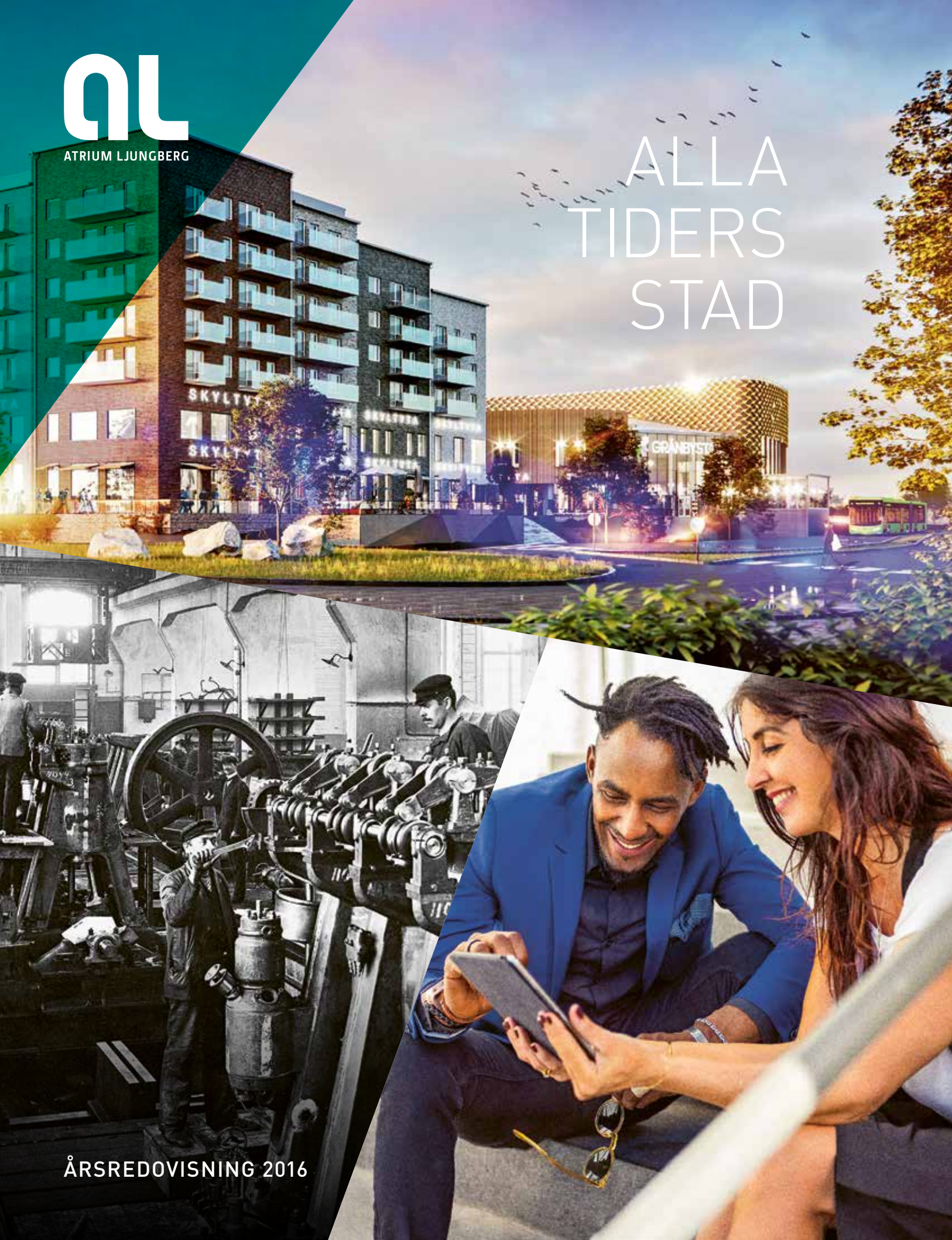




ATRIUM LJUNGBERG

ALLA TIDERS STAD



ÅRSREDOVISNING 2016

DET HÄR ÄR VI

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 hållbara stadsdelar där människor väljer att vara, idag och i morgon. Vi finns där Sverige växer; Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

Lika självklart som det är att bygga attraktiva platser för framtiden, lika självklart är det att skapa ett långsiktigt värde – för oss, för våra ägare och kunder och för samhället.

Atrium Ljungberg är börsnoterat på Nasdaq Stockholm sedan 1994.



4	VD HAR ORDET
6	STRATEGISK INRIKTNING
6	Affärsmodell
8	Mål
11	Strategier
12	Organisation
13	Investering i Atrium Ljungbergs aktie

14	MARKNADSUTBLICK
----	-----------------

18	HÅLLBARHET
18	Fokusområden och styrning
19	Hållbar stadsutveckling
21	Miljö och resursanvändning
24	Medarbetare
27	Affärsetik

28	VÅRT FASTIGHETSBESTÅND
30	Fastighetsförteckning

34	INVESTERINGAR OCH PROJEKT
34	Investeringar i egna fastigheter, förvärv och försäljningar
35	Pågående projekt
36	Möjliga utvecklingsprojekt

38	VÅRA OMRÅDEN
38	STOCKHOLM
40	Sickla
44	Farsta
46	Hagastaden
48	Kista
50	Södermalm
52	Liljeholmen
53	Sundbyberg
54	Haninge
56	Barkarby
58	UPPSALA
60	Gränbystaden
62	Uppsala City
64	MALMÖ
66	Mobilia
68	Malmö City
70	GÖTEBORG
72	Lindholmen

74	TL BYGG – VÅRT DOTTERBOLAG
----	----------------------------

77	FINANSIELLA RAPPORTER 2016
78	Förvaltningsberättelse
78	Verksamheten
81	Risker och riskhantering
86	Finansiering
88	Aktien och ägarna
90	Ordförande har ordet
92	Bolagsstyrningsrapport inkl. ersättningar
96	Styrelsen
97	Ledningen
98	Intern kontroll
100	Koncernens rapporter inkl. kommentarer
106	Moderbolagets rapporter inkl. kommentarer
110	Tilläggsinformation – noter
139	Förslag till vinstdisposition
140	Årsredovisningens undertecknande

141	REVISIONSBERÄTTELSE
-----	---------------------

144	FLERÅRSÖVERSIKT
-----	-----------------

146	DEFINITIONER
-----	--------------

149	GRI-INDEX
-----	-----------

151	INFORMATION
-----	-------------

ATRIUM LJUNGBERG – 2016 I KORTHET

50 

ANTAL FASTIGHETER

36 

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,2 

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

1124 

UTHYRBAR AREA, KVM '000

93 

UTHYRNINGSGRAD, %

281 

ANTAL ANSTÄLLDA

224 

ENERGIANVÄNDNING, KWH/KVM

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 299 mkr (2 468), varav hyresintäkterna stod för 2 150 mkr (2 122).
- Driftöverskottet ökade till 1 458 mkr (1 450), en ökning med 0,5 procent.
- Resultatet före värdeförändringar uppgick till 965 mkr (945), en ökning med 2,1 procent.
- Årets resultat uppgick till 2 681 mkr (2 784).
- Årets investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 002 mkr (768).

Mer info bakom flöken

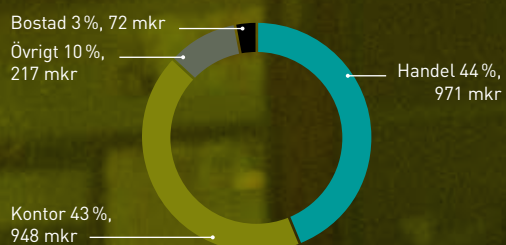


NYCKELTAL

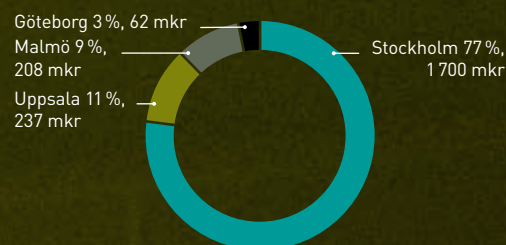
	2016	2015
Nettoomsättning, mkr	2 299	2 468
Driftöverskott, mkr	1 458	1 450
Resultat före värdeförändringar, mkr	965	945
Årets resultat, mkr	2 681	2 784
Investeringar i egna fastigheter, mkr	1 002	768
Förvärv av fastigheter, mkr	1 461	872
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	949	1 006
Uthyrningsgrad, %	93	94
Överskottsgrad, %	68	68
Soliditet, %	43,7	43,7
Belåningsgrad, %	41,9	43,0

	2016	2015
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder (periodens slut), %	2,3	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3
Resultat per aktie, kr	20,13	20,89
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	5,65	5,54
Utdelning, kr/aktie (2016 föreslagen)	3,95	3,55
Börskurs 31 december, kr/aktie	142,30	133,00
Eget kapital, kr/aktie	121,58	104,73
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	156,21	131,78
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	144,38	122,95

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



VIKTIGA HÄNDELSE 2016

Q1

NY VD OCH STARTSKOTT FÖR BOSTADSSATSNING

- Förvärv av fastigheten Malmen 12 i centrala Malmö, en kontors- och vårdfastighet med cirka 7500 kvadratmeter uthyrbar area.
- Ett sjuårigt avtal tecknades med Bankgirot om cirka 7000 kvadratmeter i Liljeholmen i Stockholm.
- Byggstart av det första bostadshuset i Gränbystaden, med ett sextiototal hyreslägenheter.
- Annica Ånäs, tidigare cfo och tillförordnad vd, utsågs att efterträda Ingalill Berglund som vd. Martin Lindqvist tillträdde rollen som ny cfo och ingår i bolagsledningen.
- Atrium Ljungberg rankades för tredje året i rad av Great Place To Work® som en av Sveriges bästa arbetsplatser.
- Driftöverskottet från fastighetsförvaltningen ökade till 357 mkr (344), motsvarande en överskottsgrad om 68 procent (67).

Q2

UTHYRNING I BAS BARKARBY OCH FÖRVÄRV I KISTA

- Förvärv av kontorsfastigheten Borgarfjord 3 i Kista med cirka 13500 kvadratmeter uthyrbar area.
- Hyresavtal tecknades med Järfälla kommun om 10800 kvadratmeter i första etappen av Bas Barkarby i Barkarbystaden, Järfälla. Hyresavtalen är villkorade av antagen detaljplan och marköverlåtelseavtal samt investeringsbeslut.
- Tre byggnader för fem nya butiker och restauranger färdigställdes i norra Gränbystaden i Uppsala. Dessutom invigdes ett torg och en utomhuslekplats i området.
- Nacka tingsrätt dömde Casco Adhesives AB (AkzoNobel) som skadeståndsskyldigt mot Atrium Ljungberg till följd av hävning av ett hyresavtal i Sickla Front I i Sickla. Domen överklagades och målet handläggs nu av Svea hovrätt.
- Atrium Ljungbergs organisation anpassades för att än bättre stödja vår affärsmodell och vision.
- Det ackumulerade driftöverskottet från fastighetsförvaltningen ökade till 731 mkr (701), motsvarande en överskottsgrad om 69 procent (68).

Q3

FÖRVÄRV I SUNDBYBERG – NY DELMARKNAD

- Förvärv och tillträde av kontorsfastigheten Eken 6 i Sundbyberg med cirka 28500 kvadratmeter uthyrbar area. Förvärvet är Atrium Ljungbergs första i Sundbyberg.
- Vi erhöLL vår första miljöcertifiering av en befintlig byggnad när handelsplatsen Port 73 i Haninge certifierades enligt Breeam In-Use.
- Det ackumulerade driftöverskottet från fastighetsförvaltningen ökade till 1115 mkr (1084), motsvarande en överskottsgrad om 70 procent (69).

Q4

FÖRVÄRV AV SÖDERHALLARNA OCH STOR UTHYRNING I KISTA

- Atrium Ljungberg ingick avtal om att förvärva fastigheten Fatburen 2, Söderhallarna vid Medborgarplatsen i Stockholm. Fastigheten inrymmer saluhall, butiker och kontor om cirka 8500 kvadratmeter. Förvärvet är villkorat av beslut i kommunfullmäktige i Stockholms stad.
- Avtal tecknades med IBM Svenska AB om att hyra cirka 6500 kvadratmeter i fastigheten Borgarfjord 3 i Kista – en fastighet som förvärvades i april 2016.
- Byggstart av två bostadsprojekt i Gränbystaden, Gränby Entré hus 2 och 3, med totalt cirka 130 lägenheter. Dessutom påbörjades ombyggnationen av Forumkvarteret i centrala Uppsala.
- Atrium Ljungberg fick utmärkelsen "Årets Breeam-projekt" för hållbarhetsarbetet i Gränbystaden.
- Monica Fallén, ny chef för affärsområdet Transaktion och etablering och medlem i bolagsledningen, rekryterades.
- Det ackumulerade driftöverskottet från fastighetsförvaltningen ökade till 1458 mkr (1450), motsvarande en överskottsgrad om 68 procent (68).

ALLA TIDERS STAD

Kvalitet och kunnande om hur man bygger för framtiden är vårt arv. Med platsens identitet och själ som grund skapar vi ett nytt och levande område. En plats där historia och framtid förenas, och där människor, företag och visioner ges möjlighet att växa.

Då, nu och framåt.



DET ÄR NU DET HÄNDER

2016 präglades av en stark utveckling och ett högt tempo. Vi gjorde flera viktiga förvärv med betydande framtidsmöjligheter och nu ökar vi investeringstakten ytterligare. Potentialen är betydande genom vår stora projektportfölj, där vår nya bostadsaffär är en viktig pusselbit för att bygga hållbara stadsmiljöer.

RESULTATET 2016

Vi levererade ett stabilt resultat för 2016 och överträffade vår prognos. En rekordstark fastighetsmarknad med lägre avkastningskrav och flera positiva ny- och omförhandlingar av hyresavtal bidrog till att vi uppvärderade vårt fastighetsvärde med nio procent. Nettouthyrningen uppgick till hela 128 miljoner kronor. Förklaringen till en lägre ökning i driftöverskottet än målet på tio procent är en stor strategisk försäljning av fastigheter 2015. Det påverkade driftöverskottet för 2016, samt att investeringstakten 2014 och 2015 var lägre än vårt mål om en miljard kronor per år.

PROJEKTPORTFÖLJEN ACCELERERAR

Vår projektportfölj sätter nu fart på allvar och takten ökar redan 2017 genom flera projektstarter under året med

färdigställande 2018–2019. Bland byggstarterna 2017 märks främst handel, bostäder och kontor i Gränbystaden och Sickla samt kontor i Hagastaden. Vår projektportfölj, utöver projekt som pågår, ger oss möjligheter att investera ytterligare elva miljarder inom den mark vi äger och de markanvisningar som vi har. En betydande projektportfölj!

BOSTADSSTRATEGIN KLAR

När jag våren 2016 tog mitt första spadtag som vd markerade det även startskottet för Atrium Ljungbergs satsning på bostäder. Nu har vi en tydlig strategi för vårt bostadserbjudande och har anpassat organisationen efter den nya satsningen.

Målsättningen är att från 2019 bygga cirka 300 lägenheter per år. Vi ska bygga bostäder för människor som söker en helhet med levande mötesplatser. Bostäderna, som ska byggas på våra befintliga områden, kommer bidra till en blandad stadsmiljö som lever dygnet runt och stärka vårt totala erbjudande.

utveckling där antalet invånare kommer att öka kraftigt de närmaste åren. Vi hoppas på flera affärsmöjligheter i Sundbyberg för att kunna vara en del i kommunens utveckling framöver.

RATING

Vi har nyligen erhållit en rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's som gör en oberoende bedömning av bolagets kreditrisk. Vi har fått betyget Baa2 med stabil utsikt, vilket innebär investment grade. Detta kommer med all sannolikhet ytterligare förbättra våra möjligheter att finansiera oss via kapitalmarknaden till goda villkor.

EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

Förutom fastigheter brinner jag för organisations- och ledarskapsfrågor. Därför gläder det mig mycket att vi under 2016 återigen var på Great Place To Works® lista över Sveriges Bästa



Vår projektportfölj sätter nu fart på allvar och takten ökar redan 2017 genom flera projektstarter under året.

Övervägande delen blir bostadsrätter men vi tycker det är viktigt att även tillföra hyresrätter till en plats. Startskottet har gått i Gränbystaden och nästa område på tur blir Sickla.

HÅLLBARHETSARBETE SOM MÄRKS

Hållbarhetsarbetet är en självklar del i vår dagliga verksamhet och integrerat i våra strategier. Vår bostadssatsning är en central del i att skapa hållbara stadsmiljöer genom att den väver ihop boendet med arbetsplatser och handel. Det skapar ett flöde av människor vilket ger ökad trygghet men också möjligheter för ett större service- och restaurangutbud. Genom att vi äger stora områden kan vi ta ett helhetsgrepp och tänka hållbarhet på riktigt.

Vi är anslutna till FN:s Global Compact och stödjer dess principer.

VIKTIGA FÖRVÄRV

Under 2016 gjorde vi flera viktiga förvärv med betydande framtidsmöjligheter. Genom att köpa den andra av de två fastigheterna som utgör Söderhallarna i Stockholm kommer vi äga hela Söderhallskomplexet. Här finns en stor potential att vidareutveckla saluhallen, förstärka den kulturella atmosfären vid Medborgarplatsen och uppgradera kontorslokalerna. Nu har vi goda möjligheter att skapa synergier både i drift och i koncept mellan de båda fastigheterna och utveckla hela Söderhallarna till en attraktiv mötesplats. Det passar väl in i vår strategi att bygga stadsmiljöer med ett blandat innehåll där vi kan påverka helheten.

Miljardförvärvet av en kontorsfastighet i Sundbyberg innebär att vi gick in på en ny delmarknad med stor tillväxtpotential. Sundbyberg är en dynamisk kommun under stark

arbetsplatser. I den senaste medarbetaundersökningen ökade vi återigen vårt resultat. Det totala förtroendeindexet ligger nu på höga 89 procent, klart över vårt mål på 85 procent. Vårt starka arbetsgivarvarumärke märks också när vi söker nya medarbetare. Vi får många bra kandidater och kan rekrytera kompetent personal som delar våra starka grundvärderingar.

UTSIKTER FÖR 2017

Det mesta talar för att Sverige växer i god fart även 2017. Men oavsett det är vi en långsiktig aktör som valt att ha starka finansiella nyckeltal. Skulle marknaden vika har vi en stark balansräkning att luta oss mot. Så oavsett konjunktur kommer vi kunna fortsätta investera i nya utvecklingsprojekt.

Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 055 miljoner kronor för 2017, att jämföras med utfallet om 965 miljoner kronor för 2016.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare som starkt bidrar till våra framgångar genom driv och kompetens. Jag vill särskilt lyfta fram min ledningsgrupp för det engagemang som är så viktigt när vi tillsammans ska ta Atrium Ljungberg vidare.

Tack också till alla våra hyresgäster och övriga intressenter för ett gott samarbete under fjolåret.

Annica Ånäs, verkställande direktör



STADSMILJÖER SOM SKAPAR VÄRDE



PROJEKTUTVECKLING

För dig som hyresgäst

Vår projektutveckling innefattar om- och nybyggnation och sker på attraktiva tillväxtmarknader, ofta i anslutning till befintligt bestånd. Vi är lyhörda för att hitta nya affärsmöjligheter tillsammans med våra kunder och vi använder oss av egna medarbetare för att säkerställa kontinuitet från idé till inflyttning. Genom att skapa mötesplatser med blandade verksamheter skapar vi mervärde för våra kunder där de olika aktörerna drar nytta av varandra.

För dig som ägare

Projekten ger god värdetillväxt för Atrium Ljungberg och dess ägare. Vi har som målsättning att projektvinsten i våra ny- och tillbyggnadsprojekt ska vara minst 20 procent. Vår breda projektportfölj bidrar till att höja värdet och totalavkastningen på vårt bestånd.

För samhället

Vi skapar kompletta och hållbara stadsmiljöer där människor kan leva, vistas, arbeta och bo över tid. Vi tillvaratar befintliga och tillför nya ekonomiska, sociala och miljömässiga värden.



VÄRDERINGAR

Våra värderingar genomsyrar allt vi gör och är vägledande i mötet med kunder och andra intressenter. Genom vår affärsidé, vision, värderingar och affärsprocesser, liksom handlingsplaner och dagliga rutiner, är omsorg om människor och miljö en del av vår verksamhet.

SAMVERKAN

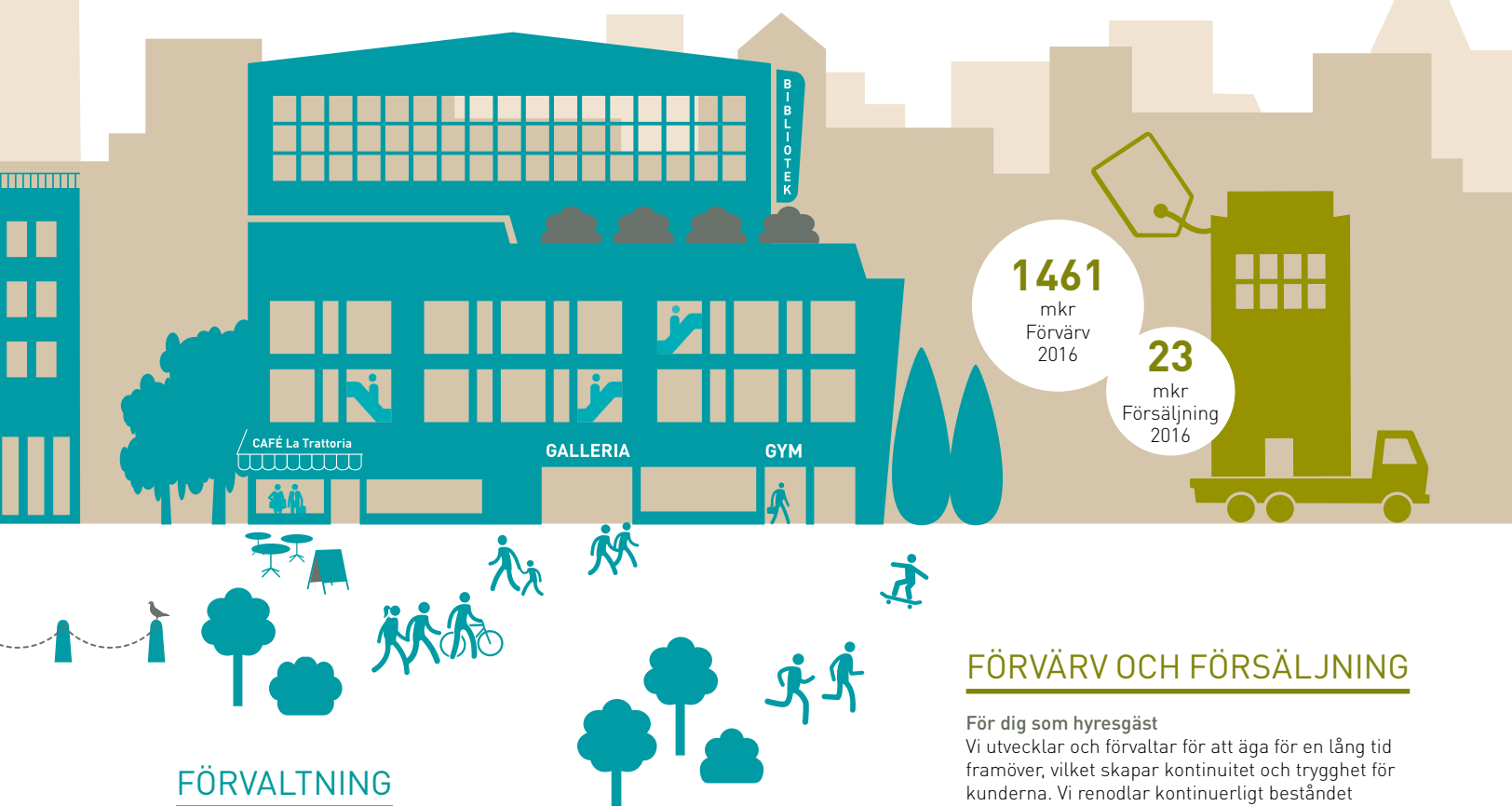
Genom att samverka över gränser kan vi skapa helt nya möjligheter – både för oss själva och för våra kunder.

AFFÄRSIDÉ

Genom långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning erbjuder vi våra kunder attraktiva stadsmiljöer för handel, kontor och bostäder på starka delmarknader. Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde för våra kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i bolaget.

VISION: Alla vill leva i vår stad

Vår stad är en plats där allt man behöver och önskar sig ligger vägg i vägg. Här möts en mängd verksamheter som skapar spännande stadsmiljöer där alla människor väljer att vara. Här kan man arbeta, shoppa, göra affärer, bo, studera, umgås och underhållas – allt som ingår i livet. Våra platser har en själ och här ska alla trivas. Där människor väljer att leva – där lever också staden.



FÖRVALTNING

För dig som hyresgäst

Vi är en långsiktig hyresvärd med nära samverkan med våra kunder. Genom lokal förvaltningspersonal kan vi tidigt fånga och förstå kundernas behov och skapa förutsättningar för dem att bedriva lönsam och hållbar verksamhet.

För dig som ägare

Vi bedriver effektiv förvaltning med ett stadigt ökande driftöverskott vilket också bidrar till ökat fastighetsvärde. Beståndet är koncentrerat till attraktiva områden i fyra storstadsregioner där tillväxten är stark.

För samhället

Hos oss arbetar vi tillsammans. Vi har ett starkt lokalt engagemang på de platser där vi verkar. Vi skapar förutsättningar för levande platser med en blandning av kontorsarbetsplatser, handel, service, bostäder, utbildning och kultur.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING

För dig som hyresgäst

Vi utvecklar och förvaltar för att äga för en lång tid framöver, vilket skapar kontinuitet och trygghet för kunderna. Vi renodlar kontinuerligt beståndet genom förvärv och försäljningar för att skapa attraktiva och levande stadsmiljöer med ett stort flöde av människor.

För dig som ägare

Vi förädlar löpande beståndet och har därmed en bred portfölj med riskspridning och god totalavkastning.

För samhället

I samband med förvärv görs en genomlysning av objektet och vi identifierar förbättringsområden för att tillvarata och utveckla ekonomiska, sociala och miljömässiga värden.

LÅNGSIKTIGHET

Framtiden genomsyrar allt vi gör. Från vårt ägande och våra hållbara lösningar till hur vi arbetar internt och i relationen med kunder och samarbetspartners.

PÅLITLIGHET

Vi lovar det vi kan hålla och vi håller det vi lovat. Mottot "ett handslag gäller" är lika aktuellt idag som igår.

INNOVATIVT TÄNKANDE

Vi ser möjligheter och hittar alltid de bästa lösningarna på vårt eget sätt.

MÅL FÖR LÖNSAMHET, TILLVÄXT STABILITET OCH HÅLLBARHET

VI HAR TYDLIGA mål för lönsamhet och tillväxt, långsiktig stabilitet och hållbart företagande. Vårt fokus ligger på tillväxt i driftöverskottet. Tillsammans med en stabil kapitalstruktur ger det förutsättningar för god värde- tillväxt. Vi har också konkreta mål för att arbeta hållbart och långsiktigt med klimat- och medarbetarfrågor.

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

Utvecklingen av driftöverskottet är nyckeln till vår framgång. Tillsammans med värdetillväxten från investeringarna lägger det grunden till totalavkastningen.

Mål	Driftöverskottet ska öka med 10 % per år.	Investeringar i egna projekt ska ske med 1 mdkr per år. För investeringsbeslut från 2012 och framåt är målsättningen en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 %.	Utdelningen ska motsvara minst 50 % av resultat före värdetillväxter, efter nominell skatt.
Beskrivning	Genom att investera i egna ny- och ombyggnadsprojekt, minska vakanser och ha en kostnadseffektiv förvaltning ska driftöverskottet öka med 10 % per år. Investeringarna ger även värdetillväxt i fastigheterna och bolaget genom att direktavkastningen i projekten är högre än marknadens avkastningskrav. <i>Läs mer om våra projekt på sidorna 34–37.</i>		Ägarna ska långsiktigt få del av bolagets resultat med en utdelning på stabil nivå. <i>Läs mer om aktien och ägarna på sidorna 88–89.</i>
Målfyllt 2016	Under 2016 ökade driftöverskottet med 0,5%. Under 2015 gjordes en strategisk försäljning av handelsfastigheter för närmare 1,3 mdkr vilket påverkar driftöverskottet negativt för 2016.	Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 002 mkr och avsåg främst norra Gränbystaden och Sickla Front II. Inget projekt färdigställdes 2016 varför ingen återkoppling sker mot projektvinstmålet.	Föreslagen utdelning 2016 3,95 kronor/aktie För 2016 föreslås en utdelning på 3,95 kronor/aktie vilket motsvarar en utdelning om 70 % av det utdelningsbara resultatet och en direktavkastning om 2,8 %.
Historisk målfyllt	Ökning driftöverskott % 10 11,8 6,0 3,6 7,9 0,5 2012 2013 2014 2015 2016	Investeringar mkr 1 000 1 512 1 302 707 768 1 002 2012 2013 2014 2015 2016	Utdelning % 50 68 61 67 64 70 2012 2013 2014 2015 2016

*Ger förutsättningar
för tillväxt.*



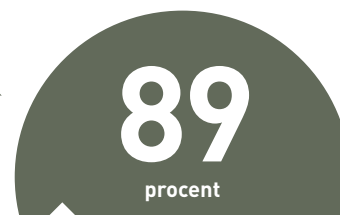
Fortsatt hög soliditet

LÅNGSIKTIG STABILITET

Vår starka kapitalbas bidrar till långsiktig stabilitet och skapar förutsättningar för goda affärer. Våra mål för långsiktig stabilitet har uppnåtts med råge.

Mål	Soliditeten ska vara lägst 30 %.	Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr.																								
Beskrivning	Bolagets kapitalbas ska vara stark för att bidra till långsiktig stabilitet och skapa förutsättningar för att göra goda affärer i olika marknadssituationer. Det löpande kassaflödet ska med god marginal täcka räntekostnaderna.																									
Måluppfyllelse 2016	Soliditeten var fortsatt hög och uppgick till 43,7 %.	Räntetäckningsgraden uppgick till 3,5 ggr.																								
Historisk måluppfyllelse	Soliditet % <table><thead><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2012</td><td>40</td></tr><tr><td>2013</td><td>41</td></tr><tr><td>2014</td><td>40</td></tr><tr><td>2015</td><td>44</td></tr><tr><td>2016</td><td>44</td></tr></tbody></table>	År	Soliditet (%)	2012	40	2013	41	2014	40	2015	44	2016	44	Räntetäckningsgrad ggr <table><thead><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2012</td><td>2,6</td></tr><tr><td>2013</td><td>3,0</td></tr><tr><td>2014</td><td>3,0</td></tr><tr><td>2015</td><td>3,3</td></tr><tr><td>2016</td><td>3,5</td></tr></tbody></table>	År	Räntetäckningsgrad (ggr)	2012	2,6	2013	3,0	2014	3,0	2015	3,3	2016	3,5
År	Soliditet (%)																									
2012	40																									
2013	41																									
2014	40																									
2015	44																									
2016	44																									
År	Räntetäckningsgrad (ggr)																									
2012	2,6																									
2013	3,0																									
2014	3,0																									
2015	3,3																									
2016	3,5																									

Vi kan attrahera
talanger.



Överträffat mål – GPTW index

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Vi förstärker successivt vårt fokus på hållbart företagande. Sedan 2011 certifierar vi större nybyggnationer av lokaler. Vi går nu vidare och certifierar hela vårt bestånd och har utvecklat vårt mål till att innefatta såväl nyproduktion som befintliga byggnader.

Mål	År 2021 ska 100 % av våra fastigheter vara certifierade (undantaget projektfastigheter och fastigheter förvärvade de senaste två åren).	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, som en del i att ha hållbara medarbetare.
Beskrivning	Vi har valt att miljöcertifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam. Våra bostäder ska certifieras enligt Miljöbyggnad. <i>Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 18–27.</i>	Vi ska minska energianvändningen som står för en betydande del av en byggnads driftkostnad men även dess klimatpåverkan. Vi ska stödja våra hyresgäster och underlätta deras strävan att bedriva sina verksamheter resurseffektivt. Gröna hyresavtal är ett gemensamt åtagande att tillsammans minska miljöpåverkan. <i>Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 18–27.</i>		Vi deltar sedan 2011 i Great Place to Works® (GPTW) utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser". Vår målsättning är att minst nå ett genomsnittligt index på 85 %. Resultatet omfattar inte TL Byggs medarbetare. <i>Läs mer om GPTW på sidan 24.</i>
Målpåfyllelse 2016	Per 2016-12-31 var 13,1 % av uthyrbar area certifierad.	Mellan 2014 och 2016 minskade energianvändningen med 16 % per kvadratmeter.	Per 2016-12-31 hade 10,1 % av kontrakterad årshyra gröna hyresavtal.	Medarbetarundersökningen för 2016 visade att vi överträffade vårt mål och nådde ett index om 89 %.
Historisk målpåfyllelse	Andel certifierade fastigheter % 100 13,1 2016	Energianvändning kWh/kvm 214 268 242 224 2014 2015 2016	Gröna hyresavtal % 50 5,5 10,1 2015 2016	Hållbara medarbetare % 85 81 84 87 87 89 2012 2013 2014 2015 2016

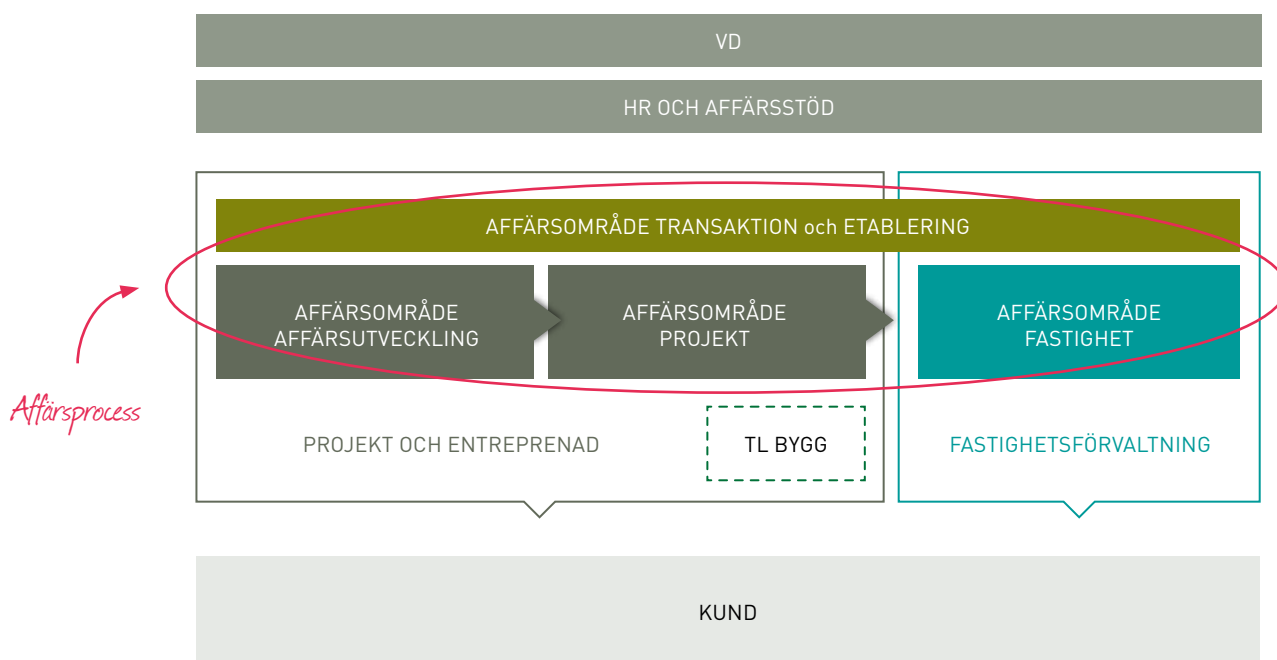
STRATEGI MED TYDLIG RIKTNING

VÅR STRATEGI HJÄLPER oss att göra rätt saker på rätt ställen. Dessutom beskriver strategin hur vi ska göra det: med kundfokus, hållbarhetsfokus och engagemang.

STRATEGI	VÄRDEDRIVANDE FAKTOR
Vi ska fokusera på att utveckla stadsmiljöer för handels- och kontorsverksamhet och, där det är möjligt, komplettera med boende, service, kultur och utbildning.	Blandningen ökar flödet av människor på platsen och skapar synergier för alla aktörer, som därmed ges större möjligheter att bedriva framgångsrik affärsverksamhet.
Vi ska utveckla och förädla fastigheter och byggrätter .	Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom aktiv förvaltning och genererar projektvinster i vår projektutveckling.
Vi ska finnas på starka delmarknader i storstadsregioner där det finns förutsättningar för långsiktig befolkningstillväxt.	Långsiktig befolkningstillväxt skapar förutsättningar för långsiktig lönsamhet för både oss och våra kunder.
Vi ska vara en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.	Som en betydande aktör kan vi leda och påverka utvecklingen och skapa stadsmiljöer som håller över tid.
Vi ska 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.	Genom förtroendefulla relationer och samverkan hittar vi innovativa lösningar och skapar tillsammans långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.
Vi ska leda och driva hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens.	Genom att själva driva hela affärsprocessen inklusive projektutvecklingen kan vi ta väl hand om våra kunder och skapa värdetillväxt över tid.
Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande. Vi förbättrar vår egen och våra kunders resurseffektivitet.	God resurseffektivitet stärker såväl bolagets värde och resultat som omvärldens förtroende för oss.
Vi ska ha engagerade medarbetare som brinner för det vi gör. Våra grundvärderingar; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande ska vara väl förankrade.	En förutsättning för att åstadkomma ett bra resultat är att ha kompetenta, motiverade och engagerade medarbetare. Vi verkar för en god och säker arbetsmiljö och en kultur präglad av delaktighet. Med hållbara medarbetare läggs grunden till utveckling och lönsamhet.

ORGANISATION I LINJE MED VISIONEN

MED EN ORGANISATION som bättre stödjer vår affärsmodell kan vi skapa hållbara stadsdelar som ligger i linje med vår vision.



NÄRA KUNDERNA

Vår organisation är utformad för att stödja vår affärsmodell och vårt sätt att skapa hållbara stadsdelar med fokus på värdetillväxt, att finnas nära våra kunder och ha korta beslutsvägar. Verksamheten är indelad i två grenar; Fastighetsförvaltning och Projekt- och entreprenadverksamhet.

Förvaltningen av våra fastigheter och områden sker lokalt med egna medarbetare på plats. Den är indelad i marknadsområden utifrån geografi. Förutom vårt huvudkontor i Sickla i Nacka har vi ett tiotal lokalkontor där flera av våra medarbetare har sin dagliga arbetsplats nära våra kunder.

Transaktion och etablering identifierar och genomför nya förvärv inom ramen för strategin. Affärsområdet ansvarar även för nykundsbearbetning, uthyrning av lokaler för handel och kontor samt bostadsförsäljning.

Projekt- och entreprenadverksamheten innefattar Affärsutveckling, Projekt och vårt dotterbolag TL Bygg.

Våra stödfunktioner är indelade i HR och Affärsstöd. Inom Affärsstöd ingår funktioner som Ekonomi, Finans, Investor Relations (IR), Kommunikation, Hållbarhet, IT-stöd, Inköp, Juridik och Hyresavdelning.

FYRA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

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.

1

STABIL DIREKT-AVKASTNING

– För de senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till i genomsnitt 3,0 procent per år. Sedan börsintroduktionen 1994 har utdelningen i kronor per aktie aldrig sänkts.

2

LÅG RISK

– Atrium Ljungberg har en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. Vi finns på attraktiva marknader med stark tillväxt.

3

MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDETILLVÄXT

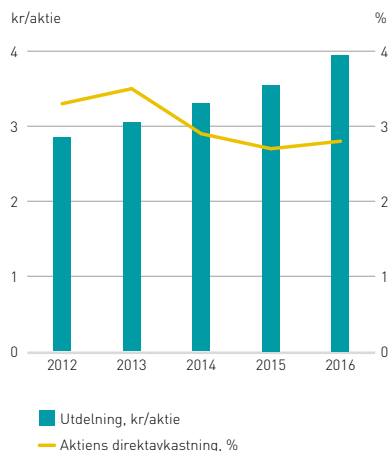
– Med en planerad investeringstakt på en miljard kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid. För de senaste fem åren har totalavkastningen uppgått till i genomsnitt 18 procent per år.

4

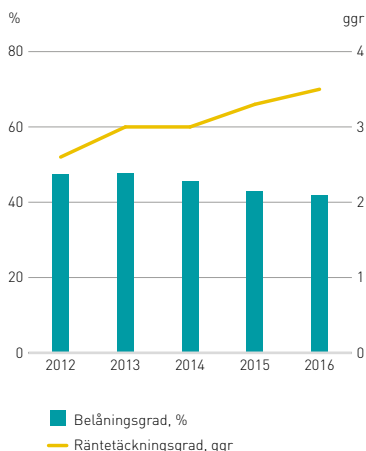
HÅLLBAR STADS-UTVECKLING

– 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.

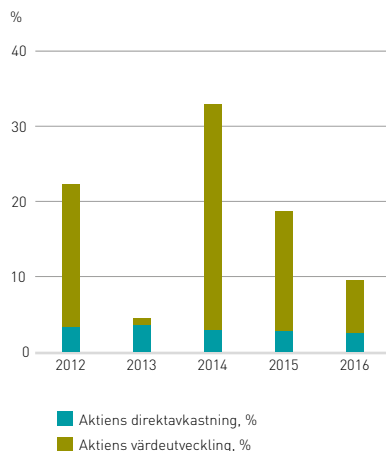
Utdelning och aktiens direktavkastning



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



Aktiens totalavkastning



FASTIGHETSMARKNADEN PÅ REKORDNIVÅER

DET STORA INTRESSET för fastighetsinvesteringar ledde till rekordomsättning på transaktionsmarknaden under 2016 samtidigt som de historiskt låga räntorna fortsatte att pressa ner avkastningskraven. De underliggande drivkrafterna för fastighetsmarknaden spås fortsätta vara gynnsamma även under 2017.

REKORDOMSÄTTNING PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

Den svenska transaktionsmarknaden har varit väldigt stark under de senaste åren där hög konkurrens och efterfrågan lett till höga transaktionsvolymen och sjunkande direktavkastningskrav. Helåret 2016 avslutades exceptionellt starkt med noterandet av rekordhög transaktionsvolym. Enligt Savills omsattes totalt fastigheter till ett värde om 201 miljarder kronor under året, vilket är 30 procent högre jämfört med föregående år och 23 procent högre jämfört med det tidigare transaktionsrekordet från 2014.

Kontorsfastigheter var det segment som omsatte mest under året med totalt 52 miljarder kronor och svarade därmed för 26 procent av den totala transaktionsvolymen. Även efterfrågan för handelsfastigheter var stark under året och totalt omsattes handelsfastigheter till ett värde om 25 miljarder kronor.

LÅGA RÄNTOR PRESSAR NER AVKASTNINGSKRAVEN

Den gynnsamma marknadssituationen har framför allt varit driven av den rådande lågräntemiljön, goda tillgången på eget och lånat kapital samt brist på alternativa investeringar. Även den globala osäkerheten på finansmarknaderna och rekordlåga avkastningen på obligationer har lett till ett ökat intresse för fastighetsinvesteringar som ger en förhållandevis stabil avkastning. Den höga efterfrågan har lett till rekordlåga

avkastningskrav inom de flesta delmarknader under året. Trots det är skillnaden mot den 10-åriga statsobligationsräntan historiskt stor.

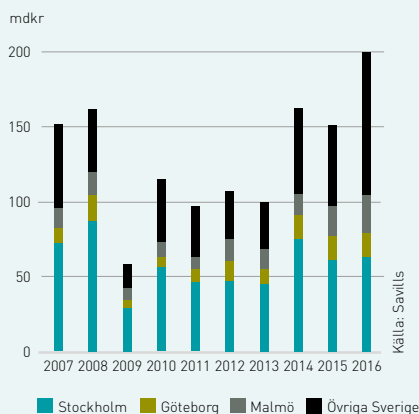
FORTSATT GYNSAMMA FÖRUTSÄTTNINGAR

Utöver de låga avkastningskraven är värdeökningen i kontorssegmentet driven av stigande hyror och låga vakansgrader. Tjänstesektorn går bra i Sverige och efterfrågan på kontor i framför allt storstäderna är mycket god. Den kraftiga befolkningstillväxten, sjunkande arbetslösheten och stigande sysselsättningen gör att efterfrågan på kontorsfastigheter, bostäder och samhällsservice växer. De grundläggande drivkrafterna som påverkar fastighetsmarknaden förväntas vara fortsatt gynnsamma och det mesta tyder på att det stora investerarintresset, det positiva trycket på kontorshyrorna och den låga vakansgraden kommer fortsätta under 2017.

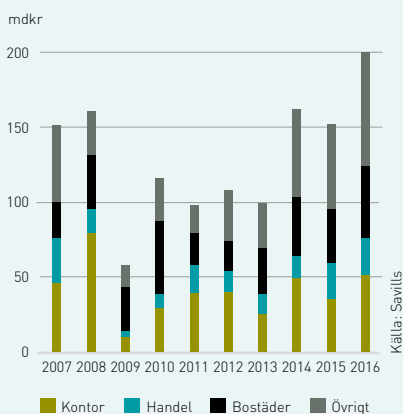
SKATTEUTREDNINGAR PÅGÅR

Flera skatteutredningar pågår, vilka skapar osäkerhet och kan innebära ökad beskattning för fastighetssektorn i form av begränsning av ränteavdrag, ökade lagfartskostnader och ökad beskattning vid försäljning. Än så länge har dessa osäkerheter dock inte haft en märkbar värdepåverkan.

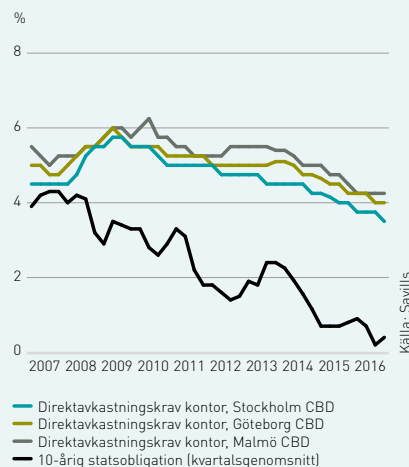
Transaktionsvolym per geografiskt område



Transaktionsvolym per fastighetstyp



Direktavkastningskrav för kontor och 10-årig statsobligationsränta



STARK EFTERFRÅGAN PÅ KONTOR

ATRIUM LJUNGBERG ÄGER kontorsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö, där den största delen av landets befolkningstillväxt förväntas ske kommande år. En stark efterfrågan och låga vakanser har satt press uppåt på hyresnivåerna och lett till att Stockholm haft högst hyrestilläxt i hela Europa under 2016.

SPÅRBUNDET OCH LEVANDE NÄRMILJÖ EFTERFRÅGAN

Kontorsmarknaden drivs av en mängd faktorer såsom ekonomisk tillväxt, ett områdes attraktivitet och demografisk utveckling. I Sverige växer stora städer snabbare än små och befolkningen koncentreras alltmer till Stockholm, Göteborg och Malmö. Storstäderna har också en högre andel arbetsför befolkning än övriga landet och så väntas det också vara i framtiden. Det höga och kraftigt växande befolkningsunderlaget bidrar till att efterfrågan på arbetsplatser, samhällsservice och boende ökar.

Det som huvudsakligen efterfrågas bland hyresgästerna är centrala lägen med goda och helst spårbundna kommunikationer. Dessutom efterfrågas en levande närmiljö där människor rör sig morgon som kväll och där det finns ett stort utbud av bostäder, restauranger och övrig service.

EFFEKTIVARE LOKALUTNYTTJANDE

På kontorsmarknaden syns en tydlig trend att efterfrågan på effektiva och moderna lokaler utvecklats starkt. Allt fler hyresgäster efterfrågar i dag ett mer effektivt lokalutnyttjande och aktivitetsbaserade arbetssätt vilket ställer stora krav på flexibla lokaler och modern teknisk utrustning. Ett effektivare lokalutnyttjande medför att hyresgästerna kan betala en högre kvadratmeterhyra utan att den totala lokalomkostnaden per anställd ökar vilket därmed sätter en upptriktad press på hyresnivåerna. Den höga efterfrågan på effektiva kontors-

lokaler medför även att äldre och icke ändamålsenliga lokaler ofta konverteras till exempelvis bostäder eller hotell.

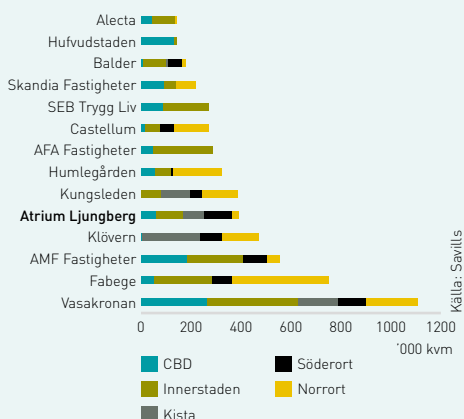
UTLOKALISERING FRÅN STADSKÄRNAN

Trenden med utlokalisering av kontor från stadskärnan fortsätter, inte minst för stora hyresgäster. De höga lokalkostnaderna som kontor i centrala lägen medför har fått flertalet stora hyresgäster att etablera sig i mer perifera lägen där hyrorna är lägre och utbudet av moderna och effektiva kontor är högre. Denna trend bör hålla i sig om hyresmarknaden fortsätter att vara stark och många bolag kan komma att flytta framför allt back office-funktioner till delmarknader med lägre hyra. Denna trend gäller dock inte unga tillväxtföretag där konkurrensen om arbetskraft är stor och tillväxtföretagen måste välja innerstadslägen i syfte att attrahera arbetskraft.

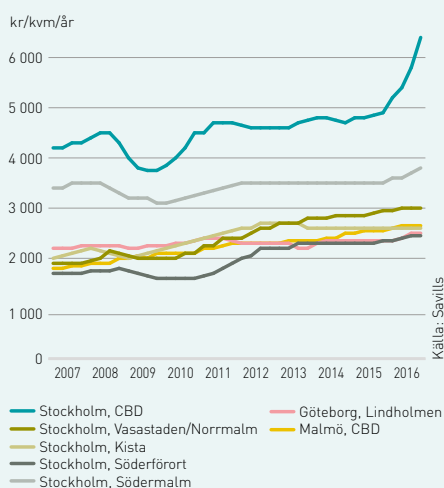
STOCKHOLMSMARKNADEN

Efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm har varit mycket stark under 2016. I innerstaden har vakansgraden legat omkring tre procent vilket satt en stor press på kontorshyrorna. I Stockholm mest centrala delar (CBD) har prime-hyran för kontor haft en kraftig uppgång om nära på 30 procent under året, vilket är högst av alla europeiska städer. En ytterligare bidragande faktor till den kraftiga hyresutvecklingen är att nyproduktionen i Stockholms mest centrala delar har varit låg under de senaste åren.

Uthyrbar kontorsarea i Stockholm



Hyresutveckling i Stockholm, Göteborg och Malmö¹⁾



¹⁾ Medelhyran för mycket bra lokaler i bästa läge.

Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Kontor

Delmarknader	Kvm kontorsyta, ('000 kvm)	Andel Atrium Ljungberg
Stockholm		
Innerstan, exkl CBD	4 970	2 %
Kista	842	10 %
Söderort	1 667	9 %
Sundbyberg	1 874	1 %
Göteborg		
Lindholmen	276	13 %
Malmö		
Centrala Malmö, Västra hamnen, Hyllie	578	1 %

Källa: Savills och Strategifastighetskonsult

FORTSATT TILLVÄXT I DETALJHANDELN

ATRIUM LJUNGBERG ÄR en av de största ägarna av handelsfastigheter i Sverige. Handelsytor svarar för knappt hälften av vårt totala hyresvärde och därför är detaljhandelns utveckling viktig för oss. Trots flera utmaningar fortsatte detaljhandeln att utvecklas starkt även under 2016.

TILLVÄXT I DETALJHANDELN ÄVEN 2016

Inför 2016 hade detaljhandeln flertalet stora utmaningar med bland annat sänkt ROT-avdrag och höjda arbetsgivaravgifter för unga. Dessutom var utvecklingen i detaljhandeln mycket stark under 2015 vilket innebar starka jämförelsetal. Trots dessa utmaningar lyckades detaljhandeln överträffa föregående års försäljning och totalt omsattes 751 miljarder kronor, motsvarande en tillväxt om 3,4 procent. Starkast gick sällanköpsvaruhandeln och branscher som optikhandeln och heminredning. Svagast utveckling hade elektronikhandeln med en negativ tillväxt om -0,3 procent.

E-HANDEL

E-handeln fortsatte att växa i snabb takt 2016 och ökade med 16 procent jämfört med föregående år och uppgick därmed till drygt 58 miljarder kronor. Marknadsandelen för e-handeln ökade därmed från 6,9 till 7,7 procent av den totala detaljhandeln. Ökningen drivs på av relativt nya bransch-etableringar och fortsatt tillväxt i de mer mogna branscherna. Liksom utvecklingen i övriga detaljhandeln gick varor kopplade till hemmet starkt, till exempel ökade järn- och byggvaror med 29 procent.

HANDEL GLOBALT OCH EXTREMT LOKALT

Framtidens konsumenter spås e-handla globalt och samtidigt extremt lokalt i den fysiska världen. Ur ett svenskt e-handelsperspektiv går detta redan att utläsa då en av fem konsumenter

som e-handlar gör det från utlandet. Sannolikt kommer detta beteende att fortsätta när konsumenter blir allt mer vana att handla från utländska aktörer.

Samtidigt blir konsumenter allt mer måna om sin tid och vill gärna handla på ett bekvämt och lättillgängligt sätt. Detta kan utöver e-handel innebära att konsumenter väljer fysiska handelsplatser som ligger närmare bostaden, arbetsplatsen eller stråken däremellan. Det ställer högre krav på ett tillräckligt stort och varierat utbud på dessa platser och innebär också att betydelsen av restauranger, service och upplevelser ökar än mer.

DETALJHANDELSÅRET 2017

HUI Research:s prognos för detaljhandelns tillväxt 2017 uppgår till 3,0 procent. De utmaningar som konstaterades inför 2016 kvarstår även inför 2017. Dessutom finns ett orosmoln i och med införandet av amorteringskrav. Både sparkvoterna och konsumtionen har ökat parallellt under en längre tid, men med högre bostadspriser kombinerat med amorteringskrav kan allt fler bli tvungna att dra ner på något av detta.

ATRIUM LJUNGBERGS HANDELSPLATSER

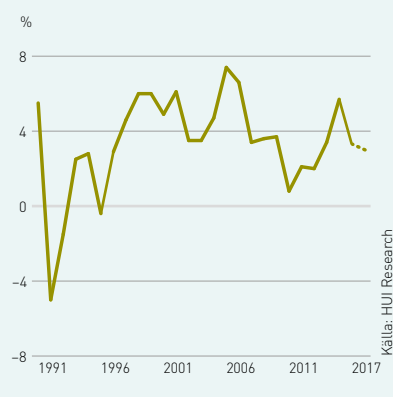
Våra handelsplatser ligger i starka lägen i Stockholm, Uppsala och Malmö. Butikerna inom våra fem största handelsplatser; Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränbystaden och Mobilia, hade under 2016 en sammantagen ökning av omsättningen med 4,0 procent jämfört med året innan.

Uthyrbar handelsarea i Sverige¹⁾



¹⁾ Uppskattad area per 2016-12-31.

Detaljhandelns utveckling och prognos 1991–2017 (löpande priser)



Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Handel

Kommun	Omsättning kommunen, mkr ¹⁾	Andel Atrium Ljungberg
Haninge (Port 73)	4 471	20 %
Malmö (Mobilia)	24 223	8 %
Nacka (köp kvarteret i Sickla)	7 139	45 %
Stockholm (Farsta Centrum, Västberga Handel)	69 120	5 %
Uppsala (Gränbystaden, Rådhuset, Forumgallerian)	14 940	19 %

¹⁾ Avser omsättning per kommun 2016.

Källa: HUI Research



RÅDHUS BLEV MODEVARUHUUS

Rådhuset är en av Uppsalas mest kända profilbyggnader och ett viktigt landmärke. Få platser i Uppsala, om någon, har samma spännande och långa historia som Rådhuset. Mycket har hänt i huset och två gånger har det skadats av stadsbränder, 1702 och 1766. Sedan 2012 är Rådhuset ett modevaruhus, efter att vi 2006 köpt byggnaden och med varsam hand och största respekt för platsens själ och historik renoverat huset.

◆ Då, nu och framåt.

VI SKAPAR HÅLLBARA STADSMILJÖER

ATRIUM LJUNGBERG SKAPAR attraktiva och hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, arbeta och vistas – idag och i framtiden. Grunden för detta är en värderingsstyrd organisation med motiverade medarbetare och nära samarbeten med våra intressenter.

FOKUSOMRÅDEN OCH STYRNING

VÅR ROLL

Atrium Ljungberg har ett långsiktigt perspektiv och bred kompetens, vi äger, bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Vi är en betydande aktör där vi verkar med stora samlade fastighetsbestånd på Sveriges starkaste tillväxtmarknader. Det ger oss goda förutsättningar att utveckla ökade stadskvaliteter med blandade verksamheter och mötesplatser, vilket bidrar till trivsel och trygghet.

Vi har det fastighetsbestånd, den kompetens och finansiella styrka som krävs för helhetsåtaganden och långsiktiga investeringar.

Frågan om hållbar stadsutveckling har aktualiserats i takt med urbaniseringen och en växande befolkning i storstadsregioner. Insikten har också ökat om att jordens resurser är ändliga och att människan inverkar på klimatet.

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka en tredjedel av Sveriges energianvändning och har en stor klimatpåverkan. Därför blir Atrium Ljungberg en viktig aktör och framsynt partner som bidrar till att utveckla de platser där vi verkar i hållbar riktning.

Med tydligt kundfokus utvecklar vi samarbetet med våra hyresgäster och med gemensamma krafter minskar vi resursanvändningen och miljöpåverkan och når längre än vi hade gjort var och en för sig.

I DIALOG MED INTRESSENTER

Vi för en kontinuerlig dialog med intressenter som är del av vår kärnaffär eller som påverkas av den. Våra viktigaste intressenter är hyresgäster, ägare/investerare, medarbetare och kommuner där vi verkar. Företrädare för dessa intressentgrupper deltog i vår väsentlighetsanalys som vi genomförde under 2015. Resultatet har vi använt som underlag för utveckling av fokusområden, mål och policies. Läs mer om vår väsentlighetsanalys på vår webbplats.

*Läs mer om medarbetarna
på sidorna 24-25.*

MÅL

Våra hållbarhetsmål utgår från bolagets värderingar. Under året har vi utvecklat våra mål för att ta ytterligare steg framåt. Läs mer om målen och utfallet på sidan 10.

POLICYS

Atrium Ljungbergs styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och relaterade policies. Dessa utvärderas och revideras årligen. Våra policies finns tillgängliga i sin helhet på vår webbplats.

FOKUSOMRÅDEN HÅLLBARHET

Vi vill stärka vår konkurrenskraft och affär genom en bred ansats, där omsorg om människor och miljö är självklara komponenter. Baserat på vår affär och dialog med bolagets viktigaste intressenter har vi identifierat fyra fokusområden:

STADSUTVECKLING: Vi utvecklar våra områden i hållbar riktning för att höja områdenas attraktionskraft. Det skapar värden för såväl hyresgäster, kommuner och andra som nyttjar platserna som för oss som bolag.

MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING: Resursanvändningen, framförallt energianvändningen, står för en betydande del av en byggnads drifts- och produktionskostnad men även dess klimatpåverkan. Vi fokuserar därför på att förbättra vår egen och våra kunders resurseffektivitet.

MEDARBETARE: En förutsättning för att åstadkomma ett bra resultat är att ha kompetenta, motiverade och engagerade medarbetare. Vi verkar för en god och säker arbetsmiljö och en kultur präglad av delaktighet. Med hållbara medarbetare läggs grunden till utveckling och lönsamhet.

AFFÄRSETIK: Pålitlighet är centralt för oss. Vi värnar sunda affärsmetoder i den egna verksamheten och i relation med leverantörer och andra partners.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Vi har långtgående visioner för våra platser och vårt arbetssätt bygger på dialog och delaktighet. Vi verkar för att stärka områdets stadskvaliteter, mötesplatser och identitet. Genom en varsam blandning av innehåll i byggnader och utformning av offentliga ytor skapar vi stadsliv, gröna oaser, trygghet och trivsel. Våra platser ska vara resurseffektiva och underlätta hållbara beteenden.

Läs mer om konkreta exempel på sidorna 22–23 och om certifiering av byggnader på sidan 21.

STRATEGIER FÖR HÅLLBAR STADSUTVECKLING

IDENTITET OCH HISTORIA

Våra platser ska ha en karaktär som präglas av deras unika kvaliteter och historia. Därför tar vi tillvara på kulturhistoria. Även samtida kultur och god arkitektur utgör en viktig beståndsdel i vår stad.

DIALOG OCH DELAKTIGHET

Vi stärker våra platser genom samverkan med lokala aktörer. Vi förvaltar och utvecklar våra platser i dialog med hyresgäster och lokala aktörer såsom närboende, besökare, näringsliv och föreningar. En god dialog med kommunerna spelar en avgörande roll då Atrium Ljungberg är engagerat i stadsutveckling, lokalt näringsliv och infrastruktur.

RESURS- OCH ENERGIEFFEKTIVITET

I den hållbara staden tänker vi snålt och cirkulärt. Vi återvinner och återbrukar smart. Vi bidrar till gemensamt och effektivt nyttjande av resurser och underlättar hållbara beteenden.

MÅNGFALD OCH FLEXIBILITET

Våra platser rymmer många olika verksamheter – handel och arbete integreras med bostäder, service, kultur och utbildning. Våra byggnader ska finnas kvar länge och platserna ska ha en förmåga att utvecklas över tid utifrån skiftande behov och samhällsförändringar.

MÖTEN OCH INTERAKTION

I Atrium Ljungbergs sätt att utveckla stadsdelar ingår investeringar i förutsättningar för interaktion, nätverk och lärande. Därför kopplar vi ihop stråk och stärker noder och sociala strukturer. Vi utvecklar olika former av mötesplatser. Det kan röra sig om möten mellan och inom näringsliv, föreningsliv, kultur och utbildning. Det handlar också om att integrera caféer och restauranger.

EKOSYSTEM OCH ARTRIKEDOM

Vi utvecklar grönytor för att främja artrikedom. Genom att jobba med ekosystemtjänster använder vi mark, väggar och tak på ett effektivt och hållbart sätt. Träd, gröna tak och smart dagvattenhantering bidrar till att klimatanpassa våra fastigheter samtidigt som vi skapar attraktiva miljöer.

NÄRHET OCH BEKVÄMLIGHET

Våra platser bjuder på shopping och en rad andra bekvämligheter. Därtill gör vi dem tillgängliga på ett sätt som gynnar hälsa och miljö. Det ska vara enkelt att promenera och cykla samt ta sig fram kollektivt och i elbil. Vi samverkar med kommuner för utformning av cykelbanor, regional- och lokaltrafik. Vi löser parkering yteffektivt för att optimera markanvändning och maximera närheten.

TRYGGHET OCH TRIVSEL

Vi sätter människan i fokus och bygger i mänsklig skala med varsam utformning av markplan. Genom noggrann planering och en blandning av verksamheter befolkas platserna under olika tider på dygnet och året. Därigenom ökar tryggheten och trivselen. Torg, stråk och parker ska upplevas öppna och inkluderande och inbjuda till möten, avkoppling och lek.

FRÅN STEARIN TILL LED

1839 tillverkades de första stearinljusen på Liljeholmens stearinfabrik. Idag är stearinljusen utbytta mot energisnåla LED-lampor. Likaså är arbetarbostäderna och barnstugorna från 1900-talets början utbytta mot kontors- och industrilokaler. Långt gångna planer finns att utveckla och förtäta området med attraktiva bostäder och service för att på så sätt bygga en egen levande stadsdel med starka kopplingar till Södermalm.

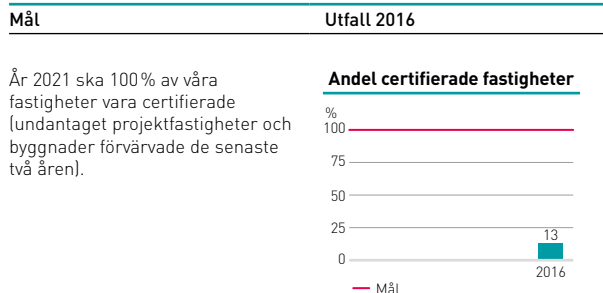
◆ Då, nu och framåt.



MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING

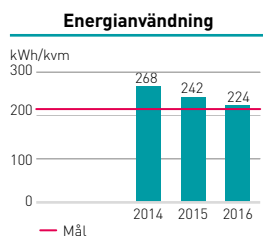
Vi verkar för att kontinuerligt förbättra vår egen och våra kunders resurseffektivitet och miljöprestanda. Att minska energianvändningen är väsentligt för såväl driftkostnader som klimatpåverkan.

Mål för miljö och resurseffektivitet

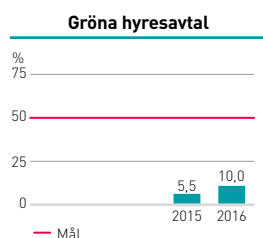


Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 %.

Energiintensiteten består av all värme, kyla och el inklusive hyresgästernas energianvändning.



År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 % av kontrakterad årshyra.



CERTIFIERING

Sedan 2011 certifierar vi större nybyggnationer av lokaler enligt det globala miljöklassningssystemet Breeam. Vår minimi-nivå är betyget very good. Under 2016 fick vi pris för "årets Breeam-byggnad" för vårt arbete med hållbarhet i norra Gränbystaden. Dessutom certifierade vi vår första byggnad enligt Breeam In-Use, ett system utvecklat för befintliga byggnader. Vi går nu vidare och certifierar hela vårt bestånd och har utvecklat vårt mål till att omfatta såväl nyproduktion som befintliga byggnader.

Breeam bedömer byggnadens miljöprestanda inom en rad olika områden; energianvändning, inomhusklimat såsom ventilation och belysning, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. Med Breeam bedöms och poängsätts även hur byggnaden ligger i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggnadsmaterial och vilka föroreningar byggnaden kan ge upphov till. Certifieringen innebär en granskning och betygsättning av tredje part där energi och hälsa är de aspekter som väger tyngst.

Breeam hjälper oss att bygga mer hållbart och certifieringen gör fastigheternas miljöprestanda mer jämförbar och framförallt enklare att kommunicera gentemot hyresgäster.

Breeam lämpar sig inte för bostäder. Istället certifierar vi sedan 2015 våra bostäder enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad. Vår miniminivå är betyget silver. Miljöbyggnad ställer djupgående krav inom energi, material och inomhusmiljö. Under året blev vårt första pilotprojekt, bostadsprojektet Gränby Entré i Uppsala, certifierat med betyget silver.

ENERGIANVÄNDNING

El står för största delen av vår energianvändning. Vanligtvis är det vi som förser hyresgästerna med el och vi debiterar utifrån faktisk förbrukning med några enstaka undantag, vilket skapar incitament för resurseffektivitet. Vissa hyresgäster har egna abonnemang.

En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Vi har också två fastigheter med bergvärme och en projektfastighet som värms med träpellets och olja. Komfortkyla finns installerat i majoriteten av fastigheterna. Denna kyla består dels av fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla.

I takt med att fastigheterna blir mer energieffektiva i användningsfasen härstammar en allt större andel av deras totala energianvändning från byggsfasen. Därmed blir det viktigare att minska energianvändningen även i byggsfasen och här är Breeam ett stöd. Certifieringen ställer krav på exempelvis energianvändning vid byggetablering och tillfällig uppvärmning och belysning. En väsentlig del av energianvändningen härstammar också från de material som används i byggnaden. För att minska behovet av omfattande ombyggnationer och rivningar ska våra fastigheter vara flexibla och kunna anpassas till nya och förändrade behov.

Utfall 2016 Energiintensitet

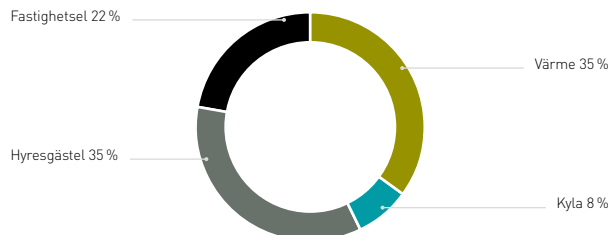
Område ¹⁾	Enhet	2016	2015	2014
Värme	kWh/kvm	78	79	92
Kyla	kWh/kvm	19	17	19
Hyresgästel	kWh/kvm	78	87	90
Fastighetsel	kWh/kvm	50	59	67
Total energiintensitet	kWh/kvm	224	242	268

¹⁾ **Energimängden** baseras på köpt mängd från leverantör utom värdena för solceller som läst av via egna mätare. Värme och kyla inkluderar hyresgästernas användning. Hyresgästelen är estimerad för hyresgäster med egna abonnemang.

Normalårskorrigerad av fjärrvärme, olja och pellets för respektive ort. Fjärrkylan är inte normalårskorrigerad.

Ytan baseras på total uthyrbar yta (borträknat garage) uppräknat med faktor 1,15. Köpta och sålda fastigheter räknas med i förhållande till ägandetid.

Energianvändning – fördelning



Total energianvändning uppgår till 237 GWh för 2016.

INSATSER FÖR MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Vi har minskat vår energianvändning med 16 procent sedan 2014. Minskningen beror delvis på att vi ökat fokus på energifrågan och genomfört optimeringar i drift och andra åtgärder, men förklaras huvudsakligen av förändringar i vårt fastighetsbestånd. Vid en jämförelse av ett lika för lika bestånd har energianvändningen minskat med nio procent. Vi har också utvecklat vårt system för uppföljning av energianvändning och skapat månatliga uppföljningsrapporter. Syftet är att följa upp energianvändningen per fastighet för att optimera driften och måluppföljning av hela beståndet.

För oss är det viktigt att stötta våra kunder i deras arbete med resurseffektivitet. I vårt övergripande energimål inkluderar vi därför hyresgästernas energianvändning, även deras elanvändning.

Vi har en plan för att merparten av våra fastigheter ska ha genomgått energikartläggning till och med 2017. Till och med 2016 har drygt hälften av vårt bestånd kartlagts, vilket resulterat i en stor mängd konkreta åtgärdsförslag. Under 2017 kommer därmed en rad lönsamma åtgärder genomföras och i samband med kartläggningarna förbereder vi byggnaden inför certifiering.

16%

MINSKNING AV ENERGI PER KVM SEDAN 2014

Läs mer om vår resursanvändning på al.se

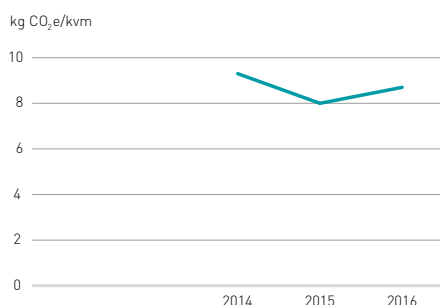
KOLDIOXIDUTSLÄPP

Vi rapporterar våra koldioxidutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol som är den internationellt vanligaste metoden för frivillig beräkning av företags växthusgasutsläpp. Totalt uppgick koldioxidutsläppen från vår energianvändning till 8,7 kg CO₂e/kvm och härstammar huvudsakligen från fjärrvärme. Bilburna besökare till våra handelsplatser är den största källan till våra totala utsläpp.

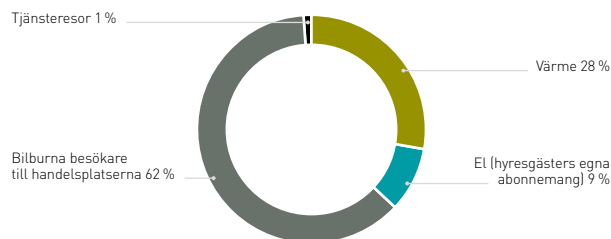
Utsläppens omfattning och miljöbelastning är delvis beroende av våra energileverantörers produktionsmix, det vill säga vilka bränslen som används för produktionen av fjärrvärme och fjärrkyla. När det gäller fjärrvärme och fjärrkyla är vi hänvisade till den lokala leverantören på respektive ort och variationen i miljöprestanda är mycket stor.

Koldioxidintensiteten har ökat något på grund av att vi förvärvat fastigheter där kunder har egna elabonnemang. El som vi själva använder och som vi tillhandahåller som standard till hyresgästerna är ursprungsgaranterad el från vattenkraft. Läs mer om koldioxidutsläpp per byggnadstyp på vår webbplats.

Koldioxidintensitet från energiförbrukning



Koldioxidutsläpp – fördelning



Utsläpp som genereras från besökares resor bygger på en grov uppskattning av vanor och resmönster. Utsläppen från värmeförbrukningen är normalårskorrigerad. Emissionstalen för att beräkna utsläpp från olja, pellets el, fjärrkyla, flyg och företagsbilar har hämtats från respektive leverantör samt fjärrvärme från Svensk Fjärrvärme. Emissionstalen för bilresor till våra handelsplatser och tjänstemil motsvarar en generell bil, enligt Naturvårdsverket. För att beräkna utsläpp från hyresgäster med egna el-abonnemang utgår vi från nordenmix.

SAMVERKAN OCH 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. Vid utgången av 2016 omfattades tio procent av den kontrakterade årshyran av gröna hyresavtal. Målet är att nå minst 50 procent till år 2021.

HYRESVÄRD MED CIRKULÄRA MÖJLIGHETER

Sveriges second hand-marknad växer i takt med den ökande efterfrågan på begagnade varor såsom möbler och kläder. Det vill vi gärna bidra till. Vårt mål är att ha minst en second hand-aktör per större handelsplats år 2017. Vid 2016 års slut hade vi minst en second hand-aktör på 83 procent av våra större handelsplatser. Dessutom ser vi gärna att verksamheter som förlänger produkters livslängd, såsom skräddare och skomakare, etablerar sig på våra handelsplatser.

För tredje året i rad genomförde vi kampanjen Återwin-win på åtta av våra köpcentrum, där kunderna uppmanades att lämna in begagnade kläder. Även en rad kontorshyresgäster anslöt sig till kampanjen. För 2016 blev resultatet blev 77 ton insamlade kläder och andra textilier till Stadsmissionen. Totalt har 233 ton samlats in under de senaste tre åren.

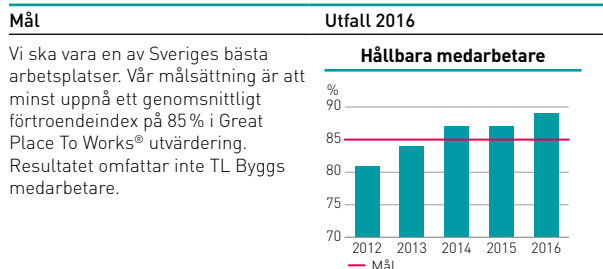
ÅTERVINNING OCH AVFALL

Väl fungerande system för återvinning och avfallshantering är viktigt för våra hyresgäster. Atrium Ljungberg tillhandahåller återvinning i samtliga fastigheter. För att ytterligare stötta våra hyresgäster börjar vi införa individuell mätning av avfall. Våra hyresgäster vill att det ska löna sig att vara resurseffektiva och vill kunna följa upp sina mål kring återvinning. Vi håller med. Därför antog Atrium Ljungberg under 2015 ett mål om att senast 2021 erbjuda individuell uppföljning och debitering av avfall på våra handelsplatser. Under året utökade vi ambition till att även omfatta kontorsbyggnader. Den sista december 2016 hade fyra procent av våra byggnader individuell debitering av avfall.

GRUNDEN TILL FRAMGÅNG

Atrium Ljungbergs medarbetare är grunden till bolagets utveckling, framgång och lönsamhet. Våra medarbetare ska över tid må bra, trivas, prestera och utvecklas. För att möjliggöra det behövs tydliga och kommunicerade mål, löpande feedback, utveckling och en god arbetsplatskultur.

Mål för hållbara medarbetare



EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

För tredje året i rad utsågs Atrium Ljungberg till en av Sveriges bästa arbetsplatser. Det är Great Place To Work® (GPTW) som ligger bakom rankingen. Resultatet baseras till två tredjedelar på en medarbetarundersökning och till en tredjedel på bedömningen av en kulturprofil som bland annat beskriver hur företaget arbetar med anställning, utveckling och kommunikation. Vi har genomfört GPTWs medarbetarundersökning för Atrium Ljungbergs medarbetare sedan 2011 och den påverkar vårt förbättringsarbete i hög utsträckning. Under 2016 överträffade vi vårt mål om ett genomsnittligt förtroendeindex på 85 procent. Resultatet uppgick till 89 procent.

MEDARBETARUTVECKLING

Medarbetarens kompetens och förmåga att använda den är av största vikt för oss, dels för att fortsatt vara konkurrenskraftiga och dels för att medarbetaren ska känna att det är utvecklande och tillfredsställande att arbeta hos oss. Obligatoriska utvecklingssamtal, handlingsplaner och uppföljningar ingår i Atrium Ljungbergs kompetensutveckling av medarbetare. Alla medarbetare inom Atrium Ljungberg samt tjänstemännen inom TL Bygg omfattas av koncernens Performance Management-process.

Även TL Byggs yrkesarbetare har regelbundet utvecklingssamtal. 100 procent av medarbetarna hade utvecklingssamtal under 2016. Det är en klar förbättring jämfört med 2015 då motsvarande uppgift var 79 procent. Förbättringen är ett resultat av att TL Bygg har gjort ett omtag kring medarbetarsamtal för yrkesarbetare som exempelvis innefattar nytt innehåll, nya rutiner och ny struktur för medarbetarutveckling.

Performance Management-processen är vårt främsta verktyg för utveckling och prestation. Processen stödjer chefer och medarbetare att sätta mål som inte bara fastställer vart

vi ska utan också hur vi ska ta oss dit i enlighet med våra värderingar.

I Performance Management-processen ingår också att chefer och medarbetare tillsammans har halvårsavstämning, gör en individuell utvecklingsplan och utvärderar årets arbete. Utöver det har varje medarbetare minst fyra löpande feedbacksamtal med sin chef under året.

OLIKA BAKGRUND OCH KOMPETENS

Alla medarbetare ska ges samma möjligheter vad gäller anställningsvillkor samt till kompetensutveckling och befordran, inom ramen för sin kunskap, vilja och förmåga.

Vi har en tydlig rekryteringsprocess som beaktar professionell kompetens, personliga egenskaper och motivation. Vi har också en gedigen lönesättningsprocess med hänsyn tagen till branschstatistik och medarbetarnas prestation och mål. Lönerna kartläggs årligen och inga omotiverade skillnader får förekomma.

Dessa rutiner är starkt bidragande till jämställda villkor inom bolaget. Inga fall av diskriminering rapporterades under året. Läs mer om köns- och åldersfördelning i not **IK5**.

Anställda per funktion

	2016			2015		
	Antal anställda	Andel kvinnor	Andel män	Antal anställda	Andel kvinnor	Andel män
Fastighetsförvaltning	107	33 %	67 %	97	36 %	64 %
Byggverksamhet	70	–	100 %	82	–	100 %
Stödfunktioner + vd	51	57 %	43 %	51	60 %	40 %
Entreprenadverksamhet	29	7 %	93 %	27	1 %	99 %
Affärsutveckling	9	39 %	61 %	8	44 %	56 %
Projektledning	15	13 %	87 %	14	14 %	86 %
Totalt	281	25 %	75 %	280	26 %	74 %

4 | 3

KVINNOR RESPEKTIVE MÄN
I BOLAGSLEDNING

Personalstyrka

	2016			2015		
	Antal anställda	Andel kvinnor	Andel män	Antal anställda	Andel kvinnor	Andel män
varav heltid	281	25 %	75 %	280	26 %	74 %
varav deltid	0	–	–	0	–	–

Atrium Ljungberg rapporterar mångfaldsindikatorerna kön och ålder. Etnicitet registreras inte, i enlighet med svensk lagstiftning

Läs mer om årets köns- och åldersfördelning under not **IK5**.

43

MEDELÅLDER, ÅR

6

ANSTÄLLNINGSTID, ÅR

PERSONALSTYRKA

100 procent av de anställda har kollektivavtal. Atrium Ljungberg använder nästan uteslutande tillsvidare- och heltidsanställningar. Vi anställer dessutom sommarjobbare i vår förvaltningsorganisation och extrapersonal som utför paketinslagning på våra handelsplatser kring jul. Vi anställer årligen cirka 100 personer på timmar, varav en majoritet är ungdomar. Utöver det är bolagets medarbetarstyrka förhållandevis jämn över året. Läs mer om personalrörelse i not **IK5**.

HÄLSA

Vi har en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor. Under året hade vi en föreläsning och workshop för samtliga anställda inom Atrium Ljungberg och tjänstemännen från TL Bygg på temat stress och hälsa. Chefer inom Atrium Ljungberg gick fördjupningsutbildningen "Stress i organisationer" som bland annat tog upp hur man upptäcker stress och hur stress påverkar hälsan. Under året bildades en aktivitetsgrupp vars syfte är att anordna och samordna aktiviteter som främjar en hälsosam livsstil. Vi tar tillvara på goda initiativ från medarbetare som exempelvis den stegtävling som genomfördes under året.

SÄKERHET

I vår verksamhet och bransch förekommer allvarliga hälso- och säkerhetsrisker. Vi har en nollvision när det gäller arbetsplatsolyckor. Vi håller regelbundet arbetsmiljöutbildningar för våra projektledare och tekniska förvaltare samt för ledare på dotterbolaget TL Bygg. TL Bygg har under året utbildat fler skyddsombud till projekten. Läs mer om TL Bygg på sidan 74 och om leverantörer på sidan 27.

Under 2016 förekom elva fall av arbetsrelaterade olyckor. Av dessa ledde fyra stycken till sjukfrånvaro. Inga dödsolyckor inträffade inom koncernen eller på någon av Atrium Ljungbergs byggarbetsplatser.

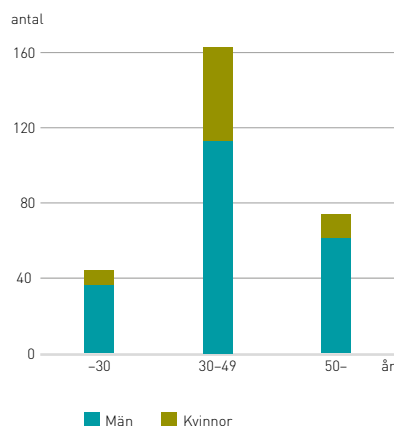
Sjukfrånvaro fördelad på kön, %

	2016	2015
Män	4 %	5 %
Kvinnor	3 %	5 %
Total frånvaro	4 %	5 %

Olycksfall och relaterad frånvaro

	Antal arbetsplatsolyckor ¹⁾	Antal dagar frånvaro i absoluta tal
Atrium Ljungberg	6	21
TL Bygg	5	80
Summa	11	101
Män	10	101
Kvinnor	1	0
Summa	11	101

¹⁾ Rapporteras till Arbetsmiljöverket.

Åldersfördelning under 2016

FRÅN CHOKLADFABRIK TILL KONTOR

Topsy och Siljan var namnet på chokladkakorna som tillverkades i chokladfabriken i Sundbyberg i slutet på 1910-talet. 60 år senare upphörde chokladtillverkningen, verksamheten hade växt och lokalerna började bli trånga. Den gamla industrikaraktären med generös takhöjd och stora fönsterpartier har bevarats för de kontorsverksamheter som är här idag.

Hela Sundbyberg växer så det knakar. I området planeras för fler bostäder och för en överdäckning av tågspåren som idag delar centrala Sundbyberg i två delar. Vår historia i Sundbyberg är kort, närmare bestämt drygt ett halvår. Här vill vi vara med och bidra i den hållbara stadsutvecklingen under lång tid.

♦ Då, nu och framåt.



AFFÄRSETIK

Vi värnar sunda affärsmetoder i den egna verksamheten och i relation till leverantörer och andra partners. Sedan 2009 är vi anslutna till FN:s Global Compact och står därmed bakom dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup­tion.

VÄRDERINGSSTYRT ARBETE

Värderingarna långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande vägleder vår verksamhet och samarbetet med kunder och andra intressenter. Verksamheten bygger på långsiktighet i både ägande och i relationer. Vi samverkar med en mängd externa partners och internt inom organisationen, vilket skapar nya möjligheter för kunderna och för oss själva.

Atrium Ljungberg står för pålitlighet. Vi tar stort ansvar, håller vad vi lovar och lovar inte mer än vad vi kan hålla. För mågan och möjligheten att vara innovativa i alla processer gör att vi går vår egen väg och åstadkommer nydanande lösningar.

AFFÄRER MED INTEGRITET

Under 2016 har en kartläggning av korrupsionsrisker genomförts. För att ytterligare förebygga korruption har vi ytterligare stärkt upp vår interna kontroll och dessutom infört en funktion för visselblåsning. Vi har en ny policy för affärsetik som utgår från bolagets värderingar och omfattar alla medarbetare och tillfälligt anställda medarbetare. Policyn utgör vår uppförandekod och finns på vår webbplats. Vi har även utarbetat en riktlinje för representation, gåvor och förmåner som ger mer konkret vägledning.

TL Bygg tillämpar dessutom Institutet Mot Mutors näringslivskod samt Sveriges Byggindustriers uppförandekod för lagligt och lämpligt agerande.

Inga fall av korruption rapporterades under året.

INKÖP OCH LEVERANTÖRER

Atrium Ljungberg är en stor inköpare och har runt 2750 leverantörer huvudsakligen inom finans, energi, byggentreprenader, drift och underhåll. Under 2016 har vi utvecklat vår inköpsprocess för att få ett effektivt stöd för hela organisationen och än bättre möta våra krav inom hållbarhet och affärsetik. Initialt började vi med förvaltningen, men avsikten är att processen ska implementeras även för övriga inköp under 2017.

Under 2016 har vi utvecklat en ny leverantörspolicy som utgör vår uppförandekod för leverantörer och utgår från bolagets grundläggande värderingar. Uppförandekoden stärker det fortsatta genomförandet av Atrium Ljungberg-koncernens engagemang för internationella standarder såsom den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, ILOs kärnkonventioner och de 10 principerna i FN:s Global Compact. Koderna anger de minimikrav som Atrium Ljungberg-koncernens leverantörer ska respektera och uppfylla inom den egna verksamheten och inom leverantörskedjan.

Uppförandekoden utgår i allt väsentligt från Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer. Med en branschgemensam uppförandekod är vi många fastighetsägare som ställer samma krav på leverantörer och därmed får vi större möjlighet att påverka dem i positiv riktning.

Den nya inköpsprocessen bygger på att varje enskilt projekt eller uppdrag ställer specifika krav som definieras i uppdragskontrakt eller leveransavtal där uppförandekoden bifogas.

Avtal inom ramen för våra större byggprojekt innehåller detaljerade krav på miljö, kvalitet och arbetsmiljö. För att säkra bra materialval använder vi miljödatabasen Byggvarubedömningen.

UPPFÖLJNING OCH GRANSKNING

Vi har påbörjat ett pilotprojekt kring uppföljning och granskning av våra leverantörer inom städtjänster. Det är en bransch med risker när det gäller exempelvis anställningsvillkor. Utifrån resultatet i piloten avser vi att under 2017 utveckla våra rutiner för uppföljning och granskning av även andra leverantörer.

SKATT

Vi ska vara en pålitlig, långsiktig och ansvarstagande samhällsmedborgare som vid alla tillfällen agerar utifrån gällande lagar och regler och som vid behov på ett transparent sätt balanserar aktieägarintresset med samhällsintresset. Vi har ett ansvar gentemot samhället att betala rätt skatt och ett ansvar mot aktieägarna att bevaka och minimera samtliga kostnader i bolaget, inklusive kostnader för skatter. I de fall regelverken är otydliga eller tvetydiga ska lagens andemening tolkas och Atrium Ljungberg agera proaktivt och transparent genom öppna yrkanden, förhandsbesked och i dialog med Skatteverket.

MEDLEMSSKAP I FÖRENINGAR OCH BRANSCHORGANISATIONER

Atrium Ljungbergs huvudsakliga medlemskap i föreningar och organisationer är Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Stockholms handelskammare, EPRA, Almega, HR-föreningen och Nordic Council of Shopping Centers. TL Bygg är medlem i Sveriges Byggindustrier.

FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND är koncentrerat till starka tillväxtregioner i Sverige och omfattar fastigheter med ett fastighetsvärde om 36 miljarder kronor. Den fortsatt starka fastighetsmarknaden med sänkta avkastningskrav och högre marknadshyror har lett till realiserade värdeförändringar om 2 772 miljoner kronor under året, motsvarande nio procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Vårt fastighetsbestånd består huvudsakligen av moderna och välbelägna handels- och kontorsfastigheter i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Fastighetsportföljen innehåller totalt 50 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om 1 124 000 kvm. Vårt bostadsbestånd rymmer cirka 700 lägenheter, belägna i huvudsak i Ärvinge i Kista och Mobilia i Malmö.

Under året har tre fastigheter förvärvats och tillträtts. I april tillträdde kontorsfastigheten Borgarfjord 3 i Kista, med 13 500 kvm uthyrbar area. I maj tillträdde kontors- och vårdfastigheten Malmen 12 i Malmö med 7 500 kvm uthyrbar area. I september tillträdde kontorsfastigheten Eken 6 i Sundbyberg, med 28 500 kvm uthyrbar area.

I november tecknades avtal om att förvärva Fatburen 2, Söderhallarna vid Medborgarplatsen i Stockholm. Förvärvet är villkorat av beslut i kommunfullmäktige och har därmed inte inkluderats i räkenskaperna per 2016-12-31.

FASTIGHETSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 36 054 mkr (30 841). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,9 procent (5,2). Byggrätter och mark ingår med 702 mkr (307), se mer om våra projekt på sidan 35–36.

Orealiserade värdeförändringar för fastigheterna uppgick under året till 2 772 mkr (2 328). Värdeförändringen förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar. Byggrätter har ökat med 334 mkr (–), till stor del på grund av att flera bostadsbyggrätter bedömts vinna laga kraft inom närtid.

Läs om fastighetsvärderingen i not [T1](#).

Förändring av fastighetsbeståndet

	2016	2015
Verkligt värde vid periodens början	30 841	28 163
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	1 461	872
Försäljning	–23	–1 291
Investeringar i egna fastigheter	1 002	768
Orealiserade värdeförändringar	2 772	2 328
Verkligt värde vid periodens slut	36 054	30 841

Orealiserade värdeförändringar

	2016	2015
Förändrade avkastningskrav	1 799	2 139
Förändrade driftnetton m m	639	189
Byggrätter	334	–
Summa	2 772	2 328

Fastighetsbestånd 2016-12-31

	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	584	17 716	37 247
Handelsfastigheter	415	14 400	43 006
Bostadsfastigheter	71	1 390	23 530
Affärsområde Fastighet	1 070	33 506	38 533
Projektfastigheter	54	1 846	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	–	702	
Summa	1 124	36 054	
Sålda fastigheter			
Totalt koncernen			

¹⁾ Kvadratmeter exklusive garage.

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

2016

Hyresintäkter, mkr	Fastighets-kostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskotts-grad, %
1 021	–293	728	71
963	–334	629	65
84	–30	53	64
2 068	–657	1 410	68
82	–35	48	58
–	–	–	–
2 150	–692	1 458	68
–	0	–	–
2 150	–692	1 458	68

HYRESINTÄKTER

Den kontrakterade årshyran uppgick vid årsskiftet till 2 208 mkr (2 054). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor, uppgick till 2 374 mkr (2 192). Det ger en ekonomisk uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 93 procent (94) och exklusive projektfastigheter om 93 procent (94). EPRA Vakansgrad är därmed sju procent (6). Beräknat utifrån uthyrbar area var uthyrningsgraden 84 procent (83).

Den kommersiella hyreskontraktsportföljen, det vill säga samtliga hyreskontrakt exklusive bostäder och garage/parkering, är väl diversifierad och består av 1 865 hyreskontrakt (1 771), med en genomsnittlig kontrakterad årshyra om 1,1 mkr (1,1). Den genomsnittliga återstående löptiden uppgick vid årsskiftet till 3,7 år (3,4). Under 2017 kommer elva procent (21) av kontrakterad årshyra vara föremål för omförhandling.

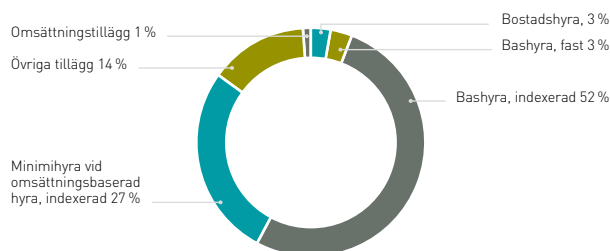
94 procent av kontrakterad årshyra regleras med en indexklausul kopplad till inflationen. 28 procent (29) av kontrak-

terad årshyra är tecknade med en omsättningsbaserad hyra där hyran regleras beroende på hyresgästens omsättning. Hyresnivåerna har huvudsakligen säkrats genom avtalade minimihyror och omsättningstillägg utöver minimihyran utgör en procent (1) av den kontrakterade årshyran.

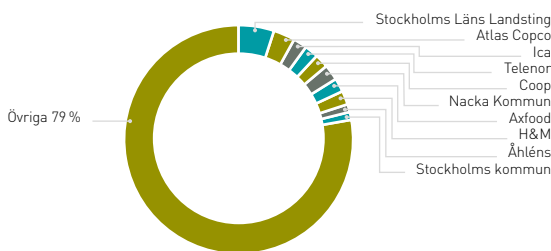
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 692 mkr (671). Korrigerat för förvärv och nybyggnationer som justerats till helårsvärde samt såld fastighet borträknad, motsvarar det 666 kr/kvm (644). Kostnaden för att driva handelsfastigheter och främst köpcentrum är generellt högre än för övriga kommersiella fastighetstyper. Till viss del täcks driftkostnaderna genom vidarefakturering till hyresgästerna via hyrestillägg.

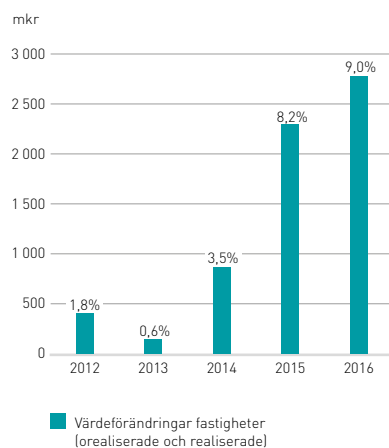
Fördelning av kontrakterad årshyra



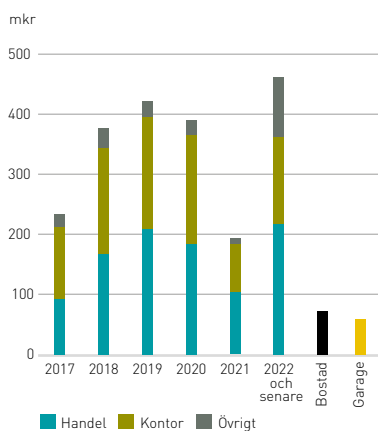
Tio största kunder, kontrakterad årshyra



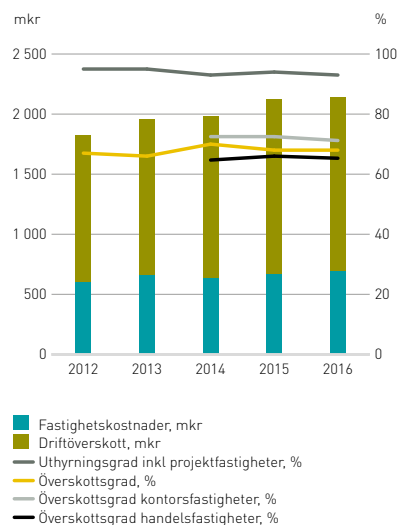
Värdeförändringar fastigheter



Kontrakterad årshyra per förfalloår och lokaltyp



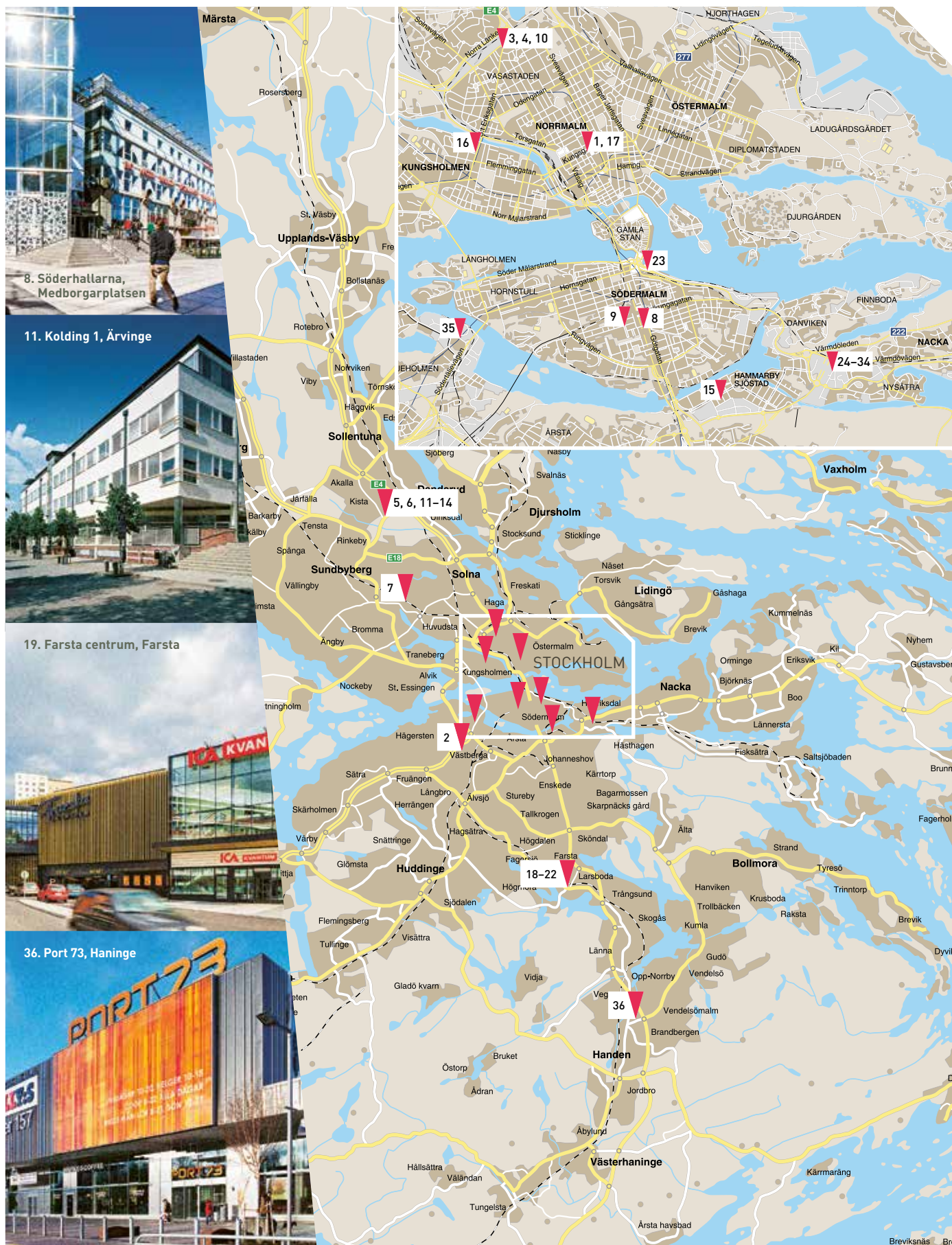
Driftöverskott, uthyrningsgrad och överskottsgrad



FASTIGHETSFÖRTECKNING

		Uthyrbar area, kvm														
Fastighetsbeteckning	Adress /Beskrivning	Tomträtt	Byggår/ Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Ägarandel, %	Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ¹⁾	Summa	Taxeringsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	
STOCKHOLM																
1	Adam & Eva 17		Drottninggatan 68	1929/2006	1 777	Innan 2007	100	3 304	4 507		137	7 948	480	48	97	
2	Arbetsstolen 3		Västbergavägen 4-12	1955/2008	17 330	Innan 2007	100	16 127	775		824	17 726	59	31	93	
3	Blästern 6		Gävlegatan 20-22	1939/1995	5 100	2008-10	100	1 279	19 703	6 468	3 357	30 807	479	75	98	
4	Blästern 11		Hälsingegatan 43-45	1930/2006	11 584	Innan 2007	100	1 557	39 621	9 632	3 720	54 530	919	135	97	
5	Borgarfjord 3 ²⁾		Kistagången 6, Torshamsg. 29	1984/2010	5 204	2016-04	100		13 550			13 550	175	23	5	
6	Borgarnäs 1 ³⁾	T ⁴⁾	Kista Gårdsväg 2	2014	7 945	2012-02	100	737	13 616	6 700	10 989	32 042		69	92	
7	Eken 6		Löfströms Allé 6	1916/1997	12 382	2016-09	100	46	25 757	19 000	2 307	47 110	407	66	93	
8	Fatburen 1		Söderhallarna	1991	2 380	Innan 2007	100	2 123	9 172	3 773	3 360	18 428	382	45	80	
9	Fatburssjön 8		Magnus Ladulås-gatan 63	1930/2006	1 396	Innan 2007	100		6 696		1 121	7 817	237	25	94	
10	Härden 14		S:t Eriksgatan 113	1932/1957	1 134	2012-12	100	807	6 229	1 800	204	9 040	128	22	97	
11	Kolding 1	T	Ärvinge, Kista	1993	27 713	Innan 2007	100		128	15 800	3 087	19 015	201	22	96	
12	Kolding 2	T	Ärvinge, Kista	1992	21 632	Innan 2007	100	516	406	20 804	1 750	70	23 546	211	29	97
13	Kolding 3	T	Ärvinge, Kista	1993	13 676	Innan 2007	100	954	16 099	1 256	6 848	820	25 977	195	41	89
14	Kolding 4	T	Ärvinge, Kista	1993/2001	24 332	Innan 2007	100	251	24 107	8 067	977	33 402	396	45	70	
15	Proppen 6		Textilgatan 31	1937/2008	2 607	Innan 2007	100	978	10 128		1 493	12 599	247	30	85	
16	Roddaren 7		S:t Eriksgatan 46	1900/1995	2 644	Innan 2007	100	818	6 948	780	154	8 700	181	27	98	
17	Skotten 6		Glashuset, Drottninggatan	1959/2008	1 485	Innan 2007	100	5 297	4 664		2 123	12 084	597	58	82	
18	Storö 2	T	Farsta Centrum	1961/2006	6 175	Innan 2007	100	4 910	4 482		2 168	11 560	126	31	97	
19	Storö 15	T	Farsta Centrum	1961/1998	558	Innan 2007	100	217			1 315	1 532		3	100	
20	Storö 21	T	Farsta Centrum	1961/2010	36 374	Innan 2007	100	42 039	23 512	13 692	10 693	89 936	1 128	223	97	
21	Storö 23	T	Farsta Centrum	1961/1998	2 814	Innan 2007	100	1 370	2 110	1 470	3 393	8 343		17	98	
22	Storö 24		Farsta Centrum	2014	6 309	Innan 2007	100	3 384				3 384	58	9	100	
23	Tranbodarne 12	T	Glashuset Slussen, Katarinav. 15	1974/2006	4 487	Innan 2007	100	92	23 200	2 886	36	26 214	754	98	100	
24	Sicklaön 83:22		Sickla Köp- och Affärskvarter	1898/2012	168 913	Innan 2007	100	73 489	56 814	47 470	29 487	207 260	2 254	453	97	
25	Sicklaön 83:32 ³⁾		Uddvägen 1	2014	12 268	Innan 2007	100		9 718		383	10 100	171	25	77	
26	Sicklaön 83:33 ⁵⁾		Sickla Industriväg 4-6	1943/1970	35 156	2014-02	100		3 447		13 268	16 715	97	16	94	
27	Sicklaön 87:1		Alphyddvägen 4	1962	11 006	Innan 2007	100	87			2 476	2 563		3	100	
28	Sicklaön 115:1		Planiavägen 1	1929	2 249	Innan 2007	100		370			370	2		97	
29	Sicklaön 115:4		Sjötorpsvägen 3-14		9 375	2011-06	100			921		921	29	1	100	
30	Sicklaön 117:1		Planiavägen 3	1967	2 823	2010-11	100	2 592	330		435	3 357	11	3	38	
31	Sicklaön 117:2		Sjötorpsvägen 6	1909	1 368	2010-11	100						5			
32	Sicklaön 117:17		Planiavägen 5-7	1978	10 175	Innan 2007	100				1 629	1 629		4	100	
33	Sicklaön 265:5		Atlasvägen 2		2 029	Innan 2007	100									
34	Sicklaön 346:1 ⁵⁾		Uddvägen 7		10 524	Innan 2007	100						45		61	
35	Stora Katrineberg 16	T	Katrinebergsvägen 4-12	1750/1945/1988	24 383	2015-02	100	3 736	36 208	12 400	2 539	54 883	791	84	86	
36	Söderby Huvudgård 2:43 ⁴⁾ Port 73			1974/2013	116 250	Innan 2007	100	33 649	125		2 564	36 338	343	69	100	
37	Västnora 4:26		Västnora		2 084	Innan 2007	100									
38	Ribban 16		Backluravägen		1 308	Innan 2007	100									
Summa Stockholm					626 949			200 358	362 421	38 781	145 823	102 042	849 425	11 109	1 831	93

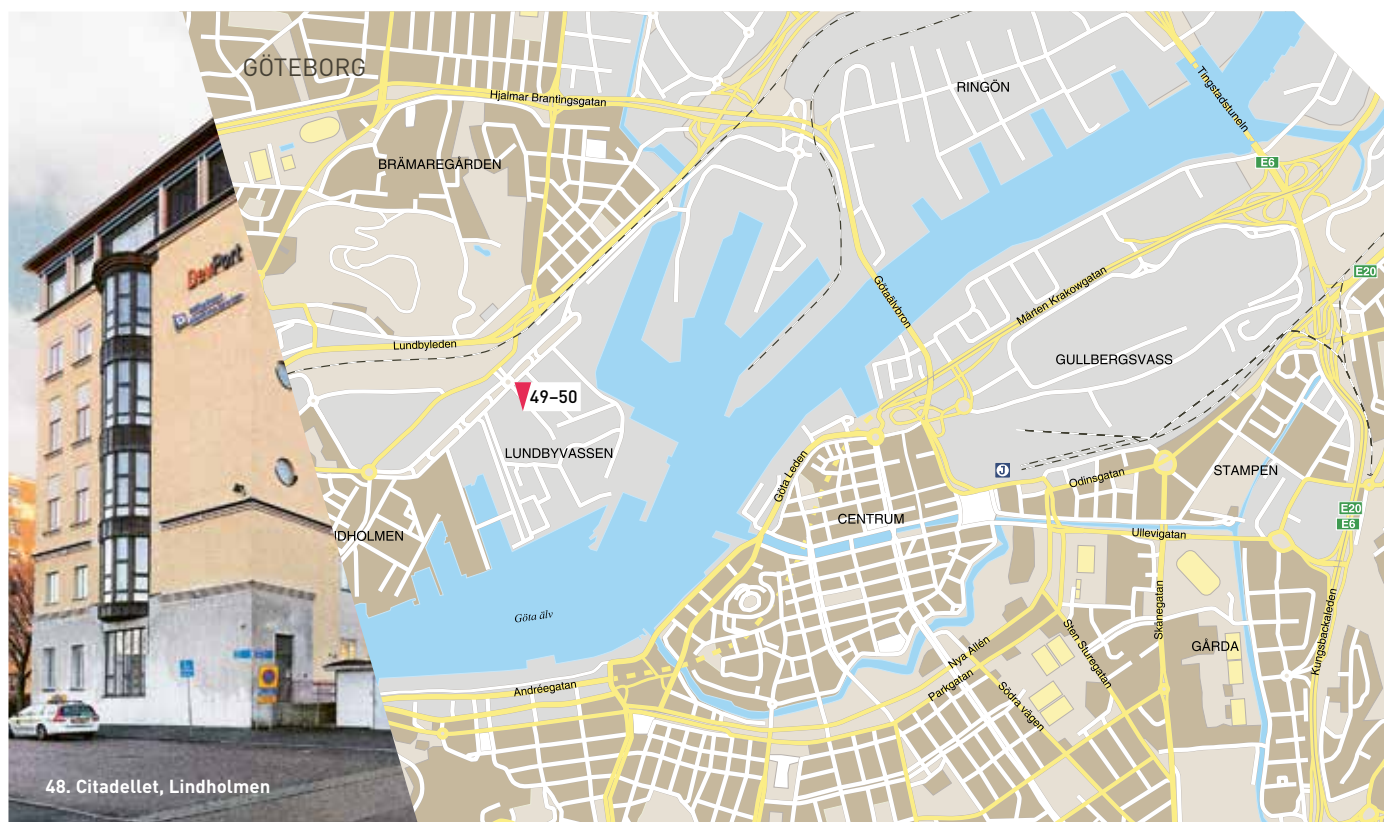
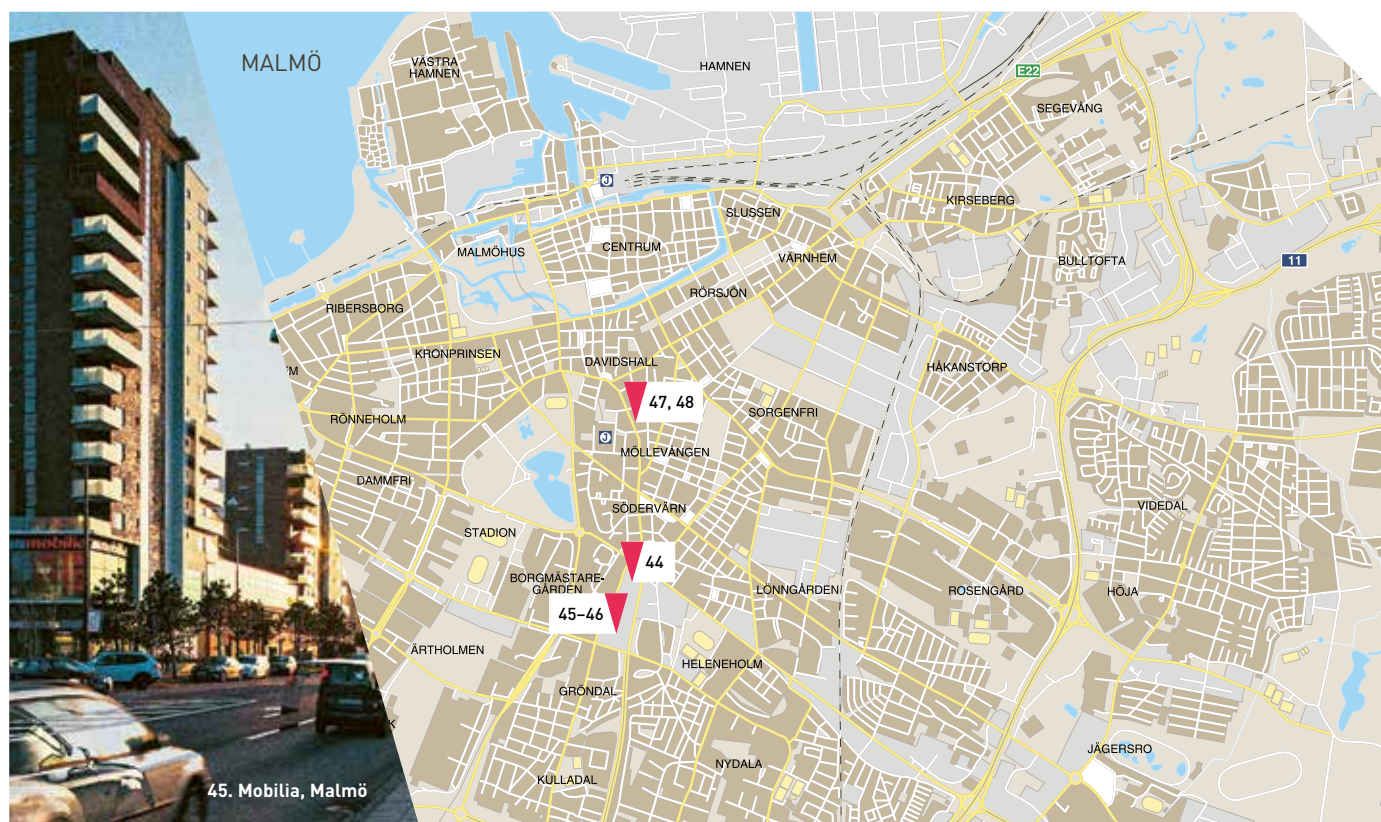
¹⁾ I Övrigt ingår bland annat utbildning, kultur och service.²⁾ Fastigheten är certifierad enligt LEED.³⁾ Hela eller delar av fastigheten är Breeam-certifierad.⁴⁾ Beslut om eventuellt markförvärv fattas under 2017.⁵⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2016-12-31.⁶⁾ Fastigheten är certifierad enligt Breeam In-Use.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress /Beskrivning	Tomträtt	Byggår/ Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm						Summa	Taxeringsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	
						Ägarandel, %	Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ¹⁾					
UPPSALA																
39-40	Brillinge 8:1, 9:1 ²⁾ ³⁾	Gränbystaden	2013	104 704	2011-04	100	19 611					80	19 691	188	30	100
41	Dragarbrunn 19:1	Rådhuset	1645/2012	1 890	Innan 2007	100	2 246	391				341	2 978	56	9	100
42	Dragarbrunn 27:2 ²⁾	Forumgallerian	1902/2005	6 714	Innan 2007	100	9 946	3 996	1 772			596	16 310	399	47	78
43	Gränby 21:4	Gränbystaden galleria	1971/2011	110 000	Innan 2007	100	41 533	491				2 353	44 376	714	166	98
Summa Uppsala				223 308			73 336	4 878	1 772			3 369	83 355	1 357	252	94
MALMÖ																
44	Bohus 7	Mobilia	1966/2010	12 023	2008-02	100	5 781	183	11 248	6 680		35	23 927	233	29	99
45	Bohus 8	Mobilia	1968/2013	76 745	Innan 2007	100	47 932	3 603		37 800	4 713	94 048	951	156	87	
46	Bohus 9	Mobilia	2014	979	Innan 2007	100			4 103			4 103	79	7	100	
47	Dimman 11	Barkgatan 2-8	1940/2014	4 278	2014-04	100		5 065			10 849	15 914		27	99	
48	Malmen 12	Barkgatan 9-13	1971	2 464	2016-05	100		3 490			4 021	7 511		10	100	
Summa Malmö				96 489			53 713	12 341	15 351	44 480	19 618	145 503	1 263	228	91	
GÖTEBORG																
49	Lundbyvassen 4:7	Lindholmsallén 10	1989	6 414	2015-09	100		17 094			230	17 324	207	27	96	
50	Lundbyvassen 4:13	Lindholmsallén 12-20	1957/2007	12 205	2015-09	100	392	14 752		10 050	2 718	27 912	278	36	100	
Summa Göteborg				18 619			392	31 846		10 050	2 948	45 236	485	63	98	
Totalt Sverige				965 365			327 799	411 486	55 903	200 353	127 977	1 123 518	14 213	2 374	93	

¹⁾ I Övrigt ingår bland annat utbildning, kultur och service.²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2016-12-31.³⁾ Hela eller delar av fastigheten är Bream-certifierad.



INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER, FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

FASTIGHETSUTVECKLING är en viktig del för Atrium Ljungbergs värdetillväxt. Vår befintliga projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka elva miljarder kronor. Målet är att investera en miljard kronor per år i egna utvecklingsprojekt, där ny- och tillbyggnadsprojekten ska ge en projektvinst på 20 procent. Därmed skapas en god värdetillväxt i bolaget och även en god tillväxt i bolagets kassaflöden. Projekten bidrar till att nå tillväxtmålet om tio procent driftnettoökning per år.

YTMÄSSIGT OMFATTAS VÅR PROJEKTPORTFÖLJ till hälften av bostäder och till hälften av kontor, handel, utbildning samt hotell. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Sickla och Uppsala står för cirka 70 procent.

I VILKEN TAKT vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplanearbetet. Dessa frågor arbetar våra affärsutvecklare med dagligen, i nära samarbete med interna resurser som projektledare och förvaltare, men framförallt tillsammans med våra kunder och samarbetspartners. Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

VI FÖRVÄRVAR fastigheter för att skapa värdetillväxt eller nå strategiska fördelar. Det kan både handla om förvärv av mark för att få tillgång till byggrätter för framtida utvecklingsprojekt och av förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential.

Läs mer om investeringar och projekt på följande sidor.



PÅGÅENDE PROJEKT

Under 2016 investerade vi totalt drygt en miljard kronor i egna fastigheter, varav drygt 500 miljoner i projektfastigheter. Investeringarna i projektfastigheter avsåg framför allt projekt i Gränbystaden i Uppsala och i Sickla i Nacka. Övriga investeringar avsåg främst större invändiga ombyggnationer i Gränbystaden galleria och Mobilia samt hyresgästpassningar i våra fastigheter i Göteborg, Liljeholmen och Hagastaden.

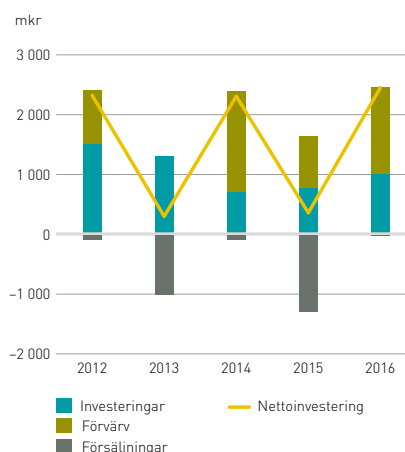
Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projekt uppgick vid årsskiftet till knappt två miljarder kronor. Inga projektfastigheter färdigställdes under året.

Våra pågående projekt finns i Uppsala och i Sickla. I norra Gränbystaden bygger vi för mer handel och invid Gränbystaden galleria uppför vi bostäder med inslag av kontor och andra kommersiella lokaler i bottenvåningarna. I Forumkvarteret i centrala Uppsala pågår ett större omvandlingsarbete som omfattar både handel, kontor och bostäder. I Sickla fortsätter arbetet med att uppföra Sickla Front II som består av två kontorsbyggnader och ett parkeringshus.

Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms uppgå till cirka 1,5 miljarder kronor under 2017.

Läs mer om pågående projekt på sidorna 41, 61 och 63.

Investeringar, förvärv och försäljningar



PÅGÅENDE PROJEKT 2016

Projekt, fastighet	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Total investering, mkr	Varav kvarstår, mkr	Färdigställs	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering	LÄS MER på sidan
Ny- och tillbyggnader													
Sickla Front II, Sicklaön 346:1	Nacka		25 000		14 000	830	570	2018	63	E/T ²⁾		Breeam	41
Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1	Uppsala	31 000				590	190	2014–2018 ³⁾	50	80		Breeam	61
Gränby Entré hus 1, Gränby 21:4	Uppsala	2 700		3 100		220	150	2017	16	62 ⁴⁾		Miljöbyggnad	61
Gränby Entré hus 2, Gränby 21:4	Uppsala	900	1 300	3 300		220	210	2018	14	16 ⁵⁾		Miljöbyggnad	61
Gränby Entré hus 3, Gränby 21:4	Uppsala	1 100	1 300	3 400		240	230	2019	15	0		Miljöbyggnad	61
Gränbystaden, södra garaget, Gränby 21:4	Uppsala				11 000	180	130	2017	61			Breeam In-Use ⁷⁾	61
Ombyggnader													
Forumkvarteret ⁸⁾	Uppsala	8 100	2 600	1 400		260	210	2018	558	37	36 ⁹⁾	Breeam In-Use ⁷⁾	63
Summa pågående projekt		43 800	30 200	11 200	25 000	2 540	1 690		1 522	195			
Övriga projektfastigheter									324				
Summa projektfastigheter									1 846				

¹⁾ Exklusive tillägg och eventuellt omsättningsutfall.

²⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte uthyrningsgrad som delbelopp.

³⁾ Omfattar totalt ca 45 000 kvm BTA. Investeringsbeslut och färdigställande sker etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

⁴⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 99%. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁵⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 31%. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁶⁾ Garaget kommer att nyttjas till avgiftsfri besöksparkering.

⁷⁾ Hela fastigheten kommer att certifieras enligt Breeam In-Use.

⁸⁾ Investeringen är delvis villkorad av att uthyrning sker.

⁹⁾ Hyreskontrakt uppsagda för villkorsändring inkluderar ej i uthyrningsgrad.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Vi förvärfvar fastigheter för att skapa värdetillväxt eller nå strategiska fördelar. Det kan både handla om förvärv av mark för att få tillgång till byggrätter för framtida utvecklingsprojekt och av förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential. Samtliga förvärv gör vi med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Under året har vi förvärvat fastigheter till ett bokfört värde om cirka 1,5 miljarder kronor. Förvärven avser kontors- och vårdfastigheten Malmen 12 i Malmö, kontorsfastigheten Borgarfjord 3 i Kista och kontorsfastigheten Eken 6 i Sundbyberg. En mindre fastighet i Sollentuna har sålts under året.

Vi ingick dessutom avtal om att förvärva fastigheten Fatburen 2 i Söderhallarna vid Medborgarplatsen i Stockholm, en fastighet som inrymmer saluhall, butiker och kontor. Förvärvet är villkorat av beslut i kommunfullmäktige i Stockholms stad första kvartalet 2017.

MÖJLIGA PROJEKT

Det pågår flera detaljplaneprocesser för områden i vårt bestånd som vi bedömer kommer vinna laga kraft under 2017.

Det innebär att vi kommer kunna starta flera nya projekt under 2017–2018, främst i Gränbystaden och i Sickla men även i Hagastaden, Mobilia, Malmö och i Barkarbystaden i Järfälla. Under 2017 räknar vi med att starta projekt med en total investeringsvolym om cirka två miljarder kronor.

Läs mer om möjliga projekt på sidorna 42–67.

Förvärv 2016

Fastighetsbeteckning	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm ¹⁾	Tillträde
Borgarfjord 3	Stockholm	13 550	2016-04-20
Malmen 12	Malmö	7 511	2016-05-02
Eken 6	Sundbyberg	47 110	2016-09-15

¹⁾ Inkl. garageyta.

Försäljningar 2016

Fastighetsbeteckning	Kommun	Avgående uthyrbar area, kvm	Frånträde
Resan 1	Sollentuna	1 160	2016-07-04

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projekttyta, kvm BTA		Inv, mkr ²⁾	LÄS MER på sidan
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs		
Barkarby ³⁾	Järfälla	Utbildning		26 000		56–57
Barkarby ³⁾	Järfälla	Bostäder		11 000		56–57
Barkarby ³⁾	Järfälla	Kontor		13 000		56–57
Farsta Centrum	Stockholm	Handel	5 000			44–45
Forumgallerian	Uppsala	Bostäder		3 000		62
Gränbystaden	Uppsala	Handel	10 000	27 000		60
Gränbystaden	Uppsala	Bostäder	34 000			61
Hagastaden ⁴⁾	Stockholm	Handel	1 000			46
Hagastaden ⁵⁾	Stockholm	Kontor	32 000			46
Mobilia	Malmö	Handel	11 000			64
Mobilia	Malmö	Bostäder	5 500			64
Norra Gränbystaden	Uppsala	Handel	5 000			61
Port 73	Haninge	Handel	8 000			54
Sickla	Nacka	Kontor	22 000	11 000		41
Sickla	Nacka	Handel	3 000	3 000		40
Sickla	Nacka	Bostäder		161 000		42
Sickla	Nacka	Hotell	12 000			42
Sickla	Nacka	Utbildning		9 000		42
Södermalm ⁶⁾	Stockholm	Kontor	17 000			50
Summa			165 500	264 000	11 000	

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

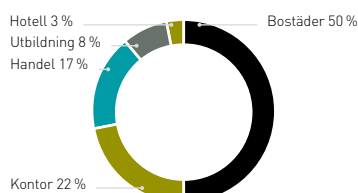
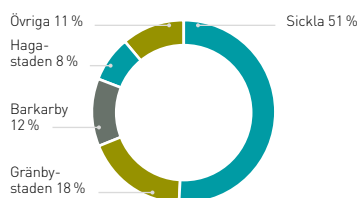
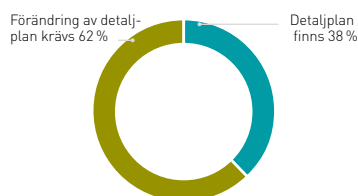
²⁾ Investeringsvolymen inkluderar eventuella markförvärv.

³⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA i Barkarbystaden.

⁴⁾ Avser en markanvisning med option att upplåta mark med en byggrätt om knappt 1 000 kvm BTA invid Norra Stationsgatan.

⁵⁾ Avser en markanvisning med option att upplåta mark med en byggrätt om cirka 32 000 kvm BTA invid Solnavägen (del av fastigheten Vasastaden 1:45).

⁶⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 16 000–18 000 kvm BTA på Stadsgårdsleden framför Glashuset.

Möjliga projekt efter lokaltyp**Möjliga projekt efter område****Möjliga projekt efter detaljplan**

GRÄNBYSTADEN, UPPSALA

Under 2017 beräknas projekt med en total investeringsvolym om cirka två miljarder kronor starta. Utöver det finns möjligheter att investera ytterligare nio miljarder inom befintlig mark och markanvisningar.



SICKLA FRONT II, SICKLA



BAS BARKARBY, JÄRFÄLLA



VÅRA
OMRÅDEN

STOCKHOLM

77%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER STOCKHOLM

Läs mer om våra områden och
fastigheter i Stockholm på www.al.se

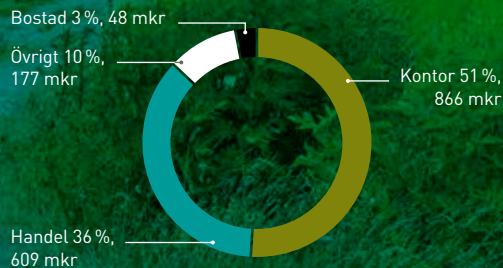


SVERIGES TILLVÄXT- MOTOR SOM UTVECKLAS OCH FÖRÄNDRAS

Stockholm är kontrasternas stad, urban och natur-
nära på samma gång. Mångfald och nytänkande
uppmuntras och här skapas innovationer som
sprider sig världen över. Staden befinner sig i en
intensiv utvecklingsfas och förbereder sig för att
göra plats för mer än en miljon invånare. För att
möta tillväxten pågår och planeras hundratals stora
och små byggprojekt med 140 000 nya bostäder de
närmaste 15 åren.

Vi är en del av Stockholms utveckling och finns
på flera starka delmarknader i regionen.

LOKALTYPEN I STOCKHOLM KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



FAKTA

Stockholm är Sveriges största stad
med 900 000 invånare.

År 2020 beräknas Stockholms stad ha en miljon
invånare och länet 2,5 miljoner invånare.

SICKLA

NY STADSDEL SEDAN 1898

21%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER SICKLA



Sickla är sedan flera år en dynamisk stadsdel som växer snabbt. Kombinationen av handelsplats, arbetsplatser och verksamheter för kultur, service och lärande gör dagens Sickla till en komplett stadsmiljö. Områdets industrihistoria är tydlig och skapar en unik atmosfär där gammalt möter nytt.

OLIKA VERKSAMHETER VÄGG I VÄGG

Köpkvarteret i Sickla är en av Stockholms största handelsplatser med cirka 160 butiker, restauranger, kaféer och serviceverksamheter. Runt årsskiftet öppnade Paradiset, Skandiniavens största butikskedja för ekologiska och naturliga produkter, en stor fullsortimentsbutik i Sickla.

De många ateljébutikerna och kulturhuset Dieselverkstaden speglar tydligt Sicklas själ. Dieselverkstaden innehåller museum, bibliotek, teater, biograf och annan kulturverksamhet. Mitt i området finns också flera skolor.

Cirka 5 000 människor arbetar i Sickla och bland de många företagen märks bland annat Atlas Copcos och Intrum Justitias huvudkontor samt Stora Enso's division Biomaterials. Dessutom kommer Domstolsverket att bli en av hyresgästerna i en av våra kontorsfastigheter som är under uppbyggnad.

På Nobelberget i Sickla använder vi temporärt tomma industrilokaler för kultur- och konsertverksamhet, en framgångsrik kultursatsning som vi vill ska leva vidare på andra ställen i Sickla när vi på sikt börjar utveckla Nobelberget för bland annat bostäder.

SICKLA VÄXER VIDARE

Här planerar Nacka kommun för 14 000 nya bostäder och med förlängd tvärbana och ny tunnelbanesträcka kommer Sickla stärka sin roll som betydande länk mellan Södermalm och Nacka och bidra till att utveckla västra Sicklaön till en mer sammanhängande och tät stadsdel. Tvärbanans förlängning sätts i trafik vid halvårsskiftet 2017 och den nya tunnelbanan, en del av Stockholms stora tunnelbanesatsning, beräknas vara igång år 2025. Av- och påstigningen för Tvärbanan kommer att ligga vid Sickla station intill vårt köpkvarter och en tunnelbaneuppgång planeras på samma plats.

Vi fortsätter vårt långsiktiga arbete med att förädla och skapa nya attraktiva stadskvarter och platser i Sickla, där människor vill vara, idag och i morgon. Med respekt för platsens själ tar vi med det industrihistoriska arvet in i framtiden.

Nyckeltal Sickla Handel

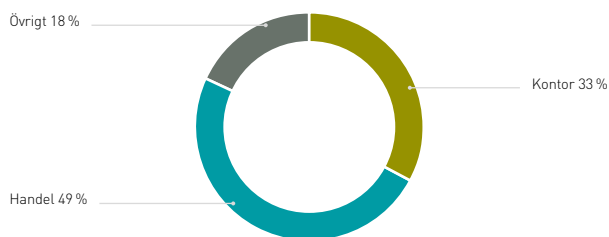
Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta, kvm	90 700
Butiker och service, st	160
Butikernas omsättning, mkr	3 200
Besökare, st	13 500 000
P-platser, st	2 600
Cykelparkering, st	400
Hyresvärde, mkr	273

Nyckeltal Sickla Kontor

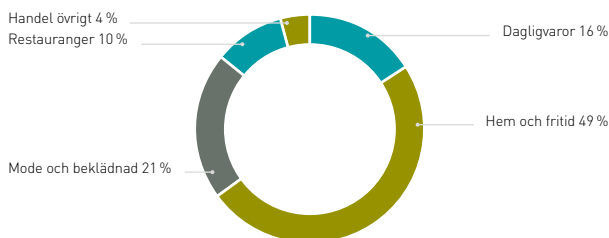
Uthyrbar kontorsyta, kvm	103 800
Hyresvärde inklusive garage, mkr	232



Lokaltyper i Sickla, kontrakterad årshyra



Branschfördelning Sickla, kontrakterad årshyra



PÅGÅENDE PROJEKT

SICKLA FRONT II – FÖR STORA OCH SMÅ KONTOR

På Uddvägen i Sickla pågår uppförandet av ett attraktivt och stadsmässigt kvarter som länkar samman Hammarby Sjöstad med Sicklaområdet och ger Sickla en ny entré. Kvarteret kommer bestå av två kontorshus för stora och små kontorsverksamheter samt ett parkeringsgarage. På bottenplan planeras för publika verksamheter såsom gym och dag- och kvällsöppen restaurang.

Förlängningen av Tvärbanan kommer att passera förbi vårt nya kvarter på väg mot närbelägna Sickla station.

Projektet Sickla Front II omfattar totalt närmare 25 000 kvm uthyrbar kontorsarea och 14 000 kvm BTA parkeringsarea. Domstolsverket, som blir en betydande hyresgäst i ett av de nya husen, beräknas flytta in under andra kvartalet 2018.

MÖJLIGA PROJEKT

*Tvärbanan går till Sickla
hösten 2017.*


TAPETFABRIKEN FÅR NYTT LIV

I en äldre kontorsfastighet, mitt i hjärtat av Sickla och i direkt anslutning till butiker, kontor, restauranger och service planerar vi för en om- och tillbyggnad om 12 000 kvadratmeter BTA hotell och kontor samt garage. I visionen att fortsätta utveckla Sickla till en ännu mer levande stadsdel är vår hotellsatsning en viktig del.

Byggnaden uppfördes 1906 ursprungligen åt den prisbelönta tapettillverkaren Kåbergs tapetfabrik och vår ambition är att bygga vidare på Sicklas industriarv genom att behålla tegelfasaden och skapa en helt ny insida samt en tillbyggnad på tre våningar i glas och stål. Tillbyggnaden beräknas kunna starta i mitten av 2017. Projektet ryms inom gällande detaljplan.

SICKLA 1898

Genom en om- och tillbyggnad vid Järnväggsgatan i Sickla har vi möjlighet att tillskapa ytterligare 14 500 kvadratmeter BTA för handel- och värdverksamhet inom gällande detaljplan. Projektet, som vi kallar Sickla 1898, avser de karaktäristiska gamla tegelhusen som uppfördes just 1898. Byggstart är beräknad till slutet av 2017.

SICKLA GALLERIA

I Sickla galleria planerar vi för en om- och tillbyggnad för cirka 3 000 kvadratmeter BTA handelsyta samt två våningsplan för parkeringshus med cirka 220 parkeringsplatser. En ny detaljplan beräknas vinna laga kraft under 2017.

SVINDERSVIKSSKOLAN VÄXER

Nacka kommuns starka tillväxt innebär ett ökat behov av samhällsservice. Grundskolan Svindersviksskolan i Sickla som rymmer förskoleklass till årskurs 9, planeras byggas ut och här har vi möjlighet att genomföra en om- och tillbyggnad från nuvarande 3 000 till cirka 9 000 kvadratmeter BTA. Detaljplanearbete pågår.

SICKLA STATION - FÖRSTA MÖTET MED SICKLA

Som en del av nya Tvärbanans detaljplan har Atrium Ljungberg en byggrätt vid Sickla station, vid den tänkta av- och påstigningen för Tvärbanan där också den utbyggda tunnelbanan får en station. Här är våra planer att skapa en profilbyggnad på cirka 7 500 kvadratmeter BTA som blir tvärbaneresenärens första möte med Sickla. Stationsbyggnaden kommer att innehålla kontor, handel och service. Detaljplanearbete pågår och beräknad byggstart är 2019.

BOSTÄDER VIKTIG PUSSELBIT

I enlighet med Nacka kommuns bostadsvision och översiktsplan pågår ett detaljplanearbete för bostäder på Nobelberget, i Kyrkviken och på Gillevägen i Sickla.

På Nobelberget finns idag flera kontorsbyggnader som delvis är uthyrda. Vi planerar att utveckla Nobelberget till en attraktiv och tät stadsmiljö med cirka 500 bostäder samt kontorslokaler. Genom detta kopplas stadsdelarna Hammarby Sjöstad och Sickla samman på ett naturligt sätt. Just nu utnyttjar vi de lediga kontorsytorna till kultur- och konsertverksamhet. Vår ambition är att kultur- och konsertverksamheten ska leva vidare på andra ställen i Sickla när det blir dags för byggstart. Vi räknar med färdig detaljplan för Nobelberget vid årsskiftet 2017/2018.

Kyrkviken ligger i den östra delen av Sickla i direkt anslutning till strandpromenad, kollektivtrafik och ett brett utbud från köpvarteret. Här vill vi skapa 700 attraktiva bostäder och komplettera med service i en trivsamt kvartersmiljö.

Vid Gillevägen några hundra meter från köpvarteret i Sickla har vi planer för att bygga ett sextotal nya bostadsrätter. Detaljplanearbete för Kyrkviken och Gillevägen pågår.

221 000

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA I SICKLA

Geografiskt läge

Sickla i sydöstra Storstockholm ligger där Stockholm möter Nacka. I närhet ligger Hammarby Sjöstad och Södermalm och i direkt anslutning går Södra länken och Värmdöleden, huvudleden till Nacka och Värmdö. Restid från Slussen är cirka sju minuter.

Befolkning Nacka kommun:

99 000 invånare. Fram till år 2020 beräknas befolkningen öka till 108 000 invånare, en ökningstakt om 2,0 procent per år.



NÄR OLIKA VÄRLDAR MÖTS

Nobelberget är ett exempel på hur vi jobbar med innovativ stadsutveckling. Här har vi tillsammans med passionerade människor inom klubb, musik, scenkonst, tech, start-up och deltagarkultur förvandlat AkzoNobels gamla lokaler till en kreativ och attraktiv miljö att verka i och att besöka, en spännande plats för kreativitet, företagande och innovation.

Det är blandningen som är hemligheten och det vi lär oss av Nobelberget är att där människor och världar möts, kan något helt nytt uppstå.

♦ Då, nu och framåt.

FARSTA

FOKUSOMRÅDE I STOCKHOLMS
ÖVERSIKTSPLAN

12%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER FARSTA



I Farsta skapades ett av de första ABC-samhällena för över femtio år sen, en plats där arbete, bostäder och centrum samlades på ett och samma ställe. Ett nytt sätt att tänka då, betydligt vanligare nu. Farsta Centrum är fortfarande ett av Stockholms största stadsdelscentrum och en viktig mötesplats. Idag finns här en av Stockholms mest besökta handelsplatser med ett 150-tal butiker, restauranger och service, tillsammans med kulturverksamheter, utbildningsföretag och cirka 2 500 kontorsarbetsplatser.

Vi har månat om att bevara platsens 60-talskaraktär, där K-märkta individuellt utformade byggnader skapar en unik atmosfär. Farsta Centrums livliga torghandel förenar området och skapar en trivsamt stadskänsla.

NY MATDESTINATION OCH ARBETSPLATS FÖR MÅNGA

Vi har kontinuerligt förnyat Farsta Centrum och har det senaste året framför allt vässat utbudet av restauranger och mat- och delikatessbutiker. Det nedre butikspanet i centrumet består nu av en torgmiljö med flera olika restaurang- och matkoncept. I centrumet finns också ett starkt utbud av livsmedelsbutiker som Ica Kvantum, Coop, Lidl och Hemköp.

Vi äger också kontorsfastigheter om närmare 40 000 kvadratmeter i Farsta. Här har Stockholms stad en av sina största arbetsplatser med Farsta Stadsdelsnämnd, Jobbtorget och Social- och äldreförvaltningen.

FOKUSOMRÅDE I STOCKHOLMS ÖVERSIKTSPLAN

Stockholms stad har stora planer för hela Farstas utveckling med fler bostäder och arbetsplatser samt ett utökat utbud av handel, kultur, idrott och service. I Stockholms nya översiktsplan har centrala Farsta identifierats som ett fokusområde där det finns goda möjligheter för denna typ av utveckling.

Nyckeltal Farsta Centrum Handel

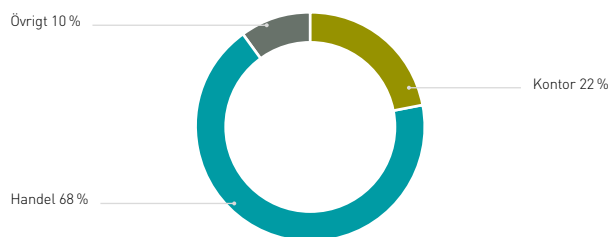
Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta, kvm	60 200
Butiker och service, st	150
Butikernas omsättning, mkr	2 500
Besökare, st	18 000 000
P-platser, st	1 700
Cykelparkering, st	160
Hyresvärde, mkr	205

Nyckeltal Farsta Centrum Kontor

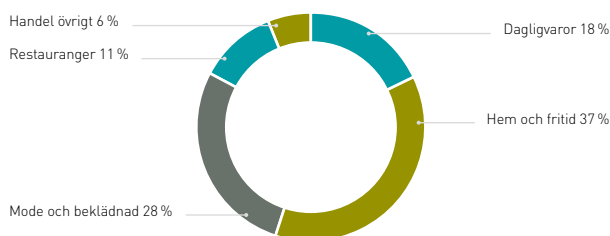
Uthyrbar kontorsyta, kvm	39 400
Hyresvärde inklusive garage, mkr	76



Lokaltyper i Farsta, kontrakterad årshyra



Branschfördelning Farsta, kontrakterad årshyra



MÖJLIGT PROJEKT

FRÅN FÖRORTSCENTRUM TILL PROMENADSTAD

Som stor fastighetsägare i Farsta har vi del i visions- och utvecklingsarbetet som bedrivs inom ramen för ”Tyngdpunkt Farsta”, ett samarbete mellan staden och näringslivet för att skapa gemensamma förutsättningar för att centrala Farsta ska bli en attraktiv tyngdpunkt i söderort år 2030.

Vår och Stockholms stads gemensamma ambition är att stegvis omvandla centrumområdet till en promenadstad med en attraktiv stadskärna med en blandning av funktioner och verksamheter. Vi har identifierat ett långsiktigt behov av att till skapa ytterligare upp till 20 000 kvadratmeter yta för handel, cirka 10 000 kvadratmeter arbetsplatser och samhällsservice samt 5 000 kvadratmeter utbildning och kultur. Dessutom kan det finnas utrymme för upp till 1 000–1 500 bostäder. För genomförande krävs markförvärv.

Det programförslag som ställdes ut på samråd under 2015 har slutförts och arbetet med att ta fram detaljplaner har påbörjats. Ambitionen är sedan att identifiera lämpliga projekt som i etapper tar Farsta Centrum till en promenadstad år 2030.

5 000

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA I FARSTA

Geografiskt läge

Farsta Centrum i stadsdelen Farsta är en knutpunkt i söderort, Stockholm.

Farsta är omgivet av Tyresö mot öster, Haninge mot söder och Huddinge mot väster. Restiden till Stockholm city är 20 minuter med kollektivtrafik.

HAGASTADEN

VETENSKAPSSTAD
I VÄRLDSKLASS

10%

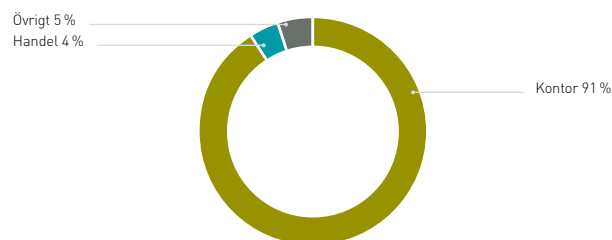
AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER HAGASTADEN



Området i och omkring Hagastaden är ett av Stockholms största stadsbyggnadsprojekt genom tiderna. Fram till 2025 växer en ny stadsdel fram som bygger samman Stockholm och Solna till ett av världens främsta kluster för life science. I området, som börjar vid Karolinska sjukhuset och sträcker sig till Norrtull, kommer företagande, forskning och entreprenörskap blandas med bostäder, mötesplatser, restauranger och service.

Här möter gamla fastigheter den nya Hagastaden i en dynamisk miljö med ett allt större utbud av restauranger och närservice i takt med att det nya området växer fram.

Lokaliteter i Hagastaden, kontrakterad årshyra



FASTIGHETSÄGARE I ÖVER TVÅ DECENNIER

Atrium Ljungberg har funnits i Hagastaden i över två decennier och är en av de största fastighetsägarna i området. Här äger och förvaltar vi karaktäristiska industrifastigheter från 1930-talet som tidigare Apotekarnes Mineralvattenfabrik, Glashuset och PV-palatset. Alla fastigheter är om- och tillbyggda till moderna kontor med bevarad industrikaraktär och effektiva ytor.

Några av våra hyresgäster i Hagastaden idag är Stockholms läns landsting, Vironova, MSD, Reumatikerförbundet och Nordic Morning.

Idag är Hagastaden en stor byggarbetsplats, men imorgon kan det vara på just den här platsen – där förutsättningar för oväntade möten, samarbeten och nya upptäckter nu skapas – som grunden till framtida Nobelpris läggs.

Atrium Ljungberg har två markanvisningar i Hagastaden. Genom dessa har vi möjlighet att bidra till framtidsvisionen om Hagastaden.

Nyckeltal Hagastaden

Uthyrbar yta, kvm	76 500
Hyresvärde inklusive garage, mkr	232



MÖJLIGA PROJEKT

LIFE CITY – HJÄRTAT I STOCKHOLMS NYA KLUSTER

Mitt i Hagastaden, i ett av Sveriges mest kommunikativa lägen på Essingeleden invid Nya Karolinska Solna (NKS), har vi en markanvisning med en byggrätt om 32 000 kvadratmeter BTA. Här, ovanpå E4:an, planerar vi att bygga Life City, ett helt kvarter för näringsliv, akademi och samhälle och en mötesplats för människor, upptäckter och idéer. Byggstart beräknas ske i slutet av 2017.

MARKANVISNING I STRATEGISKT LÄGE

På Norra Stationsgatan i Hagastaden har vi en markanvisning om knappt 1 000 kvadratmeter BTA. Visionen är här att skapa en inbjudande mötesplats för företag och organisationer inom life science. Byggnaden och innehållet ska också erbjuda ett mervärde för människor som bor i och besöker området.

Läs gärna mer om Life City
på www.al.se

33 000

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA I HAGASTADEN

Geografiskt läge

Hagastaden ligger mitt emellan Vasastaden i Stockholm och Karolinska sjukhuset i Solna. Stadsdelen kommer att länka samman Stockholm med Solna genom det nya regionsjukhuset Nya Karolinska Solna (NKS).

KISTA

KLUSTER FÖR VÄRLDSLEDANDE
TEKNIKUTVECKLING

10%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER KISTA



Kista har på 30 år gått från att vara ett industriområde till en plats för världsledande forskning och teknikutveckling. Få platser i världen kan visa samma höga koncentration av expertis, innovation och affärsmöjligheter inom Informations- och kommunikationsteknik (ICT). Bland dryga tusentalet ICT-företag i området återfinns till exempel Ericsson, IBM, Fujitsu, Samsung och Nokia som alla har sina huvudkontor eller Sverigekontor här. Kista har en stark position genom ett betydande näringsliv och ett attraktivt geografiskt läge nära Stockholm city, Arlanda och Uppsala.

MITT I EN STOR OMDANING

De senaste åren har det skett miljardinvesteringar i Kista med nya kommersiella ytor, hotell och mässhall. Infrastrukturen har förstärkts främst genom nya väganslutningar. Samtidigt är Kista mitt i en stor omdaning. Stadsmiljön får allt mer urbana kvaliteter och inom några år kommer tusentals bostäder byggas och Tvärbanan förlängas förbi Kista. Den så kallade Kistagrenen av Tvärbanan kommer möjliggöra anslutning mellan Kista och pendeltåg i Helenelund och Bromma flygplats och beräknas bli klar 2023. En av hållplatserna längs den åtta kilometer långa linjen kommer att byggas vid våra fastigheter i Ärvinge, en annan vid Kista centrum.

KISTA FRONT

Atrium Ljungberg har ett långt förflutet i Kista. I stadsdelen Ärvinge skapade vi redan på 1990-talet en trädgårdsstad där blandade former av boende integrerades med kontor, restauranger och närservice.

I Kista Front, våra kontorslokaler i Ärvinge, erbjuder vi kontorslösningar som snabbt kan förändras i takt med företagens skiftande behov och utveckling. I entrén och dess ljusgård ryms en mängd affärsstödjande funktioner som incheckningsdisk/reception, yta för event/mässor, café/bistro, samt

en mötes- och konferensanläggning. I lokalerna finns möjlighet att dela på service, reception och eventytor med andra hyresgäster. Konceptet är skapat för att öka möjligheten för företag att verka och nätverka i ett naturligt sammanhang med andra utvecklingsorienterade verksamheter. Några av våra hyresgäster i Kista Front är Atea, Arrow Electronics samt de svenska huvudkontoren för Kone och Konica Minolta Business Sweden.

NOD – BIDRAG TILL VETENSKAPSTADEN

2014 färdigställde vi vårt bidrag till vetenskapsstaden i en helt ny del av Kista: Kvarteret Nod. Nod är en dynamisk smältdegel för ICT, innovation, lärande och kreativitet där människor och företag med olika kompetenser möts och växer tillsammans. Här har vi skapat naturliga mötesplatser och flexibla kontorslösningar som hotspot och shared space, där hyresgäster får tillgång till speciallokaler. Här finns flera mötesrum, ett öppet atrium för stora event och digitala skärmar för konst och kommunikation. Varje dag sker gränsöverskridande möten mellan små och medelstora ICT-företag, universitet, skolor och start-ups.

Den största hyresgästen i Nod är Institutionen för data- och systemvetenskap vid Stockholms universitet med närmare 7 000 studenter samt hundratals medarbetare och forskarstudenter. Andra hyresgäster är Fujitsu Sveriges huvudkontor, SenseGraphics, Esri Sverige, Cornerstone och Kista Science City.

IBM FLYTTAR TILL KISTA+

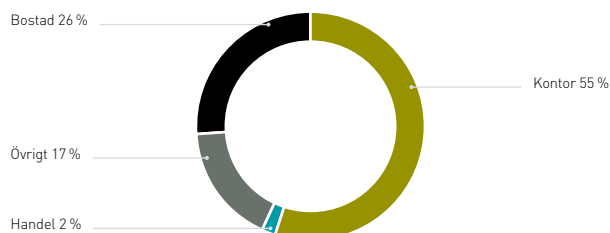
Sedan sommaren 2016 äger vi även Borgarfjord 3, en modern kontorsfastighet i nordöstra Kista, strategiskt belägen längs med Kistagången och Torshamnsgatan med gångavstånd till Kista Galleria/Kistas tunnelbana och Helenelunds pendeltågsstation. Fastigheten, som tidigare varit fullt uthyrd till



Ericsson, är ett bra komplement till vårt övriga bestånd i Kista. Det är en flexibel byggnad med stor potential att utvecklas till ett tydligt koncept som rymmer flera företag inom ICT-branschen.

I slutet av 2016 tecknade vi avtal med IBM Svenska AB om att hyra cirka 6 500 kvadratmeter för att förlägga sitt huvudkontor här. Vi kommer nu att utveckla och omprofilera huset till ett koncept som vi valt att kalla Kista+. Konceptet innebär ett förändrat yttre, modern digital kommunikation och utveckling av gemensamma funktioner, bland annat i bottenvåningen och i gatumiljön. Utvecklingsplanerna spelade en stor roll i IBM:s beslut att flytta sin verksamhet hit.

Lokaltyp i Kista, kontrakterad årshyra



Nyckeltal Kista

Uthyrbar yta inklusive bostäder, kvm	121 000
Hyresvärde inklusive garage, mkr	228

Geografiskt läge

Kista ligger i norra Stockholm. Kommunikationsmöjligheterna till Stockholm city, kranskommuner och Arlanda flygplats är mycket goda via närliggande motorvägarna E4 och E18, tunnelbana, bussar och pendeltåg. Med den nya Tvärbanan som beräknas stå klar 2023 skapas även goda kommunikationer till Bromma flygplats och vidare mot Alvik.

SÖDERMALM

STADSDLEN MED SJÄL
OCH HJÄRTA

7%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER SÖDERMALM



Södermalm är kanske den del av Stockholm som har mest liv och charm. Den gamla arbetarstadsdelen är idag moderniserad, men mycket själ och hjärta finns kvar i kulturen på söder som manifesteras i historiska byggnader, mängder av restauranger och trendiga butiker. Stadsdelen är mycket attraktiv för såväl boende som för kontorsetablering, framför allt kreativa näringar och offentliga verksamheter.

NYA SLUSSEN

Stockholms stora byggprojekt Nya Slussen pågår för fullt och kommer att fortsätta påverka området under de närmaste åren. Stockholms stads vision för projektet är att omvandla Slussen till en attraktiv mötesplats med nya torg, kajer och områdets första park. Kollektivtrafiken, gående och cyklister kommer att få mer plats, samtidigt som ytorna för biltrafik minskar och anpassas för att rymma dagens trafikflöden.

En omarbetad detaljplan för nytt bussgarage och buss-terminal i det så kallade Katarinaberget beräknas kunna antas 2018 och stå klart 2023. Därefter kan Stockholms stad påbörja arbetet med att däckta över Stadsgårdsleden där vi har vår byggrätt. Hela projektet Nya Slussen beräknas vara klart 2025.

KONTORSFASTIGHETER I BÄSTA LÄGE

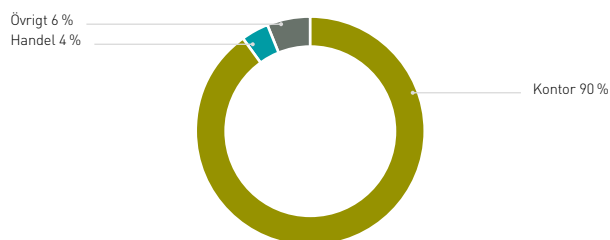
Våra kontorsfastigheter ligger i topplägen på Södermalm; vid Slussen och på Medborgarplatsen. Vid Slussen äger vi Glas-huset, en av Stockholms mest kända byggnader, beläget vid Stockholms inlopp med hyresgäster som Telenor, Tengbom, Proventus, Wingårdhs arkitekter och TT.

På Medborgarplatsen äger vi sedan länge den ena av Söderhallarnas två fastigheter. I november 2016 tecknade vi avtal med Stockholms stad om att förvärva även den andra fastigheten. Därmed får vi rådighet över hela Söderhallarna.

Vi vill göra Söderhallarna till stockholmarnas självklara mötesplats för mat, kultur och kreativitet på Södermalm. Genom att öka tillgängligheten, bland annat genom att öppna upp fasaden mot torget, vill vi också bidra till ökat folkliv och ökad trygghet runt Medborgarplatsen.



Lokaltyper på Södermalm, kontrakterad årshyra



Nyckeltal Södermalm

Uthyrbar yta, kvm	45 800
Hyresvärde inklusive garage, mkr	168

MÖJLIGT PROJEKT

MARKANVISNING VID SLUSSEN

Atrium Ljungberg har en markanvisning för en byggrätt på Stadsgårdsleden framför Glashuset. Byggrätten är på cirka 17 000 kvadratmeter BTA för kontor, handel och service. Byggstart är beroende av tidplanen för den övergripande omvandlingen av Slussen. Om en överenskommelse om förvärv och exploatering nås kan byggstart ske i den senare delen av Slussens omdaningsprocess, vilket i nuläget bedöms vara tidigast 2025.

17 000

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA PÅ SÖDERMALM

Geografiskt läge

Stadsdelen Södermalm i Stockholms innerstad avgränsas av Slussen i norr och av Skanstull i söder.

LILJEHOLMEN

STARKT LÅGE MED KOPPLING
TILL SÖDERMALM

3%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER LILJEHOLMEN



Liljeholmen har sedan 1700-talet varit en betydande plats för Stockholms industrier. I takt med att innerstaden har vuxit har Liljeholmen utvecklats till en allt mer levande stadsdel med boende, nöjen och kontorskluster med marknadsledande företag.

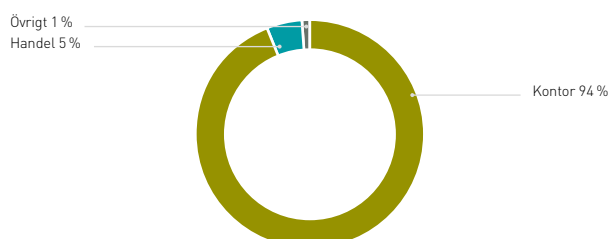
FASTIGHET MED STARKA VARUMÄRKEN

I Liljeholmen äger vi kontorsfastigheten Stora Katrineberg 16, strategiskt belägen vid Liljeholmshamnen vid Marieviks kontorsområde och Liljeholmens galleria med båtlinje till Gröndal direkt vid kajen. Här sitter företag som Roche, Boehringer Ingelheim, VIA Egencia och Stockholms läns landsting.

Under 2016 tecknade vi ett sjuårigt avtal med Bankgirot som under våren 2017, efter närmare 30 år i Globenområdet, flyttar hela sin verksamhet till Liljeholmen. Därmed utökas området med ytterligare ett företag med ett starkt varumärke. Bankgirots lokaler genomgår en större ombyggnad och hela fastigheten uppgaderas innan inflyttning.

Under 2016 tecknades även avtal med Boulebar om att etablera en 1 300 kvadratmeter stor medelhavspark med boulebanor, barer och restaurang med terrass i en av våra lokaler i Liljeholmen – deras största satsning någonsin. Boulebar öppnar i september 2017.

Lokaliteter i Liljeholmen, kontrakterad årshyra



Nyckeltal Liljeholmen

Uthyrbar yta, kvm	42 500
Hyresvärde inklusive garage, mkr	84

Geografiskt läge

Liljeholmen är en stadsdel i Söderort inom Stockholms kommun. Liljeholmen gränsar till stadsdelarna Årsta, Midsommarkransen, Aspudden, Gröndal och Södermalm.

SUNDBYBERG

VÄXANDE SUPERKOMMUN
POSITIONERAD FÖR FRAMTIDEN

3%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER SUNDBYBERG

Sundbyberg nordväst om Stockholm är utnämnd till en av Sveriges tre så kallade superkommuner 2016 och ses som en kommunförebild, väl positionerad för framtiden och det nya kunskapssamhället. Beläget endast fem minuter från Bromma flygplats med goda kollektiva kommunikationer, grönområden och ett rikt service-, restaurang- och kulturliv är Sundbyberg en attraktiv plats för både företag och boende i området.

De närmaste åren kommer Sundbyberg att genomgå en omfattande utveckling. Spårområdet som idag delar centrum i två delar kommer överdäckas och ge plats för parker, bostäder och kontor. Projektet planeras starta 2019 och vara slutfört 2025. Även andra delar av Sundbyberg utvecklas och antalet invånare väntas öka kraftigt de närmaste åren.

FÖRVÄRV AV TIDIGARE CHOKLADFABRIKEN

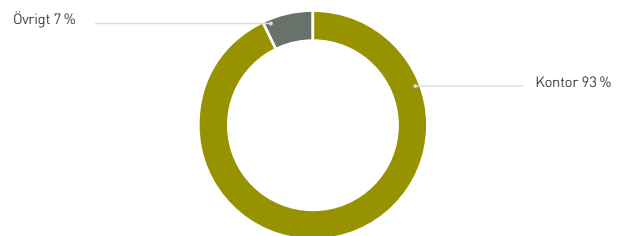
I centrala Sundbyberg äger vi sedan sommaren 2016 fastigheten Eken 6, en modern och flexibel kontorsfastighet med industrikaraktär i det som tidigare var Marabous chokladfabrik. På 1990-talet flyttade Marabou sin chokladtillverkning och byggnaden gjordes om till kontor med industrihistoriska förtecken.

Fastigheten består idag av en huvudbyggnad, en tillbyggnad samt ett garage. Mycket av industrikaraktären finns bevarad – som en generös takhöjd, stora fönsterpartier, ljus och rymd. Några av hyresgästerna är ST1 Energy AB, Aditro Shared

Services, Arbetslöshetskassan Alfa, Kronofogdemyndigheten, Friskis & Sveltis och Opus Capita.

Solna/Sundbyberg är en intressant marknad där de framtida utvecklingsprojekten ger oss möjlighet att fortsätta växa. Här vill vi, precis som på våra andra ställen, utveckla långsiktigt hållbara stadsmiljöer tillsammans med kommunen, hyresgäster och andra samarbetspartners.

Lokaliteter i Sundbyberg, kontrakterad årshyra



Nyckeltal Sundbyberg

Uthyrbar yta, kvm	28 100
Hyresvärde inklusive garage, mkr	66

Geografiskt läge

Sundbybergs kommun ligger nordväst om Stockholm, granne med Solna kommun och beläget fem minuter från Bromma flygplats.

Befolkning Sundbybergs kommun:

46 000. Fram till år 2020 beräknas befolkningen öka till 58 000 invånare, en ökningstakt om 5,0 procent per år, högsta förväntade procentuella ökningen i Sverige.

HANINGE

NY REGIONAL STADSKÄRNA
I EN KOMMUN SOM VÄXER

3%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER HANINGE



Haninge i södra Storstockholm är en tillväxtkommun där det pågår stora satsningar på infrastrukturen, med bland annat en ny pendeltågsstation till området Vega, där det byggs tusentals bostäder under de närmaste åren. De första bostäderna är redan på plats och människor har börjat flytta in. Pendeltågsstationen beräknas vara i drift 2019.

Haninge pekats ut som en regional stadskärna i utvecklingsplanen för Stockholm och man räknar med en stark befolkningstillväxt i hela regionen framöver.

Vägorset mitt på Södertörn i Haninge vid riksväg 73, som länkar ihop Haninge, Tyresö och Nynäshamn, har sedan mitten av 1970-talet varit en av Sveriges ledande destinationer för dagligvaruhandel. Nu fortsätter infrastrukturen att utvecklas och med det hela området som redan fått nytt liv med nya bostäderna.

FÖRSTA BREEAM IN-USE-CERTIFIERING

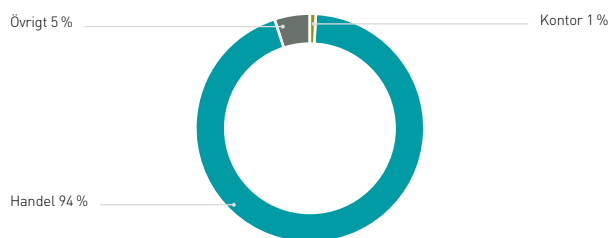
Här har Atrium Ljungberg sedan 2009 arbetat med att utveckla Port 73 till en stor regional handelsplats i Södertörn.

I Port 73 finns både service, stormarknader och en galleria med ett varierat utbud av ett fyrtiotal butiker och restauranger.

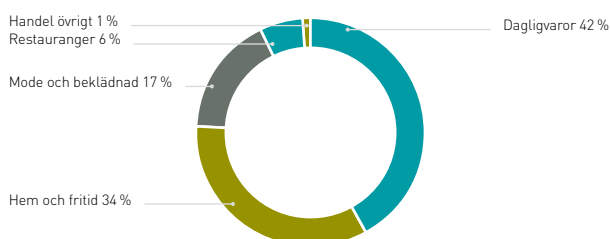
Under 2016 blev hela Port 73 certifierad enligt miljöcertifieringen Breeam In-Use. Sedan 2011 certifierar Atrium Ljungberg alla större nybyggnationer med Breeam och Port 73 var vår första befintliga byggnad som miljöcertifierades. Certifieringen visar att Port 73 lever upp till högt ställda krav inom bland annat energieffektivitet och avfallshantering. Betyget "Very Good" är en framgång och ett utmärkt kvitto på ett konsekvent hållbarhetsarbete i förvaltningen av fastigheten.

Vi kommer nu att arbeta vidare med att miljöcertifiera både befintliga och nya fastigheter i vårt bestånd.

Lokaliteter i Haninge, kontrakterad årshyra



Branschfördelning Haninge, kontrakterad årshyra





Nyckeltal Port 73

Typ av handelsplats	Externhandel
Uthyrbar handelsyta, kvm	36 400
Butiker och service, st	40
Butikernas omsättning, mkr	900
Besökare, st	5 200 000
P-platser, st	1 000
Cykelparkering, st	100
Hyresvärde, mkr	69

MÖJLIGT PROJEKT

STADSDEL SOM NATURLIG DEL AV HANINGE

På kort sikt vill vi fortsätta att öka utbudet i Port 73 med ytterligare handel, kultur och service. I dagsläget finns en gällande detaljplan för detta.

På längre sikt är vår ambition att utveckla området ytterligare och komplettera med bostäder i direkt anslutning till Port 73, i ett varierat kvarter med generösa parker och bättre möjligheter för fotgängare och cyklister.

Vår vision är att skapa en levande och attraktiv stadsdel som växer ihop och blir en naturlig del av Haninges stadskärna. För genomförande av detta krävs både markförvärv och en ny detaljplan.

8 000

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA I HANINGE

Geografiskt läge

Haninge ligger strax söder om Stockholm. Port 73 i Haninge ligger i korsningen mellan väg 73 (Nynäsvägen) och Gudöbroleden – tvärförbindelsen som länkar samman Haninge, Tyresö och Nynäshamn.

Befolkning Haninge kommun:

81 000. Fram till år 2020 beräknas befolkningen öka till 93 000 invånare, en ökningstakt om 2,2 procent per år.

BARKARBY

VÄXANDE STADSDEL FÖR
NÄRMARE 40 000 NYA INVÅNARE



Barkarby i Järfälla kommun är idag det största utbyggnadsområdet i Stockholmstrakten. Här växer under en femtonårsperiod en helt ny stadsdel, Barkarbystaden, fram med närmare 40 000 nya invånare, arbetsplatser, skolor, butiker, caféer, restauranger, kultur och service med det övergripande målet om ett hållbart Järfälla. Den nya Barkarbystaden blir en stadsdel med låg energiförbrukning och goda förutsättningar för en hållbar utveckling.

Hela Järfälla har redan idag mycket bra kommunikationer till Stockholm och om några år kommer Barkarbystaden att bli västra Stockholms nya knutpunkt där både tunnelbana, fjärrtåg och pendeltåg stannar.

Området har varit en betydelsefull plats under många århundraden. Under hela 1900-talet var Barkarbyfältet med sitt flygfält ett viktigt centrum för både den militära och den civila flygutvecklingen i Sverige. Här ligger också sedan tidigare Barkarby Handelsplats, en av landets största externa handelsplatser.

50 000

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA I BARKARBY

Geografiskt läge

Barkarby ligger i Järfälla kommun nordväst om Stockholm. Om några år kommer Barkarbystaden vara västra Stockholms nya knutpunkt för tunnelbana, fjärrtåg och pendeltåg.

MÖJLIGT PROJEKT

MULTIFUNKTIONELLT KVARTER

I Barkarby har vi en byggrätt på cirka 50 000 kvadratmeter BTA. Vi planerar tillsammans med Järfälla kommun att skapa Bas Barkarby, ett multifunktionellt kvarter mitt i den växande stadsdelen, för lärande med inriktning mot naturvetenskap och teknik samt för kultur, idrott och näringsliv. Det blir en plats där människor, både studenter och företagare, studerar, arbetar, träffas och utvecklas tillsammans.

Järfälla kommun beslutade i juni 2016 att hyra närmare 11 000 kvadratmeter av den första etappen för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Hyresavtalen är villkorade av att detaljplanen antas, att markövertärelseavtal sluts samt att investeringsbeslut fattas i Atrium Ljungbergs styrelse.

Under 2016 tecknade vi en avsiktsförklaring med E.ON för att tillsammans göra Bas Barkarby till en miljömässigt och socialt hållbar mötesplats. Utöver samarbete om smarta energilösningar är ambitionen att E.ON ska etablera ett nytt kontor i Bas Barkarby.

Genom Bas Barkarby blir vi en del av utvecklingen i Järfälla och etablerar oss i ett av Stockholms mest spännande stadsutvecklingsområden och destinationer.

Hela Bas Barkarby ska byggas i två etapper. Detaljplaneprocessen som omfattar första etappen bedöms kunna antas i slutet av 2017. Ett beslut om miljötillstånd från Mark- och miljödomstolen väntas sommaren 2018. Byggstart av första etappen beräknas ske tidigast sommaren 2018 med inflyttning hösten 2021.

Den andra etappen av Bas Barkarby kommer omfatta ett hotell och ett hundratal bostäder.



FRÅN LANTHANDEL TILL E-HANDEL

I slutet av 1800-talet fanns över 4 000 lanthandelsbutiker i Sverige, idag är de färre än 400.

Med den snabba tekniska utvecklingen uppstår nya varor och tjänster som förändrar vårt sätt att leva och agera. Till exempel handlades var fjärde julklapp på nätet förra året.

Framtidens konsumenter spås e-handla globalt och samtidigt extremt lokalt i den fysiska världen. Kraven på ett stort och varierat utbud på de fysiska platserna ökar och betydelsen av restauranger, service och upplevelser på platsen blir allt större.

♦ Då, nu och framåt.

STAD MED ATTRAKTIONS- KRAFT

Uppsala är landets fjärde storstad och en av de snabbast växande kommunerna i Sverige. Bostadsbyggandet mätt per medborgare är bland det högsta i landet och satsningar i miljardklassen på byggnader och infrastruktur vittnar om stadens starka attraktionskraft.

Vi brinner för att vara en del av utvecklingen av citykärnan och kommer att fortsätta vara drivande i utvecklingen av Gränbystaden – en helt ny stadsdel och Uppsalas andra stadskärna.

VÅRA
OMRÅDEN

UPPSALA

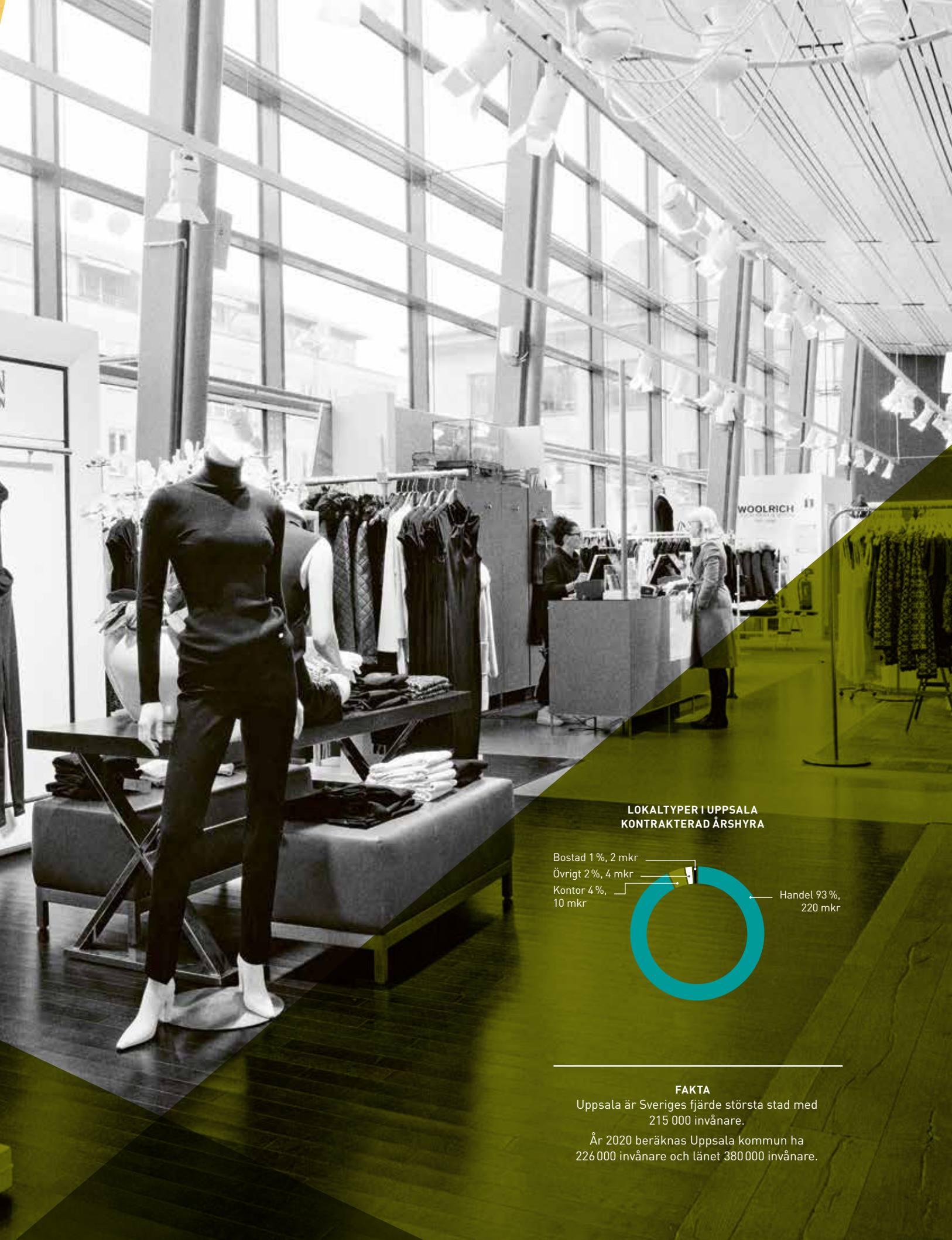
11%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER UPPSALA

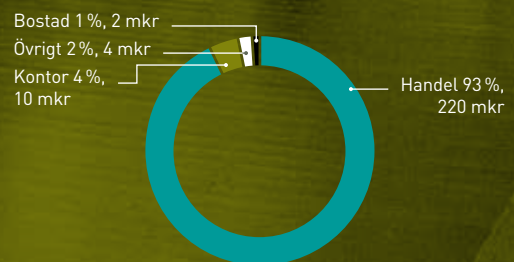
Läs mer om våra områden och
fastigheter i Uppsala på www.al.se



UREN
LAUREN



LOKALTYPEN I UPPSALA KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



FAKTA

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med 215 000 invånare.

År 2020 beräknas Uppsala kommun ha 226 000 invånare och länet 380 000 invånare.

GRÄNBYSTADEN

UPPSALAS ANDRA STADSKÄRNA

8%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER GRÄNBYSTADEN



Gränbystaden i nordöstra Uppsala är en av de viktigaste och mest expansiva stadsdelarna i Uppsala där Atrium Ljungberg är starkt delaktiga i utvecklingen. Stadsdelen står inför stora förändringar och kommer inom några år vara helt integrerad med Uppsalas innerstad. Här pågår och planeras flera projekt av olika aktörer, bland annat totalt cirka 8 000 nya bostäder, en multiarena och ett antal idrottsanläggningar.

FLERA ETABLERINGAR I GRÄNBYSTADEN

Under året har vi arbetat med större invändiga ombyggnationer i Gränbystaden galleria (tidigare Gränby Centrum), den ledande regionala handelsplatsen och Uppsalas enda med allt under ett tak. Stora ytor har tillskapats och bland annat har ett nytt uppgraderat modestråk invigts med butiker som Gant, Johnells och Feet First.

I norra Gränbystaden, vid E4:an, fortsätter vår nya handelsplats att växa. Här färdigställde vi ytterligare tre byggnader under året där totalt fem nya butiker, restauranger och ett stort sport- och äventyrsland öppnade. Vi invigde också ett nytt torg i området med utomhuslekplats och uteservering.

Under 2016 har totalt ett fyrtiotal butiker och restauranger etablerats eller fått nya lokaler i Gränbystaden gallerian och norra Gränbystaden.

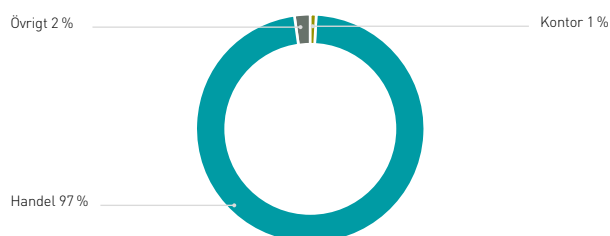
FRÅN KÖPCENTRUM TILL STADSKÄRNA

Vårt långsiktiga arbete med helhetsmiljön i Gränbystaden fortsätter med full intensitet. Här vill vi skapa en attraktiv och levande stadsdel, därför handlar arbetet lika mycket om bostäder, arbetsplatser, kultur och spännande möten som om handel och kommersiella upplevelser.

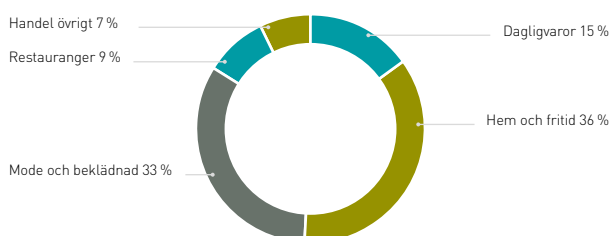
Nyckeltal Gränbystaden

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta, kvm	64 100
Butiker och service, st	120
Butikernas omsättning, mkr	2 100
Besökare, st	19 000 000
P-platser, st	2 600
Cykelparkering, st	600
Hyresvärde, mkr	196

Lokaliteter i Gränbystaden, kontrakterad årshyra



Branschfördelning Gränbystaden, kontrakterad årshyra





PÅGÅENDE PROJEKT

MER HANDEL I NORRA GRÄNBYSTADEN

I slutet av 2016 och början av 2017 påbörjade vi uppförandet av ytterligare två hus i norra Gränbystaden. Här öppnar bland andra Elon under hösten 2017 och Jysk och Rusta under hösten 2018.

BOSTADSHUS VID GALLERIAN

I nära anslutning till Gränbystaden galleria pågår uppförandet av två bostadshus med cirka 60 respektive 70 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i de nedersta planen. Inflyttning beräknas ske under hösten 2017 och vid årsskiftet 2018/2019. Vi har även tagit beslut om att uppföra ett tredje bostadshus med ytterligare ett sjuttiofem hyreslägenheter med inflyttning första kvartalet 2019.

Byggnaderna kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver.

NYTT GARAGE UNDER MARK

Intill Gränbystaden galleria pågår också byggnationen av ett parkeringsgarage med cirka 300 p-platser under mark. Garaget beräknas vara färdigställt under 2018.

MÖJLIGA PROJEKT

BOSTÄDER, HANDEL OCH KULTUR

I norra Gränbystaden är vi på god väg att skapa det 50 000 kvadratmeter stora handelsområde som ska komplettera gallerians utbud. Färdig detaljplan finns och utvecklingen sker stegvis i takt med uthyrningsarbetet.

Utöver de hyreslägenheter som redan är under uppförande invid gallerian planerar vi även för cirka 250 bostadsrätter vid intilliggande Gränbyparken. Byggstart av den första etappen av bostadsrätter beräknas ske under 2019.

Vi planerar också för ett större om- och utbyggnadsprojekt vid gallerians södra del. Projektet omfattar 11 700 kvadratmeter för handel, restauranger, kultur och nöje och beräknas påbörjas under 2017.

Dessutom pågår detaljplanearbete för ett område strax norr om gallerian, vilket kan möjliggöra utveckling av ytterligare 27 000 kvadratmeter BTA handel och 30 000 kvadratmeter BTA parkering.

66 000

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA I GRÄNBYSTADEN

Geografiskt läge

Gränbystaden ligger i östra delen av Uppsala strategiskt nära norra avfarten från E4.

Avståndet från Gränbystaden galleria till Uppsala city är två kilometer.

UPPSALA CITY

EN AV SVERIGES ÄLDSTA
STADSKÄRNOR

3%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER UPPSALA CITY



I Uppsala city äger och förvaltar vi två av Uppsalas mest välkända handelsplatser; Forumgallerian och Rådhuset. De är båda belägna mitt i centrala staden, på gågatan respektive Stora torget.

FORUMGALLERIAN

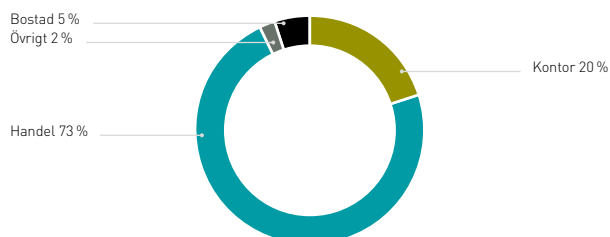
Forumgallerian, handelsplats sedan 1953, är en del av ett helt kvarter med ett stort besöksflöde. Men Forumgallerian är inte bara en handelsplats, i kvarteret finns också flera kontor och bostäder.

Under 2016 genomfördes en upprustning av kontorslokaler och lägenheter och för närvarande pågår en ombyggnad av gallerian.

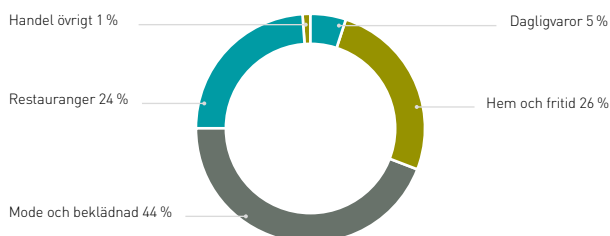
Nyckeltal Forumgallerian

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar yta, kvm	16 300
Butiker och service, st	14
Butikernas omsättning, mkr	350
Besökare, st	4 500 000
Hyresvärde, mkr	47

Lokaliteter i Uppsala city, kontrakterad årshyra



Branschfördelning Uppsala city, kontrakterad årshyra



RÅDHUSET

Rådhuset, med anor från 1600-talet, invigdes som ett modernt modevaruhus för närmare fem år sedan. Här erbjuds starka varumärken i en unik miljö. Under 2016 öppnade Uppsalas största restaurangaktör Svenssons krogar ett nytt restaurang-, bar- och cafékoncept om totalt cirka 500 kvadratmeter samt en uteservering på Rådhusets bakgård. Det översta planet i Rådhuset består av kontorslokaler.

Nyckeltal Rådhuset

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar yta, kvm	3 000
Butiker och service, st	3
Butikernas omsättning, mkr	65
Besökare, st	500 000
Hyresvärde, mkr	9

PÅGÅENDE PROJEKT

CHARMIGT INNERSTADSKVARTER

I Forumkvarteret driver vi ett större omvandlingsarbete. Vår ambition är att skapa ett charmigt innerstadskvarter med ett starkt handelsutbud kombinerat med attraktiva kontorsmiljöer och bostäder. För närvarande pågår en ombyggnad av gallerian. Bland annat frigör vi ytor och skapar ett tydligt invändigt huvudstråk genom gallerian.

De pågående projekten i Forumkvarteret beräknas vara färdigställda under hösten 2018.

MÖJLIGT PROJEKT

STADSRADHUS PÅ TAKET

Ett detaljplaneärende pågår som ska tillskapa byggrätter för 26 stadsradhus och studiolägenheter ovanpå Forumgallerian. Vissa av bostäderna kommer ha egen terrass/trädgård. Planerad byggstart är 2019 med beräknad inflytt 2020.

*I Uppsala city vill vi bygga
26 stadsradhus.*

3 000

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA I UPPSALA CITY

Geografiskt läge

Forumgallerian och Rådhuset ligger mitt i Uppsala city.

VÅRA
OMRÅDEN

MALMÖ

9%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER MALMÖ

Läs mer om våra områden och
fastigheter i Malmö på www.al.se

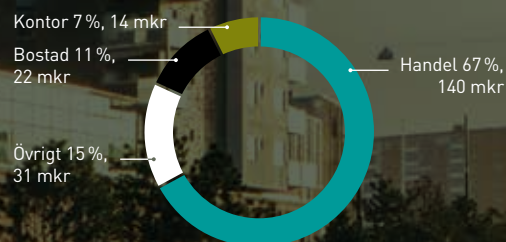


EN AV NORDENS STÖRSTA ARBETSMARKNADER

Få städer i Sverige är så blomstrande och dynamiska som Malmö. Med sitt strategiska läge i Öresundsregionen är Malmö en stark tillväxtort och en spännande stad med attityd, historia och själ. Regionen är en av Nordens största arbetsmarknader med 3,8 miljoner invånare.

Vi tror på Malmö och vill fortsätta att växa här. Förutom vårt långsiktiga stadsutvecklingsprojekt med Mobilia är vi nu också en del i utvecklingen av Möllevången – det kulturellt sprudlande området i innerstaden.

LOKALTYPEN I MALMÖ
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



FAKTA

Malmö är Sveriges tredje största stad med 328 000 invånare.

År 2020 beräknas Malmös befolkning ha vuxit till 350 000 personer.

MOBILIA

I MALMÖ SEDAN 1899

8%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER MOBILIA



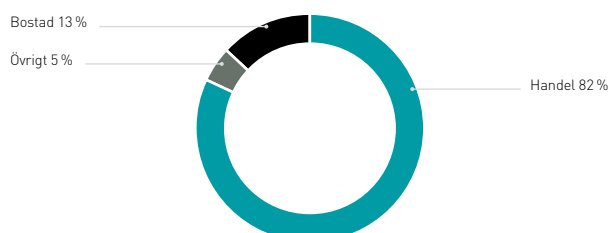
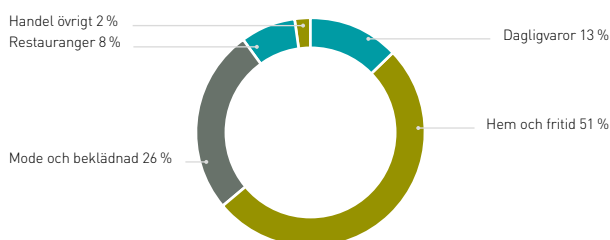
Redan 1899 grundades den textilfabrik som vi ser spår av i Mobilia än idag och sedan slutet av 60-talet har Mobilia varit en folklig och trivsamt handelsplats. Under de senaste åren har ett nytt Mobilia vuxit fram. För precis som Malmö är i förändring så är också Mobilia det.

Mobilia är idag ett levande stads kvarter där torget med uteserveringar, gång och cykelstråk fungerar som en central mötesplats. Här finns förutom ett stort utbud av butiker, caféer och restauranger även bostäder, service och i framtiden kultur och hälsa. Fokus ligger på ett brett utbud för att fungera som en praktisk och inspirerande plats där alla känner sig välkomna. I Mobilia möter gammalt nytt och industriarvet från den gamla textilfabriken skapar både attityd och själ.

Mobilias närhet till Malmö city gör det möjligt för många att ta sig hit med buss, cykel eller till fots.

Nyckeltal Mobilia

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta, kvm	58 500
Butiker och service, st	115
Butikernas omsättning, mkr	1 800
Besökare, st	14 000 000
P-platser, st	2 000
Cykelparkering, st	600
Hyresvärde, mkr	167

Lokaliteter i Mobilia, kontrakterad årshyra**Branschfördelning Mobilia, kontrakterad årshyra**



MÖJLIGT PROJEKT

FORTSATT UTVECKLING AV MOBILIA

Vi kommer att fortsätta utveckla Mobilia med mer handel, bostäder, restauranger och kultur. Mobilia ska vara en självklar plats där människor vill vara och som lever dygnet runt, utan att tappa sitt industrihistoriska arv. Våra närmaste planer är en ny- och tillbyggnad på cirka 16 500 kvadratmeter BTA för handel, bostäder och kulturverksamhet mitt i kvarteret

samt etablering av fler restauranger in mot Mobilias torg. Det kommer att skapa tydligare kopplingar mellan Mobilias olika delar och ge möjligheter att vidareutveckla torget i kvarterets mitt för att skapa en än mer levande och attraktiv miljö. Projektet ryms inom gällande detaljplan och byggstart beräknas ske runt årsskiftet 2017/2018.

16 500

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA I MOBILIA

Geografiskt läge

Mobilia ligger i Malmös södra innerstad, endast två kilometer från Malmö city. Mobilia omgärdas av Malmös viktigaste genomfartsleder; Trelleborgsvägen, Ystadsvägen och Stadiongatan.

MALMÖ CITY – MÖLLEVÅNGEN

DYNAMISK MÖTESPLATS MITT I MALMÖ

1%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER MALMÖ CITY

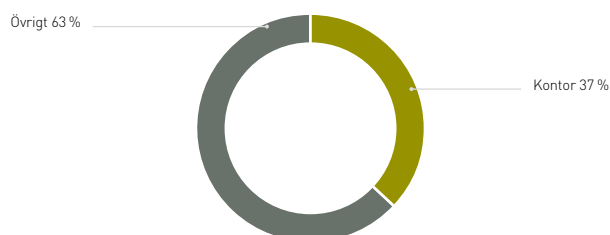


Möllevången, i sydöstra delen av centrala Malmö, är ett spännande före detta fabriksområde där flera äldre byggnader finns bevarade. Det senaste decenniet har området utvecklats rejält och "Möllan" är idag känt för sina många krogar, restauranger och nattklubbar. Här finns en etnisk mångfald när det gäller mat och affärer samt ett stort kulturutbud.

Atrium Ljungberg äger sedan 2014 fastigheten Dimman 11 i området, som innehåller kultur, utbildning och kontor. I den del av fastigheten som Malmö stad hyr finns bland annat stadsarkivet, restaurang och biograf. Andra hyresgäster är Academedia och CDON. Under 2016 har ett stort arbete gjorts med att renovera och förbättra fastighetens fasad och huvudentré.

Vi ser en framtida potential i Möllevången och vill vara delaktiga i den utvecklingen av detta spännande område i innerstaden. Vi har en långsiktig strategi att växa i Malmö city och under 2016 förvärvade vi därför ytterligare en fastighet i området, Malmen 12. Det är en mindre kontors- och vårdfastighet som ligger i nära anslutning till Dimman 11. De största hyresgästerna är Malmö stad och Region Skåne.

Lokaliteter i Malmö city, kontrakterad årshyra



Nyckeltal Malmö city Kontor

Uthyrbar yta, kvm	23 400
Hyresvärde inklusive garage, mkr	36

Möllevångstorget är känt för sina krogar, restauranger och nattklubbar.

Geografiskt läge

Möllevången ligger i sydöstra delen av centrala Malmö.



FRÅN TEXTILINDUSTRI TILL STADSKVARTER

Mobilias textilhistoria sträcker sig långt tillbaka i tiden. 1899 öppnade Manufakturaktiebolaget sin textilfabrik i utkanten av Malmö. En framgångsrik era som tog slut när tillverkningen lades ned 1965, ungefär samtidigt som så många andra i den svenska tekobranschen. Tre år senare öppnar Malmös första köpcentrum i samma lokaler och ytterligare 50 år senare börjar en ny era för Mobilia. Här finns numera både handel, service, bostäder och kultur.

Från att ha varit en del av Malmös utkanter är Mobilia nu ett stadskvarter och en naturlig del av den centrala staden.

◆ Då, nu och framåt.



VÅRA
OMRÅDEN

GÖTEBORG

3%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER GÖTEBORG

Läs mer om våra områden och
fastigheter i Göteborg på www.al.se

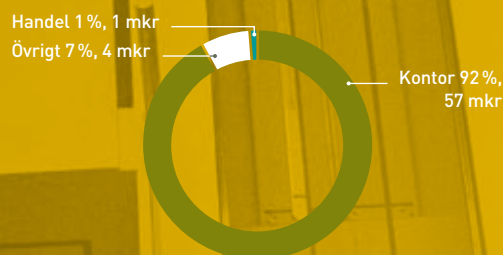


LEDANDE INGENJÖRSNAV OCH KUNSKAPSINTENSIV INDUSTRI

Göteborg är en gammal stad men för Atrium Ljungberg är den ny. Genom vårt förvärv på Lindholmen är vi nu en del av det omfattande stadsutvecklingsarbetet som pågår i Göteborg. Här vill vi, precis som på våra andra ställen, utveckla långsiktigt hållbara stadsmiljöer tillsammans med kommunen, hyresgäster och andra samarbetspartners.

Vi är i början av vår relation med Göteborg och satsar på ett långt och utvecklande förhållande till staden i hjärtat av Skandinavien.

LOKALTYPEN I GÖTEBORG KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



FAKTA

Göteborg är Sveriges andra största stad med 557 000 invånare.

År 2020 beräknas Göteborgs befolkning ha vuxit till 585 000 personer.

LINDHOLMEN

FRÅN VARVSOMRÅDE TILL
FULLVÄRDIG STADSDEL

3%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER LINDHOLMEN



Lindholmen i Göteborg ligger centralt beläget på Hisingssidan av Göta älv och är del av utvecklingsområdet Älvstaden. Det tidigare varvsområdet är idag ett modernt kontorsområde och internationellt kunskapskluster där utvecklingsintensiva teknik- och mediaföretag trängs med forskare och studenter på Lindholmen Science park och Chalmers. Här finns också närservice, träningsanläggningar och ett stort utbud av restauranger. Under varvsepokens glansdagar var det som mest ett par tusen personer som jobbade på Lindholmen. Idag är siffran uppe i närmare 20 000.

UNDER OMVANDLING

Lindholmen är mitt i en omvandling till en levande och attraktiv innerstad. Arbetet med att bygga fler bostäder, kontor, service och Göteborgs första skyskrapa pågår för fullt. Projektet Vision Älvstaden arbetar med att knyta samman staden över älven genom nya hållbara stadsmiljöer och mötesplatser där fotgängare, cyklister och bilister enkelt ska kunna ta sig över älven från stadskärnan. Planen är att 30 000 människor ska jobba och bo här och att området ska vara en fullvärdig stadsdel med företag och med liv och puls även efter kontorstid.

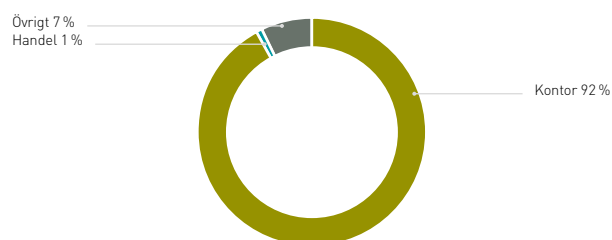
PLANER ATT VÄXA LÅNGSIKTIGT

Under 2015 etablerade vi oss i Göteborg genom förvärv av två kontorsfastigheter på Lindholmen. Våra fastigheter innehåller moderna och flexibla lokaler som med sina detaljer från varvstiden andas själ och historia. Sedan tillträdet har vi tillskapat lokalyta och genomfört flera hyresgästanpassningar. Vi har också genomfört flera nyuthyrningar och lokalerna är nu fullt uthyrda. Några av våra hyresgäster är Volvo, IBM, Valmet, Sykes, Esab och Älvstranden Utveckling. Under 2016 etablerade även AKQA, världsledande inom digitala plattformar, sitt Nordenkontor här.

Omvandlingsarbete pågår i ett av husen för att skapa gemensamhetsytor och ge plats för ytterligare hyresgäster.

Vi kommer att fortsätta utveckla våra befintliga fastigheter på Lindholmen och tillföra verksamheter inom kultur och lärande. Vi söker också aktivt nya förvärvsmöjligheter för att fortsätta växa i området inom både kontor, handel och bostäder.

Lokaliteter på Lindholmen, kontrakterad årshyra



Nyckeltal Lindholmen

Uthyrbar kontorsyta, kvm	35 200
Hyresvärde inklusive garage, mkr	63

Geografiskt läge

Lindholmen ligger beläget på Hisingssidan av Göta Älv i centrala delarna av Göteborg. Här finns goda kommunikationer med både båt och buss till centrum.



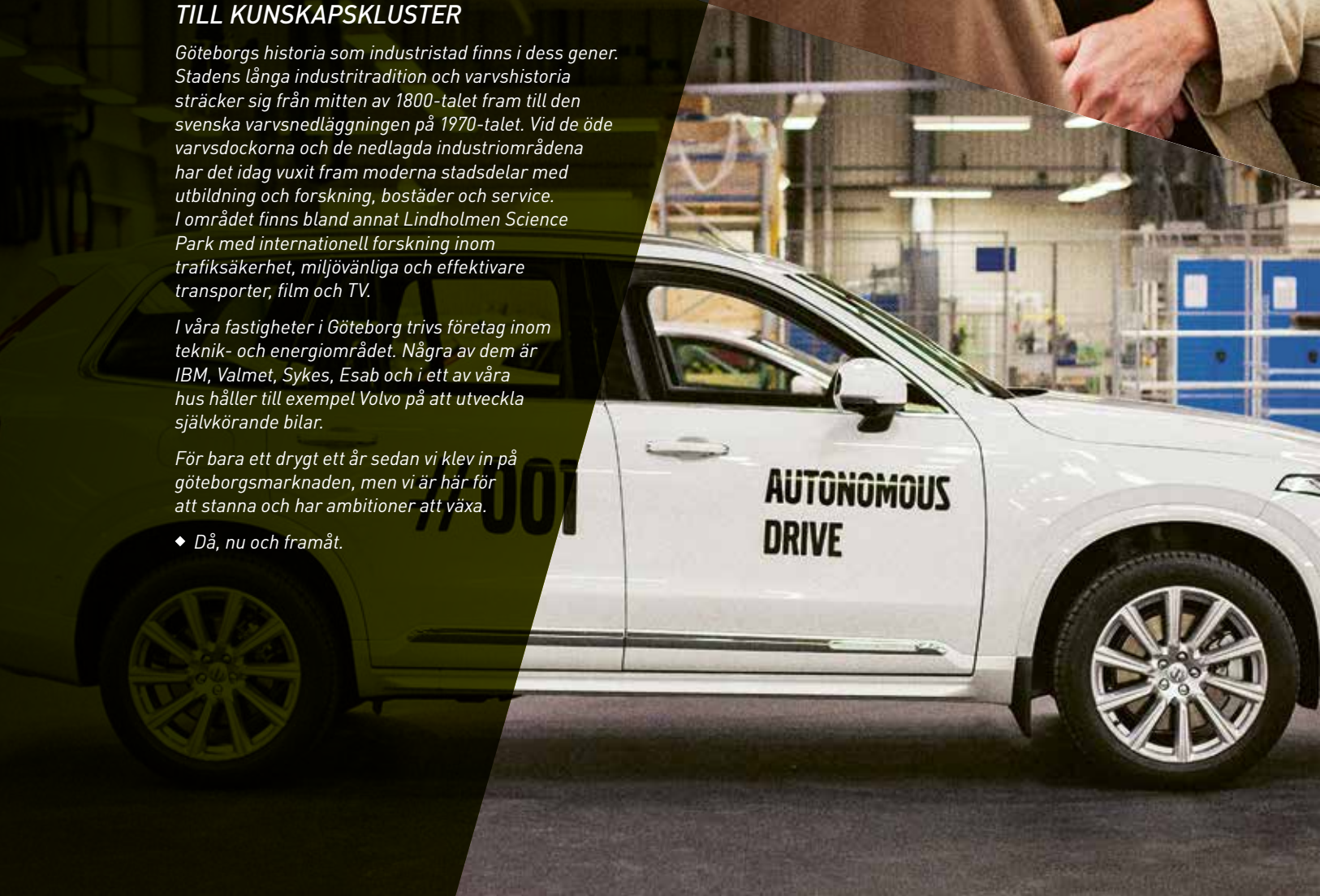
FRÅN SKEPPSVARV TILL KUNSKAPSKLUSTER

Göteborgs historia som industristad finns i dess gener. Stadens långa industritradition och varvshistoria sträcker sig från mitten av 1800-talet fram till den svenska varvsnedläggningen på 1970-talet. Vid de öde varvsdockorna och de nedlagda industriområdena har det idag vuxit fram moderna stadsdelar med utbildning och forskning, bostäder och service. I området finns bland annat Lindholmen Science Park med internationell forskning inom trafiksäkerhet, miljövänliga och effektivare transporter, film och TV.

I våra fastigheter i Göteborg trivs företag inom teknik- och energiområdet. Några av dem är IBM, Valmet, Sykes, Esab och i ett av våra hus håller till exempel Volvo på att utveckla självkörande bilar.

För bara ett drygt ett år sedan vi klev in på göteborgsmarknaden, men vi är här för att stanna och har ambitioner att växa.

♦ Då, nu och framåt.





Vi vill ha hållbara
medarbetare och beställare
som delar vår syn på
långsiktighet och säkerhet.

Johan Edlund, vd, TL Bygg



TL BYGG – EN HÅLLBAR SAMARBETSPARTNER



ATT UTVECKLA HELHETSMILJÖER inbegriper en rad tjänster som traditionellt sett faller utanför fastighetsbolagens sfär. Atrium Ljungbergs helägda dotterbolag TL Bygg gör det möjligt för oss att påverka och kontrollera utformningen av olika områden ett steg längre. Därmed stärker och förenklar TL Bygg Atrium Ljungbergs affär.

TL Bygg AB bildades 1983 med rötter i det bygg- och fastighetsbolag som Tage Ljungberg startade i mitten av 40-talet och som är en del av våra företags DNA. Där grundlades starka värderingar som lever kvar i båda bolagens kultur än idag. I TL Bygg finns en historisk byggtradition, bred kompetens och stark miljömedvetenhet.

TL Bygg arbetar med alla typer av uppdrag främst inom bostäder och kontor i total- och utförandeentreprenad. I projekten tas ett helhetsansvar för kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Kunderna återfinns främst i Stockholm och Uppsala, och de huvudsakliga beställarna är förutom Atrium Ljungberg andra fastighetsbolag, stat och kommun.

EN SAMVERKAN SOM STÄRKER VÅR AFFÄR

Med ett eget byggbolag breddar och stärker vi vår affär. Genom ett nära samarbete mellan TL Bygg och Atrium Ljungberg genomför vi många projekt med effektivitet, kontroll och flexibilitet i processen. Samarbetet utvecklar oss båda och leder till en bättre produkt och en mer kostnads-effektiv produktion.

SÄKERHET OCH HÅLLBARHET STABIL GRUND FÖR VERKSAMHETEN

TL Bygg arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor, vilket genomsyrar såväl affärsmodeller och kundperspektiv som produktion och medarbetare. Arbetet omfattar hela verksamheten från affärsetik och produktion till ett miljö- och samhällsansvar. Ett långsiktigt perspektiv som syftar till att minimera negativ

påverkan på miljön och skapa hållbara medarbetare. TL Byggs värderingar långsiktighet, pålitlighet, samverkan och engagemang ligger till grund för hela verksamheten, inte minst i synen på medarbetarna där satsningar görs på trygga och säkra arbetsförhållanden, utvecklingsmöjligheter och hälsofrämjande åtgärder.

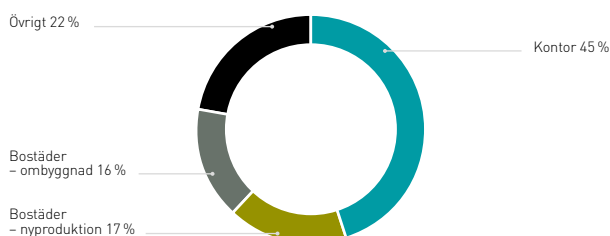
TL Bygg är certifierade enligt ledningssystemet BF9K som ställer krav på kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Bolaget är också medlem i bransch- och arbetsgivarorganisationen Sveriges Byggindustrier och stödjer dess mål och vision om moderna medarbetaravtal, en sund byggbransch och säkra arbetsplatser.



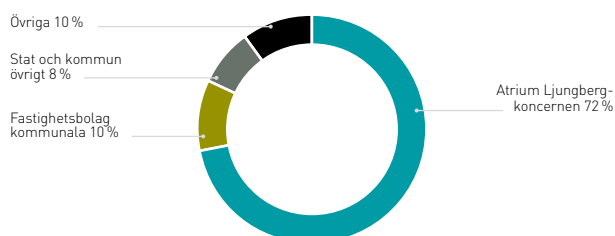
Med TL Byggs och Atrium Ljungbergs samlade kompetens har vi resurser att ta oss an stora projekt. Det blir än mer värdefullt i vår satsning på bostäder där TL Bygg har lång erfarenhet.

Linus Kjellberg, Affärsområdeschef Affärsutveckling,
Atrium Ljungberg

Omsättning per uppdragstyp



Omsättning per beställarkategori



Exempel på arbetsmiljö- och kvalitetsarbete inom TL Bygg är:

- Utbildning för samtliga tjänstemän i arbetsmiljöansvar för att höja kompetensen inom arbetsmiljö och säkerhet på arbetsplatserna.
- Huvudsaklig upphandling med enbart miljögranskat sortiment.
- Affärsetikutbildning inom Sveriges Byggindustriers uppförandekod.
- Tydliga och mätbara avfallsmål för att få ner mängden blandavfall på arbetsplatserna.

PROJEKT 2016

Under 2016 utgjorde 72 procent av totala omsättningen arbeten åt Atrium Ljungberg. TL Bygg är generalentreprenör för våra bostadssatsningar i Gränbystaden i Uppsala, med uppdrag att bygga tre bostadshus med totalt cirka 200 lägenheter. Arbetet påbörjades i mars 2016 och det första huset kommer stå klart för inflyttning hösten 2017.

TL Bygg är även generalentreprenör för ombyggnaden av Bankgirots lokaler i vår kontorsfastighet Stora Katrineberg 16 på Liljeholmen. Uppdraget innefattar en totalrenovering och hyresgästanpassning av cirka 7 000 kvadratmeter fördelat på fyra plan.

Ett annat samverkansprojekt är kvarteret Skotten i centrala Stockholm där TL Bygg hyresgästanpassar kontorsdelen av vår fastighet för två olika hyresgäster i tre plan, där ett plan byggs ut.

Under året har TL Bygg dessutom haft ett flertal externa projekt; kontorsanpassningar, ombyggnad av ett korttidsboende och ombyggnad av en rävind till lägenheter, för att nämna några.

TL Byggs resultat påverkades negativt under både 2015 och 2016 av forceringskostnader i en utförd byggentreprenad.

Läs mer på: www.tlbygg.se



BYGGBOLAG
MED UPPDRAG FRÄMST I STORSTOCKHOLM

435 

NETTOOMSÄTTNING, MKR
2016

4 

RESULTAT, MKR
EFTER FINANSNETTO 2016

BF9K

CERTIFIERADE
ETT LEDNINGS- OCH PRODUKTCERTIFIERINGS-
SYSTEM FÖR BYGGBRANSCHEN

370 

ORDERSTOCK, MKR
VID UTGÅNGEN AV 2016

110 

ANTAL ANSTÄLLDA
44 TJÄNSTEMÄN, 66 YRKESARBETARE

Resultaträkningar i sammandrag

mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning externa beställare	121	335	307	378	226
Nettoomsättning koncerninterna företag	314	137	113	114	153
Nettoomsättning totalt	435	472	418	492	379
Rörelseresultat	4	-11	15	35	20
Finansnetto	0	2	3	2	1
Resultat efter finansnetto	4	-9	18	37	21
Antal anställda	110	120	130	135	122



FINANSIELLA RAPPORTER 2016



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är, med undantag för bolagsstyrningsrapporten och styrelseordförandens ord, reviderad och omfattar sidorna 77–89 samt 98–140.

VERKSAMHETEN

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden – framför allt för handels- och kontorsverksamhet. Verksamheten drivs med ett långsiktigt ägarperspektiv. Vi skapar värdetillväxt genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt driva en aktiv och kundnära förvaltning. Vi leder och driver hela affärsprocessen med egna medarbetare, vilket ger kunskap och förståelse för helheten och skapar mervärde för kunden. Våra utvecklingsprojekt ger långsiktig avkastning.

FINANSIELLA MÅL

Vår målsättning är att driftöverskottet ska öka med tio procent per år. Investeringar i egna utvecklingsprojekt ska årligen uppgå till en mdkr med en projektvinst om 20 procent för ny- och tillbyggnadsprojekt. Under 2016 ökade driftöverskottet med 0,5 procent (7,9) jämfört med föregående år. Årets investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 002 mkr (768). De finansiella målen fastställer också att soliditeten ska vara lägst 30 procent, samt att räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr. Vid slutet av 2016 uppgick soliditeten till 43,7 procent (43,7) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,5 ggr (3,3).

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 3,95 kr per aktie (3,55), vilket motsvarar en utdelning om 69,9 procent av det utdelningsbara resultatet (64,1) och en direktavkastning om 2,8 procent (2,7).

MARKNAD

FINANSMARKNADEN

Svensk ekonomi fortsätter utvecklas positivt. Främsta drivkraften är en stark privat konsumtion och ökade investeringar, bland annat genom tilltagande bostadsbyggande. Konjunkturinstitutet spår en fortsatt tillväxt där exporten och hushållens konsumtion är draglok för tillväxten. Konjunkturinstitutets prognos för BNP-tillväxt uppgår till 3,4 procent för 2016 vilket tyder på fortsatt god tillväxt. Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, är kvar på en låg nivå och uppgick vid årsskiftet till -0,59 procent vilket är en nedgång med 0,30 procentenheter under året. Den långa räntan steg under fjärde kvartalet efter att ha nått en lägsta nivå under augusti månad. Den 10-åriga swapräntan var vid årsskiftet 1,10 procent.

FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt stark med låga vakanser och ökade marknadshyror. Ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar till följd av den låga avkastningen på andra tillgångsslag har lett till att marknadens avkastningskrav har fortsatt att sjunka. Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under 2016 till rekordhöga 201 mdkr, 23 procent högre än den tidigare toppnoteringen från 2014.

KONTORSMARKNADEN

På kontorsmarknaden syns en tydlig trend att efterfrågan på effektiva och moderna lokaler utvecklats starkt. Allt fler hyresgäster efterfrågar i dag ett mer effektivt lokalutnyttjande och aktivitetsbaserade arbetsätt vilket ställer stora krav på flexibla lokaler och modern tekniskt utrustning. Ett effektivare lokalutnyttjande medför att hyresgästerna kan betala en högre kvadratmeterhyra utan att den totala lokalomkostnaden per anställt ökar vilket därmed sätter en uppåt-

riktad press på hyresnivåerna. Trenden med utlokalisering av kontor från stadskärnan fortsätter, inte minst för stora hyresgäster. De höga lokalkostnaderna som kontor i centrala lägen medför har fått flertalet stora hyresgäster att etablera sig i mer perifera lägen där hyrorna är lägre och utbudet av moderna och effektiva kontor är högre. Denna trend gäller dock inte unga tillväxtföretag där konkurrensen om arbetskraft är stor och tillväxtföretagen måste välja innerstadslägen i syfte att attrahera arbetskraft. Efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm har varit mycket stark under 2016. I innerstaden har vakansgraden legat omkring tre procent vilket satt en stor press på kontorshyror. I Stockholm CBD har prime-hyran för kontor haft en kraftig uppgång om närapå 30 procent under året, vilket är högst av alla europeiska städer.

DETALJHANDELSMARKNADEN

Inför 2016 hade detaljhandeln flertalet stora utmaningar med bland annat sänkt ROT-avdrag och höjda arbetsgivaravgifterna för unga. Dessutom var utvecklingen i detaljhandeln mycket stark 2015 vilket innebar starka jämförelsetal. Trots dessa utmaningar lyckades detaljhandeln överträffa föregående års försäljning och totalt omsattes 750 miljarder kronor, motsvarande en tillväxt om 3,3 procent. E-handeln fortsatte att växa i snabb takt 2016 och ökade med 17 procent jämfört med föregående år och uppgick därmed till drygt 58 miljarder kronor. Marknadsandelen för e-handeln ökade därmed från 6,9 till 7,7 procent av den totala detaljhandeln. Liksom utvecklingen i övriga detaljhandeln gick varor kopplade till hemmet starkt, till exempel ökade järn- och byggvaror med nära 40 procent. Framtidens konsumenter spås e-handla globalt och samtidigt extremt lokalt i den fysiska världen. Ur ett svenskt e-handelsperspektiv går det redan att utläsa då en av fem konsumenter

som e-handlar gör detta från utlandet. Samtidigt blir konsumenter allt mer måna om sin tid och vill gärna handla på ett bekvämt och lättillgängligt sätt. Detta kan utöver e-handel innebära att konsumenter väljer fysiska handelsplatser som ligger närmare bostaden, arbetsplatsen eller stråken däremellan. Det ställer större krav på ett tillräckligt stort och varierat utbud på dessa platser, och innebär också att betydelsen av restauranger, service och upplevelser ökar än mer.

FÖRVALTNING NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under året till 128 mkr (62) och har framförallt påverkats av ett antal kontorsuthyrningar. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 6–9 månader.

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Den kontrakterade årshyran uppgick vid årsskiftet till 2 208 mkr (2 054) och hyresvärdet till 2 374 mkr (2 192). Det ger en ekonomisk uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 93 procent (94) och exklusive projektfastigheter om 93 procent (94). EPRA Vakansgrad är därmed 7 procent (6).

Uthyrningsgrad¹⁾

	Hyres- värde, mkr	Hyres- värde, kr/kvm	Uthyr- nings- grad, %
Affärsområde Fastighet	2 280	2 622	93
Projektfastigheter	94	1 755	88
Totalt	2 374	2 572	93

¹⁾ Redovisat uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kommentarer till årets resultat och finansiella ställning framgår av sidorna 101, 103 och 105.

PROJEKTFASTIGHETER

Under 2016 investerade vi 1 002 mkr i egna fastigheter, varav 509 mkr i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst norra Gränbystaden och Sickla Front II. Övriga investeringar avser framför allt större invändiga ombyggnationer i Gränbystaden galleria och Mobilia samt hyresgäst-anpassningar i våra fastigheter i Göteborg, Liljeholmen och Hagastaden. Den kvar-

stående investeringsvolymen för pågående projektfastigheter uppgick vid årsskiftet till cirka 1 690 mkr.

SICKLA FRONT II – STOCKHOLM

Uppförandet av två kontorsbyggnader och ett parkeringshus på Uddvägen i Sickla fortskrider enligt plan. Här skapar vi ett stadsmässigt kvarter för stora och små kontorsverksamheter som länkar samman Hammarby Sjöstad med Sickla. På bottenplan planerar vi för publika verksamheter såsom restaurang och gym. Förlängningen av Tvärbanan, vilken sätts i trafik under andra halvåret 2017, kommer att passera förbi vårt nya kvarter på väg mot närbelägna Sickla station. Projektet Sickla Front II omfattar totalt närmare 25 000 kvm uthyrbar kontorsarea och 14 000 kvm BTA parkeringsarea. Domstolsverket, som blir en betydande hyresgäst i ett av de nya husen, beräknas flytta in under andra kvartalet 2018.

GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

Vårt långsiktiga arbete med Gränbystaden fortsätter med full intensitet. Ny- och ombyggnationer pågår både vid Gränbystadens norra del invid E4:an och vid Gränbystaden galleria (f.d. Gränby Centrum). I norra Gränbystaden färdigställde vi tre byggnader för butiker, restauranger och aktiviteter under andra kvartalet 2016 och i slutet av 2016 och början av 2017 påbörjade vi uppförandet av ytterligare två hus i området. Här öppnar bland andra Elon under hösten 2017 och Julia, Jysk och Rusta under hösten 2018. När dessa två projekt är färdigställda kommer norra Gränbystaden omfatta en total uthyrbar area om 31 000 kvm.

I nära anslutning till Gränbystaden galleria pågår uppförandet av tre bostadshus med cirka 200 hyreslägenheter samt verksamhetslokaler i de nedersta planen. Inflyttning beräknas ske under hösten 2017, vid årsskiftet 2018/2019 respektive under första kvartalet 2019. Byggnaderna kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver.

Intill Gränbystaden galleria pågår byggnationen av ett parkeringsgarage med cirka 300 p-platser under mark. Garaget beräknas vara färdigställt under 2018.

FORUMKVARTERET – UPPSALA

I Forumkvarteret i centrala Uppsala driver vi ett större omvandlingsarbete. Vår ambition med kvarteret, som innehåller handel i form av Forumgallerian samt kontorslokaler och

bostäder, är att skapa ett innerstadskvarter med ett starkt handelsutbud kombinerat med attraktiva kontorsmiljöer och bostäder. Under 2016 genomfördes en upprustning av kontorslokaler och hyreslägenheter och för närvarande pågår en ombyggnad av gallerian. Bland annat frigör vi ytor och skapar ett tydligt invändigt huvudstråk genom gallerian. De pågående projekten i Forumkvarteret beräknas vara färdigställda under hösten 2018.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår projektportfölj med framtida projekt möjliggör investeringar motsvarande cirka elva miljarder kronor. Ökningen av investeringsvolymen beror på tillkommande projektytor samt förändrade antaganden om investeringskostnader. Ytmässigt omfattas vår projektportfölj av till hälften bostäder och till hälften kontor, handel, utbildning samt hotell. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Sickla och Uppsala står för cirka 70 procent. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplanearbetet.

I Sickla räknar vi med att under 2017 påbörja utbyggnaden av en äldre kontorsfastighet till 12 000 kvm BTA hotell och kontor samt garage. Under slutet av 2017 planerar vi starta en om- och tillbyggnad vid Järnvägs-gatan om 14 500 kvm BTA för handel- och vårdverksamhet. Båda projekten ryms inom gällande detaljplan. I Sickla galleria planerar vi för en tillbyggnad för cirka 3 000 kvm handelsyta samt två våningsplan för parkeringshus med cirka 220 parkeringsplatser. En ny detaljplan beräknas vinna laga kraft under 2017. Dessutom pågår detaljplanearbeten för bostäder på Nobelberget, Kyrkviken och Gillevägen där vi räknar med en färdig detaljplan för Nobelberget vid årsskiftet 2017/2018. Detaljplanearbeten pågår även för en om- och tillbyggnad av Svindersviksskolan från nuvarande 3 000 kvm till cirka 9 000 kvm BTA.

I Gränbystaden vill vi skapa Uppsalas andra stadskärna. På områdets norra del skapas ett 50 000 kvm BTA stort handelsområde som kompletterar gallerians utbud. Färdig detaljplan finns och utvecklingen sker i takt med uthyrningsarbetet. Invid gallerian planerar vi även för cirka 250 bostadsrätter vid den intilliggande Gränbyparken. Byggstart av den första etappen av bostadsrätter beräknas ske under 2019. Vi planerar också för ett större om- och utbyggnadsprojekt vid gallerians södra del. Projektet omfattar

11 700 kvm för handel, restauranger, kultur och nöje och beräknas påbörjas under 2017. Dessutom pågår detaljplanearbete för ett område strax norr om gallerian, vilket kan möjliggöra utveckling av ytterligare 27 000 kvm BTA handel och 30 000 kvm BTA parkering.

I Hagastaden, mitt i det framväxande life science-klustret, har vi en markanvisning med en byggrätt om 32 000 kvm BTA. Här, ovanpå E4:an, planerar vi att bygga Life City, ett helt kvarter för näringsliv, akademi och samhälle. Byggstart beräknas ske i slutet av 2017 med planerad inflyttning under hösten 2020.

I Mobilia i Malmö är vår ambition att skapa en ny- och tillbyggnad på cirka 16 500 kvm BTA för handel, bostäder och kulturverksamhet mitt i kvarteret samt fler restauranger in mot Mobilias torg. Projektet ryms inom gällande detaljplan och byggstart beräknas ske runt årsskiftet 2017/2018.

I Barkarbystaden i Järfälla pågår arbetet att, tillsammans med Järfälla kommun, skapa Bas Barkarby, en regional mötesplats för lärande, näringsliv och kultur. Detaljplanen för området beräknas antas i slutet av 2017. Ett beslut om miljötillstånd från Mark- och miljödomstolen väntas sommaren 2018. Byggstart av första etappen av Bas Barkarby beräknas till tidigast sommaren 2018 med inflyttning våren 2021.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

I mars förvärvades kontors- och vårdfastigheten Malmen 12, belägen i centrala Malmö med 7 500 kvm uthyrbar area. Förvärvet

skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 125 mkr. Tillträde skedde i maj. I april förvärvades och tillträdades kontorsfastigheten Borgarfjord 3, belägen i Kista med 13 500 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 325 mkr. I juli förvärvades kontorsfastigheten Eken 6, belägen i Sundbyberg med cirka 28 500 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 1 059 mkr. Tillträde skedde i september. I november tecknades avtal om att förvärva Fatburen 2, Söderhallarna i Stockholm. Förvärvet är villkorat av beslut i kommunfullmäktige som beräknas fattas under första kvartalet 2017, varför denna inte ingår i räkenskaperna per 2016-12-31.

FASTIGHETSVÄRDEN

Under 2016 har vi externvärderat motsvarande 44 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde, varav 20 procent under det fjärde kvartalet. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi och Savills i enlighet med internationella värderingsstandarder IVS (International Valuation Standards). Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna marknadshyror, driftskostnader, vakanser och avkastningskrav. Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom

kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA för fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft inom närtid. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 36 054 mkr (30 841). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 4,9 procent (5,2). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 1 002 mkr (768). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 772 mkr (2 328), och förklaras framförallt av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar. Se mer i not T1 sidan 123.

UTSIKTER FÖR 2017

Atrium Ljungbergs förutsättningar är goda. Den ökade urbaniseringen och befolkningstillväxten fortsätter att driva tillväxten i de storstadsregioner där vi är etablerade. Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2017 uppgå till cirka 1,5 miljarder kronor. Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 055 mkr att jämföras med 965 mkr för 2016. I prognosen ingår förvärvet av fastigheten Fatburen 2. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 822 mkr vilket motsvarar 6,17 kr/aktie. Värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

Förvärv 2016

Fastighetsbeteckning	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm ¹⁾	Tillträde
Borgarfjord 3	Stockholm	13 550	2016-04-20
Malmen 12	Malmö	7 511	2016-05-02
Eken 6	Sundbyberg	47 110	2016-09-15

Försäljningar 2016

Fastighetsbeteckning	Kommun	Avgående uthyrbar area, kvm ¹⁾	Frånträde
Resan 1	Sollentuna	1 160	2016-07-04

¹⁾ Inkl. garageyta.

RISKER OCH RISKHANTERING

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND är i huvudsak inriktat på handels- och kontorsverksamhet på den svenska marknaden. Vi påverkas därmed av hur den svenska ekonomin utvecklas, särskilt utvecklingen på de orter där vi är verksamma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och de olika affärsområdena.

Med hänsyn till vår verksamhet är prioriterade områden för riskhantering; uthyrning, projekt- och entreprenadverksamheten, fastighetsvärdering och finansiering. Vår verksamhet och möjlighet att nå våra mål påverkas av både omvärldsfaktorer och av verksamhetsrisker. Omvärldsfaktorerna kan vi inte påverka men vi kan arbeta förebygg-

ande och vara förberedda på olika scenarion. Verksamhetsriskerna hanteras främst genom medvetenhet kring riskerna och ett löpande arbete med att minimera den negativa påverkan som kan uppstå.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och de olika

affärsområdena. Riskhanteringen i förvaltningen och projekt- och entreprenadverksamheten är till stor del decentraliserad medan finansiering, försäkring och fastighetsvärdering hanteras centralt. Se även bolagsstyrningsrapporten, sidorna 92–95 och intern kontroll, sidorna 98–99.

RISK	RISKBSKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÅND		
Fastighetsvärden	Fastigheterna redovisas till verkligt värde, marknadsvärde. Marknadsvärdet bestäms dels av vilken förväntad avkastning som marknadens aktörer accepterar. Ett lägre avkastningskrav påverkar marknadsvärdet positivt liksom ett högre förväntat framtida driftnetto.	Marknadens avkastningskrav är en omvärldsfaktor som vi inte direkt kan påverka. Genom att arbeta långsiktigt med vår förvaltning och utveckla våra områden till attraktiva platser skapar vi förutsättning för bättre och stabilare kassaflöden från våra fastigheter vilket verkar för stabila avkastningskrav.
Antaganden vid fastighetsvärdering	Fastighetsvärderingen grundar sig på ett antal indata och antaganden. I värderingsprocessen finns det risk för att gjorda antaganden inte speglar marknaden vid det givna tillfället vilket gör att värderingen därmed blir felaktig.	Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis. Cirka 40–50 procent av marknadsvärdet externvärderas varje år. Våra interna värderingar kvalitetssäkras av oberoende värderingsmän. Läs vidare i not 11 på sidan 123.
Oförutsägbara händelser i våra fastigheter	Våra fastigheter kan påverkas av oförutsägbara händelser i form av brand, vattenskador och skadegörelse.	Vi arbetar fortlöpande med förebyggande åtgärder som till exempel uppdaterade brandlarm, sprinklersystem, inpasserings-system och utbildade väktare. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom If.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 3 580
Driftkostnad	+/- 10 %	-/+687
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 718 /+1 912
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 1 046

I tabellen redovisas hur effekter av olika parametrar påverkar marknadsvärdet.

Känslighetsanalys värdeförändring

Förändring fastighetsvärde	-10 %	0 %	+10 %
Värdeförändring, mkr	-3 605	0	3 605
Belåningsgrad	47 %	42 %	38 %

Fastigheternas värdeförändringar påverkar även bolagets nyckeltal. Ovanstående känslighetsanalys visar hur Atrium Ljungbergs belåningsgrad påverkas vid värdeförändringar om +/- 10 %.

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÅND, FORTS.		
Hyresintäkter	Våra hyresintäkter påverkas av utvecklingen i ekonomin på de delmarknader där vi verkar samt hur vi lyckas utveckla de områden där våra fastigheter är belägna. Ekonomisk tillväxt antas leda till ökad efterfrågan på lokaler, med lägre vakanser som följd, vilket i sin tur oftast leder till högre marknadshyror. Negativ ekonomisk utveckling antas leda till motsatt effekt.	Vi bygger stadsmiljöer med fokus på handels- och kontorsverksamhet som kompletteras med boende, service, kultur och utbildning. Blandningen gör Atrium Ljungberg mindre känslig för den ekonomiska utvecklingen och ökar riskspridning i hyresgäststrukturen. Eftersom kommersiella hyreskontrakt oftast tecknas på en löptid på tre till fem år får förändrade marknadshyror genomslag på hyresintäkterna succesivt. Då endast 1 procent av hyresintäkterna utgörs av omsättningsbaserad hyra påverkas Atrium Ljungberg kortsiktigt i mycket liten utsträckning av sjunkande omsättning på handelsplatserna. Långsiktigt påverkar det dock efterfrågan av våra lokaler.
Uthyrningsgrad	En förändring i uthyrningsgraden påverkar intäkterna relativt snabbt.	Genom att arbeta på starka delmarknader med nära relationer till både befintliga och tilltänkta kunder kan vi möta kundernas lokalbehov i god tid och därigenom förebygga och minska risken för stora vakanser.
Fastighetskostnader	Förändrade fastighetskostnader kan påverka fastighetens driftnetto och därmed indirekt också marknadsvärdet på fastigheten. En stor del av kostnaden är kopplad till energiåtgång i form av uppvärmning, kylning och el. Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.	En del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästen genom regleringar i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i vårt resultat. Dock påverkar eventuella vakanser resultatet, inte endast genom uteblivna hyresintäkter, utan även genom att vissa kostnader inte kan debiteras till hyresgästerna. Till fördel både för våra hyresgäster och för oss, arbetar vi målmedvetet med effektivisering av förbrukningen. Som ett led i detta har Atrium Ljungberg satt upp ett mål om att minska energianvändningen per kvadratmeter mellan åren 2014 och 2021 med 20 procent. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett långsiktigt underhållsarbete för att bibehålla en god standard i hela fastighetsbeståndet. Vi har tio fastigheter med tomträtt. Tomträttsavtalen omförhandlas vanligtvis med 10 eller 20 års intervaller. Läs vidare om tomträttsavgälden för 2016 i not IK4 på sidan 116.
INVESTERINGAR OCH FÖRVÄR		
Investeringar	Atrium Ljungberg utvecklar och uppför egna fastigheter löpande i sin projektverksamhet. Risker i denna verksamhet är att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att projekten blir dyrare på grund av felkalkylering eller av ändrade förutsättningar.	Projekten drivs till stor del med egen kompetens och det egna dotterbolaget TL Bygg. Därigenom har vi direktkontakt med kunderna, korta beslutsvägar samt snabb och enkel överlämning till förvaltningen. För alla investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Denna innebär att inga investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknande av hyreskontrakt.

Känslighetsanalys kassaflöden

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresintäkter	+/- 5 %	+/- 12	+/- 110
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	-/+ 35	-/+ 35
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 22	+/- 22
Atrium Ljungbergs genomsnittlig upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 66	-/+ 151

¹⁾ Resultateffekt år 1 avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal.

Kundförluster

mkr	
2012	4
2013	6
2014	7
2015	15
2016	12

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
INVESTERINGAR OCH FÖRVÄRV, FORTS.		
Förvärv	Atrium Ljungbergs expansion sker också genom förvärv av fastigheter. Riskerna vid förvärv är att uthyrningsgraden och hyresutvecklingen blir sämre än förväntat eller att den tekniska standarden är sämre än gjorda bedömningar. En annan risk är att det framkommer oväntade miljökonsekvenser. Vid förvärv av fastigheter via bolag förekommer även en skattemässig risk.	Riskerna vid ett förvärv förebyggs genom att göra en så kallad due-diligence där vi med både interna och externa specialister besiktigar fastigheten samt granskar avtal, räkenskaper och skattemässiga aspekter. Samtliga förvärv görs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna.
Projektportfölj	Fastighetsutveckling genom investeringar i egna fastigheter och framtagande av byggrätter är mycket viktiga för företagets värdetillväxt. En begränsad projektportfölj kan dämpa den framtida tillväxten.	För att behålla en långsiktig tillväxt söker vi ständigt nya affärs-möjligheter och projekt genom löpande dialog med kommuner och andra marknadsaktörer. Läs mer om vår projektportfölj på sidorna 35–37.
MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER		
Kompetens	En viktig förutsättning för vår framgång är att kunna attrahera och behålla kompetent personal.	Genom att arbeta för att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work® strävar Atrium Ljungberg efter att både attrahera och behålla kompetent personal. Läs vidare på sidorna 24–25.
Leverantörer	Med leverantörsrisk avses risken att våra leverantörer inte kan fullgöra sina leveranser, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav.	Atrium Ljungbergs inköpsfunktion utgör ett effektivt stöd för hela organisationen genom samordna inköp. Detta leder till högre kvalitet och minskade kostnader. Vidare arbetar inköpsfunktionen med att säkerställa att koncernens leverantörer följer Atrium Ljungbergs krav inom hållbarhet och affärsetik
Korruption	Oegentligheter som berör Atrium Ljungberg och allvarligt kan komma skada vår varumärke och personal.	Atrium Ljungberg har inrättat en whistleblowingtjänst via en extern part. På så sätt kan vi garantera ett system med högsta sekretess och total anonymitet som gör det tryggt för våra anställda, kunder och samarbetspartners att lämna en anmälan. Anmälningar lämnas på vår webbplats för att sedan tas om hand av den externa parten. Det finns en policy för affärsetik med riktlinjer som ger mer konkret vägledning.
FINANSIELLA RISKER		
Kreditrisk	Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.	Respektive marknadsområde utvärderar löpande nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala avtalad hyra. Uteblivna hyror tryggas i många fall av depositioner och bankgarantier. Genom ett stort antal hyresgäster i olika branscher uppnås en god riskspridning.
Valutarisk	Med valutarisk avses risken att våra intäkter / kostnader blir lägre / högre, samt att våra fordringar / skulder blir lägre / högre.	Vi har inga intäkter eller någon finansiering i utländsk valuta. Endast undantagsvis görs inköp i utländsk valuta vilket medför liten valutarisk.
Räntor	De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar	I syfte att begränsa risken för kraftiga svängningar av räntekostnader fördelas ränteförfallostrukturen över olika löptider genom räntederivat. Läs mer på sidorna 86–87.
Återfinansiering	Refinansieringsrisker och kreditrisker kopplat till omförhandlingar av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar med hänsyn till bolagets höga investeringstakt utgör en risk.	För att begränsa refinansieringsrisken får maximalt 50 procent av finansieringen tillgodoses av en enskild långgivare. Atrium Ljungberg har kreditavtal med fem olika långgivare varav den största har 13 procent. Bankfinansiering kompletteras med finansiering på kapitalmarknaden via certifikat- och MTN-program. Läs vidare om finansiering på sidorna 86–87.

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
MILJÖ OCH OMVÄRLD		
Förorening på våra fastigheter	Enligt Miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningsskada eller allvarlig miljöskada.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt gör vi genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisiker. Processen bidrar också till att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö.
Klimatförändringar	Extrema väderhändelser såsom skyfall, storm och stora temperatursvängningar till följd av globala klimatförändringar riskerar att leda till skador på vårt fastighetsbestånd samt öka kostnaderna för att bygga och utveckla fastigheter.	Atrium Ljungberg arbetar löpande med förbättrande underhåll för att öka våra fastigheters motståndskraft vid extrema väderhändelser. Vid nyproduktion och större ombyggnadsprojekt beaktas riskerna i största möjliga utsträckning.
Krav på effektivare energianvändning	Ökade myndighetskrav gällande energianvändning.	Atrium Ljungberg arbetar löpande med energieffektivisering genom implementering av ny teknik i både befintligt fastighetsbestånd och vid nyproduktion vilket leder till minskade löpande kostnader. Läs mer om vårt energiarbete på sidorna 21–23.
E-handel	E-handel har blivit en viktig försäljningskanal och försäljningsvolymen ökar årligen från e-handeln. Fler detaljhandelsföretag etablerar nätbutiker. Detta kan påverka efterfrågan på handelslokaler.	Enligt HUI Research stod e-handeln för 7,7 procent av den totala detaljhandeln 2016. Vi följer utvecklingen noggrant och har också en tät dialog med våra detaljhandelskunder. Atrium Ljungberg bygger platser med attraktionskraft och flexibla lokaler som kan anpassas efter nya förutsättningar. Under senare tid har det även visat sig framgångsrikt att kombinera nät- och butikshandel där konsumenterna kan få ytterligare upplevelser i den fysiska butiken samt har möjlighet till avhämtning och att returnera köpta varor.
Ändrad skattesats	Gällande redovisningsregler kräver att uppskjuten skatteskuld redovisas som om alla fastighetsförsäljningar skulle beskattas med aktuell skattesats om 22 procent. Hur stor den verkliga uppskjutna skatteskulden är beror dock på bolagets skatteposition, hur länge vi innehaft fastigheten samt hur marknaden prissätter den uppskjutna skatteskulden vid försäljning av fastighet via bolag.	Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på fyra procent (i enlighet med Aktuellt substansvärde EPRA NNAV) skulle uppskjuten skatt uppgå till 556 miljoner kronor istället för det redovisade värdet om 3275 miljoner kronor, vilket skulle påverka det egna kapitalet positivt med 2426 miljoner kronor.
Ändrade skatteregler inom fastighets- och stämpel-skatteområdet	Regeringen beslutade under 2015 att tillsätta en särskild utredning att se över fastighets- och stämpelskatteområdet. Utredningen ska särskilt se över regelverket avseende paketering av fastigheter och förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder. Utredningen avses att presenteras 31 mars 2017.	Slutsatsen av utredningen och dess effekter för koncernen är i dagsläget inte känt. Atrium Ljungberg följer utvecklingen noggrant.
Ändrade skatteregler avseende avdragsrätten för låneutgifter	EU-direktivet mot skatteflykt ska vara implementerat i svensk lagstiftning senast vid utgången av 2018. Direktivet ska motverka skatteflykt och syftar till att stoppa avancerad skatteplanering. EU-direktivet anger en lägsta nivå för de åtgärder som de enskilda länderna måste genomföra. Detta kan komma att innefatta begränsning av dagens avdragsrätt för räntor och andra lånekostnader.	Den skattemässiga effekten av utredningen kan inte redovisas i dagsläget, men Atrium Ljungberg följer utvecklingen.



FRÅN TAPETVERKSTAD TILL HOTELL

Till Atlas Copcos gamla industriområde i Sickla flyttade Kåbergs sin tapetfabrik redan 1906. Där tillverkade de sina prisbelönta tapeter ända in på 1960-talet. Idag planerar vi för att den gamla tapetfabriken ska få ett nytt liv som ett modernt designhotell med 152 rum, mitt i det expansiva området som ska växa med tusentals nya bostäder och arbetsplatser.

◆ Då, nu och framåt.

STARK FINANSIELL STÄLLNING

VÄRDET PÅ ATRIUM Ljungbergs tillgångar är 37 miljarder kronor vilka huvudsakligen är finansierade med eget kapital och lånat kapital. Eftersom verksamheten är kapitalintensiv är tillgång till kapital och valet av kapitalstruktur viktigt för att ha en önskad kombination av finansiell risk i förhållande till finansieringskostnad.

Målsättningen är att soliditeten ska överstiga 30 procent och räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 gånger.

FINANSMARKNADEN 2016

Återhämtningen i världsekonomin fortsätter att gå trögt vilket bidrar till att inflationen i stora delar i av Europa ligger under inflationsmålet. Efter presidentvalet i USA i november 2016 steg långa räntor men uppgången stannade av före årsskiftet.

Svensk ekonomi fortsätter utvecklas positivt. Främsta drivkraften är en stark privat konsumtion och ökade investeringar, bland annat genom tilltagande bostadsbyggande. Konjunkturinstitutets prognos för BNP-tillväxt uppgår till 3,4 procent för 2016 och 2,2 procent 2017.

De svenska marknadsräntorna har under året fluktuerat kraftigt men trenden sedan efter sommaren är höjda långräntor. Femåriga swapräntan har gått från 0,75 procent vid årsskiftet till att sluta året på 0,26 procent. Den rörliga räntan, 3-månaders Stibor, började året på -0,30 procent för att sluta året på -0,59 procent.

FINANSMARKNADEN 2017

Återhämtningen går trögt men framåtblickande indikatorer har stärkts, och utvecklingen den närmaste tiden ser därför starkare ut.

En fortsatt expansiv penningpolitik och i viss mån även en mer expansiv finanspolitik understödjer återhämtningen. Den politiska situationen på flera håll i världen, bland annat i USA, bidrar dock till att göra den ekonomiska utvecklingen mer svåröversäglig. Under 2017 hålls val i Frankrike, Nederländerna och Tyskland. Resultaten blir viktiga för den ekonomiska utvecklingen i Europa.

Den svenska konjunkturen är god med stark BNP-tillväxt och en stigande inflation. Viss oro finns för bakslag kopplade till politiska osäkerheten i omvärlden.

Riksbanken förväntas höja styrräntan först 2018 eftersom det tar tid för inflationen att nå inflationsmålet. Detta leder till fortsatt låga räntor under 2017.

FINANSIERING OCH FINANSPOLICY

Fastighetssektorn är en kapitalintensiv bransch vilket innebär olika finansiella risker. De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar samt refinansieringsrisker och kreditrisker kopplat till omförhandlingar av lån, obligationsförfall och nyfinansieringsbehov med hänsyn till investeringar i egna fastigheter

och förvärv. Finansverksamheten regleras av vår finanspolicy som minst årligen provas och fastställs av styrelsen.

KAPITALSTRUKTUR OCH KAPITALMARKNADEN

Atrium Ljungbergs egna kapital uppgick till 16 176 miljoner kronor (13 953) och skulder uppgick till 20 825 miljoner kronor (17 995) varav 15 095 miljoner kronor avser räntebärande skulder (13 261). Belåningsgraden, det vill säga andelen räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas värde, uppgick till 41,9 procent (43,0), vilket är lägre än branschsnittet bland svenska noterade fastighetsbolag.

Bankfinansiering är vår primära finansieringskälla och utgör 58 procent av total lånevolym (71). Som komplement till bankfinansieringen finns ett certifikatprogram och ett MTN-program. Rambeloppet för certifikatsprogrammet var vid årsskiftet fem

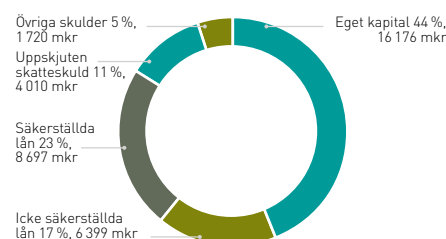
Finanspolicy 2016

	Mål/Mandat	Utfall 2016-12-31
Belåningsgrad kommersiell fastighet	max 70 %	69 %
Belåningsgrad bostadsfastighet	max 75 %	60 %
Belåningsgrad koncern	max 50 %	42 %
Andel ränteförfall inom 12 mån	0-55 %	44 %
Andel låneförfall inom 12 mån	10-30 %	13 %
Valutarisk finansiering	får ej förekomma	förekommer ej
Bankmedel	0-200 mkr	276 mkr
Outnyttjad checkkredit	300-500 mkr	300 mkr
Antal leverantörer av finansiering, banker	3-7	5
Lånevolym hos en leverantör	max 50 %	13 %

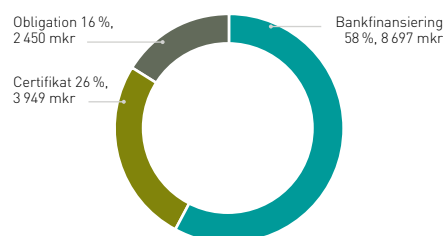
Finansiella mål

	Mål	Utfall 2016-12-31
Soliditet	minst 30 %	44 %
Räntetäckningsgrad	> 2 ggr	3,5 ggr

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder



miljarder och för MTN-programmet tre miljarder kronor. Utestående företagscertifikat uppgick vid årsskiftet till 3949 miljoner kronor (2350) och obligationer om 2450 miljoner kronor (1 450) finns utestående under MTN-programmet. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 4 500 miljoner kronor (3 000). Bolaget har dessutom en outnyttjad checkkredit om 300 miljoner kronor (300).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Atrium Ljungbergs fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden vid årsskiftet var 3,5 år (3,1).

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten i resultaträkningen. Den påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan och förutsättningarna på kreditmarknaden som påverkar kreditgivarnas marginal. För att minska svängningarna i räntekostnaden är räntorna bundna på olika löptider. För att uppnå önskad räntebindning använder vi räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga räntebindningen på lånen. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,9 år (4,4)

vid årets slut. Totalt finns ingångna ränteswappar uppgående till 9 125 miljoner kronor (8 411) med förfall mellan år 2017–2029. Dessutom finns 900 miljoner kronor i forwardstartande swappar (800).

FINANSIELLA INSTRUMENT

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett orealiserat över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta. Beloppet redovisas direkt i resultatet. Vid ett förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –307 miljoner kronor (201) då räntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid årsskiftet till –909 miljoner kronor (–621).

SÄKERHETER

Vår upplåning är till största del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 8 697 miljoner (9 469) kronor säkerställda med pantbrev och 6 399 miljoner

kronor icke säkerställda (3 800). Andelen säkerställd finansiering är 23 procent i förhållande till totala tillgångarna.

Som komplement till pantbrev i fastigheter lämnar moderbolaget i vissa fall regelmässig pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. Likaså lämnar moderbolaget borgensförbindelse för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning. Moderbolagets borgensförbindelser för dotterbolag uppgick vid årsskiftet till 200 miljoner kronor (200).

COVENANTER

Covenanter, det vill säga de villkor en långgivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,30–1,75 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent och en soliditet på minst 25–30 procent.

PUBLIK RATING

Atrium Ljungberg erhöi i februari 2017 en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

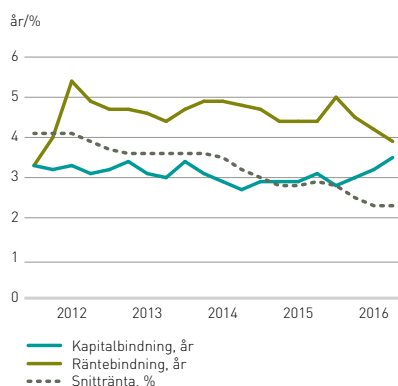
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2017	1 960	13
2018	3 197	21
2019	3 520	23
2020	1 779	12
2021	1 019	7
2022 och senare	3 621	24
Totalt	15 095	100

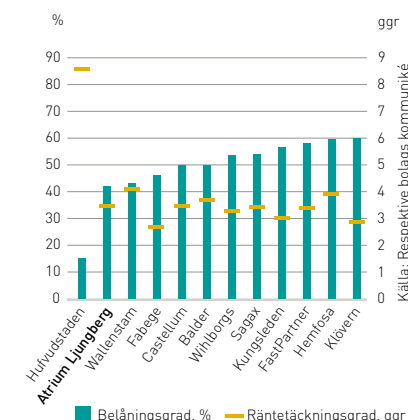
Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
2017	6 600	44	0,9
2018	949	6	3,3
2019	–	–	–
2020	600	4	4,3
2021	760	5	4,3
2022 och senare	6 186	41	3,5
Totalt	15 095	100	2,3

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad per 2016-12-31, de största börsnoterade fastighetsbolagen



Finansiella nyckeltal

	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder	15 095	13 261
Eget kapital, mkr	16 176	13 953
Belåningsgrad, %	41,9	43,0
Justerad belåningsgrad, %	41,9	43,0
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,9	4,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	3,5	3,1
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	2,3	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3

ATRIUM LJUNGBERGAKTIEN

ATRIUM LJUNGBERG ÄR ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

B-aktien noterade under året sin högsta aktiekurs någonsin med 164,00 kronor och gav en totalavkastning om cirka 10 procent.

BÖRSVÄRDE

Börsvärdet, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per årsskiftet till 18 388 miljoner kronor (17 186). Det gör Atrium Ljungberg till en av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

AKTIEKURSENS UTVECKLING OCH AVKASTNING

Aktiekursen för B-aktien ökade under året med 7,0 procent till 142,30 kronor (133,0). Årets högsta kurs uppgick till 164,00 kronor och den lägsta till 116,00 kronor.

Totalavkastningen för aktien, motsvarande summan av verkställd utdelning och kurs-tillväxt, var under året 9,7 procent (18,8). Motsvarande avkastning för OMXS Benchmark GI, som innehåller ett urval av de största och mest handlade aktierna på Nasdaq, var 13,0 procent (6,1) och för OMXS Real Estate GI, med de noterade fastighets-

bolagen på Nasdaq Stockholm, var den 12,4 procent (26,5).

HANDEL OCH OMSÄTTNING

Atrium Ljungbergs B-aktie (ATRLJ B) är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på listan för stora bolag, Large Cap. Under 2016 har totalt 13,6 miljoner aktier (20,2) omsatts till ett värde av 1,8 miljarder kronor (2,5). Av dessa var 72 procent (73) handlade på Nasdaq Stockholm och resterande på andra marknadsplatser såsom BOAT, Bats och Turquoise. Omsättningshastigheten var 11 procent (15).

LIKVIDITET

Atrium Ljungberg har anlitat Remium som likviditetsgarant i syfte att förbättra likviditeten i aktien. Remium har åtagit sig att dagligen ställa köp- och säljkurser för en aktievolym motsvarande 30 000 kronor och med en

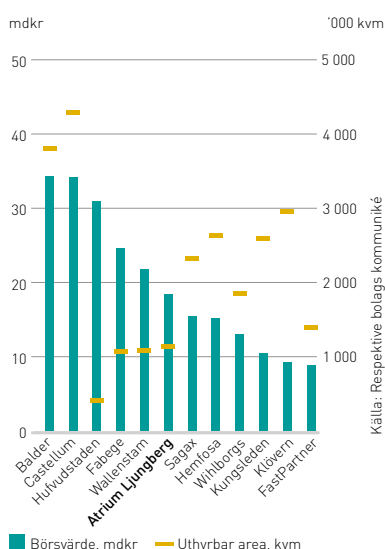
differens om maximalt fyra procent från säljkurs.

SUBSTANSVÄRDE EPRA NAV OCH EPRA NNNAV

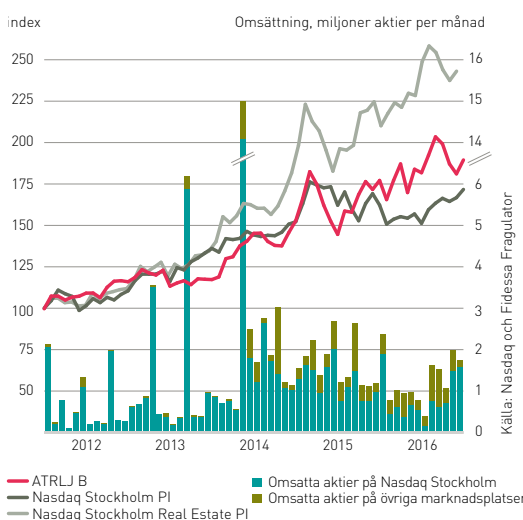
Då Atrium Ljungbergs fastigheter är redovisade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget kapital. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) redovisas i enlighet med EPRA:s riktlinjer, se vidare under not E på sidan 133.

Atrium Ljungberg har en betydande projektportfölj där värdetillväxt skapas genom utveckling av våra egna byggrätter. Beräkning av Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) tar inte hänsyn till framtida värdepotential i projektportföljen. Läs mer om projektportföljen på sidorna 35–37.

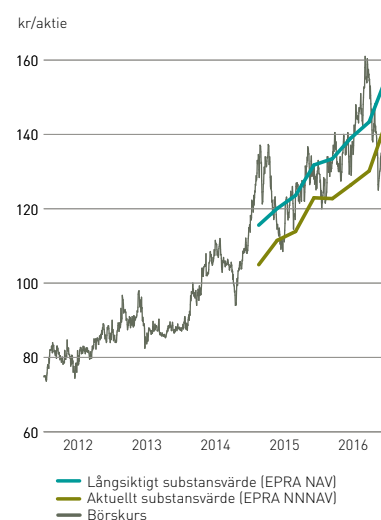
Börsvärde och uthyrbar area per 2016-12-31, de största börsnoterade fastighetsbolagen



Atrium Ljungbergaktien



Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) samt börskurs



UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter nominell skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret 2016 föreslås en utdelning på 3,95 kr per aktie (3,55), vilket motsvarar en direktavkastning på 2,8 procent (2,7) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

ÄGARSTRUKTUR

Vid årsskiftet fanns det 3 689 aktieägare (2 901) i Atrium Ljungberg. De största ägarna är Konsumentföreningen Stockholm tillsammans med familjen Ljungberg och familjen Holmström, som tillsammans äger totalt 64 procent. Det utländska ägandet uppgick till 15 procent (15).

En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst.

För A-aktier gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen innebärande att A-aktieägare som vill sälja sina aktier först måste erbjuda övriga A-aktieägare dessa. Mellan bolagets A-aktieägare finns dessutom ett avtal som innebär att om hembud inte nyttjas ska A-aktier omvandlas till B-aktier innan överlåtelse får ske.

Större aktieägare per 2016-12-31

	A-aktier, '000	B-aktier, '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	27 066	28,9	22,0
Konsumentföreningen Stockholm	–	38 966	23,0	29,2
Familjen Holmström	1 810	14 958	19,5	12,6
Carnegie Fonder	–	8 077	4,8	6,1
Ömsesidiga arbetspensions- försäkringsbolaget Varma	–	7 143	4,2	5,4
Länsförsäkringar Fonder	–	3 157	1,9	2,4
Swedbank Robur Fonder	–	2 164	1,3	1,6
AFA Försäkring	–	1 847	1,1	1,4
Margareta Af Ugglas	–	1 445	0,9	1,1
Ilmarinen Mutual Pension Insurance	–	1 405	0,8	1,1
Övriga	–	22 993	13,6	17,2
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	100	100

Aktieägarstruktur per 2016-12-31

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel, %	Antal aktier, '000	Andel, %
1–1 000	3 082	84	645	1
1 001–10 000	441	12	1 449	1
10 001–50 000	86	2	1 870	1
50 001–100 000	18	1	1 268	1
100 001–500 000	35	1	8 588	6
500 001–1 000 000	10	0	6 995	5
1 000 001–	17	0	112 405	85
Totalt	3 689	100	133 221	100

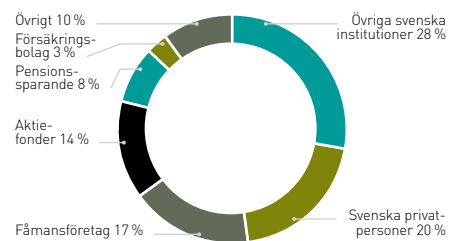
INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

Atrium Ljungbergs främsta informationskanal är bolagets webbplats, www.al.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Träffar anordnas regelbundet för analytiker, aktieägare, potentiella investerare och finansärer, i såväl Sverige som utomlands.

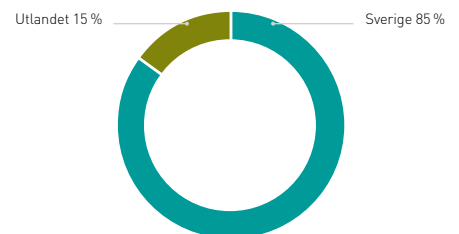
Analytikerbevakning

ABG Sundal Collier	Tobias Kaj
Carnegie Investment Bank	Erik Granström
Handelsbanken Capital Markets	Albin Sandberg
Nordea	Niclas Höglund
Pareto Securities	Johan Edberg
Remium	Markus Henriksson
SEB Merchant Banking	Svante Krokfors
Swedbank Markets	Jan Ihrfelt

Ägarkategorier



Ägande per land



Kalender

Årsstämma 2017	2017-04-05
Delårsrapport januari–mars 2017	2017-04-20
Delårsrapport januari–juni 2017	2017-07-12
Delårsrapport januari–september 2017	2017-10-18
Bokslutskommuniké 2017	februari 2018
Årsredovisning 2017	mars 2018



VÅR VISION ÄR NYCKELN TILL FORTSATT FRAMGÅNGAR

ATRIUM LJUNGBERGS STARKA utveckling fortsätter. Vår vision "Alla vill leva i vår stad" är en utmärkt ledstjärna när vi utvecklar bolaget inför framtiden. Den skapar värden för alla våra intressenter, inte minst för våra aktieägare. Här passar vår långsiktiga satsning på bostäder in som en viktig pusselbit. Jag har stora förhoppningar att vi kan matcha våra historiska framgångar med råge även när vi blickar framåt.

Fjolåret var starkt och därmed i linje med Atrium Ljungbergs långa, gedigna och framgångsrika historik. Vår ambition inför framtiden är naturligtvis att bygga vidare på våra styrkor samtidigt som vi skapar förutsättningar för en ännu bättre utveckling framåt. Styrelsen, och inte minst jag själv som styrelseordförande, arbetar hela tiden med ett öppet sinne. Vi ser löpande över vår strategi och gör eventuella justeringar för att skapa optimala förutsättningar för Atrium Ljungbergs långsiktiga utveckling. Strategin ska alltid ses i ljuset av ett hållbart stadsbyggande och gå hand i hand med ökade värden för alla våra intressenter, inte minst aktieägarna. Vår starka balansräkning innebär också att vi kan ta tillvara på affärsmöjligheter som kan uppstå om marknadssviktoren blir tuffare längre fram.

Vår vision "Alla vill leva i vår stad" är en fantastisk ledstjärna när vi utvecklar Atrium Ljungberg inför framtiden. Den innebär fokus på hållbarhet och utgör en självklar grundplåt för vår utveckling framöver. Visionen handlar också om så mycket mer än att bara bygga hus. Atrium Ljungberg vill utveckla hållbara helhetsmiljöer i stadsdelar där människor kan samlas, leva och verka. Detta gynnar många av bolagets intressenter; investerare, kommuner, näringsidkare, kunder, medborgare och aktieägare.

BOLAGSSTYRNING

2016 har varit händelserikt och framåtriktat ur ett bolagsstyrningsperspektiv. Året inledades med att Annica Ånäs valdes till ordinarie vd efter att hon varit tillförordnad vd under ett halvår. Ett beslut som styrelsen känner sig både trygg och nöjd med. Styrelsen har under året gett ledningen en övergripande inriktning och tagit ett antal viktiga beslut för Atrium Ljungbergs långsiktiga utveckling.

Här märks främst att vi har etablerat oss som aktör i Sundbyberg, en kommun med många utvecklingsplaner som vi hoppas kunna vara en del av. Vi har även tagit många steg framåt för att öka bolagets investeringar i egna utvecklingsprojekt där bostäderna utgör en stor del av projektportföljen. Under året beslutade vi även att genomföra en extern rating. Moodys gav oss betyget Baa2 med stabil utsikt, en bekräftelse på vår finansiella stabilitet och en möjlighet att ytterligare sänka vår upplåningskostnad framöver.



Atrium Ljungberg
har funnits länge och vi ska
finnas i minst hundra år till.

BOSTADSSATSNINGEN EN VIKTIG PUSSELBIT

Helhetsmiljöer är något vi har arbetat länge med och det finns i organisationens DNA. Handel, kontor, kultur, service och utbildning. Levande miljöer där pulsen aldrig stannar. Bostäder har också funnits med men historiskt har de bara spelat en blygsam roll. Genom att startskottet för vår långsiktiga bostadssatsning nu har gått sätter vi en central pusselbit på plats och börjar bygga stad på riktigt. Bostäderna är otroligt viktiga för att en stadsmiljö ska vara levande och kommersiellt attraktiv, inte minst före och efter kontorstid.

Investeringstakten i våra projekt var hög under 2016 och den kommer att öka tydligt under 2017. Ofta handlar det om att gräva där man står genom att vidareutveckla en befintlig plats. Resultatet blir som regel ett

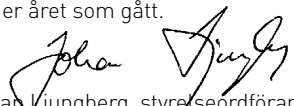
lyft för de människor som vistas där samtidigt som det skapar stora värden för våra aktieägare genom ett effektivt utnyttjande av varje investerad krona.

Vi söker även löpande nya platser som vi skulle kunna utveckla enligt vår stadsbyggnadsstrategi. Den starka urbaniserings-trenden i Sverige innebär att det finns en betydande utvecklingspotential för nya stadsdelar i anslutning till de befintliga stadskärnorna i våra storstadsregioner.

AKTIEÄGARVÄRDEN CENTRALT

Som styrelseordförande och aktieägare arbetar jag för att skapa så mycket aktieägarvärde som möjligt. Jag är övertygad om att detta sker bäst genom att vi arbetar mot vår vision och bygger stadsdelar där människor vill leva. Att det gynnar vår lönsamhet, utöver både hållbarhet och kundnytta, bekräftas av den långsiktigt goda utvecklingen för Atrium Ljungbergaktien. Nästan oavsett vilken tidsperiod som väljs.

Den som köpte aktier vid börsintroduktionen 1994 har erhållit en avkastning som motsvarar strax under 18 procent per år, inklusive återinvesterad utdelning. Det är en imponerande siffra och det innebär en utmaning att både matcha och överträffa den när vi blickar framåt. Med en stark ledning och en oslagbar vision är jag övertygad om att vi kan leverera en avkastning på en hög nivå. Det som gör det möjligt är ett stort antal människor som går in för sin uppgift med både hjärta och hjärna, nämligen alla exceptionella medarbetare i Atrium Ljungberg. De är avgörande för vår framgång. Jag vill framföra ett stort tack för alla insatser under året som gått.


Johan Ljungberg, styrelseordförande

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Atrium Ljungberg AB är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Nacka. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om ändring av bolagsordningen. Bolagets B-aktie (ATRLJ B) är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Fundamentet för bolagsstyrningen utgörs av bolagsordningen, aktiebolagslagen, andra tillämpliga lagar och förordningar, börsens regelverk, GRI (Global Reporting Initiative), interna riktlinjer och policys samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Kodens övergripande syfte är att stärka förtroendet för svenska börsbolag genom att främja en positiv utveckling av bolagsstyrningen. Dess normer är inte tvingande men bygger på principen att eventuella avvikelser ska anges och förklaras. Bolaget har under året inte rapporterat några avvikelser från Koden och i övrigt iakttagit god sed på aktiemarknaden. Atrium Ljungberg eftersträvar öppenhet

kring bolagets beslutsvägar, ansvar, befogenheter samt olika kontrollsystem.

STYRINGSSTRUKTUR

Strukturen för bolagsstyrningen inom Atrium Ljungberg framgår av illustrationen nedan och de följande avsnitten.

ÄGARE OCH AKTIER

Bolagets aktiekapital uppgick till 333 051 840 kr per den 31 december 2016, fördelat på 4 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 129 220 736 B-aktier (en röst per aktie). Bolaget innehar inga egna B-aktier. Någon rösträttsbegränsning finns inte. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 18 388 mkr. Atrium Ljungbergs mål är att aktieutdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar efter nominell skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

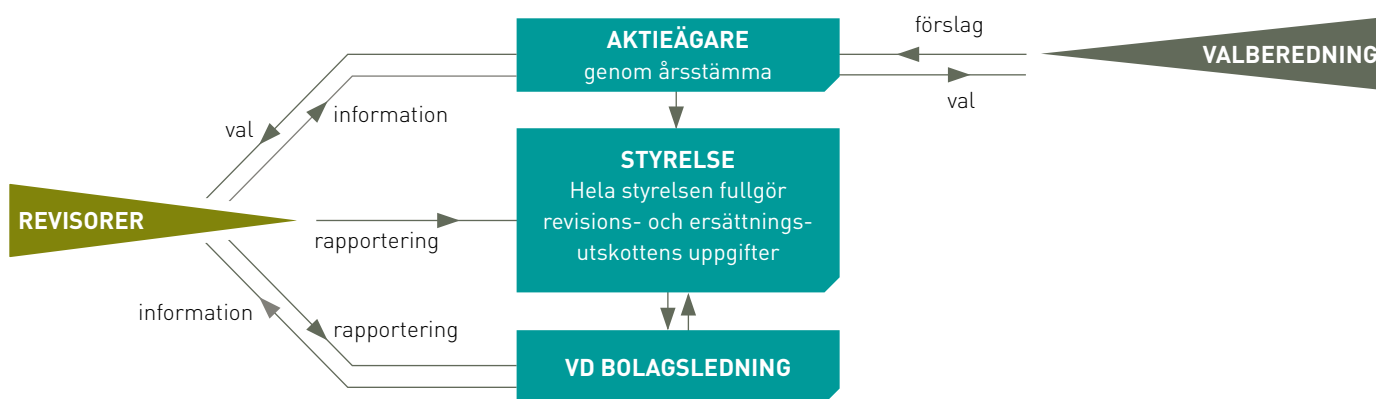
Antalet aktieägare uppgick till 3 689 stycken vid årets slut. Följande ägare har direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av

röstetalet för samtliga aktier i bolaget; Konsumentföreningen Stockholm (29,2 % av kapitalet och 23,0 % av rösterna), familjen Ljungberg (22,0 % av kapitalet och 28,9 % av rösterna) och familjen Holmström (12,6 % av kapitalet och 19,5 % av rösterna). Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 89.

ÅRSSTÄMMA

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas genom årsstämman som är bolagets högsta beslutande organ och ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsstämman utser styrelse och revisorer samt fastställer principer för ersättningar till styrelse, revisorer och ledning. Stämman fattar också beslut om bolagsordning, utdelningar och eventuella ändringar i aktiekapitalet. Årsstämman ska dessutom fastställa balans- och resultaträkningar samt besluta om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Datum för årsstämma offentliggörs senast i samband med delårsrapporten per den 30 september. Kallelse till årsstämma ska ske fyra till sex veckor före stämman genom pressmeddelande, kun-

Styrningsstruktur för Atrium Ljungberg



Interna styrinstrument

Affärsidé, affärsplan, mål och strategier, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, policys, uppdragsbeskrivningar, grundvärderingar, delegationsordning och attestordning.

Externa styrinstrument

Regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, aktiebolagslagen, IFRS, årsredovisningslagen, GRI samt andra relevanta lagar.

görelse i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats, www.al.se. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämma om det anmäls hos styrelsen senast sju veckor före stämman. Årsstämman 2016 hölls den 6 april varvid 172 aktieägare representerande 81,6 procent av aktiekapitalet och 85,5 procent av rösterna deltog. På årsstämman fattades bland annat beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 3,55 kr per aktie
- val av styrelse
- fastställande av styrelsearvode om 1 400 000 kr fördelat på 400 000 kr till styrelseordföranden och 200 000 kr vardera till styrelseledamöterna
- fastställande av revisionsarvode enligt godkänd räkning
- inrättande av valberedning representerande de fem röstmässigt största aktieägarna per sista bankdagen i februari 2016
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen

- bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen förvärva så många B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10% av samtliga aktier i bolaget, på reglerad marknad där aktierna är noterade.
- bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen besluta om apportemission av sammanlagt högst 13,3 miljoner B-aktier.

Bolagsstämmoprotokoll och övriga stämmandhandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

STYRELSE

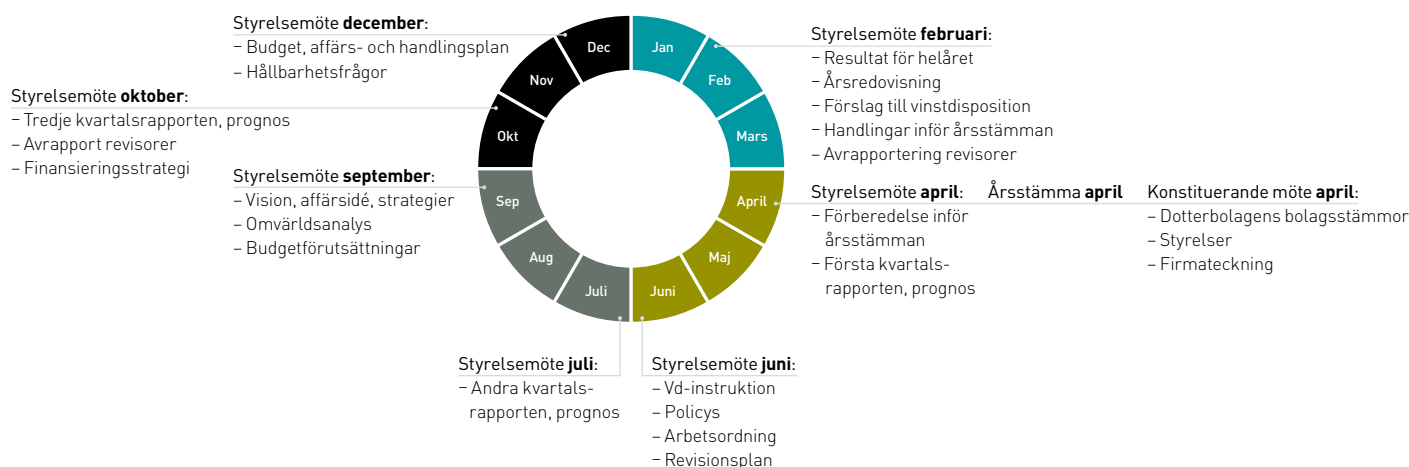
Atrium Ljungbergs styrelse har under året bestått av sex ledamöter (information om ledamöterna finns på sidan 96). Enligt Koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller oberoendekraven. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter.

Styrelsen har ett övergripande ansvar för bolagets organisation, den finansiella rapporteringen samt att förvaltningen av

bolagets angelägenheter hanteras så att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Ansvar omfattar även effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering.

Som ett komplement till aktiebolagslagen, bolagsordningen och Koden fastställer styrelsen årligen en arbetsordning (jämfört med vd-instruktion, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, affärsplan och budget, policy för affärsetik, leverantörspolicy, närståendepolicy, jämställdhets- och diskrimineringspolicy, hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, kommunikationspolicy, finanspolicy, krispolicy, IT-policy, whistleblowingpolicy, närståendepolicy och skattepolicy). I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer. Styrelsens ordförande ska bland annat organisera och leda styrelsens arbete, tillse att styrelsen har rätt kompetens och kunskap för uppdraget och erhåller den information och beslutsunderlag som erfordras samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs och årligen utvärderas. I styrelsens uppgifter ingår bland annat att fastställa verksamhetsmål och strategier, tillsätta och utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktör, upprätthålla effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet, bevaka att lagar och andra regler efterlevs samt besluta om överlåtelse

Styrelsens årsplanering utöver stående punkter, såsom investeringsbeslut, lägesrapport pågående projekt och förvaltning, likviditet och finansiering



av fastigheter och bolag samt investeringar överstigande 20 miljoner kronor. Styrelsens och verkställande direktörens arbete ska årligen utvärderas. Arbetsordningen föreskriver att styrelsen, utöver konstituerande styrelsesammanträde, ska sammanträda cirka fem gånger per år. Styrelsen har under året haft 9 möten varav ett konstituerande.

Under 2016 har styrelsen fastställt övergripande mål för bolagets verksamhet liksom strategierna för att kunna uppnå dessa. Mål och målluppfyllelse beskrivs i årsredovisningen på sidorna 8–10. Styrelsen har fattat beslut om alla investeringar överstigande 20 miljoner kronor samt om genomförda fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar. Stor uppmärksamhet har ägnats åt pågående och framtida investeringsprojekt, hållbarhetsfrågor, fastighetsöverlåtelser samt finansfrågor. Vid styrelsemötena har avrapportering skett från bolagsledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, hållbarhetsredovisning, aktuella marknadsfrågor och projekt. Kvartalsvis under året har utfall rapporterats mot budget och reviderade prognoser för verksamhetsåret. Styrelsens årsplanering framgår av illustrationen på föregående sida.

Styrelsens ledamöter har en ändamålsenlig samlad erfarenhet, kompetens och bredd med hänsyn till Atrium Ljungbergs verksamhet, utvecklingsskede och förhål-

landen i övrigt. Några föreskrifter om arbetsfördelning mellan ledamöterna finns inte i arbetsordningen. Hela styrelsen har utgjort revisions- och ersättningsutskott då det varit mer ändamålsenligt att hantera dessa frågor inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Ersättningsutskottet bereder, följer och utvärderar frågor rörande anställningsvillkor och eventuella program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i bolaget. Revisionsutskottet svarar för beredningen av styrelsens arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering, träffar fortlöpande bolagets revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera samordningen mellan den externa och interna revisionen och synen på bolagets risker, fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisionsinsatsen.

Två gånger under året har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser till styrelsen varav vid ett tillfälle utan bolagsledningens närvaro. Styrelsen har

utvärderat verkställande direktörens arbete samt, under ledning av styrelsens ordförande och valberedningen, genomfört en utvärdering av styrelsens arbete och ledamöterna. Utvärderingen har avrapporterats till styrelsen.

Bolagets jurist har varit styrelsens sekreterare. Under året har styrelsens ordförande haft täta löpande kontakter med verkställande direktören.

VD OCH BOLAGSLEDNING

Bolagsledningen består av verkställande direktören samt sex ansvariga chefer för affärsområdena Fastighet, Affärsutveckling, Transaktion och etablering, Projekt, Affärsstöd och HR. Bolagsledningen har utöver löpande ärenden inom respektive funktion prioriterat frågor rörande pågående investeringsprojekt, fastighetsöverlåtelser, finansieringsfrågor, affärsutveckling och hållbarhetsfrågor.

Annica Ånäs (född 1971) tillträdde som bolagets verkställande direktör i februari 2016. Hon anställdes i bolaget 2011 som bolagets cfo och var även anställd 2008–2010. Annica Ånäs har även erfarenhet som cfo på Hemsö Fastigheter samt varit vd inom kommunikationsbranschen. Dessutom har hon erfarenhet från flera styrelseuppdrag, bland annat som ledamot i det finska noterade fastighetsbolaget Technopolis. Annica Ånäs har en akademisk bakgrund som jurist och civil-

Styrelse 2016

		Invalid	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Johan Ljungberg	Ordförande	2001	400 000	Ja	Nej	1)	9 av 9
Sune Dahlqvist	Ledamot	2006	200 000	Ja	Nej	2)	7 av 9
Simon de Château	Ledamot	2014	200 000	Ja	Ja		9 av 9
Hanna Graflund Sleyman	Ledamot	2015	200 000	Ja	Ja	3)	9 av 9
Anna Hallberg	Ledamot	2009	200 000	Ja	Ja		9 av 9
Erik Langby	Ledamot	2014	200 000	Ja	Ja		9 av 9

* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

** Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare

¹⁾ Ordförande från stämman 2015. Ledamot 2009–2015. Suppleant 2001–2009. Direkt och indirekt större aktieägare i bolaget.

²⁾ Ordförande i Konsumentföreningen Stockholm som är större aktieägare i bolaget. Suppleant 2006–2011.

³⁾ Vald vid årsstämman 2015.

ekonom. Annica Ånäs aktieinnehav i Atrium Ljungberg uppgår till 5 500 B-aktier. Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Övriga bolagsledningen presenteras på sidan 97 och organisationsschema på sidan 12.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman 2016 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, vilka överensstämmer med förslag till riktlinjer för 2017. Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören och sex övriga ledande befattningshavare. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtgångarna är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare

åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören tolv månaders uppsägningstid och rätt till avgångsvederlag uppgående till tolv månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. Övriga i bolagsledningen har upp till sex månaders uppsägningstid. För bolagsledningen tillämpas i övriga och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

REVISION

Vid årsstämman 2015 utsågs Ernst & Young som revisorer med auktoriserad revisor Jonas Svensson som huvudansvarig. Jonas Svensson har under året 2016 ersatts av auktoriserad revisor Ingemar Rindstig.

Revisionsteamet har löpande informationskontakter med bolaget under året, utöver de granskningsåtgärder som genomförs. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år, varav en gång utan närvaro av bolagets ledning. Bolagets revisorer granskar årsbokslutet, gör en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 september samt granskar bolagets interna kontroller.

VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsärenden med mera. Valberedningen ska föreslå ett underlag för stämmans behandling av följande ärenden:

- val av stämмоordförande, styrelseordförande samt övriga ledamöter till bolagets styrelse
- styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter samt eventuell ersättning för utskottsarbete och, i förekommande fall, val av och arvodering till revisor
- beslut om principer för utseende av valberedning inför kommande årsstämmor

På årsstämman den 6 april 2016 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2017 ska utgöras av representanter för bolagets fem röstmässigt största aktieägare per den sista bankdagen i februari månad. Till valberedningens ledamöter utsågs Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Per Erik Hasselberg (tillika valberedningens ordförande) representerande familjen Holmström, Hans Hedström representerande Carnegie Fonder, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi representerande Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Valberedningen kan i vissa fall utöka antalet ledamöter till högst sju.

Ersättningar bolagsledning 2016

kk	Grundlön/ Arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Annica Ånäs, verkställande direktör	3 856	–	56	985	–	4 897
Ingalill Berglund, verkställande direktör	9 967 ¹⁾	–	55	2 673	–	12 695
Övriga ledande befattningshavare	9 921	70	220	2 351	–	12 562

¹⁾ Avser 12 månaders uppsägningstid och 12 månaders avgångsvederlag.



Från vänster:
Simon de Château,
Sune Dahlqvist,
Anna Hallberg,
Hanna Graflund Sleyman,
Johan Ljungberg,
Erik Langby.

STYRELSEN

SIMON DE CHÂTEAU

Styrelseledamot. Född 1970. Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Chief Investment Officer i Alma Property Partners. Styrelseledamot sedan 2014.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Sveafastigheter Fund II AB, Sveafastigheter Fund III AB och Cormorant Pharmaceuticals AB.

Innehav i Atrium Ljungberg: Inget innehav.

SUNE DAHLQVIST

Styrelseledamot. Född 1948. LO:s Folkhögskola. F.d. förhandlingschef Hyresgästföreningen Region Stockholm. Styrelseledamot sedan 2011. Styrelsesuppleant 2006–2011.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot och andre vice ordförande i Kooperativa Förbundet, ledamot i KFs presidium och ersättningsutskott. Ordförande i Fastighetsbolaget Folkets Hus Åkersberga AB.

Innehav i Atrium Ljungberg: 1 000 B-aktier.

ANNA HALLBERG

Styrelseledamot. Född 1963. Ekonomi/juridik Handelshögskolan i Göteborg. Vice vd i Almi Företagspartner AB. Styrelseledamot sedan 2009.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Partnerinvest Norr, Högskolan Väst och bolag inom Almikongcernen.

Innehav i Atrium Ljungberg: 2000 B-aktier.

HANNA GRAFLUND SLEYMAN

Styrelseledamot. Född 1978. Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Vd Departments & Stores (RNB, NK-delen). Styrelseledamot sedan 2015.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom RNB-kongcernen.

Innehav i Atrium Ljungberg: Inget innehav.

JOHAN LJUNGBERG

Styrelsens ordförande. Född 1972. Civilingenjör. Styrelseordförande i Tagehus Holding AB. Styrelseledamot sedan 2009. Styrelsesuppleant under perioden 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tagehuskongcernen. Styrelseordförande i Credentia AB.

Innehav i Atrium Ljungberg: 1 396 410 A-aktier och 4 067 600 B-aktier.

ERIK LANGBY

Styrelseledamot. Född 1951. Samhällsvetenskaplig utbildning, Stockholms Universitet. Kommunstyrelsens ordförande i Nacka 1983–2012. Styrelseledamot sedan 2014.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Nacka StrandsMässan AB, AB Solom och Texab AB. Styrelseledamot i Kommuninvest i Sverige AB.

Innehav i Atrium Ljungberg: Inget innehav.



Från vänster:
Monica Fallenius,
Annica Ånäs,
Linus Kjellberg,
Mattias Celinder,
Helena Martini,
Angela Berg,
Martin Lindqvist

LEDNINGEN

ANNICA ÅNÄS

Född 1971. Vd. Tidigare cfo. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2011, även anställd 2008–2010.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i finska noterade fastighetsbolaget Technopolis.

Innehav i Atrium Ljungberg:
5 500 B-aktier.

MATTIAS CELINDER

Född 1972. Affärsområdeschef Fastighet. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2006.

Innehav i Atrium Ljungberg:
1 150 B-aktier.

MARTIN LINDQVIST

Född 1970. Cfo och affärsområdeschef Affärsstöd. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2016.

Innehav i Atrium Ljungberg:
Inget innehav.

ANGELA BERG

Född 1975. Affärsområdeschef Projekt. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2011.

Innehav i Atrium Ljungberg:
Inget innehav.

HELENA MARTINI

Född 1965. HR-chef. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2010.

Innehav i Atrium Ljungberg:
400 B-aktier.

LINUS KJELLBERG

Född 1972. Affärsområdeschef Affärsutveckling. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2003.

Innehav i Atrium Ljungberg:
Inget innehav.

MONICA FALLENIOUS

Född 1972. Affärsområdeschef Transaktion och etablering. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen från och med 1 februari 2017.

Innehav i Atrium Ljungberg:
400 B-aktier.

INTERN KONTROLL

STYRELSEN ANSVARAR ENLIGT den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap. 6 § och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. För att beskriva den interna kontrollen har bolaget följt det internationellt etablerade ramverket COSO (the Committee of Sponsoring Organisations), vilken består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskhantering och bedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes arbetsfördelning. Styrelsen har beslutat att hela styrelsen utgör både revisionsutskott samt ersättningsutskott. Styrelsen utövar sin kontroll främst genom att årligen fastställa policydokument, instruktion till vd, delegationsordningar, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget. Bolagets policies är:

- Policy för affärsetik
- Leverantörspolicy
- Närståendepolicy
- Jämställdhets- och diskrimineringspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Kommunikationspolicy
- Finanspolicy
- IT-policy
- Whistleblowingpolicy
- Krispolicy
- Skattepolicy

Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom policydokument finns delegationsordningar, attestinstruktioner samt uppdragsbeskrivningar för respektive anställd innehållande de anställdas ansvar och befogenheter samt standardiserade rapporteringsrutiner.

Utöver detta har bolaget mycket väl förankrade grundvärderingar såsom pålitlighet, långsiktighet och samverkan som genomsyrar alla sammanhang.

Atrium Ljungberg är även medlem i Global Compact och har därmed skrivit under de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup-tion. Dessutom rapporterar bolaget sedan 2008 GRI (Global Reporting Initiative). Ett GRI-index återfinns på sidorna 149–150 i årsredovisningen. En mer omfattande redovisning finns på bolagets webbplats www.al.se.

RISKHANTERING OCH BEDÖMNING

Riskbedömningen innebär att Atrium Ljungberg har identifierat de arbetsprocesser och resultat- och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras således huruvida fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll. De tre viktigaste riskområdena är: projektverksamheten, fastighetsvärdering och finansieringsverksamheten.

PROJEKTVERKSAMHETEN

Under 2016 har bolaget investerat 1 002 miljoner kronor i egna fastigheter, varav investeringarna i norra Gränbystaden och Sickla Front II står för den största andelen. Inga investeringar startas utan att en rimlig avkastning kan tryggas. För att minimera

riskerna i byggprojekten görs noggranna kalkyler baserade på hög kompetens. Upphandlingen görs kostnadseffektivt med egna projektledare genom så kallad delad entreprenad då flera aktörer får lämna pris på enskilda delar i byggprojektet. Projektgenomgångar hålls varje kvartal där styrgruppsordförande, affärsutvecklare, projektledare, cfo och projektcontroller närvarar. Projekten rapporteras löpande till bolagsledning och styrelsen där eventuella avvikelser kommenteras.

FASTIGHETSVÄRDERING

I värderingsprocessen är det, för att kunna bedöma fastigheternas marknadsvärden, bland annat viktigt att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden. Bolaget har under 2016 haft avstämningar med externa värderare vid varje kvartalsskifte. Bolaget genomför interna värderingar vid varje kvartal och gör även externa värderingar vid hel- och halvårsskiftet. För 2016 har 44 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. Vid internvärderingen kvalitetssäkras externa värderare antagna hyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Fastighetsverksamhet är en kapitalintensiv bransch vilket medför olika finansiella risker. De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar samt refinansieringsrisker. Dessa risker regleras i bolagets finanspolicy och följs löpande upp av bolagets ledning och styrelse. Styrelsen följer också upp att givna mandat i finanspolicyn efterlevs.

Förutom dessa riskområden har följande processer under året analyserats:

- Projektprocessen
- Hyresprocessen
- Inköpsprocessen
- Löneprocessen
- Bokslutsprocessen
- Fastighetsvärderingsprocessen
- Finansieringsprocessen
- Rutiner vid fastighetstransaktioner

Vad gäller övriga identifierade risker se avsnittet "Risker och riskhantering" sidorna 81–84.

KONTROLLAKTIVITETER

För att förhindra att felaktigheter uppstår har kontrollaktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter har genomförts av de personer som löpande är involverade i respektive process i samarbete med bolagets controllers, ekonomichef och cfo. Genom detta skapas delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller genomförs. Dessutom bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och effektivisera kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna och rutinbeskrivningarna. Varje kvartal följs bolagets resultat upp mot budget och prognoser samt att pågående projekt följs upp mot styrelsebeslut. Som uppföljning skrivs detaljerade kommentarer till bolagsledning och styrelsen

i enlighet med standardiserade rapporteringsrutiner.

Under 2016 etablerades en funktion för inköp, en whistleblowerpolicy infördes och en kartläggning av korruptionsrisker genomfördes i ett urval av bolagets processer.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet samt vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa kommunikationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en kommunikationspolicy som reglerar hur informationsgivning ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter.

Bolagsledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranätet och informationsmöten hålls medarbetare uppdaterade kring regelverk och policies. Genom att det finns uppdragsbeskrivningar för varje tjänst inom bolaget finns även en tydlighet i ansvarsfördelningen.

UPPFÖLJNING

Samtliga processbeskrivningar, policies och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Årligen genomförs också en utvärdering av den interna kontrollen. Såväl bolagsledning som styrelse informeras om resultatet. Atrium Ljungberg har inte någon avdelning för internrevision. Uppföljning av systemet för intern kontroll utförs av koncer-

nens cfo, ekonomichef, de redovisningsansvariga, bolagets controllers med särskild specialistkompetens och genom självutvärderingar samt avrapporteras till styrelsen. Dessa kontroller bedöms nödvändiga för att skapa god kunskap, erfarenhetsöverföring och hög kvalitet i det löpande ekonomiarbetet och följaktligen även i den finansiella rapporteringen. Bolagets revisorer granskar löpande och rapporterar slutsatser till bolagsledning och styrelse avseende bolagets interna kontroll. För 2016 har revisorerna haft följande fokusområden vid granskning av den interna kontrollen; projektprocessen, hyresprocessen, inköpsprocessen, löneprocessen, bokslutsprocessen, fastighetsvärderingsprocessen, finansieringsprocessen, rutiner vid fastighetstransaktioner. Revisorernas avrapportering för 2016 visar att Atrium Ljungberg har en mycket god intern kontroll. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad.

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2016	2015
Hysesintäkter	IK 2	2 150	2 122
Projekt- och entreprenadomsättning		149	346
Nettoomsättning	IK 1	2 299	2 468
Kostnader fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		-176	-177
Övriga driftkostnader		-154	-150
Förvaltningskostnader		-148	-136
Reparationer		-50	-47
Fastighetsskatt		-130	-126
Tomträttsavgälder		-25	-26
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-10	-10
	IK 4-8	-692	-671
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	IK 9	-162	-372
Bruttoresultat		1 445	1 425
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)		1 458	1 450
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet		-12	-26
Central administration fastighetsförvaltning		-82	-60
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet		-15	-15
		-97	-76
Finansiella intäkter	F 3	1	2
Finansiella kostnader	F 3	-385	-405
		-384	-403
Resultat före värdeförändringar		965	945
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	T 1-2 IK 10	2 772	2 328
Fastigheter, realiserade	T 1-2	6	-44
Derivat, orealiserade	F 2	-307	201
		2 471	2 485
Resultat före skatt		3 436	3 431
Aktuell skatt	S 1	-4	-17
Uppskjuten skatt	S 1-3	-751	-630
		-755	-647
Årets resultat		2 681	2 784
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Kassaflödessäkringar	F 2	19	25
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	S 3	-4	-5
Summa övrigt totalresultat		15	19
Årets totalresultat		2 696	2 803
Data per aktie			
Resultat per aktie, kr		20,13	20,89
Medelantal utestående aktier, tusental		133 221	133 221

KOMMENTARER TILL KONCERNENS TOTALRESULTAT

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 299 mkr (2 468). Hyresintäkterna ökade under perioden till 2 150 mkr (2 122), en ökning med 1,3 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 3,5 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar. Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (94) inklusive projektfastigheter. Kontrakterad årshyra uppgick vid årets slut till 2 208 mkr (2 054). Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 2 mkr (16).

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under året till 149 mkr (346). TL Byggs omsättning var 435 mkr (472) varav 314 mkr (164) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

Utveckling hyresintäkter

	2016	2015	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 892	1 828	3,5
Engångsersättningar	2	16	
Projektfastigheter	82	71	
Förvärvade fastigheter	173	95	
Sålda fastigheter	–	112	
Hyresintäkter	2 150	2 122	1,3

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 30 300 mkr (27 207).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till –692 mkr (–671), en ökning med 3,2 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med cirka 2,8 procent.

Utveckling fastighetskostnader

	2016	2015	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–589	–573	2,8
Projektfastigheter	–35	–27	
Förvärvade fastigheter	–68	–29	
Sålda fastigheter	0	–43	
Kostnader fastighetsförvaltningen	–692	–671	3,2

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 1 458 mkr (1 450), en ökning med 0,5 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3,8 procent. Ökningen i bruttoresultatet beror främst på tillskott från förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och omförhandlingar, men är även påverkat av effekten av sålda fastigheter. Under fjärde kvartalet har driftöverskottet belastats med cirka 10 mkr varav merparten avser ersättning för försenat tillträde. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (68). Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till –12 mkr (–26). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt. TL Byggs bruttoresultat uppgick till 20 mkr (5). Föregående års resultat belastades av forceringskostnader i en utförd byggtreprenad.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden uppgick under året till –97 mkr (–76) och har påverkats av kostnader i samband med förändringar i bolagsledningen samt satsningar inom hållbarhet och inköp.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick till –385 mkr (–405) och minskade därmed trots en högre andel räntebärande skulder. Finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (2).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 772 mkr (2 328) och förklaras av tabellen nedan.

Orealiserade värdeförändringar

mkr	2016	2015
Förändrade avkastningskrav	1 799	2 139
Förändrade driftnetton m.m.	639	189
Byggrätter	334	–
Totalt	2 772	2 328

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 6 mkr (–44).

Derivatportföljen bestod vid årets slut av 9 125 mkr (8 411) i ränteswappar med förfall mellan 2017–2029. Dessutom finns 900 mkr i ränteswappar med start 2017. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick för året till –307 mkr (201), då marknadsräntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats.

SKATT

Årets aktuella skatt uppgick till –4 mkr (–17) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Förändringen av uppskjuten skatt uppgår till –751 mkr (–630) och har i huvudsak påverkats av uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 965 mkr (945), en ökning med 2,1 procent. Årets resultat uppgick till 2 681 mkr (2 784), vilket motsvarar 20,13 kr/aktie (20,89).

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

I övrigt totalresultat redovisas återföring av säkringsreserven i eget kapital som avser de derivat (ränteswappar) som fram till 2011-12-31 säkringsredovisades. Från detta datum tillämpar inte Atrium Ljungberg säkringsredovisning för dessa instrument.

BALANSRÄKNINGAR KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	16-12-31	15-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	T1	36 054	30 841
Materiella anläggningstillgångar	T3	20	18
Goodwill	T2	263	263
Andelar i intresseföretag och joint ventures	KS2	0	0
Uppskjuten skattefordran	S2	22	30
Andra långfristiga fordringar		10	–
Summa anläggningstillgångar		36 368	31 152
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	T5	110	108
Skattefordringar		24	109
Övriga fordringar	T5	112	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T6	111	118
Likvida medel	F1-2	276	389
Summa omsättningstillgångar		633	795
Summa tillgångar		37 001	31 947
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333	333
Övrigt tillskjutet kapital		3 960	3 960
Reserver		–54	–69
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		11 937	9 729
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		16 176	13 953
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	S3	4 010	3 275
Långfristiga räntebärande skulder	F1-2	13 125	10 976
Derivat	F2	900	621
Övriga långfristiga skulder	OS2	60	32
Summa långfristiga skulder		18 095	14 905
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	F1-2	1 970	2 285
Derivat	F2	9	0
Leverantörsskulder		188	155
Övriga skulder	OS2	53	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS3	510	597
Summa kortfristiga skulder		2 730	3 090
Summa eget kapital och skulder		37 001	31 947

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 36 054 mkr (30 841). Byggrätter och mark ingår med 702 mkr (307). Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 002 mkr (768). Under året har förvärv skett av fastigheterna Malmen 12, Borgarfjord 3 och Eken 6. Årets avyttring avser fastigheten Resan 1. Årets realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 2 772 mkr (2 328).

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2016	2015
Fastighetsbestånd 1 januari	30 841	28 163
Förvärv	1 461	872
Investeringar i egna fastigheter	1 002	768
Försäljning	-23	-1 291
Orealiserade värdeförändringar	2 772	2 328
Fastighetsbestånd 31 december	36 054	30 841

Koncernens goodwill uppkom i samband med ett rörelseförvärv och utgörs av skillnaden mellan nominell skatt och den skatt som bolaget faktiskt räknade med vid förvärvet. Den redovisade goodwillen är oförändrat 263 mkr.

Vid årets ingång redovisades en uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag om 30 mkr. Uppskjuten skattefordran avseende på skattemässigt underskott per 2016-12-31 uppgår till 22 mkr.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 276 mkr (389). Övriga omsättnings-tillgångar har minskat med 49 mkr.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick på balansdagen till 16 176 mkr (13 953) vilket motsvarar 121,42 kr/aktie (104,73). Förändringen i eget kapital förklaras främst av årets resultat uppgående till 2 681 mkr. Säkringsreserven har minskat med 15 mkr. Förändringen av säkringsreserven avser successiv återföring av ingående säkringsreserv, som en följd av att säkringsredovisning på ränteswappar ej längre tillämpas i koncernen.

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman den 6 april 2016 uppgick till 473 mkr. Soliditeten uppgick vid årets slut till 43,7 procent (43,7). Långsiktigt substansvärde EPRA NNNAV uppgick till 144,38 kr/aktie (122,95).

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld redovisas till 22 procent av temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden, främst på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Redovisad skuld per 2016-12-31 uppgick till 4 010 mkr (3 275). Förändringen jämfört med föregående år är hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument, skattemässiga avskrivningar på byggnader och direktavdrag för investeringar.

Den sannolika effektiva skattesatsen är lägre än 22 procent. Se vidare beräkning av bolagets substansvärde enligt EPRA på sidorna 133–134.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgick vid årsskiftet till 15 095 mkr (13 261), en nettoökning om 1 834 mkr. Upptagande av nya lån avser finansiering av investeringar och förvärv.

Genomsnittliga löptiden för kapitalbindningen var 3,5 år (3,1). Genomsnittliga löptiden för räntebindningen var 3,9 år (4,4). Belåningsgraden uppgick till 41,9 procent (43,0).

Marknadsvärde derivat uppgick vid årsskiftet till -909 mkr (-621).

Atrium Ljungbergs finansiering beskrivs mer detaljerat på sidorna 86–87.

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
Årets resultat				2 784	2 784
Övrigt totalresultat			19		19
Utdelning, 3,30 kr/aktie				-440	-440
Utgående balans per 31 december 2015	333	3 960	-69	9 729	13 953
Ingående balans per 1 januari 2016	333	3 960	-69	9 729	13 953
Årets resultat				2 681	2 681
Övrigt totalresultat			15		15
Utdelning, 3,55 kr/aktie				-473	-473
Utgående balans per 31 december 2016	333	3 960	-54	11 937	16 176

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 årets utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier för 2016-01-01-2016-12-31 uppgår till 133 220 736 (133 220 736). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2016	2015
Resultat före skatt		3 436	3 431
Återföring av- och nedskrivningar	IK2	6	8
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-6	33
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	T1	-2 772	-2 328
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		307	-201
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		6	17
Betald skatt		-35	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		941	938
Nettoförändring av rörelsekapital		8	68
Förändring av rörelsekapital		8	68
Kassaflöde från den löpande verksamheten		949	1 006
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	T1	-1 461	-1 958
Om- och nybyggnad av fastigheter	T1	-1 002	-769
Försäljning av fastigheter		36	1 201
Inköp maskiner och inventarier		-8	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 435	-1 535
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		16	5
Upptagna lån	F1	5 090	3 811
Amortering av skuld	F1	-3 260	-2 873
Utbetald utdelning		-473	-440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 373	504
Årets kassaflöde		-113	-25
Likvida medel vid årets början		389	415
Likvida medel vid årets slut		276	389
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		1	1
Betald ränta uppgick till		-385	-412
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		276	389

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 949 mkr (1 006), vilket motsvarar 7,06 kr/aktie (7,55). Det lägre kassaflödet jämfört med föregående år förklaras främst av förändringen av rörelsekapital.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 435 mkr (-1 535) hän-

förligt till investeringar i egna fastigheter samt förvärv av fastigheterna Malmen 12 i Malmö, Borgarfjord 3 i Kista samt Eken 6 i Sundbyberg. Försäljningen av Resan 1 har påverkat kassaflödet med 36 mkr.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 1 373 mkr (504) till följd av nettouplåning och utdelning.

Tillgänglig likviditet uppgick till 1 126 mkr (1 139), och utgjordes av banktillgodohavanden om 276 mkr (389), outnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 550 mkr (650) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2016	2015
Hysesintäkter	IK 2	169	169
Förvaltningsintäkter	IK 5-6 IK 8	175	209
Nettoomsättning	IK 9	343	378
Fastighetskostnader		-57	-58
Förvaltnings- och administrationskostnader	IK 3 IK 5-8	-254	-240
Avskrivningar		-19	-20
Rörelseresultat	A 5 IK 4	14	59
Resultat från andelar i koncernbolag	MB 2	665	620
Räntetäkter och liknande resultatposter	F 3	484	473
Räntekostnader och liknande resultatposter	F 3	-418	-426
		731	667
Resultat efter finansiella poster		744	726
Bokslutsdispositioner	MB 4	-50	-139
Resultat före skatt		694	587
Aktuell skatt	S 1	0	-12
Uppskjuten skatt	S 1-3	-16	-22
		-16	-34
Årets resultat		678	553
RAPPORTER ÖVER TOTAL-RESULTATET MODERBOLAGET			
Årets resultat enligt resultaträkningen		678	553
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		678	553
Utdelning per aktie, kr (2016 föreslagen)		3,95	3,55

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

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

Nettoomsättningen uppgick till 343 mkr (378). Den högre omsättningen beror huvudsakligen på förändrad utfaktureringsprincip mellan moderbolaget och koncernens dotterbolag. Detta har även påverkat förvaltnings- och administrationskostna-

derna. Rörelseresultatet uppgick till 14 mkr (59). Resultatet efter finansiella poster uppgår till 744 mkr (726) och har påverkats främst av högre utdelningar från dotterbolag. Utdelningar från dotterbolag uppgick till 550 mkr (430). Räntebärande skulder uppgår till 13 024 mkr (9 685). Dessa medel finansierar bolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Moderbolagets uppställning för resultaträkningen är ändrad. Förändringen har inte inneburit någon effekt på rörelseresultatet. Jämförelsetalen har uppdaterats enligt den nya uppställningen.

Kassaflödet från investeringsverksamheten förklaras främst av avyttring av Sickla Industrifastigheter KB till annat koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	16-12-31	15-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	T1 MB3	1 497	1 434
Maskiner och inventarier	T3	5	5
Summa materiella anläggningstillgångar		1 502	1 439
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	KS1 MB2	443	2 613
Uppskjuten skattefordran		4	–
Övriga långfristiga fordringar		10	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		456	2 613
Summa anläggningstillgångar		1 958	4 051
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	T4	1	2
Fordringar hos koncernbolag	IK4 A5	20 217	14 146
Skattefordringar		27	28
Övriga fordringar	T5	11	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T6	108	178
Likvida medel	F2	211	359
Summa omsättningstillgångar		20 575	14 721
Summa tillgångar		22 533	18 773
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333	333
Reservfond		265	265
		598	598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 948	3 948
Balanserad vinst		2 382	2 302
Årets resultat		674	553
		7 004	6 803
Summa eget kapital		7 602	7 401
Obeskattade reserver	MB4	50	42
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	S1	277	258
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	F1-2	11 254	8 905
Övriga långfristiga skulder	OS1	57	29
Summa långfristiga skulder		11 311	8 934
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	F1-2	1 770	780
Leverantörsskulder		21	13
Skulder till koncernbolag	A5 F2	1 412	1 262
Övriga skulder	OS2	14	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS3	75	75
Summa kortfristiga skulder		3 293	2 138
Summa eget kapital och skulder		22 533	18 773

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2015	333	265	3 948	2 741	7 288
Årets resultat				553	553
Utdelning, 3,30 kr/aktie				-440	-440
Utgående balans per 31 december 2015	333	265	3 948	2 855	7 401
Årets resultat				674	674
Utdelning, 3,55 kr/aktie				-473	473
Utgående balans per 31 december 2016	333	265	3 948	3 056	7 602

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 årets utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier för 2016 uppgår till 133 220 736 (133 220 736). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2016	2015
Resultat före skatt		695	587
Återföring av- och nedskrivningar	IK8	19	20
Realisationsresultat		-3	-
Ej erhållna utdelningar från dotterbolag		-550	-430
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		38	11
Betald skatt		-29	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		170	171
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		73	-161
Ökning/minskning kortfristiga skulder		15	-3
Förändring av rörelsekapital		88	-164
Kassaflöde från den löpande verksamheten		258	7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Andelar i koncernbolag		-111	-190
Avyttring av koncernbolag		2 281	-
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		-4	-12
Om- och nybyggnad av fastigheter		-80	-82
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 086	-275
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		18	4
Förändring av fordringar hos koncernbolag		-5 521	-87
Förändring av skulder till koncernbolag		150	-590
Upptagna lån	F1	5 088	3 501
Amortering av skuld	F1	-1 755	-2 082
Utbetald utdelning		-473	-440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 493	306
Årets kassaflöde		-149	38
Likvida medel vid årets början		359	321
Likvida medel vid årets slut		211	359
Uppllysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		484	473
Betald ränta uppgick till		-413	-425
Uppllysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		211	359

NOTER

A	ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGLER	
A.1	Allmän information	110
A.2	Koncernredovisningen och dess upprättande	110
A.3	Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft	111
A.4	Händelser efter balansdagen	113
A.5	Upplysningar om närstående	113
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER	
IK.1	Segmentsrapportering	113
IK.2	Intäkter och hyreskontrakt	116
IK.3	Central administration	116
IK.4	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal	116
IK.5	Antal anställda	116
IK.6	Personalkostnader	118
IK.7	Ersättning ledande befattningshavare	120
IK.8	Avskrivningar och nedskrivningar	121
IK.9	Projekt och entreprenadverksamheten	121
IK.10	Orealiserad värdeförändring	121
S	SKATT	
S.1	Aktuell skatt	121
S.2	Uppskjuten skattefordran	122
S.3	Uppskjuten skatteskuld	122
T	TILLGÅNGAR	
T.1	Förvaltningsfastigheter	123
T.2	Goodwill	126
T.3	Materiella anläggningstillgångar	126
T.4	Kundfordringar	127
T.5	Övriga fordringar	127
T.6	Förbetalda kostnader och upplupna intäkter	127
OS	OPERATIVA SKULDER	
OS.1	Övriga långfristiga skulder	127
OS.2	Övriga skulder	127
OS.3	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127
OS.4	Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser	128
F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR	
F.1	Kapitalstruktur	128
F.2	Finansiella instrument och riskhantering	129
F.3	Finansiella intäkter och kostnader	132
E	EPRA NYCKELTAL	
E.1	Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	133
E.2	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	133
E.3	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	133
E.4	EPRA Vakansgrad	134
E.5	Totala investeringar (CAPEX)	134
KS	KONCERNSTRUKTUR	135
KS.1	Andelar i koncernbolag	135
KS.2	Andelar i intresseföretag och joint ventures	136
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR	
MB.1	Moderbolagets redovisningsprinciper	137
MB.2	Moderbolagets resultat från andelar i koncernföretag	137
MB.3	Moderbolagets förvaltningsfastigheter	137
MB.4	Obeskattade reserver / bokslutsdispositioner	138
MB.5	Förslag till vinstdisposition	138

TILLÄGGSINFORMATION – NOTER

A ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER

A.1 ALLMÄN INFORMATION

Atrium Ljungberg AB (publ), org.nr. 556175-7047, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Nacka, besöksadress Sickla Industriväg 19, 131 04 Nacka. Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 1994. Atrium Ljungberg ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsfastigheter, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader främst i storstadsregioner, samt bedriva projekt- och entreprenadverksamhet. Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2016 har den 9 mars 2016 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 5 april 2017.

A.2 KONCERNREDOVISNINGEN OCH DESS UPPRÄTTANDE

KONCERNREDOVISNING OMFATTNING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Atrium Ljungberg AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande har moderbolaget när det är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i ett företag och kan påverka avkastningen med hjälp av inflytande över företaget. Detta uppfylls i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna. Bestämmande inflytande kan även utövas på annat sätt än genom aktieäggande.

Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året ingår i koncernens rapport över totalresultat från och med respektive till och med det datum då transaktionen ägde rum, det vill säga när bestämmande inflytande uppkommer respektive upphör.

KONCERNREDOVISNINGENS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av IFRS Interpretations Committee per den 31 december 2016.

Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

I de fall dotterföretagens tillämpade redovisningsprinciper avviker från koncernens, justeras dotterföretagens redovisning för att denna ska följa samma principer som tillämpas av övriga koncernföretag.

Interna transaktioner mellan koncernföretagen och koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderas och redovisas till verkligt värde. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljoner kronor om inte annat anges.

FÖRVARV

Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en verksamhet/rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en verksamhet/rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv.

Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgör endast av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet i de flesta

fall som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Förvärv av en självständig verksamhet utgör således ett rörelseförvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden. Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas skillnaden som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde beräknat enligt ovan, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

Minoritetsintressen redovisas med angivande av minoritetsdelägarnas proportionella andel av redovisat verkligt värde på tillgångar, skulder och eventalförpliktelser. Vid förvärv av minoritetsandelar redovisas eventuell skillnad mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder direkt mot eget kapital.

INTRESSEFÖRETAG

Intresseföretag är företag där koncernen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20 procent och högst 50 procent och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens

bokförda värde på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden.

VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och bolagsledning gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Dessa antaganden och uppskattningar används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar, skulder, intäkter och kostnader vars värde annars inte framgår tydligt genom andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Antaganden och uppskattningar analyseras regelbundet av styrelsen och företagsledningen. Ändringar återspeglas i redovisningen i den period ändringen görs i de fall ändringen endast påverkar innevarande period. Påverkar ändringen innevarande period och efterföljande perioder, påverkas redovisningen i enlighet med detta. Nedan beskrivs de antaganden som bedöms vara mest väsentliga vid upprättandet av de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Värderingen innefattar bedömningar och antaganden, vilka anses vara väsentliga för redovisade värden. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår vidare av not **T1**. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter, men inte omfattar organisation eller förvaltningsprocesser som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten sker normalt med 0,5 procent av entreprenadsumman under garantiperioden. Avsättningen baseras på erfarenhet från historiskt utfall och en bedömning av riskerna i pågående projekt. Avsättningen den 31 december 2016 överstiger de under året nedlagda kostnaderna för garantiarbeten.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödesanalyser upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som tillämpas från den 1 januari 2016 är av mycket begränsad omfattning och har inte haft någon väsentlig påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella rapporter.

A.3 NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

International Accounting Standard Board (IASB) har gett nya standarder som träder i kraft 2018 och 2019. Dessa beskrivs vidare nedan.

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. IFRS 9 innebär i huvudsak förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas. Den nya standarden innehåller förändringar av principer för säkringsredovisning samt inför en nedskrivningsmodell

som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster.

Atrium Ljungberg har analyserat vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen av koncernens finansiella instrument.

Atrium Ljungbergs finansiella tillgångar består i allt väsentligt av korta fordringar och likvida medel. Koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultaträkningen och övriga kortfristiga skulder. Läs vidare i not **F2**.

Redovisningen av dessa instrument förväntas inte väsentligt förändras med anledning av de ändrade principerna i IFRS 9 för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder.

Då koncernen har upphört med säkringsredovisning kommer de nya principerna för säkringsredovisning inte att påverka koncernens redovisning.

Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar i IFRS 9 innebär att reserveringar ska göras för förlustrisken på alla fordringar oavsett om det föreligger en observerbar händelse som indikerar en risk för förlust eller inte. Reservering ska göras i varje bokslut baserat på historiska erfarenheter av storleken på förlusterna och förväntan om framtida utveckling av dessa, i förhållande till fordringarnas storlek.

Atrium Ljungbergs reserv för osäkra kundfordringar uppgår på balansdagen till 25 mkr (27). Koncernens konstaterade kundförluster under året uppgick till 12 mkr (15), motsvarande 0,5% (0,6%) av koncernens nettoomsättning. Läs vidare i not **T5**. Mot bakgrund av de låga historiska förlusterna förväntas den nya nedskrivningsmodellen inte ge upphov till några väsentliga effekter.

Jämte den nya standarden överväger IASB fortfarande hur principerna för ickebetydande modifieringar av lån ska tolkas. Den syn som indikerats för tillfället innebär att en resultat effekt kan uppstå vid ickebetydande modifieringar, vilket skiljer sig från redovisningen i enlighet IAS 39.

Då koncernen normalt inte avtalar med finansierare om modifiering av låneavtal

förväntas den möjliga ändring av IFRS 9 inte ha någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Atrium Ljungberg planerar inte att för-tidstillämpa IFRS 9 och har ännu inte valt övergångsmetod.

IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal med tillhörande tolkningsuttalanden:

- IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram
- IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter
- IFRIC 18 Överföring av tillgångar från kunder
- SIC 31 Intäkter – bytestransaktioner som avser reklamtjänster.

Redovisning av en intäkt utgår i IFRS 15 från när kontrollen över en vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från synsättet i IAS 18 och IAS 11 som utgår ifrån när risker och förmåner överförs. Införandet av IFRS 15 medför därmed ett nytt tankesätt för hur intäkter redovisas jämfört mot idag.

Atrium Ljungberg har analyserat vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen av de olika intäktsströmmarna i koncernens affärsområden. I analysen har projekt- och entreprenadverksamheten analyserats var för sig.

Entreprenadverksamheten

Entreprenadverksamheten utförs genom det helägda dotterbolaget TL Bygg. TL Bygg arbetar främst inom bostäder och kontor i total- och utförandeentreprenad. I analysen har ett urval av kontrakt granskats för att fastställa:

- om ett avtal föreligger utifrån standardens kriterier,
- om avtalet innehåller ett eller flera prestationsåtaganden,
- vad transaktionspriset enligt kontraktet uppgår till,
- hur transaktionspriset ska fördelas på de olika prestationsåtagandena, samt
- när kontroll övergått till kund, dvs vid vilken tidpunkt intäkten ska redovisas.

Vidare har granskningen omfattat huruvida det föreligger kostnader för att erhålla kontraktet.

Atrium Ljungbergsbedömning bedöms att den nya standarden kommer att få mycket begränsad effekt på tidpunkten för när entreprenadverksamhetens intäkter redovisas.

Eventuell förekomst av större mängder ännu ej installerat materiel ska beaktas vid bedömningen av färdigställandegraden av ett projekt vid redovisning av intäkten över tid, vilket är en förändring jämfört med idag. Vid sådan förekomst skulle motsvarande del av intäkten och resultatet redovisas något senare. Analysen har dock funnit att detta är relativt ovanligt.

Fastighetsförvaltningen

Inom fastighetsförvaltningen har ett urval av hyreskontrakt analyserats. Analysen har fokuserat på vad som bör anses utgöra hyra och därmed redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasing och vad som utgör service och redovisas i enlighet med IFRS 15. Atrium Ljungberg har i den analysen noterat att tydlig vägledning avseende denna gränsdragning saknas i de två standarderna. Gränsdragningen är ännu föremål för diskussion inom branschen. Atrium Ljungberg följer och deltar i diskussioner i avvaktan på att samsyn etableras. Oaktat om intäkten ska redovisas som service eller som hyra kommer periodiseringen av intäkten ske på samma sätt som tidigare. Gränsdragningen kommer dock att påverka lämnandet av de tilläggsupplýsningar som IFRS 15 och IFRS 16 erfordrar.

Projektutvecklingen

Avseende projektveckling har ett urval av kontrakt analyserats för att fastställa om kontraktet omfattas av IFRS 15 eller ska redovisas i enlighet med IFRS 16. Intäkter inom denna verksamhet avser huvudsakligen ersättning för hyresgästpassningar. Atrium Ljungbergs slutsats är att oavsett om koncernen fakturerar hyresgästen utgifter för att genomföra lokalanpassningar vid ett tillfälle eller om motsvarande intäkt erhålls i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden så utgör intäkten hyra och ska redovisas i enlighet med IFRS 16. Dessa intäkter kommer att analyseras

närmre vid framtida bedömning av effekter av införandet av IFRS 16.

Försäljning av förvaltningsfastigheter

För närvarande redovisas fastighetsförsäljningar på kontraktsdagen, såvida det inte förekommer särskilda villkor i köpekontraktet. Enligt IFRS 15 ska försäljningar redovisas när kontroll övergår till köparen. Detta kan medföra att transaktionen och realisationsresultatet redovisas vid ett senare tillfälle jämfört med idag.

Sammanfattning och implementering

Sammanfattningsvis förväntas inte införandet av IFRS 15 få någon väsentlig påverkan över koncernens intäkter och dess periodisering. Atrium Ljungberg avser att vid införandet av IFRS 15 tillämpa full retroaktivitet som övergångsmetod. Koncernen har valt att inte för-tidstillämpa IFRS 15.

Slutligen noteras att införandet av IFRS 15 kommer att medföra utökade upplýsningskrav av redovisningen av koncernens intäkter och dess fördelning mellan tidpunkterna för redovisningen. Vidare tillkommer även upplýsningar av koncernen kontraktstillgångar och kontraktsskulder

De tillkommande upplýsningarna kommer att öka transparensen av koncernens redovisning och förenkla för läsaren av Atrium Ljungbergs finansiella rapporter.

IFRS 16 LEASING

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.

Atrium Ljungberg är leasetagare till tomträttsavtal fordon, programlicenser och kopieringsmaskiner. Läs mer i not [IK4](#). Redovisningen av dessa leasingavtal kan komma att ändras till följd av den nya standarden.

Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2019. Atrium Ljungberg avser att under 2017 analysera den nya standarden och dess effekter koncernens redovisning vidare.

A.4 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Vid Stockholm stads kommunfullmäktige-sammanträde den 13 februari beslutades om försäljning av Fatburen 2 i enlighet med tidigare kommunicerat inriktningsbeslut.

Kreditvärderingsinstitutet Moody's gav i februari Atrium Ljungberg ratingen Baa2, investment grade, med stabila utsikter.

A.5 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Följande juridiska och fysiska personer har identifierats som närstående till Atrium Ljungberg AB:

- Samtliga bolag inom Atrium Ljungberg koncernen, se not **KS1**.

- Styrelseledamöter och bolagsledning samt nära familjemedlemmar till dessa
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter, bolagsledning eller deras familjemedlemmar
- Våra huvudägare; Konsumentföreningen Stockholm, Familjen Ljungberg med bolag och Familjen Holmström med bolag

ÖVRIGT

Inga övriga transaktioner mellan närstående och Atrium Ljungberg har skett under året. Ersättningar till styrelse och bolagsledning framgår i not **IK7**.

TRANSAKTIONER OCH MELLANHAVANDEN
MELLAN MODERBOLAGET OCH ANDRA
KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	2016	2015
Försäljning till dotterbolag	174	210
Inköp från dotterbolag	-42	-38
Räntetäckningar från dotterbolag	484	473
Utdelningar från dotterbolag	554	430
Räntekostnader till dotterbolag	-72	-96
Fordringar på närstående (koncernbolag)	20 217	14 146
Skulder till närstående (koncernbolag)	1 412	1 263

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkterna utgörs av hyror och ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt över kontraktstiden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för fastighetsskatt, el och värme. Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år efter att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs.

Projekt- och entreprenadintäkter redovisas i takt med projektets upparbetning, det vill säga enligt så kallad successiv vinstavräkning. Graden av upparbetning, färdigställandegraden, fastställs i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till totala beräknade uppdrags-

utgifter vid färdigställandet. Om utfallet av ett projekt inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt som motsvaras av nedlagda utgifter på balansdagen. Befarade förluster redovisas som kostnad omedelbart. Skillnaden mellan upparbetad projektintäkt och ännu ej fakturerat belopp redovisas som tillgång. På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetad projektintäkt som skuld.

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Räntetäckningar redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser taxebundna kostnader, underhållskostnader, tomträttsavgifter och fastighetsskatt. Taxebundna kostnader inkluderar el, uppvärmning, kyla samt vatten och avlopp. Indirekta kostnader avser kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

LEASING

Ett leasingavtal är ett avtal där en lease-givare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalningar. Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska riskerna och förmanerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Om så ej är fallet utgör avtalet ett operationellt leasingavtal.

Atrium Ljungberg är lease-givare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster och leasetagare för fordon och tomt-rättsavgifter. Uppgifter om dessa avtal framgår av not **IK2** och not **IK4**. Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av lease-givaren. Intäkter och kostnader avseende leasingavtal periodiseras linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknande av ett leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid. Förhöjda leasingavgifter periodiseras över leasingavtalets löptid.

NOTER

A ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

S SKATT

T TILLGÅNGAR

OS OPERATIVA SKULDER

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

E EPRA

KS KONCERNSTRUKTUR

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

IK.1 SEGMENTSRAPPORTERING

REDOVISNINGSPRINCIPER

Atrium Ljungbergs segmentrapportering baseras på två verksamhetsgrenar; Fastighetsförvaltning samt Projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen delas in i Affärsområde Fastighet och Projektfastigheter samt sålda fastigheter. Projekt- och entreprenadverksamheten delas in i projektutveckling och dotterbolaget TL Bygg. Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken för Atrium Ljungbergs vidkommande

bedömts vara vd. Koncernen styrs och rapporteras på resultatmättet bruttoresultat fördelat på de identifierade och rapporterbara rörelsesegmenten. Resultatposter som ej fördelas är centrala administrationskostnader, finansiella poster och skatt. Tillämpade redovisningsprinciper i segmentrapporteringen sammanfaller med koncernens redovisningsprinciper och uppställningsformer för resultaträkningen.

2016 Belopp i mkr	Affärsområde Fastighet	Projekt- fastigheter ¹⁾	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ²⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	2 078	82	0	2 160				-10	2 150
Projekt- och entreprenadomsättning					28	435	463	-314	149
Nettoomsättning	2 078	82	0	2 160	28	435	463	-324	2 299
Kostnader fastighetsförvaltning	-665	-33	-0	-698				6	-692
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader					-63	-415	-478	317	-162
Bruttoresultat	1 413	49	0	1 462	-35	20	-15	-2	1 445
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 413	49	0	1 462				-4	1 458
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet					-35	20	-15	-3	-12
Central administration fastighetsförvaltning				-83				1	-82
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet						-16	-16	1	-15
Finansiella intäkter								1	1
Finansiella kostnader								-385	-385
Resultat före värdeförändringar	1 413	49	0	1 380	-35	4	-31	-384	965
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	2 445	327		2 772					2 772
Fastigheter, realiserade värdeförändringar			6	6					6
Derivat, realiserade värdeförändringar								-307	-307
Aktuell skatt								-4	-4
Uppskjuten skatt								-751	-751
Periodens resultat	3 858	376	6	4 158	-35	4	-31	-1 446	2 682
Investeringar och förvärf									
Investeringar förvaltningsfastigheter	493	509		1 002					1 002
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet									
Förvärf förvaltningsfastigheter	1 461			1 461					1 461
	1 954	509		2 463					2 463
Tillgångar, periodens slut									
Förvaltningsfastigheter	33 506	2 548		36 054					36 054
Ej fördelade gemensamma tillgångar						104	104	843	947
Summa tillgångar	33 506	2 548		36 054		104	104	843	37 001

¹⁾ Inklusive mark och byggrätter.

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

IK.1 SEGMENTSRAPPORTERING, FORTS.

Av intäkterna har 100 procent genererats i Sverige, det vill säga i det land där Atrium Ljungberg har sitt säte. Den koncerninterna försäljningen avseende projekt- och entreprenadverksamheten i koncernen uppgår till 314 mkr (164) och har eliminerats i koncernens omsättning.

På balansdagen uppgår uppdragsutgifter inklusive redovisade vinster på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till

72 mkr (339). Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 3 mkr (3). Projekt- och entreprenadverksamhetens tillgångar utgörs av anläggningstillgångar och omsättningstillgångar exklusive likvida medel. Ingen kund står enskilt för mer än tio procent av bolagets totala intäkter.

2015 ¹⁾ Belopp i mkr	Affärsområde Fastighet	Projekt- fastigheter ²⁾	Sålda fastigheter ³⁾	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ⁴⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 996	24	112	2 132				-10	2 122
Projekt- och entreprenadomsättning					38	472	510	-164	346
Nettoomsättning	1 996	24	112	2 132	38	472	510	-174	2 468
Kostnader fastighetsförvaltning	-624	-10	-43	-677				6	-671
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader					-69	-470	-539	167	-372
Bruttoresultat	1 372	14	69	1 455	-31	2	-29	-1	1 425
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 372	14	69	1 455				-4	1 450
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet					-31	2	-29	3	-26
Central administration fastighetsförvaltning				-61				1	-60
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet						-16	-16	1	-15
Finansiella intäkter								2	2
Finansiella kostnader								-405	-405
Resultat före värdeförändringar	1 372	14	69	1 394	-31	-14	-45	-403	945
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	2 310	19		2 329					2 329
Fastigheter, realiserade värdeförändringar			-44	-44					-44
Derivat, orealiserade värdeförändringar								201	201
Aktuell skatt								-17	-17
Uppskjuten skatt								-630	-630
Periodens resultat	3 682	33	25	3 679	-31	-14	-45	-849	2 784
Investeringar och förvärv									
Investeringar förvaltningsfastigheter	550	219		768					768
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet						1	1		1
Förvärv förvaltningsfastigheter	872			872					872
	1 422	219		1 640		1	1		1 641
Tillgångar, periodens slut									
Förvaltningsfastigheter	29 692	1 150		30 841					30 841
Ej fördelade gemensamma tillgångar						171	171	935	1 106
Summa tillgångar	29 692	1 150		30 841		171	171	935	31 947

¹⁾ Segmentsrapporteringen har räknats om med hänsyn tagen till sammanslagningen av tidigare Affärsområde Handel och Affärsområde Kontor.

²⁾ Inklusive mark och byggrätter.

³⁾ Har räknats om för fastigheter sålda i det fjärde kvartalet 2015

⁴⁾ Resultatet inom Projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

NOTER

A ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

S SKATT

T TILLGÅNGAR

OS OPERATIVA SKULDER

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

E EPRA

KS KONCERNSTRUKTUR

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

IK.2 INTÄKTER OCH HYRESKONTRAKT

Den kontrakterade årshyran uppgick per 2017-01-01 till 2 208 mkr (2054) i koncernen, varav 166 mkr (163) i moderbolaget.

Lokaler, kontrakt-förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, %	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, %
2017	233	11	18	11
2018	377	17	8	5
2019	422	19	19	11
2020	391	18	36	21
2021	193	9	7	4
2022 och senare	462	21	20	12
Bostäder	72	3	46	28
Garage/parkering	59	3	12	7
Totalt	2 208	100	166	100

Uthyrningsgrad kvartal 1 2017 ¹⁾	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	979	2 422	90
Handel	955	3 201	96
Övrigt	214	1 877	96
Bostad	71	1 327	98
Garage	62	–	98
Affärsområde Fastighet	2 280	2 622	93
Projektfastigheter	94	1 755	88
Totalt	2 374	2 572	93

¹⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal.

I hyreskontrakt avseende handelsytor förekommer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med en omsättningklausul. En procent av den kontrakterade årshyran utgörs av omsättningstillägg utöver minimihyra.

IK.3 CENTRAL ADMINISTRATION

REDOVISNINGSPRINCIPER

Central administration består av kostnader för styrelse, vd och övrig ledningspersonal samt revisions och bolagskostnader avseende bland annat information till aktieägarna, upprätthållande av börsnotering och framtagande av årsredovisningen. För avskrivningar på maskiner och inventarier som är hänförliga till central administration, se not **IK9**.

ERSÄTTNING TILL REVISORER

I central administration ingår även ersättning till revisorer, se tabell nedan.

Arvoden och kostnads-ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young AB	2	2	2	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag				
Ernst & Young AB	0	0	2	0
Skatterådgivning				
Ernst & Young AB	0	0	0	0
Totalt	2	2	4	2

CENTRAL ADMINISTRATION FÖR PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

I central administration för projekt- och entreprenadverksamheten ingår kostnader för TL Byggs vd och övriga stödfunktioner inom verksamheten.

IK.4 TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

REDOVISNINGSPRINCIPER

Atrium Ljungberg är leasetagare till ett antal tomträttsavtal samt övriga leasingavtal. Dessa avtal klassificeras som operationella leasingavtal där leasingbetalningar kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

TOMTRÄTTSAVTAL

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 25 mkr (26), varav 6 mkr (7) avser moderbolaget.

Tomträttsavtal förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Avgäld, mkr	Andel, %	Avgäld, mkr	Andel, %
2017	–	–	–	–
2018	–	–	–	–
2019	1	2	–	–
2020	4	11	–	–
2021 och senare	35	87	7	100
Totalt	40	100	7	100

ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak fordon, programlicenser och kopieringsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom 3 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 8 mkr (4), återstående kostnader under löptiden uppgår till 14 mkr (9 mkr)

IK.5 ANTAL ANSTÄLLDA

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Män	210	206	110	100
Kvinnor	71	74	61	67
	281	280	171	167

Antal anställda

Medelantalet anställda har ökat marginellt från 2015 till 2016. Under året har andelen kollektivanställda ökat i förhållande till andelen tjänstemän med tre procentenheter.

IK.5 ANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen						Moderbolaget					
	2016			2015			2016			2015		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Årets förändring i antal anställda</i>												
Antal anställda vid årets början	206	74	280	207	71	278	100	67	167	92	66	158
Nyanställningar	32	8	40	33	7	40	18	4	22	21	5	26
Anställda som slutat	28	11	39	34	4	38	8	10	18	13	4	17
Antal anställda vid årets slut	210	71	281	206	74	280	110	61	171	100	67	167
<i>Ny personal</i>												
under 30	7	1	8	11	2	13	4	1	5	5	1	6
30–49	17	6	23	17	5	22	9	3	12	12	4	16
50 och över	8	1	9	5	0	5	5	0	5	4	0	4
Totalt	32	8	40	33	7	40	18	4	22	21	5	26
<i>Avslutade anställningar</i>												
under 30	3	0	3	7	1	8	1	0	1	4	1	5
30–49	14	8	22	17	2	19	4	7	11	4	2	6
50 och över	11	3	14	10	1	11	3	3	6	5	1	6
Totalt	28	11	39	34	4	38	8	10	18	13	4	17
<i>Anställningsform</i>												
Yrkesarbetande	107	3	110	112	3	115	41	3	44	35	3	38
Tjänstemän	103	68	171	94	71	165	69	58	127	65	64	129
Antal anställda vid periodens slut	210	71	281	206	74	280	110	61	171	100	67	167
<i>Anställningstyp</i>												
Heltid	210	71	281	206	74	280	110	61	171	100	67	167
Deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Antal anställda vid periodens slut	210	71	281	206	74	280	110	61	171	100	67	167
<i>Åldersfördelning samtliga anställda</i>												
under 30	36	8	44	34	9	43	11	7	18	9	8	17
30–49	113	50	163	113	53	166	64	43	107	61	48	109
50 och över	61	13	74	59	12	71	35	11	46	30	11	41
Antal anställda vid periodens slut	210	71	281	206	74	280	110	61	171	100	67	167
<i>Åldersfördelning bolagsledning</i>												
under 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30–49	3	2	5	3	3	6	3	2	5	3	3	6
50 och över	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1
Totalt bolagsledning	3	3	6	3	4	7	3	3	6	3	4	7
<i>Åldersfördelning övriga chefer och anställda</i>												
under 30	36	8	44	34	9	43	11	7	18	9	8	17
30–49	110	48	158	110	50	160	61	41	102	58	45	103
50 och över	61	11	72	59	11	70	35	9	44	10	10	20
Total övriga chefer och anställda	207	67	274	203	70	273	107	57	164	77	63	140
<i>Åldersfördelning styrelse</i>												
under 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30–49	2	1	3	2	1	3	2	1	3	2	1	3
50 och över	2	1	3	2	1	3	2	1	3	2	1	3
Total styrelse	4	2	6	4	2	6	4	2	6	4	2	6

NOTER

A ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

S SKATT

T TILLGÅNGAR

OS OPERATIVA SKULDER

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

E EPRA

KS KONCERNSTRUKTUR

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

IK.5 ANTAL ANSTÄLLDA, FORTS.

	Koncernen						Moderbolaget					
	2016			2015			2016			2015		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Könsfördelning</i>												
Styrelse	4	2	6	4	2	6	4	2	6	4	2	6
Bolagsledning	3	3	6	3	4	7	3	3	6	3	4	7
Mellanchefer	20	7	27	18	10	28	12	7	19	11	10	21
Övriga	187	61	248	185	60	245	95	51	146	86	53	139
Antal vid periodens slut	214	73	287	210	76	286	114	63	177	104	69	173

Sjukfrånvaro

Koncernens sjukfrånvaron har under året minskat med en procentenhet jämfört med föregående år. Atrium Ljungberg arbetar aktivt med "hållbara medarbetare" och har en nollvision för stress-

relaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor. Samtliga medarbetare har dessutom ett personligt hållbarhetsmål som följts upp löpande under året.

	Koncernen						Moderbolaget					
	2016			2015			2016			2015		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Sjukfrånvaro</i>												
<i>% av sammanlagd arbetstid</i>												
under 30	5,0	1,3	4,3	4,4	1,2	3,9	1,3	0,7	1,1	1,1	1,0	1,0
30-49	2,4	2,2	2,4	4,0	1,2	3,9	1,7	2,3	1,9	1,7	1,0	2,7
50 och över	6,2	6,5	6,3	6,4	10,5	7,1	3,4	7,2	4,2	2,3	11,3	4,6
Totalt	4,1	2,9	3,8	4,8	4,8	4,8	2,3	3,0	2,5	1,9	5,1	3,2

IK.6 PERSONALKOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera och pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmåner intjänas. Koncernen innehar endast en förmånsbestämd pensionsplan, Alectaplanen. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
kkkr				
Styrelse och ledande befattningshavare¹⁾				
Löner	25 545	16 831	25 545	16 831
Sociala kostnader	9 428	6 198	9 428	6 198
Pensionskostnader	6 009	3 916	6 009	3 916
Övriga				
Löner	136 381	130 987	87 229	78 438
Sociala kostnader	47 186	44 679	30 524	27 296
Pensionskostnader	17 901	15 655	14 066	11 883
Totalt	242 450	218 266	172 801	144 562

¹⁾ Innefattar 12 månaders uppsägningstid och 12 månaders avgångsvederlag för tidigare vd.

PENSIONER

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 5 mkr (6). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149 procent (153).

IK.6 PERSONALKOSTNADER, FORTS.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Pensionsrätt för verkställande direktör föreligger enligt nuvarande avtal från 62 års ålder. Premien är avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter att ha erlagt den årliga premien. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare än verkställande direktören är 65 år. Endast avgiftsbestämda pensioner förekommer utöver förmånsbestämd ITP enligt kollektivavtal.

IK.7 ERSÄTTNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

STYRELSE

Ersättningar till styrelsen utgår från, av årsstämman, fastställda arvoden. Styrelsearvode utbetalas som lön eller fakturering från styrelseledamots enskilda firma eller bolag. I de fall styrelsearvodet faktureras görs det med tillägg för ett belopp motsvarande de sociala avgifter som Atrium Ljungberg därmed inte har att erlagga.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES VILLKOR OCH ERSÄTTNINGAR

Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören och sju övriga ledande befattningshavare. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive verkställande direktör utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören tolv månaders uppsägningstid och rätt till avgångsvederlag uppgående till tolv månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. Övriga i bolagsledningen har upp till sex månaders uppsägningstid. För bolagsledningen tillämpas övriga, och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Bolagsledningen presenteras på sidan 97.

	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Totalt
2016 kkr						
Styrelsens ordförande						
Johan Ljungberg	400	–	–	–	–	400
Övriga styrelseledamöter						
Anna Hallberg	200	–	–	–	–	200
Hanna Sleyman Graflund	200	–	–	–	–	200
Simon de Chateau	200	–	–	–	–	200
Erik Langby	200	–	–	–	–	200
Sune Dahlqvist	200	–	–	–	–	200
	1 400	–	–	–	–	1 400
Vd Ingalill Berglund	9 967 ¹⁾	–	55	2 673	–	12 695
Vd Annica Ånäs	3 856	–	56	985	–	4 897
Övriga ledande befattningshavare	9 921	70	220	2 351	–	12 562
	23 744	70	331	6 009	–	30 154
Totalt	25 144	70	331	6 009	–	31 554

¹⁾ Avser 12 månaders uppsägningstid och 12 månaders avgångsvederlag.

	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Totalt
2015 kkr						
Styrelsens ordförande						
Johan Ljungberg	400	–	–	–	–	400
Övriga styrelseledamöter						
Anna Hallberg	200	–	–	–	–	200
Hanna Sleyman Graflund	200	–	–	–	–	200
Simon de Chateau	200	–	–	–	–	200
Erik Langby	200	–	–	–	–	200
Sune Dahlqvist	200	–	–	–	–	200
	1 400	–	–	–	–	1 400
Vd Ingalill Berglund	3 563	–	56	938	–	4 557
Övriga ledande befattningshavare	11 386	116	297	2 978	–	14 777
	14 949	116	353	3 916	–	19 334
Totalt	16 349	116	353	3 916	–	20 734

IK.8 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Avskrivningar i förvaltning och produktion				
Förvaltningsfastigheter	–	–	16	15
Maskiner och inventarier	5	4	0	0
	5	4	16	16
Avskrivningar i central administration				
Maskiner och inventarier	3	4	3	4
Totalt	8	8	19	20

NOTER

A ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

S SKATT

T TILLGÅNGAR

OS OPERATIVA SKULDER

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

E EPRA

KS KONCERNSTRUKTUR

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

IK.9 PROJEKT OCH ENTREPENADVERKSAMHETEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Bruttoresultat TL Bygg AB	20	5	–	–
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	–32	–31	–26	–27
Totalt	–12	–26	–25	–27

IK.10 OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2016	2015
Förändrade avkastningskrav	1 799	2 139
Förändrade driftnetton m.m.	639	189
Byggrätter	334	–
Summa	2 772	2 328

För mer information, se not **T1**.

S SKATT

S.1 AKTUELL SKATT

REDOVISNINGSPRINCIPER

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Fastighetsskatt och reklamskatt redovisas som fastighetskostnader och sociala avgifter som fastighetskostnader och central administration. Förpliktelsen att betala fastighetsskatt bygger på befintligt fastighetsbestånd vid årets början. Av den anledningen skuldförs hela fastighetsskatten den 1 januari varje år för att sedan periodiseras linjärt över året. Den ej kostnadsförda delen redovisas som en förutbetalad kostnad.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till poster som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Skatteberäkning mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	3 436	3 431	–	–
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–559	–572	559	572
investeringar	–234	–220	234	220
utrangering av byggnad	–	–35	–	35
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–2 772	–2 328	2 772	2 328
värdeförändringar fastigheter, realiserade	9	44	–11	–532
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	307	–201	–307	201
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–14	–8	14	8
Övriga skattemässiga justeringar	3	2	–12	1
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	176	112	3 249	2 834
Förändring av underskottsavdrag	–167	–34	156	30
Skattepliktigt resultat	9	78	3 405	2 864
Därav 22 % skatt	–2	–17	–749	–630
Justering skatter avseende tidigare år	–2	0	–2	–
Redovisad skattekostnad	–4	–17	–751	–630

S.1 AKTUELL SKATT, FORTS.

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 22 procent. I resultat-räkningen fördelas skatten mellan aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period i varje enskilt koncernbolag, efter resultat-utjämning genom koncernbidrag. Summan av koncernbolagens skattepliktiga resultat är ofta lägre än koncernens redovisningsmässiga resultat, främst beroende på skattemässiga avskrivningar, skillnad i hantering av investeringar i reparation, underhåll och ombyggnationer, orealiserade värdeförändringar, möjlighet att skattefritt avyttra fastigheter via bolag, skillnad i hantering av låneutgifter i byggnationsprojekt samt nyttjande av tidigare års underskott.

AVSKRIVNINGAR

Eftersom Atrium Ljungberg valt att redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde redovisas inga avskrivningar på dessa i koncernredovisningen. Skattereglerna tillåter dock avskrivning med 2–5 procent av byggnad, 5 procent av markanläggning och 20–30 procent av de delar och tillbehör till en byggnad eller av den typ av markanläggning som utgör byggnads- respektive markinventarium. Mark får inte skrivas av.

INVESTERINGAR

Utgifter för ombyggnationer och underhåll som medför ekonomisk nytta och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras i redovisningen. Skattereglerna tillåter dock direktavdrag för reparation och underhåll samt vissa typer av ändringsarbeten som tekniskt innebär en ombyggnation men som är normala i verksamheten och som inte utgör byggnadsinventarium. Exempel på sådana ändringsarbeten inom Atrium Ljungberg är de hyresgäst-anpassningar som sker löpande i takt med omförhandling av hyresavtal eller vid byte av hyresgäst.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

I koncernredovisningen värderar Atrium Ljungberg förvaltningsfastigheter och derivatinstrument (ränteswapavtal) till verkligt värde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas i koncernens resultaträkning. Redovisningsreglerna tillåter inte att fastigheter redovisas till verkligt värde i de enskilda koncernbolagen. De ränteswapavtal som Atrium Ljungberg ingått får men behöver inte redovisas i det enskilda koncernföretaget. I de enskilda företagen redovisas därmed inga orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter eller derivatinstrument.

AVYTTRING AV FASTIGHETER

Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt genom att det fastighetsägande dotterbolaget avyttras. Vinst från försäljning av fastighet är skattepliktig medan vinst från försäljning av bolag i de flesta fall är skattefri.

LÅNEUTGIFTER

I koncernredovisningen aktiverar Atrium Ljungberg lånekostnader vid större om- och tillbyggnationer till den del de har uppkommit under byggnationstiden. Redovisningsreglerna ger dock möjlighet att redovisa dessa som en kostnad i de enskilda koncernbolagen varigenom kostnaden även skattemässigt är direkt avdragsgill.

UNDERSKOTT FRÅN TIDIGARE ÅR

Den aktuella skatten beräknas på det skattepliktiga resultatet för beskattningsåret. Detta resultat får, ibland med vissa begränsningar, reduceras med outnyttjade skattemässiga underskott som har uppstått tidigare beskattningsår.

De underskott som finns inom Atrium Ljungberg har främst uppstått genom omprövning av tidigare års inkomsttaxeringar eller genom att det har funnits outnyttjade skattemässiga underskott från tidigare år i fastighetsbolag som har förvärvat av Atrium Ljungberg.

Skatteberäkning	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
Moderbolaget	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	690	587	–	–
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	–42	–99	42	99
Resultat från andelar koncernbolag	–665	–430	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	1	0	–	1
Skattepliktigt resultat	–16	58	42	101
Därav 22 % skatt	4	–13	–9	–22
Justering skatter avseende tidigare år	–0	1	–	–
Redovisad skattekostnad	3	–12	–9	–22

	Koncernen		Moderbolaget	
Avstämning skattekostnad	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	3 436	3 431	690	587
Nominell skattesats, 22 %	–756	–755	–152	–129
Skatteeffekt avseende				
värdeförändringar fastigheter, realiserade	0	110	–	–
nedskrivning goodwill	–	–2	–	–
övriga ej avdragsgilla kostnader/ ej skattepliktiga intäkter	–	–0	146	95
övriga skattemässiga justeringar	5	1	–1	1
Redovisad skattekostnad/-intäkt	–751	–647	–6	–34
varav aktuell skatt	–2	–17	3	–12
varav uppskjuten skatt	–749	–630	–9	–22

S.2 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

REDOVISNINGSPRINCIPER

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

	Koncernen	
Aktiverade underskottsavdrag	16-12-31	15-12-31
Ingående balans	30	27
Tillkommande underskottsavdrag	22	12
Utnyttjade underskottsavdrag	-30	-9
Utgående balans	22	30

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 130 (211) vid årsskiftet 2016. Uppskjuten skattefordran har beräknats på ett underskott om 101 (136).

S.3 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

REDOVISNINGSPRINCIPER

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatte-

skulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. På genomförda tillgångsförvärv har ingen uppskjuten skatt beräknats enligt gällande redovisningsrekommendationer.

Uppskjuten skatteskuld	Koncernen				Moderbolaget
	Förvaltnings- fastigheter	Obeskattade reserver	Ränte- derivat	Totalt	Förvaltnings- fastigheter
Ingående balans 2016-01-01	3 274	138	-137	3 275	258
Förändring redovisad via resultaträkningen	767	31	-67	731	20
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	-	-	-	-	-
Förändring redovisad via totalresultatet	-	-	4	4	-
Utgående balans 2016-12-31	4 041	169	-200	4 010	277
Ingående balans 2015-01-01	2 753	111	-186	2 678	236
Förändring redovisad via resultaträkningen	557	33	44	634	22
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	-36	-6	-	-42	-
Förändring redovisad via totalresultatet	-	-	5	5	-
Utgående balans 2015-12-31	3 274	138	-137	3 275	258

T TILLGÅNGAR

T.1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringsvinster redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilket motsvarar det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet speglar marknadsvillkoren per balansdagen.

Atrium Ljungberg har vid årsskiftet klassificerat samtliga fastigheter som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. Vidare redovisas som förvaltningsfastigheter sådana fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter.

Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar transaktionskostnader, juridiska kostnader och stämpelskatt direkt hänförliga vid förvärv samt eventuellt tillkommande pantbrevskostnader och lånekostnader. Lånekostnader aktiveras vid större om- och nybyggnadsprojekt till den del de uppkommit under byggnationstiden.

Räntekostnader har beräknats med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta på samtliga lån.

Utgifter för ombyggnation och underhåll som har medfört ekonomisk nytta för koncernen och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Övriga utgifter för reparationer och löpande underhåll redovisas som reparationskostnader och ingår i driftöverskottet. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår från säljaren till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med kontraktstidpunkten såvida inte särskilda villkor i avtalet medför att denna tidpunkt infaller vid annan tidpunkt.

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i resultaträkningen som realiserade värdeförändringar.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av mellanskillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde som baseras på senast upprättade värdering till verkligt värde. Vinst eller förlust från en avyttring av en förvaltningsfastighet redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. En fastighetsförsäljning redovisas på kontraktssdagen, såvida det inte förekommer särskilda villkor i köpekontraktet.

Fastighetsbestånd 2016-12-31

Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	584	17 716	37 247
Handelsfastigheter	415	14 400	43 006
Bostadsfastigheter	71	1 390	23 530
Affärsområde Fastighet	1 070	33 506	38 533
Projektfastigheter	54	1 846	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	–	702	–
Summa	1 124	36 054	
Sålda fastigheter			
Totalt koncernen			

¹⁾ Kvm exklusive garage.

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

Fastighetsbestånd 2015-12-31

Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	505	14 323	33 497
Handelsfastigheter	431	14 146	40 324
Bostadsfastigheter	71	1 223	20 688
Affärsområde Fastighet	1 007	29 692	35 450
Projektfastigheter	28	843	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	–	307	–
Summa	1 034	30 841	
Sålda fastigheter			
Totalt koncernen			

¹⁾ Kvm exklusive garage.

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

Utfall 2016

Hyresintäkter, mkr	Fastighets-kostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskotts-grad, %
1 021	–293	728	71
963	–334	629	65
84	–30	53	64
2 068	–657	1 410	68
82	–35	48	58
–	–	–	–
2 150	–692	1 458	68
–	0	–	–
2 150	–692	1 458	68

Utfall 2015

Hyresintäkter, mkr	Fastighets-kostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskotts-grad, %
939	–258	681	73
971	–330	640	66
76	–31	45	59
1 986	–619	1 367	69
24	–10	14	58
–	–	–	–
2 010	–629	1 381	69
112	–43	69	62
2 122	–671	1 450	68

NOTER

A ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

S SKATT

T TILLGÅNGAR

OS OPERATIVA SKULDER

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

E EPRA

KS KONCERNSTRUKTUR

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

T.1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2016-12-31			2015-12-31		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	979	2 422	90	877	2 410	91
Handel	955	3 201	96	948	3 110	97
Övrigt	214	1 877	96	214	1 874	90
Bostad	71	1 327	98	71	1 313	100
Garage	62	–	98	52	–	91
Affärsområde Fastighet	2 280	2 622	93	2 162	2 582	94
Projektfastigheter	94	1 755	88	30	1 074	97
Mark och byggrätter	–	–	–	–	–	–
Totalt	2 374	2 572	93	2 192	2 534	94

FÖRÄNDRING UNDER ÅRET

Det redovisade verkliga värdet för fastighetsbeståndet per 2016-12-31 uppgick till 36 054 mkr (30 841). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 1 002 mkr (768). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 2 772 mkr (2 328) under året. Värdeförändringen förklaras av marknadens sänkta avkastningskrav och högre hyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar, samt att ett flertal bostadsbyggrätter bedömts vinna laga kraft inom närtid. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,9 procent (5,2).

Under året har tre fastigheter förvärvats och en fastighet sålts, se mer under Fastighetsbeståndet i siffror på sidan 28.

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Koncernen	
	16-12-31	15-12-31
Verkligt värde vid periodens början	30 841	28 163
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	1 461	872
Försäljningar	–23	–1 291
Investeringar i egna fastigheter	1 002	768
Orealiserade värdeförändringar	2 772	2 328
Verkligt värde vid periodens slut	36 054	30 841

I utgående balans ingår byggrätter och mark med 702 mkr (307).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2016	2015
Förändrade avkastningskrav	1 799	2 139
Förändrade driftnetton m.m.	639	189
Byggrätter	334	–
Summa	2 772	2 328

VÄRDERING

Värderingsprocess

Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal. Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter, i år Forum Fastighetsekonomi och Savills. Fastigheter motsvarande 44 procent av marknadsvärdet har under året externvärderats. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antaganden om marknadshyror, driftskostnader, vakanser och avkastningskrav.

Arvodet för värderingen är inte beroende av fastigheternas marknadsvärde. Den del som är rörlig baseras istället på fastigheternas area, antal hyresavtal och användning.

Underlag fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader.

Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer. Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder.

Värderingsmetod

Värderingen är gjord i enlighet med internationell värderingsstandard IVS (International Valuation Standards).

Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljeffekt. Värderingarna baseras på en kassaflödeskalkyl med individuellt bedömt avkastningskrav för respektive fastighet och verksamhet. Avkastningskravet används för att fastställa värdet genom en nuvärdesberäkning under den så kallade kalkylperioden samt genom en nuvärdesberäkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktsituationen.

Vid värderingen bedöms varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtal upphör eller ska omför-

T.1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

handlas. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick.

Som underlag vid värderingen görs analyser och bedömningar av de underliggande faktorerna som påverkar värdet, bland annat:

- befintliga hyresnivåer och marknadshyror för respektive lokal
- befintliga hyresgäster och konstruktstruktur
- förekommande och framtida vakanser
- drift- och underhållskostnader på kort och lång sikt, med utgångspunkt i fastighetens och bolagets verkliga kostnader
- fastigheternas tekniska och kommersiella skick
- planerade om-, till- och nybyggnader samt övriga investeringsbehov
- avkastningskrav vid genomförda och icke genomförda transaktioner på jämförbara fastigheter och marknader

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

Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA för fastställda byggrätter enligt lagakraftvunna detaljplaner eller där detaljplan bedöms kunna vinna laga kraft inom närtid.

Direktavkastningskrav per lokaltyp i värderingen

Lokaltyp, %	Intervall	16-12-31	15-12-31
		Genomsnitt	Genomsnitt
Kontor	3,8-6,5	4,8	5,2
Handel	3,8-6,3	5,0	5,2
Bostäder	3,0-3,8	3,2	3,7
Övrigt	3,8-6,3	5,2	5,5
Totalt	3,0-6,5	4,9	5,2

Direktavkastningskrav per region i värderingen

Region, %	Intervall	16-12-31	15-12-31
		Genomsnitt	Genomsnitt
Stockholm	3,0-6,3	4,8	5,1
Uppsala	3,5-5,6	5,3	5,6
Malmö	3,8-6,3	5,5	5,7
Göteborg	4,8-5,3	4,8	5,3
Totalt	3,0-6,5	4,9	5,2

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Nedanstående tabell redovisar hur förändringar av olika parametrar påverkar fastigheternas marknadsvärde.

Värdeparameter	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 3 580	+/- 10 %
Driftkostnad	+/- 10 %	+/- 687	+/- 2 %
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 718/+1 912	-4,8 %/+5,3 %
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	+/- 1 046	+/- 3 %

Känslighetsanalys värdeförändring

Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändring av fastigheternas marknadsvärde påverkar resultatet och berörda nyckeltal.

	Förändring av fastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Procentuell påverkan
Resultat	+/- 10 %	+/- 2 812 mkr	+/- 105 %
Eget kapital	+/- 10 %	+/- 2 812 mkr	+/- 17 %
Belåningsgrad	+/- 10 %	-3,8 %-enhet/+4,7 %-enhet	-9 %/+11 %
Soliditet	+/- 10 %	+3,0 %-enhet/-3,7 %-enhet	+7 %/-8 %

I tabellen Fastighetsvärde utifrån ett normaliserat driftnetto beskrivs schematiskt hur marknadsvärderingen går till, med utgångspunkt från ett normaliserat driftnetto och justeringar för bland annat initiala effekter, kvarstående investeringar och byggrätter.

Fastighetsvärde utifrån ett normaliserat driftnetto

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	2 386	158	2 545
Långsiktig vakans (-3,8 %)	-92	-4	-96
Hyresintäkter	2 294	154	2 449
Fastighetskostnader	-615	-36	-652
Normaliserat driftnetto	1 679	118	1 797
Avkastningskrav	4,9 %	5,5 %	4,9 %
Avkastningsvärde före justeringar	34 265	2 148	36 413

Justeringar

Nuvärde återstående investeringar	-882	-631	-1 513
Initiala vakanser	-91	-40	-131
Övriga justeringar	291	371	662
Mark och byggrätter	-	702	702
Lagfartskostnad	-78	-2	-80
Verkligt värde	33 506	2 548	36 054

TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärdet ligger till grund för fastighetskatt på kommersiella fastigheter och förväntas återspegla 75 procent av marknadsvärdet med viss eftersläpning. För bostäder utgår kommunal fastighetsavgift enligt särskilda bestämmelser. Nedan redovisas taxeringsvärden per balansdagen.

Taxeringsvärden	Koncernen		Moderbolaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Byggnader	9 973	9 516	1 081	960
Mark	4 240	3 543	273	258
Totalt	14 213	13 059	1 354	1 218

Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	2	2	-	-
-----------------------------------	---	---	---	---

T.2 GOODWILL

REDOVISNINGSPRINCIPER

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpats vid rörelseförvärv. Bolagets goodwill är därmed helt kopplad till den uppskjutna skatten. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Vid försäljning av dotterföretag eller intresseföretag inkluderas kvarvarande redovisat värde på goodwill i beräkningen av realisationsresultatet.

Den 17 oktober 2006 förvärvade LjungbergGruppen AB samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB genom betalning i form av nyemitterade aktier. Stängningskursen den 16 oktober 2006 ha använts för att beräkna anskaffningsvärde och eget kapital. I samband med förvärvet uppstod en goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpades vid förvärvet. Goodwill är därmed helt kopplad till uppskjuten skatt och förändras därför när en fastighet med goodwill säljs.

	Koncernen	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	349	362
Försäljning av fastighet	0	-13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	349	349
Ingående nedskrivningar	-86	-88
Försäljning av fastighet	-	2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-86	-86
Utgående balans	263	263

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING

Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergier som uppkommer vid förvärvet. De kassagenererande enheterna utgörs av de fastigheterna som ingick i förvärvet av Atrium Fastigheter som koncernen per bokslutsdagen fortfarande äger. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet minskas redovisat värde för goodwill hänförlig till den kassagenererande enheten. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

I samband med den årliga prövningen avseende eventuellt nedskrivningsbehov av goodwill görs en beräkning av återvinningsvärdet. Då de kassagenererande enheterna utgörs av de fastigheter som ingick vid förvärvet av Atrium Fastigheter motsvarar återvinningsvärdet respektive fastighets verkliga värde.

Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljeffekt. Vid värderingen bedöms varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtal upphör eller ska omförhandlas. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick.

Diskonteringsräntorna som använts vid fastställande av fastigheternas verkliga värde motsvarar fastigheternas avkastningskrav vilka grundar sig på jämförbara fastigheter och marknader. För mer information se not T1.

T.3 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datautrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen som kostnader i fastighetsförvaltningen eller på raden för central administration. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

	Koncernen		Moderbolaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65	56	33	31
Inköp	11	9	4	2
Försäljningar/utrangeringar	-15	-0	-12	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60	65	25	33
Ingående avskrivningar	-47	-38	-28	-23
Försäljningar/utrangeringar	14	0	11	-
Årets avskrivningar	-8	-8	-3	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40	-47	-20	-28
Utgående planenligt restvärde	20	18	5	5

Materiella anläggningstillgångar utgörs främst av maskiner, inventarier och datautrustning.

T.4 KUNDFORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Fordringarna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Låne- och kundfordringar med kort löptid värderas till nominellt anskaffningsvärde utan diskontering med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i kostnader för fastighetsförvaltningen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Hyresfordringar				
Hyresfordringar ej förfallna och förfallna upp till 30 dagar	7	6	1	1
Hyresfordringar förfallna 31-60 dagar	0	2	0	0
Hyresfordringar förfallna >60 dagar	41	37	1	1
Reserverade osäkra hyresfordringar	-23	-26	-1	-1
Summa hyresfordringar	25	19	1	1
Kundfordringar				
Kundfordringar ej förfallna och förfallna upp till 30 dagar	20	50	1	1
Kundfordringar förfallna 31-60 dagar	2	9	0	0
Kundfordringar förfallna >60 dagar	66	32	0	0
Reserverade osäkra kundfordringar	-2	-1	-1	-0
Utgående balans	85	77	1	1

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade kundförluster till 12 mkr (15).

T.5 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Mervärdesskattfordran	44	43	0	1
Övriga fordringar	68	27	8	8
Utgående balans	112	70	8	9

T.6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	13	26	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	20	14	9	5
Förutbetald fastighetsskatt	-	-	8	-
Periodiserade hyresrabatter	60	49	4	3
Upplupen hyra	18	29	3	3
Övriga upplupna intäkter	-	-	84	167
Utgående balans	111	118	108	178

OS OPERATIVA SKULDER

OS.1 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Personalrelaterade skulder	12	-	12	-
Erhållna depositioner från hyresgäster	46	30	44	29
Garantireserv	2	2	-	-
Utgående balans	60	32	57	29

OS.2 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Personalrelaterade skulder	8	8	8	7
Övriga skulder	44	34	6	1
Utgående balans	53	41	14	7

OS.3 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	24	30	24	20
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	44	8	-	-
Upplupna räntekostnader	17	24	15	19
Upplupen fastighetsskatt	15	124	10	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	42	13	7
Förutbetalda hyror	365	363	13	21
Övriga förutbetalda intäkter	-	-	-	-
Utgående balans	510	591	75	75

OS.4 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter och skulder till
kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Fastighetsinteckningar	8 706	9 469	1 261	1 233
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar	-	-	5 372	4 660
Övriga ställda säkerheter				
Företagsinteckningar	-	15	-	-
Borgensförbindelser för dotterbolag	-	-	200	200
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag	-	-	-	212
Summa	8 706	9 495	6 835	5 893

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ersättningsskyldighet för förorening eller miljökada

Enligt miljöbalken kan en fastighetsägare bli ersättningsskyldig för åtgärder på grund av förorening eller allvarlig miljökada. Inför fastighetsförvärv och nya projekt genomförs alltid genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisker.

Atrium Ljungberg har per balansdagen inte kännedom om sådan förorening eller miljökada som väsentligt kan komma påverka koncernens finansiella ställning.

Tvister

Atrium Ljungberg är från tid till annan part i juridiska processer och administrativa förfaranden relaterade till uthyrning, förvaltningen och utveckling av fastigheter.

Atrium Ljungberg är per balansdagen inte part i någon pågående process som kan få en väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

F.1 KAPITALSTRUKTUR

Koncernen eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Koncernens finansiella mål är:

- Soliditeten ska vara lägst 30 procent
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 gånger
- Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar efter nominell skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långivare gäller soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Villkoren ligger under koncernens finansiella mål. Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Finansverksamheten beskrivs ytterligare i not F2. Finansiella instrument och riskhantering.

Atrium Ljungbergs upplåning är i huvudsak säkerställd med pantbrev i koncernens fastigheter samt i vissa fall borgensförbindelse utgiven av moderbolaget för dotterbolagens upplåning.

Kapitalstruktur	16-12-31		15-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7 596	7 617	7 177	7 198
Obligationer	1 600	1 602	1 450	1 453
Certifikat ¹⁾	3 940	3 946	2 349	2 352
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 110	1 114	2 285	2 315
Obligationer	850	851	-	-
Totalt lån	15 096	15 130	13 261	13 318
Likvida medel	-276	-276	-389	-389
Nettoskuld	14 819	14 854	12 872	12 929
Eget kapital	16 176	16 176	13 953	13 953
Totalt kapital	30 995	31 030	26 825	26 882

¹⁾ Certifikat som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal klassificeras som långfristig skuld.

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket är det redovisade värdet i tabellen ovan. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med ett tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. Värdering av derivat beskrivs i not F2.

F.1 KAPITALSTRUKTUR FORTS.

	16-12-31		15-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5 725	5 742	5 106	5 123
Obligationer	1 600	1 602	1 450	1 453
Certifikat ¹⁾	3 940	3 946	2 329	2 352
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	910	914	780	788
Obligationer	850	851	–	–
Skulder till koncernbolag	1 412	1 412	1 262	1 262
Totalt lån	14 437	14 467	10 948	10 978

¹⁾ Certifikat som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal klassificeras som långfristig skuld.

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

REDOVISNINGSPRINCIPER

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen avser lånefordringar, derivat, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Finansiella skulder avser låneskulder, derivat, övriga kortfristiga skulder samt leverantörsskulder. Redovisning av finansiella instrument i balans-

räkningen sker när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivatinstrument tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaför-säljning av finansiella tillgångar tillämpas likviditetsredovisning. Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser.

De finansiella instrumenten som finns i koncernen klassificeras enligt följande och specificeras i not **F2**.

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen
- Låne- och kundfordringar
- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen
- Övriga finansiella skulder

PRINCIPER FÖR FINANSIERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Finansiering och finansiella risker hanteras enligt av Atrium Ljungbergs styrelse fastställda riktlinjer. Koncernens finansfunktion som ansvarar för finansiering, likviditet och finansiella risker är koncentrerad till moderbolaget. I tabellen nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernen.

Kategorisering av finansiella instrument ¹⁾

	Låne- och kundfordringar		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga finansiella skulder	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Koncernen						
Kundfordringar	110	108	–	–	–	–
Övriga fordringar	5	12	–	–	–	–
Likvida medel	276	389	–	–	–	–
Totalt	392	509	–	–	–	–
Räntebärande skulder	–	–	–	–	15 095	13 261
Derivat	–	–	909	621	–	–
Övriga skulder	–	–	–	–	10	22
Leverantörsskulder	–	–	–	–	188	155
Totalt	–	–	909	621	15 293	13 439

¹⁾ Verkligt värde överstämmer med bokfört värde för samtliga finansiella instrument andra än räntebärande skulder.

NOTER

A ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

S SKATT

T TILLGÅNGAR

OS OPERATIVA SKULDER

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

E EPRA

KS KONCERNSTRUKTUR

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, FORTS.

Derivat (ränteswapavtal) är värderade till verkligt värde i balansräkningen och enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som ingår i nivå 1, 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. Årets realiserade värdeförändring uppgår till -307 mkr (-201) varav -19 mkr (-25) avser återläggning av säkringsreserv. Det redovisade nettovärdet för derivaten om -909 (-621) består av ett positivt värde om 0 mkr (44) och ett negativt värde om 909 mkr (665). Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värdehierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

Kategorisering av finansiella instrument

	Låne- och kundfordringar		Övriga finansiella skulder	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Moderbolaget	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Kundfordringar	1	2	-	-
Fordringar hos koncernbolag	20 217	14 146	-	-
Övriga fordringar	-	5	-	-
Likvida medel	211	359	-	-
Totalt	20 429	14 512	-	-
Räntebärande skulder	-	-	13 024	9 685
Skulder till koncernbolag	-	-	1 412	1 262
Leverantörsskulder	-	-	21	13
Totalt	-	-	14 457	10 960

LIKVIDITETSRISK

Med likviditetsrisk avses bolagets risk att det saknas likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. För att hantera likviditetsrisken får högst 30 procent av låneportföljen förfalla inom ett år och högst 50 procent av lånefinansieringen får ske från en och samma kreditgivare. Vidare ska likviditeten vid varje tillfälle uppgå till lägst 300 mkr och högst 700 mkr inklusive likviditetsreserv på maximalt 500 mkr som får utgöras av checkräkningskredit eller lånelöfte. Koncernens likviditet per 2016-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr, till 576 mkr (689). Vid årsskiftet finns även revolverande kreditfaciliteter om 4 500 mkr (3 000). Av kreditfaciliteten var 4 500 mkr outnyttjad vid året slut. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2016-12-31 till 3,5 år (3,1).

Kapitalbindning

Bindningstid	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
2017	1 960	13	1 760	14
2018	3 197	21	2 985	23
2019	3 520	23	2 980	23
2020	1 779	12	1 469	11
2021	1 019	7	1 019	8
2022 och senare	3 621	24	2 812	22
Totalt	15 095	100	13 024	100

MARKNADS- OCH RÄNTERISK

Med marknadsrisk avses risken för resultatpåverkan som följd av förändringar i omvärlden. Marknadsrisken är främst hänförlig till utvecklingen av räntenivåer för kort- och långfristig upplåning samt av aktuella marknadsräntor. För begränsning av ränterisken är ränteförfallen fördelade upp till 13 år. Maximalt 30 procent av lånen får förfalla till villkorsändring inom ett år och maximalt 55 procent av ränteförfallen får ske inom ett år. I tabellen nedan angående räntebindningstid specificeras förfallotidpunkterna för koncernens räntebärande skulder. Medellöptiden för räntebindningen uppgick per 2016-12-31 till 3,9 år (4,4). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 15 095 mkr (13 261) med en genomsnittlig ränta om 2,3 procent exklusive och 2,4 procent inklusive outnyttjade lånelöften.

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av totalt 9 125 mkr (8 411) i ränteswappar. Dessutom finns 900 mkr i forwardstartade swappar. Ränteswapavtalen används främst som ett medel att förändra räntebindningsstrukturen utan att ändra kapitalbindningen i låneportföljen. Verkligt värde för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen till -909 mkr (-621).

Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswappar som säkrar ränteflöden på externa lån. Det betyder att realiserade värdeförändringar i derivaten redovisas direkt i resultatet. Säkringsreserven, som uppgick till -164 per 31 december 2011, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid. Kvarstående belopp att lösa upp per 2016-12-31 uppgår till -54 mkr (-69) efter justering av uppskjuten skatt beräknat till en nominell skattesats om 22 procent.

Räntan på lånen förfaller kvartalsvis fram till år 2029. De påverkar resultaträkningen löpande under de aktuella lånens löptid genom att upplupen ränta redovisas.

Atrium Ljungberg har också eftersträvat en spridning av omförhandlingstidpunkter för befintliga hyreskontrakt som ett led i att minska marknadsrisken avseende tillfälliga konjunktursvängningar. Av not **IK2** framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. I genomsnitt uppgår den vägda återstående löptiden för hyreskontrakten till 3,7 år (3,4).

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, FORTS.

Räntebindningstid ¹⁾

	Koncernen		
	Låne- belopp	Andel, %	Medel- ränta, %
2017	6 600	44	0,9
2018	949	6	3,3
2019	–	–	–
2020	600	4	4,3
2021	760	5	4,3
2022 och senare	6 186	41	3,5
Totalt	15 095	100	2,3

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

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Orealiserad värde- förändring, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2017	630	–9	2,2
2018	949	–39	2,0
2019	–	–	–
2020	600	–62	3,0
2021	760	–100	3,0
2022 och senare	7 086	–699	2,0
Totalt	10 025	–909	2,2

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditrisker ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. I samband med kontraktens tecknande värderas denna risk och avtalen kompletteras i förekommande fall med, från hyresgästerna, ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande 3–12 månaders hyra. Vid årets utgång uppgick erhållna depositioner och bankgarantier till 46 mkr (29) respektive 56 mkr (46).

VALUTARISK

En valutarisk uppstår när betalning sker i annan valuta än svenska kronor. En sådan valutaeffekt redovisas i resultaträkningen. Atrium Ljungberg gör endast undantagsvis inköp i utländsk valuta vilket medför en liten valutarisk. Under året har det inte förekommit någon valutaeffekt. Atrium Ljungberg har inga intäkter eller någon extern finansiering i utländsk valuta.

Känslighetsanalys kassaflöden ¹⁾

	Förändring, %	Resultat- effekt år 1, mkr	Resultat- effekt helår, mkr
Hysesintäkter	+/- 5 %	+/- 12	+/- 110
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	-/+ 35	-/+ 35
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 22	+/- 22
Atrium Ljungbergs genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 66	-/+ 151

¹⁾ Resultateffekt år 1 avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal. Resultateffekt avser före skatt.

NOTER

A ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

S SKATT

T TILLGÅNGAR

OS OPERATIVA SKULDER

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

E EPRA

KS KONCERNSTRUKTUR

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, FORTS.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Tabellen nedan anger framtida odiskonterade kassaflöden för de

betalningsåtaganden som är förknippade med bolagets finansiella fordringar och skulder.

	16-12-31					15-12-31				
Koncernen	2017	2018	2019	2020	2021 och senare	2016	2017	2018	2019	2020 och senare
Tillgångar										
Hysesfordringar	2 208	1 917	1 540	1 118	727	2 054	1 526	1 122	789	575
Kundfordringar	110	-	-	-	-	108	-	-	-	-
Övriga fordringar	5	-	-	-	-	12	-	-	-	-
Likvida medel	276	-	-	-	-	389	-	-	-	-
Totalt	2 600	1 917	1 540	1 118	727	2 563	1 526	1 122	789	575
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	-2 046	-3 262	-3 569	-1 818	-4 665	-2 396	-3 515	-3 471	-1 148	-3 062
Derivat	-252	-236	-218	-205	-185	-235	-226	212	-185	-762
Övriga kortfristiga skulder	-13	-	-	-	-	-22	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-21	-	-	-	-	-155	-	-	-	-
Totalt	-2 332	-3 498	-3 787	-2 023	-4 850	-2 808	-3 742	-3 683	-1 333	-3 824
Moderbolaget										
Tillgångar										
Hysesfordringar	166	136	128	109	74	163	95	72	65	27
Kundfordringar	1	-	-	-	-	2	-	-	-	-
Fordringar hos koncernbolag	20 217	-	-	-	-	14 146	-	-	-	-
Övriga fordringar	2	-	-	-	-	5	-	-	-	-
Likvida medel	211	-	-	-	-	359	-	-	-	-
Totalt	20 597	136	128	109	74	14 675	95	72	65	27
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	-1 830	-3 037	-3 018	-1 500	-3 848	-850	-3 297	-3 244	-596	-1 921
Derivat	-252	-236	-218	-205	-185	-235	-226	-212	-185	-762
Skulder till koncernbolag	-1 412	-	-	-	-	-1 262	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-21	-	-	-	-	-13	-	-	-	-
Totalt	-3 516	-3 273	-3 236	-1 705	-4 033	-2 360	-3 523	-3 456	781	2 683

F.3 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget			Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015		2016	2015	2016	2015
Finansiella intäkter									
Ränteintäkter	0	0	0	0	Varav ränteintäkter och -kostnader från finansiella tillgångar/skulder vilka är värderade till upplupet anskaffningsvärde:	0	1	484	473
Övriga ränteintäkter	1	1	0	0	Ränteintäkter				
Ränteintäkter skattefria	-0	0	0	0	Räntekostnader	-384	-404	-417	-425
Övriga finansiella intäkter	-0	1	0	0					
Koncernränteintäkter	-	-	484	473					
Totalt	1	2	484	473					
Finansiella kostnader									
Räntekostnader	-384	-402	-345	-327	Under året har 4 mkr (5) i ränteutgifter som avser investeringar i koncernens egna fastigheter aktiverats. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts vid beräkningen uppgår till 2,6 procent (2,9). I moderbolaget har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter kostnadsförts.				
Övriga räntekostnader	-0	-2	-2	-2					
Räntekostnader ej avdragsgilla	-0	-0	-	-					
Övriga finansiella kostnader	-0	-1	-0	-1					
Koncernräntekostnader	-	-	-72	-96					
Totalt	-385	-405	-418	-426					

E EPRA NYCKELTAL

EPRA

Atrium Ljungberg är medlem i European Public Real Estate Association (EPRA). EPRA är en organisation som företräder Europas börsnoterade fastighetsbolag. Organisationen strävar för att skapa ett forum för debatt och beslut för de frågor som är avgörande för sektorns framtid samt etablera praxis inom redovisning, rapportering och bolagsstyrning.

EPRA:s praxis för redovisning och rapportering beskrivs i EPRA Best Practices Recommendations Guidelines (EPRA BPR). Rekommendationen innehåller nyckeltal som syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan Europas börsnoterade fastighetsbolag. Atrium Ljungberg redovisar i efterföljande noter EPRA nyckeltal och hur dessa avviker från IFRS och annan för koncernen tillämplig normgivning. Ytterligare avstämning av dessa nyckeltal finns tillgänglig på bolagets hemsida.

E.1 FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER AVDRAG FÖR NOMINELL SKATT (EPRA EARNINGS / EPRA EPS)

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings) motsvarar Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings) anses viktigt för investerare som vill bedöma i vilken utsträckning utdelning stöds genom återkommande förvaltningsresultat.

	2016	2015
Resultat före värdeförändringar	965	945
– Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	–559	–572
– Skattemässiga avdragsgilla investeringar	–234	–220
– Skattemässiga avdragsgilla utrangeringar/nedskrivningar	–	35
– Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–14	–8
– Övriga poster	0	2
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	158	111
Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	–35	–24
Resultat före värdeförändringar	965	945
– Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	–35	–24
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	930	921
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	930	224
Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS)	6,96	6,91

E.2 LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV)

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) motsvarar redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, räntederivat och uppskjuten skatt. Det långsiktiga substansvärdet representerar det bedömda verkliga värdet av ett fastighetsbolags nettotillgångar. Värdet antar långsiktigt ägande där fastighetsportföljens orealiserade värdeförändringar samt realiserade värdeförändringar vid fastighets-avyttringar exkluderas. Vidare exkluderas även orealiserade värdeförändringar av finansiella säkringsinstrument redovisade till verkligt värde då dessa kommer att uppgå till noll då de innehas till förfall.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie motsvarar Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

	Koncernen	
	2016	2015
Eget kapital enligt balansräkningen	16 176	13 953
Återläggning:		
+ Verkligt värde finansiella instrument	909	621
– Uppskjuten skattefordran	–22	–30
+ Uppskjuten skatteskuld	4 010	3 275
– Goodwill hänförd till uppskjuten skatt	–263	–263
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	20 810	17 556
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	20 810	17 556
Antalet utestående aktier vid periodens slut, tusentals	133 221	133 221
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie	156,21	131,78

E.3 AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NNNAV)

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) motsvarar redovisat eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt. Värdet förväntas motsvara nettotillgångarnas bedömda värde vid en given tidpunkt, till skillnad från Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) som återger substansvärdet vid långsiktig drift.

Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på fyra procent (i enlighet med EPRA:s rekommendation) skulle uppskjuten skatt uppgå till 556 miljoner kronor istället för det redovisade värdet om 3 275 miljoner kronor, vilket skulle påverka eget kapital positivt med 2 426 miljoner kronor.

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie motsvarar Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

NOTER

A ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

S SKATT

T TILLGÅNGAR

OS OPERATIVA SKULDER

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

E EPRA

KS KONCERNSTRUKTUR

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

E.3 AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NNNAV), FORTS.

	Koncernen	
	2016	2015
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	20 810	17 556
– Verkligt värde finansiella instrument	–926	–621
– Verklig uppskjuten skatteskuld	–667	–556
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	19 234	16 379
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	19 234	16 379
Antalet utestående aktier vid periodens slut, tusentals	133 221	133 221
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie	144,38	122,95

E.4 EPRA VAKANSGRAD

EPRA Vakansgrad visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanser. EPRA Vakansgrad beräknas genom att dividera hyresvärdet för vakanta ytor med totala hyresvärdet för hela fastighetsportföljen om allt var uthyrt. Projektfastigheter ingår ej.

	Koncernen	
	2017-01-01	2016-01-01
Hyresvärde vakanta lokaler, exkl projektfastigheter	154	138
Hyresvärde totalt, exkl projektfastigheter	2 280	2 162
EPRA Vakansgrad, %	6,8	6,4

E.5 TOTALA INVESTERINGAR (CAPEX)

Totala investeringar (CAPEX) redovisas i tabellen i enlighet med EPRA BPR. Investeringarna innehåller både intäktshöjande åtgärder och aktiverat underhåll.

	2016	2015
Förvärv av fastigheter	1 461	872
Investeringar i projektfastigheter	447	204
Investeringar i mark och byggrätter	62	16
Investeringar i sålda fastigheter	–	3
Investeringar i förvärvade fastigheter	1	–
Investeringar i jämförbart bestånd	491	545
Totala investeringar (CAPEX)	2 463	1 640

KS KONCERNSTRUKTUR

KS.1 ANDELAR I KONCERNBOLAG

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets andelar i koncernbolag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar ökat eller minskat med förändring av kapitalandelen. Ett dotterbolags redovisade värde provas minst årligande avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Vid nedskrivningsprövningen jämförs det beräknade återvinningsvärde med det bokförda värdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av framtida kassaflöden. Eventuell nedskrivning redovisas i de fall då värdenedgången kan antas vara bestående. Nedskrivningar och återföringar av tidigare nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

	Moderbolaget	
	16-12-31	15-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 620	2 429
Förvärv	0	0
Kapitaltillskott	5	–
Förändring kapitalandel	111	190
Avyttringar	–2 286	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450	2 620
Ingående nedskrivningar	–7	–7
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–7	–7
Utgående balans	443	2 613

Moderbolag, Direktägda bolag	Org.nr	Säte	Antal	Kapital-	Eget kapital,	Resultat	Bokfört värde, mkr	
			andelar	andel, %	kkr		16-12-31	15-12-31
			16-12-31	16-12-31	16-12-31 ¹⁾	2016 ¹⁾		
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100 %	427	–191	0	0
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	100 %	79	0	0	0
Atrium Ljungberg Holding 3 AB	556781-3117	Nacka	1 000	100 %	0	0	0	0
Atrium Ljungberg Holding 4 AB	559056-7730	Nacka	1 000	100 %	5	0	5	0
Fastighetsaktiebolaget Blästern	556282-8052	Nacka	10 000	100 %	0	0	0	0
Fastighetsaktiebolaget Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100 %	186	–12	167	167
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100 %	35	10	190	190
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100 %	79	20	80	80
Utgående balans							443	437
Sickla Industrifastigheter Kommanditbolag ^{1) 2)}	916616-1720	Nacka	999	100 %	79	0	0	2 170
Impluvium Tio AB ³⁾								5
Utgående balans föregående år							443	2 612

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2016-12-31 ingår i koncern.

²⁾ Moderbolaget har under året avyttrat andelarna i Sickla Industrifastigheter Kommanditbolag koncerninternt.

³⁾ Impluvium Tio AB har under året avyttrats i likvidationssyfte.

NOTER

A ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER

T TILLGÅNGAR

E EPRA

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

OS OPERATIVA SKULDER

KS KONCERNSTRUKTUR

S SKATT

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

KS.1 ANDELAR I KONCERNBOLAG, FORTS.

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal andelar 16-12-31	Kapitalandel, % 16-12-31	Eget kapital, kkr 16-12-31	Resultat 2016
AB Farsta Centrum	556065-3023	Nacka	1000	100 %	5	5
Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB	556755-8076	Nacka	1000	100 %	10	-40
Atrium Ljungberg Citadellet AB	556994-4878	Nacka	500	100 %	4	
Atrium Ljungberg Dimman AB	556659-3231	Nacka	1000	100 %	1	-24
Atrium Ljungberg Eken AB	556948-7555	Nacka	1000	100 %	44	-24
Atrium Ljungberg Fatburssjön AB	556021-7506	Nacka	1500	100 %	2	-104
Atrium Ljungberg Gränby Entré AB	556781-3091	Nacka	1000	100 %	0	0
Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1000	100 %	3	2
Atrium Ljungberg Gävlegatan 22 AB	556745-4870	Nacka	1000	100 %	16	-19
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100 %	8	-5
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1000	100 %	15	9
Atrium Ljungberg Kyrkviken AB	556781-3083	Nacka	1000	100 %	1	1
Atrium Ljungberg M2 AB	556994-4910	Nacka	500	100 %	4	
Atrium Ljungberg Malmen AB	556165-6553	Nacka	1000	100 %	4	4
Atrium Ljungberg Planiavägen AB	556815-7852	Nacka	50000	100 %	12	1
Atrium Ljungberg Resan AB	556948-4529	Nacka	1000	100 %	3	3
Atrium Ljungberg S:t Eriksgatan AB	556914-0782	Nacka	50000	100 %	6	2
Atrium Ljungberg Sickla Station AB	556781-3075	Nacka	1000	100 %	0	0
Atrium Ljungberg Skotten AB	556948-4537	Nacka	1000	100 %	144	138
Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB	556600-3843	Nacka	1000	100 %	10	-285
Atrium Ljungberg Tomtmark AB	556948-4545	Nacka	1000	100 %	759	758
Atrium Ljungberg Uddvägen AB	556781-3067	Nacka	1000	100 %	4	2
Atrium Ljungberg Vilande 1 AB	559056-7540	Nacka	1000	100 %	0	
Atrium Ljungberg Vilande 2 AB	559065-7713	Nacka	1000	100 %	0	
Atrium Uppsala AB	556691-3603	Nacka	1000	100 %	65	25
Farsta Centrum HB	916404-1361	Nacka	1000	100 %	1 145	863
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1000	100 %	7	4
Fastighetsaktiebolaget Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100 %	1 044	-50
Fastighetsaktiebolaget Österbotten	556019-4408	Nacka	1250	100 %	10	-109
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1000	100 %	10	8
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100 %	6	-23
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1000	100 %	0	0
Kommanditbolaget Arbetsstolen 3	969651-2350	Nacka	1 000	100 %	126	113
Kommanditbolaget T-Bodarne	969646-1392	Nacka	1000	100 %	456	402
Kommanditbolaget Wärbyriggen 1	969651-2251	Nacka	1000	100 %	64	63
LjungbergGruppen Fastighets AB TX31	556688-4283	Nacka	1000	100 %	14	12
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Nacka	1000	100 %	3	3
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1000	100 %	9	7
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100 %	44	-13
Sickla Industrifastigheter Kommanditbolag ²⁾	916616-1720	Nacka	999	100 %	2 051	1 674
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6000	100 %	9	4

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2016-12-31 ingår i koncern.

²⁾ Moderbolaget har under året avyttrat andelarna i Sickla Industrifastigheter Kommanditbolag koncerninternt. Bolaget utgör därför ett indirekt ägt bolag vid årets slut.

KS.2 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

REDOVISNINGSPRINCIPER

Intresseföretag är företag där koncernen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20 procent och högst 50 procent och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets netto-tillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och under-värden.

	Antal 16-12-31	Kapitalandel 16-12-31	Bokfört värde kkr 16-12-31	15-12-31
AB FB-sjön komplementär 556605-5181				
Säte i Stockholm	500	50 %	50	50
KB Fatburssjön 5 969670-3439				
Säte i Stockholm	4 999	50 %	–	–
Utgående balans			50	50

AB FB-sjön komplementär och KB Fatburssjön 5 har inte bedrivit någon verksamhet under året.

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

MB.1 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Detta innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

AVSÄTTNINGAR OCH FINANSIELLA GARANTIAVTAL

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag och intresseföretag tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR2 vilket innebär att IAS 39 inte tillämpas för sådana garantiavtal. I stället redovisar moderbolaget en avsättning avseende finansiella garantiavtal när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

MB.2 MODERBOLAGETS RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

REDOVISNINGSPRINCIPER

Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget bokar moderbolaget upp intäkten tidigare, så kallad anteciperad utdelning.

	Moderbolaget	
Resultat från andelar i koncernföretag	2016	2015
Utdelning från dotterbolag	554	430
Sickla Industrifastigheter KB, 916616-1720 ¹⁾	111	190
Totalt	665	620

¹⁾ Moderbolaget avyttrade under året andelarna i Sickla Industrifastigheter KB till annat koncernbolag. Resultatandelen avser tidpunkten fram till avyttringen.

MB.3 MODERBOLAGETS FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar och rubriceras i moderbolagets balansräkning som Förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten.

Utgifter som medför framtida ekonomisk nytta och där utgiften kan beräknas på ett tillförlitligt sätt har lagts till anskaffningsvärdet. Löpande underhåll som inte faller in i beskrivningen ovan har kostnadsförts.

Avskrivningar enligt plan belastar moderbolagets rörelseresultat. Planenliga avskrivningar har skett med en procent av anskaffningsvärdet för byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier. Skattemässigt skrivs byggnaderna av med två-fyra procent på anskaffningsvärdet och markanläggningar med fem procent. Byggnadsinventarier skrivs av skattemässigt med 20-30 procent av anskaffningsvärdet. Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

	16-12-31	15-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	1 741	1 658
Investeringar	80	82
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 820	1 741
Ingående avskrivningar	-234	-219
Årets avskrivningar	-16	-15
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250	-234
Ingående nedskrivningar	-73	-73
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-73	-73
Utgående planenligt restvärde	1 497	1 434
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2 982	2 500
Värderingsmetod beskrivs i not 11.		

NOTER

A ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

S SKATT

T TILLGÅNGAR

OS OPERATIVA SKULDER

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

E EPRA

KS KONCERNSTRUKTUR

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

MB.4 OBESKATTADE RESERVER / BOKSLUTSDISPOSITIONER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Det belopp som avsatts till obeskattade reserver i moderbolaget utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna i moderbolaget. Däremot görs i koncernen en uppdelning av obeskattade reserver där 78 procent redovisas som eget kapital och 22 procent redovisas som uppskjuten skatteskuld.

Obeskattade reserver	16-12-31	15-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	50	42
Utgående balans	50	36
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning inventarier	-9	-5
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-41	-134
Totalt	-50	-139

MB.5 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinst-disposition. Läs mer om styrelsen yttrande om förslag till vinst-disposition på sidan 139.

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	6 329 947 333 kr
Årets vinst	673 510 344 kr
Summa	7 003 457 677 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 3,95 kr per aktie	526 221 907 kr
I ny räkning balanseras	6 477 235 770 kr
Summa	7 003 457 677 kr

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	6 329 947 333 kr
Årets vinst	673 510 344 kr
Summa	7 003 457 677 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 3,95 kr per aktie	526 221 907 kr
I ny räkning balanseras	6 477 235 770 kr
Summa	7 003 457 677 kr

STYRELSENS YTTRANDE OM FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen får härmed avge följande yttrande i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsens motivering till att den föreslagna vinstutdelningen är förenlig med bestämmelserna i 17 kap. 3 § 2 och 3 st. aktiebolagslagen är följande:

VERKSAMHETENS ART, OMFATTNING OCH RISKER

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet.

BOLAGETS OCH KONCERNENS EKONOMISKA STÄLLNING

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2016 framgår av 2016 års årsredovisning. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i noterna på sidorna 110–138 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 3,95 kronor per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om cirka 526 miljoner kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 6,9 procent av moderbolagets eget kapital och 3,3 procent av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2016 till

7 003 miljoner kronor. Som avstämningsdag för vinstutdelning föreslår styrelsen fredagen den 7 april 2017.

Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens soliditet uppgår till 43,7 procent. Den föreslagna utdelningen äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

UTDELNINGSFÖRSLAGETS FÖRSVARLIGHET

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att förslaget om utdelning är försvarligt enligt 17 kap. 3 § 2 och 3 st. aktiebolagslagen, det vill säga med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konso- lideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Nacka den 9 mars 2017

Atrium Ljungberg AB (publ)
Styrelsen

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat samt att koncern-

förvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 9 mars 2017

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Simon de Chateau
Styrelseledamot

Hanna Graflund Sleyman
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9 mars 2017.

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg AB (publ), org nr 556175-7047

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 92–97. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 77–89 och 92–140 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 92–97. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och balansräkningen för koncernen och resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2016 till 36 054 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2016 har delar av fastighetsbeståndet värderats av extern värderare, delar har värderats internt. Värderingarna är

avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om väsentliga bedömningar i not **A2** samt not om förvaltningsfastigheter **T1**.

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av vår värderingsexpertis har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat ändamålsenligheten i lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden enligt rapport över totalresultat för koncernen uppgår till 755 Mkr. Koncernen redovisar 22 Mkr som uppskjuten skattefordran och 4 010 Mkr som uppskjuten skatteskuld. Beskrivningen av aktuell skatt och uppskjuten skatt framgår i årsredovisningen noterna **S1–3**.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förslutavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Med anledning av de bedömningar och antaganden som görs i samband med beräkning av skatter bedömer vi detta område som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning. Vi har granskat ändamålsenligheten i lämnade upplysningar i koncernen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–76 och 90–91. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig

felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av

att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 92–97 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 9 mars 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	2016	2015	2014	2013	2012
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	2 150	2 122	1 980	1 956	1 825
Projekt- och entreprenadomsättning	149	346	331	405	253
Nettoomsättning	2 299	2 468	2 311	2 361	2 078
Kostnader fastighetsförvaltning	-692	-671	-636	-659	-601
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-162	-372	-342	-394	-242
Bruttoresultat	1 445	1 425	1 334	1 308	1 235
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 458	1 450	1 345	1 297	1 224
– varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-12	-26	-11	11	11
Central administration fastighetsförvaltning	-82	-60	-53	-47	-42
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-15	-15	-14	-14	-17
	-97	-76	-67	-62	-58
Finansiella intäkter	1	2	2	3	14
Finansiella kostnader	-385	-405	-425	-421	-451
	-384	-403	-423	-418	-437
Resultat före värdeförändringar	965	945	844	829	739
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	2 772	2 328	861	143	368
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	6	-44	8	-35	-49
Finansiella instrument, orealiserade värdeförändringar	-307	201	-894	343	-183
	2 471	2 485	-25	450	136
Resultat före skatt	3 436	3 431	818	1 279	875
Aktuell skatt	-4	-17	-16	6	-90
Uppskjuten skatt	-751	-630	-157	-177	246
Årets resultat	2 681	2 784	645	1 108	1 031
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	36 054	30 841	28 163	25 009	24 576
Goodwill	263	263	274	274	308
Övriga anläggningstillgångar	52	48	45	38	24
Omsättningstillgångar	357	405	379	1 323	371
Likvida medel	276	389	415	187	189
Summa tillgångar	37 001	31 947	29 276	26 830	25 467
Eget kapital	16 176	13 953	11 590	11 021	10 255
Uppskjuten skatteskuld	4 010	3 275	2 678	2 516	2 365
Långfristiga räntebärande skulder	13 125	10 976	9 807	10 660	8 811
Långfristiga derivat	900	621	846	–	362
Övriga långfristiga skulder	60	32	27	25	23
Kortfristiga avsättningar	–	–	–	–	106
Kortfristiga räntebärande skulder	1 970	2 285	2 510	1 754	2 802
Kortfristiga derivat	9	0	–	–	2
Övriga kortfristiga skulder	751	804	1 818	855	742
Summa eget kapital och skulder	37 001	31 947	29 276	26 830	25 467

Belopp i mkr	2016	2015	2014	2013	2012
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	949	1 006	734	854	832
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 435	-1 535	-302	-1 273	-2 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 373	504	-204	417	1 554
Årets kassaflöde	-113	-25	228	-2	-86
NYCKELTAL					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsgrad, %	93	94	93	95	95
Överskottsgrad, %	68	68	68	66	67
Uthyrbar area, tusental kvm	1 124	1 034	1 062	941	903
Investeringar i fastigheter, mkr	1 002	768	707	1 302	1 512
Antal fastigheter	50	48	49	47	57
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %	43,7	43,7	39,6	41,1	40,3
Belåningsgrad, %	41,9	43,0	45,5	47,8	47,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3	3,0	3,0	2,6
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,3	2,9	3,2	3,6	3,9
Avkastning på eget kapital, %	17,8	21,8	5,7	10,4	10,4
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,8	6,3	5,8	6,0	5,6
Avkastning på totalt kapital, %	11,1	12,5	4,4	6,5	5,5
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,2	4,6	4,5	4,7	4,9
<i>Data per aktie</i>					
Resultat per aktie, kr	20,13	20,89	4,89	8,52	7,92
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	5,65	5,54	4,98	4,97	4,19
Utdelning (2016 föreslagen), kr	3,95	3,55	3,30	3,05	2,85
Utdelningsandel, %	69,9	64,1	66,8	61,4	68,0
Aktiens direktavkastning, %	2,8	2,7	2,9	3,5	3,3
Kassaflöde, kr	7,12	7,55	5,56	6,56	6,39
Eget kapital, kr	121,42	104,73	87,00	84,67	78,79
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	156,21	131,78	111,19	101,74	97,36
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr	144,38	122,95	101,87	98,17	92,08
Börskurs 31 december, kr	142,30	133,00	114,70	88,00	87,00
Medelantal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	132 072	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	133 221	133 221	130 157	130 157
<i>Medarbetare</i>					
Medelantal anställda	281	282	282	285	265

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

AKTIENS DIREKTAVKASTNING, %

Föreslagen aktieutdelning i procent av börskursen vid föregående års slut.

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

AKTIENS TOTALAVKASTNING, %

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

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

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE (EPRA 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 långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

Antal registrerade aktier vid periodens slut med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL EXKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital exklusive värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöde på ägarnas kapital i koncernen.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %

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

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL EXKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRING, %

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

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöden på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

BELÅNINGSGRAD, %

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

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPENADVERKSAMHETEN

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

EGET KAPITAL PER AKTIE, KR

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

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

EPRA

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Summa av Kostnader fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER AVDRAG FÖR NOMINELL SKATT (EPRA EPS) PER AKTIE, KR

Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag dividerat med medelantal utestående aktier. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs förvaltningsresultat per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

GENOMSNIITTLIG KAPITALBINDNING, ÅR

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

GENOMSNITTLIG RÄNTA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING, ÅR

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

JUSTERAD BELÅNINGSGRAD, %

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdde fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdde fastigheter vid periodens slut.

Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

KASSAFLÖDE PER AKTIE, KR

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV) PER AKTIE, KR

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella 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.

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.

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.

*Se fastighetsrelaterade definitioner
på nästa sida.*



FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BREEAM

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

BTA, KVM

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

DRIFTÖVERSKOTT

Avser bruttoresultat i fastighetsförvaltningen.

EPRA VAKANSGRAD, %

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

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

FASTIGHETSTYP

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

Marknadsvärde redovisas per fastighetstyp.

HYRESVÄRDE

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

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

JÄMFÖRBART BESTÅND

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

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

LEED

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

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

LOKALTYP

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

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

MILJÖBYGGNAD

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

NETTOUTHYRNING

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

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

PROJEKTFASTIGHET

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där 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.

GRI-INDEX

Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning är upprättad enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, version G4 och alternativ Core. Vi har tagit hänsyn till branschtillägget för bygg- och fastighetsbranschen (Construction & Real Estate Sector Supplement, CRESS) när redovisningen har upprättats. Årsredovisningen med tillhörande GRI information på företagets webbplats utgör Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning samt Communication on Progress till FN:s Global Compact. Atrium Ljungberg släpper hållbarhetsredovisningen årligen. Informationen är inte granskad av tredje part.

Under året förändrades Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd på grund av försäljning, förvärv och färdigställande av nya fastigheter/projekt. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men bör beaktas vid jämförelser av energianvändning och utsläpp över tid. Inga betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av GRI-rapporter-

ringen har gjorts. Vi har bytt metod för beräkning av koldioxidutsläpp från bilburna besökare, samtlig data mellan åren 2014 till 2016 är omräknad, detta har medfört väsentlig lägre utsläpp. Samtliga väsentliga aspekter har en påverkan såväl inom som utanför organisationen, vi beskriver vid rapporteringen av respektive aspekt var den har sin påverkan.

Förkortningar

ÅR: Atrium Ljungbergs årsredovisning 2016

Webb: GRI-information under rubriken hållbarhet på www.al.se

CRE: Branschspecifik upplysning, från Construction & Real Estate Sector Supplement

DMA: Disclosure on management approach; upplysning om styrning

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR	SIDA
STRATEGI OCH ANALYS	
G4-1 Uttalande från högsta beslutsfattaren	ÅR 4–5
ORGANISATIONSPROFIL	
G4-3 Organisationens namn	ÅR 78
G4-4 Viktigaste varumärken, produkter och tjänster	ÅR 6–7
G4-5 Organisationens huvudkontor	ÅR omslag bak
G4-6 Verksamhetsländer	ÅR 18
G4-7 Ägarstruktur och bolagsform	ÅR 88–89
G4-8 Marknader	ÅR 28–33
G4-9 Organisationens storlek	ÅR 0–1
G4-10 Personalstyrka	ÅR 25, 117
G4-11 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	ÅR 25
G4-12 Leverantörskedja	ÅR 27
G4-13 Betydande förändringar	ÅR 35–36, 149
G4-14 Tillämpning av försiktighetsprincipen	ÅR 27
G4-15 Externa initiativ	ÅR 21, 23, 27
G4-16 Medlemskap	ÅR 27
IDENTIFIERADE VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR	
G4-17 Enheter som ingår i rapporteringen	ÅR 135–136
G4-18 Process för att definiera redovisningens innehåll	ÅR 18, Webb
G4-19 Identifierade väsentliga aspekter	ÅR 149–150
G4-20 Väsentliga aspekters avgränsning inom organisationen	ÅR 149
G4-21 Väsentliga aspekters avgränsning utanför organisationen	ÅR 149
G4-22 Reviderad information	ÅR 149
G4-23 Väsentliga förändringar	ÅR 149

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR	SIDA
INTRESSENTRELATIONER	
G4-24 Intressentgrupper	ÅR 18
G4-25 Identifiering och urval av intressentgrupper	Webb
G4-26 Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenter	Webb
G4-27 Frågor som lyfts av intressenter samt hantering av dessa	Webb
REDOVISNINGSPROFIL	
G4-28 Redovisningsperiod	ÅR 149
G4-29 Datum för senaste redovisning	Mars 2016
G4-30 Redovisningscykel	ÅR 149
G4-31 Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	ÅR 150
G4-32 Redovisningsalternativ samt innehåll	ÅR 149
G4-33 Policy och tillämpning avseende externt bestyrkande	ÅR 149
STYRNING	
G4-34 Styrningsstruktur	ÅR 12, 92–95
ETIK OCH INTEGRITET	
G4-56 Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	ÅR 27

SPECIFIKA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-REFERENS		SIDA
EKONOMISK PÅVERKAN		
G4-DMA	EKONOMISK UTVECKLING	ÅR 23, 84
G4-EC2	Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter för organisationens aktiviteter orsakade av klimatförändringar	ÅR 18, 23, 84
G4-DMA	INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN	ÅR 6-8, 11, 18 -19
G4-EC7	Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta	ÅR 8, 34-35
G4-EC8	Indirekt ekonomisk påverkan	ÅR 6-7, 27
MILJÖPÅVERKAN		
G4-DMA	ENERGI	ÅR 10, 18, 22
G4-EN3	Energianvändning inom organisationen	ÅR 22, Webb
CRE1	Energiprestanda i byggnader	ÅR 22
G4-DMA	UTSLÄPP	ÅR 18, 23
G4-EN15	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	ÅR 23, Webb
G4-EN16	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	ÅR 23, Webb
G4-EN17	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	ÅR 23, Webb
CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	ÅR 23
G4-DMA	GRANSKNING AV LEVERANTÖRER	ÅR 27
G4-EN32	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende miljö	ÅR 27, ofullständigt rapporterad
ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR		
G4-DMA	ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR	ÅR 10, 18, 24
G4-LA1	Personalomsättning	ÅR 117
G4-DMA	HÄLSA OCH SÄKERHET	ÅR 18, 25
G4-LA6	Skador, sjukdomar, frånvaro samt dödsfall i arbetet	ÅR 25, 118
G4-DMA	UTBILDNING	ÅR 24
G4-LA10	Program för utbildning	ÅR 24
G4-LA11	Andel anställda som får regelbundna utvecklingssamtal	ÅR 24
G4-DMA	MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER	ÅR 24
G4-LA12	Sammansättning av företaget	ÅR 24, 117-118
G4-DMA	GRANSKNING AV LEVERANTÖRER	ÅR 27
G4-LA14	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende arbetsvillkor	ÅR 27, ofullständigt rapporterad

GRI-REFERENS		SIDA
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER		
G4-DMA	ICKE-DISKRIMINERING	ÅR 18, 27
G4-HR3	Antal fall av diskriminering	Inga rapporterade fall under 2016.
G4-DMA	GRANSKNING AV LEVERANTÖRER	ÅR 27
G4-HR10	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende mänskliga rättigheter	ÅR 27, ofullständigt rapporterad
SAMHÄLLE		
G4-DMA	LOKALA SAMHÄLLEN	ÅR 6-7, 11, 19
G4-S01	Program och rutiner för verksamhetens påverkan på samhällen	ÅR 19, ofullständigt rapporterad
G4-DMA	ANTIKORRUPTION	ÅR 18, 27
G4-S03	Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk	ÅR 27, ofullständigt rapporterad
G4-S05	Antal fall av korruption	ÅR 27
PRODUKTANSVAR		
G4-DMA	KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET	ÅR 18, 21, 23
CRE8	Typ av och antal hållbarhets-/miljö-certifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/anläggningar	ÅR 21

Kontaktperson: Emma Henriksson, hållbarhetsansvarig

E-post: emma.henriksson@al.se

Telefon: 070-300 29 96

INFORMATION

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, och årsredovisningen distribueras dessutom 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-mar 2017	2017-04-20
Delårsrapport jan-jun 2017	2017-07-12
Delårsrapport jan-sep 2017	2017-10-18
Bokslutskommuniké 2017	februari 2018
Årsredovisning 2017	mars 2018

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum onsdagen den 5 april 2017, klockan 17.00, Filmstaden, Marcusplatsen 19 i Sickla, Nacka. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.

Ineko, Stockholm 2017/269927, Miljömärkt trycksak 341142 

Foto: Christoffer Edling, Erik Lefvander, Per-Erik Adamsson, Alex & Martin Photographes, Klas Andersson, Teodor Axlund, Johanna Berglund, Anders Ebefeldt/studio-e.se, Åke Gunnarsson, Göteborgs Hamn, Historisk Bildbyrå, iStockphoto, Ola Jacobsen, Åke E:son Lindman, Daniel Månsson, Otto Ohm/Sydsvenskan/Historisk Bildbyrå, Henri Osti/Uppsalamuséet (bild i montage s 17), Pixprovider, Danish Saroe, Scandinav/Astrakan, Scandinav/Fanny Hansson, Peter Svensson, Magnus Swärd, Tekniska Museet, Trafikförvaltningen/Erja Lempinen, Unsplash, Volvo Cars Sverige AB. Illustration affärsmodell: Ineko
Arkitektbilder: Scheiwiller Svensson, Sweco Architects, White Arkitekter.



FORUMGALLERIAN



RÅDHUSET
STORA TORGET UPPSALA



GRÄNBYSTADEN

SICKLA

Farsta
CENTRUM

BAS



LIFE
CITY

Västberga Handel

PORT 73

mobilia

EN DEL AV ATRIUM LJUNGBERG



ATRIUM LJUNGBERG

Box 4200, 131 04 Nacka, besök: Sickla Industriväg 19
telefon: 08-615 89 00, info@al.se
Styrelsens säte: Nacka, org. nr.: 556175-7047

www.al.se