

”FORTSATT STARK HYRESTILLVÄXT OCH HÖG AKTIVITET I PROJEKTEN”

HYRESINTÄKTER
 JÄMFÖRBART BESTÅND, %

+6,5

RESULTAT FÖRE
 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, MKR

945

PROGNOS FÖR 2019, RESULTAT
 FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR,
 MKR

1 200

- > **Nettoomsättningen** ökade till 2 073 mkr (1 968) varav hyresintäkter ökade till 1 933 mkr (1 799).
- > **Driftöverskottet**¹¹ från fastighetsförvaltningen ökade till 1 315 mkr (1 254), exklusive effekterna av införandet av IFRS 16, en ökning med 4,9 procent. Ökningen beror främst på tillskott från färdigställda projekt.
- > **Resultat före värdeförändringar** ökade till 945 mkr (937).
- > **Orealiserade värdeförändringar** förvaltningsfastigheter ökade till 1 597 mkr (1 390) och förklaras i huvudsak av ökade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -554 mkr (27) till följd av lägre marknadsräntor.
- > **Periodens resultat** uppgick till 1 762 mkr (2 151). Minskningen förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på derivat.
- > **Nettouthyrningen** uppgick till -75 mkr (116) varav -16 mkr (83) avsåg projektfastigheter. Flera av uppsägningarna rör fastigheter som förbereds för projekt.
- > **Fastighetsförvärv** uppgick till 1 166 mkr (167) och fastighetsförsäljningar uppgick till 1 031 mkr (127).
- > **Prognosen för 2019** uppgår oförändrat till 1 200 mkr för resultat före värdeförändringar. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 1 820 mkr, motsvarande 14,00 kr/aktie.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- > Försäljning av bostadsfastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Kista till HSB Stockholm. Fastigheterna frånträdde den 30 september 2019.
- > Per 23 september inkluderas vår aktie i EPRA index, ett globalt index bestående av cirka 500 fastighetsbolag.

	Period 2019 jan-sep	Period 2018 jan-sep	Kvartal 2019 jul-sept	Kvartal 2018 jul-sept	Helår 2018 jan-dec
Nyckeltal ¹¹					
Fastighetsvärde, mkr	47 150	43 467	47 150	43 467	44 201
Överskottsgrad, %	68	70	69	70	68
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,4	1,7	1,4	1,6
Börskurs, kr per aktie	217,50	161,20	217,50	161,20	152,00
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr per aktie	209,27	184,62	209,27	184,62	194,82
Finansiella mål ¹¹					
Investeringar i egna fastigheter, >2 000 mkr per år	1 217	1 176	402	401	1 758
Avkastning på eget kapital, >10 % över tid	11,1	15,2	10,0	8,6	17,7
Belåningsgrad, <45 %	41,8	43,8	41,8	43,8	41,9
Räntetäckningsgrad, > 2,0 ggr	4,5	5,1	4,2	5,4	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 tomträtsavgälden 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 TREDJE KVARTALET

Vi går nu in i årets sista kvartal och jag kan konstatera att resultatet för de första tre kvartalen 2019 är stabilt. Hyresintäkterna ökade med 7,5 procent till 1 933 miljoner kronor. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6,5 procent. Driftnettet ökade med 61 miljoner kronor trots att vi nettosålt fastigheter. Vi behåller vår prognos för resultat före värdeförändringar till 1 200 mkr trots vår senaste försäljning av bostadsfastigheterna i Ärvinge i Kista.

EPRA INDEX

I september blev det officiellt att Atrium Ljungberg nu ingår i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series. EPRA Index är bland de mest erkända och använda indexen för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av nästan 500 fastighetsbolag globalt. Jag är väldigt glad över att vi nu ingår i EPRA Index. Vi ser ett markant ökat intresse för vårt bolag genom att omsättningen i aktien mer än dubblats sedan inträdet i indexet.

STRATEGISK FÖRSÄLJNING I KISTA

I augusti sålde vi bostadsfastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista till HSB Stockholm. Fastigheterna omfattade drygt 37 000 kvadratmeter uthyrbar yta fördelat på 29 byggnader med totalt 417 hyreslägenheter. Intresset för att förvärva bostäderna var väldigt stort och resulterade i en riktigt bra affär, vilket i sin tur ger oss möjlighet att återinvestera kapitalet på delmarknader där vår stadsutvecklingsstrategi ger större utväxling.

SICKLA I FRAMTIDEN

Sickla är en av våra mest prioriterade platser där vi också har en mycket stor del av vår framtida projektportfölj. Sickla och Nacka kommer under de närmaste åren att växa med 14 000 nya bostäder och över 200 000 kvadratmeter kontor. Till detta adderas utbildning, vård, handel och kultur. År 2026 beräknas även den nya tunnelbanedragningen bli klar med en station och två tunnelbaneuppgångar mitt i Sickla varav en i vår galleria. Med tunnelbanan kommer det endast att ta sju minuter mellan Sickla och Stockholm city.

Inom Atrium Ljungberg pågår just nu ett intensivt arbete med att utveckla Sickla för att bli en förlängd del av Stockholms innerstad. Till exempel pågår arbetet med ombyggnationen av Sickla galleria där vi adderar ett våningsplan med mer butiksyta och ett stort antal nya parkeringsplatser som behövs för de nya kontoren i området. Som alltid innebär ombyggnationer en period av butiksflyttar och stök. Vissa butiker har vi hittat ersättningslokaler till och andra, till exempel H&M, har vi valt att pausa samarbetet med. Detta ligger helt i linje med vår långsiktiga plan för området som förutom en utbyggd galleria även kommer att innefatta ett stort hotell på Marcusplatsen samt vårdhuset Curanten. Båda kommer att stå klara under hösten 2020. Vi planerar även för det nya Stationshuset som förutom tunnelbanestation även kommer att innefatta kontor. I de långsiktiga planerna för Sickla ligger också den fortsatta utvecklingen av bostäderna på Nobelberget samt det framtida Sicklastråket, Nackas nya stadsgata som kommer att binda samman Hammarby Sjöstad med Sickla. Här planeras också projektet Traversen, ett nytt bostadshus mitt i centrala Sickla. Vi genomför även ett arbete där vi tittar på centrala Sicklas markparkering som skulle kunna omvandlas till en stor mängd kontor och bostäder med nedgrävd parkering. När Sickla står klart kommer det vara en stadsdel som till fullo lever upp till vår vision "alla vill leva i vår stad".

BRA FÖRSÄLJNING I VÅRT FÖRSTA BOSTADSRÄTTSPROJEKT

Försäljningen av lägenheterna i första kvarteret på Nobelberget i Sickla har tagit ordentlig fart och i skrivande stund har vi nått en försäljningsgrad om 50 procent. En mycket positiv utveckling. Under hösten har vi sett ett stort intresse för mindre lägenheter, framför allt från unga vuxna som finner Nobelberget spännande. Lägenheterna i det första kvarteret är klara för inflytt hösten 2020.

DETALJHANDELNS UTVECKLING

Intresset för detaljhandelns utveckling är fortsatt högt. Som jag tidigare kommenterat ser vi en strukturomvandling i branschen vilket påverkar vissa butikers lönsamhet.



” Jag är glad över att vi nu ingår i EPRA Index. Vi ser ett markant ökat intresse för vårt bolag genom att omsättningen i aktien mer än dubblats sedan inträdet.

Våra handelsplatser ligger i tillväxtområden på starka delmarknader med ett starkt kundflöde. För årets första åtta månader noterar vi en ökad omsättning totalt sett på våra handelsplatser. För jämförbara butiker uppgick ökningen till 2,3 procent och totalt var omsättningsökningen hela 4,5 procent. Vi har ett fortsatt stort fokus på utvecklingen av våra handelsplatser vilket bland annat innefattar ett uppdaterat utbud och nya tjänstererbjudanden. Jag är övertygad om att de handelsplatser och butiker som har förmåga att anpassa sitt erbjudande efter nya konsumtionsmönster kommer att klara sig bra, nu och i framtiden.

VAD HÄNDER I SLAKTHUSOMRÅDET

I juni tillträdde vi de första fastigheterna i Slakthusområdet. Området ska under de kommande tio åren utvecklas till en ny dynamisk stadsdel och bli hela Stockholms mötesplats för mat, kultur och upplevelser vid sidan av arbetsplatser och bostäder. Under sommaren har vi genomfört en rad aktiveringar i området vilka genererat stor uppmärksamhet. I början av hösten tecknade vi också ett hyresavtal i fastigheten Fällan med gruppen bakom Nobelbergets konsert- och klubblokaler. Fällan kommer att fungera som en venue för konserter, klubbar och scenkonstprojekt och beräknas öppna i november. Att aktivera området är en del i vår strategi att sätta platsen på kartan och vi märker redan nu ett stort intresse för att etablera sig i framtida Slakthusområdet.

FÖRSTA SPADTAGET FÖR LIFE CITY I HAGASTADEN

I september tog vi ett första symboliskt spadtag för projektet Life City i Hagastaden. Vår ambition är att huset blir en självklar mötesplats för alla som är verksamma inom life science-segmentet i Hagastaden. Life City är ett av våra mest spännande projekt med en unik placering ovanpå E4:an där 200 000 människor passerar varje dag. Byggnaden kommer också att ligga precis intill några av Sveriges viktigaste aktörer inom life science; Karolinska Institutet, Karolinska Universitetssjukhuset, KTH och Stockholms universitet. Ett ledord i projektet är samverkan och därför kändes det extra roligt att kunna samla akademi, näringsliv och offentlig sektor för att tillsammans ta det första spadtaget.

Jag följer projektets framfart varje dag när jag, på väg hem, kör in i tunneln under det kommande kontorshuset. Det är roligt att vi är igång på riktigt efter så många års hårt arbete. Life City är ett häftigt projekt och fastigheten kommer att bli iögonfallande. På spadtaget fick vi se ett prov på fasaden som kommer att bli riktigt snygg. Och vilket skylttägläge!

Annica Ånäs, verkställande direktör

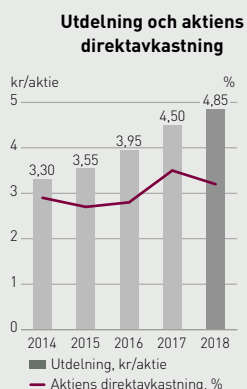
ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

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:

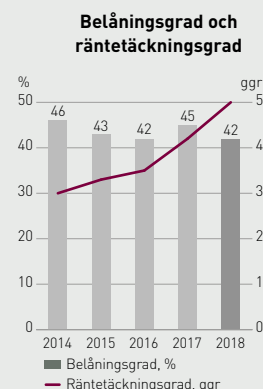
STABIL DIREKTAVKASTNING

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.



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.



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.

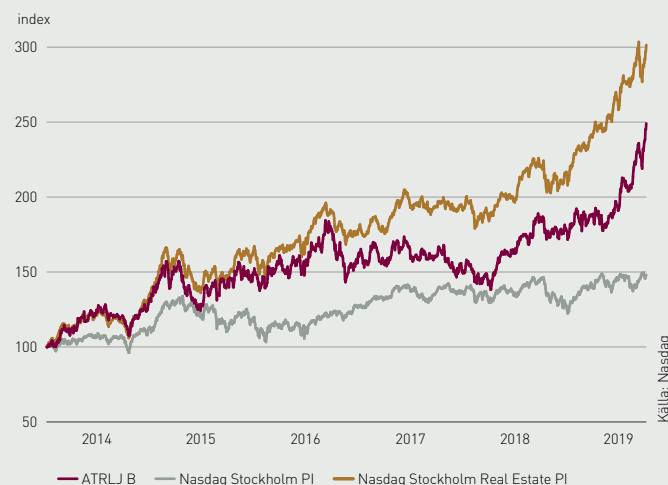


HÅLLBAR STADSUTVECKLING

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 verksamhetspåverkan på människor och miljö.



Atrium Ljungberg-aktien



69

ANTAL FASTIGHETER

47

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,5

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

1 177

TOTAL UTHYRBAR YTA, 1000 KVM

93

UTHYRINGSGRAD EXKLUSIVE PROJEKT-FASTIGHETER, %

323

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	Period	Period	Kvartal	Kvartal	Helår	12 månader
	2019 1/1-30/9	2018 1/1-30/9	2019 1/7-30/9	2018 1/7-30/9	2018 1/1-31/12	2018/2019 1/10-30/9
Hysesintäkter	1 933	1 799	653	601	2 412	2 546
Projekt- och entreprenadomsättning	140	169	62	55	217	188
Nettoomsättning	2 073	1 968	715	656	2 629	2 734
Kostnader för fastighetsförvaltning						
Taxebundna kostnader	-145	-137	-44	-41	-186	-194
Övriga driftskostnader	-152	-118	-52	-43	-173	-207
Förvaltningskostnader	-121	-109	-37	-36	-157	-169
Reparationer	-39	-41	-13	-10	-58	-56
Fastighetsskatt	-128	-108	-46	-37	-150	-170
Tomträttsavgälder	-	-22	-	-9	-27	-5
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-9	-9	-2	-3	-12	-12
	-594	-545	-194	-178	-764	-813
Projekt- och entreprenadsverksamhetens kostnader	-169	-186	-77	-66	-246	-229
Bruttoresultat	1 310	1 236	445	412	1 619	1 692
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	1 339	1 254	460	423	1 648	1 733
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten	-29	-18	-15	-11	-29	-40
Central administration fastighetsförvaltning	-57	-50	-17	-17	-73	-78
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-13	-22	-3	-6	-30	-21
	-69	-72	-20	-23	-103	-99
Finansiella intäkter	1	1	2	0	1	1
Finansiella kostnader	-272	-227	-99	-73	-303	-348
Tomträttsavgälder	-25	-	-10	-	-	-25
	-296	-226	-107	-72	-302	-371
Resultat före värdeförändringar	945	937	318	317	1 214	1 221
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	1 597	1 390	283	174	2 516	2 722
Fastigheter, realiserade	59	9	49	-1	121	170
Derivat, orealiserade	-554	27	-179	99	-70	-650
Derivat, realiserade	-	1	-	1	1	-
	1 102	1 427	152	272	2 568	2 242
Resultat före skatt	2 046	2 365	469	589	3 781	3 463
Aktuell skatt	-69	-31	-9	26	-35	-73
Uppskjuten skatt	-216	-183	73	-197	-294	-327
	-284	-213	65	-171	-329	-399
Periodens resultat	1 762	2 151	534	418	3 453	3 065
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Kassaflödessäkringar	12	13	4	4	16	15
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-3	-3	-1	-1	-3	-4
Summa övrigt totalresultat	9	10	3	3	13	11
Summa totalresultat för perioden	1 771	2 161	537	421	3 466	3 076
Resultat per aktie, kr	13,55	16,25	4,13	3,18	26,15	23,51

RESULTAT JANUARI–SEPTEMBER 2019

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Resultatet för perioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner. Tillskottet från förvärvade fastigheter avser framförallt Tranbodarne 11 vid Slussen som tillträdades 1 november 2018 samt förvärvet av 14 fastigheter i Slakthusområdet som tillträdades 11 juni 2019. Försäljning av fastigheter avser främst Blästern 6 i Hagastaden och Roddaren 7 på Kungsholmen som frånträdades 1 november 2018, samt Arbetsstolen 3 i Västberga som frånträdades 20 december 2018. Den 30 september 2019 frånträdades Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista, och kommer först att påverka fjärde kvartalets driftöverskott.

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 2 073 mkr (1 968), varav hyresintäkter utgjorde 1 933 mkr (1 799). 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 5,1 procent. Ökningen förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar och 14 mkr högre tillägg för fastighetsskatt. Utvecklingen i hyresintäkter i handelsfastigheter beror främst på färdigställande av utbyggnaden i Gränby-staden galleria, 16 mkr, samt uthyrda vakanser från de tre första kvartalen 2018.

Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 3 mkr (5).

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	Period 2019 1/1–30/9	Period 2018 1/1–30/9	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 668	1 567	6,5
Engångsersättningar	3	5	
Projektfastigheter	136	79	
Förvärvade fastigheter	86	1	
Sålda fastigheter	39	147	
Hyresintäkter	1 933	1 799	7,5

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 37 778 mkr exklusive byggrätter, motsvarande 80 procent av fastighetsportföljens totala värde.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till –594 mkr (–545) och till –618 mkr (–545) exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. För jämförbart

bestånd, exklusive effekterna av IFRS 16, har fastighetskostnaderna ökat med 13,8 procent i jämförelse med samma period föregående år. Ökningen i fastighetskostnaderna förklaras av kundförluster, förvaltningskostnader och elkostnader. Ökade kundförluster har främst påverkats av Best of Brands, BR Leksakers och Rooms konkurser. Best of Brands har överlåtit och bedrivs nu i ny regi. Ökade förvaltningskostnader har bland annat påverkats av satsningen på konceptet Leveriet. Fastighetsskatten ökar med 19 mkr i jämförbart bestånd men engångseffekter i första kvartalet minskade ökningen för det totala fastighetsbeståndet.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	Period 2019 1/1–30/9	Period 2018 1/1–30/9	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–539	–474	13,8
Projektfastigheter	–45	–32	
Förvärvade fastigheter	–20	0	
Sålda fastigheter	–14	–39	
Kostnader fastighetsförvaltningen	–618	–545	13,4

BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 1 339 mkr (1 254) och till 1 315 mkr (1 254) 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.

För jämförbart bestånd, exklusive effekterna av IFRS 16, har bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen ökat med 3,3 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.

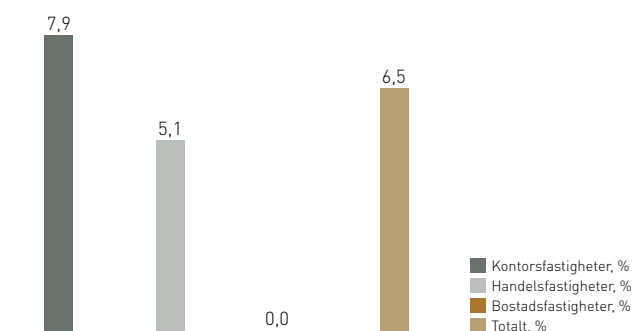
Överskottsgraden minskade till 68 procent (70), på grund av avyttrade fastigheter med relativt sett högre överskottsgrader och ökade fastighetskostnader.

BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till –29 mkr (–18). Det minskade bruttoresultatet förklaras främst av lägre bruttoresultat i TL Bygg. Koncernintern omsättning i TL Bygg uppgick för perioden till 240 mkr (270), vilket motsvarar 63 procent (63) av den totala omsättningen. TL Byggs bruttoresultat inklusive

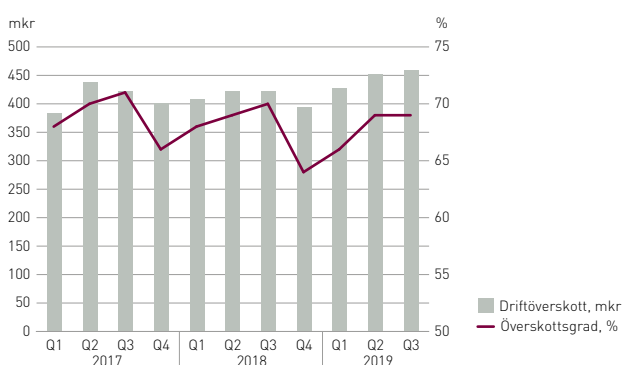
Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

– Stark utveckling i kontorssegmentet



Driftöverskott och överskottsgrad

– Kundförluster och satsningar för framtiden har påverkat överskottsgraden



koncerninterna transaktioner uppgick till 19 mkr (26). TL Byggs bruttoresultat har påverkats av förskjutningar av projektstarter samt uppstartskostnader i tidiga projektskeden.

SÄSONGSEFFEKTER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för perioden uppgick till -69 mkr (-72). Centrala administrationskostnader projekt- och entreprenadsverksamhet minskade vilket främst beror på uppstartskostnader föregående år för den nytillkomna bostadsrättsaffären. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning ökade på grund av satsningar på bolagets framtida tillväxt.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -272 mkr (-227) exklusive tomträttsavgälder. Ökningen beror båda på ökade räntebärande skulder och högre genomsnittlig ränta. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,7 procent (1,4). Se vidare avsnittet om finansiering på sidan 14.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 597 mkr (1 390) och förklaras främst av ökade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 59 mkr (9) hänförligt till försäljningen av bostadsfastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Kista.

GÖTEBORG – På Lindholmen i Göteborg är vi en del av ett omfattande stadsutvecklingsarbete som förvandlar det tidigare varvsområdet till en modern, levande mötesplats med både kontor och bostäder.



SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -69 mkr (-31). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar. Uppskjuten skatt uppgick till -216 mkr (-183) och har i huvudsak påverkats av orealiserade 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 att 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 (22) och utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 17 927 mkr (16 348).

SKATTEBERÄKNING 2019-09-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	2 046	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-476	476
investeringar	-177	177
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-1 597	1 597
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-59	59
värdeförändringar derivat, orealiserade	554	-554
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-9	9
koncernmässig internvinst	19	-19
Övriga skattemässiga justeringar	15	-83
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	317	1 662
Förändring av underskottsavdrag	-	-
Skattepliktigt resultat	317	1 662
Därav 21,4 % aktuell/20,6 % uppskjuten skatt	-69	-342
Återföring uppskjuten skatt sålda fastigheter		126
Redovisad skattekostnad	-69	-216

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 945 mkr (937).

Periodens resultat uppgick till 1 762 mkr (2 151), vilket motsvarar 13,55 kr/aktie (16,25).

RESULTATPROGNOS

Prognosen för resultat före värdeförändringar för helår 2019 uppgår till 1 200 mkr att jämföras med 2018 års utfall om 1 214 mkr. Minskningen är hänförlig till nettoförsäljning av fastigheter under 2018. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 1 820 mkr vilket motsvarar 14,00 kr/aktie. Framtida värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar, har inte beaktats i prognosen.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2019-09-30	2018-09-30	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	46 199	42 584	46 547	42 012	43 310
Tomträtter	1 305	–	1 375	–	–
Goodwill	225	240	225	240	225
Övriga anläggningstillgångar	54	47	51	48	45
Summa anläggningstillgångar	47 784	42 871	48 198	42 300	43 579
Exploateringsfastigheter	951	883	943	880	891
Omsättningstillgångar	385	303	393	362	323
Likvida medel	498	368	390	100	335
Summa omsättningstillgångar	1 834	1 554	1 726	1 342	1 549
Summa tillgångar	49 618	44 426	49 924	43 642	45 128
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	21 737	19 554	21 198	19 138	20 696
Uppskjuten skatteskuld	4 742	4 719	4 864	4 518	4 598
Långfristiga räntebärande skulder	19 687	15 745	20 043	15 234	18 506
Långfristig skuld finansiell leasing	1 305	–	1 375	–	–
Derivat	921	253	736	547	349
Övriga långfristiga skulder	207	82	207	77	202
Summa långfristiga skulder	26 861	20 799	27 225	20 378	23 655
Kortfristiga räntebärande skulder	–	3 291	463	2 947	–
Övriga kortfristiga skulder	1 020	783	1 038	1 179	777
Summa kortfristiga skulder	1 020	4 073	1 501	4 126	777
Summa eget kapital och skulder	49 618	44 426	49 924	43 642	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				2 151	2 151
Övrigt totalresultat			10		10
Erhållna optionspremier				1	1
Förvärv av egna aktier				-232	-232
Utdelning, 4,50 / aktie				-599	-599
Utgående balans per 30 september 2018	333	3 960	-30	15 291	19 554
Periodens resultat				1 302	1 302
Övrigt totalresultat			4		4
Förvärv av egna aktier				-164	-164
Utgående balans per 31 december 2018	333	3 960	-26	16 429	20 696
Periodens resultat				1 762	1 762
Övrigt totalresultat			9		9
Utdelning, 4,85 kr/aktie				-631	-631
Förvärv av egna aktier				-99	-99
Utgående balans per 30 september 2019	333	3 960	-17	17 461	21 737

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 (1 691 000) aktier av serie B. Bolaget äger per den 30 september 3 382 000 aktier av serie B. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 129 838 736 (2018-12-31, 130 459 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2019-01-01-2019-09-30 till 130 061 619 (132 326 029).

MARKNAD OCH FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSMARKNADEN

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

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick under de tre första kvartalen till 152 miljarder kronor enligt Savills, en ökning med 48 procent jämfört med samma period föregående år. Utländska investerare har varit fortsatt aktiva samtidigt som svenska investerare fortsatt att nettosälja.

Direktavkastningskraven är stabila på låga nivåer tack vare det fortsatt stora intresse som finns för att investera i fastigheter. Avkastningskraven har sjunkit under kvartalet efter sänkningen i långa räntor under sommaren.

Bostadsrättspriserna på Atrium Ljungbergs delmarknader är fortsatt stabila eller med viss ökning efter nedgången hösten 2017. Utbudet av bostadsrätter är fortsatt högt, men utbudet av nyproduktion har gått ner. 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 72 procent av kontrakterad årshyra. Fastighetsportföljen innehåller totalt 69 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om 1 177 000 kvadratmeter inklusive garage.

Under det tredje kvartalet har ett antal hus klassats om från Kontorsfastighet till Handelsfastighet, med ett verkligt värde om cirka 500 miljoner kronor.

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.

Under perioden har frånträde skett av bostadsfastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge, Kista.

Fastighetsförvärv

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

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Kolding 1 & 2	Ärvinge, Kista	Bostäder	42 612	Sept 2019	1 100

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2019-10-01			2018-10-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 250	2 780	93	1 136	2 569	94
Handel	955	3 438	93	910	3 477	95
Övrigt	232	2 002	90	223	1 832	95
Bostad	39	1 660	100	79	1 399	100
Garage/parkering	57		93	60		93
Affärsområde Fastighet	2 534	2 922	93	2 408	2 661	95
Projektfastigheter	205		83	163		83
Fastighetsbeståndet totalt	2 739		92	2 571		94

¹⁾ Kvm exklusive garage.

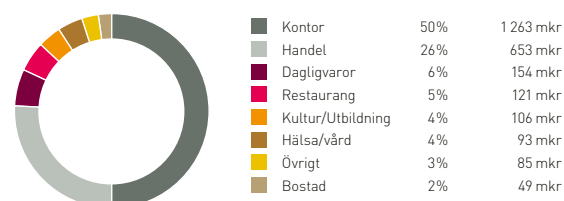
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

Per 2019-10-01 var den kontrakterade årshyran 2 523 mkr (2 411). Den ekonomiska uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter var 92 procent (94) och exklusive projektfastigheter 93 procent (95). EPRA Vakansgrad var därmed 7 procent (5). Den lägre uthyrningsgraden förklaras bland annat av att två projekt (Sickla Front II och Gränby Entré, hus 3) har färdigställts men ännu inte är fullt uthyrda, att ett par fastigheter i Slussen och i Sickla förbereds för ombyggnadsprojekt samt några konkurser och avflyttningar inom handel.

Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2019-10-01 till 3,5 år (3,6).

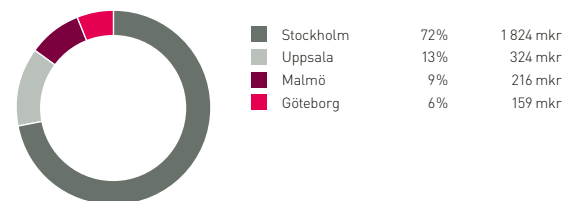
Kontrakterad årshyra per lokaltyp

– Hälften utgörs av kontor



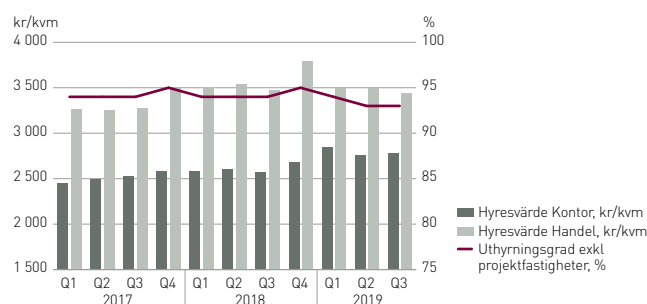
Kontrakterad årshyra per region

– Koncentrerat till tillväxtregionerna



Hyresvärde per kvm och uthyrningsgrad

– Stabil uthyrningsgrad över tid



NETTOUTHYRNING

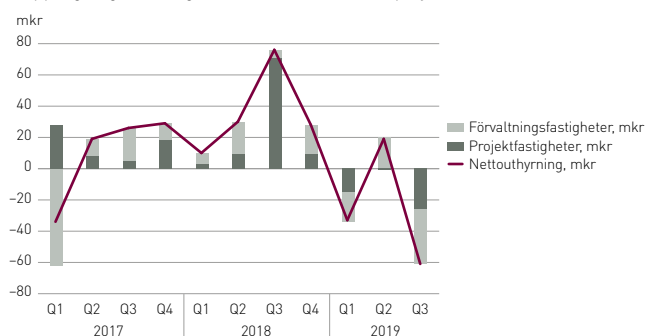
Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avlytt, uppgick under det tredje kvartalet till -61 mkr (76), varav projektfastigheter -26 mkr (71). Nettouthyrningen har påverkats negativt med -27 mkr från ett par uppsägningar av kontorslokaler i Hagastaden och på Södermalm.

För perioden uppgår nettouthyrningen till -75 mkr (116) varav -42 mkr (83) avser projektfastigheter. Av periodens nettouthyrning avser -75 mkr Tranbodarne 11 (Katarinahuset i Slussen) som har klassats om till projektfastighet.

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

Nettouthyrning

- Nettouthyrning under perioden om -75 mkr, bland annat påverkad av uppsägningar i fastigheter som förbereds för projekt



FASTIGHETSVÄRDERING

Atrium Ljungberg har under det tredje kvartalet internvärderat hela fastighetsbeståndet.

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 marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA för fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft inom närtid.

Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	2019-09-30			2018-09-30		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	650	23 385	45 800	671	22 180	42 429
Handelsfastigheter	392	16 301	50 338	334	14 591	50 388
Bostadsfastigheter	39	1 046	32 022	77	1 726	26 462
Summa	1 082	40 732	46 976	1 081	38 497	43 868
Projektfastigheter	89	5 101	E/T ²⁾	68	3 216	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	-	366		-	871	
Summa förvaltningsfastigheter	1 171	46 199		1 149	42 584	
Exploateringsfastigheter	6	951		18	883	
Fastighetsbeståndet totalt	1 177	47 150		1 167	43 467	

¹⁾ Kvm exklusive garage.

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

VÄRDEFÖRÄNDRING

Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 597 mkr (1 390) och förklaras främst av ökade driftnetton och marknadens sänkta avkastningskrav.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	Period 2019 1/1-30/9	Period 2018 1/1-30/9
Förändrade avkastningskrav	722	355
Förändrade driftnetton m.m.	829	1 035
Byggrätter	46	-
Summa	1 597	1 390

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Period 2019 1/1-30/9	Period 2018 1/1-30/9	Helår 2018 1/1-31/12
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde vid periodens början	43 310	39 991	39 991
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	1 166	167	1 727
Försäljning	-1 031	-127	-2 662
Investeringar i egna fastigheter	1 157	1 163	1 738
Orealiserade värdeförändringar	1 597	1 390	2 516
Verkligt värde vid periodens slut	46 199	42 584	43 310
Exploateringsfastigheter			
Vid periodens början	891	870	870
Investeringar	60	13	21
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	951	883	891
Fastighetsbeståndet totalt	47 150	43 467	44 201

Direktavkastningskrav per lokaltyp

%	Intervall	2019-09-30 Genomsnitt	2018-12-31 Genomsnitt
Kontor	3,6-6,3	4,5	4,5
Handel	3,6-6,2	4,9	4,9
Bostäder	2,3-4,0	3,2	3,2
Övrigt	3,7-6,3	5,0	5,0
Totalt	2,3-6,3	4,6	4,6

Direktavkastningskrav per region

%	Intervall	2019-09-30 Genomsnitt	2018-12-31 Genomsnitt
Stockholm	2,3-6,2	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	2,3-6,3	4,6	4,6

INVESTERINGAR OCH PROJEKT

BESLUTADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under de tre första kvartalen 2019 uppgick investeringar i egna fastigheter till 1 217 mkr (1 176), varav 693 mkr (716) i projektfastigheter och 60 mkr (13) i exploateringsfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst projekt i Sickla, Mobilia, Barkarby och Hagastaden. Övriga investeringar avser huvudsakligen hyresgäst-anpassningar i fastigheter i Sickla, Sundbyberg, Södermalm och Göteborg.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 30 september till 3 390 mkr.

SICKLA – NACKA

Curanten – Curanten kommer att bli en vård- och hälsodestination där bottenvåningen även kommer att inrymma butiker, caféer och restauranger. Projektet omfattar totalt 11 700 kvm, varav 8 100 kvm för vårdverksamhet. Stomkomplettering och lokalanpassningar för hyresgäster pågår och inflyttning beräknas ske under slutet av 2020. Hyresavtal är tecknade med Sickla Hälsocenter, Alva Barnklinik och GHP Specialisttandläkarna i Nacka.

Tapetfabriken – 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 lobbyta med restaurang, evenemangsytor och konferenslokaler. Grundläggningsarbetet för projektet är klart och stomresning pågår. Hotellet planeras stå klart under tredje kvartalet 2020.

Nobelbergsgaraget – Stomresning är klart och färdigställandet av garaget i sin helhet 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. Nya hyresgäster är Sport Desing Sweden och kulturaktören Konstjord. Byggnaden kommer även att inrymma café och restaurang och en gemensamhetslokal där middagar, möten eller företagsevenemang kan genomföras. Formalinfabriken färdigställdes under tredje kvartalet.

Panncentralen – En om- och tillbyggnad pågår av den före detta panncentralen på Nobelberget, för att skapa en modern förskola med sex avdelningar och en lekfull utegård. För närvarande pågår grundläggnings- och markarbeten. Under första kvartalet 2019 tecknades ett avtal med Jensen Education och öppning planeras ske i slutet av 2020.

LIFE CITY – I september togs ett symboliskt första spadtag för vårt projekt Life City. Byggnaden ska bli ett nytt centrum för affärsutveckling och service kopplat till vård och omsorg, mitt i det framväxande life scienceklustret i Hagastaden.



FORUMKVARTERET – I centrala Uppsala utvecklar vi Forumkvarteret till ett urbant innerstadskvarter med moderna kontorsmiljöer och bostäder samt restauranger och handel i gatuplan.



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

Bostadsrättsprojektet säljstartades under hösten 2018 och per den sista september 2019 hade förhandsavtal tecknats för 46 procent av antalet lägenheter. Bostadshuset har byggstartats och stommontage pågår. Kvarteret beräknas färdigställas under slutet av 2020.

HAGASTADEN – STOCKHOLM

Life City – I september togs ett första symboliskt spadtag för vårt projekt Life City, med representanter från akademi, näringsliv och offentlig sektor samlade. Life City ska bli en ny mötesplats för affärsutveckling och service kopplat till vård och forskning. Byggnaden, som ligger invid Nya Karolinska Solna, omfattar 27 500 kvm och en investering om 1,9 mdkr inklusive markförvärv. Vi har sedan tidigare tecknat ett hyresavtal med Academic Work om 17 000 kvm.

Arbetet med intunnlingen under fastigheten pågår och förväntas vara klart till årsskiftet och stomresning för delar av byggnaden startar under oktober 2019. Projektet löper på enligt tidplan och första inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2021. 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 och omfattar cirka 25 000 kvm. För närvarande pågår pålningsarbete och inom kort startar gjutning av grunden. 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 beräknas slutföras under första kvartalet 2020.

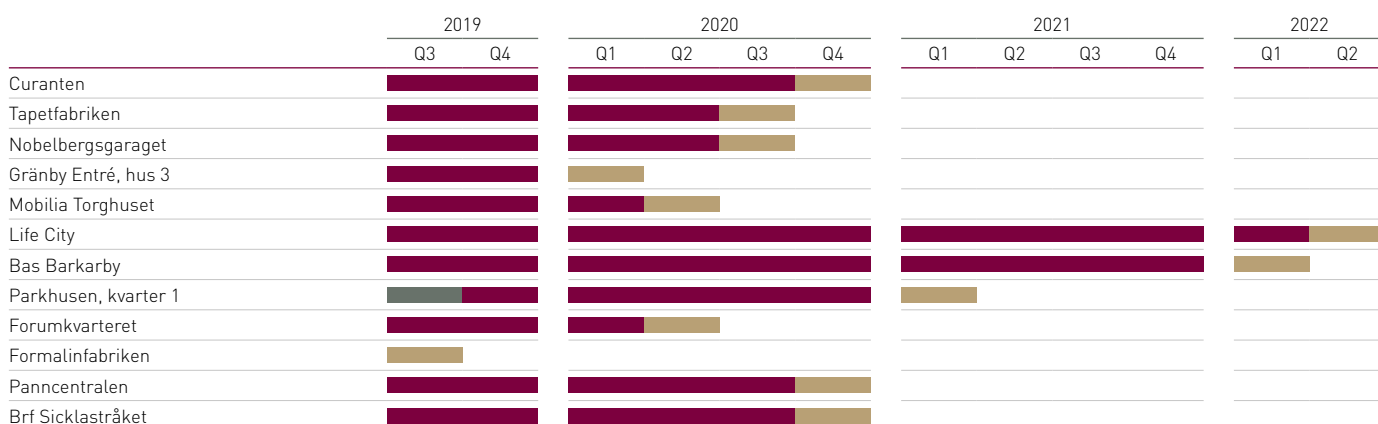
Parkhusen i Gränbystaden, kvarter 1 – Med direkt närhet till både Gränbystaden galleria och Gränbyparken bygger vi bostadskvarteren Parkhusen. Projektet omfattar totalt cirka 250 lägenheter och kommer att skapa en stadsmässig front och en tydlig entré till parken. Kvarter 1 omfattar 44 hyreslägenheter med en kommersiell lokal i bottenvåningen. Byggstart planeras till fjärde kvartalet 2019, givet att bygglov erhålles. Färdigställandet av huset beräknas ske under första kvartalet 2021. Lägenheterna kommer att förmedlas via Uppsala Bostadsförmedling.

FORUMKVARTERET – UPPSALA

Forumkvarteret – I Forumkvarteret i centrala Uppsala är vi i slutfasen av ett stort ombyggnadsarbete. Under hösten 2019 fortsätter arbetet med att utveckla nya, moderna kontorsmiljöer i de övre

Tidplan beslutade projekt

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande



Beslutade projekt

Projekt, fastighet, kommun	Uthyrbar area, kvm				Parkering, BTA	Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %
	Handel	Kontor	Bostäder	Övrigt						
Ny- och tillbyggnader										
Curanten, Sicklaön 83:22, Nacka	3 300			8 400		530	300		40	23
Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka		2 600		7 200	4 600	410	220		24	E/T ³⁾
Nobelbergsgaraget, Sicklaön 83:40, Nacka	600				3 500	60	30		4	–
Gränby Entré, hus 3, Gränby 21:5, Uppsala	1 200	1 300	3 400			240	40		15	78 ⁴⁾
Mobilia Torghuset, Bohus 8, Malmö	3 400		3 800	5 700		540	320		31	41 ⁵⁾
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500			4 400	1 870	1 260		109	E/T ³⁾
Bas Barkarby, Barkarby 2:64, Järfälla		24 300				830	720		54	E/T ³⁾
Parkhusen, kvarter 1, Gränby 25:1, Uppsala	100		2 700			120	110		6	–
Ombyggnader										
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2, Uppsala	6 200	7 500	1 400		1 300	360	80		50	92
Formalinfabriken, Sicklaön 83:39, Nacka		2 100				60	20		4	E/T ³⁾
Panncentralen, Sicklaön 83:33, Nacka		1 000				90	70		E/T ³⁾	100
Bostadsrätter										
Brf Sicklastråket, Sicklaön 83:40, Nacka			4 500			300	220		E/T	46 ⁷⁾
Summa beslutade projekt	14 800	66 300	15 800	21 300	13 800	5 410	3 390	2 743⁶⁾		

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

²⁾ Exklusive tillägg och eventuellt omsättningsutfall.

³⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde eller uthyrningsgrad som delbopp.

⁴⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 58%. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 100%.

⁵⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 53%. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁶⁾ Fördelat på 1 858 mkr för ny- och tillbyggnader och 805 mkr för ombyggnader, och 80 mkr för bostadsrättsprojekt.

⁷⁾ Avser andel av tecknade förhandsavtal i procent.

våningsplanen i fastigheten. Hyresavtal är tecknade med 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 12 900 kvm fortsätter och just nu pågår invändiga arbeten och stomkompletteringar. Anpassningar för hyresgästerna Nordisk Film och Funnys Äventyr, samt inredning av bostäderna pågår och tillträde för Funnys Äventyr planeras till årsskiftet 2020. Inflyttning av de 74 hyreslägenheterna sker i maj 2020 och Nordisk Film och Funnys Äventyr planerar att öppna under fjärde kvartalet samma år.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

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

Ytmässigt omfattas projektportföljen till drygt 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 ett urval av de projekt som vi räknar med att starta under 2019–2021. Vissa projekt ryms inom gällande detaljplan och andra är beroende av nya detaljplaner.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2019–2021

Nedan presenteras ett urval av möjliga projektstarter 2019–2021.

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 platser. Parkeringshuset ska sörja för nödvändiga parkeringsplatser för projekten Curanten 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, Saltsjöbanan och bussar kommer att bindas samman med den kommande tunnelbanestationen, har vi en byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA. Arbeta pågår med att ta fram en ny detaljplan med utökad byggrätt som innefattar en byggnad om 23 våningar och cirka 21 000 kvm BTA. Byggnaden ska innehålla

Möjliga projekt

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projekttyta, 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		
Uppsala	Uppsala	Bostäder	18 000	21 000	
Uppsala	Uppsala	Kontor		46 000	
Uppsala	Uppsala	Handel	5 000	23 000	
Summa^{3) 4)}			173 000	477 000	24 000

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

²⁾ Investeringsvolymen 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 – Slakthusområdet utvecklas till en ny dynamisk stadsdel och en mötesplats för mat, kultur och upplevelser. I somras bjöds stockholmarna på ett smakprov genom ett samarbete med Parkteatern i Förbindelsehallen.



såväl tunnelbanestation som kontor. Samråd planeras ske under fjärde kvartalet 2019. Förberedande arbete med tunnelbanestationen påbörjas vid årsskiftet 2019/2020.

Vid östra delen av Sickla galleria och vid den andra planerade tunnelbaneuppgången för Sickla Station finns möjlighet att tillskapa ett nytt bostadshus om 16 våningar med cirka 80 lägenheter inklusive handel eller kontor i de nedersta bottenvåningarna. Förberedande arbeten för stationsuppgången planeras till hösten 2021.

I Gränbystaden fortsätter utvecklingen av Uppsalas andra stadskärna. Utöver det första bostadskvarteret i Parkhusen, med planerad byggstart under hösten 2019, finns utrymme för ytterligare cirka 200 lägenheter inom ramen för befintlig detaljplan.

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

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

På Mobilia i Malmö har vi en byggrätt om 6 800 kvm BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Möjlig byggstart är första kvartalet 2021, efter det att Torghuset står helt färdigställt.

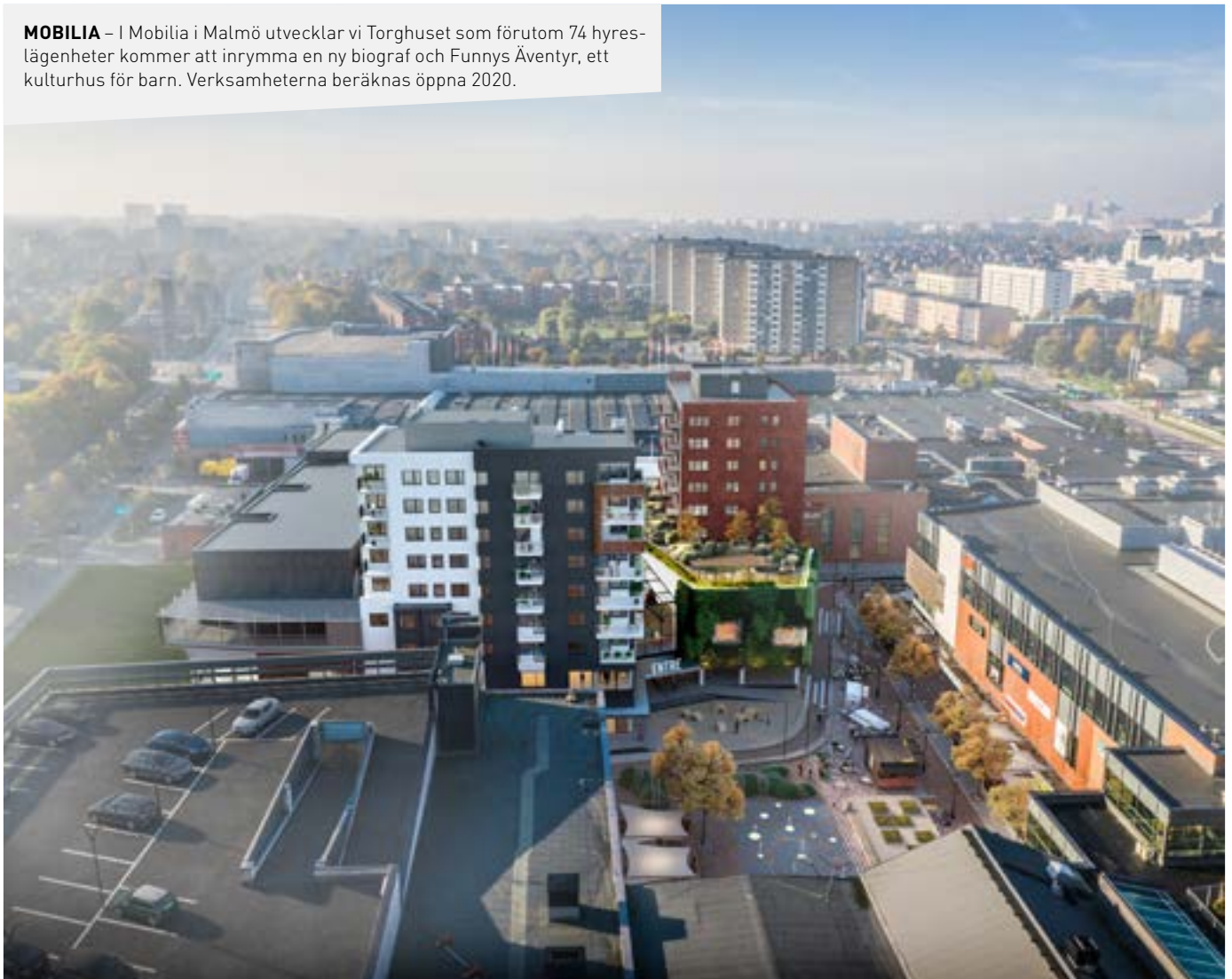
SLAKTHUSOMRÅDET

I 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.

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Detaljplanearbete pågår för första etappen och en första byggstart är planerad till första kvartalet 2023. En förstudie pågår tillsammans med Stockholms stad i syfte att kunna starta fler detaljplaneetapper efter årsskiftet.

Tillsammans med andra fastighetsägare i området arbetar vi för att skapa en stark destination, en mötesplats för mat, kultur och upplevelser och en motor för hela Söderort.

MOBILIA – I Mobilia i Malmö utvecklar vi Torghuset som förutom 74 hyreslägenheter kommer att inrymma en ny biograf och Funnys Äventyr, ett kulturhus för barn. Verksamheterna beräknas öppna 2020.



FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Den goda globala konjunkturen har under tredje kvartalet påverkats kraftigt av sämre framtidsutsikter, handelskriget mellan USA och Kina samt eventuell hård Brexit. Centralbankerna driver fortsatt en expansiv penningpolitik med låga styrräntor. Räntorna är fortsatt mycket låga och bedöms förbli det lång tid framöver. Långsiktigt är låga räntor dock positivt för kapitalintensiva branscher såsom fastighetssektorn.

Svensk BNP visade negativ tillväxt det andra kvartalet i år, främst på grund av sjunkande investeringar. Samtidigt föll sysselsättningen för andra kvartalet i rad och det är nu tydligt att den svenska ekonomin har gått in i en avmattningsfas. Konjunkturinstitutet bedömde i början av oktober BNP-tillväxten till 1,2 procent för 2019 och 1,1 procent 2020.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, har under det senaste kvartalet sjunkit från -0,03 procent vid halvårsskiftet till -0,09 procent i slutet av september. Den 10-åriga swapräntan har sjunkit kraftigt under kvartalet och låg vid kvartalsskiftet på 0,26 procent jämfört med 0,54 procent vid halvårsskiftet.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

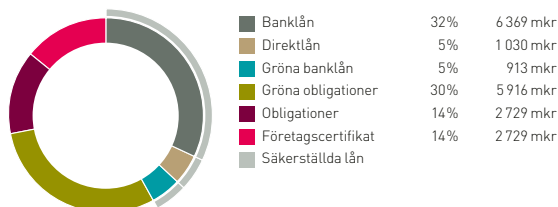
Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom kapitalmarknaden, nordiska banker och genom direktfinansiering. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 19 687 mkr (19 036). Under tredje kvartalet minskade de räntebärande skulderna med 820 mkr främst kopplat till försäljningen av två fastigheter i Kista. Utestående obligationer under MTN-programmet uppgick till 8 645 mkr (7 104).

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 1,7 procent (1,4). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,8 procent (1,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 5,6 år (4,2) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,9 år (3,4). Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 4,5 ggr (5,1). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid kvartalsskiftet uppgick den till 41,8 procent (43,8).

Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 2 723 mkr (390). Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 300 mkr (300).

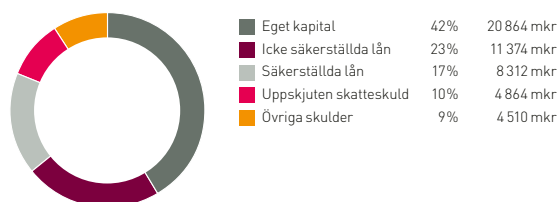
Räntebärande skulder

- 19,7 miljarder kronor i skulder med 35 procent grön finansiering



Kapitalstruktur

- Säkerställda lån motsvarar 17 procent i förhållande till totala tillgångarna



BAS BARKARBY – I Järfälla bygger vi ett helt nytt kvarter där vi sammanför utbildning med näringsliv. Järfälla kommun kommer att hyra närmare 11 000 kvadratmeter för gymnasieutbildning, multihall och bibliotek. Den första etappen av två har planerad inflyttning 2022.

SÄKERHETER

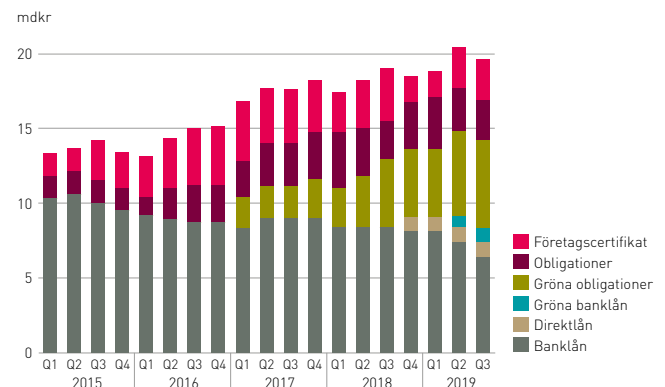
Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 8 312 mkr (8 448) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 17 procent (19) i förhållande till de totala tillgångarna.

GRÖN FINANSIERING

Atrium Ljungberg skapar attraktiva och hållbara städer som en del av hållbarhetsstrategin fokuserar vi på att förbättra resurseffektiviteten och därmed minska vår miljöpåverkan. Det gör det även möjligt att finansiera oss grönt. Grön finansiering står för 35 procent av total lånevolym. Vid periodens slut fanns 5 916 mkr (4 500) gröna obligationer utestående samt 913 mkr (-) gröna banklån.

Utveckling finansieringskällor

- Den ökade finansieringsvolymen har främst skett på kapitalmarknaden



Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2019	2 722	14	0,7
2020	1 806	9	0,7
2021	800	4	1,1
2022	400	2	1,6
2023	736	4	1,5
2024 och senare	13 221	67	2,2
Totalt	19 687	100	1,7

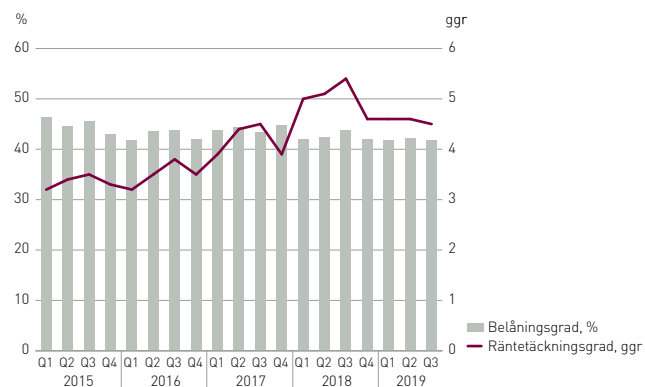
¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2019	-	-
2020	837	4
2021	3 825	19
2022	4 118	21
2023	1 809	9
2024 och senare	9 098	46
Totalt	19 687	100

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

- Stabil utveckling av belåningsgraden och räntetäckningsgrad



DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 12 296 mkr (9 296) i ränteswappar och valutaswappar med förfall mellan 2021 och 2030. Dessutom finns 500 mkr i forwardstartade ränteswappar med start 2021. Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor. Under tredje kvartalet har 2 000 mkr i nya ränteswappar tecknats med förfall mellan 2027 och 2030.

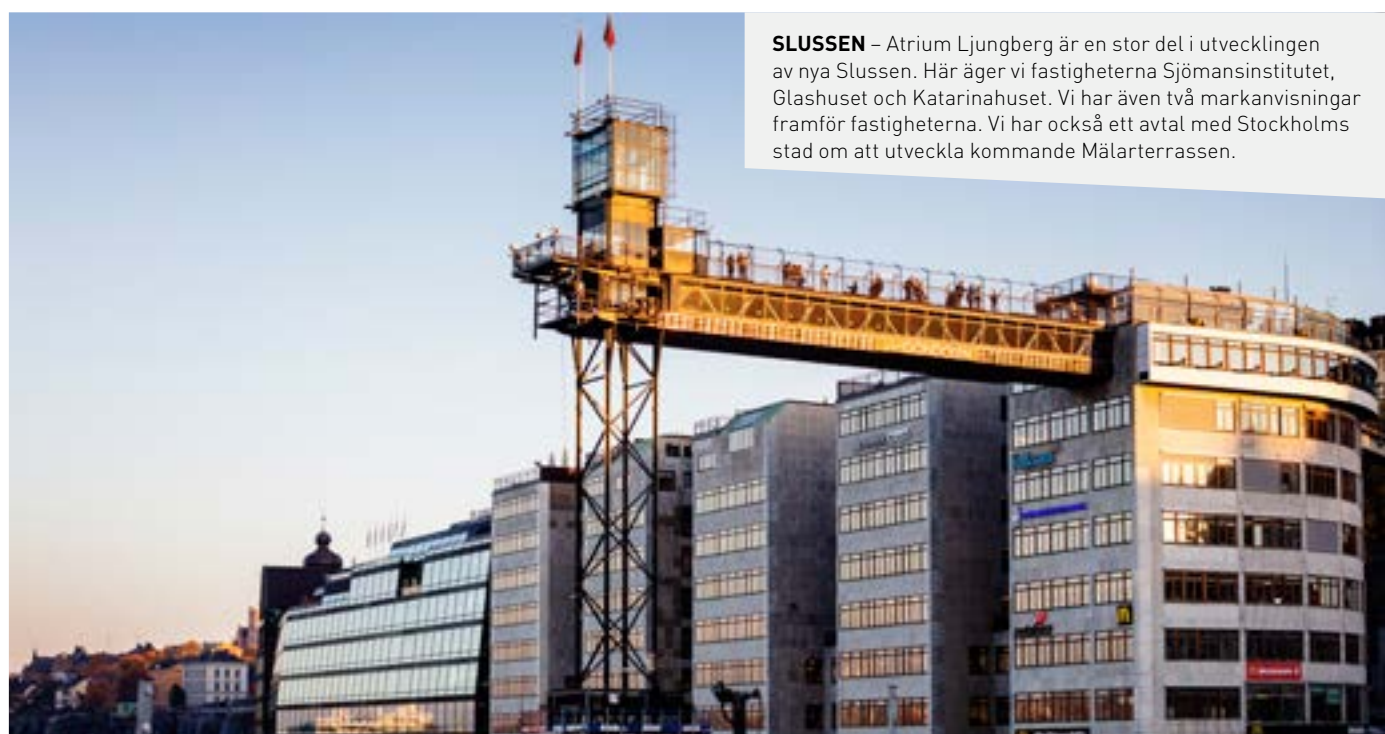
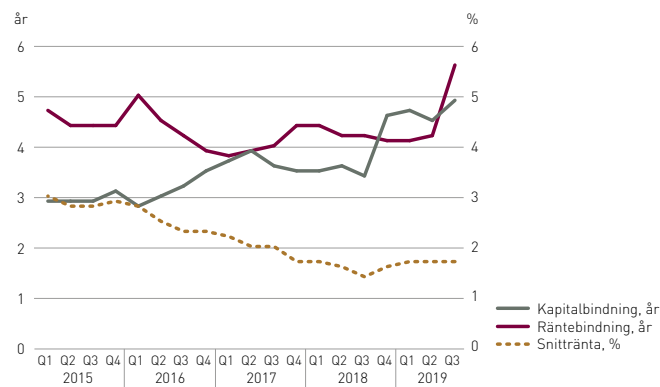
Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till -554 mkr (27) då räntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -921 mkr (-253).

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.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

- Ökad räntebindning till 5,6 år under det senaste kvartalet



SLUSSEN - Atrium Ljungberg är en stor del i utvecklingen av nya Slussen. Här äger vi fastigheterna Sjömansinstitutet, Glashuset och Katarinahuset. Vi har även två markanvisningar framför fastigheterna. Vi har också ett avtal med Stockholms stad om att utveckla kommande Mälarterrassen.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	Period 2019 1/1-30/9	Period 2018 1/1-30/9	Kvartal 2019 1/7-30/9	Kvartal 2018 1/7-30/9	Helår 2018 1/1-31/12	12 månader 2018/2019 1/10-30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före värdeförändringar	945	937	318	317	1 214	1 221
Återföring av- och nedskrivningar	9	8	3	3	11	12
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	32	0	32	1	17	49
Betald skatt	-23	-34	-10	-9	-14	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	962	911	343	311	1 228	1 278
Nettoförändring av rörelsekapital	164	79	-8	132	32	117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 126	990	336	442	1 260	1 395
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 166	-599	-6	-432	-2 159	-2 726
Om- och nybyggnad av förvaltningsfastigheter	-1 217	-1 176	-402	-401	-1 758	-1 799
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 016	1 047	1 016	-	3 582	3 551
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-6	-	2	-	-	-6
Inköp/försäljning av inventarier	-15	-13	-9	-2	-13	-15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 387	-741	601	-834	-348	-994
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	4	10	-1	4	10	4
Upptagna lån	4 287	4 090	743	1 650	5 867	6 064
Amortering av skuld	-3 138	-3 303	-1 572	-796	-5 612	-5 447
Lösen av derivat	-	-191	-	-191	-191	-
Utbetald utdelning	-631	-599	-	-	-599	-631
Återköp egna aktier	-99	-232	-	-8	-396	-263
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	423	-225	-829	659	-920	-272
Periodens kassaflöde	163	24	108	268	-8	130
Likvida medel vid periodens början	335	344	390	100	344	368
Likvida medel vid periodens slut	498	368	498	368	335	498

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 126 mkr (990), vilket motsvarar 8,66 kr/aktie (7,48). 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 -1 387 mkr (-741), främst hänförligt till förvärv av fastigheter och investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 423 mkr (-225) till följd av nya lån.

Tillgänglig likviditet uppgick till 3 521 mkr (1 058), och utgjordes av banktillgodohavanden om 498 mkr (368), utnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr (300) och utnyttjade kreditlöften om 2 723 mkr (390) 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 2019-09-30 var 42 procent (24) 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.

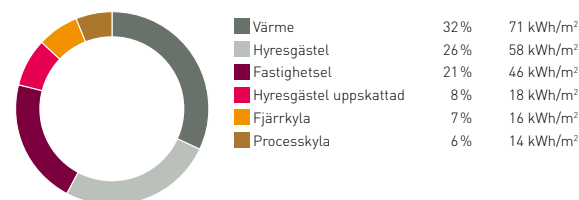
ENERGIINTENSITET

kWh/kvm	12 mån 2018/2019 1/10-30/9	12 mån 2017/2018 1/10-30/9	Förändring	Förändring mot 2014 ¹⁾
Värme	71	71	0%	-23%
Fastighetsel	46	50	-8%	-31%
Fjärrkyla	16	19	-16%	-16%
Delsumma fastighetsenergi	133	140	-6%	-25%
Hyresgästel	58	62	-6%	-6%
Hyresgästel, uppskattad	18	19	-5%	-36%
Processkyla	14	15	-7%	-
Total energiintensitet	223	236	-6%	-17%

¹⁾ Referensår.

Energiintensitet

- 34 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.

	2019-10-01	2018-10-01
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	34%	24%

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

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

mkr	Period 2019 1/1-30/9	Period 2018 1/1-30/9	Helår 2018 1/1-31/12	Helår 12 månader 2018/2019 1/10-30/9
Direkt skapat ekonomiskt värde				
Intäkter	3 175	3 395	5 197	4 977
Fördelat ekonomiskt värde				
Betalningar till leverantörer	1 657	1 633	2 289	2 313
Löner och ersättningar till anställda	99	91	180	188
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	19	16	24	27
Betalningar till finansörer, netto	279	238	314	355
Skatt till samhället	357	247	335	445
Utdelning till aktieägarna	631	831	599	399
Totalt fördelat ekonomiskt värde	3 042	3 056	3 741	3 727
Ekonomisk värde - kvar i företaget	133	339	1 456	1 250

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	Period 2019 1/1-30/9	Period 2018 1/1-30/9	Helår 2018 1/1-31/12	Helår 12 månader 2018/2019 1/10-30/9
Aktuell skatt	69	31	35	73
Fastighetsskatt	128	108	150	170
Ej avdragsgill moms	51	42	61	70
Stämpelskatt	48	-	-	48
Sociala avgifter	30	39	54	45
Särskild löneskatt	6	5	7	8
Skatter	332	225	307	415
Tomträttsavgäld	25	22	27	30
Samhället	357	247	335	445

GRÖN FINANSIERING

Som en följd av hållbarhetsarbetet, med tydlig koppling till våra hållbara projekt, kan Atrium Ljungberg genomföra grön finansiering. Den står för 35 procent av totala lånevolymen. Vid periodens slut fanns 5 916 mkr (4 500) gröna obligationer utestående samt 913 mkr (-) gröna banklån.

SEGMENTRAPPORTERING

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

2019-09-30						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 946				-13	1 933
Projekt- och entreprenadomsättning		13	382	395	-254	140
Nettoomsättning	1 946	13	382	395	-267	2 073
Kostnader fastighetsförvaltning	-603				8	-594
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-	-28	-362	-390	221	-169
Bruttoresultat	1 343	-15	19	5	-37	1 310
Central administration	-57	-4	-10	-14	1	-69
Finansiella intäkter och kostnader					-296	-296
Resultat före värdeförändringar	1 286	-18	9	-9	-333	945
Värdeförändringar ²⁾³⁾	1 656				-554	1 102
Skatt					-284	-284
Periodens resultat	2 943	-18	9	-9	-1 171	1 762
Investeringar och förvärv	2 323	60	0	60	20	2 403
Tillgångar, periodens slut ⁴⁾⁵⁾	47 505	951	159	1 110	1 003	49 618

2018-09-30						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 808				-9	1 799
Projekt- och entreprenadomsättning		9	428	438	-269	169
Nettoomsättning	1 808	9	428	438	-278	1 968
Kostnader fastighetsförvaltning	-550				4	-545
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-41	-403	-444	258	-186
Bruttoresultat	1 257	-32	25	-7	-16	1 236
Central administration	-52	-10	-12	-22	2	-72
Finansiella intäkter och kostnader					-226	-226
Resultat före värdeförändringar	1 205	-42	13	-28	-240	937
Värdeförändringar ²⁾³⁾	1 400				28	1 427
Skatt					-213	-213
Periodens resultat	2 605	-42	13	-28	-425	2 151
Investeringar och förvärv	1 330	13	-	13	-	1 343
Tillgångar, periodens slut ⁴⁾⁵⁾	42 584	883	168	1 051	790	44 426

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

²⁾ Fastigheter, orealiserade 1 597 (1 390) mkr. Fastigheter, realiserade 59 (9) mkr.

³⁾ Orealiserad värdeförändring derivat -554 (27) mkr. Realiserad värdeförändring derivat - (1).

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, 2019-09-30

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamheten	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 946				-13	1 933
Projekt- och entreprenadomsättning						
varav Totalentreprenad, fast pris			63	63	-4	59
varav Totalentreprenad, löpande räkning			180	180	-172	7
varav Utförandentreprenad, fast pris			21	21		21
varav Utförandentreprenad, löpande räkning			118	118	-64	54
varav Övrigt		13		13	-13	
Summa Projekt- och entreprenadomsättning		13	382	395	-254	140
Summa Nettoomsättning	1 946	13	382	395	-267	2 073

NYCKELTAL ¹⁾

	Period 2019 1/1-30/9	Period 2018 1/1-30/9	Kvartal 2019 1/7-30/9	Kvartal 2018 1/7-30/9	Helår 2018 1/1-31/12	12 månader 2018/2019 1/10-30/9
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	93	95	93	95	95	93
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	92	94	92	94	94	92
Överskottsgrad, %	68	70	69	70	68	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 177	1 167	1 177	1 167	1 129	1 177
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	1 217	1 176	402	401	1 758	1 799
Antal fastigheter periodens slut	69	53	69	53	51	69
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	45,0	44,0	45,0	44,0	45,9	45,0
Belåningsgrad, %	41,8	43,8	41,8	43,8	41,9	41,8
Justerad belåningsgrad, %	41,8	43,8	41,8	43,8	41,9	41,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	5,1	4,2	5,4	5,0	4,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,4	1,7	1,4	1,6	1,7
Avkastning på eget kapital, %	11,1	15,2	10,0	8,6	17,7	14,8
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,7	5,2	4,6	5,1	5,1	4,8
Avkastning på total kapital, %	9,9	7,9	4,7	6,0	9,3	15,8
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,8	2,8	2,7	2,8	2,7	2,7
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	13,55	16,25	4,13	3,18	26,15	23,51
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	5,72	5,56	1,93	1,88	7,26	7,38
Kassaflöde, kr	8,66	7,48	2,59	3,36	9,54	10,70
Eget kapital, kr	167,41	148,67	167,41	148,67	158,64	167,41
Börskurs, kr	217,50	161,20	217,50	161,20	152,00	217,50
Medelantal utestående aktier, tusental	130 062	132 326	129 839	131 536	132 019	130 325
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	129 839	131 529	129 839	131 529	130 460	129 839
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	323	305	319	305	302	313

EPRA NYCKELTAL ¹⁾

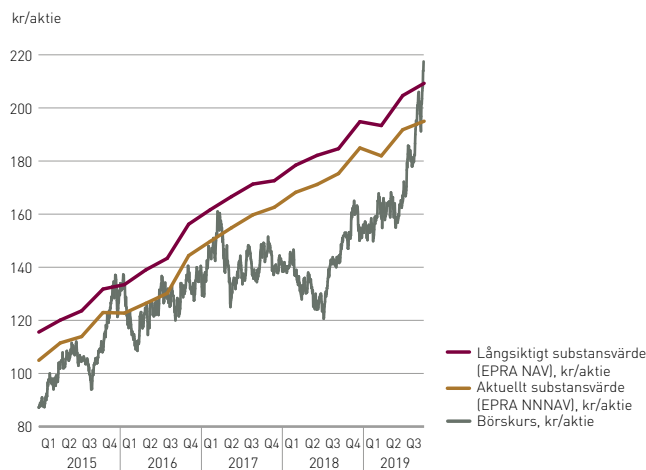
	Period 2019 1/1-30/9	Period 2018 1/1-30/9	Helår 2018 1/1-31/12
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	877	903	1 172
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	6,75	6,86	8,99
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	27 172	24 282	25 416
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	209,27	184,62	194,82
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ²⁾ , mkr	25 318	23 051	24 126
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) ²⁾ , kr/aktie	195,00	175,28	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 premie om 4 procent mot långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens slut



KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017
Belopp i mkr	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Hysesintäkter	653	647	633	613	601	597	601	603
Projekt- och entreprenadomsättning	62	46	32	48	55	59	54	70
Nettoomsättning	715	693	665	661	656	656	656	673
Kostnader för fastighetsförvaltning	-194	-195	-206	-218	-178	-175	-192	-202
Kostnader projekt- och entreprenadsverksamhet	-77	-55	-37	-60	-66	-65	-55	-82
Bruttoresultat	445	443	422	383	412	416	408	389
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	460	452	427	395	423	422	409	401
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadsverksamheten	-15	-9	-5	-12	-11	-6	-1	-12
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-21	-19	-21	-17	-17	-17	-21
Central administration projekt- och entreprenadsverksamhet	-3	-3	-7	-10	-6	-11	-4	-5
	-20	-25	-25	-31	-23	-28	-21	-26
Finansiella intäkter och kostnader	-107	-97	-91	-76	-72	-76	-78	-92
Resultat före värdeförändringar	318	321	306	276	317	312	309	271
Fastigheter, orealiserade	283	1 166	148	1 125	174	717	499	129
Fastigheter, realiserade	49	-7	17	112	-1	6	5	-4
Derivat, orealiserade	-179	-215	-160	-97	99	-70	-2	-15
Derivat, realiserade	-	-	-	-	1	-	-	-5
	152	945	5	1 140	272	653	502	105
Resultat före skatt	469	1 265	311	1 417	589	965	811	376
Skatt	65	-258	-91	-115	-171	151	-193	20
Periodens resultat	534	1 007	220	1 301	418	1 116	618	396

NYCKELTAL ¹⁾²⁾

	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, %	93	93	94	95	95	95	95	95
Uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter, %	92	93	93	94	94	94	94	95
Överskottsgrad, %	69	69	66	64	70	71	68	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 177	1 216	1 166	1 129	1 167	1 139	1 145	1 146
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	402	417	398	583	401	411	364	426
Antal fastigheter periodens slut	69	68	51	51	53	53	53	53
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	45,0	43,7	44,1	45,9	44,0	43,9	44,0	42,6
Belåningsgrad, %	41,8	43,2	41,8	41,9	43,8	42,4	41,9	44,7
Justerad belåningsgrad, %	41,8	43,2	41,8	41,9	43,8	42,8	42,3	44,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,6	4,6	4,6	5,4	5,1	5,0	3,9
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,7	1,7	1,6	1,4	1,6	1,7	1,7
Avkastning på eget kapital, %	10,0	19,4	4,3	25,8	8,6	23,5	13,3	8,9
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,6	4,9	4,5	4,3	5,1	5,0	5,3	4,6
Avkastning på total kapital, %	4,7	11,8	3,5	13,3	6,0	9,6	8,3	4,4
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,7	2,8	2,7	2,5	2,8	2,8	2,8	2,7
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	4,13	7,74	1,69	9,93	3,18	8,44	4,64	2,98
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr	1,93	1,94	1,85	1,65	1,88	1,85	1,81	1,59
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	2,38	2,30	2,08	2,06	2,61	2,13	2,10	1,90
Kassaflöde, kr	2,59	3,45	2,59	2,05	3,36	1,75	2,37	2,72
Eget kapital, kr	167,41	163,27	155,48	158,64	148,67	145,46	141,45	136,79
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	209,27	204,65	193,37	194,82	184,62	182,13	178,44	172,59
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr ³⁾	195,00	191,80	182,29	184,93	175,28	171,17	168,22	162,57
Börskurs, kr	217,50	167,80	158,80	152,00	161,20	144,60	123,00	130,30
Medelantal utestående aktier, tusental	129 839	129 991	132 019	131 107	131 536	132 240	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	129 839	129 839	130 163	130 460	131 529	131 576	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 251 mkr (292). Rörelseresultatet uppgick till -270 mkr (27). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -101 mkr (-31).

Belopp i mkr	Period 2019 1/1-30/9	Period 2018 1/1-30/9	Helår 2018 1/1-31/12
Hysesintäkter	145	134	176
Förvaltningsintäkter	106	158	300
Nettoomsättning	251	292	476
Fastighetskostnader	-31	-44	-61
Förvaltnings- och administrationskostnader	-307	-205	-364
Rearesultat försäljning fastigheter	-167	-	-72
Avskrivningar	-16	-16	-21
Rörelseresultat	-270	27	-42
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	464	420	565
Räntekostnader och liknande resultatposter	-295	-478	-574
	169	-58	491
Resultat efter finansiella poster	-101	-31	449
Bokslutsdispositioner	-	-1	185
Resultat före skatt	-101	-32	634
Aktuell skatt	-1	7	-35
Uppskjuten skatt	123	-1	12
	122	6	-23
Periodens resultat	21	-26	611

Räntebärande skulder uppgick till 15 664 mkr (16 179). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Belopp i mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 102	1 607	1 498
Finansiella anläggningstillgångar	888	897	956
Omsättningstillgångar	20 656	20 882	19 734
Summa tillgångar	22 646	23 386	22 188
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 680	6 908	7 381
Obeskattade reserver	61	61	61
Avsättningar	66	98	99
Långfristiga skulder	15 668	13 547	14 483
Kortfristiga skulder	171	2 772	164
Summa eget kapital och skulder	22 646	23 386	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. Helårsprognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 200 mkr att jämföras med 2018 års utfall om 1 214 mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 1 820 mkr vilket motsvarar 14,00 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 1 700 mkr. Sänkningen är relaterad till projekt som kom igång senare än beräknat.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Atrium Ljungbergs styrelse fattade den 28 mars 2018 beslut om att inleda återköp av egna aktier. Återköpsprogrammet startade den 20 april 2018 och syftet med programmet är att kunna säkerställa leverans av aktier enligt koncernens optionsprogram samt att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget

ägde per den 30 september 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 åtta månader en sammantagen ökning på 4,5 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 19 687 mkr (19 036) och dess verkliga värde till 20 008 mkr (19 116). 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 NNNAV i enlighet med European Public Real Estate Associations definitioner.

Vid beräkning av EPRA NNNAV (Triple net asset value) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts avseende fastigheter. Beräkningen av skattesatsen baseras på en diskonteringsränta om tre procent (real) och att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år, där tio procent av fastigheterna säljs genom fastighetsöverlåtelse med en nominell skattesats om 20,6 procent och att 90 procent säljs indirekt via överlåtelse av aktier med ett skatteavdrag för köparen med sex procent.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

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 tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 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 inlåsningsuppstå 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 värdeminskningsskattavdrag 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.

BOLAGSSTÄMMA 2020

Bolagsstämman 2020 kommer att äga rum onsdagen den 25 mars klockan 17.00 på Filmstaden Sickla, Nacka.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på stämman ska inkomma med begäran därom 5 februari 2020 för att ärendet ska kunna tas med i kallelsen.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Nacka den 18 oktober 2019

Annica Ånäs, verkställande direktör

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Atrium Ljungberg, org nr 556175-7047

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Atrium Ljungberg AB per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 18 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

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 er hålla 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 entreprenadsättning 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 leasingkund 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 tillgängliga 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

Bokslutskommuniké 2019	2020-02-07
Årsredovisning 2019	mars 2020
Årsstämma	2020-03-25
Delårsrapport jan-mar 2020	2020-04-16
Delårsrapport jan-jun 2020	2020-07-10
Delårsrapport jan-sep 2020	2020-10-15



På Nobelberget i Sickla utvecklar vi ett helt nytt bostadsområde. Kvarter 1 innefattar 68 bostadsrättslägenheter som blir klara för inflytt 2020.