

JANUARI TILL JUNI

DELÅRSRAPPORT 2017



ATRIUM LJUNGBERG

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 JUNI 2017

- ▶ **NETTOOMSÄTTNINGEN** ökade till 1 262 mkr (1 139) varav hyresintäkter ökade till 1 191 mkr (1 062). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3,0 procent.
- ▶ **UTHYRNINGSGRADEN** uppgick till 94 procent (2017-01-01, 94), inklusive projektfastigheter.
- ▶ **DRIFTÖVERSKOTTET** från fastighetsförvaltningen ökade till 823 mkr (731), en ökning med 12,5 procent. Ökningen beror främst på effekten av förvärvade fastigheter och förlikning i en hyrestvist men även på nyuthyrningar och omförhandlingar. Överskottsgraden är oförändrad 69 procent (69).
- ▶ **RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** ökade till 589 mkr (472).
- ▶ **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** fastigheter ökade till 1 356 mkr (973) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav och ökade hyresnivåer. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 112 mkr (-559) då marknadsräntorna under perioden har stigit på de löptider som derivat har tecknats.
- ▶ **PERIODENS RESULTAT** ökade till 1 638 mkr (702), vilket motsvarar 12,30 kr/aktie (5,27).
- ▶ **INVESTERINGAR** i egna fastigheter ökade till 749 mkr (407).
- ▶ **FÖRVÄRV AV FASTIGHETER** ökade till 1 823 mkr (453).
- ▶ **PROGNOSEN** för 2017 uppgår oförändrad till 1 135 mkr för resultat före värdeförändringar. Prognosen för resultatet efter skatt bedöms uppgå till 2 046 mkr, motsvarande 15,36 kr/aktie.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET

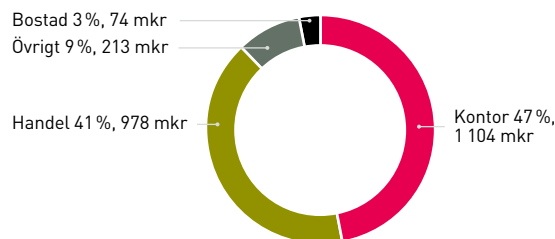
- ▶ Beslut om att starta ett nybyggnadsprojekt i Sickla, kallat Sickla 1898, om totalt 15 000 kvadratmeter BTA.
- ▶ Hyreslägenheter i det första bostadshuset i Gränbystaden släpptes för uthyrning.
- ▶ En tidigare hyrestvist mellan Atrium Ljungberg och Akzo Nobel löstes genom förlikning. Förlikningen påverkade resultatet positivt med cirka 45 miljoner kronor.

| NYCKELTAL ¹⁾ | 2017 jan-juni | 2016 jan-juni | 2017 apr-juni | 2016 apr-juni |
|---|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning, mkr | 1 262 | 1 139 | 671 | 575 |
| Resultat före värdeförändringar, mkr | 589 | 472 | 315 | 249 |
| Periodens resultat, mkr | 1 638 | 702 | 1 016 | 760 |
| Investeringar i egna fastigheter, mkr | 749 | 407 | 398 | 206 |
| Förvärv av fastigheter, mkr | 1 823 ²⁾ | 453 | 23 | 332 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr | 539 | 374 | 156 | 156 |
| Uthyrningsgrad, % | 94 | 94 | 94 | 94 |
| Överskottsgrad, % | 69 | 69 | 70 | 70 |
| Soliditet, % | 41,9 | 41,8 | 41,9 | 41,8 |
| Belåningsgrad, % | 44,4 | 43,6 | 44,4 | 43,6 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,1 | 3,4 | 4,4 | 3,5 |
| Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, % | 2,0 | 2,5 | 2,0 | 2,5 |
| Resultat per aktie, kr | 12,30 | 5,27 | 7,63 | 5,70 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie | 4,13 | 3,38 | 1,89 | 1,79 |
| Kassaflöde, kr/aktie | 4,04 | 2,81 | 2,00 | 1,17 |
| Börskurs, kr/aktie | 140,50 | 136,50 | 140,50 | 136,50 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie | 154,86 | 126,40 | 154,86 | 126,40 |
| Eget kapital, kr/aktie | 129,82 | 106,51 | 129,82 | 106,51 |

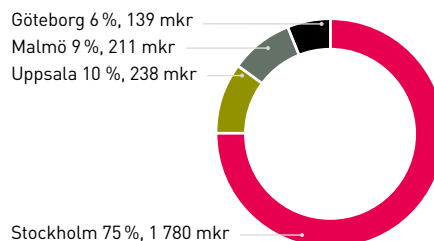
¹⁾ För definitioner, se sida 22–23

²⁾ Inklusive tillträde av Fatburen 2 i Söderhallarna.

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR

Vi har inlett den första delen av 2017 så ofensivt som jag förväntade mig. Två viktiga fastighetsförvärv i Stockholm och Göteborg, ny markanvisning i Gränbystaden i Uppsala och tre beslutade projektstarter visar att vi är beslutsamma i vår tillväxtstrategi, en strategi som kräver både utveckling av befintligt bestånd och förvärv.

Under det första halvåret tillträdde vi fastigheter för 1,8 miljarder kronor. Vi ökade också vår projektportfölj och har nu möjlighet att investera ytterligare 13 miljarder kronor i befintligt bestånd och erhållna markanvisningar.

Vår finansiella stabilitet har bekräftats genom en erhållen kreditrating och möjligheterna att, till goda villkor, finansiera våra kommande projekt har därmed ökat.

RESULTAT FÖRSTA HALVÅRET

Driftöverskottet ökade med 13 procent till 823 miljoner kronor. Vi har genomfört flera positiva omförhandlingar och hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade under perioden med tre procent. Flera nyuthyrningar har bidragit till en nettouthyrning om 23 miljoner kronor under andra kvartalet.

Resultatet före värdeförändringar ökade under första halvåret med 117 miljoner kronor till 589 miljoner kronor.

NYTT HÄLSOHUS I SICKLA

I början av året startade vi två utvecklingsprojekt; utbyggnaden av södra entrén i Gränbystaden galleria i Uppsala och Torghuset i Mobilia i Malmö. Nu har vi fattat beslut om att dessutom starta ett spännande projekt i Sickla i Nacka. Projektet, som vi kallar Sickla 1898, ska bli ett hälsohus med ett innehåll av privata vård- och hälsoföretag såsom läkarmottagning, tandläkare och sjukgymnastik i funktionella och moderna lokaler. Bottenvåningarna i den nya byggnaden kommer också att innehålla handel.

Vård och hälsa är en central del i samhällsutvecklingen och det finns ett ökat behov av moderna och ändamålsenliga vårdlokaler i hela den växande Stockholmsregionen. I Sickla och i övriga Nacka ser vi ett tydligt behov av detta i och med Nacka kommuns växande befolkning, satsningen på fler bostäder och utvecklingen av kollektivtrafiken i området.

Det nya hälsohuset kommer att ligga alldeles intill Sickla station dit både Salt-



Under det första halvåret tillträdde vi fastigheter för 1,8 miljarder kronor. Vi ökade också vår projektportfölj och har nu möjlighet att investera ytterligare 13 miljarder kronor i befintligt bestånd och erhållna markanvisningar.

sjöbanan och Tvärbanan går. Tillsammans med den nya tunnelbaneuppgången, som blir klar 2025, och ett förbättrat vägnät i området kommer tillgängligheten bli hög.

I och med den här projektstarten pågår nu projekt om totalt 3,9 miljarder kronor med en kvarstående investeringsvolym om 2,6 miljarder kronor.

Under första halvåret investerade vi närmare 750 miljoner kronor i egna fastigheter, precis i linje med vår investeringsprognos om 1,5 miljarder kronor.

LYCKAT REKRYTERINGSARBETE

Med fler pågående projekt, en ökad projektvolym framåt och vår bostadssatsning har rekrytering av nya medarbetare varit i fokus den senaste tiden. Vi har varit lyckosamma och rekryterat flera projektledare, arbetsledare och affärsutvecklare men också affärsstödjande funktioner.

Ett stort intresse och många bra ansökningar ger oss möjlighet att anställa personer med hög kompetens och som delar

våra viktiga värdegrunder där samverkan och pålitlighet är fundamentala delar. Jag kan konstatera att vi har ett starkt varumärke och är attraktiva som arbetsgivare!

NYA SKATTEFÖRSLAG

I juni lämnade Finansdepartementet ett förslag om en generell begränsning av ränteadrag för företag. Förslaget kommer i praktiken innebära att en viss del av fastighetsbolagens räntekostnader inte kommer vara skattemässigt avdragsgilla.

Med dagens låga räntenivå och med vår nuvarande skuldsättning skulle detta förslag, om det går igenom, inte påverka Atrium Ljungbergs skattesituation. I ett framtida läge med högre räntenivå har förslaget negativ effekt på kapitalintensiva fastighetsinvesteringar och kommer, om det införs, att hämma investeringar i stadsutveckling och bostadsbyggande.

UTSIKTER FÖR 2017

Sveriges ekonomi är stark och Konjunkturinstitutet bedömer att ekonomin kommer att växa med 2,5 procent under 2017 och med 2,4 procent 2018. Både Riksbanks och bankernas bedömare räknar med en negativ styrränta fram till 2019. Vi märker en fortsatt stark hyresmarknad på de områden där vi är aktiva och transaktionsvolymen av fastigheter ligger fortsatt på höga nivåer med historiskt låga avkastningskrav.

Vår prognos för resultat före värdeförändringar uppgår oförändrat till 1 135 miljoner kronor.

Efter ett aktivt första halvår är det snart dags för en välförtjänt semester för alla medarbetare, kunder och samarbetspartner. Jag ser mycket fram emot hösten med det fortsatta arbetet för detaljplaners godkännande och ytterligare steg mot fler projektstarter.

Annica Ånäs, verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

| Belopp i mkr | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2016 | 2016/2017 |
|---|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 1/1–30/6 | 1/1–30/6 | 1/4–30/6 | 1/4–30/6 | 1/1–31/12 | 1/7–30/6 |
| Hyresintäkter | 1 191 | 1 062 | 624 | 538 | 2 150 | 2 279 |
| Projekt- och entreprenadomsättning | 71 | 78 | 48 | 37 | 149 | 143 |
| Nettoomsättning | 1 262 | 1 139 | 671 | 575 | 2 299 | 2 422 |
| Kostnader fastighetsförvaltningen | | | | | | |
| Taxebundna kostnader | -100 | -91 | -40 | -38 | -176 | -184 |
| Övriga driftkostnader | -80 | -70 | -41 | -34 | -154 | -163 |
| Förvaltningskostnader | -69 | -63 | -39 | -36 | -148 | -154 |
| Reparationer | -24 | -22 | -12 | -12 | -50 | -52 |
| Fastighetsskatt | -70 | -68 | -37 | -35 | -130 | -132 |
| Tomträttsavgälder | -20 | -12 | -13 | -6 | -25 | -33 |
| Ej avdragsgill mervärdesskatt | -6 | -5 | -3 | -2 | -10 | -10 |
| | -368 | -331 | -185 | -164 | -692 | -730 |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader | -84 | -82 | -66 | -41 | -162 | -163 |
| Bruttoresultat | 811 | 727 | 421 | 371 | 1 445 | 1 530 |
| - varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott) | 823 | 731 | 439 | 375 | 1 458 | 1 550 |
| - varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet | -12 | -5 | -18 | -4 | -12 | -20 |
| Central administration fastighetsförvaltning | -26 | -50 | -9 | -20 | -82 | -58 |
| Central administration projekt- och entreprenadverksamhet | -7 | -7 | -3 | -4 | -15 | -15 |
| | -33 | -57 | -12 | -24 | -97 | -74 |
| Finansiella intäkter | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Finansiella kostnader | -189 | -198 | -93 | -99 | -385 | -375 |
| | -188 | -198 | -93 | -98 | -383 | -374 |
| Resultat före värdeförändringar | 589 | 472 | 315 | 249 | 965 | 1 082 |
| Värdeförändringar | | | | | | |
| Fastigheter, orealiserade | 1 356 | 973 | 912 | 959 | 2 772 | 3 155 |
| Fastigheter, realiserade | -0 | -7 | - | -1 | 6 | 13 |
| Derivat, orealiserade | 112 | -559 | 77 | -248 | -307 | 364 |
| | 1 468 | 407 | 989 | 710 | 2 471 | 3 532 |
| Resultat före skatt | 2 057 | 879 | 1 304 | 959 | 3 436 | 4 614 |
| Aktuell skatt | -25 | -2 | -25 | 5 | -4 | -27 |
| Uppskjuten skatt | -394 | -175 | -263 | -204 | -751 | -970 |
| | -419 | -177 | -288 | -199 | -755 | -997 |
| Periodens resultat | 1 638 | 702 | 1 016 | 760 | 2 681 | 3 617 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | |
| <i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i> | | | | | | |
| Kassaflödessäkringar | 9 | 10 | 5 | 5 | 19 | 19 |
| Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader | -2 | -2 | -1 | -1 | -4 | -4 |
| Summa övrigt totalresultat | 7 | 7 | 4 | 4 | 15 | 15 |
| Summa totalresultat för perioden | 1 646 | 710 | 1 020 | 763 | 2 696 | 3 632 |
| Resultat per aktie, kr | 12,30 | 5,27 | 7,63 | 5,70 | 20,13 | 27,15 |

RESULTAT JANUARI–JUNI 2017

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 1 262 mkr (1 139), varav hyresintäkter 1 191 mkr (1 062).

Under första halvåret har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 5 mkr (2). Under kvartalet erhöles 45 mkr i förlikning för en hyrestvist, varav 40 mkr ökar hyresintäkterna.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

| | 2017 1/1–30/6 | 2016 1/1–30/6 | Förändring, % |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Jämförbart bestånd | 1 042 | 1 011 | 3,0 |
| Engångsersättningar | 45 | 2 | |
| Projektfastigheter | 41 | 42 | |
| Förvärvade fastigheter | 63 | 6 | |
| Hyresintäkter | 1 191 | 1 062 | 12,2 |

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 32 232 mkr exklusive byggrätter, motsvarande 81 procent av fastighetsportföljens totala värde.

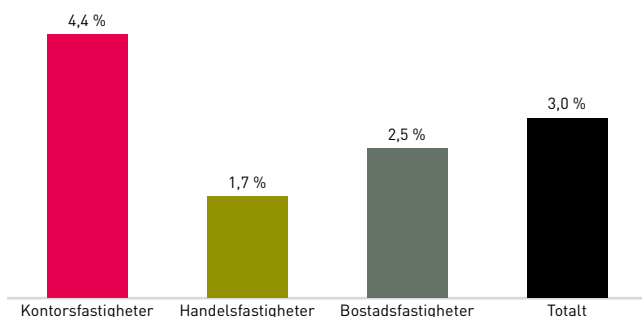
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till –368 mkr (–331). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 4,3 procent i jämförelse med första halvåret föregående år. 7 mkr i fastighetskostnad i jämförbart bestånd år 2017 avser retroaktiv kostnad för tomträttsavgäld i Stockholm. Exklusive retroaktiv kostnad har fastighetskostnaderna för jämförbart bestånd ökat med 2,1 procent i jämförelse med första halvåret föregående år.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

| | 2017 1/1–30/6 | 2016 1/1–30/6 | Förändring, % |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Jämförbart bestånd | –328 | –314 | 4,3 |
| Projektfastigheter | –17 | –17 | |
| Förvärvade fastigheter | –23 | 1 | |
| Kostnader fastighetsförvaltningen | –368 | –331 | 11,2 |

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 823 mkr (731), motsvarande 12,5 procent. Ökningen beror främst på effekten av förvärvade fastigheter och förlikning i en hyrestvist men även på nyuthyrningar och omförhandlingar. Överskottsgraden är oförändrad 69 procent (69).

Tillskott från förvärvade fastigheter avser framförallt fastigheterna Lindholmen 30:1 i Göteborg som tillträdades 29 mars 2017 och Eken 6 i Sundbyberg som tillträdades 15 september 2016.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till –12 mkr (–5).

TL Byggs bruttoresultat uppgick till 17 mkr (10). Ökningen beror främst på två externa projekt som belastade resultatet negativt år 2016.

SÄSONGSEFFEKTER

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

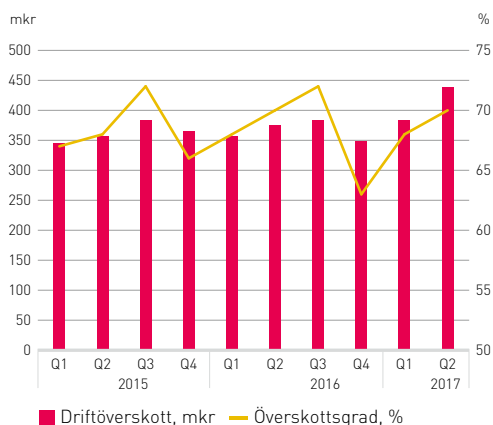
CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för perioden uppgick till –33 mkr (–57). De högre kostnaderna föregående period förklaras främst av kostnader i samband med förändringar i bolagsledningen. Under kvartalet erhöles 45 mkr i förlikning för en hyrestvist, varav 5 mkr reducerar kostnaden för central administration.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till –189 mkr (–198) trots högre räntebärande skulder. Finansiella intäkter uppgick till 0 mkr (1). Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 2,0 procent (2,5). Se vidare avsnittet om finansiering på sidan 11.

Driftöverskott och överskottsgrad



FORTS. RESULTAT JANUARI–JUNI 2017

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 356 mkr (973) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav och ökade hyresnivåer. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 112 mkr (-559) då marknadsräntorna under perioden har stigit på de löptider som derivat har tecknats.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -25 mkr (-2). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Uppskjuten skatt uppgick till -394 mkr (-175) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat samt nyttjande av skattemässiga underskott.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick vid periodens utgång till 54 mkr (115), varav 54 mkr (96) utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 15 929 mkr (13 552).

SKATTEBERÄKNING 2017-06-30

| mkr | Underlag aktuell skatt | Underlag uppskjuten skatt |
|---|------------------------------|---------------------------------|
| Redovisat resultat före skatt | 2 057 | |
| Skattemässigt avdragsgilla | | |
| avskrivningar | -277 | 277 |
| investeringar | -125 | 125 |
| Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla | | |
| värdeförändringar fastigheter, orealiserade | -1 356 | 1 356 |
| värdeförändringar derivat, orealiserade | -112 | 112 |
| koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter | -11 | 11 |
| koncernmässig internvinst | - | -13 |
| Övriga skattemässiga justeringar | 10 | -130 |
| Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag | 186 | 1 738 |
| Förändring av underskottsavdrag | -76 | 54 |
| Skattepliktigt resultat | 110 | 1 792 |
| Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt | -25 | -394 |
| Redovisad skattekostnad | -25 | -394 |

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 589 mkr (472).

Periodens resultat uppgick till 1 638 mkr (702), vilket motsvarar 12,30 kr/aktie (5,27) och har i huvudsak påverkats av högre driftöverskott och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under andra kvartalet till 23 mkr (70) varav 11 mkr (41) avsåg projektfastigheter. Nettouthyrningen har inte påverkats av några större enskilda uppsägningar eller nyuthyrningar utan är fördelad på flertalet av våra områden.

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

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

Den kontrakterade årshyran uppgick per 2017-07-01 till 2 369 mkr (2017-01-01, 2 208) och hyresvärdet till 2 526 mkr (2017-01-01, 2 374). Det ger en uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 94 procent (2017-01-01, 93) och exklusive projektfastigheter om 95 procent (2017-01-01, 93). EPRA Vakansgrad är därmed 5 procent (2017-01-01, 7).

Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2017-07-01 till 3,7 år (2017-01-01, 3,7).

RESULTATPROGNOS

Prognos för resultat före värdeförändringar för helåret 2017 uppgår till 1 135 mkr. Prognosen inkluderar effekten av de förvärv som gjorts under det första halvåret. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 2 046 mkr vilket motsvarar 15,36 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2017-06-30. Framtida värdeförändringar och eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

| Lokaltyp | 2017-07-01 | | | 2016-07-01 | | |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| | Hyresvärde, mkr | Hyresvärde, kr/kvm | Uthyrningsgrad, % | Hyresvärde, mkr | Hyresvärde, kr/kvm | Uthyrningsgrad, % |
| Kontor | 1 080 | 2 497 | 96 | 922 | 2 414 | 92 |
| Handel | 978 | 3 259 | 95 | 966 | 3 146 | 95 |
| Övrigt | 217 | 1 902 | 96 | 211 | 1 852 | 94 |
| Bostad | 71 | 1 327 | 99 | 73 | 1 322 | 100 |
| Garage | 60 | - | 94 | 53 | - | 93 |
| Affärsområde Fastighet | 2 407 | 2 180 | 95 | 2 226 | 2 141 | 94 |
| Projektfastigheter | 120 | - | 62 | 44 | - | 97 |
| Mark och byggrätter | - | - | - | - | - | - |
| Totalt | 2 526 | | 94 | 2 270 | | 94 |

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

| Belopp i mkr | 2017-06-30 | 2016-06-30 | 2017-03-31 | 2016-03-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 39 981 | 32 654 | 38 694 | 31 157 | 36 054 |
| Goodwill | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 |
| Övriga anläggningstillgångar | 43 | 39 | 40 | 45 | 52 |
| Summa anläggningstillgångar | 40 287 | 32 955 | 38 997 | 31 464 | 36 368 |
| Omsättningstillgångar | 606 | 594 | 469 | 568 | 357 |
| Derivat | - | - | - | 1 | - |
| Likvida medel | 374 | 421 | 152 | 179 | 276 |
| Summa omsättningstillgångar | 980 | 1 015 | 622 | 747 | 633 |
| Summa tillgångar | 41 267 | 33 971 | 39 618 | 32 211 | 37 001 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | |
| Eget kapital | 17 295 | 14 189 | 16 802 | 13 899 | 16 176 |
| Uppskjuten skatteskuld | 4 387 | 3 443 | 4 130 | 3 243 | 4 010 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 17 020 | 11 237 | 15 721 | 9 594 | 13 125 |
| Derivat | 787 | 1 154 | 865 | 927 | 900 |
| Övriga långfristiga skulder | 64 | 38 | 63 | 34 | 60 |
| Summa långfristiga skulder | 22 223 | 15 872 | 20 779 | 13 799 | 18 095 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 732 | 2 992 | 1 175 | 3 442 | 1 970 |
| Derivat | 0 | 16 | 4 | - | 9 |
| Övriga kortfristiga skulder | 980 | 901 | 858 | 1 071 | 751 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 712 | 3 909 | 2 038 | 4 514 | 2 730 |
| Summa eget kapital och skulder | 41 267 | 33 971 | 39 618 | 32 211 | 37 001 |

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 2016 | 333 | 3 960 | -69 | 9 729 | 13 953 |
| Periodens resultat | | | | 702 | 702 |
| Övrigt totalresultat | | | 7 | | 7 |
| Utdelning, 3,55 kr / aktie | | | | -473 | -473 |
| Utgående balans per 30 juni 2016 | 333 | 3 960 | -61 | 9 672 | 14 189 |
| Periodens resultat | | | | 1 979 | 1 979 |
| Övrigt totalresultat | | | 7 | | 7 |
| Utgående balans per 31 december 2016 | 333 | 3 960 | -54 | 11 937 | 16 176 |
| Periodens resultat | | | | 1 638 | 1 638 |
| Övrigt totalresultat | | | 7 | | 7 |
| Utdelning, 3,95 / aktie | | | | -526 | -526 |
| Utgående balans per 30 juni 2017 | 333 | 3 960 | -46 | 13 049 | 17 295 |

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (2016-12-31, 133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2017-01-01–2017-06-30 till 133 220 736 (133 220 736).

FASTIGHETSBESTÅNDET

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 tillgångslag har lett till att marknadens avkastningskrav har fortsatt att sjunka.

Efter den rekordhög omsättningen under årets första kvartal gick transaktionsvolymen ner något under det andra kvartalet. Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen under årets första halvår till 80 mkr, vilket är 18 procent lägre än motsvarande period förra året. I föregående års siffra ingick Castellums stora förvärv av Norrporten.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 54 fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om totalt 1 179 000 kvm.

I november 2016 tecknades avtal om förvärv, och i mars i år tillträdde, Fatburen 2, Söderhallarna i Stockholm. Fastigheten inrymmer saluhall, butiker och kontor med en total uthyrbar yta om cirka 8 500 kvm. Köpeskillingen uppgick till 380 mkr.

I mars förvärvades och tillträdde fastigheten Tranbodarne 13 belägen vid Slussen i Stockholm med cirka 3 300 kvm uthyrbar area kontor och bostäder. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetvärde om 252 mkr.

I mars förvärvades och tillträdde även kontorsfastigheten Lindholmen 30:1 på Lindholmen i Göteborg med närmare 37 000 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetvärde om cirka 1 300 mkr.

Förändring av fastighetsbeståndet

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| mkr | 1/1-30/6 | 1/1-30/6 |
| Verkligt värde vid periodens början | 36 054 | 30 841 |
| Förvärv (efter avdrag latent skatt) | 1 823 | 453 |
| Försäljning | - | -21 |
| Investeringar i egna fastigheter | 749 | 407 |
| Orealiserade värdeförändringar | 1 356 | 973 |
| Verkligt värde vid periodens slut | 39 981 | 32 654 |

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det andra kvartalet externvärderat 18 procent av fastighetsbeståndets totala värde. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvär-

derats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna marknadshyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktstidpunkt 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.

Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 356 mkr (973) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav och ökade hyresnivåer.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

| mkr | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Förändrade avkastningskrav | 684 | 522 |
| Förändrade driftnetton m.m. | 672 | 451 |
| Summa | 1 356 | 973 |

Direktavkastningskrav per lokaltyp

| % | Intervall | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|---------------|----------------|------------|------------|
| | | Snitt | Snitt |
| Kontor | 3,7-6,5 | 4,7 | 4,8 |
| Handel | 3,7-6,2 | 5,0 | 5,0 |
| Bostäder | 2,9-3,8 | 3,1 | 3,2 |
| Övrigt | 3,7-6,3 | 5,1 | 5,2 |
| Totalt | 2,9-6,5 | 4,8 | 4,9 |

Direktavkastningskrav per region

| % | Intervall | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|---------------|----------------|------------|------------|
| | | Snitt | Snitt |
| Stockholm | 2,9-6,5 | 4,7 | 4,8 |
| Uppsala | 5,0-5,2 | 5,1 | 5,3 |
| Malmö | 3,8-6,3 | 5,4 | 5,5 |
| Göteborg | 4,6-5,1 | 4,6 | 4,8 |
| Totalt | 2,9-6,5 | 4,8 | 4,9 |

FASTIGHETSBESTÅNDET

| Fastighetstyp | 2017-06-30 | | | 2016-06-30 | | |
|---------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| | Uthyrbar area, '000 kvm | Verkligt värde, mkr | Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾ | Uthyrbar area, '000 kvm | Verkligt värde, mkr | Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾ |
| Kontorsfastigheter | 620 | 20 069 | 39 467 | 537 | 15 474 | 34 628 |
| Handelsfastigheter | 413 | 14 956 | 44 918 | 432 | 14 543 | 41 316 |
| Bostadsfastigheter | 71 | 1 469 | 24 867 | 71 | 1 325 | 22 408 |
| Summa | 1 104 | 36 494 | 40 525 | 1 040 | 31 342 | 36 530 |
| Projektfastigheter | 75 | 2 807 | E/T ²⁾ | 37 | 991 | E/T ²⁾ |
| Mark och byggrätter | - | 680 | | - | 321 | |
| Totalt | 1 179 | 39 981 | | 1 077 | 32 654 | |

¹⁾ Kvm exklusive garage.

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

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

BESLUTADE PROJEKT

Under första halvåret 2017 investerade vi 749 mkr (407) i egna fastigheter, varav 450 mkr (139) i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Sickla Front II, Gränby Entré hus 1, södra garaget i Gränbystaden samt Forumkvarteret i Uppsala. Övriga investeringar avser främst hyresgästpassningar i Gränbystaden galleria och i Söderhallarna samt i fastigheter i Liljeholmen, Göteborg och Stockholm city.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projektfastigheter uppgick per 30 juni till cirka 2,6 mdkr.

SICKLA – STOCKHOLM

Sickla Front II

Uppförandet av Sickla Front II på Uddvägen i Sickla löper enligt plan. Projektet omfattar två kontorsbyggnader om totalt 25 000 kvm uthyrbar area samt 14 000 kvm BTA parkeringsarea. Byggnaderna kommer att bilda ett kvarter som binder samman Hammarby Sjöstad med Sickla. Tvärbanan som förlängs genom Sickla sätts i trafik under hösten 2017 och kommer då passera förbi det nya kvarteret.

Under andra kvartalet tecknade vi avtal med Yamaha Motor Europe N.V. Filial Sverige om att hyra cirka 1 200 kvm kontorsarea i Sickla Front II. Här kommer Yamaha Motor att etablera sitt svenska huvudkontor under hösten 2018. Sedan tidigare har vi tecknat avtal med Domstolsverket som blir en betydande hyresgäst i ett av de nya kontorshusen. Domstolsverket beräknas flytta in under andra kvartalet 2018.

Sickla 1898

Under andra kvartalet tog vi beslut om att starta ytterligare ett nybyggnadsprojekt, Sickla 1898, i Sickla. Platsen är Sicklas historiska hjärta där den första fabriken för AB Diesels Motorer uppfördes år

1898. Delar av den gamla fabrikslokalen finns fortfarande kvar och kommer att tas tillvara i samband med nybyggnationen.

Ambitionen med projektet är att skapa en vårddestination för sydöstra Stockholm kombinerat med handelsverksamhet. Projektet omfattar totalt 15 000 kvm BTA, varav 9 500 kvm för vårdverksamhet och 5 500 kvm för handel. Byggstart beräknas ske i slutet av 2017 med påbörjad inflyttning från hösten 2019.

GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

I Gränbystaden pågår ny- och ombyggnationer både vid områdets norra del och vid Gränbystaden galleria.

Norra Gränbystaden – På volymhandelsplatsen vid Gränbystadens norra del håller två nya byggnader på att uppföras. Här öppnar bland andra Elon, Julia, Jysk och Rusta under hösten 2017 och hösten 2018. När dessa två projekt är färdigställda kommer volymhandelsplatsen omfatta 31 000 kvm uthyrbar area. Färdig detaljplan finns för cirka 50 000 kvm BTA.

Gränby Entré hus 1, 2 och 3 – I anslutning till Gränbystaden galleria bygger vi tre bostadshus med totalt cirka 200 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i husens nedersta plan. Inflyttning i ett av bostadshusen, med ett sextiotal lägenheter, sker hösten 2017. Inflyttning i de två övriga bostadshusen sker i slutet av 2018 och i början av 2019.

Samtliga bostadshus kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver.

Gränbystaden, södra garaget – Ett parkeringsgarage med cirka 300 p-platser under mark håller på att uppföras intill Gränbystaden galleria. Garaget beräknas vara färdigställt under 2018.

Gränbystaden, södra entrén – Vid gallerians södra del pågår ett tillbyggnadsprojekt som omfattar 11 700 kvm uthyrbar area för handel, restauranger, kultur och nöje. Projektet färdigställs i slutet av 2018. Här kommer till exempel Nordisk Film att etablera en biograf.

BESLUTADE PROJEKT

| 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 exkl. tillägg, mkr ¹⁾ | Uthyrningsgrad, % | Miljöcertifiering |
|--|-----------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|--------------|----------------------------|---|-------------------|-----------------------------|
| Ny- och tillbyggnader | | | | | | | | | | | | |
| Sickla Front II, Sicklaön 346:1 | Nacka | 25 000 | | 14 000 | 830 | 430 | 2018 | | 65 | E/T ²⁾ | | Breeam |
| Sickla 1898, Sicklaön 83:22 | Nacka | 3 600 | 8 100 ³⁾ | | 470 | 460 | 2020 | | 32 | – | | Breeam |
| Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1 | Uppsala | 31 000 | | | 560 | 140 | 2014–2018 ⁴⁾ | | 50 | 86 | | Breeam |
| Gränby Entré hus 1, Gränby 21:5 | Uppsala | 2 700 | 3 100 | | 230 | 100 | 2017 | | 16 | 69 ⁵⁾ | | Miljöbyggnad |
| Gränby Entré hus 2, Gränby 21:4 | Uppsala | 900 | 1 300 | 3 300 | 220 | 200 | 2018 | | 14 | 18 ⁶⁾ | | Miljöbyggnad |
| Gränby Entré hus 3, Gränby 21:4 | Uppsala | 1 100 | 1 300 | 3 400 | 240 | 230 | 2019 | | 15 | – | | Miljöbyggnad |
| Gränbystaden, södra garaget, Gränby 21:4 | Uppsala | | | 11 000 | 180 | 80 | 2017 | | 7 ⁷⁾ | | | Breeam In-Use ⁸⁾ |
| Gränbystaden, södra entrén, Gränby 21:4 | Uppsala | 11 600 | | | 320 | 290 | 2018 | | 35 | 47 | | Breeam In-Use ⁸⁾ |
| Mobilia torghuset, Bohus 8 | Malmö | 9 700 | 3 800 | | 520 | 480 | 2020 | | 41 | 33 ⁹⁾ | | Breeam |
| Ombyggnader | | | | | | | | | | | | |
| Del av Kista+, Borgarfjord 3 | Stockholm | | 7 500 | | 80 | 30 | 2017 | | E/T ²⁾ | | E/T ²⁾ | Breeam In-Use ⁸⁾ |
| Forumkvarteret ¹⁰⁾ , Dragarbrunn 27:2 | Uppsala | 7 900 | 3 000 | 1 400 | 270 | 170 | 2018 | | 38 | 69 ¹¹⁾ | | Breeam In-Use ⁸⁾ |
| Summa beslutade projekt | | 68 500 | 46 200 | 15 000 | 25 000 | 3 920 | 2 610 | | 2 401¹²⁾ | | | |
| Övriga projektfastigheter | | | | | | | | | 406 | | | |
| Summa projektfastigheter | | | | | | | | | 2 807 | | | |

¹⁾ Exklusive eventuellt omsättningsutfall.

²⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde och/eller uthyrningsgrad som delbelopp.

³⁾ Areal avser främst hälsovård.

⁴⁾ Omfattar totalt ca 45 000 kvm BTA. Investeringsbeslut och färdigställande sker etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

⁵⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 95 %. Uthyrningsgrad för bostäder uppgår till 30 %.

⁶⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 36 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁷⁾ Garaget kommer att nyttjas till avgiftsfri besöksparkering.

⁸⁾ Hela fastigheten kommer att certifieras enligt Breeam In-Use.

⁹⁾ Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler uppgår till 40 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

¹⁰⁾ Investeringsbeslutet är delvis villkorat av att uthyrning sker.

¹¹⁾ Hyreskontrakt uppsagda för villkorsändring inkluderar ej i uthyrningsgrad.

¹²⁾ Fördelat på 1 394 mkr för ny- och tillbyggnader och 1 007 mkr för ombyggnationer.

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

MOBILIA – MALMÖ

Mobilias torghuset – Under första kvartalet tog vi beslut om att genomföra en ny- och tillbyggnad på cirka 13 500 kvm uthyrbar area för handel, bostäder, restauranger och kulturverksamhet mitt i kvarteret Mobilia. Projektet ryms inom gällande detaljplan. Byggstart planeras till slutet av 2017 med beräknat färdigställande våren 2020. Även här öppnar Nordisk Film en biograf.

KISTA

Del av Kista+ – Just nu pågår en större hyresgästpassning och omprofilering av Kista+, den kontorsfastighet i nordöstra Kista som vi förvärvade 2016. IBM är största hyresgästen och hyr närmare hälften av lokalerna för sitt huvudkontor. Inflyttning för IBM sker i oktober 2017.

FORUMKVARTERET – UPPSALA

I Forumkvarteret i centrala Uppsala genomför vi ett omvandlingsarbete som omfattar alla delar av kvarteret. Upprustning av kontorslokaler och hyreslägenheter är klar och nu pågår en ombyggnad av gallerian där vi bland annat frigör ytor och skapar ett tydligt invändigt huvudstråk genom gallerian.

Vår ambition med Forumkvarteret är att skapa ett innerstads-kvarter med ett starkt handelsutbud kombinerat med attraktiva kontorsmiljöer och bostäder. Ett intensivt uthyrningsarbete pågår och under andra kvartalet tecknade vi avtal med bland andra skönhetskedjan Sephora, som i slutet av augusti öppnar sin första butik i Uppsala.

De pågående projekten beräknas vara färdigställda under hösten 2018.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med egen mark och markanvisningar möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 13 miljarder kronor.

Ytmässigt omfattas projektportföljen 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.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2017–2019

Vi planerar för flera projektstarter under 2017–2019 där vissa ryms inom gällande detaljplan och andra är beroende av nya detaljplaner.

I Sickla är vår ambition att under året starta en om- och tillbyggnation av en äldre kontorsfastighet som ska konverteras till 12 000 kvm BTA hotell och kontor samt garage. Projektet ryms inom gällande detaljplan.

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

Detaljplanarbeten pågår även för bostäder på Nobelberget, Kyrkviken och Gillevägen i Sickla där vi räknar med en färdig detaljplan för Nobelberget i mars 2018. Dessutom pågår detaljplanearbeten för en om- och tillbyggnad av Svindersviksskolan från nuvarande 3 000 kvm till cirka 9 000 kvm BTA.

I Gränbystaden fortsätter vi att tillskapa stadskvaliteter och utveckla området med en blandning av handel, kontor och bostäder samt service- och kulturverksamheter. Utöver de hyreslägenheter som är beslutade och under uppbyggnad vid Gränbystaden galleria planerar vi för cirka 250 bostadsrätter vid Gränbyparken intill gal-

lerian. Byggstart av den första etappen av bostadsrätter beräknas ske under 2019.

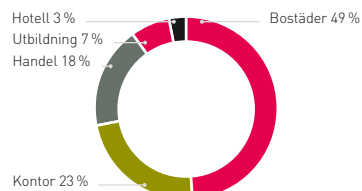
Dessutom pågår detaljplanearbete för vårt område strax norr om gallerian, vilket kan möjliggöra utveckling av ytterligare 27 000 kvm BTA handel och 30 000 kvm BTA parkering.

Under första kvartalet 2017 erhöll vi även en markanvisning med en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA strax söder om Gränbystaden galleria. Genom möjligheten att förvärva marken kan vi med kraft fortsätta att utveckla Gränbystaden mot vår vision att skapa Uppsalas andra stadskärna.

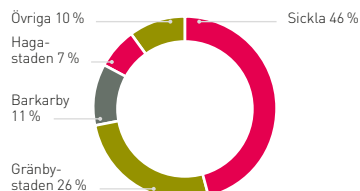
I Hagastaden, mitt i det framväxande life science-klustret, har vi en markanvisning med en byggrätt om 32 000 kvm BTA. Här, ovanpå E4:an, planerar vi att bygga Life City, ett helt kvarter för näringsliv, akademi och samhälle. Byggstart beräknas ske i mitten av 2018 med planerad inflyttning under hösten 2020.

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

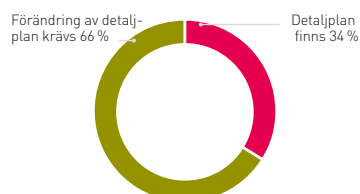
Möjliga utvecklingsprojekt efter lokaltyp



Möjliga utvecklingsprojekt efter område



Möjliga utvecklingsprojekt efter detaljplan



FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Den ekonomiska återhämtningen i omvärlden fortsätter i måttlig takt och omfattar allt fler länder enligt Riksbanken. De finansiella marknaderna visar en relativt stabil utveckling där börskurserna har fortsatt att stiga. Konjunkturinstitutet bedömer att BNP-tillväxten mattas av något under 2017 och 2018 men högkonjunkturen fortsätter ändå att förstärkas. Konjunkturinstitutets prognos för BNP-tillväxt uppgår till 2,5 procent för 2017.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader uppgick vid kvartalsskiftet till -0,50 procent vilket är relativt oförändrat under kvartalet.

Den 10-åriga swapräntan har under det senaste kvartalet ökat med 0,12 procentenheter till 1,23 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Vid kvartalsskiftet stod bankfinansiering för 51 procent (62) av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 17 753 mkr (14 229). Under kvartalet ökade skulderna med 857 mkr vilket är främst kopplat till tidigare fastighetsförvärv och pågående investeringar.

Den genomsnittliga räntan fortsätter sjunka och uppgick vid periodens slut till 2,0 procent (2,5) både exklusive och inklusive outnyttjade lånelöften. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,9 år (5,0) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,9 år (2,8).

Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 1 156 mkr (475). Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr (300).

SÄKERHETER

Vår upplåning är till stor del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 035 mkr (9 169) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 22 procent (26) i förhållande till totala tillgångarna.

DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 8 896 mkr (8 805) i ränteswappar med förfall mellan 2018-2029. Dessutom finns 500 mkr i ränteswappar som startar under 2017.

Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till 112 mkr (-559) då marknadsräntan under perioden har ökat på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -787 mkr (-1 170).

PUBLIK RATING OCH ÖKAD OBLIGATIONSFINANSIERING

I februari erhöll vi en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

Under andra kvartalet har vi emitterat obligationer om 800 mkr med en löptid på två år. Under året har volymen utestående obligationer under MTN-programmet ökat från 2 450 mkr till 4 999 mkr.

Räntebindning

| Bindningstid | Belopp, mkr | Andel, % | Genomsnittlig ränta, % ¹¹ |
|-----------------|---------------|------------|--------------------------------------|
| 2017 | 7 632 | 43 | 0,7 |
| 2018 | 325 | 2 | 0,4 |
| 2019 | 300 | 2 | 0,2 |
| 2020 | 1 100 | 6 | 2,6 |
| 2021 | 760 | 4 | 4,2 |
| 2022 och senare | 7 636 | 43 | 3,2 |
| Totalt | 17 753 | 100 | 2,0 |

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

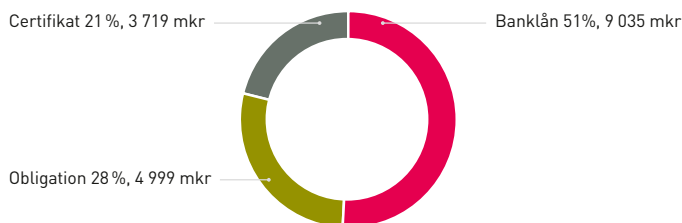
Kapitalbindning

| Bindningstid | Belopp, mkr | Andel, % |
|-----------------|---------------|------------|
| 2017 | - | - |
| 2018 | 2 541 | 14 |
| 2019 | 5 127 | 29 |
| 2020 | 3 035 | 17 |
| 2021 | 1 394 | 8 |
| 2022 och senare | 5 656 | 32 |
| Totalt | 17 753 | 100 |

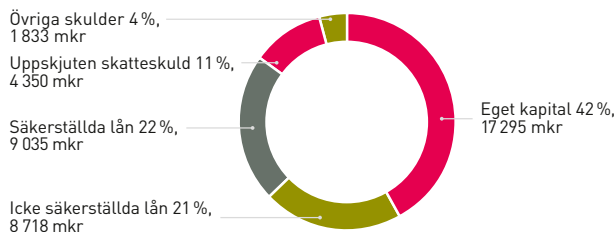
Nyckeltal finansiering

| | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|---|------------|------------|
| Räntebärande skulder, mkr | 17 753 | 15 095 |
| Eget kapital, mkr | 17 295 | 16 176 |
| Belåningsgrad, % | 44,4 | 41,9 |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år | 3,9 | 3,9 |
| Genomsnittlig kapitalbindningstid, år | 3,9 | 3,5 |
| Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, % | 2,0 | 2,3 |

Räntebärande skulder



Kapitalstruktur



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

| Belopp i mkr | 2017 1/1-30/6 | 2016 1/1-30/6 | 2017 1/4-30/6 | 2016 1/4-30/6 | 2016 1/1-31/12 | 2016/2017 1/7-30/6 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | | | | |
| Resultat före skatt | 2 057 | 879 | 1 304 | 959 | 3 436 | 4 614 |
| Återföring av- och nedskrivningar | 4 | 1 | 2 | -1 | 6 | 9 |
| Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | - | 7 | - | 1 | -6 | -13 |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | -1 356 | -973 | -912 | -959 | -2 772 | -3 155 |
| Orealiserade värdeförändringar derivat | -112 | 559 | -77 | 248 | 307 | -364 |
| Övriga poster som inte ingår i kassaflödet | 3 | 2 | 1 | 0 | 6 | 7 |
| Betald skatt | -22 | -18 | -13 | -9 | -35 | -39 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 573 | 457 | 305 | 239 | 941 | 1 057 |
| Nettoförändring av rörelsekapital | -35 | -83 | -38 | -83 | 8 | 57 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 539 | 374 | 267 | 156 | 949 | 1 114 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | | | | |
| Förvärv av fastigheter | -1 823 | -453 | 23 | -453 | -1 461 | -2 830 |
| Om- och nybyggnad av fastigheter | -749 | -407 | -398 | -206 | -1 002 | -1 344 |
| Försäljning av fastigheter | -0 | 21 | - | 21 | 36 | 15 |
| Inköp/försäljning av inventarier | -6 | -1 | -4 | 1 | -8 | -13 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 577 | -841 | -378 | -637 | -2 435 | -4 172 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | | | | |
| Förändring av övriga långfristiga skulder | 4 | 5 | 2 | 4 | 16 | 15 |
| Upptagna lån | 3 975 | 3 321 | 1 800 | 2 298 | 5 090 | 5 744 |
| Amortering av skuld | -1 318 | -2 355 | -943 | -1 105 | -3 260 | -2 223 |
| Utbetald utdelning | -526 | -473 | -526 | -473 | -473 | -526 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 135 | 499 | 333 | 725 | 1 373 | 3 009 |
| Periodens kassaflöde | 97 | 32 | 221 | 243 | -113 | 421 |
| Likvida medel vid periodens början | 276 | 389 | 153 | 179 | 389 | -49 |
| Likvida medel vid periodens slut | 374 | 421 | 374 | 421 | 276 | 374 |

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 539 mkr (374), vilket motsvarar 4,04 kr/aktie (2,81). Det högre kassaflödet under perioden jämfört med samma period föregående år förklaras främst av förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 577 mkr (-841), hänförligt till förvärv av fastigheter och investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 2 135 mkr (499) till följd av upplåning hänförligt till förvärv och investeringar.

Tillgänglig likviditet uppgick till 1 830 mkr (1 196), och utgjordes av banktillgodohavanden om 374 mkr (421), outnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 1 156 mkr (475) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.

HÅLLBARHET

HÅLLBART FÖRETAGANDE

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

- ▶ År 2021 ska 100 procent av våra fastigheter vara certifierade.
- ▶ Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 procent.
- ▶ År 2021 ska andelen gröna hyreskontrakt uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra.
- ▶ Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, som en del i att ha hållbara medarbetare.

MILJÖCERTIFIERING

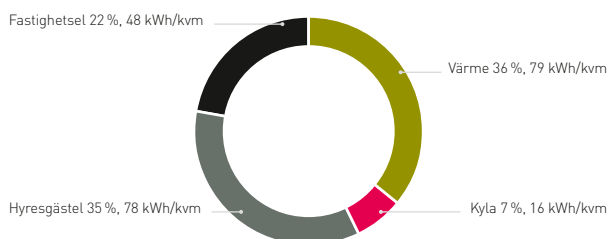
Vi har valt att certifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam och våra bostäder enligt Miljöbyggnad. Per den 2017-06-30 var 18 procent (2016-12-31, 13) av uthyrbar yta certifierad.

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.

| Område | Enhet | 2016/2017 | 2015/2016 | Förändring, | |
|-------------------------------|----------------|------------|------------|-------------|--|
| | | 1/7-30/6 | 1/7-30/6 | % | |
| Värme | kWh/kvm | 79 | 78 | 1 | |
| Kyla | kWh/kvm | 16 | 17 | -9 | |
| Hyresgästel | kWh/kvm | 78 | 85 | -9 | |
| Fastighetsel | kWh/kvm | 48 | 56 | -15 | |
| Total energiintensitet | kWh/kvm | 220 | 236 | -7 | |

Energiintensitet 2017/2016



GRÖNA HYRESAVTAL

Hållbara och kostnadseffektiva lösningar skapas bäst i nära samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare. Gröna hyresavtal är ett exempel på ett gemensamt åtagande att tillsammans minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Målet är att nå minst 50 procent av kontrakterad årshyra till år 2021.

| | 2017 | 2016 | 2016 |
|---|------|------|-------|
| | 30/6 | 30/6 | 31/12 |
| Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra | 15 % | 8 % | 10 % |

HÅLLBARA MEDARBETARE

Vi deltar sedan 2011 i Great Place to Works utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser". Vår målsättning är att minst nå ett genomsnittligt index på 85 procent. 2016 överträffade vi vårt mål och nådde ett index om 89 procent (87). Undersökningen för 2017 genomförs under hösten 2017.

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

Atrium Ljungberg skapar värden genom förvaltning, utveckling och förvärv av fastigheter. Det skapade ekonomiska värdet utgörs främst av hyresintäkter, investeringar och orealiserade värdeförändringar på fastigheterna. I enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) EC1 beskrivs nedan hur det skapade ekonomiska värdet fördelas på leverantörer, medarbetare, långgivare, samhället och ägare.

| | 2017 | 2016 | 2016 | 2016/2017 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1/1-30/6 | 1/1-30/6 | 1/1-31/12 | 1/7-30/6 |
| Leverantörer | 974 | 623 | 1 490 | 1 838 |
| Medarbetare | 93 | 98 | 186 | 181 |
| Långgivare | 205 | 200 | 388 | 393 |
| Samhället | 169 | 148 | 261 | 284 |
| Ägarna | 526 | 473 | 473 | 526 |
| Fördelat ekonomiskt värde¹⁾ | 1 966 | 1 542 | 2 798 | 3 222 |

¹⁾ Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde. Se avstämning på Atrium Ljungbergs hemsida.

SKATT

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomträttsavgälder. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms, stämpel-skatt, sociala avgifter och särskild löneskatt. Regelverken kring dessa skatter följs noggrant då det är en väsentlig del av det kommersiella erbjudandet med krav på hög förutsägbarhet och minimering av administrativa kostnader. Inom ramen för detta åtar sig Atrium Ljungberg i sin skattepolicy att inte bedriva aggressiv skatteplanering. Med aggressiv skatteplanering avses upplägg som enbart syftar till att minska skatten utan koppling till den egna affärsverksamheten.

| | 2017 | 2016 | 2016 | 2016/2017 |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1/1-30/6 | 1/1-30/6 | 1/1-31/12 | 1/7-30/6 |
| Aktuell skatt | 25 | 2 | 4 | 27 |
| Fastighetsskatt | 70 | 68 | 130 | 132 |
| Ej avdragsgill moms | 22 | 12 | 21 | 32 |
| Stämpelskatt | 4 | 24 | 23 | 3 |
| Sociala avgifter | 26 | 27 | 52 | 50 |
| Särskild löneskatt | 2 | 3 | 6 | 7 |
| Skatter | 149 | 136 | 236 | 251 |
| Tomträttsavgäld | 20 | 12 | 25 | 33 |
| Samhället | 169 | 148 | 261 | 284 |

GRÖNA OBLIGATIONER

Under året har ett grönt ramverk som är kopplat till MTN-programmet publicerats. Detta möjliggör grön finansiering med tydlig koppling till våra hållbara projekt. Under första halvåret har 2 100 mkr gröna obligationer emitterats.

SEGMENTRAPPORTERING

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

| 2017-06-30 | | | | | | |
|---|----------------------|--------------------------------------|------------|--|---|--------------|
| Belopp i mkr | Fastigheter | Projekt- utveckling ¹⁾ | TL Bygg | Projekt- och entreprenad- verksamhet | Ej fördelade poster och elimineringar | Koncernen |
| Hysesintäkter | 1 197 | | | | -6 | 1 191 |
| Projekt- och entreprenadomsättning | | 25 | 315 | 340 | -269 | 71 |
| Nettoomsättning | 1 197 | 25 | 315 | 340 | -275 | 1 262 |
| Kostnader fastighetsförvaltning | -372 | | | | 4 | -368 |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader | | -43 | -298 | -341 | 257 | -84 |
| Bruttoresultat | 825 | -18 | 17 | -1 | -14 | 811 |
| Central administration | -27 | | -8 | -8 | 1 | -33 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | | | -188 | -188 |
| Resultat före värdeförändringar | 798 | -18 | 9 | -9 | -201 | 589 |
| Värdeförändringar | 1 356 ²⁾ | | | | 112 ³⁾ | 1 468 |
| Skatt | | | | | -419 | -419 |
| Periodens resultat | 2 154 | -18 | 9 | -9 | -508 | 1 638 |
| Investeringar och förvärv | 2 572 | | 2 | 2 | 4 | 2 578 |
| Tillgångar, periodens slut | 39 981 ⁴⁾ | | 107 | 107 | 1 178 | 41 267 |

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

²⁾ Fastigheter, realiserade 1 356 mkr. Fastigheter, realiserade - mkr.

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat 112 mkr.

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

| 2016-06-30 | | | | | | |
|---|----------------------|--------------------------------------|------------|--|---|--------------|
| Belopp i mkr | Fastigheter | Projekt- utveckling ¹⁾ | TL Bygg | Projekt- och entreprenad- verksamhet | Ej fördelade poster och elimineringar | Koncernen |
| Hysesintäkter | 1 067 | | | | -5 | 1 062 |
| Projekt- och entreprenadomsättning | | 10 | 202 | 212 | -134 | 78 |
| Nettoomsättning | 1 067 | 10 | 202 | 212 | -139 | 1 139 |
| Kostnader fastighetsförvaltning | -334 | | | | 3 | -331 |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader | | -26 | -192 | -217 | 135 | -82 |
| Bruttoresultat | 733 | -16 | 10 | -6 | -1 | 727 |
| Central administration | -51 | | -8 | -8 | 1 | -57 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | | | -198 | -198 |
| Resultat före värdeförändringar | 683 | -16 | 2 | -13 | -198 | 472 |
| Värdeförändringar | 966 ²⁾ | | | | -559 ³⁾ | 407 |
| Skatt | | | | | -177 | -177 |
| Periodens resultat | 1 649 | -16 | 2 | -13 | -933 | 702 |
| Investeringar och förvärv | 861 | | 1 | 1 | | 862 |
| Tillgångar, periodens slut | 32 654 ⁴⁾ | | 91 | 91 | 1 226 | 33 971 |

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

²⁾ Fastigheter, realiserade 973 mkr. Fastigheter, realiserade -7 mkr.

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -559 mkr.

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

NYCKELTAL

| | 2017 1/1-30/6 | 2016 1/1-30/6 | 2017 1/4-30/6 | 2016 1/4-30/6 | 2016 1/1-31/12 | 2016/2017 1/4-30/6 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL | | | | | | |
| Uthyrningsgrad, % | 94 | 94 | 94 | 94 | 93 | 94 |
| Överskottsgrad, % | 69 | 69 | 70 | 70 | 68 | 68 |
| Uthyrbar yta, tusental kvm | 1 179 | 1 077 | 1 179 | 1 077 | 1 124 | 1 179 |
| Investeringar i fastigheter, mkr | 749 | 407 | 398 | 453 | 1 002 | 1 344 |
| Antal fastigheter (periodens slut) | 54 | 50 | 54 | 50 | 50 | 54 |
| FINANSIELLA NYCKELTAL ¹⁾²⁾ | | | | | | |
| Soliditet, % | 41,9 | 41,8 | 41,9 | 41,8 | 43,7 | 41,9 |
| Belåningsgrad % | 44,4 | 43,6 | 44,4 | 43,6 | 41,9 | 44,4 |
| Justerad belåningsgrad, % | 44,4 | 43,6 | 44,4 | 43,6 | 41,9 | 44,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,1 | 3,4 | 4,4 | 3,5 | 3,5 | 3,9 |
| Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, % | 2,0 | 2,5 | 2,0 | 2,5 | 2,3 | 2,0 |
| Avkastning på eget kapital, % | 19,7 | 10,1 | 23,8 | 21,6 | 17,8 | 23,0 |
| Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, % | 5,5 | 5,1 | 5,7 | 5,4 | 5,3 | 5,8 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 11,3 | 6,5 | 13,8 | 12,8 | 11,1 | 13,3 |
| Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, % | 3,1 | 3,2 | 3,2 | 3,3 | 3,1 | 3,1 |
| DATA PER AKTIE | | | | | | |
| Resultat per aktie, kr | 12,30 | 5,27 | 7,63 | 5,70 | 20,13 | 27,15 |
| Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr | 3,45 | 2,76 | 1,84 | 1,46 | 5,65 | 6,34 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr | 4,13 | 3,38 | 2,20 | 1,79 | 6,98 | 7,72 |
| Kassaflöde, kr | 4,04 | 2,81 | 2,00 | 1,17 | 7,12 | 8,36 |
| Eget kapital, kr | 129,82 | 106,51 | 129,82 | 106,51 | 121,42 | 129,82 |
| Börskurs, kr | 140,50 | 136,50 | 140,50 | 136,50 | 142,30 | 140,50 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr | 154,86 | 126,40 | 154,86 | 126,40 | 144,38 | 154,86 |
| Medelantal utestående aktier, tusental | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 |
| Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 |
| MEDARBETARE | | | | | | |
| Medelantal anställda | 287 | 282 | 291 | 283 | 281 | 285 |

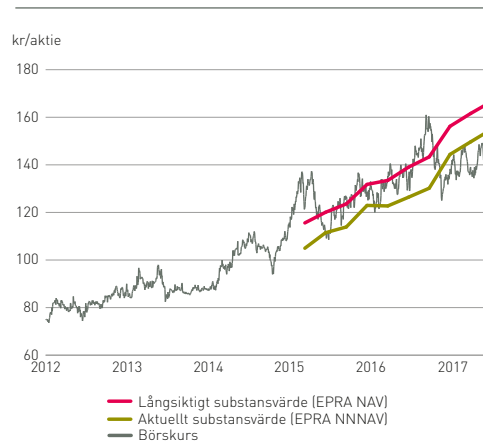
¹⁾ Se definitioner sida 22-23.

²⁾ Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

EPRA NYCKELTAL

| | 2017-06-30 | 2016-06-30 | 2016-12-31 |
|---|------------|------------|------------|
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr | 550 | 450 | 930 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie | 4,13 | 3,38 | 6,98 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr | 22 195 | 18 518 | 20 810 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie | 166,60 | 139,01 | 156,21 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr | 20 638 | 16 840 | 19 234 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie | 154,86 | 126,40 | 144,38 |
| EPRA Vakansgrad | 5 % | 6 % | 7 % |

EPRA NAV, EPRA NNNAV och börskurs



KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

| | 2017 Q2 | 2017 Q1 | 2016 Q4 | 2016 Q3 | 2016 Q2 | 2016 Q1 | 2015 Q4 | 2015 Q3 |
|--|--------------------|------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|------------|
| Belopp i mkr | | | | | | | | |
| Hysesintäkter | 624 | 567 | 553 | 535 | 538 | 524 | 551 | 534 |
| Projekt- och entreprenadomsättning | 48 | 24 | 35 | 37 | 37 | 40 | 87 | 109 |
| Nettoomsättning | 671 | 591 | 588 | 572 | 575 | 564 | 638 | 643 |
| Kostnader fastighetsförvaltning | -185 | -183 | -211 | -151 | -164 | -167 | -185 | -151 |
| Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet | -66 | -18 | -35 | -44 | -41 | -41 | -99 | -118 |
| Bruttoresultat | 421 | 390 | 342 | 377 | 371 | 356 | 354 | 374 |
| - varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott) | 439 | 384 | 342 | 384 | 375 | 357 | 366 | 383 |
| - varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet | -18 | 6 | -1 | -7 | -4 | -1 | -12 | -9 |
| Central administration fastighetsförvaltning | -9 | -17 | -17 | -16 | -20 | -30 | -21 | -13 |
| Central administration projekt- och entreprenadverksamhet | -3 | -4 | -5 | -3 | -4 | -3 | -4 | -3 |
| | -12 | -21 | -22 | -19 | -24 | -33 | -25 | -16 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -93 | -95 | -92 | -93 | -98 | -100 | -101 | -100 |
| Resultat före värdeförändringar | 315 | 274 | 228 | 265 | 249 | 223 | 227 | 257 |
| Fastigheter, orealiserade värdeförändringar | 912 | 444 | 1 483 | 316 | 959 | 14 | 928 | 216 |
| Fastigheter, realiserade värdeförändringar | - | -0 | - | 13 | -1 | -6 | -44 | - |
| Derivat, orealiserade värdeförändringar | 77 | 35 | 307 | -54 | -248 | -311 | 161 | -165 |
| | 989 | 479 | 1 790 | 275 | 710 | -303 | 1 045 | 50 |
| Resultat före skatt | 1 304 | 753 | 2 018 | 539 | 959 | -80 | 1 272 | 307 |
| Skatt | -252 | -131 | -457 | -121 | -199 | 22 | -173 | -68 |
| Periodens resultat | 1 052 | 622 | 1 561 | 418 | 760 | -57 | 1 100 | 240 |
| NYCKELTAL ^{1) 2)} | | | | | | | | |
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | 2017 Q2 | 2017 Q1 | 2016 Q4 | 2016 Q3 | 2016 Q2 | 2016 Q1 | 2015 Q4 | 2015 Q3 |
| Uthyrningsgrad, % | 94 | 94 | 93 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 |
| Överskottsgrad, % | 70 | 68 | 62 | 72 | 70 | 68 | 67 | 72 |
| Uthyrbar yta, tusental kvm (periodens slut) | 1 179 | 1 176 | 1 124 | 1 105 | 1 077 | 1 052 | 1 034 | 1 110 |
| Investeringar i fastigheter, mkr | 398 | 351 | 382 | 213 | 206 | 201 | 268 | 187 |
| Antal fastigheter (periodens slut) | 54 | 53 | 50 | 50 | 50 | 49 | 48 | 52 |
| Finansiella nyckeltal | | | | | | | | |
| Soliditet, % | 41,9 | 42,4 | 43,7 | 41,3 | 41,8 | 43,1 | 43,7 | 40,4 |
| Belåningsgrad, % | 44,4 | 43,7 | 41,9 | 43,7 | 43,6 | 41,8 | 43,0 | 45,6 |
| Justerad belåningsgrad, % | 44,4 | 43,7 | 41,9 | 43,7 | 43,6 | 42,0 | 43,0 | 45,6 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,4 | 3,9 | 3,5 | 3,8 | 3,5 | 3,2 | 3,2 | 3,5 |
| Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, % | 2,0 | 2,2 | 2,3 | 2,3 | 2,5 | 2,8 | 2,9 | 2,8 |
| Avkastning på eget kapital, % | 23,8 | 15,1 | 40,6 | 11,6 | 21,6 | -1,7 | 32,8 | 7,5 |
| Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, % | 5,7 | 5,1 | 4,8 | 5,7 | 5,4 | 4,9 | 5,4 | 6,2 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 13,8 | 8,9 | 23,3 | 7,3 | 12,8 | 0,3 | 17,2 | 5,1 |
| Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, % | 3,2 | 3,0 | 2,8 | 3,2 | 3,3 | 3,1 | 3,3 | 3,5 |
| Data per aktie | | | | | | | | |
| Resultat per aktie, kr | 7,63 | 4,67 | 11,72 | 3,14 | 5,70 | -0,43 | 8,25 | 1,80 |
| Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr | 1,84 | 1,60 | 1,34 | 1,55 | 1,46 | 1,31 | 1,33 | 1,50 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr | 1,89 | 1,91 | 1,73 | 1,85 | 1,79 | 1,59 | 1,75 | 1,86 |
| Kassaflöde, kr | 2,00 | 2,04 | 1,85 | 2,46 | 1,17 | 1,64 | 1,73 | 1,59 |
| Eget kapital, kr | 129,82 | 126,11 | 121,42 | 109,68 | 106,51 | 104,33 | 104,73 | 96,45 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr | 166,61 | 161,61 | 156,21 | 143,36 | 139,01 | 133,46 | 131,78 | 123,58 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr ³⁾ | 154,86 | 149,69 | 144,38 | 130,19 | 126,40 | 122,73 | 122,95 | 113,89 |
| Börskurs, kr | 140,50 | 136,40 | 142,30 | 149,60 | 136,50 | 140,50 | 133,00 | 126,60 |
| Medelantal utestående aktier, tusental | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 |
| Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 | 133 221 |

¹⁾ Se definitioner sida 22-23.

²⁾ Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

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

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 212 mkr (167). Rörelseresultatet uppgick till 63 mkr (0). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 105 mkr (134).

Räntebärande skulder uppgår till 14 685 mkr (11 556). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

| Belopp i mkr | 2017 | 2016 | 2016 |
|--|------------|------------|------------|
| | 1/1-30/6 | 1/1-30/6 | 1/1-31/12 |
| Hysesintäkter | 126 | 83 | 169 |
| Förvaltningsintäkter | 86 | 84 | 175 |
| Nettoomsättning | 212 | 167 | 343 |
| Fastighetskostnader | -31 | -24 | -57 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | -109 | -133 | -254 |
| Avskrivningar | -10 | -10 | -19 |
| Rörelseresultat | 63 | 0 | 14 |
| Resultat från andelar i koncernbolag | - | 111 | 665 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 271 | 229 | 484 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -229 | -207 | -418 |
| | 42 | 134 | 731 |
| Resultat efter finansiella poster | 105 | 134 | 744 |
| Bokslutsdispositioner | -8 | -4 | -50 |
| Resultat före skatt | 98 | 129 | 694 |
| Aktuell skatt | -25 | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt | -3 | -11 | -16 |
| | -28 | -11 | -16 |
| Periodens resultat | 69 | 118 | 678 |

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

| Belopp i mkr | 2017-06-30 | 2016-06-30 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| | TILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 1 551 | 1 463 | 1 497 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 456 | 2 724 | 461 |
| Omsättningstillgångar | 20 359 | 14 877 | 20 575 |
| Summa tillgångar | 22 365 | 19 064 | 22 533 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 7 145 | 7 045 | 7 602 |
| Obeskattade reserver | 58 | 46 | 50 |
| Avsättningar | 292 | 269 | 277 |
| Långfristiga skulder | 14 220 | 9 401 | 11 310 |
| Kortfristiga skulder | 650 | 2 303 | 3 293 |
| Summa eget kapital och skulder | 22 365 | 19 064 | 22 533 |

ÖVRIG INFORMATION

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

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.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2016, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 81–84.

DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNINGsutveckling

Enligt detaljhandelsindex DHI ökade den totala detaljhandelsförsäljningen i Sverige för perioden januari–maj med 2,2 procent ackumulerat. Försäljningen på våra fem största regionala handelsplatser Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränbystaden och Mobilia hade under perioden en sammantagen ökning med 2,1 procent.

Sparkvoterna ligger kvar på en historiskt hög nivå hos hushållen. På kort sikt påverkas försäljningen i Sverige negativt av hushållens försiktighet att inte använda sina inkomster till omedelbar konsumtion bland annat med hänsyn till eventuella framtida ökade amorteringskrav. Prognosen för detaljhandelns totala försäljningsutveckling 2017 uppgår till 2,5 procent i löpande priser.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2016.

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med 1 januari 2017 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Värderingsmetod för derivat

Derivat (ränteswapavtal) är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser och som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart.

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgår till 17 753 mkr (14 229) och dess verkliga värde till 17 829 mkr (14 283). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut nya standarder som träder i kraft 2018 och 2019; IFRS 9 Finansiella instrument, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 16 Leasing. Vid föregående räkenskapsårs utgång gjorde Atrium Ljungberg bedömningen att dessa standarder inte förväntas få någon väsentlig påverkan på koncernen och dess finansiella rapporter. Atrium Ljungberg har under 2017 fortsatt att analysera dessa standarder och inte funnit någon anledning till att revidera tidigare bedömning. För mer information, se Årsredovisning 2016.

EPRA

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

Vid beräkning av EPRA NNNAV (Triple net asset value) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts avseende fastigheter. Beräkningen av skattesatsen baseras på en diskonteringsränta om tre procent (real) och att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år, där tio procent av fastigheterna säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och att 90 procent säljs indirekt via överlåtelse av aktier med ett skatteavdrag för köparen med sex procent.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

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

Nacka den 12 juli 2017

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Sune Dahqvist
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Hanna Graflund Sleyman
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

OM OSS

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

Atrium Ljungberg är börsnoterat på Nasdaq Stockholm sedan 1994.

AFFÄRSIDÉ

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

54

ANTAL FASTIGHETER

40

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,4

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

1 179

TOTAL UTHYRBAR YTA, 1 000 KVM

94

UTHYRNINGSGRAD, %

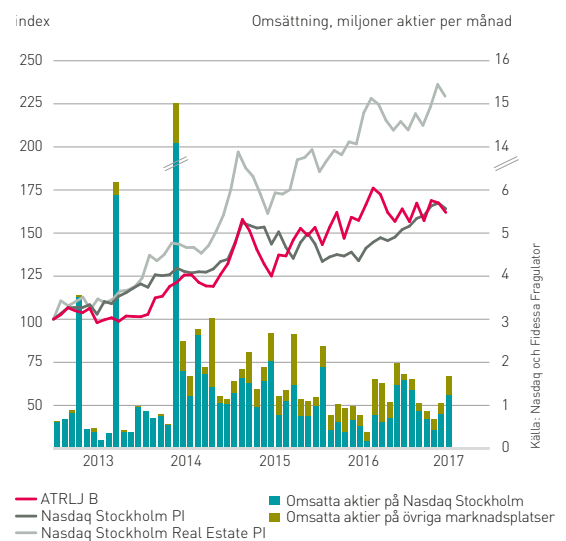
291

ANTAL ANSTÄLLDA

FYRA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

- 1 En stabil direktavkastning** – De senaste fem åren har aktiens direktavkastningen uppgått till 3,0 procent. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie.
- 2 Låg risk** – Bolaget har en stabil verksamhet och en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad och har en publik kreditrating hos Moody's med betyget Baa2.
- 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 bolaget – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.
- 4 Hållbar stadsutveckling** – Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår verksamhets påverkan på människor och miljö.

Atrium Ljungberg-aktien





AFFÄRSMODELL

Atrium Ljungbergs affärsmodell skapar lönsamhet och värdetillväxt framför allt genom att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheter samt genom vår projektutveckling av fastigheter. En egen byggmästarverksamhet bidrar också till lönsamheten liksom förvärv och försäljning av fastigheter.

MÅL

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

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

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

LÅNGSIKTIG STABILITET

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

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

År 2021 ska 100 % av våra fastigheter vara miljöcertifierade. 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.

STRATEGIER

- ▶ Fokusera på att utveckla miljöer för **handels- och kontorsverksamhet** och, där det är möjligt, komplettera med boende, service, kultur och utbildning.
- ▶ Utveckla och förädla **fastigheter** och **byggrätter**.
- ▶ Finnas på **starka delmarknader** i storstadsregioner.
- ▶ Vara en **betydande aktör** med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.
- ▶ Ha **fokus på våra kunder** i allt vad vi gör. Samarbetet med kunder, leverantörer, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och personligt.
- ▶ Leda och driva hela **affärsprocessen** i egen regi och med egen kompetens.
- ▶ **Hållbarhetsarbetet** ska vara integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande.
- ▶ Ha **engagerade medarbetare** som brinner för det vi gör.

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 NNAV) per aktie, kr

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

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) / aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital exklusive värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöde på ägarnas kapital i koncernen.

Avkastning på totalt kapital, %

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

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 entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr

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

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

EPRA

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

Fastighetskostnader

Summa av Kostnader fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr

Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag dividerat med medelantal utestående aktier. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs förvaltningsresultat per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Justerad belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillrättade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträttade 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) / aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

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 för att belysa Atrium Ljungbergs räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Utdelningsandel, %

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

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Breeam

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

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Avser bruttoresultat 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 fastighetsskatt och el) samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

Jämförbart bestånd

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden.

Jämförbart bestånd används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

Lokaltyp

Den verksamhet som bedrivs i den individuella lokalen avgör lokaltypen: handel, kontor, bostäder eller övrigt. I övrigt ingår bland annat utbildning, kultur och service.

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem för byggnader som baseras på svensk byggpraxis och omfattar energi, inomhusmiljö och material.

Nettouthyrning

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetsens driftöverskott. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till förvaltningsfastighet 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.

HÅLLBARHETSRELATERADE DEFINITIONER

Fördelat ekonomiskt värde, Leverantörer

Fördelat ekonomiskt värde, Leverantörer utgörs av den periodens totala kostnader och investeringar andra än de redovisade under Fördelat ekonomiskt värde, Medarbetare, Långgivare och samhället.

Fördelat ekonomiskt värde, Leverantörer används för att beskriva Atrium Ljungbergs totala ersättning till andra företag under perioden.

Fördelat ekonomiskt värde, Långgivare

Fördelat ekonomiskt värde, Långgivare utgörs periodens redovisade räntekostnader med tillägg för koncernmässigt aktiverad ränta.

Fördelat ekonomiskt värde, Långgivare används för att beskriva Atrium Ljungbergs totala ersättning till långgivare under perioden.

Fördelat ekonomiskt värde, Medarbetare

Fördelat ekonomiskt värde, Medarbetare utgörs av periodens totala löne- och pensionskostnader inkl. förmåner. Till medarbetare räknas inte konsulter eller annan inhyrd personal.

Fördelat ekonomiskt värde, Medarbetare används för att beskriva Atrium Ljungbergs totala ersättning till sina anställda under perioden.

Fördelat ekonomiskt värde, Ågarna

Fördelat ekonomiskt värde, Ågarna utgörs av periodens utbetalda utdelning.

Energiintensitet

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

Gröna hyresavtal, %

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

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

| | |
|----------------------------|------------|
| Delårsrapport jan–sep 2017 | 2017-10-18 |
| Bokslutskommuniké 2017 | 2018-02-16 |
| Årsredovisning 2017 | mars 2018 |
| Årsstämma | 2018-03-28 |
| Delårsrapport jan–mar 2018 | 2018-04-20 |
| Delårsrapport jan–jun 2018 | 2018-07-11 |
| Delårsrapport jan–sep 2018 | 2018-10-19 |