

JANUARI TILL SEPTEMBER

DELÅRSRAPPORT 2017

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2017

- ▶ **NETTOOMSÄTTNINGEN** ökade till 1 890 mkr (1 711) varav hyresintäkter ökade till 1 786 mkr (1 597). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3,8 procent.
- ▶ **UTHYRNINGSGRADEN** uppgick till 94 procent (2017-01-01, 94), inklusive projektfastigheter.
- ▶ **DRIFTÖVERSKOTTET** från fastighetsförvaltningen ökade till 1 246 mkr (1 115), en ökning med 11,7 procent. Ökningen beror främst på effekten av förvärvade fastigheter och förlikning i en hyrestvist men även på nyuthyrningar och omförhandlingar. Överskottsgraden är oförändrad 70 procent (70).
- ▶ **RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** ökade till 909 mkr (737).
- ▶ **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** fastigheter ökade till 1 688 mkr (1 289) och förklaras främst av ökade hyresnivåer men också av marknadens sänkta avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 136 mkr (-613) då marknadsräntorna under perioden har stigit på de löptider som derivat har tecknats.
- ▶ **PERIODENS RESULTAT** ökade till 2 162 mkr (1 121), vilket motsvarar 16,23 kr/aktie (8,41).
- ▶ **INVESTERINGAR** i egna fastigheter ökade till 1 171 mkr (620).
- ▶ **FÖRVÄRV AV FASTIGHETER** ökade till 1 823 mkr (1 467).
- ▶ **PROGNOSEN** för 2017 höjs med 15 mkr till 1 150 mkr för resultat före värdeförändringar. Prognosen för resultatet efter skatt bedöms uppgå till 2 322 mkr, motsvarande 17,43 kr/aktie.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- ▶ Stockholms stad utsåg Atrium Ljungberg till samarbetspartner i utvecklingen av Mälarterrassen vid Slussen i Stockholm. Målsättningen är att förhandla om förutsättningarna för exploatering och inom ett år teckna ett markanvisningsavtal. Markanvisningen omfattar cirka 5 000 kvadratmeter BTA.
- ▶ Ett exploateringsavtal för del av fastigheten Vasastaden 1:45 i Hagastaden godkändes i Exploateringsnämnden, Stockholm stad, i september. Avtalet möjliggör förvärv av mark med byggrätt om cirka 32 000 kvadratmeter BTA för vårt projekt Life City. Beslutet väntas tas i Kommunfullmäktige i november.

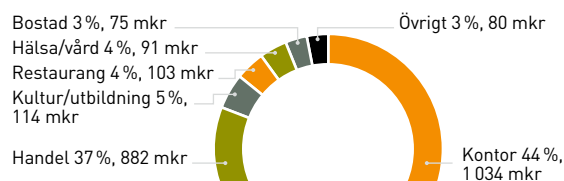
NYCKELTAL¹⁾

	2017 jan-sept	2016 jan-sept	2017 jul-sept	2016 jul-sept
Nettoomsättning, mkr	1 890	1 711	628	572
Resultat före värdeförändringar, mkr	909	737	320	265
Periodens resultat, mkr	2 162	1 121	524	418
Investeringar i egna fastigheter, mkr	1 171	620	422	213
Förvärv av fastigheter, mkr	1 823 ²⁾	1 467	-	1 014
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	806	702	268	328
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	70	70	71	72
Soliditet, %	42,7	41,3	42,7	41,3
Belåningsgrad, %	43,3	43,7	43,3	43,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,5	4,5	3,8
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,0	2,3	2,0	2,3
Resultat per aktie, kr	16,23	8,41	3,93	3,14
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	6,31	5,24	2,20	1,55
Kassaflöde, kr/aktie	6,05	5,27	2,01	2,46
Börskurs, kr/aktie	142,00	149,60	142,00	149,60
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	159,74	130,18	159,74	130,18
Eget kapital, kr/aktie	133,79	109,68	133,79	109,68

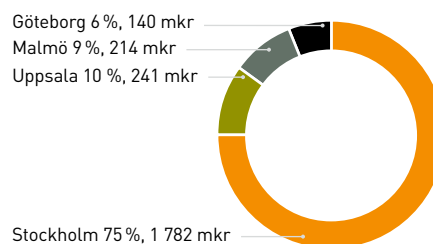
¹⁾ För definitioner, se sid 22-23

²⁾ Inklusive tillträde av Fatburen 2, Söderhallarna på Medborgarplatsen.

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR

RESULTAT JANUARI-SEPTEMBER

2017 fortsätter att utvecklas starkt. Drift-överskottet för de första tre kvartalen ökade med tolv procent till 1 246 miljoner kronor. Vi har genomfört flera positiva omförhandlingar och hyresintäkterna i jämförbart bestånd har hittills i år ökat med nära fyra procent.

Nettouthyrningen för det tredje kvartalet uppgick till 26 miljoner kronor och vårt resultat före värdeförändringar ökade till 909 miljoner kronor.

HÖG INVESTERINGSTAKT

Vi håller en hög investeringstakt. Under de tre första kvartalen investerade vi drygt 1,1 miljarder kronor i egna fastigheter, i linje med investeringsprognosen för helåret om 1,5 miljarder kronor. Vi har också tillträtt fastigheter för 1,8 miljarder kronor.

Flera utvecklingsprojekt är i gång, såsom uppförandet av Sickla Front II i Sickla samt hyreslägenheter och nya handelsytor i Gränbystaden. Dessutom pågår omvandlingen av hela Forumkvarteret i Uppsala city som inrymmer galleria, kontor och bostäder.

Vi har också gjort flera större hyresgäst-anpassningar för att skapa attraktiva arbetsplatser för kommande hyresgäster bland annat i Söderhallarna vid Medborgarplatsen och i våra kontorsfastigheter i Liljeholmen i Stockholm och på Lindholmen i Göteborg. Inför att IBM i oktober tillträder sina lokaler i en av våra kontorsfastigheter i Kista, Kista+, har vi även genomfört en större hyresgäst-anpassning och omprofilering där.

MARKRESERVATION VID SLUSSEN

Jag är stolt över att Atrium Ljungberg är en del av utvecklingen av nya Slussen och Södermalm. I september utsågs vi av Stockholms stad till deras samarbetspartner i utvecklingen av Mälarterrassen vid Slussen. Målsättningen är att förhandla om förutsättningarna för exploatering och inom ett år teckna ett markanvisningsavtal. Markanvisningen omfattar cirka 5 000 kvadratmeter BTA.

Mälarterrassen ligger vid Södermalms torg och kajen ned mot Gamla stan. Här vill vi tillsammans med staden skapa en attraktiv och levande mötesplats och ge platsen ett rikt restaurang- och kulturinnehåll.

Vi äger sedan tidigare Glashuset och Sjömansinstitutet på Stadsgårdskajen, fastigheter om totalt cirka 26 000 kvadratmeter uthyrbar yta. Vi äger också Söder-



”Det gläder mig att vi har tecknat avtal med Stockholms stad om förvärv av mark i Hagastaden. Det innebär att vi är ett steg närmare att förverkliga vårt projekt Life City.”

hallarna vid Medborgarplatsen. Till det har vi dessutom en markanvisning för en byggrätt om 18 000 kvadratmeter BTA framför

Glashuset. Genom ett markanvisningsavtal vid Mälarterrassen ökar våra förutsättningar att skapa verksamheter som kompletterar och stärker varandra på en rad platser på Södermalm.

ETT STEG NÄRMARE LIFE CITY

Vi har tecknat ett exploateringsavtal med Stockholms stad avseende projektet Life City i Hagastaden där beslutet väntas tas i Kommunfullmäktige i november. Avtalet möjliggör ett förvärv av mark med en byggrätt om 32 000 kvadratmeter BTA.

Visionen för Life City är en mötesplats för näringsliv, forskning, vård och omsorg, där företag får tillgång till all den dynamik och kompetens som nu kommer samlas i Hagastadens nya life science-kluster.

Life City är svenska regeringens förstahandsval i sin ansökan om att bli värmland för den europeiska läkemedelsmyndigheten EMA, vilka har behov av cirka 27 000 kvadratmeter uthyrbar area. Konkurrensen om värskapet är hård där totalt 19 EU-länder har ansökt. Vi ser med spänning

fram emot röstningsförfarandet den 20 november. Medan vi inväntar EMA-beslutet arbetar vi parallellt med andra potentiella hyresgäster för Life City.

E-HANDELN OCH DIGITALISERING

Det är mer aktuellt än någonsin att arbeta med våra platser utbud för att de ska vara attraktiva och relevanta för framtidens kunder, besökare och konsument. Den digitala utvecklingen påverkar starkt människors sätt att leva, arbeta, bo och handla. E-handeln växer och tar en allt större marknadsandel inom detaljhandeln vilket kommer kräva förändringar hos såväl våra hyresgäster som hos oss fastighetsägare.

I vår strävan att förutse framtiden och förstå morgondagens kunder och konsument har vi bland annat låtit ta fram en rapport om framtiden, nya generationer och platser i utveckling.

Atrium Ljungberg har under lång tid arbetat med att skapa platser där människor vill vara. Våra platser är i ständig förändring för att möta framtidens efterfrågan. Våra stora handelsplatser ligger i stadsmiljöer som består av såväl service, kultur och utbildning som kontor, bostäder och handel och i en närmiljö som har en god befolkningstillväxt. 13 procent av vår kontrakterade årshyra avser lokaler för restauranger och caféer, hälsa- och vårdverksamheter samt kultur och utbildning. Detta redovisar vi tydligare från och med nu i diagrammet på sidan 2. I lokalslaget handel ingår även dagligvaror med sex procent av den totala kontrakterade årshyran.

UTSIKTER FÖR 2017

Den svenska ekonomin fortsätter att utvecklas starkt med hög tillväxt för BNP. Konjunkturinstitutet bedömer att den ekonomiska tillväxten uppgår till 2,8 procent under 2017 och 2,7 procent under 2018.

Riksbankens och bankernas bedömning om en fortsatt negativ styrränta fram till 2019 kvarstår.

Transaktionsmarknaden är fortsatt mycket likvid och kontorshyresmarknaden är fortsatt stark på våra delmarknader.

Vår prognos för årets resultat före värdeförändringar höjs till 1 150 miljoner kronor.

Annica Ånäs, verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2017 1/1–30/9	2016 1/1–30/9	2017 1/7–30/9	2016 1/7–30/9	2016 1/1–31/12	2016/2017 1/10–30/9
Hysesintäkter	1 786	1 597	595	535	2 150	2 339
Projekt- och entreprenadomsättning	104	114	33	37	149	139
Nettoomsättning	1 890	1 711	628	572	2 299	2 478
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	–137	–127	–37	–36	–176	–185
Övriga driftkostnader	–120	–109	–41	–39	–154	–165
Förvaltningskostnader	–102	–90	–33	–27	–148	–160
Reparationer	–36	–32	–12	–11	–50	–54
Fastighetsskatt	–107	–96	–36	–28	–130	–140
Tomträttsavgälder	–29	–20	–9	–8	–25	–35
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–8	–7	–3	–2	–10	–11
	–540	–481	–172	–151	–692	–751
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	–124	–126	–40	–44	–162	–159
Bruttoresultat	1 227	1 103	416	377	1 445	1 569
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 246	1 115	423	384	1 458	1 589
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	–20	–12	–7	–7	–12	–20
Central administration fastighetsförvaltning	–27	–65	–1	–16	–82	–44
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	–11	–10	–3	–3	–15	–16
	–38	–76	–5	–19	–97	–60
Finansiella intäkter	1	1	0	1	1	1
Finansiella kostnader	–280	–292	–92	–94	–385	–373
	–280	–291	–91	–93	–383	–372
Resultat före värdeförändringar	909	737	320	265	965	1 137
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	1 688	1 289	332	316	2 772	3 172
Fastigheter, realiserade	–	6	–	13	6	–
Derivat, orealiserade	136	–613	24	–54	–307	443
	1 825	682	357	275	2 471	3 614
Resultat före skatt	2 733	1 418	676	539	3 436	4 751
Aktuell skatt	–48	–4	–24	–1	–4	–49
Uppskjuten skatt	–522	–294	–129	–120	–751	–979
	–571	–298	–152	–121	–755	–1 028
Periodens resultat	2 162	1 121	524	418	2 681	3 723
Övrigt totalresultat						
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet						
Kassaflödessäkringar	14	14	4	5	19	18
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	–3	–3	–1	–1	–4	–4
Summa övrigt totalresultat	11	11	3	4	15	14
Summa totalresultat för perioden	2 173	1 132	527	422	2 696	3 738
Resultat per aktie, kr	16,23	8,41	3,93	3,14	20,13	27,95

RESULTAT JANUARI-SEPTEMBER 2017

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 1 890 mkr (1 711), varav hyresintäkter 1 786 mkr (1 597).

Under årets tre första kvartal har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 8 mkr (2). Under andra kvartalet erhöles 45 mkr i förlikning för en hyrestvist, varav 40 mkr ökar hyresintäkterna.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2017 1/1-30/9	2016 1/1-30/9	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 571	1 513	3,8
Engångsersättningar	48	2	
Projektfastigheter	60	64	
Förvärvade fastigheter	107	17	
Hyresintäkter	1 786	1 597	11,8

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 32 550 mkr exklusive byggrätter, motsvarande 80 procent av fastighetsportföljens totala värde.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -540 mkr (-481). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 4,6 procent i jämförelse med samma period föregående år. 7 mkr i fastighetskostnad i jämförbart bestånd 2017 avser retroaktiv kostnad för tomträttsavgäld i Stockholm. Exklusive denna retroaktiva kostnad har fastighetskostnaderna för jämförbart bestånd ökat med 3,1 procent i jämförelse med samma period föregående år.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	2017 1/1-30/9	2016 1/1-30/9	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-476	-455	4,6
Projektfastigheter	-26	-24	
Förvärvade fastigheter	-38	-2	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-540	-481	12,1

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 1 246 mkr (1 115), motsvarande 11,7 procent. Ökningen beror främst på effekten av förvärvade fastigheter och förlikning i en hyrestvist men även på nyuthyrningar och omförhandlingar. Överskottsgraden är oförändrad 70 procent (70).

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

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -20 mkr (-12). Det lägre resultatet förklaras främst av eliminering av internvinst i TL Bygg AB samt högre marknadsföringskostnader.

TL Byggs bruttoresultat uppgick till 24 mkr (11). Ökningen beror främst på två externa projekt som belastade resultatet negativt 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 -38 mkr (-76). De högre kostnaderna föregående period förklaras främst av kostnader i samband med förändringar i bolagsledningen.

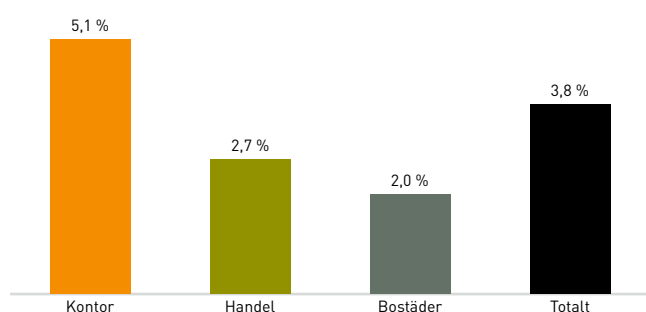
Under tredje kvartalet har 13 mkr erhållits i retroaktiv reglering avseende tjänstepension vilket reducerar kostnaden för central administration.

Under andra kvartalet erhöles 45 mkr i förlikning för en hyrestvist, varav 5 mkr reducerar kostnaden för central administration.

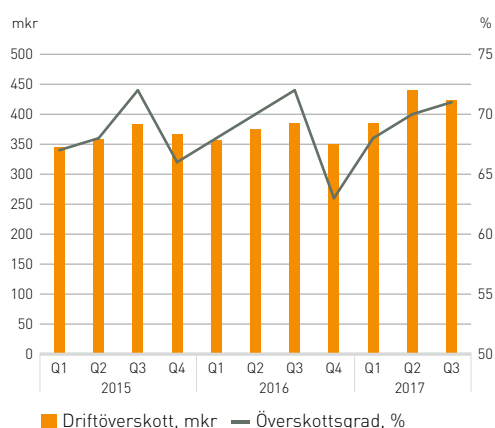
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -280 mkr (-292) trots högre räntebärande skulder. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 2,0 procent (2,3). Se vidare avsnittet om finansiering på sidan 11.

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



Driftöverskott och överskottsgrad



FORTS. RESULTAT JANUARI-SEPTEMBER 2017

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ökade till 1 688 mkr (1 289) och förklaras främst av ökade hyresnivåer och marknadens sänkta avkastningskrav. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8.

Orealiserade värdeförändringar på derivat ökade till 136 mkr (-613) då marknadsräntorna under perioden har stigit på de löptider som derivat har tecknats.

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -48 mkr (-4). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Uppskjuten skatt uppgick till -522 mkr (-294) 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 40 mkr (2016-12-31, 130), varav 40 mkr (2016-12-31, 101) utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 16 086 mkr (2016-12-31, 14 053).

SKATTEBERÄKNING 2017-09-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	2 733	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-416	416
investeringar	-184	184
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-1 688	1 688
värdeförändringar derivat, orealiserade	-136	136
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-11	11
koncernmässig internvinst	-	-19
Övriga skattemässiga justeringar	11	-130
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	309	2 286
Förändring av underskottsavdrag	-90	90
Skattepliktigt resultat	219	2 376
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-48	-522
Redovisad skattekostnad	-48	-522

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 909 mkr (737).

Periodens resultat uppgick till 2 162 mkr (1 121), vilket motsvarar 16,23 kr/aktie (8,41) 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 för tredje kvartalet till 26 mkr (16) varav 5 mkr (0) avsåg projektfastigheter.

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

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

Den kontrakterade årshyran uppgick per 2017-10-01 till 2 378 mkr (2017-01-01, 2 208) och hyresvärdet till 2 535 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 2017-10-01 till 3,5 år (2017-01-01, 3,7).

RESULTATPROGNOS

Prognos för resultat före värdeförändringar för helåret 2017 uppgår till 1 150 mkr. Prognosen inkluderar effekten av de förvärv som gjorts under årets tre första kvartal. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 2 322 mkr vilket motsvarar 17,43 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2017-09-30. Framtida värdeförändringar och eventuella framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Lokaltyp	2017-10-01			2016-10-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 087	2 526	96	987	2 418	91
Handel	980	3 276	94	971	3 147	95
Övrigt	219	1 903	96	212	1 854	95
Bostad	72	1 337	100	72	1 325	100
Garage/parkering	58	-	93	62	-	94
Affärsområde Fastighet	2 415	2 193	95	2 304	2 159	94
Projektfastigheter	120	-	63	45	-	98
Mark och byggrätter	-	-	-	-	-	-
Totalt	2 535		94	2 350		94

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2017-09-30	2016-09-30	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	40 735	34 195	39 981	32 654	36 054
Goodwill	263	263	263	263	263
Övriga anläggningstillgångar	39	41	43	29	52
Summa anläggningstillgångar	41 037	34 499	40 287	32 955	36 368
Omsättningstillgångar	578	586	606	594	357
Derivat	–	–	–	1	–
Likvida medel	109	255	374	421	276
Summa omsättningstillgångar	687	841	980	1 015	633
Summa tillgångar	41 724	35 340	41 267	33 971	37 001
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	17 823	14 612	17 295	14 189	16 176
Uppskjuten skatteskuld	4 513	3 545	4 387	3 443	4 010
Långfristiga räntebärande skulder	15 965	11 796	17 020	11 237	13 125
Derivat	759	1 207	787	1 154	900
Övriga långfristiga skulder	65	52	64	38	60
Summa långfristiga skulder	21 302	16 601	22 223	15 872	18 095
Kortfristiga räntebärande skulder	1 682	3 150	732	2 992	1 970
Derivat	0	13	0	16	9
Övriga kortfristiga skulder	917	964	980	901	751
Summa kortfristiga skulder	2 599	4 127	1 712	3 909	2 730
Summa eget kapital och skulder	41 724	35 340	41 267	33 971	37 001

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 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 september 2016	333	3 960	–61	9 958	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				2 162	2 162
Övrigt totalresultat			11		11
Utdelning, 3,95 / aktie				–526	–526
Utgående balans per 30 september 2017	333	3 960	–43	13 573	17 823

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 2017-01-01–2017-09-30 till 133 220 736 (133 220 736).

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden fortsätter att vara stark. En stark efterfrågan och låga vakanser sätter press uppåt på hyresnivåerna på kontorshyresmarknaden. Orosmolnen på marknaden är eventuellt kommande regelförändringar efter utredningarna om paketering och ranteavdragsbegränsning vilket påverkat transaktionsvolymen.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden sjönk under det tredje kvartalet till 18 mdkr och uppgick totalt under årets tre första kvartal till 99 miljarder kronor enligt Savills, vilket är 26 procent lägre än motsvarande period föregående år. I föregående års siffra ingår 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 kontors- och handelsfastigheter, har en uthyrbar area om totalt 1 178 000 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	1/1–30/9	1/1–30/9
Verkligt värde vid periodens början	36 053	30 841
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	1 823	1 467
Försäljning	–	–23
Investeringar i egna fastigheter	1 171	620
Orealiserade värdeförändringar	1 688	1 289
Verkligt värde vid periodens slut	40 735	34 195

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det tredje kvartalet internvärderat fastighetsbeståndet. Under året har 18 procent av fastighetsbeståndets totala värde externvärderats.

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.

Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 688 mkr (1 289) och förklaras främst av ökade hyresnivåer och marknadens sänkta avkastningskrav.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2017-09-30	2016-09-30
Förändrade avkastningskrav	714	789
Förändrade driftnetton m.m.	973	476
Summa	1 688	1 289

Direktavkastningskrav per lokaltyp

		2017-09-30	2016-12-31
%	Intervall	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

		2017-09-30	2016-12-31
%	Intervall	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

BESLUTADE PROJEKT

Under de tre första kvartalen 2017 investerade vi 1 171 mkr (620) i egna fastigheter, varav 716 mkr (250) i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Sickla Front II, Gränby

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetstyp	2017-09-30			2016-09-30		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	620	20 317	39 953	565	16 707	35 150
Handelsfastigheter	410	15 048	45 565	431	14 731	41 914
Bostadsfastigheter	71	1 479	25 044	71	1 328	22 444
Summa	1 101	36 845	41 036	1 067	32 765	36 985
Projektfastigheter	77	3 207	E/T ²⁾	37	1 101	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	–	683		–	328	
Totalt	1 178	40 735		1 105	34 195	

¹⁾ Kvm exklusive garage.

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

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

Entré hus 1, södra garaget i Gränbystaden, Forumkvarteret i Uppsala och del av fastigheten Kista+.

Övriga investeringar avser främst hyresgäst Anpassningar i fastigheter i Liljeholmen, på Södermalm, på Lindholmen i Göteborg och i Ärvinge i Kista.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projektfastigheter uppgick per 30 september till cirka 2,4 mdkr.

SICKLA – STOCKHOLM

Sickla Front II – Arbetet med att färdigställa Sickla Front II i Sickla löper enligt plan. De två kontorsbyggnaderna om totalt 25 300 kvm uthyrbar area och 14 000 kvm BTA parkeringsarea står på plats och invändiga arbeten pågår. Sickla Front II bildar ett nytt kvarter som skapar en tydlig entré till Sickla och binder samman Sickla med Hammarby Sjöstad. Förlängningen av tvärbanan är klar och tvärbanan är åter i trafik, nu som en direktlinje från Solna till Sickla med passage förbi Sickla Front II.

Domstolsverket med sina verksamheter Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden samt Mark- och miljödomstolen flyttar in under sommaren 2018. Under hösten 2018 sker inflyttning för det svenska huvudkontoret för Yamaha Motor Europe.

Sickla 1898 – Nybyggnadsprojektet Sickla 1898 har startat. Här skapar vi en vårddestination kombinerat med handel. Platsen är Sicklas historiska hjärta där AB Diesels Motorers första fabrik uppfördes år 1898 och där delar av den gamla fabrikslokalen fortfarande finns kvar.

Projektet omfattar totalt 11 700 kvm uthyrbar area, varav 8 100 kvm för vårdverksamhet och 3 600 kvm för handel. Inflyttning påbörjas under hösten 2019.

GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

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

Norra Gränbystaden – På volymhandelsplatsen i norra Gränbystaden uppförs två nya byggnader för handel. Den ena, om cirka 1 000 kvm uthyrbar area färdigställs i oktober 2017 då Elon öppnar ny butik. I den andra byggnaden öppnar bland andra Jysk och Rusta under hösten 2018. Efter färdigställande av båda projekten kommer volymhandelsplatsen omfatta totalt 31 000 kvm uthyrbar area. Färdig detaljplan finns för cirka 50 000 kvm BTA.

Gränby Entré hus 1, 2 och 3 – Invid Gränbystaden galleria bygger vi nu tre bostadshus med totalt cirka 200 hyreslägenheter och med kommersiella lokaler i de nedersta planen. Inflyttning i ett av bostadshusen, med ett sextiototal lägenheter, sker i oktober 2017. Inflyttning i de två övriga husen 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 är under uppförande intill Gränbystaden galleria. Garaget beräknas vara färdigställt under 2018.

Gränbystaden, södra entrén – I Gränbystaden galleria pågår ett tillbyggnadsprojekt som omfattar 11 800 kvm uthyrbar area för handel, restauranger, kultur och nöje. Här kommer Nordisk Film, som är en av hyresgästerna, att etablera en biograf i slutet av 2018.

MOBILIA – MALMÖ

Mobilia torghuset – Mitt i kvarteret Mobilia förbereder vi för en ny- och tillbyggnad på cirka 13 500 kvm uthyrbar area. Här ska vi skapa ytterligare ytor för handel, bostäder, restauranger och kulturverksamhet. Även här kommer Nordisk Film att etablera en biograf. Förbredande rivningsarbeten har påbörjats och byggstart sker under våren 2018 med beräknat färdigställande våren 2020.

BESLUTADE PROJEKT

Projekt, fastighet	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Färdigställs	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering
Ny- och tillbyggnader												
Sickla Front II, Sicklaön 346:1	Nacka	25 300		14 000	830	360	2018		65	E/T ³⁾		Breeam
Sickla 1898, Sicklaön 83:22	Nacka	3 600	8 100		490	480	2020		33	–		Breeam
Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1	Uppsala	31 000			560	110	2014–2018 ⁴⁾		50	86		Breeam
Gränby Entré hus 1, Gränby 21:5	Uppsala	2 700		3 100	240	50	2017		16	100 ⁵⁾		Miljöbyggnad
Gränby Entré hus 2, Gränby 21:4	Uppsala	900	1 300	3 300	230	190	2018		14	17 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	190	50	2018		–			Breeam In-Use
Gränbystaden, södra entrén, Gränby 21:4	Uppsala	11 800			320	280	2018		35	52		Breeam In-Use
Mobilia torghuset, Bohus 8	Malmö	9 700		3 800	520	460	2020		38	33 ⁷⁾		Breeam/ Miljöbyggnad
Ombyggnader												
Del av Kista+, Borgarfjord 3	Stockholm	7 500			80	10	2017		E/T ³⁾	E/T ³⁾		Breeam In-Use
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2	Uppsala	8 100	3 000	1 400	270	160	2018		39	69		Breeam In-Use
Summa beslutade projekt		68 900	46 500	15 000	25 000	3 970	2 380		2 801⁸⁾			
Övriga projektfastigheter								406				
Summa projektfastigheter								3 207				

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

²⁾ Exklusive eventuellt omsättningsutfall.

³⁾ Med hänsyn till enskild affärspöpgörelse redovisas inte hyresvärde och/eller uthyrningsgrad som delbelopp.

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 99 %. Uthyrningsgrad för bostäder uppgår till 100 %.

⁶⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 35 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁷⁾ Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler uppgår till 40 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁸⁾ Fördelat på 1 734 mkr för ny- och tillbyggnader och 1 068 mkr för ombyggnationer.

FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

KISTA

Del av Kista+ – En större hyresgäst Anpassning och omprofilering pågår av vår kontorsfastighet Kista+ i nordöstra Kista. Här hyr IBM närmare hälften av lokalerna för sitt svenska huvudkontor. IBM tillträder sitt nya kontor i oktober 2017.

FORUMKVARTERET – UPPSALA

I Forumkvarteret i centrala Uppsala genomför vi ett omvandlingsarbete i alla delar av kvarteret, som innehåller både kontorslokaler, bostäder och en galleria med butiker och restauranger. Just nu pågår en omfattande ombyggnation av gallerian där vi bland annat frigör ytor och skapar ett tydligt invändigt huvudstråk.

Vår ambition med Forumkvarteret är att skapa ett innerstads-kvarter med ett starkt handelsutbud kombinerat med attraktiva kontorsmiljöer och bostäder.

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. Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

I september 2017 utsågs vi av Stockholms stad som samarbetspartner i utvecklingen av cirka 5 000 kvadratmeter BTA vid Slussen. Den så kallade Mälarterrassen ska bli en publik byggnad som Stockholms stad kommer att uppföra på del av fastigheterna Södra Torn 1 och Södermalm 7:87. Fastigheterna är belägna vid Slussen i direkt anslutning till Södermalms torg och kajen ned mot Gamla stan. Byggnaden om cirka 3 000 kvadratmeter uthyrbar yta planeras innehålla bland annat kaféer, restauranger, kulturverksamheter och mötesplatser. Målsättningen är att byggstart ska ske under 2020/2021 och att lokalerna invigs senast 2025.

Nedan beskrivs de byggprojekt som vi avses att starta under perioden 2017–2019. Vissa projekt ryms inom gällande detaljplan och andra är beroende av nya detaljplaner.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2017–2019

I Sickla i Nacka planerar vi för att under hösten 2017 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 och startar när avtal tecknats med hotelloperatör.

I Sickla galleria planerar vi för en tillbyggnad för cirka 3 000 kvm BTA handel samt två våningsplan för parkeringshus med cirka 220 parkeringsplatser. Färdig detaljplan för utbyggnaden finns och byggstart beräknas ske 2018/2019.

Detaljplanearbeten pågår för bostäder på Nobelberget, Kyrkviken och Gillevägen i Sickla. Vi räknar med en färdig detaljplan för Nobelberget i mars 2018 och planerar för en första byggstart samma år.

Detaljplanearbeten pågår även för en om- och tillbyggnad av Svindeviksskolan från nuvarande 3 000 kvm till cirka 9 000 kvm BTA.

I Gränbystaden i Uppsala fortsätter vi att till skapa stadskvaliteter och utveckla området med en blandning av handel, kontor och bostäder samt service- och kulturverksamheter. Utöver de hyreslägen-

heter som är under uppbyggnad (se sidan 9) planerar vi för cirka 250 bostadsrätter i området. Byggstart av den första etappen av bostadsrätter beräknas ske under 2019 med inflyttning under 2020.

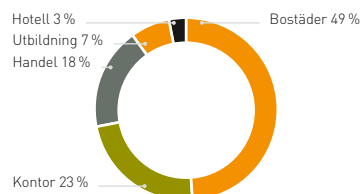
I Hagastaden i Stockholm har vi sedan en tid haft en markanvisning med en byggrätt om 32 000 kvm BTA. Mitt i det framväxande life science-klustret planerar vi att bygga Life City, ett centrum för aktörer att utveckla affärer och service tillsammans med Hagastadens kärnverksamheter forskning, vård och omsorg. I september godkände Exploateringsnämnden i Stockholm stad ett exploateringsavtal som möjliggör för oss att förvärva marken. Beslutet väntas tas i Kommunfullmäktige i november.

Life City är huvudalternativet som verksamhetslokal i Sveriges ansökan om att få bli värdland för Europeiska Läkemedelsmyndigheten, EMA, när den omlokaliseras från London. Beslut om EMA:s nya lokalisering tas den 20 november.

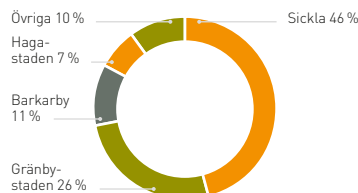
Byggstart av Life City beräknas ske i mitten av 2018 med planerad inflyttning under hösten 2020.

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 och beslut om miljötillstånd från Mark- och miljödomstolen väntas sommaren 2018. Byggstart av första etappen av Bas Barkarby beräknas ske tidigast sommaren 2018 med inflyttning våren 2021.

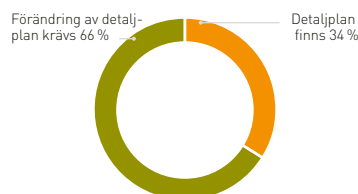
Möjliga utvecklingsprojekt efter lokaltyp



Möjliga utvecklingsprojekt efter område



Möjliga utvecklingsprojekt efter detaljplan



FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Konjunkturen i omvärlden har fortsatt att stärkas och återhämtningen omfattar allt fler länder och sektorer. Även den svenska ekonomin fortsätter att utvecklas starkt med höga utfall för BNP-tillväxt och inflation. Konjunkturinstitutet bedömer BNP-tillväxten till 2,8 procent under 2017 och 2,7 procent 2018.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, uppgick vid kvartalsskiftet till -0,47 procent vilket är relativt oförändrat under kvartalet. Den 10-åriga swapräntan har under det senaste kvartalet ökat något till 1,25 procent jämfört med 1,21 procent vid halvårsskiftet.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Vid kvartalsskiftet stod bankfinansiering för 51 procent (58) av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 17 650 mkr (14 947). Under kvartalet minskade skulderna med 103 mkr.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 2,0 procent (2,3). Inklusivt outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 2,0 procent (2,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,0 år (4,2) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,6 år (3,2).

Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 1 265 mkr (0). Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr (300).

SÄKERHETER

Vår upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 040 mkr (8 704) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 22 procent (25) i förhållande till totala tillgångarna.

DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 9 396 mkr (9 125) i ränteswappar med förfall mellan 2018–2029.

Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till 136 mkr (-613) då marknadsräntan under perioden har ökat på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -759 mkr (-1 220).

PUBLIK RATING OCH ÖKAD OBLIGATIONSFINANSIERING

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

Under året har volymen utestående obligationer under MTN-programmet ökat från 2 450 mkr till 5 000 mkr.

Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2017	5 379	30	0,7
2018	1 975	11	0,1
2019	300	2	0,2
2020	1 100	6	2,6
2021	760	4	4,2
2022 och senare	8 136	46	3,1
Totalt	17 650	100	2,0

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

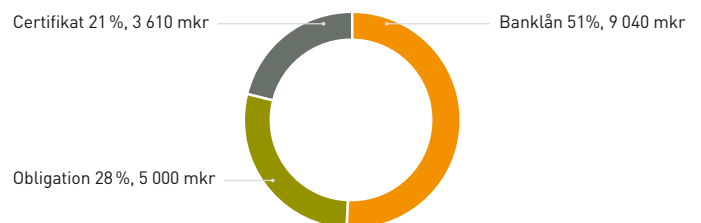
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2017	–	–
2018	2 432	14
2019	5 127	29
2020	3 038	17
2021	1 394	8
2022 och senare	5 660	32
Totalt	17 650	100

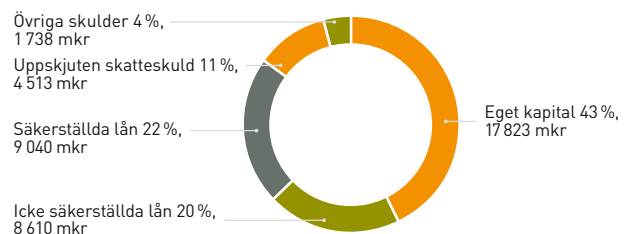
Nyckeltal finansiering

	2017-09-30	2016-12-31
Räntebärande skulder, mkr	17 650	15 095
Eget kapital, mkr	17 823	16 176
Belåningsgrad, %	43,3	41,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,0	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	3,6	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,0	2,3

Räntebärande skulder



Kapitalstruktur



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2017 1/1–30/9	2016 1/1–30/9	2017 1/7–30/9	2016 1/7–30/9	2016 1/1–31/12	2016/2017 1/10–30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	2 733	1 418	676	539	3 436	4 751
Återföring av- och nedskrivningar	6	4	2	3	6	8
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–6	–	–13	–6	–
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–1 688	–1 289	–332	–316	–2 772	–3 171
Orealiserade värdeförändringar derivat	–136	613	–24	54	307	–442
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	3	5	0	3	6	4
Betald skatt	–30	–27	–9	–9	–35	–38
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	887	718	314	261	941	1 110
Nettoförändring av rörelsekapital	–81	–16	–46	67	8	–56
Kassaflöde från den löpande verksamheten	806	702	268	328	949	1 053
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	–1 823	–1 467	–	–1 014	–1 461	–1 817
Om- och nybyggnad av fastigheter	–1 171	–620	–422	–213	–1 002	–1 553
Försäljning av fastigheter	–	36	–	15	36	–
Inköp/försäljning av inventarier	–7	–3	–2	–2	–8	–12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–3 001	–2 054	–424	–1 214	–2 435	–3 382
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	6	8	1	3	16	14
Upptagna lån	3 975	4 792	–	1 471	5 090	4 273
Amortering av skuld	–1 428	–3 110	–110	–755	–3 260	–1 578
Utbetald utdelning	–526	–473	–	–	–473	–526
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 027	1 218	–109	719	1 373	2 182
Periodens kassaflöde	–168	–135	–265	–167	–113	–147
Likvida medel vid periodens början	276	389	374	421	389	255
Likvida medel vid periodens slut	109	255	109	255	276	109

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 806 mkr (702), vilket motsvarar 6,05 kr/aktie (5,27). Det högre kassaflödet under perioden jämfört med samma period föregående år förklaras främst av förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –3 001 mkr (–2 054), hänförligt till förvärv av fastigheter och investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 2 027 mkr (1 218) till följd av upplåning hänförligt till förvärv och investeringar.

Tillgänglig likviditet uppgick till 1 674 mkr (555), och utgjordes av banktillgodohavanden om 109 mkr (255), outnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 1 265 mkr (0) 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 2017-09-30 var 18 procent (2016-12-31, 13) av uthyrbar yta certifierad.

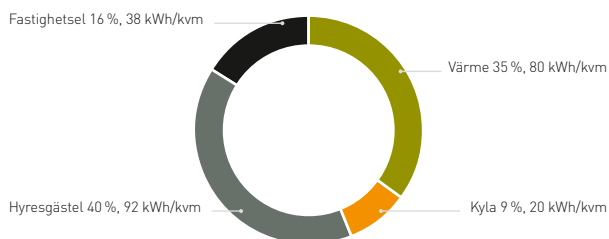
ENERGIANVÄNDNING

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. 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. Kyla finns installerat i majoriteten av fastigheterna. Denna kyla består dels av fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla.

Den totala energiintensiteten har ökat från föregående år till följd av förvärvade fastigheter i vilka hyresgäster bedriver energiintensiv verksamhet.

Jämfört med referensåret 2014 har den totala energiintensiteten gått ned med 14 procent.

Område	Enhet	2016/2017 1/10-30/9	2015/2016 1/10-30/9	Förändring, %
Värme	kWh/kvm	80	74	8
Kyla	kWh/kvm	20	17	22
Hyresgästel	kWh/kvm	92	77	19
Fastighetsel	kWh/kvm	38	51	-26
Total energiintensitet	kWh/kvm	230	219	5



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 30/9	2016 30/9	2016 31/12
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	16 %	9 %	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 värdetförändringar på fastigheterna. I enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) EC1 beskrivs nedan hur det skapade ekonomiska värdet fördelas på leverantörer, medarbetare, långivare, samhället och ägare.

	2017 1/1-30/9	2016 1/1-30/9	2016 1/1-31/12	2016/2017 1/10-30/9
Leverantörer	1 508	959	1 487	2 021
Medarbetare	135	137	186	185
Långivare	291	295	388	384
Samhället	265	196	263	332
Ägarna	526	473	473	526
Fördelat ekonomiskt värde¹⁾	2 710	2 060	2 798	3 448

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 1/1-30/9	2016 1/1-30/9	2016 1/1-31/12	2016/2017 1/10-30/9
Aktuell skatt	48	4	4	48
Fastighetsskatt	107	96	130	141
Ej avdragsgill moms	37	8	21	50
Stämpelskatt	4	24	23	3
Sociala avgifter	37	37	52	51
Särskild löneskatt	4	7	8	5
Skatter	236	176	238	298
Tomträttsavgäld	29	20	25	34
Samhället	265	196	263	332

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 året har 2 100 mkr gröna obligationer emitterats.

SEGMENTRAPPORTERING

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

2017-09-30						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 795				-9	1 786
Projekt- och entreprenadomsättning		26	473	499	-395	104
Nettoomsättning	1 795	26	473	499	-404	1 890
Kostnader fastighetsförvaltning	-545				5	-540
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-53	-450	-502	378	124
Bruttoresultat	1 250	-27	24	-3	-21	1 227
Central administration	-28		-11	-11	1	-38
Finansiella intäkter och kostnader					-280	-280
Resultat före värdeförändringar	1 222	-27	13	-14	-300	909
Värdeförändringar	1 688 ²⁾				136 ³⁾	1 825
Skatt					-571	-571
Periodens resultat	2 910	-27	13	-14	-741	2 162
Investeringar och förvärv	2 998		3	3		3 001
Tillgångar, periodens slut	40 735 ⁴⁾		193	193	796	41 724

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

²⁾ Fastigheter, realiserade 1 688 mkr. Fastigheter, realiserade - mkr.

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat 136 mkr.

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

2016-09-30						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 605				-8	1 597
Projekt- och entreprenadomsättning		20	300	320	-206	114
Nettoomsättning	1 605	20	300	320	-213	1 711
Kostnader fastighetsförvaltning	-486				4	-481
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-44	290	-334	208	-126
Bruttoresultat	1 118	-24	11	-14	-1	1 103
Central administration	-66		-10	-10	1	-75
Finansiella intäkter och kostnader					-291	-291
Resultat före värdeförändringar	1 052	-24	1	-24	-291	737
Värdeförändringar	1 295 ²⁾				-613 ³⁾	682
Skatt					-298	-298
Periodens resultat	2 347		1	-24	-1 202	1 121
Investeringar och förvärv	2 087		3	3		2 090
Tillgångar, periodens slut	34 195 ⁴⁾		90	90	1 055	35 340

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

²⁾ Fastigheter, realiserade 1 289 mkr. Fastigheter, realiserade 6 mkr.

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat -613 mkr.

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

NYCKELTAL

	2017	2016	2017	2016	2016	2016/2017
	1/1–30/9	1/1–30/9	1/7–30/9	1/7–30/9	1/1–31/12	1/10–30/9
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	93	94
Överskottsgrad, %	70	70	71	72	68	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 178	1 105	1 178	1 105	1 124	1 178
Investeringar i fastigheter, mkr	1 145	620	396	213	1 002	1 527
Antal fastigheter (periodens slut)	54	50	54	50	50	54
FINANSIELLA NYCKELTAL ^{1) 2)}						
Soliditet, %	42,7	41,3	42,7	41,3	43,7	42,7
Belåningsgrad %	43,3	43,7	43,3	43,7	41,9	43,3
Justerad belåningsgrad, %	43,3	43,7	43,3	43,7	41,9	43,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,5	4,5	3,8	3,5	3,9
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,0	2,3	2,0	2,3	2,3	2,0
Avkastning på eget kapital, %	17,2	10,6	11,9	11,6	17,8	20,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,7	5,3	5,6	5,7	5,3	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	10,2	6,8	7,4	7,3	11,1	11,9
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	3,2	3,2	3,1	3,2	3,1	3,1
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	16,23	8,41	3,93	3,14	20,13	24,99
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	5,32	4,32	1,87	1,55	5,65	6,41
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	6,31	5,24	2,20	1,85	6,98	7,80
Kassaflöde, kr	6,05	5,27	2,01	2,46	7,12	7,91
Eget kapital, kr	133,79	109,68	133,79	109,68	121,42	133,79
Börskurs, kr	142,00	149,60	142,00	149,60	142,30	142,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	159,74	143,36	171,32	143,36	156,21	171,32
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	286	279	285	279	281	282

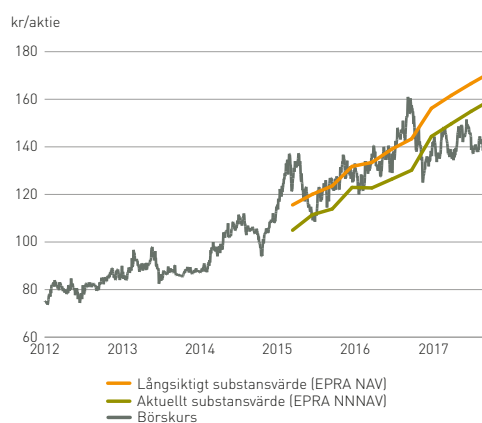
¹⁾ Se definitioner sida 22–23.

²⁾ Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

EPRA NYCKELTAL

	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	841	698	930
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	6,31	5,24	6,98
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	22 823	19 099	20 810
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	171,32	143,36	156,21
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	21 281	17 380	19 234
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	159,74	130,46	144,38
EPRA Vakansgrad	5 %	5 %	7 %

EPRA NAV, EPRA NNNAV och börskurs



KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2017	2017	2017	2016	2016	2016	2016	2015
Belopp i mkr	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Hysesintäkter	595	624	567	553	535	538	524	551
Projekt- och entreprenadomsättning	33	48	24	35	37	37	40	87
Nettoomsättning	628	671	591	588	572	575	564	638
Kostnader fastighetsförvaltning	-172	-185	-183	-211	-151	-164	-167	-185
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-40	-66	-18	-35	-44	-41	-41	-99
Bruttoresultat	416	421	390	342	377	371	356	354
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	423	439	384	342	384	375	357	366
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-7	-18	6	-1	-7	-4	-1	-12
Central administration fastighetsförvaltning	-1	-9	-17	-17	-16	-20	-30	-21
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-3	-4	-5	-3	-4	-3	-4
	-5	-12	-21	-22	-19	-24	-33	-25
Finansiella intäkter och kostnader	-91	-93	-95	-92	-93	-98	-100	-101
Resultat före värdeförändringar	320	315	274	228	265	249	223	227
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	332	912	444	1 483	316	959	14	928
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-	-	-0	-	13	-1	-6	-44
Derivat, orealiserade värdeförändringar	24	77	35	307	-54	-248	-311	161
	357	989	479	1 790	275	710	-303	1 045
Resultat före skatt	702	1 304	753	2 018	539	959	-80	1 272
Skatt	-152	-252	-131	-457	-121	-199	22	-173
Periodens resultat	524	1 052	622	1 561	418	760	-57	1 100
NYCKELTAL ^{1) 2)}								
	2017	2017	2016	2016	2016	2016	2016	2015
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	93	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	71	70	68	62	72	70	68	67
Uthyrbar yta, tusental kvm (periodens slut)	1 178	1 179	1 176	1 124	1 105	1 077	1 052	1 034
Investeringar i fastigheter, mkr	422	398	351	382	213	206	201	268
Antal fastigheter (periodens slut)	54	54	53	50	50	50	49	48
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	42,7	41,9	42,4	43,7	41,3	41,8	43,1	43,7
Belåningsgrad, %	43,3	44,4	43,7	41,9	43,7	43,6	41,8	43,0
Justerad belåningsgrad, %	43,3	44,4	43,7	41,9	43,7	43,6	42,0	43,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,4	3,9	3,5	3,8	3,5	3,2	3,2
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,0	2,0	2,2	2,3	2,3	2,5	2,8	2,9
Avkastning på eget kapital, %	11,9	23,8	15,1	40,6	11,6	21,6	-1,7	32,8
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,6	5,7	5,1	4,8	5,7	5,4	4,9	5,4
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	13,8	8,9	23,3	7,3	12,8	0,3	17,2
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	3,1	3,2	3,0	2,8	3,2	3,3	3,1	3,3
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	3,93	7,63	4,67	11,72	3,14	5,70	-0,43	8,25
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,87	1,84	1,60	1,34	1,55	1,46	1,31	1,33
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	2,20	1,89	1,91	1,73	1,85	1,79	1,59	1,75
Kassaflöde, kr	2,01	2,00	2,04	1,85	2,46	1,17	1,64	1,73
Eget kapital, kr	133,79	129,82	126,11	121,42	109,68	106,51	104,33	104,73
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	171,32	166,61	161,61	156,21	143,36	139,01	133,46	131,78
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr ³⁾	159,74	154,86	149,69	144,38	130,19	126,40	122,73	122,95
Börskurs, kr	142,00	140,50	136,40	142,30	149,60	136,50	140,50	133,00
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 NNNAV) 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 309 mkr (240). Rörelseresultatet uppgick till 86 mkr (0). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 158 mkr (159).

Räntebärande skulder uppgår till 14 580 mkr (2016-12-31, 13 027). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

	2017	2016	2016
Belopp i mkr	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12
Hysesintäkter	171	126	169
Förvaltningsintäkter	138	114	175
Nettoomsättning	309	240	343
Fastighetskostnader	-38	-35	-57
Förvaltnings- och administrationskostnader	-170	-190	-254
Avskrivningar	-15	-14	-19
Rörelseresultat	86	0	14
Resultat från andelar i koncernbolag	0	111	665
Ränteintäkter och liknande resultatposter	413	357	484
Räntekostnader och liknande resultatposter	-341	-309	-418
	72	159	731
Resultat efter finansiella poster	158	159	744
Bokslutsdispositioner	-7	-7	-50
Resultat före skatt	151	152	694
Aktuell skatt	-48	-1	0
Uppskjuten skatt	181	-14	-16
	133	-15	-16
Periodens resultat	284	137	678

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 579	1 473	1 497
Finansiella anläggningstillgångar	1 005	455	461
Omsättningstillgångar	19 734	18 540	20 575
Summa tillgångar	22 317	20 468	22 533
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 359	7 065	7 602
Obeskattade reserver	58	48	50
Avsättningar	104	285	277
Långfristiga skulder	13 161	9 969	11 310
Kortfristiga skulder	1 635	3 100	3 293
Summa eget kapital och skulder	22 317	20 468	22 533

ÖVRIG INFORMATION

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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–augusti med 2,3 procent inklusive e-handeln. Butikshandeln för sällanköpsvaror uppvissade under perioden en nolltillväxt. Den totala försäljningen på våra fem största regionala handelsplatser Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränbystaden och Mobilia hade under perioden en sammantagen ökning på 1,5 procent.

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 17 650 mkr (14 229) och dess verkliga värde till 17 716 mkr (14 947). 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

Atrium Ljungberg redovisar EPRA EPS, EPRA Vakansgrad, 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 realiseras under 50 år, där tio procent av fastigheterna säljs genom fastighetsöverlåtelse 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.

Nacka den 18 oktober 2017

Annica Ånäs, verkställande direktör

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Atrium Ljungberg, org.nr 556175-7047

Till styrelsen i Atrium Ljungberg AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Atrium Ljungberg AB per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

Slutsats

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

Stockholm den 18 oktober 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

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

41

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,4

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

1 178

TOTAL UTHYRBAR YTA, 1 000 KVM

94

UTHYRNINGSGRAD, %

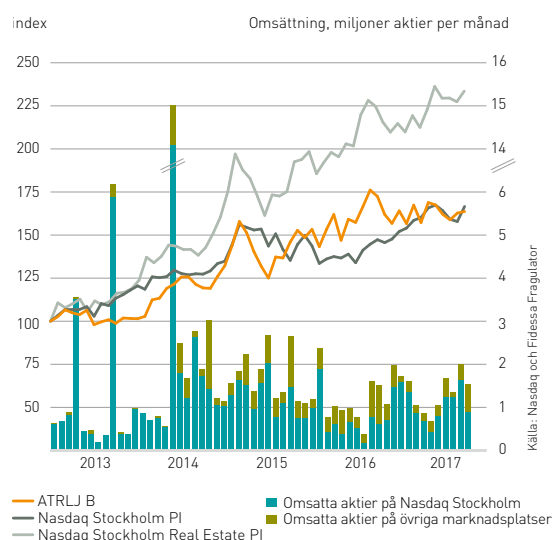
286

ANTAL ANSTÄLLDA

FYRA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

- 1 En stabil direktavkastning** – De senaste fem åren har aktiens direktavkastning uppgått till 3,0 procent. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie.
- 2 Låg finansiell risk** – Vi har en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad samt en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.
- 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 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) / 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 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.

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 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) / 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 periodens totala kostnader och investeringar andra än de redovisade under Fördelat ekonomiskt värde, Långivare, Medarbetare, Samhället och Ägarna.

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

Fördelat ekonomiskt värde, Långivare

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

Fördelat ekonomiskt värde, Långivare används för att beskriva Atrium Ljungbergs totala ersättning till långivare 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, Samhället

Fördelat ekonomiskt värde, Samhället utgörs av summan av periodens tomträttsavgifter och sammanlagda skatter och avgifter till staten. Uppskjuten skatt har ej beaktats.

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

Fördelat ekonomiskt värde, Ägarna

Fördelat ekonomiskt värde, Ägarna 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](http://www.al.se) finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ger vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 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



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