skulder	22 416	22 782	22 188

ÖVRIG INFORMATION

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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 2018, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 72-76.

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 skatte-

mässiga inläsningar uppstå i enskilda dotterbolag. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2019 är sänkt till 21,4 procent (22,0 procent 2018). Sänkningen av bolagsskattesatsen sker i två steg från och med 2019. Nästa sänkning sker 2021 och då uppgår bolagsskattesatsen till 20,6 procent. Ett generellt avdrag, kallat primäravdrag, införs och innebär ett värdeminskingsavdrag med två 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 mars 3 058 000 aktier av serie B. Återköpen har skett i intervallet 132,20-165,96 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 största regionala handelsplatser Sickla, Farsta Centrum, Gränbystaden och Mobilia hade under årets första två månader en sammantagen ökning på 2,3 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 2018 med undantag av införandet av IFRS 16 Leasing.

Se även not IK 4 i 2018 års årsredovisning som visar bryggan mellan leasinginformationen i enlighet med IAS 17 och IFRS 16 per den 1 januari 2019.

I moderbolaget redovisas tomträtter fortsatt som operationella leasingavtal i enlighet med undantagen i RFR 2.

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 18 727 mkr (17 437) och dess verkliga värde till 18 923 mkr (17 551). 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.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA IFRS IFRS 16 LEASING

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 lease-givare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder.

Atrium Ljungberg har vid införandet av IFRS 16 per den 1 januari 2019 redovisat en nyttjanderättstillgång samt leasingskulld i balansräkningen hänförliga till tomträtter. Tomträtter betraktas ur ett IFRS 16 perspektiv som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomt-rättsavgäld. Nyttjanderättstillgången redovisas i balansräkningen i posten, "Tomträtter" och utgör en del av förvaltningsfastigheternas verkliga värde. En långfristig leasingskulld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomt-rättsavgäld.

Resultaträkningen har påverkats via att tomt-rättsavgälderna omklassificerats från "Kostnader fastighetsförvaltning" till finansnettot, tomt-rättsavgälderna som betalas redovisas i sin helhet som en räntekostnad då dessa avtal betraktas som eviga avtal.

Kassaflödesanalyserna kommer inte att påverkas av införandet av IFRS 16 då kassaflödesanalyserna utgår från Resultat före värdeförändringar.

Atrium Ljungberg har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. Jämförelsetal för 2018 har inte räknats om i enlighet med den förenklade övergångsmetoden.

Atrium Ljungberg har valt att återföra effekten av införandet av IFRS 16 vid beräkningen av de alternativa nyckeltalen som presenteras i rapporten, detta har medfört att vissa definitioner av nyckeltal ändrats, se vidare under sidorna 25–27.

EPRA

Atrium Ljungberg redovisar EPRA EPS, EPRA Vakansgrad, EPRA NAV och 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 20,6 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.

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. Driftnettet 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 7,22 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.

ÅRSSTÄMMA OCH VALBEREDNING

På årsstämman den 27 mars 2019 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter. För tiden fram till nästa årsstämma omvaldes Johan Ljungberg, Simon de Chateau, Anna Hallberg, Erik Langby och Sara Laurell. Conny Fogelström valdes till ny styrelseledamot. Till styrelseordförande valdes Johan Ljungberg. Sune Dahlqvist avböjde omval.

Vidare beslutades att ny valberedning inför 2020 års årsstämma ska utgöras av representanter för bolagets fem största aktieägare per den sista bankdagen i februari månad 2019. Valberedningen utgörs därmed av Per-Erik Hasselberg utsedd av familjen Holmström, Lars Ericson utsedd av Konsumentföreningen Stockholm, Hans Hedström utsedd av Carnegie Fonder, Johan Ljungberg utsedd av familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi utsedd av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

I enlighet med valberedningens förslag utsåg stämman Öhrling PricewaterhouseCoopers AB till revisor för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2023. Helena Ehrenborg kommer att vara huvudansvarig revisor.

Utdelningen fastställdes till 4,85 kr/aktie (4,50). Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma, besluta om apportemission av sammanlagt högst 13,3 miljoner aktier av serie B (motsvarande en utspädning om cirka 10,0 procent av kapitalet och cirka 7,9 procent

av rösterna). Syftet med bemyndigandet är att bolaget på ett tids-effektivt sätt skall kunna erlagga betalning med egna aktier i samband med eventuella förvärv av fastigheter eller företag som bolaget kan komma att genomföra.

Stämman beslutade också enhälligt att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva sammanlagt så många aktier av serie B att bolagets innehav vid var tid inte överstiger tio procent av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutade stämman enhälligt att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att överlåta egna aktier av serie B. Överlåtelse av aktier av serie B får ske med högst det totala antalet egna aktier av serie B som bolaget vid var tid innehar. Syftet med ovanstående bemyndiganden är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde samt för att bolaget på ett tidseffektivt sätt skall kunna erlagga betalning med egna aktier i samband med eventuella förvärv av fastigheter eller företag som bolaget kan komma att genomföra.

Ett fullständigt protokoll finns tillgängligt på Atrium Ljungbergs webbplats www.al.se.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 12 april 2019

Annica Ånäs
Verkställande direktör

ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

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 mervärde för våra kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i bolaget.

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.



PROJEKTUTVECKLING Vår projektutveckling innefattar både nybyggnation och om- och tillbyggnader av fastigheter och sker på attraktiva platser i storstadsregionerna, ofta i anslutning till befintligt bestånd. Projekt genomförs med egen personal från idé till inflytt. Projektens avkastning skall ge en bättre lönsamhet än att förvärva fastigheter med ett befintligt kassaflöde. Projekten bidrar därmed både till en driftnettotillväxt och en värdetillväxt.

FÖRVALTNING Vi har en egen förvaltningsorganisation som arbetar nära hyresgästerna för att tillgodose deras behov på bästa sätt och samtidigt vara lyhörda för nya affärsmöjligheter.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING Vi utvecklar och förvaltar för att äga en lång tid framöver. Förvärv av nya fastigheter och mark genomförs om vi kan uppnå strategiska fördelar och goda driftnettotillskott eller erhålla en god avkastning genom vår projektutveckling.

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.

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 tio procent över tid, investeringar i egna projekt ska ske med två miljarder kronor 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

Belåningsgrad om maximalt 45 procent och räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 gånger.

ANSVARSFULLT 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.

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Effekt av införande av IFRS 16

Atrium Ljungberg tillämpar sedan 1 januari 2019 IFRS 16 Leasing. Införandet av IFRS 16 Leasing har medfört att Atrium Ljungberg redovisar en finansiell tillgång och skuld avseende tomträtter i balansräkningen. I resultaträkningen har tomträttsavgälderna omklassificerats från "Kostnader i Fastighetsförvaltning" till finansnettot. Atrium Ljungberg har valt den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt.

Atrium Ljungberg har, för att öka jämförbarheten, valt att återlägga effekten av införandet av IFRS 16 vid beräkningen av de alternativa nyckeltalen som presenteras i rapporten.

Detta har medfört att definitionen av följande nyckeltal har ändrats:

- Avkastning på totalt kapital, %
- Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %
- Belåningsgrad, %
- Justerad belåningsgrad, %
- Räntetäckningsgrad, ggr
- Soliditet, %
- Överskottsgrad

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) per 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 balansomsättning exklusive tomträtter.

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, exklusive tomträttsavgälder i procent av genomsnittlig balansomsättning exklusive tomträtter.

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 exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen med återläggning av tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 redovisas som räntekostnad i resultaträkningen.

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 med återläggning av tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 redovisas som räntekostnad i resultaträkningen, 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 exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomrätter 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) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomrättsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad..

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

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomsättning exklusive tomrätter vid periodens utgång.

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

Utdelningsandel, %

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

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER**Breeam**

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

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Avser bruttoresultat med återläggning av tomrättsavgälder som i enlighet med IFRS 16 redovisas som räntekostnad i resultaträkningen, 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 och utveckling av hyresintäkter i jämförbart bestånd 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.

LEED

LEED är en hållbarhetscertifiering för nyproduktion och befintliga byggnader. Den version av LEED som oftast används för att certifiera kommersiella fastigheter bedömer byggnadens miljöprestanda utifrån områdena: Närmiljö, vattenanvändning, energianvändning, material samt inomhusklimat. Därtill kan bonuspoäng uppnås för innovation i projektet och regionala hänsynstaganden.

Atrium Ljungberg certifierar inte enligt LEED, men har förvärvat en fastighet som redan är certifierad enligt LEED.

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 där omställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

Projektvinst, %

Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i procent av total investering.

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

Uthyrbar area, kvm

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterade årshyror i procent av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Uthyrningsgraden används för att belysa koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning med återläggning av tomträttsavgifter som i enlighet med IFRS 16 redovisas som räntekostnad i resultaträkningen 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**Direkt genererat och fördelat ekonomiskt värde**

Genererat värde: Utgörs av Atrium Ljungbergs nettoomsättning och värdeförändringar.

Fördelat värde: Utgörs av Atrium Ljungbergs betalningar till leverantörer, löner och ersättningar till anställda, arvoden och ersättningar till styrelse, VD och ledande befattningshavare, nettobetalningar till finansierare, skatt och avgifter till samhället, samt utdelning till aktieägarna.

Betalningar till leverantörer: Utgörs av operativa kostnader för inköp av material, produkter, lokaler och tjänster från leverantörer.

Löner och ersättningar till medarbetarna: Utgörs av periodens totala löne- och pensionskostnader inklusive förmåner. Till medarbetare räknas inte konsulter eller annan inhyrd personal.

Arvoden och ersättningar till styrelse, vd och ledande befattningshavare: Utgörs av arvoden till styrelseledamöter samt fast lön, övriga ersättningar och pensionskostnader för VD och övriga ledande befattningshavare. För mer information, se not IK6.

Nettobetalningar till finansierare: Utgörs av periodens redovisade räntekostnader med tillägg för koncernmässigt aktiverad ränta och beskriver Atrium Ljungbergs totala ersättning till långivare.

Skatt och avgifter till samhället: Utgörs av total ersättning till staten under perioden i form av tomträttsavgifter samt sammanlagda skatter och avgifter till svenska staten. Uppskjuten skatt ingår ej.

Utdelning till aktieägarna: Utgörs av periodens utbetalda utdelning.

Ekonomiskt värde – kvar i företaget: Utgörs av genererat värde minus fördelat värde.

Energiintensitet

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

Gröna hyresavtal, %

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

Olycksfallsfrekvens (LTAR)

Antal arbetsrelaterade olyckor per miljon arbetade timmar, som leder till frånvaro minst en avtalad arbetsdag.

Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom (Lost Day Rate)

Antal förlorade arbetsdagar på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom, per totalt antal avtalade arbetsdagar under året.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan–jun 2019	2019-07-09
Delårsrapport jan–sep 2019	2019-10-18
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020
Årsredovisning 2019	mars 2020



Visionsbild Slakthusområdet, Stockholm.