

"FORTSATT STARK FASTIGHETSMARKNAD OCH ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN"

HYRESINTÄKTER
 JÄMFÖRBART BESTÅND, %

+6,5

RESULTAT FÖRE
 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, MKR

626

PROGNOS FÖR 2019, RESULTAT
 FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR,
 MKR

1 200

- > **Nettoomsättningen** ökade till 1 358 mkr (1 311) varav hyresintäkter ökade till 1 280 mkr (1 198). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 6,5 procent och förklaras av nyuthyrningar, omförhandlingar och högre tillägg för fastighetsskatt.
- > **Driftöverskottet**¹¹ från fastighetsförvaltningen ökade till 864 mkr (831), exklusive effekterna av införandet av IFRS 16, en ökning med 4,0 procent. Ökningen beror främst på tillskott från färdigställda projekt.
- > **Resultat före värdeförändringar** ökade till 626 mkr (621).
- > **Orealiserade värdeförändringar** förvaltningsfastigheter ökade till 1 314 mkr (1 216) och förklaras i huvudsak av ökade driftnetton. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -374 mkr (-72).
- > **Periodens resultat** uppgick till 1 227 mkr (1 733). Minskningen förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på derivat och en högre uppskjuten skatt där jämförelseperioden påverkats av sänkt skattesats.
- > **Nettouthyrningen** uppgick till -14 mkr (40) varav 23 mkr (12) avsåg projektfastigheter. Flera av uppsägningarna rör fastigheter som förbereds för projekt men som ännu inte klassats som projektfastigheter.
- > **Prognosen för 2019** uppgår oförändrat till 1 200 mkr för resultat före värdeförändringar. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 1 700 mkr, motsvarande 13,08 kr/aktie.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET

- > Slutligt godkännande i Stockholms kommunfullmäktige avseende affären i Slakthusområdet. Tillträde av den första etappen med 14 fastigheter om 51 000 kvm uthyrbar area.
- > Beslut om att starta hyresrättsprojektet Gränby Park kvarter 1 i Uppsala med 44 lägenheter.

	Halvår 2019 jan-juni	Halvår 2018 jan-juni	Kvartal 2019 apr-juni	Kvartal 2018 apr-juni	Helår 2018 jan-dec
Nyckeltal¹¹					
Fastighetsvärde, mkr	47 490	42 892	47 490	42 892	44 201
Överskottsgrad, %	67	69	69	71	68
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6
Börskurs, kr per aktie	167,80	144,60	167,80	144,60	152,00
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr per aktie	204,65	182,13	204,65	182,13	194,82
Finansiella mål¹¹					
Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år	815	775	417	411	1 758
Avkastning på eget kapital, >10 % över tid	11,7	18,6	19,4	23,5	17,7
Belåningsgrad, <45 %	43,2	42,4	43,2	42,4	41,9
Räntetäckningsgrad, > 2,0 ggr	4,6	5,0	4,6	5,1	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 HALVÅRET

Under det första halvåret 2019 ökade hyresintäkterna med drygt 80 miljoner kronor till 1 280 miljoner kronor. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6,5 procent. Driftnettet ökade med 33 miljoner kronor och har bland annat påverkats av nettoförsäljning av fastigheter. Totalt sett levererar vi ett stabilt resultat före värdeförändringar för första halvåret jämfört med föregående år. Vår prognos om ett resultat före värdeförändringar om 1 200 miljoner kronor lämnas oförändrad.

Precis som förra kvartalet speglar rapporten att vi har tagit stora strategiska grepp inför framtiden. Bland annat har vi växlat ut fastigheter med höga hyresnivåer och hög överskottsgrad mot fastigheter som förbereds för kommande projekt. Långsiktigt är det en mycket god affär men påverkar såklart vårt resultat kortsiktigt.

VI HAR TILLTRÄTT SLAKTHUSOMRÅDET

Den 11 juni tillträdde vi den första etappen om cirka 51 000 kvadratmeter uthyrbar area i Slakthusområdet, precis söder om Stockholms city. Vår vision om Slakthusområdet är att skapa en levande, urban stadsdel med fokus på kontor för kreativa näringar, mat och kultur. Som ett led i att marknadsföra vårt nya utvecklingsområde görs nu tidiga aktiveringar med olika spännande samarbetspartners. Redan några dagar efter vårt tillträde stod Slakthusområdet i fokus då den uppmärksammade konferensen Brilliant Minds valde att hålla sin avslutningsfest i området. Ett helt kvarter förvandlades under en kväll till en kreativ festplats uppbyggd som en ministad med olika pubar, restauranger och butiker.

Under sommaren kommer även Parkteatern att uppföra flera föreställningar och i höst håller Gather sin årliga innovationskonferens i området.

TRE BYGGSTARTER UNDER VÅREN

I april 2019 byggstartade vi vårt projekt Bas Barkarby. Den första etappen omfattar cirka 24 000 kvadratmeter och kommer att bli ett multifunktionellt kvarter för lärande, arbetsplatser, kultur och idrott. Järfälla kommun kommer att vara den största hyresgästen och hyra närmare 11 000 kvadratmeter för gymnasieskola. Inflyttning planeras till våren 2022.

Under våren byggstartade vi även Life City i Hagastaden, ett kontorshus omfattande 27 500 kvadratmeter uthyrbar area där Academic Work kommer att hyra 17 000 kvadratmeter. Inflyttning av de första hyresgästerna sker under fjärde kvartalet 2021.

Vi påbörjade även byggnationen av det första bostadskvarteret i den nya stadsdelen Nobelberget som färdigutbyggt kommer att innehålla 500 bostäder, kreativa kontor, kulturetableringar, grönska och mötesplatser. Kvarteret omfattar 68 bostadsrätter och inflyttning sker under hösten 2020. Parallellt rustas Formalinfabriken upp och Panncentralen byggs ut för att inrymma en förskola.

GRÄNBY PARK

Under andra kvartalet beslutade vi att genomföra ytterligare ett hyresrättsprojekt i Gränbystaden, Gränby Park kvarter 1. Mellan åren 2016 och 2019 har vi uppfört tre hus med totalt 200 hyreslägenheter i området och dessa är idag fullt uthyrda. Gränby Park kvarter 1 omfattar 44 hyreslägenheter med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Byggstart planeras till hösten 2019 med färdigställande under fjärde kvartalet 2020.

INVESTERINGAR

I februari ökade vi vårt långsiktiga investeringsmål från en till två miljarder om året i egna fastigheter. Första halvåret har vi investerat drygt 800 miljoner kronor men efter att vi under våren byggstartat flera stora projekt är vår fortsatta bedömning att investeringen för året kommer att uppgå till cirka två miljarder kronor. Kvarstående investering i beslutade projekt uppgår till 3,6 miljarder kronor. Förutom dessa projekt har vi i framtiden möjlighet att investera ytterligare cirka 24 miljarder kronor i våra fastigheter och markanvisningar vilket borgar för en långsiktigt hög investeringstakt.



Affären med Stockholms stad är nu klar och i juni tillträdde vi de första 14 fastigheterna om 51 000 kvadratmeter uthyrbar yta i Slakthusområdet.

DETALJHANDELNS UTVECKLING

Jag har tidigare pratat om detaljhandels utveckling och efter en vår med stort medialt fokus vill jag passa på att kommentera frågan igen. Vi ser en omställning i branschen och konstaterar att vissa butiker har det svårt med sin lönsamhet. Under det första halvåret har vi tagit vissa kostnader för kundförluster. Jag är övertygad om att det geografiska läget kommer att bli än mer avgörande framöver. Våra handelsplatser ligger i tillväxtområden på starka delmarknader och vi skapar attraktivitet genom att bygga tät och blandad stad med ett relevant innehåll. Vårt ansvar som fastighetsägare handlar om att skapa goda förutsättningar för butikerna att driva och utveckla sin verksamhet. De butiker som kommer att klara sig bäst, nu och i framtiden, är de som ligger på attraktiva platser, har insikt om kundernas preferenser och förmåga att anpassa sitt erbjudande efter nya konsumtionsmönster.

VI PRISAS FÖR VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

I början av juni tilldelades vi årets utmärkelse för hållbar stadsutveckling av Nacka kommun för vårt långsiktiga och innovativa arbete. I Sickla återfinns bland annat en av Stockholms största solcellsanläggningar, drygt 250 laddplatser för elbilar samt containerodling som försörjer närområdet med grönsaker. Det är glädjande att vi uppmärksammas för vårt långsiktiga hållbarhetsarbete. Som stadsbyggare är det nödvändigt att tänka hållbart i allt vi gör, både i närtid och när vi utvecklar för framtiden.

Vårt aktiva hållbarhetsarbete gör det även möjligt för oss att genomföra grön finansiering och idag utgör den en tredjedel av vår totala lånevolym.

Varje morgon när jag kommer till jobbet slås jag av den fantastiska utvecklingen som pågår här i Sickla. Vi har många byggkranar på plats, fasaderna på både hotell Tapetfabriken och Curanten är på väg upp och Nobelberget byter skepnad. Det ska bli spännande att komma tillbaka efter semestern och se vad som hänt.

Jag önskar er alla en riktigt skön sommar!

Annica Ånäs, verkställande direktör

ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

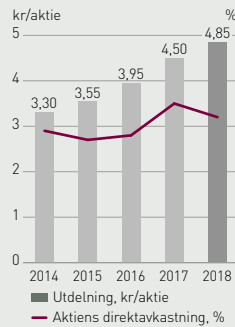
Som aktieägare i Atrium Ljungberg erhåller du en stabil direktavkastning till låg risk. Du har samtidigt möjlighet till god långsiktig totalavkastning med hänsyn till bolagets intressanta projektportfölj på attraktiva tillväxtmarknader. Att investera i Atrium Ljungberg innebär också att investera i hållbar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

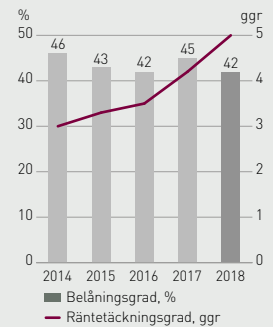
Utdelning och aktiens direktavkastning



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.

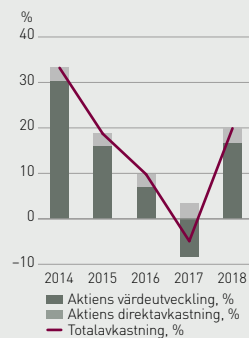
Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



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.



68

ANTAL FASTIGHETER

47

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,6

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

1 216

TOTAL UTHYRBAR YTA, 1 000 KVM

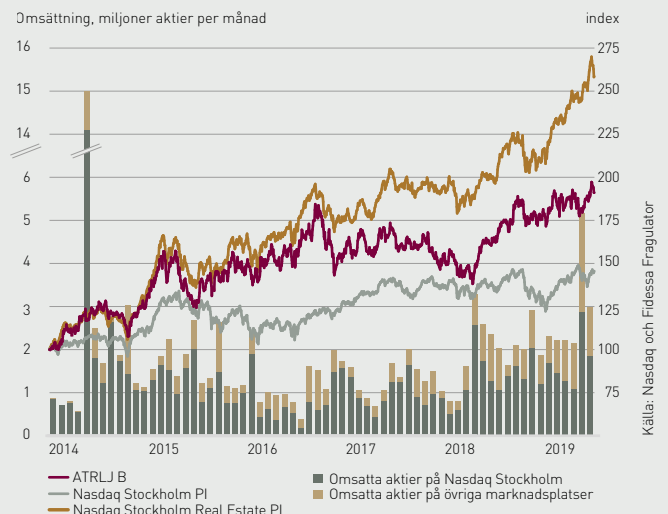
93

UTHYRNINGSGRAD INKLUSIVE PROJEKT-FASTIGHETER, %

315

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Atrium Ljungberg-aktien



Källa: Nasdaq och Fidessa Fragulator

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	Halvår 2019 1/1-30/6	Halvår 2018 1/1-30/6	Kvartal 2019 1/4-30/6	Kvartal 2018 1/4-30/6	Helår 2018 1/1-31/12	12 månader 2018/2019 1/7-30/6
Hysesintäkter	1 280	1 198	647	597	2 412	2 494
Projekt- och entreprenadomsättning	78	113	46	59	217	181
Nettoomsättning	1 358	1 311	693	656	2 629	2 676
Kostnader för fastighetsförvaltning						
Taxebundna kostnader	-102	-96	-44	-38	-186	-191
Övriga driftskostnader	-100	-75	-48	-38	-173	-196
Förvaltningskostnader	-84	-74	-43	-38	-157	-171
Reparationer	-26	-31	-12	-16	-58	-54
Fastighetsskatt	-82	-71	-45	-35	-150	-161
Tomträttsavgälder	-	-13	-	-6	-27	-14
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-6	-6	-3	-3	-12	-12
	-401	-367	-195	-175	-764	-798
Projekt- och entreprenadsverksamhetens kostnader	-92	-120	-55	-65	-246	-217
Bruttoresultat	865	824	443	416	1 619	1 660
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	879	831	452	422	1 648	1 697
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	-14	-7	-9	-6	-29	-36
Central administration fastighetsförvaltning	-40	-34	-21	-17	-73	-79
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-10	-15	-3	-11	-30	-25
	-50	-49	-25	-28	-103	-104
Finansiella intäkter	1	1	0	0	1	1
Finansiella kostnader	-174	-155	-90	-76	-303	-322
Tomträttsavgälder	-15	-	-8	-	-	-15
	-189	-154	-97	-76	-302	-336
Resultat före värdeförändringar	626	621	321	312	1 214	1 219
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	1 314	1 216	1 166	717	2 516	2 613
Fastigheter, realiserade	10	11	-7	6	121	120
Derivat, orealiserade	-374	-72	-215	-70	-70	-372
Derivat, realiserade	-	-	-	-	1	1
	950	1 155	945	653	2 568	2 362
Resultat före skatt	1 576	1 776	1 265	965	3 781	3 582
Aktuell skatt	-59	-57	-25	-26	-35	-38
Uppskjuten skatt	-290	14	-233	177	-294	-598
	-350	-43	-258	151	-329	-636
Periodens resultat	1 227	1 733	1 007	1 116	3 453	2 947
Övrigt totalresultat						
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet						
Kassaflödessäkringar	8	8	4	3	16	16
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-2	-2	-1	-1	-4	-4
Summa övrigt totalresultat	6	6	3	3	13	12
Summa totalresultat för perioden	1 233	1 739	1 010	1 118	3 466	2 959
Resultat per aktie, kr	9,42	13,06	7,74	8,44	26,15	22,53

RESULTAT JANUARI–JUNI 2019

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Det första halvårets resultat har påverkats av tidigare fastighets-transaktioner. Tillskottet från förvärvade fastigheter avser framförallt Tranbodarne 11 vid Slussen i som tillträdde 1 november 2018. Försäljning av fastigheter avser främst Blästern 6 i Hagastaden och Roddaren 7 på Kungsholmen som frånträdde 1 november 2018, samt Arbetsstolen 3 i Västberga som frånträdde 20 december 2018. Den 11 juni 2019 förvärvades 14 fastigheter i Slakthusområdet och tillskott från dessa fastigheter kommer först i tredje kvartalet.

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 1 358 mkr (1 311), varav hyresintäkter utgjorde 1 280 mkr (1 198). Hyresintäkterna ökade med 6,5 procent i jämförbart bestånd i jämförelse med samma period föregående år, kontorsfastigheter ökade med 7,9 procent och handelsfastigheter med 5,7 procent. Ökningen förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar och 10 mkr högre tillägg för fastighetsskatt. Utvecklingen i hyresintäkter i handelsfastigheter beror främst på färdigställande av utbyggnaden i Gränbystaden galleria, 10 mkr, samt uthyrda vakanser från första halvåret 2018.

Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 3 mkr (3).

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	Halvår 2019 1/1–30/6	Halvår 2018 1/1–30/6	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 143	1 073	6,5
Engångsersättningar	3	3	
Projektfastigheter	91	48	
Förvärvade fastigheter	44	0	
Sålda fastigheter	-0	75	
Hyresintäkter	1 280	1 198	6,9

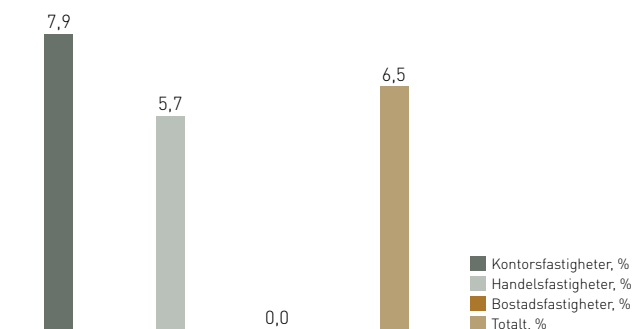
Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 38 431 mkr exklusive byggrätter, motsvarande 81 procent av fastighetsportföljens totala värde.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -401 mkr (-367) och till -416 mkr (-367) exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. För jämförbart bestånd, exklusive effekterna av IFRS 16, har fastighetskostnaderna ökat med 16,4 procent i jämförelse med samma period föregående år.

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

– Stark utveckling i kontorssegmentet



Ökningen i fastighetskostnaderna förklaras av kundförluster, förvaltningskostnader och elkostnader. Ökade kundförluster har främst påverkats av Best of Brands och BR leksakers konkurs. Best of Brands har överlåtits och bedrivs nu i ny regi. Ökade förvaltningskostnader har bland annat påverkats av satsningen på konceptet Leveriet. Fastighetsskatten ökar med 13 mkr i jämförbart bestånd men engångseffekter i första kvartalet minskade ökningen för det totala fastighetsbeståndet.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	Halvår 2019 1/1–30/6	Halvår 2018 1/1–30/6	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-379	-326	16,4%
Projektfastigheter	-30	-22	
Förvärvade fastigheter	-7	0	
Sålda fastigheter	0	-20	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-416	-367	13,4%

BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 879 mkr (831) och till 864 mkr (831) exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. Ökningen beror främst på färdigställande av projektfastigheter med inflyttning av hyresgäster samt på nyuthyrningar och omförhandlingar i kontorsfastigheter. Under föregående år avyttrades fler fastigheter än som förvärvades vilket har påverkat driftöverskottet negativt.

För jämförbart bestånd, exklusive effekterna av IFRS 16, har bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen ökat med 2,2 procent i jämförelse med samma period föregående år. Ökningen beror främst på nyuthyrningar och omförhandlingar men har påverkats negativt av ökade fastighetskostnader främst på grund av ökade kundförluster, förvaltningskostnader och elkostnader.

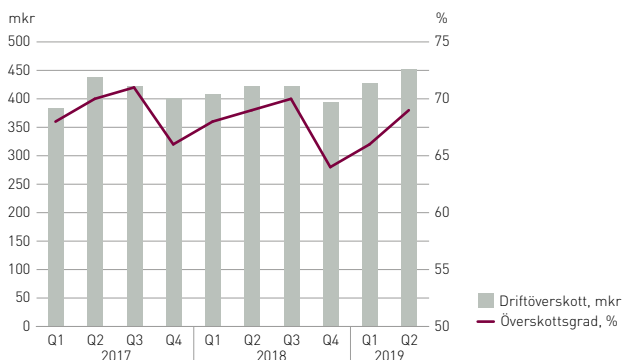
Överskottsgraden minskade till 67 procent (69), på grund av avyttrade fastigheter med relativt sett högre överskottsgrader och ökade fastighetskostnader.

BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -14 mkr (-7). Det minskade bruttoresultatet förklaras främst av lägre bruttoresultat för affärsutveckling och projektavdelning, högre marknadsföringskostnader inom projekt- och entreprenadverksamheten samt lägre bruttoresultat i TL Bygg. Koncernintern omsättning

Driftöverskott och överskottsgrad

– Kundförluster och satsningar på framtiden har påverkat överskottsgraden



i TL Bygg uppgick för perioden till 157 mkr (183), vilket motsvarar 67 procent (63) av den totala omsättningen. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 13 mkr (18). TL Bygg har under det första halvåret arbetat framgångsrikt med sin externa orderstock, vilket kommer att påverka bruttoresultatet positivt framåttriktat.

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 fastighets-skötsel.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för perioden uppgick till -40 mkr (-34). Ökningen i centrala administrationskostnader beror främst på satsningar inför bolagets framtida tillväxt.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -174 mkr (-155) exklusive tomträttsavgälder. Ökningen beror främst på ökade räntebärande skulder. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,7 procent (1,6). Se vidare avsnittet om finansiering på sidan 14.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 314 mkr (1 216) och förklaras av ökade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -374 mkr (-72) till följd av lägre marknadsräntor.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -59 mkr (-57). Aktuell skatt

har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar. Uppskjuten skatt uppgick till -290 mkr (14) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter, försäljningar av fastigheter och derivat. 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 bolagsskattesatsen kommer då uppgå 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 (9) och utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 16 371 mkr (16 209).

SKATTEBERÄKNING 2019-06-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	1 576	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-316	316
investeringar	-109	109
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla värdeförändringar fastigheter, realiserade	-1 314	1 314
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-10	10
värdeförändringar derivat, realiserade	374	-374
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-6	6
koncernmässig internvinst	9	-9
Övriga skattemässiga justeringar	70	-45
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	274	1 327
Förändring av underskottsavdrag	-	-
Skattepliktigt resultat	274	1 327
Därav 21,4 % aktuell/20,6 % uppskjuten skatt	-59	-273
Återföring uppskjuten skatt sålda fastigheter	-	-17
Redovisad skattekostnad	-59	-290

RESULTAT

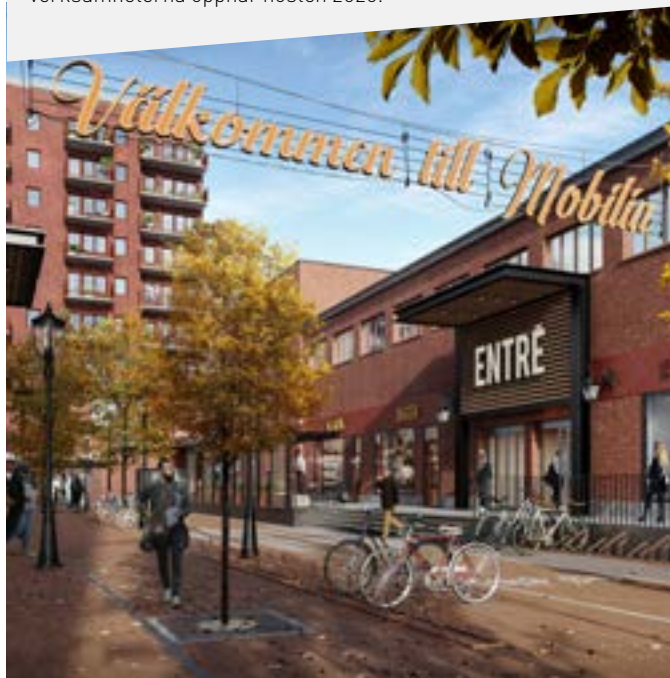
Resultat före värdeförändringar ökade till 626 mkr (621).

Periodens resultat uppgick till 1 227 mkr (1 733), vilket motsvarar 9,42 kr/aktie (13,06).

RESULTATPROGNOS

Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår fortsatt till 1 200 mkr att jämföras med 2018 års utfall om 1 214 mkr. Ökningen av hyresintäkterna vägs upp av kostnader för en framåtriktad utökning av organisationen och högre räntekostnader. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 1 700 mkr vilket motsvarar 13,08 kr/aktie. Framtida värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar, har inte beaktats i prognosen.

MOBILIA | Mobilia utvecklar vi Torghuset som, utöver handel, kommer att innehålla hyreslägenheter, en topmodern biograf samt Funnys Äventyr – ett 3 000 kvadratmeter stort kulturhus för barn där lekande, läsande och lärande står i fokus. De nya verksamheterna öppnar hösten 2020.



BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2019-06-30	2018-06-30	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	46 547	42 012	43 859	40 858	43 310
Tomträtt	1 375	–	1 114	–	–
Goodwill	225	240	225	240	225
Övriga anläggningstillgångar	51	48	51	47	45
Summa anläggningstillgångar	48 198	42 300	45 249	41 145	43 579
Exploateringsfastigheter	943	880	906	876	891
Omsättningstillgångar	393	362	434	397	323
Likvida medel	390	100	420	415	335
Summa omsättningstillgångar	1 726	1 342	1 760	1 689	1 549
Summa tillgångar	49 924	43 642	47 009	42 834	45 128
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	21 198	19 138	20 240	18 844	20 696
Uppskjuten skatteskuld	4 864	4 518	4 638	4 693	4 598
Långfristiga räntebärande skulder	20 043	15 234	18 727	15 433	18 506
Långfristig skuld finansiell leasing	1 375	–	1 114	–	–
Derivat	736	547	521	481	349
Övriga långfristiga skulder	207	77	206	73	202
Summa långfristiga skulder	27 225	20 378	25 205	20 680	23 655
Kortfristiga räntebärande skulder	463	2 947	–	2 040	–
Övriga kortfristiga skulder	1 038	1 179	1 564	1 270	777
Summa kortfristiga skulder	1 501	4 126	1 564	3 310	777
Summa eget kapital och skulder	49 924	43 642	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				1 733	1 733
Övrigt totalresultat			5		5
Erhållna optionspremier				1	1
Förvärv av egna aktier				–225	–225
Utdelning, 4,50 kr/aktie				–599	–599
Utgående balans per 30 juni 2018	333	3 960	–34	14 880	19 138
Periodens resultat				1 719	1 719
Övrigt totalresultat			8		8
Erhållna optionspremier				1	1
Förvärv av egna aktier				–171	–171
Utgående balans per 31 december 2018	333	3 960	–26	16 430	20 696
Periodens resultat				1 227	1 227
Övrigt totalresultat			6		6
Utdelning, 4,85 kr/aktie				–631	–631
Förvärv av egna aktier				–99	–99
Utgående balans per 30 juni 2019	333	3 960	–20	16 926	21 198

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 621 000 (1 645 000) aktier av serie B. Bolaget äger per den 30 juni 3 382 000 aktier av serie B. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 129 838 726 (2018-12-31, 130 459 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2019-01-01–2019-06-30 till 130 174 907 (132 727 725).

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 halvåret till 94 miljarder kronor enligt Savills, en ökning med 34 procent jämfört med första halvåret föregående år. Utländska investerare har varit fortsatt aktiva samtidigt som svenska investerare fortsatt att nettosälja. Kontor och bostäder utgör hälften av transaktionsvolymen och handelsfastigheter är det enda segment där omsättningen varit mer blygsam.

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

Bostadsrättspriserna på Atrium Ljungbergs delmarknader är fortsatt stabila eller med viss ökning efter nedgången hösten 2017. Utbudet av bostadsrätter är sett över hela Sverige rekordstort, samtidigt som takten på avslut är hög. Nyproduktion av hyresrätter har ökat, men kötider i förmedlad nyproduktion visar på stabil efterfrågan.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, där Stockholm utgör 73 procent av kontrakterad årshyra. Fastighetsportföljen innehåller totalt 68 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om 1 216 000 kvadratmeter inklusive garage.

Under perioden har tillträde skett av 14 fastigheter i Slakthusområdet i Stockholm. Tillträde har även skett av fastigheten Barkarby 2:64 i Järfälla där utveckling av projektet Bas Barkarby pågår. Under perioden har även lagfartskostnad betalats för förvärvet av Molekylen 1, marken till projektet Life City i Hagastaden.

Fastighetsförvärv

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Anskaffningsvärde, mkr
14 fastigheter ¹⁾	Slakthusområdet	Industri/kontor/handel	51 000	Juni 2019	1 127
Barkarby 2:64	Barkarby	Mark för kontor	-	Maj 2019	16

¹⁾ Läs mer i fastighetsförteckningen på www.at.se.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRINGSGRAD

Per 2019-07-01 var den kontrakterade årshyran 2 599 mkr (2 396). Den ekonomiska uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter var 93 procent (94) och exklusive projektfastigheter 93 procent (95). EPRA Vakansgrad var därmed 7 procent (5). Den lägre uthyrningsgraden förklaras av att två projekt, Sickla Front II och Gränby Entré hus 3, har färdigställts men är ännu inte fullt uthyrda.

Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2019-07-01 till 3,5 år (3,6).

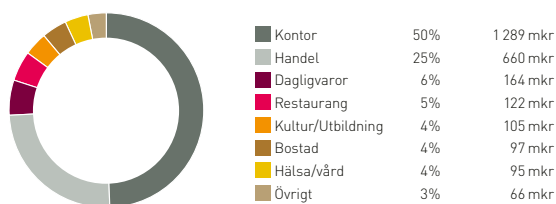
Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2019-07-01			2018-07-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 326	2 757	93	1 155	2 610	95
Handel	988	3 488	93	925	3 536	94
Övrigt	269	1 879	91	217	1 793	95
Bostad	88	1 459	100	79	1 385	100
Garage/parkering	60	-	94	59	-	93
Affärsområde Fastighet	2 731	2 822	93	2 435	2 694	95
Projektfastigheter	74		75	105		84
Fastighetsbeståndet totalt	2 805		93	2 540		94

¹⁾ Kvm exklusive garage.

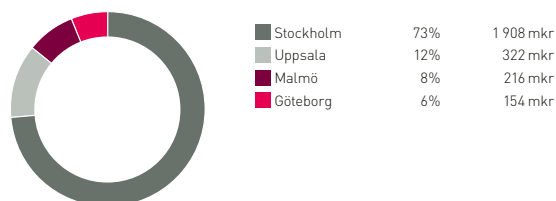
Kontrakterad årshyra per lokaltyp

- Hälften utgörs av kontor



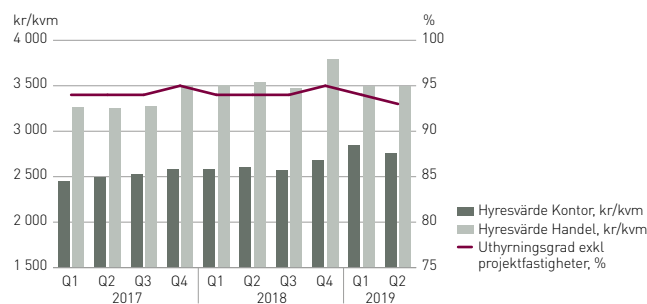
Kontrakterad årshyra per region

- Koncentrerat till tillväxtregionerna



Hyresvärde per kvm och uthyrningsgrad

- Stabil uthyrningsgrad över tid



NETTOUTHYRNING

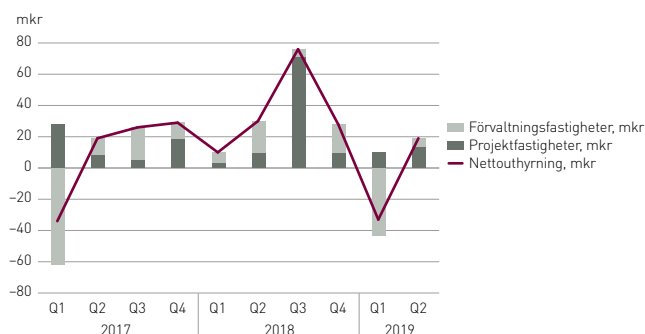
Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under det andra kvartalet till 19 mkr (30), varav projektfastigheter 13 mkr (9).

För första halvåret uppgår nettouthyrningen till -14 mkr (40) varav 23 mkr (12) avsåg projektfastigheter. Flera av uppsägningarna rör fastigheter som förbereds för projekt men som ännu inte klassats som projektfastigheter, till exempel i Slussen, vid Medborgarplatsen och i Slakthusområdet.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3-24 månader.

Nettouthyrning

– Positiv nettouthyrning under kvartalet. Nettouthyrningen under perioden är bland annat påverkad av uppsägningar i fastigheter som förbereds för projekt



FASTIGHETSVÄRDERING

Atrium Ljungberg har under det andra kvartalet låtit externvärdera 25 procent av fastighetsbeståndets totala värde. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi, Savills och Newsec. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antagna marknads-hyror, kostnader, vakanser och 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 bedömda långsiktiga marknads-hyror. 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.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

VÄRDEFÖRÄNDRING

Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 314 mkr (1 216) och förklaras av ökade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	Halvår 2019 1/1–30/6	Halvår 2018 1/1–30/6
Förändrade avkastningskrav	439	355
Förändrade driftnetton m.m.	829	861
Byggrätter	46	–
Summa	1 314	1 216

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Halvår 2019 1/1–30/6	Halvår 2018 1/1–30/6	Helår 2018 1/1–31/12
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde vid periodens början	43 310	39 991	39 991
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	1 160	167	1 727
Försäljning	–	-127	-2 662
Investeringar i egna fastigheter	763	765	1 738
Orealiserade värdeförändringar	1 314	1 216	2 516
Verkligt värde vid periodens slut	46 547	42 012	43 310
Exploateringsfastigheter			
Vid periodens början	891	870	870
Investeringar	52	10	21
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	943	880	891
Fastighetsbeståndet totalt	47 490	42 892	44 201

Direktavkastningskrav per lokaltyp

%	Intervall	2019-06-30 Genomsnitt	2018-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,6–6,3	4,5	4,5
Handel	3,6–6,2	4,9	4,9
Bostäder	2,9–4,0	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	2019-06-30 Genomsnitt	2018-12-31 Genomsnitt
Stockholm	2,9–6,2	4,5	4,5
Uppsala	3,8–5,8	5,0	5,2
Malmö	3,8–6,3	5,4	5,4
Göteborg	4,5–5,0	4,5	4,5
Totalt	2,9–6,3	4,6	4,6

Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	2019-06-30			2018-06-30		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹¹	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹¹
Kontorsfastigheter	738	25 961	44 230	670	22 067	42 220
Handelsfastigheter	368	15 718	50 393	333	14 590	50 431
Bostadsfastigheter	82	2 071	29 502	76	1 720	26 492
Summa	1 187	43 750	45 147	1 080	38 377	43 764
Förvaltningsfastigheter	23	2 398		41	2 917	
Mark och byggrätter	–	399		–	718	
Summa projektfastigheter	1 210	46 547		1 121	42 012	
Exploateringsfastigheter	6	943		18	880	
Fastighetsbeståndet totalt	1 216	47 490		1 139	42 892	

¹¹ 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 halvåret 2019 uppgick investeringar i egna fastigheter till 815 mkr (775), varav 414 mkr (505) i projektfastigheter och 52 mkr (10) i exploateringsfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst projekt i Sickla, Gränbystaden och Mobilia. Övriga investeringar avser huvudsakligen hyresgäst Anpassningar i fastigheter i Sickla, Södermalm, Sundbyberg och Gränbystaden.

Inga projekt färdigställdes under det första halvåret och den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 30 juni till 3 630 mkr.

SICKLA – NACKA

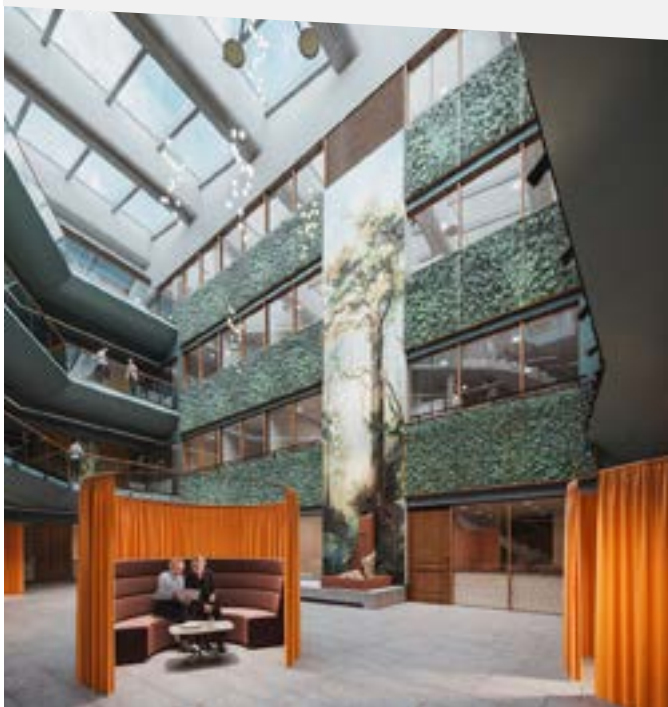
Curanten – I Curanten planerar vi för en vård- och hälsodestination vars bottenvåning även kommer att inrymma butiker, caféer och restauranger. Projektet omfattar totalt 11 700 kvm, varav 8 100 kvm för vårdverksamhet. Stommontage pågår, och huset har nu nått sin fulla höjd. Inflyttning beräknas ske under slutet av 2020.

Tapetfabriken – Grundläggningsarbetet för projektet är klart och arbetet med stomresning har inletts. Byggnaden planeras innehålla 9 800 kvm för hotell och kontor samt garage. Största hyresgäst är Nordic Choice Hotels som kommer att hyra 7 200 kvm med 156 hotellrum och en 2 000 kvm stor lobbyyta med restaurang, evenemangsytor och konferenslokaler. Hotellet planeras stå klart under tredje kvartalet 2020.

Nobelbergsgaraget – Byggnation för garage och lokaler under det första bostadskvarteret 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. Byggnaden kommer att inrymma kulturverksamheter men även kontor, café och restaurang. I Formalinfabriken planeras även för en

CURANTEN I Sickla skapar vi Curanten – en vård- och hälsodestination med bland annat vårdcentral, tandläkare, sjukgymnastik och babysim. Curanten omfattar 11 700 kvadratmeter och beräknas vara klart för inflyttning under slutet av 2020.



PANNCENTRALEN – I den tidigare Panncentralen skapar vi en modern förskola med en lekfull gård. Jensen Education har tecknat avtal och öppnar sin nya verksamhet efter sommaren 2020.



gemensamhetslokal för bostäderna där middagar, möten eller förtagssevent kan genomföras. Under våren skrevs avtal med huvudkontoret för Sport Design Sweden för inflyttning hösten 2019. Arbeten med hyresgäst Anpassningar pågår.

Panncentralen – En om- och tillbyggnation pågår av den före detta panncentralen på Nobelberget för att skapa en modern förskola med sex avdelningar och en lekfull utegård. Under första kvartalet 2019 tecknades ett avtal med Jensen Education och öppning planeras ske efter sommaren 2020. Markarbeten och invändig rivning pågår.

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

Bostadsrättsprojektet säljstartades under hösten 2018 och för närvarande är förhandsavtal tecknade för 28 procent av lägenheterna. Konvertering av bokningsavtal till förhandsavtal pågår. Bostadshuset har byggstartats och stommontage pågår. Kvarteret beräknas färdigställas 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. Byggnaden, som ligger invid Nya Karolinska Solna, omfattar 27 500 kvm och en investering om 1,9 mdkr inklusive markförvärv. I september 2018 fattades beslut om att starta projektet efter att ett hyresavtal om 17 000 kvm tecknats med Academic Work. Bygglov och startbesked har erhållits och genomförandeavtal har träffats med Trafikverket. Projektet har byggstartat och upphandling av stomme och yttre fasad har genomförts. Första inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2021 och hela huset beräknas stå färdigt under våren 2022.

BAS BARKARBY – JÄRFÄLLA

Bas Barkarby – Den första etappen av Bas Barkarby byggstartades under det andra kvartalet 2019. Bas Barkarby kommer att ligga i direkt anslutning till västra Stockholms nya knutpunkt för tunnelbana, fjärrtåg, pendeltåg och bussar. Här sammanför vi utbildning med näringsliv och skapar en helt ny mötesplats. Järfälla kommun kommer att hyra närmare 11 000 kvm för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. 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 och 2 är redan inflyttade. Hus 3 omfattar 66 hyreslägenheter, kontor och lokaler för restauranger och annan serviceverksamhet. Samtliga bostäder i hus 3 är inflyttade och arbetet med de sista kommersiella lokalerna pågår. Huset färdigställs vid årsskiftet 2019–2020.

Gränby Park, kvarter 1 – Med direkt närhet till både Gränbystaden galleria och Gränbyparken bygger vi bostadshusen Gränby Park. Projektet omfattar totalt cirka 250 lägenheter och husen kommer att skapa en stadsmässig front och en tydlig entré till parken. Gränby Park kvarter 1 omfattar 44 hyreslägenheter med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Byggstart planeras till hösten 2019 med färdigställande under fjärde kvartalet 2020. Lägenheterna kommer att förmedlas via Uppsala Bostadsförmedling.

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, som invigdes i maj 2019. 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

Tidplan beslutade projekt

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande

	2019		2020				2021				2022	
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Curanten												
Tapetfabriken												
Nobelbergsgaraget												
Gränby Entré hus 3												
Mobilia Torghuset												
Life City												
Bas Barkarby, etapp 1												
Gränby Park, kvarter 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/ Övrigt	Bostäder	Parkering, BTA						
Ny- och tillbyggnader										
Curanten, Sicklaön 83:22, Nacka	3 600	8 100			530	340	39	11		Breeam
Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka		9 800		4 600	400	240	24	E/T ³⁾		Breeam
Nobelbergsgaraget, Sicklaön 83:33, Nacka	600			3 500	60	40	4	–		
Gränby Entré hus 3, Gränby 21:5, Uppsala	1 200	1 300	3 400		250	50	15	76 ⁴⁾		Miljöbyggnad
Mobilia Torghuset, Bohus 8, Malmö	9 400		3 800		540	360	37	34 ⁵⁾		Breeam
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500		4 400	1 870	1 310	109	E/T ³⁾		Breeam
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		24 100			830	750	55	E/T ³⁾		Breeam
Gränby Park kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala	100		2 700		120	110	6	–		Miljöbyggnad
Ombyggnader										
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2, Uppsala	6 200	7 500	1 400	1 300	360	110	50	90		Breeam In-Use
Formalinfabriken, Sicklaön 83:33, Nacka		2 100			60	20	4	E/T ³⁾		Breeam In-Use
Panncentralen, Sicklaön 83:33, Nacka		1 000			80	70	E/T ³⁾	100		Miljöbyggnad
Bostadsrätter										
Brf Sicklastråket, Sicklaön 83:33, Nacka			4 500		300	230	E/T ³⁾	28 ⁷⁾		Miljöbyggnad
Summa beslutade projekt	21 100	81 400	15 800	13 800	5 400	3 630	2 467⁶⁾			

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 affärspuppörelse redovisas inte hyresvärde och/eller uthyrningsgrad som delbopp.

⁴⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 56%. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 100%.

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

⁶⁾ Fördelat på 1 648 mkr för ny- och tillbyggnader och 749 mkr för ombyggnader, och 70 mkr för bostadsrättsprojekt.

⁷⁾ Avser andel av tecknade förhandsavtal i procent.

Academic Work, Tengbom arkitekter, Helenius VVS-konsulter och Previa som alla flyttar in under 2019.

MOBILIA – MALMÖ

Mobilia Torghuset – Arbetet med en ny- och tillbyggnad om cirka 13 500 kvm pågår och huset är nu uppe i sin fulla höjd. Hyresgäst-anpassningar för Nordisk Film och Funnys Äventyr pågår tillsammans med stomkompletterande arbete i bostäderna. Nordisk Film och Funnys Äventyr planerar att öppna under fjärde kvartalet 2020 och inflyttningen av de 74 nya hyreslägenheterna sker i maj 2020.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med nybyggnationer och fastighets-utvecklingsprojekt möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 24 miljarder kronor, inklusive eventuella markförvärv vid markanvisningar.

Ytmässigt omfattas projektportföljen till cirka 50 procent av kontor, cirka 35 procent av bostäder och resterande del handel/service, utbildning och kultur. Projektportföljen är fördelad på de flesta av våra områden där Sickla, Slakthusområdet och Gränbystaden står för cirka 70 procent. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplanearbetet. Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

Nedan beskrivs de projekt som vi räknar med att starta under 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 för att sörja för nödvändiga parkeringsplatser för Curanten, Tapetfabriken och stationshuset. Färdig detaljplan för utbyggnaden finns, framtagande av systemhandlingar pågår och byggstart beräknas ske under slutet av 2019.

Försäljning av de första bostadsrätterna av totalt 500 på Nobelberget pågår. Utvecklingen av de resterande bostäderna kommer att genomföras successivt i en takt beroende på marknadens efterfrågan. På Nobelberget vill vi skapa en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler och kulturverksamheter.

Vid Sickla station, där Tvärbanan och Saltsjöbanan kommer bindas samman med den kommande tunnelbanestationen, har vi en byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA. Arbetet pågår nu för ta fram en ny detaljplan med ökad byggrätt. 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. Förberedande arbete med den planerade tunnelbanestationen påbörjas vid årsskiftet 2019/2020.

Möjliga projekt

Område	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektarea, kvm BTA		Möjlig investering, mkr ²⁾
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	
Barkarby	Järfälla	Kontor	20 000		
Lindholmen	Göteborg	Kontor		35 000	
Hagastaden	Stockholm	Kontor		21 000	
Hagastaden	Stockholm	Handel	1 000		
Mobilia	Malmö	Kontor	7 000		
Sickla	Nacka	Utbildning		9 000	
Sickla	Nacka	Bostäder	41 000	94 000	
Sickla	Nacka	Kontor		22 000	
Sickla	Nacka	Handel	5 000		
Slakthusområdet	Stockholm	Utbildning		7 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Bostäder		44 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Kontor		77 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Handel		28 000	
Slakthusområdet	Stockholm	Kultur/ restaurang		11 000	
Sundbyberg	Sundbyberg	Kontor		39 000	
Södermalm	Stockholm	Kontor	69 000		
Södermalm	Stockholm	Handel	7 000		
Gränbystaden	Uppsala	Bostäder	18 000	21 000	
Gränbystaden	Uppsala	Kontor		43 000	
Gränbystaden	Uppsala	Handel	5 000	23 000	
Summa^{3) 4)}			173 000	474 000	24 000

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

²⁾ Investeringsvolymer avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande byggrätter, inklusive eventuella markförvärv.

³⁾ Varav cirka 60 000 kvm BTA avser ombyggnad.

⁴⁾ Varav cirka 200 000 kvm BTA avser markanvisningar.

SLAKTHUSOMRÅDET I juni tillträdde vi de första 14 fastigheterna om 51 000 kvadratmeter uthyrbar area i Slakthusområdet. Området ska bli Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser och en motor för hela Söderort.



I Gränbystaden fortsätter utvecklingen av Uppsalas andra stadskärna. Utöver det första bostadshuset i Gränby Park, med planerad byggstart under hösten 2019, finns utrymme för ytterligare cirka 200 lägenheter inom ramen för befintlig detaljplan. Vidare utreds förutsättningarna för att starta ett nytt detaljplaneärende med avsikt att möjliggöra ytterligare utbyggnad och förtätning av galleriaområdets norra och västra delar. Vår avsikt är att dessa ytor ska innehålla handel, vård, kontor, parkering och bostäder.

I volymhandelsdelen i norra Gränbystaden finns möjlighet att inom befintlig detaljplan utveckla kvarvarande markytor om cirka 5 000 kvm BTA för handel och kontor.

I maj 2019 erhöll vi en förnyad markansöknings med en byggrätt om potentiellt 45 000 kvm BTA söder om Gränbystaden galleria. Planen är att utveckla området till ett nytt kontorskuster. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara färdigt under 2020.

I Bas Barkarby i Järfälla, som omfattar totalt cirka 50 000 kvm BTA, pågår byggnationen av 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 markansökningsavtal med avsikt att uppföra både kommersiell verksamhet och bostäder.

SLAKTHUSOMRÅDET

Den 11 juni 2019 tillträdde Atrium Ljungberg 14 fastigheter med totalt cirka 51 000 kvm uthyrbar area. Vi har också en option om att förvärva en förvaltningsfastighet om 32 000 kvm uthyrbar area. Dessutom innefattar affären ytterligare 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. Den totala investeringen uppgår, inklusive förvärv, till cirka åtta miljarder kronor under perioden 2019–2030 där det första förvärvet nu genomförts uppgående till drygt en miljard kronor.

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Detaljplanearbete pågår för första etappen och en första byggstart är planerad till första kvartalet 2021. Tillsammans med andra fastighetsägare i området vill vi här skapa Stockholms mötesplats för mat, kultur och upplevelser och en motor för hela Söderort.

NOBELBERGET Det första kvarteret säljstartades under hösten 2018. För närvarande är förhandsavtal tecknade för 28 procent av lägenheterna.



FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

De ekonomiska utsikterna i omvärlden är fortsatt goda men inbromsningen i BNP-tillväxten i omvärlden och höjda tullar håller tillbaka tillväxten i världshandeln. För euroområdet är tillväxten fortfarande relativt stark men den väntas dämpas framöver. I år och nästa år understöds dock den ekonomiska utvecklingen i euroområdet som helhet av en något expansiv finanspolitik. Tillväxten i svensk ekonomi har dämpats men nedgången förväntas bli mild då vi har en stark arbetsmarknad och fortsatt stabil inflationsnivå.

Konjunkturinstitutet bedömde i juni BNP-tillväxten till 1,8 procent för 2019 och 1,4 procent 2020.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader har under det senaste kvartalet legat strax under nollstrecket och uppgick vid halvårsskiftet till -0,03 procent jämfört med -0,13 procent vid årsskiftet. Den 10-åriga swapräntan har sjunkit kraftigt under kvartalet och låg i juni på den lägsta nivån någonsin. Vid halvårsskiftet var 10-åriga swapräntan på 0,54 procent jämfört med 1,13 procent vid årsskiftet.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

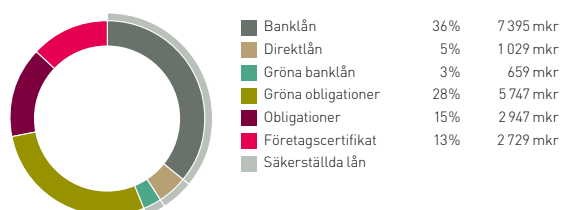
Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom kapitalmarknaden, nordiska banker och genom direktfinansiering. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 20 506 mkr (18 181). Under andra kvartalet ökade de räntebärande skulderna med 1 779 mkr främst kopplat till förvärvet av fastigheterna i Slakthusområdet och aktieutdelning. Utestående obligationer under MTN-programmet uppgick till 8 694 mkr (6 549).

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 1,7 procent (1,6). Inklusivt outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,8 procent (1,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,2 år (4,2) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,5 år (3,6). 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 43,2 procent (42,4).

Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 1 916 mkr (1 440). Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 300 mkr (300).

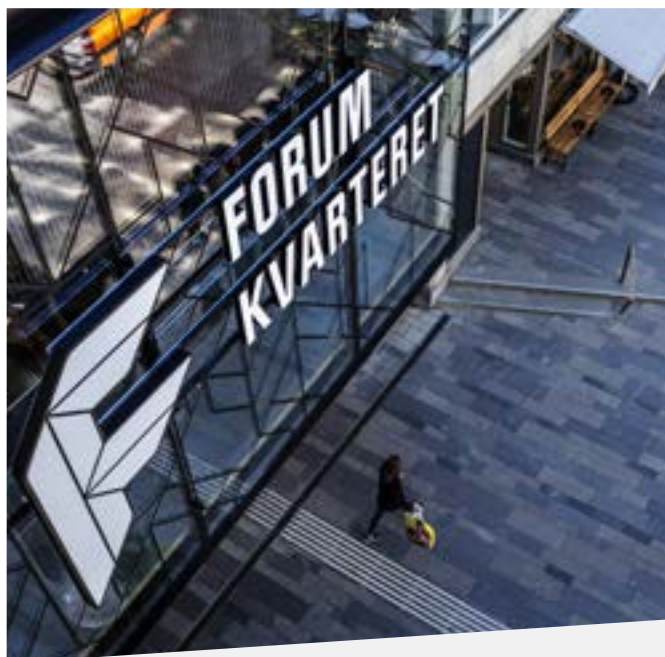
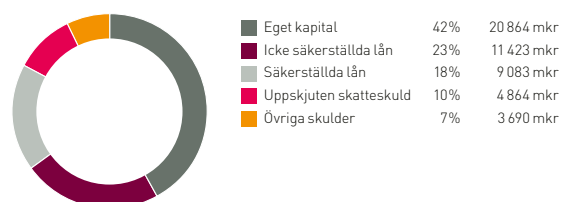
Räntebärande skulder

- 20,5 miljarder kronor i skulder med ökad andel grön finansiering



Kapitalstruktur

- Säkerställda lån motsvarar 18 procent i förhållande till totala tillgångarna



I maj invigde vi den nya galleriadelen i **Forumkvarteret**. Forumkvarteret utvecklas till ett urbant innerstadskvarter med starkt utbud av handel, restauranger och caféer kombinerat med moderna kontor och bostäder.

SÄKERHETER

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 083 mkr (8 446) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 18 procent (19) i förhållande till de totala tillgångarna.

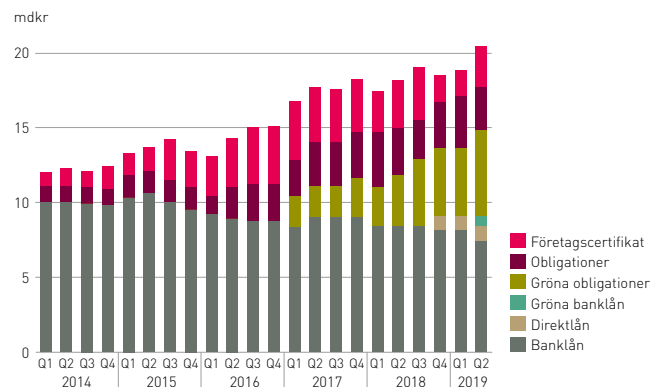
DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 10 796 mkr (9 296) i ränteswappar och valutaswappar med förfall mellan 2021 och 2030. 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 -374 mkr (-72) då räntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -736 mkr (-547).

Utveckling finansieringskällor

- Den ökade finansieringsvolymen har främst skett på kapitalmarknaden



Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹¹
2019	6 963	34	1,1
2020	1 247	6	0,5
2021	1 175	6	1,8
2022	400	2	1,7
2023	736	4	1,6
2024 och senare	9 985	49	2,4
Totalt	20 506	100	1,7

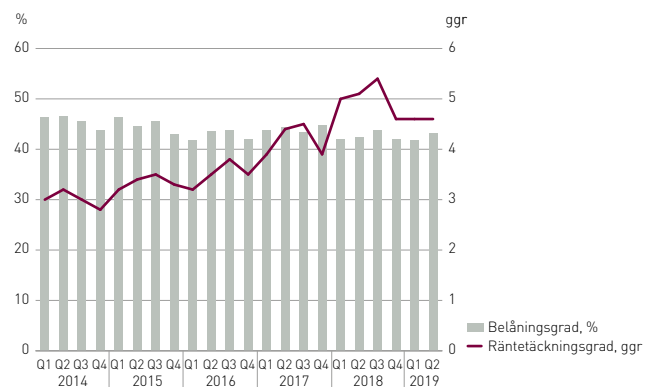
¹¹ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2019	-	-
2020	2 083	10
2021	4 851	24
2022	4 118	20
2023	1 409	7
2024 och senare	8 045	39
Totalt	20 506	100

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Stabil utveckling av belåningsgraden och ökad räntetäckningsgrad



PUBLIK RATING

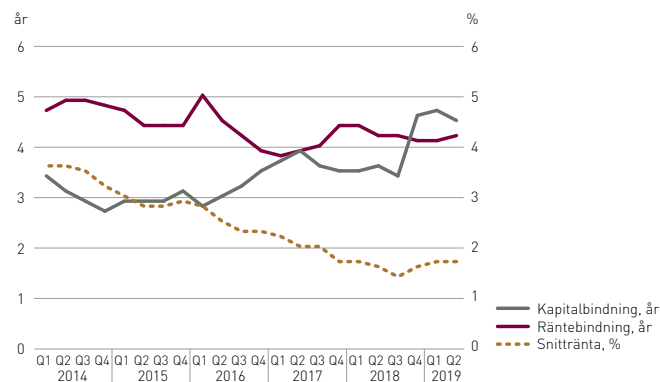
Bolaget har en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt. I början av april 2019 erhöles en uppdaterad rapport som bekräftade denna nivå.

GRÖN FINANSIERING

Atrium Ljungberg skapar attraktiva och hållbara miljöer och som en del av hållbarhetsstrategin fokuserar vi på att förbättra resurs-effektiviteten och därmed minska miljöpåverkan. Detta gör det även möjligt att finansiera oss grönt. Under kvartalet genomfördes det första gröna banklånet där lånet är kopplat till en miljöcertifierad fastighet. Grön finansiering står för 31 procent av totala lånevolymer. Vid periodens slut fanns 5 747 mkr (3 350) gröna obligationer utestående samt 659 mkr (-) gröna banklån.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Ökad kapitalbindning genom direktfinansiering och norska obligationer



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	Halvår 2019 1/1–30/6	Halvår 2018 1/1–30/6	Kvartal 2019 1/4–30/6	Kvartal 2018 1/4–30/6	Helår 2018 1/1–31/12	12 månader 2018/2019 1/7–30/6
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före värdeförändringar	626	621	321	312	1 214	1 219
Återföring av- och nedskrivningar	5	5	4	3	11	11
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1	-1	17	1	17	19
Betald skatt	-13	-25	-6	-9	-14	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	619	600	337	307	1 228	1 247
Nettoförändring av rörelsekapital	170	-53	112	-75	32	255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	789	547	448	232	1 260	1 502
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 160	-167	-1 142	-167	-2 159	-3 152
Investeringar i egna fastigheter	-815	-775	-417	-411	-1 758	-1 798
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	1 047	-	145	3 582	2 535
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-7	-	-	-	-	-7
Inköp/försäljning av inventarier	-6	-12	-6	-3	-13	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 988	93	-1 565	-436	-348	-2 429
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	5	5	2	5	10	10
Upptagna lån	3 544	2 440	2 900	1 723	5 867	6 971
Amortering av skuld	-1 567	-2 507	-1 133	-1 015	-5 612	-4 672
Lösen av derivat	-	-	-	-	-191	-191
Utbetald utdelning	-631	-599	-631	-599	-599	-631
Återköp egna aktier	-99	-225	-51	-225	-396	-270
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 253	-885	1 087	-110	-920	1 217
Periodens kassaflöde	55	-244	-30	-314	-8	290
Likvida medel vid periodens början	335	344	420	414	344	100
Likvida medel vid periodens slut	390	100	390	100	335	390

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 789 mkr (547), vilket motsvarar 6,06 kr/aktie (4,12). 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 -1 988 mkr (93), främst hänförligt till förvärv av fastigheter och investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 1 253 mkr (-885) till följd av nya lån.

Tillgänglig likviditet uppgick till 2 606 mkr (1 840), och utgjordes av banktillgodohavanden om 390 mkr (100), outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 1 916 mkr (1 440) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.

HÅLLBARHET

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Ett av Atrium Ljungbergs övergripande målområden är ansvarsfullt företagande. Där har vi definierat fyra hållbarhetsmål som följs upp kvartalsvis:

- År 2021 ska 100 procent av våra förvaltningsfastigheter vara 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 2019-06-30 var 41 procent (23) 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. Främsta orsakerna till den minskade energiintensiteten är förändring i fastighetsbeståndet.

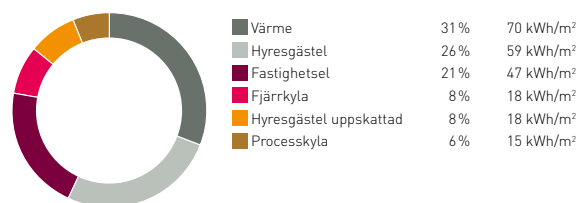
ENERGIINTENSITET

kWh/kvm	12 mån		Förändring	Förändring mot 2014 ¹⁾
	2018/2019 1/7-30/6	2017/2018 1/7-30/6		
Värme	70	68	3%	-24%
Fastighetsel	47	49	-4%	-30%
Fjärrkyla	18	16	13%	-5%
Delsumma fastighetsenergi	135	133	2%	-24%
Hyresgästel	59	63	-6%	-5%
Hyresgästel, uppskattad	18	19	-5%	-34%
Processkyla	15	14	7%	E/T
Total energiintensitet	227	229	-1%	-16%

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.

	2019-07-01	2018-07-01
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	31%	21%

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

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

mkr	Halvår 2019 1/1-30/6	Halvår 2018 1/1-30/6	Helår 2018 1/1-31/12	12 månader 2018/2019 1/7-30/6
Direkt skapat ekonomiskt värde				
Intäkter	2 308	2 466	5 197	5 039
Fördelat ekonomiskt värde				
Betalningar till leverantörer	1 192	1 050	2 289	2 431
Löner och ersättningar till anställda	65	59	180	186
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	13	10	24	27
Betalningar till finansörer, netto	176	162	314	328
Skatt till samhället	207	205	335	337
Utdelning till aktieägarna	631	823	599	407
Totalt fördelat ekonomiskt värde	2 284	2 309	3 741	3 716
Ekonomisk värde - kvar i företaget	24	157	1 456	1 323

SKATT

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomträttsavgälder. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms, stämpelskatt 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	Halvår 2019 1/1-30/6	Halvår 2018 1/1-30/6	Helår 2018 1/1-31/12	12 månader 2018/2019 1/7-30/6
Aktuell skatt	59	57	35	37
Fastighetsskatt	82	71	150	161
Ej avdragsgill moms	21	33	61	49
Stämpelskatt	18	0	0	18
Sociala avgifter	10	27	54	37
Särskild löneskatt	2	3	7	6
Skatter	192	192	307	308
Tomträttsavgäld	15	13	27	29
Samhället	207	205	335	337

GRÖN FINANSIERING

Som en följd av hållbarhetsarbetet, med tydlig koppling till våra hållbara projekt, kan Atrium Ljungberg genomföra grön finansiering. Den står för 31 procent av totala lånevolymen. Vid periodens slut fanns 5 747 mkr gröna obligationer utestående samt 659 mkr gröna banklån.

SEGMENTRAPPORTERING

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

2019-06-30						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 289				-9	1 280
Projekt- och entreprenadomsättning		9	235	244	-166	78
Nettoomsättning	1 289	9	235	244	-175	1 358
Kostnader fastighetsförvaltning	-407				6	-401
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-18	-223	-241	148	-92
Bruttoresultat	882	-9	13	3	-20	865
Central administration	-40	-3	-8	-11	1	-50
Finansiella intäkter och kostnader					-189	-189
Resultat före värdeförändringar	842	-12	5	-8	-209	626
Värdeförändringar ^{2) 3)}	1 324				-374	950
Skatt					-350	-350
Periodens resultat	2 167	-12	5	-8	-932	1 227
Investeringar och förvärv	1 923	52		52	13	1 988
Tillgångar, periodens slut ^{4) 5)}	47 922	943	192	1 135	867	49 924

2018-06-30						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 204				-6	1 198
Projekt- och entreprenadomsättning		6	290	296	-183	113
Nettoomsättning	1 204	6	290	296	-189	1 311
Kostnader fastighetsförvaltning	-370				3	-367
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-25	-272	-297	177	-120
Bruttoresultat	834	-19	18	-1	-9	824
Central administration	-35	-7	-8	-15	1	-49
Finansiella intäkter och kostnader					-154	-154
Resultat före värdeförändringar	799	-26	10	-16	-162	621
Värdeförändringar ^{2) 3)}	1 227				-72	1 155
Skatt					-43	-43
Periodens resultat	2 026	-26	10	-16	-277	1 733
Investeringar och förvärv	765	10	2	12		777
Tillgångar, periodens slut ^{4) 5)}	42 012	880	77	957	674	43 642

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

²⁾ Fastigheter, realiserade 1 314 (1 216) mkr. Fastigheter, realiserade 10 (11) mkr.

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -374 (-72) 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, 2019-06-30

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 289				-9	1 280
Projekt- och entreprenadomsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			29	29	-3	26
varav Totalentreprenad, löpande räkning			117	117	-110	7
varav Utförandentreprenad, fast pris			19	19		19
varav Utförandentreprenad, löpande räkning			70	70	-44	26
varav Övrigt		9		9	-9	-0
Summa Projekt- och entreprenadomsättning		9	235	244	-166	78
Summa Nettoomsättning	1 289	9	235	244	-175	1 358

NYCKELTAL ¹⁾

	Halvår 2019 1/1-30/6	Halvår 2018 1/1-30/6	Kvartal 2019 1/4-30/6	Kvartal 2018 1/4-30/6	Helår 2018 1/1-31/12	12 månader 2018/2019 1/7-30/6
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad, %	93	94	93	94	95	93
Överskottsgrad, %	67	69	69	71	68	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 216	1 139	1 216	1 139	1 129	1 216
Investeringar i egna fastigheter, mkr	815	775	417	411	1 758	1 798
Antal fastigheter periodens slut	68	53	68	53	51	68
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	43,7	43,9	43,7	43,9	45,9	43,7
Belåningsgrad, %	43,2	42,4	43,2	42,4	41,9	43,2
Justerad belåningsgrad, %	43,2	42,8	43,2	42,8	41,9	43,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,0	4,6	5,1	5,0	4,8
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7
Avkastning på eget kapital, %	11,7	18,6	19,4	23,5	17,7	14,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,6	5,2	4,9	5,0	5,1	4,9
Avkastning på totalt kapital, %	7,5	8,9	11,8	9,6	9,3	8,5
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,7	2,8	2,8	2,8	2,7	2,7
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	9,42	13,06	7,74	8,44	26,15	22,53
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	3,79	3,68	1,94	1,85	7,26	7,35
Kassaflöde, kr	6,06	4,12	3,45	1,75	9,54	11,49
Eget kapital, kr	163,27	145,46	163,27	145,46	158,64	163,27
Börskurs, kr	167,80	144,60	167,80	144,60	152,00	167,80
Medelantal utestående aktier, tusental	130 175	132 728	129 991	132 240	132 019	130 753
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	129 839	131 576	129 839	131 576	130 460	129 839
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	315	304	314	306	302	309

EPRA NYCKELTAL ¹⁾

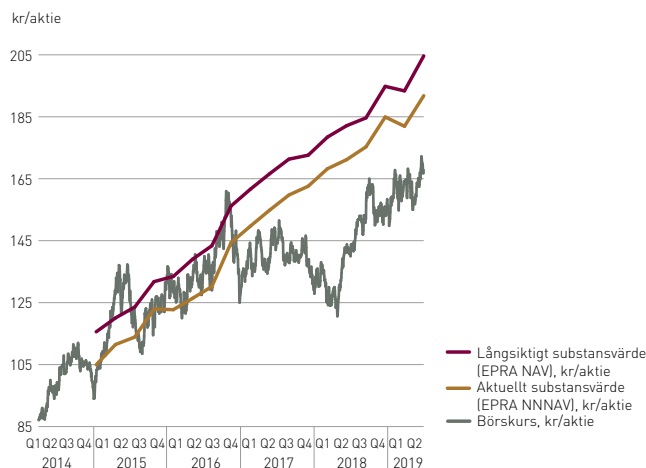
	Halvår 2019 1/1-30/6	Halvår 2018 1/1-30/6	Helår 2018 1/1-31/12
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	568	560	1 172
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	4,37	4,26	8,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	26 572	23 964	25 415
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	204,65	182,13	194,82
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ²⁾ , mkr	24 903	22 522	24 125
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ²⁾ , kr/aktie	191,80	171,17	184,93
EPRA Vakansgrad	7%	5%	5%

¹⁾ Se definitioner sidorna 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 periodens slut



KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017
Belopp i mkr	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hysesintäkter	647	633	613	601	597	601	603	595
Projekt- och entreprenadomsättning	46	32	48	55	59	54	70	33
Nettoomsättning	693	665	661	656	656	656	673	628
Kostnader för fastighetsförvaltning	-195	-206	-218	-178	-175	-192	-202	-172
Kostnader projekt- och entreprenadsverksamhet	-55	-37	-60	-66	-65	-55	-82	-40
Bruttoresultat	443	422	383	412	416	408	389	416
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	452	427	395	423	422	409	401	423
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten	-9	-5	-12	-11	-6	-1	-12	-7
Central administration fastighetsförvaltning	-21	-19	-21	-17	-17	-17	-21	-1
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-3	-7	-10	-6	-11	-4	-5	-3
	-25	-25	-31	-23	-28	-21	-26	-5
Finansiella intäkter och kostnader	-97	-91	-76	-72	-76	-78	-92	-91
Resultat före värdeförändringar	321	306	276	317	312	309	271	320
Fastigheter, orealiserade	1 166	148	1 125	174	717	499	129	332
Fastigheter, realiserade	-7	17	112	-1	6	5	-4	-
Derivat, orealiserade	-215	-160	-97	99	-70	-2	-15	24
Derivat, realiserade		-	-	1	-	-	-5	-
	945	5	1 140	272	653	502	105	357
Resultat före skatt	1 265	311	1 417	589	965	811	376	676
Skatt	-258	-91	-115	-171	151	-193	20	-152
Periodens resultat	1 007	220	1 301	418	1 116	618	396	524

NYCKELTAL ¹⁾²⁾

	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Uthyrningsgrad, %	93	93	95	94	94	94	95	94
Överskottsgrad, %	69	66	64	70	71	68	67	71
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 216	1 166	1 129	1 167	1 139	1 145	1 146	1 178
Investeringar i egna fastigheter, mkr	417	398	583	401	411	364	426	422
Antal fastigheter periodens slut	68	51	51	53	53	53	53	54
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	43,7	44,1	45,9	44,0	43,9	44,0	42,6	42,7
Belåningsgrad, %	43,2	41,8	41,9	43,8	42,4	41,9	44,7	43,3
Justerad belåningsgrad, %	43,2	41,8	41,9	43,8	42,8	42,3	44,1	43,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,6	4,6	5,4	5,1	5,0	3,9	4,2
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,7	1,6	1,4	1,6	1,7	1,7	2,0
Avkastning på eget kapital, %	19,4	4,3	25,8	8,6	23,5	13,3	8,9	11,9
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,9	4,5	4,3	5,1	5,0	5,3	4,6	5,6
Avkastning på total kapital, %	11,8	3,5	13,3	6,0	9,6	8,3	4,4	7,4
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,8	2,7	2,5	2,8	2,8	2,8	2,7	3,1
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	7,74	1,69	9,93	3,18	8,44	4,64	2,98	3,93
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	1,94	1,85	1,65	1,88	1,85	1,81	1,59	1,87
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	2,30	2,08	2,06	2,61	2,13	2,10	1,90	2,20
Kassaflöde, kr	3,45	2,59	2,05	3,36	1,75	2,37	2,72	2,01
Eget kapital, kr	163,27	155,48	158,64	148,67	145,46	141,45	136,79	133,79
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	204,65	193,37	194,82	184,62	182,13	178,44	172,59	171,32
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr ³⁾	191,80	182,29	184,93	175,28	171,17	168,22	162,57	159,74
Börskurs, kr	167,80	158,80	152,00	161,20	144,60	123,00	130,30	142,00
Medelantal utestående aktier, tusental	129 991	132 019	131 107	131 536	132 240	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	129 839	130 163	130 460	131 529	131 576	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 NNAV) 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 230 mkr (198). Rörelseresultatet uppgick till 10 mkr (22). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 114 mkr (104).

Belopp i mkr	Halvår 2019 1/1-30/6	Halvår 2018 1/1-30/6	Helår 2018 1/1-31/12
Hysesintäkter	80	89	176
Förvaltningsintäkter	150	109	300
Nettoomsättning	230	198	476
Fastighetskostnader	-29	-30	-61
Förvaltnings- och administrationskostnader	-181	-136	-364
Rearesultat försäljning fastigheter	-	-	-72
Avskrivningar	-10	-10	-21
Rörelseresultat	10	22	-42
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	302	278	565
Räntekostnader och liknande resultatposter	-198	-196	-574
	104	82	491
Resultat efter finansiella poster	114	104	449
Bokslutsdispositioner	1	0	185
Resultat före skatt	115	104	634
Aktuell skatt		-57	-35
Uppskjuten skatt	-2	2	12
	-3	-55	-23
Periodens resultat	112	49	611

Räntebärande skulder uppgick till 16 497 mkr (15 325). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 478	1 585	1 498
Finansiella anläggningstillgångar	889	901	956
Omsättningstillgångar	21 211	20 171	19 734
Summa tillgångar	23 578	22 657	22 188
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 762	6 990	7 381
Obeskattade reserver	61	61	61
Avsättningar	100	108	99
Långfristiga skulder	16 025	12 694	14 483
Kortfristiga skulder	630	2 804	164
Summa eget kapital och skulder	23 578	22 657	22 188

ÖVRIG INFORMATION

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 fortsatt till 1 200 mkr att jämföras med 2018 års utfall om 1 214 mkr. Ökningen av hyresintäkterna vägs upp av kostnader för en framåtriktad utökning av organisationen och högre räntekostnader. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 1 700 mkr vilket motsvarar 13,08 kr/aktie. Värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar, har inte beaktats i prognosen. Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2019 uppgå till cirka två miljarder kronor.

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 kapital-

struktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget äger per den 30 juni 3 382 000 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 regionala handelsplatser Sickla, Farsta Centrum, Gränbystaden och Mobilia hade under årets första fem månader en sammantagen ökning på 3,8 procent jämfört mot samma period föregående år. Gränbystaden är den handelsplats som har den högsta procentuella försäljningsökningen av de fyra.

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 20 506 mkr (18 181) och dess verkliga värde till 20 605 mkr (18 268). 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 leasingkund 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". En långfristig leasingkund redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkundens amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomt-rättsavgäld.

Resultaträkningen har påverkats via att tomträttsavgälderna omklassificerats från "Kostnader fastighetsförvaltning" till finansnettot, tomträttsavgälderna 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 NNNNAV i enlighet med European Public Real Estate Associations definitioner.

Vid beräkning av EPRA NNNNAV (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.

AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

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 skattemässiga inlösningar 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.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

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

Nacka den 9 juli 2019

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Simon de Château
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

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.

FÖRVARV 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 procent. Utdelningen ska motsvara minst 50 procent 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 procent av våra fastigheter vara miljöcertifierade. Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 procent. År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent 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 NNNAV) 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 NNNAV) 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 balansomslutning 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 balansomslutning 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 tomträtter i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdade 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 tomträttsavgälder 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 balansomslutning exklusive tomträtter 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. Det finns två typer av Breeam-certifieringar; Breeam som avser nyproduktion och Breeam In-Use som avser befintliga fastigheter.

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 tomträttsavgälder 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.

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.

Tomträtt

Nyttjanderätt för tomtmark. Enligt IFRS 16 redovisas tomträtt som nyttjanderättstillgång respektive leasingkulda i balansräkningen

Tomträttsavgäld

Den avgift som betalas för nyttjande av tomträtt. Beträktas enligt IFRS 16 som räntekostnad i resultaträkningen.

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 tomträttsavgälder 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 finansörer, 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.

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

Skatt och avgifter till samhället: Utgörs av total ersättning till staten under perioden i form av tomträttsavgälder 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 hyresvärdens tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan–sep 2019	2019-10-18
Bokslutskommuniké 2019	2020-02-07
Årsredovisning 2019	mars 2020
Årsstämma	2020-03-26
Delårsrapport jan–mar 2020	2020-04-16
Delårsrapport jan–jun 2020	2020-07-10
Delårsrapport jan–sep 2020	2020-10-15



I Gränbystaden utvecklar vi Uppsalas andra stadskärna med handel, bostäder, kultur och ett nytt kontorskluster.