



DELÅRSRAPPORT 2016
JANUARI – JUNI

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 JUNI 2016

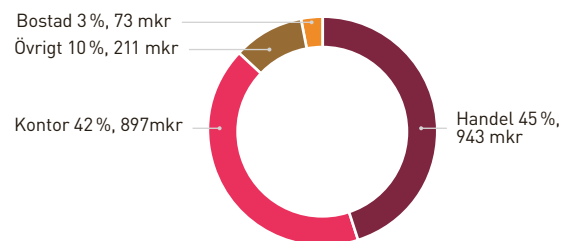
- ▶ **NETTOOMSÄTTNINGEN** uppgick till 1 139 mkr (1 187) varav hyresintäkter ökade till 1 062 mkr (1 037).
- ▶ **UTHYRNINGSGRADEN** uppgick till 94 procent (2016-01-01, 94), inklusive projektfastigheter.
- ▶ **DRIFTÖVERSKOTTET** från fastighetsförvaltningen ökade till 731 mkr (701), en ökning med 4,3 procent. Ökningen i driftöverskottet är främst hänförlig till fastighetsförvärv och uthyrningar. Överskottsgraden ökade till 69 procent (68).
- ▶ **RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** ökade till 472 mkr (461).
- ▶ **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** fastigheter uppgick till 973 mkr (1 184). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -559 mkr (205) då marknadsräntorna under perioden har sjunkit på de löptider som derivat har tecknats.
- ▶ **PERIODENS RESULTAT** uppgick till 702 mkr (1 444), vilket motsvarar 5,27 kr/aktie (10,84). Förändringen förklaras i huvudsak av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.
- ▶ **INVESTERINGAR** i egna fastigheter uppgick till 407 mkr (313).
- ▶ **FÖRÄRV AV FASTIGHETER** uppgick till 453 mkr (871).
- ▶ **PROGNOSEN** för 2016 höjs till 940 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt främst med anledning av genomförda fastighetsförvärv.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET

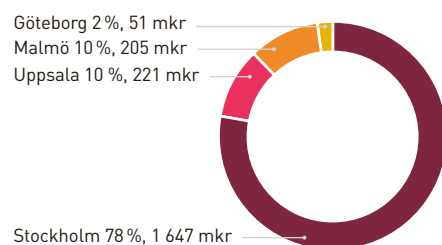
- ▶ Förvärv av kontorsfastigheten Borgarfjord 3 i Kista med cirka 13 500 kvadratmeter uthyrbar area.
- ▶ Hyresavtal tecknades med Järfälla kommun om att förhyra 10 800 kvadratmeter i första etappen av Bas Barkarby i Barkarbystaden. Hyresavtalen är villkorade av antagen detaljplan och marköverlåtelseavtal samt investeringsbeslut.
- ▶ Tre byggnader för fem nya butiker och restauranger färdigställdes i Norra Gränbystaden. Dessutom invigdes ett torg och en utomhuslekplats i området.
- ▶ Nacka tingsrätt dömde Casco Adhesives AB (AkzoNobel) som skadeståndsskyldigt mot Atrium Ljungberg för hävning av ett hyresavtal i Sickla Front I i Sickla.
- ▶ Atrium Ljungbergs organisation anpassades för att än bättre stödja vår affärsmodell och vision.

NYCKELTAL	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2016 apr-juni	2015 apr-juni
Nettoomsättning, mkr	1 139	1 187	575	607
Resultat före värdeförändringar, mkr	472	461	249	238
Periodens resultat, mkr	702	1 444	760	1 138
Totala investeringar, mkr	860	1 184	659	1 035
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	374	564	156	265
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Soliditet, %	41,8	39,7	41,8	39,7
Justerad belåningsgrad, %	43,6	45,9	43,6	45,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,3	3,5	3,4
Medelränta periodens slut, %	2,5	2,8	2,5	2,8
Resultat per aktie, kr	5,27	10,84	5,70	8,54
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	2,76	2,70	1,46	1,40
Börskurs, kr/aktie	136,50	108,50	136,50	108,50
Substansvärde EPRA NNAV, kr/aktie	126,40	111,48	126,40	111,48
Eget kapital, kr/aktie	106,51	94,62	106,51	94,62

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR

FÖRSTA HALVÅRET

Det råder ett högt tempo i fastighetsbranschen. Aktiviteten på transaktionsmarknaden är fortsatt hög och hyresmarknaden är stark. Våra omförhandlingar under perioden har varit positiva och hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade med 4,5 procent.

Flera nyuthyrningar, där den största är avtalet med Järfälla kommun avseende Bas Barkarby, har bidragit till en nettouthyrning om hela 70 miljoner kronor för andra kvartalet. Ett flertal nya uthyrningar har också gjorts i våra andra marknadsområden, bland annat på Lindholmen i Göteborg där vakansen har minskat väsentligt.

Driftöverskottet under första halvåret ökade med 4,3 procent till 731 miljoner kronor främst beroende på tillskott från förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och omförhandlingar.

Vi har omvärderat fastighetsvärdet med närmare en miljard kronor varav knappt hälften kan hänföras till lyckade omförhandlingar och nyuthyrningar. Den lägre räntenivån har dock medfört att omvärderingen av vår derivatportfölj har påverkat resultatet negativt.

FLERA STRATEGISKA FÖRVÄRV

Vår tillväxtstrategi kräver såväl utveckling av befintligt bestånd genom ny- och tillbyggnadsprojekt som förvärv. Från årets början fram till några dagar in i juli har vi gjort flera strategiskt viktiga förvärv för totalt 1,5 miljarder kronor. I Malmö, där vi vill stärka vår närvaro i centrala staden, förvärvade vi i mars en mindre kontors- och vårdfastighet på Möllevången och i april kompletterade vi våra fastigheter i Kista genom förvärv av en modern kontorsfastighet i bra läge. Vi har dessutom etablerat oss på en ny delmarknad genom att förvärva en större kontorsfastighet i Sundbyberg i norra Stockholm. I Sundbyberg pågår flera utvecklingsprojekt och inom de närmaste åren kommer en omfattande omdaning att ske i de centrala delarna där 40 000 kvadratmeter mark över ett spårområde ska utvecklas för kontor, bostäder och parker. Befolkningsprognoserna pekar på att invånarantalet kommer att öka från dagens 46 000 till 70 000 fram till år 2030. Vi vill vara med i utvecklingen av Sundbyberg och jag hoppas att vi kan växa i området i framtiden.



”Vi har gjort flera strategiskt viktiga förvärv och dessutom etablerat oss på en ny delmarknad genom att förvärva en större kontorsfastighet i Sundbyberg.”

VIKTIGT STEG FÖR BAS BARKARBY

Det är mycket glädjande att vi har tagit ett viktigt steg framåt i Barkarby i Järfälla. Här vill vi tillsammans med Järfälla kommun skapa en attraktiv, regional mötesplats för högre utbildning, näringsliv samt kultur- och fritidsverksamhet. Järfälla kommuns beslut om att hyra närmare 11 000 kvadratmeter för bland annat gymnasieutbildning, multihall och bibliotek är en viktig grund för att nu fortsätta fylla Bas Barkarby med spännande innehåll.

ORGANISATION SOM STÖDJER AFFÄRSMODELLEN

Vi har anpassat vår organisation så att den stödjer vår affärsmodell på ett ännu bättre sätt. Den tidigare uppdelningen i affärsområdena Handel respektive Kontor har nu slagits samman till ett affärsområde under benämningen Fastighet och all uthyrningsverksamhet har samordnats under affärsområdet Transaktion och etablering. Genom den här anpassningen vässar vi vårt sätt att

skapa hållbara stadsdelar med fokus på värdetillväxt och tar ytterligare ett steg mot vår vision ”Alla vill leva i vår stad”.

DOM I HYRESTVIST

I juni meddelade Nacka tingsrätt sin dom i tvisten med Casco Adhesives AB (Akzo Nobel) avseende den hävning av hyreskontraktet för Sickla Front I som de gjorde år 2013. Domen fastslog att Casco Adhesives är skadeståndsskyldigt gentemot Atrium Ljungberg och ska ersätta oss för rättegångskostnaderna. Skadeståndets belopp kommer att prövas i en separat domstolsförhandling. Det är positivt att tingsrätten har givit oss rätt i sak. Dock har Casco Adhesives överklagat domen till Svea hovrätt vilket innebär att det kommer att ta ytterligare en tid innan tvisten slutligen avgörs.

UTSIKTER FÖR 2016

Sveriges ekonomi fortsätter att gå bra och Konjunkturinstitutet bedömer att ekonomin kommer att växa med 3,6 procent under 2016 och med 2,1 procent under 2017. Både Riksbanken och bankernas bedömare räknar med en negativ styrränta fram till i mitten av 2018.

HUI Research spår en tillväxt inom detaljhandeln på fyra procent under innevarande år. Butikernas omsättning på våra stora handelsplatser hade under perioden januari-maj en sammantagen tillväxt på 4,9 procent. Omsättningen påverkades framför allt av nyetableringar i Gränbystaden i Uppsala. Detaljhandelns försäljning i Sverige ökade med 4,5 procent mätt i löpande priser under samma period, en tillväxttakt som varit möjlig tack vare en växande befolkning, låg ränta och fler jobb, vilket stärkt hushållens köpkraft.

Vår prognos för resultat före värdeförändringar höjs till 940 miljoner kronor främst med anledning av fastighetsförvärv som vi genomfört, inklusive Eken 6 i Sundbyberg.

Annica Ånäs, verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2016	2015	2016	2015	2015	2015/2016
	1/1–30/6	1/1–30/6	1/4–30/6	1/4–30/6	1/1–31/12	1/7–30/6
Hysesintäkter	1 062	1 037	538	522	2 122	2 147
Projekt- och entreprenadomsättning	78	151	37	85	346	273
Nettoomsättning	1 139	1 187	575	607	2 468	2 420
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-91	-94	-38	-38	-177	-174
Övriga driftkostnader	-70	-79	-34	-41	-150	-142
Förvaltningskostnader	-63	-64	-36	-36	-136	-135
Reparationer	-22	-20	-12	-10	-47	-49
Fastighetsskatt	-68	-62	-35	-31	-126	-131
Tomträttsavgälder	-12	-13	-6	-7	-26	-26
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-5	-5	-2	-2	-10	-11
	-331	-335	-164	-165	-671	-667
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-82	-155	-41	-85	-372	-299
Bruttoresultat	727	697	371	357	1 425	1 454
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	731	701	375	357	1 450	1 480
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-5	-4	-4	-1	-26	-26
Central administration fastighetsförvaltning	-50	-26	-20	-13	-60	-84
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-7	-8	-4	-4	-15	-15
	-57	-34	-24	-18	-76	-98
Finansiella intäkter	1	1	0	0	2	2
Finansiella kostnader	-198	-202	-99	-101	-405	-401
	-198	-202	-98	-101	-403	-399
Resultat före värdeförändringar	472	461	249	238	945	956
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	973	1 184	959	818	2 328	2 117
Fastigheter, realiserade	-7	1	-1	1	-33	-40
Derivat, orealiserade	-559	205	-248	403	201	-563
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-11	-11
	407	1 390	710	1 222	2 485	1 503
Resultat före skatt	879	1 851	959	1 460	3 431	2 459
Aktuell skatt	-2	-19	5	-16	-17	0
Uppskjuten skatt	-175	-388	-204	-306	-630	-417
	-177	-407	-199	-322	-647	-417
Periodens resultat	702	1 444	760	1 138	2 784	2 042
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Kassaflödessäkringar	10	15	5	7	25	19
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-2	-3	-1	-2	-5	-4
Summa övrigt totalresultat	7	12	4	6	19	15
Summa totalresultat för perioden	710	1 456	763	1 144	2 803	2 057
Resultat per aktie, kr	5,27	10,84	5,70	8,54	20,89	15,44

RESULTAT JANUARI–JUNI 2016

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som uppgick till 1 139 mkr (1 187), varav hyresintäkter 1 062 mkr (1 037).

Förändringen i hyresintäkter förklaras främst av tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter, samt nyuthyrningar och omförhandlingar, men även av effekten av sålda fastigheter. Projekt- och entreprenadomsättningen har minskat jämfört med föregående år till följd av att TL Bygg har haft lägre extern omsättning.

Tillskott från förvärvade fastigheter avser framför allt fastigheterna Lundbyvassen 4:7 och Lundbyvassen 4:13 i Göteborg, som tillträdades den 30 september 2015.

Under första halvåret har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 2 mkr (6).

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2016 1/1–30/6	2015 1/1–30/6	Förändring, %
Jämförbart bestånd	967	925	4,5
Projektfastigheter	19	12	
Förvärvade fastigheter	76	37	
Sålda fastigheter	–	62	
Hyresintäkter	1 062	1 037	2,4

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till –331 mkr (–335). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 2,0 procent i jämförelse med första halvåret föregående år.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	2016 1/1–30/6	2015 1/1–30/6	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–299	–293	2,0
Projektfastigheter	–7	–6	
Förvärvade fastigheter	–25	–11	
Sålda fastigheter	–	–24	
Kostnader fastighetsförvaltningen	–331	–335	–1,3

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 731 mkr (701), motsvarande 4,3 procent. Ökningen beror främst på tillskott från förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och omförhandlingar, samt en något lägre kostnadsnivå. Överskottsgraden uppgick till 69 procent (68).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till –5 mkr (–4). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt. TL Byggs bruttoresultat uppgick till 10 mkr (12).

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för första halvåret uppgick till –57 mkr (–34) och har påverkats av kostnader i samband med förändringar i bolagsledningen samt satsningar på utveckling av vissa centrala funktioner.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till –198 mkr (–202). Under perioden har 2 mkr (2) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt.

Medelräntan vid periodens slut uppgick till 2,5 procent (2015-12-31, 2,8). Se vidare avsnittet om finansiering på sid 10.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

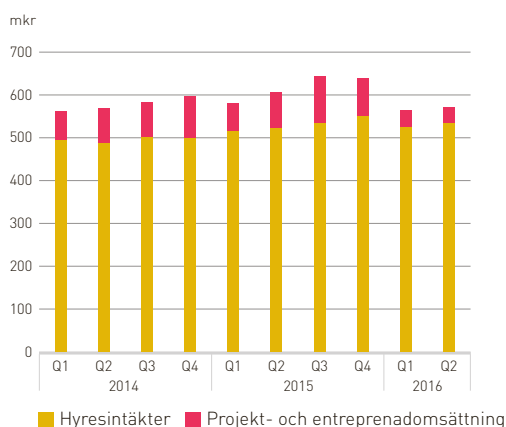
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 973 mkr (1 184). Se vidare avsnittet om fastighetsbeståndet på sidan 8.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –559 mkr (205) till följd av lägre marknadsräntor. Se vidare avsnittet om finansiering på sid 10.

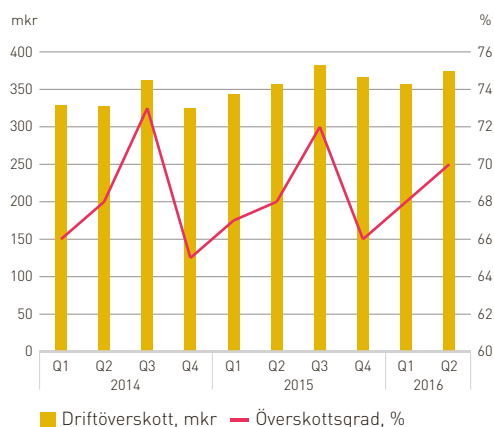
SKATT

Periodens aktuella skatt uppgick till –2 mkr (–19) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Omsättning



Driftöverskott och överskottsgrad



Förändringen av uppskjuten skatt uppgick till -175 mkr (-388). Minskningen beror främst på lägre realiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat jämfört med föregående år.

SKATTEBERÄKNING 2016-06-30

	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
mkr		
Redovisat resultat före skatt	879	-
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-258	258
investeringar	-105	105
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-973	973
värdeförändringar fastigheter, realiserade	7	-11
värdeförändringar derivat, realiserade	559	-559
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-11	11
Övriga skattemässiga justeringar	1	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	99	777
Nyttjande av underskottsavdrag	-96	40
Skattepliktigt resultat	3	817
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-1	-180
Skatt hänförlig till tidigare år och övriga justeringar	-2	5
Redovisad skattekostnad	-2	-175

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick vid periodens utgång till 115 mkr (2015-12-31, 196), varav 96 mkr (2015-12-31, 136) utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 472 mkr (461).

Periodens resultat uppgick till 702 mkr (1 444), vilket motsvarar 5,27 kr/aktie (10,84).

RESULTAT 1 APRIL-30 JUNI

Nettoomsättningen för det andra kvartalet uppgick till 575 mkr (607), varav hyresintäkter 538 mkr (522). Förändringen i hyresintäkter förklaras främst av tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter, samt nyuthyrningar och omförhandlingar, men även av effekten av sålda fastigheter.

Under andra kvartalet har inga ytterligare ersättningar för förtida avflyttningar erhållits (3 mkr).

Fastighetskostnaderna uppgick till -164 mkr (-165).

Kostnaderna för central administration uppgick för andra kvartalet till -24 mkr (-18).

De finansiella kostnaderna uppgick för andra kvartalet till -99 mkr (-101). Under kvartalet har 1 mkr (1) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 959 mkr (818), och förklaras i huvudsak av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter samt högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -248 mkr (403) till följd av lägre marknadsräntor på de tider derivat har tecknats.

Periodens aktuella skatt uppgick till 5 mkr (-16). Periodens resultat till 760 mkr (1 138) vilket motsvarar 5,70 kr/aktie (8,54).

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRINGSGRAD

Koncernens kontrakterade årshyra uppgick per 2016-07-01 till 2 122 mkr (2016-01-01, 2 090). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, uppgick per 2016-07-01 till 2 267 mkr (2016-01-01, 2 246). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick därmed till 94 procent (2016-01-01, 94) exklusive projektfastigheter, och 94 procent (2016-01-01, 94) inklusive projektfastigheter.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under andra kvartalet 2016 till 70 mkr (29), varav 41 mkr är från nyuthyrningar i projekten Bas Barkarby, Norra Gränbystaden och Gränby Entré.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3-36 månader.

SÄSONGSEFFEKTER

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

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2016 öka till 940 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 1 060 mkr vilket motsvarar 7,96 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2016-06-30. Fastigheten Eken 6 som förvärvades i juli ingår i prognosen.

Framtida värdeförändringar och eventuella ytterligare fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Atrium Ljungberg tecknade den 7 juli avtal om förvärv av kontorsfastigheten Eken 6 i Sundbyberg. Fastigheten omfattar 28 500 kvadratmeter och förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 1 059 mkr och ett hyresvärde om 68 mkr. Tillträde sker 15 september 2016.

UTHYRINGSGRAD

	2016-07-01			2015-07-01		
	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrningsgrad, %
Affärsområde Fastighet	2 226	2 081	94	2 277	2 137	94
Projektfastigheter	44	43	97	25	22	90
Summa	2 267	2 122	94	2 302	2 159	94

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2016-06-30	2015-06-30	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	32 654	30 532	31 157	28 678	30 841
Goodwill	263	274	263	274	263
Övriga anläggningstillgångar	39	49	45	40	48
Summa anläggningstillgångar	32 955	30 855	31 464	28 993	31 152
Omsättningstillgångar	594	460	568	484	405
Derivat	-	-	1	-	-
Likvida medel	421	417	179	452	389
Summa omsättningstillgångar	1 015	877	747	935	795
Summa tillgångar	33 971	31 731	32 211	29 928	31 947
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	14 189	12 606	13 899	11 901	13 953
Uppskjuten skatteskuld	3 443	3 067	3 243	2 757	3 275
Långfristiga räntebärande skulder	11 237	11 213	9 594	10 520	10 976
Derivat	1 154	621	927	1 037	621
Övriga långfristiga skulder	38	30	34	29	32
Summa långfristiga skulder	15 872	14 930	13 799	14 343	14 905
Kortfristiga räntebärande skulder	2 992	2 401	3 442	2 773	2 285
Derivat	16	6	-	-	0
Övriga kortfristiga skulder	901	1 789	1 071	910	804
Summa kortfristiga skulder	3 909	4 196	4 514	3 684	3 090
Summa eget kapital och skulder	33 971	31 731	32 211	29 928	31 947

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2015	333	3 960	-88	7 385	11 590
Periodens resultat				306	306
Övrigt totalresultat			6		6
Utgående balans per 30 juni 2015	333	3 960	-82	7 690	11 901
Periodens resultat				2 478	2 478
Övrigt totalresultat			13		13
Utdelning, 3,30 kr / aktie				-440	-440
Utgående balans per 31 december 2015	333	3 960	-69	9 729	13 953
Periodens resultat				702	702
Övrigt totalresultat			7		7
Utdelning, 3,55kr / aktie				-473	-473
Utgående balans per 30 juni 2016	333	3 960	-61	9 958	14 189

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. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (2015-12-31, 133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2016-01-01-2016-06-30 uppgår till 133 220 736 (133 220 736).

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden fortsätter att vara stark. De underliggande fundamenta är goda med låga vakanser, ökade marknadshyror och ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar till följd av den låga avkastningen på andra tillgångslag. Marknadens avkastningskrav har under perioden fortsatt att sjunka men värdeuppgången på marknaden är framförallt driven av högre hyror.

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under första halvåret 2016 till 98 mdkr, vilket är 48 procent högre än motsvarande period förra året, och den högsta noteringen hittills för ett första halvår. Den höga volymen är bland annat påverkad av Castellums förvärv av Norrporten under perioden.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 50 fastigheter i Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 077 000 kvm.

I mars förvärvades fastigheten Malmen 12 i centrala Malmö, en kontors- och vårdfastighet med cirka 7 500 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde via en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 125 mkr. Tillträde skedde under maj 2016.

I april förvärvades och tillträdades fastigheten Borgarfjord 3, en kontorsfastighet i Kista i Stockholm med cirka 13 500 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 325 miljoner kronor.

Förändring av fastighetsbeståndet

	2016 1/1–30/6	2015 1/1–30/6
Verkligt värde vid periodens början	30 841	28 163
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	453	871
Försäljning	-21	-
Investeringar i egna fastigheter	407	313
Orealiserade värdeförändringar	973	1 184
Verkligt värde vid periodens slut	32 654	30 531

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det andra kvartalet externt marknadsvärderat 27 procent av fastighetsbeståndets totala värde. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetsäkrat antagna marknadshyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för

bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Förvärvad mark värderas till anskaffningsvärde. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Det redovisade verkliga värdet (marknadsvärdet) för fastighetsbeståndet uppgick per 2016-06-30 till 32 654 mkr (2015-12-31, 30 841). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 5,1 procent (2015-12-31, 5,2). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 407 mkr (313). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 973 mkr (1 184) och förklaras av marknadens sänkta avkastningskrav och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2016-06-30	2015-06-30
Förändrade avkastningskrav	522	993
Förändrade driftnetton	426	189
Förändrade investeringar	25	2
Summa	973	1 184

Direktavkastningskrav per lokaltyp

%	2016-06-30		2015-06-30
	Intervall	Snitt	Snitt
Kontor	3,9–6,8	5,1	5,5
Handel	3,9–6,3	5,2	5,5
Bostäder	3,2–3,8	3,4	3,9
Övrigt	3,9–6,8	5,4	5,8
Totalt	3,2–6,8	5,1	5,5

Direktavkastningskrav per region

%	2016-06-30		2015-06-30
	Intervall	Snitt	Snitt
Stockholm	3,2–6,8	5,1	5,4
Uppsala	3,5–5,7	5,6	5,6
Malmö	3,8–6,5	5,6	5,7
Göteborg	5,0–5,5	5,0	5,5
Totalt	3,2–6,8	5,1	5,5

FASTIGHETSBESTÅND

	2016-06-30			2015-06-30		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Affärsområde Fastighet	1 040	31 342	30 149	1 089	29 506	27 096
Projektfastigheter, inklusive mark och byggrätter	37	1 312	E/T ²⁾	21	1 026	E/T ²⁾
Summa	1 077	32 654		1 110	30 531	

¹⁾ Kvadratmeter inklusive garage.

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

PÅGÅENDE PROJEKT

Under första halvåret 2016 investerade vi 407 mkr i egna fastigheter, varav 139 mkr i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Norra Gränbystaden och Sickla Front II. Övriga investeringar avser främst större invändiga ombyggnationer i gallerian i Gränbystaden och i bostads- och kontorsdelar i Forumgallerian samt garagereovering i Hagastaden och hyresgästpassningar i bland annat Glashuset vid Slussen och i Hagastaden. Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projektfastigheter uppgick per 30 juni till cirka 1 120 mkr.

NORRA GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

I Norra Gränbystaden fortsätter vårt arbete med att skapa ett cirka 50 000 kvm stort handelsområde som en del av hela Gränbystaden. Under andra kvartalet färdigställde vi tre byggnader där fyra nya butiker och restauranger öppnade under maj-juni och en restaurang kommer att öppna i augusti. I juni invigde vi också ett nytt torg i området med utomhuslekplats och uteservering. Det finns nu totalt 15 verksamheter i Norra Gränbystaden med en uthyrbar area om cirka 18 000 kvm. Samtliga färdigställda ytor är fullt uthyrda.

I juni togs beslut om att starta byggnationen av ytterligare ett hus i området. Här kommer bland andra Elon att öppna i september 2017.

GRÄNBY ENTRÉ HUS 1 – UPPSALA

Uppförandet av ett bostadshus i nära anslutning till gallerian i Gränbystaden pågår. Bostadshuset kommer att inrymma ett sextiotal hyreslägenheter och verksamhetslokaler i två plan. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver. Inflyttning beräknas ske hösten 2017.

GRÄNBYSTADEN, SÖDRA GARAGET – UPPSALA

Söder om gallerian i Gränbystaden pågår byggnationen av ett parkeringsgarage med cirka 300 p-platser under mark. Garaget uppförs i förberedande syfte för kommande handels- och bostadsytorna ovanpå garaget.

SICKLA FRONT II – STOCKHOLM

Arbetet med att uppföra två kontorsbyggnader och ett parkeringshus på Uddvägen i Sickla löper enligt plan. Här vill vi skapa ett attraktivt kvarter för stora och små kontorsverksamheter som länkar samman Hammarby Sjöstad med Sicklaområdet. Projektet omfattar totalt närmare 25 000 kvm uthyrbar kontorsarea och 14 000 kvm BTA parkeringsarea. Domstolsverket blir en betydande hyresgäst med beräknad inflyttning andra kvartalet 2018.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka nio miljarder kronor. I vilken takt vi kan genomföra projekten

beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplanearbetet. Ytmässigt omfattar våra långsiktiga utvecklingsplaner ungefär lika stora delar för bostäder, handel och kontor samt en mindre del för utbildning. Planerna är fördelade på alla våra områden där tre fjärdedelar av projektportföljen finns i Sickla och Uppsala, men där Järfälla också utgör en stor del.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2016–2017

Vi planerar för flera projektstarter under slutet av 2016 och 2017 där vissa ryms inom gällande detaljplan och andra är beroende av nya detaljplaner.

I Mobilia i Malmö planerar vi närmast för en ny- och tillbyggnad på cirka 14 000 kvm för handel, bostäder och kulturverksamhet mitt i kvarteret samt etablering av fler restauranger in mot Mobilias torg. Projektet ryms inom gällande detaljplan och byggstart beräknas ske under 2017.

I Sickla räknar vi med att under 2017 kunna börja bygga ut den före detta tapetfabriken med 7 000 kvm för hotell- och/eller kontorsverksamhet samt starta en om- och tillbyggnad vid Järnvägsgatan för 9 000 kvm handel och kontor. Båda projekten ryms inom gällande detaljplan. Dessutom pågår detaljplanearbete för Gillevägen där vi planerar för ett femtiotal nya bostadsrätter med beräknad byggstart under 2017. Förutom ovanstående driver vi även andra detaljplanearbeten i Sickla för både bostäder och kontor.

I Gränbystaden är ambitionen att skapa Uppsalas andra stadskärna. En ny detaljplan vann laga kraft i mars 2016 vilken möjliggör cirka 60 000 kvm BTA för handel, bostäder, kultur, kontor, service och utbildning samt 11 000 kvm BTA för parkering. Där planerar vi för att under 2017 börja bygga ytterligare 130 hyresrätter utöver de lägenheter som just nu är under uppförande. Dessutom pågår detaljplanearbete för ytterligare 20 000 kvm BTA handel och 30 000 kvm BTA parkering strax norr om den befintliga gallerian.

I Hagastaden, mitt i det framväxande life science-klustret, har vi en markanvisning med en byggrätt om 30 000 kvm BTA. Här planerar vi för Life City, ett nytt centrum för vetenskap och innovation och en mötesplats för näringsliv, akademi och samhälle. Byggstart beräknas ske under 2017.

I Barkarby i Järfälla har vi en markanvisning med en byggrätt på cirka 50 000 kvm BTA. Här pågår arbetet att tillsammans med Järfälla kommun skapa en regional mötesplats för lärande, näringsliv och kultur; Bas Barkarby. Järfälla kommun fattade i juni beslut om att hyra cirka 10 800 kvm för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Hyresavtalen är villkorade av antagen detaljplan, marköverlåtelseavtal och investeringsbeslut i Atrium Ljungbergs styrelse. Planerad byggstart för första etappen, som omfattar cirka hälften av den totala byggrätten, är under första kvartalet 2017. Inflyttning beräknas ske sommaren 2019.

PÅGÅENDE PROJEKT

Projekt, fastighet	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Åtgärd, nyb/omb	Totalt, investering, mkr	Varav kvarstår, mkr	Färdigställs	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering
Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1	Uppsala	19 900				nyb	390	20	2014–2017 ²⁾	35	97	Breeam
Gränby Entré hus 1, Gränby 21:4	Uppsala	2 700		3 100		nyb	220	200	2017	15	60 ³⁾	Miljöbyggnad
Gränbystaden, södra garaget, Gränby 21:4	Uppsala				11 000	nyb	180	170	2017	4 ⁴⁾		
Sickla Front II, Sicklaön 346:1	Nacka		25 000		14 000	nyb	830	730	2018	63	E/T ⁵⁾	Breeam
Totalt		22 600	25 000	3 100	25 000		1 620	1 120		113		

¹⁾ Exklusive eventuellt omsättningsutfall.

²⁾ Omfattar totalt 45 000 kvm BTA. Investeringsbeslut och färdigställande sker etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

³⁾ Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler uppgår till 96 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställande.

⁴⁾ Garaget kommer nyttjas som avgiftsfri besöksparkering.

⁵⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte uthyrningsgrad som delbopp.

FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Återhämtningen i världsekonomin går fortsatt trögt där bland annat återhämtningen i euroområdet tar lång tid och ECB avvaktar med att höja styrräntan. I slutet av juni röstade Storbritannien för ett Brexit, det vill säga ett utträde ur EU, vilket satt sina spår med fallande börser och räntor världen över. Osäkerheten kring effekten av detta är stor vilket troligtvis kommer att leda till större osäkerhet på finansmarknaden framöver.

Tillväxten i den svenska ekonomin har varit hög det senaste året och svenska ekonomin går in i en högkonjunktur i år enligt Konjunkturinstitutet. Tillväxten är driven av en stark utveckling av hushållens konsumtion och investeringar. Konjunkturinstitutets prognos för BNP-tillväxt för 2016 är 3,6 procent vilket tyder på fortsatt god tillväxt.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, har fortsatt att sjunka och uppgick vid halvårsskiftet till -0,53 procent vilket är en nedgång med 0,24 procentenheter under året. Den långa räntan har fallit ännu mer, den 10-åriga swappräntan har under året sjunkit med 0,90 procentenheter och var vid halvårsskiftet på historiskt låga 0,76 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgjorde vid halvårsskiftet 62 procent av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 14 229 mkr (13 613). Under andra kvartalet ökade skulderna med 1 190 mkr. Förändringen består främst av nettolösen av banklån om 300 mkr, utestående volym av företagscertifikat ökade netto med 600 mkr och två nya obligationer genomfördes om totalt 900 mkr.

Den genomsnittliga räntan vid periodens slut uppgick till 2,5 procent (2,8). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgift den genomsnittliga räntan till 2,6 procent (2,9). Outnyttjade lånelöften utöver utestående företagscertifikat uppgick till 475 mkr (140). Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr (300). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,5 år (4,4) och kapitalbindningstiden uppgick till 3,0 år (2,9).

SÄKERHETER

Vår upplåning är till stor del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 8 865 mkr (10 561) säkerställda med pantbrev och 5 365 mkr (3 060) icke säkerställda.

DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 8 825 mkr (7 911) i ränteswappar, netto inklusive förkortande swappar, med förfall mellan 2016-2029. Dessutom finns 400 mkr i ränteswappar med start 2017. Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick under

perioden till -559 mkr (205) då marknadsräntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -1 170 mkr (-627).

Räntebindning ¹⁾

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %
2016	4 299	30	0,7
2017	1 435	10	1,7
2018	949	7	3,3
2019	-	-	-
2020	600	4	4,3
2021 och senare	6 946	49	3,5
Totalt	14 229	100	2,5

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

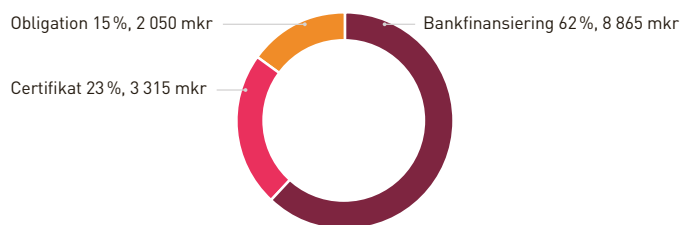
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2016	445	3
2017	4 260	30
2018	4 047	28
2019	1 520	11
2020	648	5
2021 och senare	3 309	23
Totalt	14 229	100

Nyckeltal finansiering

	2016-06-30	2015-12-31
Räntebärande skulder, mkr	14 229	13 261
Eget kapital, mkr	14 189	13 953
Belåningsgrad, %	43,6	43,0
Justerad belåningsgrad, %	43,6	43,0
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,5	4,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	3,0	3,1
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,5	2,9

Räntebärande skulder



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2016	2015	2016	2015	2015	2015/2016
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	879	1 851	959	1 460	3 431	2 459
Återföring av- och nedskrivningar	1	4	-1	2	8	5
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	7	-1	1	-1	33	41
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-973	-1 184	-959	-818	-2 328	-2 117
Orealiserade värdeförändringar derivat	559	-205	248	-403	-201	563
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	2	6	0	2	17	13
Betald skatt	-108	-99	-42	-46	-41	-49
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	367	372	206	198	919	914
Nettoförändring av rörelsekapital	7	192	-50	67	87	-99
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374	564	156	265	1 006	816
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	-453	-1 096	-453	-10	-1 958	-1 315
Om- och nybyggnad av fastigheter	-407	-313	-206	-164	-769	-863
Försäljning av fastigheter	21	-	21	-	1 201	1 222
Inköp/försäljning av inventarier	-1	-6	1	-4	-9	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-841	-1 415	-637	-179	-1 535	-961
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	5	3	4	1	5	7
Uptagna lån	3 321	2 190	2 298	628	3 811	4 942
Amortering av skuld	-2 355	-901	-1 105	-310	-2 873	-4 327
Utbetald utdelning	-473	-440	-473	-440	-440	-473
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	499	852	725	-121	504	149
Periodens kassaflöde	32	2	243	-35	-25	4
Likvida medel vid periodens början	389	415	179	452	415	417
Likvida medel vid periodens slut	421	417	421	417	389	421

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 374 mkr (564), vilket motsvarar 2,81 kr/aktie (4,24). Det högre kassaflödet under första halvåret 2016 jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av en lägre förändring av rörelsekapitalet, förvärvsvolym samt lägre nettouplåning.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -841 mkr (-1 415), hänförligt till förvärv av fastigheter och investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 499 mkr (852) till följd av nettouplåning och utdelning.

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 1 196 mkr (857). Likviditeten består av likvida medel 421 mkr (417), outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 475 mkr (140) utöver löften för att täcka utestående certifikat.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/6 2016

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning samt Projekt- och entreprenadverksamhet. Från och med Q2 2016 delas fastighetsförvaltningen in

i Affärsområde Fastighet och Projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamheten delas in i Projektutveckling och TL Bygg.

Belopp i mkr	Affärsområde Fastighet	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	1 048	19		1 067				-5	1 062
Projekt- och entreprenadsättning					10	202	212	-134	78
Nettoomsättning	1 048	19		1 067	10	202	212	-139	1 139
Kostnader fastighetsförvaltning	-327	-7		-334				3	-331
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader					-26	-192	-217	135	-82
Bruttoresultat	721	12		733	-16	10	-6	-1	727
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	721	12		733				-2	731
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet					-16	10	-6	1	-5
Central administration fastighetsförvaltning				-51				1	-50
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet						-8	-8	0	-7
Finansiella intäkter								1	1
Finansiella kostnader								-198	-198
Resultat före värdeförändringar	721	12		683	-16	2	-13	-198	472
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	944	29		973					973
Fastigheter, realiserade värdeförändringar			-7	-7					-7
Derivat, orealiserade värdeförändringar								-559	-559
	944	29	-7	966				-559	407
Aktuell skatt								-2	-2
Uppskjuten skatt								-175	-175
Periodens resultat	1 665	41	-7	1 649	-16	2	-13	-933	702
Investeringar och förvärv									
Investeringar förvaltningsfastigheter	268	139		407					407
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet						1	1		1
Förvärv förvaltningsfastigheter	453			453					453
Totala investeringar	722	139		861		1	1		862
Tillgångar, periodens slut									
Förvaltningsfastigheter	31 342	1 312		32 654					32 654
Övriga tillgångar						91	91	1 226	1 317
Summa tillgångar	31 342	1 312		32 654		91	91	1 226	33 971

¹⁾ Resultatet inom Projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/6 2015

Belopp i mkr	Affärsområde Fastighet	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter ¹⁾	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ²⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	968	12	62	1 042				-5	1 037
Projekt- och entreprenadomsättning					10	199	209	-58	151
Nettoomsättning	968	12	62	1 042	10	199	209	-63	1 187
Kostnader fastighetsförvaltning	-308	-6	-24	-338				3	-335
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader					-27	-186	-213	58	-155
Bruttoresultat	660	6	38	704	-17	12	-4	-2	697
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	660	6	68	704				-2	701
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet					-17	12	-4	0	-4
Central administration fastighetsförvaltning				-27				1	-26
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet						-8	-8	0	-8
Finansiella intäkter								1	1
Finansiella kostnader								-202	-202
Resultat före värdeförändringar	660	6	38	676	-17	4	-13	-202	461
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	1 173	11		1 184					1 184
Fastigheter, realiserade värdeförändringar			1	1					1
Derivat, orealiserade värdeförändringar								205	205
	1 173	11	1	1 185				205	1 390
Aktuell skatt								-19	-19
Uppskjuten skatt								-388	-388
Periodens resultat	1 833	17	38	1 861	-17	4	-13	-405	1 444
Investeringar och förvärv									
Investeringar förvaltningsfastigheter	210	103		313					313
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet						1	1		1
Förvärv förvaltningsfastigheter	871			871					871
Totala investeringar	1 081	103		1 184		1	1		1 184
Tillgångar, periodens slut									
Förvaltningsfastigheter	29 506	1 026		30 532					30 532
Övriga tillgångar						97	97	1 103	1 200
Summa tillgångar	29 506	1 026		30 532		97	97	1 103	31 731

¹⁾ Bruttoresultatet i segmentsrapporteringen 1/1–30/6 2015 har justerats för fastigheter sålda i fjärde kvartalet 2015.

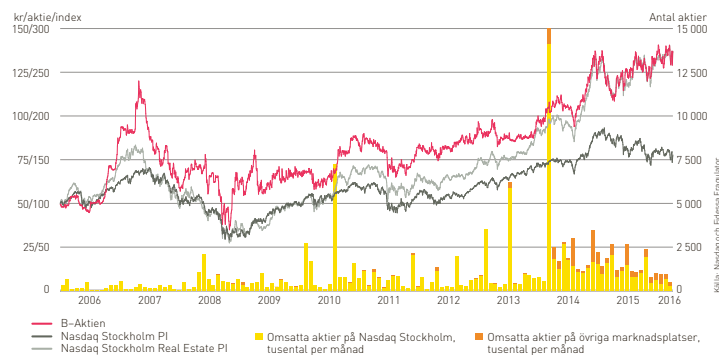
²⁾ Resultatet inom Projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

NYCKELTAL

	2016	2015	2016	2015	2015	2015/2016
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	69	68	70	68	68	69
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 077	1 110	1 077	1 110	1 034	1 077
Investeringar i fastigheter, mkr	407	313	453	164	768	863
Antal fastigheter (periodens slut)	50	52	50	52	48	50
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	41,8	39,7	41,8	39,7	43,7	41,8
Belåningsgrad %	43,6	44,6	43,6	44,6	43,0	43,6
Justerad belåningsgrad, %	43,6	45,9	43,6	45,9	43,0	43,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,3	3,5	3,4	3,3	3,4
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,5	2,8	2,5	2,8	2,9	2,5
Avkastning på eget kapital, %	10,0	23,9	21,6	37,2	21,8	15,2
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,7	6,2	5,6	6,4	6,3	6,1
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	13,5	12,8	20,3	12,5	8,7
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,2	4,4	4,2	4,5	4,6	4,3
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	5,27	10,84	5,70	8,54	20,89	15,33
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	2,76	2,70	1,46	1,40	5,54	5,60
EPRA EPS (Earnings per share), kr	3,09	3,30	1,50	1,68	6,91	6,71
Kassaflöde, kr	2,81	4,24	1,17	1,99	7,55	6,12
Eget kapital, kr	106,51	94,62	106,51	94,62	104,73	106,51
Substansvärde EPRA NAV, kr	139,01	120,07	139,01	120,07	131,78	139,01
Substansvärde EPRA NNAV, kr ¹⁾	126,40	111,48	126,40	111,48	122,95	126,40
Börskurs, kr	136,50	108,50	136,50	108,50	133,00	136,50
Medelantal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	282	280	283	280	282	282

¹⁾ Vid beräkning av EPRA NNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts avseende fastigheter.

Atrium Ljungberg-aktien



FYRA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

- ▶ **En stabil direktavkastning** – De senaste fem åren har aktiens direktavkastningen uppgått till 3,2 procent. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie.
- ▶ **Låg risk** – Bolaget har en stabil verksamhet och en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.
- ▶ **Möjlighet till god värdetillväxt** – Med en planerad investeringstakt på en miljard kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har bolaget – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.
- ▶ **Hållbar stadsutveckling** – Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår verksamhets påverkan på människor och miljö.

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2016 Q2	2016 Q1	2015 Q4	2015 Q3	2015 Q2	2015 Q1	2014 Q4	2014 Q3
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	538	524	551	534	522	515	499	500
Projekt- och entreprenadomsättning	37	40	87	109	85	66	99	83
Nettoomsättning	575	564	638	643	607	580	598	583
Kostnader fastighetsförvaltning	-164	-167	-185	-151	-165	-170	-174	-138
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-41	-41	-99	-118	-85	-70	-103	-85
Bruttoresultat	371	356	354	374	357	341	321	361
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	375	357	366	383	357	344	325	363
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-4	-1	-12	-9	-1	-4	-4	-2
Central administration fastighetsförvaltning	-20	-30	-21	-13	-13	-13	-21	-14
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-4	-3	-4	-3	-4	-4	-4	-3
	-24	-33	-25	-16	-18	-17	-24	-17
Finansiella intäkter och kostnader	-98	-100	-101	-100	-101	-101	-105	-116
Resultat före värdeförändringar	249	223	227	257	238	223	191	228
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	959	14	928	216	818	366	435	-
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-1	-6	-33	-	1	-	0	7
Derivat, orealiserade värdeförändringar	-248	-311	161	-165	403	-199	-271	-168
Nedskrivning goodwill	-	-	-11	-	-	-	-	0
	710	-303	1 045	50	1 222	168	163	-161
Resultat före skatt	959	-80	1 272	307	1 460	391	354	67
Skatt	-199	22	-173	-68	-322	-85	-80	-8
Periodens resultat	760	-57	1 100	240	1 138	306	275	59
NYCKELTAL								
	2016 Q2	2016 Q1	2015 Q4	2015 Q3	2015 Q2	2015 Q1	2014 Q4	2014 Q3
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	93	93	93
Överskottsgrad, %	69	68	67	72	68	67	65	73
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 077	1 052	1 034	1 110	1 110	1 064	1 062	1 012
Investeringar i fastigheter, mkr	206	201	268	187	164	149	199	163
Antal fastigheter (periodens slut)	50	49	48	52	52	49	49	48
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	41,8	43,1	43,7	40,4	39,7	39,8	39,6	41,3
Belåningsgrad, %	43,6	41,8	43,0	45,6	44,6	46,4	43,7	45,6
Justerad belåningsgrad, %	43,6	42,0	43,0	45,6	45,9	46,4	45,5	45,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,2	3,2	3,5	3,4	3,2	2,8	3,0
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,5	2,8	2,9	2,8	2,8	3,0	3,2	3,5
Avkastning på eget kapital, %	21,6	-1,7	32,8	7,5	37,2	10,4	9,6	2,1
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,6	5,4	5,7	6,6	6,4	5,9	5,2	6,3
Avkastning på totalt kapital, %	12,8	0,3	17,2	5,1	20,3	6,6	6,5	2,7
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,2	4,1	4,3	4,6	4,5	4,4	4,2	5,0
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	5,70	-0,43	8,25	1,80	8,54	2,29	2,06	0,45
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,46	1,31	1,33	1,50	1,40	1,30	1,12	1,34
EPRA EPS (Earnings per share), kr	1,50	1,59	1,75	1,86	1,68	1,61	1,50	1,60
Kassaflöde, kr	1,17	1,64	1,73	1,59	1,99	2,25	1,42	1,41
Eget kapital, kr	106,51	104,33	104,73	96,45	94,62	89,34	87,00	84,89
Substansvärde EPRA NAV, kr	139,01	133,46	131,78	123,58	120,07	115,59	111,19	106,56
Substansvärde EPRA NNNAV, kr ¹⁾	126,40	122,73	122,95	113,89	111,48	104,95	101,87	99,17
Börskurs, kr	136,50	140,50	133,00	126,60	108,50	131,30	114,70	103,50
Medelantal utestående aktier, tusental ²⁾	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ²⁾	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221

¹⁾ Vid beräkning av EPRA NNNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

²⁾ Bolaget avyttrade den 15 maj 2014 samtliga återköpta B-aktier (3 063 748 st).

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 167 mkr (145). Rörelseresultatet uppgick till 0 mkr (3). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 134 mkr (124).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2016	2015	2015
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/1-31/12
Hyresintäkter	83	83	169
Förvaltningsintäkter	84	62	209
Nettoomsättning	167	145	378
Fastighetskostnader	-24	-29	-58
Förvaltnings- och administrationskostnader	-133	-103	-240
Avskrivningar	-10	-10	-20
Rörelseresultat	0	3	59
Resultat från andelar i koncernbolag	111	93	620
Ränteintäkter och liknande resultatposter	229	243	473
Räntekostnader och liknande resultatposter	-207	-214	-426
	134	121	667
Resultat efter finansiella poster	134	124	726
Bokslutsdispositioner	-4	-3	-139
Resultat före skatt	129	121	587
Aktuell skatt	0	-19	-12
Uppskjuten skatt	-11	-9	-22
	-11	-28	-34
Periodens resultat	118	93	553

Räntebärande skulder uppgår till 11 556 mkr (2015-12-31, 9 685). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
	TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 463	1 409	1 439
Finansiella anläggningstillgångar	2 724	2 515	2 613
Omsättningstillgångar	14 877	14 618	14 721
Summa tillgångar	19 064	18 542	18 773
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 045	6 942	7 401
Obeskattade reserver	46	39	42
Avsättningar	269	244	258
Långfristiga skulder	9 401	9 114	8 934
Kortfristiga skulder	2 303	2 204	2 138
Summa eget kapital och skulder	19 064	18 542	18 773

ÖVRIG INFORMATION

HÅLLBARHET

Ett av Atrium Ljungbergs övergripande målområden är ansvarsfullt företagande. Där har vi definierat fyra hållbarhetsmål. Dels ska alla våra större nybyggnadsprojekt miljöcertifieras, lokaler enligt Breeam och bostäder enligt Miljöbyggnad, dels ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 procent mellan år 2014 och 2021. År 2021 ska även andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra. Slutligen ska vi vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Målen följs upp årsvis.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvär-

dering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker. Bolaget har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

I juni 2014 lämnade Företagsskattekommittén, som tillsatts av regeringen med uppdrag att se över beskattningen av bolag, sitt slutbetänkande. Atrium Ljungberg berörs främst av kommitténs förslag att slopa avdragsrätten för negativt finansnetto och att istället införa ett schablonmässigt beräknat finansieringsavdrag om 25 procent av det skattemässiga resultatet. För Atrium Ljungberg skulle förslaget innebära en högre skattekostnad. Förslaget var ute på remiss och svaren inkom under hösten 2014. Majoriteten av instanserna avstyrkte förslaget. Enligt regeringens förproposition kommer eventuella nya regler att träda i kraft tidigast den 1 januari 2017.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2015, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 97–101.

PÅGÅENDE TVISTER

Den 3 juni meddelande Nacka tingsrätt sin dom i tvisten med Casco Adhesives AB (Akzo Nobel). Tvisten avser den hävning av ett hyreskontrakt som gjordes år 2013 avseende förhyrning av lokaler i Sickla Front I, Nacka. Tingsrätten fastslog att Casco Adhesives AB är skadeståndsskyldig gentemot Atrium Ljungberg och ersättningskyldig för rättegångskostnaderna. Skadeståndets belopp kommer att prövas i en separat domstolsförhandling. Casco Adhesives AB har överklagat domen till Svea Hovrätt. Prövnings-tillstånd har ännu inte meddelats.

ORGANISATION

Atrium Ljungberg förändrade organisationen den 1 juni. Den tidigare uppdelningen i affärsområdena Handel respektive Kontor slogs samman till ett affärsområde under benämningen Fastighet samtidigt som uthyrningsverksamheten samordnades under affärsområdet Transaktion och etablering.

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 2015.

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med 1 januari 2016 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

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 14 229 mkr (2015-12-31, 13 261) och dess verkliga värde till 14 283 mkr (2015-12-31, 13 318). 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.

EPRA

Från och med första januari 2015 redovisar Atrium Ljungberg EPRA EPS, EPRA NAV samt EPRA NNNAV i enlighet med European Public Real Estate Association.

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 direkt med en nominell skattesats om 22 procent och att 90 procent säljs indirekt via överlåtelse av aktier med ett skatteavdrag för köparen med sex procent.

Alternativa nyckeltal

Atrium Ljungberg tillämpar för första gången European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet.

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.

Riktlinjerna är obligatoriska för finansiella rapporter som offentliggörs efter 3 juli 2016.

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

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

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

Nacka den 12 juli 2016

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Hanna Graflund Sleyman
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör



Bas Barkarby i Järfälla.
Hyresavtalen som tecknades med Järfälla kommun i juni är ett viktigt steg för att fortsätta fylla huset med spännande innehåll för lärande, näringsliv, kultur och bostäder.



DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %

Föreslagen aktieutdelning i procent av börskursen vid föregående års slut.

Aktiens direktavkastning används för att belysa vilken löpande avkastning aktieägare förväntas erhålla.

Aktiens totalavkastning, %

Årets förändring av aktiekursen med tillägg för verkställd utdelning under året i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Aktiens totalavkastning används för att belysa aktieägarnas totala avkastning på sitt ägande i Atrium Ljungberg.

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 totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på totalt kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr

Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Eget kapital per aktie används för att belysa ägarnas andel av bolagets totala tillgångar per aktie.

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

EPRA EPS (Earnings per share), 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.

EPRA EPS används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs förvaltningsresultat per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Fastighetkostnader

Summa av Kostnader fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

Genomsnittlig kapitalbindning

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig ränta

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

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Justerad belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej 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.

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.

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

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

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

Substansvärde EPRA NAV (Net asset value)/aktie, kr

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

Substansvärde EPRA NAV / aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Substansvärde EPRA NNAV (Triple net asset value)/aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Substansvärde EPRA NNAV / aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Utdelningsandel, %

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

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Breeam

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

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Avser Bruttoresultat i fastighetsförvaltningen.

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 och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

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

Projektvinst, %

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

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

Uthyrbar area, kvm

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, %

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

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

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning 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.

OM ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungberg äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Vår huvudinriktning är handel och kontor, men våra levande stadsmiljöer rymmer också bostäder, kultur, service och lärande. Det är så vi skapar stadsdelar där människor väljer att vara, idag och i morgon. Vi finns där Sverige växer; Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg.

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 handels-, kontors- och stadsmiljöer på starka delmarknader. Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärden för våra kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i bolaget.

MÅL

Atrium Ljungbergs verksamhet är fokuserad på tillväxt i driftöverskottet. Tillsammans med en stabil kapitalstruktur ger det förutsättningar för god värdetillväxt. Våra mål delas upp i tre områden:

▶ LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

Driftnettot ska öka med 10 % per år, investeringar i egna projekt ska ske med 1 mdkr per år med en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 %. Utdelningen ska motsvara minst 50 % av resultatet före värdeförändringar, efter nominell skatt.

▶ LÅNGSIKTIG STABILITET

Soliditeten ska vara lägst 30 % och räntetäckningsgraden lägst 2,0 ggr.

▶ ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Alla större nybyggnationer ska miljöcertifieras, lokaler enligt Breeam och bostäder enligt Miljöbyggnad. Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 %. År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 % av kontrakterad årshyra. Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

FAKTA

Antal fastigheter, st	50
Fastighetsvärde, mdkr	33
Kontrakterad årshyra, mdkr	2,1
Total uthyrbar yta, 1 000 kvm	1 077
Uthyrningsgrad, %	94
Antal anställda	282



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.

STRATEGIER

- ▶ Fokusera på att utveckla miljöer för handels- och kontorsverksamhet och, där det är möjligt, komplettera med boende, service, kultur 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 personligt.
- ▶ Leda och driva hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens.
- ▶ Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande.
- ▶ Ha engagerade medarbetare som brinner för det vi gör.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan–sep 2016	2016-10-21
Bokslutskommuniké 2016	2017-02-23
Årsredovisning 2016	mars 2017
Årsstämma	2017-04-05
Delårsrapport jan–mar 2017	2017-04-20
Delårsrapport jan–jun 2017	2017-07-12
Delårsrapport jan–sep 2017	2017-10-18