

# JANUARI TILL MARS

---

DELÅRSRAPPORT 2018

# DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI–31 MARS 2018

- **Nettoomsättningen** ökade till 656 mkr (591) varav hyresintäkter ökade till 601 mkr (567). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3,9 procent.
- **Uthyrningsgraden** uppgick till 94 procent (94), inklusive projektfastigheter.
- **Driftöverskottet** från fastighetsförvaltningen ökade till 409 mkr (384), en ökning med 6,4 procent. Ökningen beror främst på nyuthyrningar, omförhandlingar, lägre fastighetskostnader och effekten av förvärvade fastigheter. Överskottsgraden är oförändrad 68 procent (68).
- **Resultat** före värdeförändringar ökade till 309 mkr (274).
- **Orealiserade** värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 499 mkr (444) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav och ökade hyresnivåer. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -2 mkr (35).
- **Periodens** resultat uppgick till 618 mkr (622), vilket motsvarar 4,64 kr/aktie (4,67).
- **Investeringar** i egna fastigheter ökade till 364 mkr (351).
- **Förvärv** av fastigheter uppgick till 0 mkr (1 846).
- **Prognosen** för 2018 uppgår till 1 200 mkr för resultat före värdeförändringar. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 1 315 mkr, motsvarande 9,87 kr/aktie.

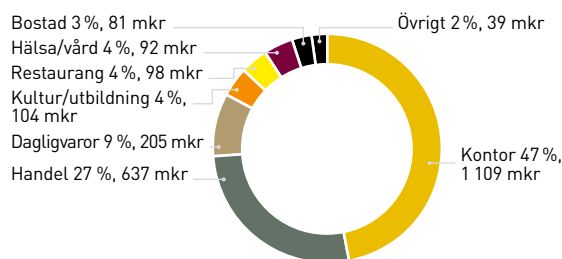
## VIKTIGA HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET

- Hyresavtal tecknades med co-workingoperatören Convendum om dryga 5 100 kvadratmeter i Glashuset på Södermalm. Företaget finns idag på flera platser i Stockholms innerstad samt i Göteborg. Kontraktet löper på tio år med beräknad inflyttning under våren 2019.
- Atrium Ljungberg rankades för femte året i rad som en av Sveriges bästa arbetsplatser. Bolaget överträffade målet om att i medarbetarundersökningen nå ett förtroendeindex på 85 procent. Sammantaget tycker 95 procent av de anställda att Atrium Ljungberg är en mycket bra arbetsplats.
- På årsstämman i mars beslutades om att införa ett optionsprogram för personalen. Programmet omfattar högst 186 000 köpoptioner.
- I januari flyttades Atrium Ljungbergs huvudkontor till nya lokaler i den gamla Luftverkstaden i Sickla. Samtidigt implementerades ett helt aktivitetsbaserat arbetssätt.

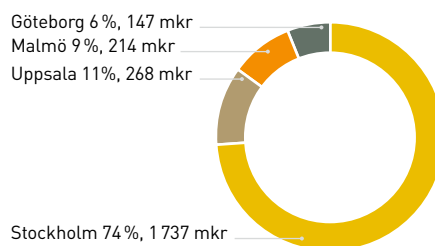
Nyckeltal <sup>1)</sup>	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	656	591	2 563
Resultat före värdeförändringar, mkr	309	274	1 180
Periodens resultat, mkr	618	622	2 559
Investeringar i Förvaltningsfastigheter, mkr	364	351	1 593
Förvärv av fastigheter, mkr	-	1 846	2 265
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	316	272	1 166
Uthyrningsgrad, %	94	94	95
Överskottsgrad, %	68	68	69
Soliditet, %	44,0	42,4	42,6
Belåningsgrad, %	41,9	43,7	44,7
Justerad belåningsgrad, %	42,3	43,7	44,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	3,9	4,2
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	2,2	1,7
Resultat per aktie, kr	4,64	4,67	19,21
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	2,10	1,91	8,15
Kassaflöde, kr/aktie	2,37	2,04	8,75
Börskurs, kr/aktie	123,00	136,40	130,30
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	168,22	149,69	162,57
Eget kapital, kr/aktie	141,45	126,11	136,79

<sup>1)</sup> För definitioner, se sid 25-26

### Kontrakterad årshyra per lokaltyp



### Kontrakterad årshyra per region



# VD-KOMMENTAR

## RESULTAT FÖRSTA KVARTALET OCH PROGNOSEN 2018

Hysesintäkterna ökar med sex procent varav jämförbart bestånd står för fyra procent. Det är en stark siffra som till största delen speglar den fortsatt starka kontorsmarknaden. Under första kvartalet ökade vi vårt driftöverskott med sex procent till 409 miljoner kronor. Vårt resultat före värdeförändringar ökade med 13 procent till 309 miljoner kronor där vår sänkta snittränta och räntekostnad ger ett bra positivt bidrag i förhållande till förra årets första kvartal. Vår prognos är stabil för helåret och uppgår till 1,2 miljarder kronor. Vi har även fått vår rating från Moody's uppdaterad som återigen visar Baa2. En mycket fin rating.

Sammantaget en mycket bra start på året som jag är nöjd med.

## STRATEGISK UTHYRNING

Under första kvartalet tecknade vi ett viktigt hyresavtal med Convedum om dryga 5 100 kvadratmeter i Glashuset vid Slussen. Kontraktet är på tio år och inflyttning beräknas ske i april 2019. Convedum är ett co-working-koncept i premiumsegmentet och finns på fler platser i Stockholm och även i Göteborg. Jag är väldigt glad att Convedum väljer Glashuset. Konceptet är ett starkt komplement till vårt utbud av moderna kontorslösningar. Just nu sker det mycket i området och vi är säkra på att framväxten av nya Slussen kommer att lyfta området ännu mer framöver. Convedums etablering är ett kvitto på platsens attraktivitet.

## E-HANDEL OCH DIGITALISERING

Det är mer aktuellt än någonsin att arbeta med våra platser för att det ska vara attraktiva och relevanta. Den digitala utvecklingen påverkar människors sätt att leva, arbeta, bo och konsumera. E-handelns andel av den totala handeln växer hela tiden. De första månaderna på nya året visar att våra fyra stora handelsplatser totalt sett tappat en procent i omsättning, medan hyresutvecklingen i jämförbart bestånd ökat. E-handelns utveckling kräver förändringar hos såväl våra hyresgäster som hos oss fastighetsägare.

Atrium Ljungberg har under många år arbetat med att skapa platser där människor vill vara. Våra platser är i ständig förändring för att möta de krav som människor ställer på städer och stadsutvecklare, både idag och i framtiden. Stadsinnovation är vårt utvecklingsarbete för nytänkande kring hur man bygger framtidens attraktiva mötesplatser.

Digitalisering och innovation går hand i hand. Digitala lösningar – och framför allt en digital livsstil – skapar nya behov och lösningar. En nyckel till att kunna utveckla vår framtida affär är att verkligen förstå slutkunden. 2018 är vårt "innovationsår"



**Jag är väldigt glad att Convedum väljer Glashuset. Konceptet är ett starkt komplement till vårt utbud av moderna kontorslösningar. Just nu sker det mycket i Slussenområdet och jag ser Convedums etablering som ett kvitto på platsens attraktivitet.**



som innebär att vi arbetar intensivt med dessa frågor i alla delar av bolaget.

## INVESTERINGAR

I dagsläget har vi tio pågående byggprojekt med en kvarstående investering om 2,3 miljarder kronor. Under kvartalet investerade vi 364 miljoner i våra egna fastigheter vilket är i linje med vår prognos om en investering om 1,5 miljarder kronor för helåret.

Under 2018 beräknar vi byggstarta såväl Bas Barkarby i Järfälla som Life City i Hagastaden, Stockholm. Vårt projekt Bas Barkarby bedöms kunna byggstarta tidigast i november månad då Mark- och miljödomstolens domslut tidigast väntas.

Vårt projekt Life City i Hagastaden väntas starta efter sommaren men är beroende av Trafikverkets godkännande av en tunnelkonstruktion som är avgörande för byggnaden. Under kvartalet tecknades ett intentionsavtal med co-workingaktören United Spaces om att hyra drygt 3 200 kvadratmeter på första planet i fastigheten. Verksamheten möjliggör interaktion mellan större hyresgäster i huset och unga företag och organisationer kopplade till klusterbyggande inom life science-området.

## FRAMTIDA RÄNTEAVDRAGS-BEGRÄNSNING

I mars lämnade regeringen över en remiss till lagrådet som innebär att en begränsning av ränteavdrag införs, där avdragsutrymmet för negativt räntenetto begränsas till 30 procent av skattemässigt EBITDA. Givet Atrium Ljungbergs nuvarande intjänning och skuldsättning skulle en genomsnittlig ränta om 2,4 procent krävas för att

koncernen inte skulle få full avdragsrätt för sina räntekostnader. Snitträntan uppgår idag till 1,7 procent. Lagförslaget innebär även en sänkning av bolagsskatten till 21,4 procent år 2019 och 20,6 procent år 2021 vilket skulle medföra en positiv resultat-effekt på uppskjuten skatt om cirka 120 miljoner kronor samt ytterligare 180 miljoner kronor beräknat på dagens bokförda skuld. De nya reglerna beräknas träda i kraft från 1 januari 2019.

## SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

Jag är mycket stolt över att Atrium Ljungberg för femte året i rad finns med i toppen när Great Place to Work® rankade Sveriges bästa arbetsplatser. Det är glädjande att våra medarbetare trivs så bra. Jag är övertygad om att det beror på att vi har tydliga förväntningar på medarbetarna, ger stort ansvar och mandat och att våra värderingar är en tydlig kompass. Vårt långsiktiga arbete ger resultat och medarbetare som mår bra och trivs är en förutsättning för att vi ska lyckas med våra högt uppställda mål. 95 procent av de anställda tycker att Atrium Ljungberg är en mycket bra arbetsplats.

I januari flyttade huvudkontoret till den gamla Luftverkstaden i Sickla. Det nya kontoret är helt aktivitetsbaserat och skapat för att främja aktivitet, kreativitet och effektivitet. Stor inspiration har hämtats från hotell, som ofta erbjuder välkommande och roligande miljöer med hög servicegrad. Kontoret visar att vi ligger i framkant med vårt kontorserbjudande och fungerar som både showroom och inspiration för våra kunder.

Annica Ånäs, verkställande direktör

# RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2018 1/1-31/3	2017 1/1-31/3	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/4-31/3
Hyresintäkter	601	567	2 389	2 423
Projekt- och entreprenadomsättning	54	24	174	205
<b>Nettoomsättning</b>	<b>656</b>	<b>591</b>	<b>2 563</b>	<b>2 628</b>
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-58	-60	-186	-184
Övriga driftkostnader	-38	-38	-157	-156
Förvaltningskostnader	-35	-30	-153	-158
Reparationer	-15	-12	-58	-61
Fastighetsskatt	-36	-34	-142	-145
Tomträttsavgälder	-7	-7	-35	-35
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-3	-11	-12
	-192	-183	-742	-751
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-55	-18	-206	-243
<b>Bruttoresultat</b>	<b>408</b>	<b>390</b>	<b>1 616</b>	<b>1 634</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	409	384	1 647	1 672
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-1	6	-31	-38
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-17	-48	-49
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-4	-4	-16	-15
	-21	-21	-64	-64
Finansiella intäkter	0	0	1	1
Finansiella kostnader	-78	-95	-372	-355
	-78	-95	-372	-355
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>309</b>	<b>274</b>	<b>1 180</b>	<b>1 215</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter, orealiserade	499	444	1 817	1 872
Fastigheter, realiserade	5	-0	-4	0
Derivat, orealiserade	-2	35	121	85
Derivat, realiserade	-	-	-5	-5
	502	479	1 930	1 953
<b>Resultat före skatt</b>	<b>811</b>	<b>753</b>	<b>3 110</b>	<b>3 168</b>
Aktuell skatt	-30	-	-9	-39
Uppskjuten skatt	-163	-131	-542	-574
	-193	-131	-551	-614
<b>Periodens resultat</b>	<b>618</b>	<b>622</b>	<b>2 559</b>	<b>2 554</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Kassaflödessakringar	5	5	18	18
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-1	-1	-4	-4
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>621</b>	<b>626</b>	<b>2 573</b>	<b>2 568</b>
Resultat per aktie, kr	4,64	4,67	19,21	19,17

# RESULTAT JANUARI-MARS 2018

## NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som ökade till 656 mkr (591), varav hyresintäkter utgjorde 601 mkr (567). Hyresintäkterna ökade med 3,9 procent i jämförbart bestånd i jämförelse med samma period föregående år.

Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 2 mkr (4).

## UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2018 1/1-31/3	2017 1/1-31/3	Förändring, %
Jämförbart bestånd	541	521	3,9
Engångsersättningar	2	4	
Projektfastigheter	29	25	
Förvärvade fastigheter	23	0	
Sålda fastigheter	6	17	
<b>Hyresintäkter</b>	<b>601</b>	<b>567</b>	<b>6,0</b>

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 34 944 mkr exklusive byggrätter, motsvarande 84 procent av fastighetsportföljens totala värde.

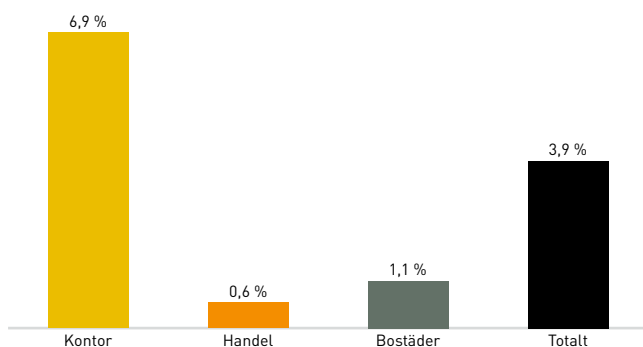
## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -192 mkr (-183). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 0,8 procent i jämförelse med samma period föregående år. Den låga ökningen i fastighetskostnaderna förklaras främst av införandet av IFRS 9 finansiella instrument vilket har påverkat principerna för reservering av osäkra kundfordringar samt lägre taxebundna kostnader jämfört med samma period föregående år.

## UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	2018 1/1-31/3	2017 1/1-31/3	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-167	-165	0,8
Projektfastigheter	-14	-10	
Förvärvade fastigheter	-8	-1	
Sålda fastigheter	-4	-7	
<b>Kostnader fastighetsförvaltningen</b>	<b>-192</b>	<b>-183</b>	<b>5,1</b>

## Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



## BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 409 mkr (384), motsvarande 6,4 procent. Ökningen beror främst på nyuthyrningar, omförhandlingar, lägre fastighetskostnader och effekten av förvärvade fastigheter. Överskottsgraden är oförändrad 68 procent (68) jämfört med samma period föregående år.

Tillskott från förvärvade fastigheter avser framförallt fastigheten Lindholmen 30:1 i Göteborg som tillträdde 29 mars 2017.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -1 mkr (6). Det lägre bruttoresultat förklaras främst av principförändring i eliminering av internvinst i TL Bygg inom koncernen. Koncernintern omsättning i TL Bygg uppgick för perioden till 99 mkr (132), vilket motsvarar 67 procent (88) av den totala omsättningen. TL Byggs bruttoresultat uppgick till 9 mkr (10).

## 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 -17 mkr (-17).

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

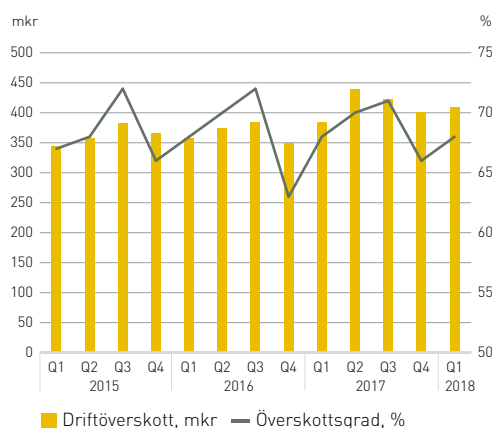
De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -78 mkr (-95) trots högre räntebärande skulder. Genomsnittlig ränta vid periodens slut uppgick till 1,7 procent (2,2). Se vidare avsnittet om finansiering på sidan 13.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 499 mkr (444) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav och ökade driftnetton. Se vidare avsnittet om fastighetsvärden på sidan 8.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -2 mkr (35).

## Driftöverskott och överskottsgrad



## FORTS. RESULTAT JANUARI-MARS 2018

### SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -30 mkr (0). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år och omstrukturering av räntederivat.

Uppskjuten skatt uppgick till -163 mkr (-131) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat samt nyttjande av skattemässiga underskott.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till 22 mkr (29), varav 22 mkr (29) utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 15 890 mkr (15 680).

### SKATTEBERÄKNING 2018-03-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	811	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-103	103
investeringar	-54	54
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-499	499
värdeförändringar fastigheter, realiserade	5	0
värdeförändringar derivat, orealiserade	2	-2
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-4	4
koncernmässig internvinst	4	-4
Övriga skattemässiga justeringar	-13	75
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>149</b>	<b>729</b>
Förändring av underskottsavdrag	-7	7
Skattepliktigt resultat	142	736
<b>Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt</b>	<b>-30</b>	<b>-163</b>
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-30</b>	<b>-163</b>

### RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 309 mkr (274).

Periodens resultat uppgick till 618 mkr (622), vilket motsvarar 4,64 kr/aktie (4,67) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter, högre driftsöverskott och högre skattekostnader.

### NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under första kvartalet till 10 mkr (-34) varav 3 mkr (28) avsåg projektfastigheter.

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

### KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

Den kontrakterade årshyran uppgick per 2018-04-01 till 2 365 mkr (2017-04-01, 2 354) och hyresvärdet till 2 512 mkr (2017-04-01, 2 507). Det ger en uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 94 procent (2017-04-01, 94) och exklusive projektfastigheter om 95 procent (2017-04-01, 95). EPRA Vakansgrad är därmed 5 procent (2017-04-01, 7).

Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2018-04-01 till 3,5 år (2017-04-01, 5).

### RESULTATPROGNOS

Prognos för resultat före värdeförändringar för helåret 2018 uppgår till 1 200 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 1 315 mkr vilket motsvarar 9,87 kr/aktie. Framtida värdeförändringar och eventuella framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

### Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2018-04-01			2017-04-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 138	2 586	95	1 061	2 446	95
Handel	924	3 504	95	977	3 265	95
Övrigt	219	1 856	95	215	1 880	96
Bostad	78	1 381	100	71	1 331	100
Garage/parkering	52	-	93	61	-	94
<b>Affärsområde Fastighet</b>	<b>2 411</b>	<b>2 686</b>	<b>95</b>	<b>2 386</b>	<b>2 166</b>	<b>95</b>
Projektfastigheter	101		79	121		68
<b>Totalt</b>	<b>2 512</b>		<b>94</b>	<b>2 507</b>		<b>94</b>

# BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	40 858	38 694	39 991
Goodwill	240	263	240
Övriga anläggningstillgångar	47	40	45
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>41 145</b>	<b>38 997</b>	<b>40 276</b>
Exploateringsfastigheter	876	–	870
Omsättningstillgångar	397	469	1 272 <sup>1)</sup>
Likvida medel	415	152	344
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 689</b>	<b>622</b>	<b>2 487</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>42 834</b>	<b>39 618</b>	<b>42 763</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	18 844	16 802	18 223
Uppskjuten skatteskuld	4 693	4 130	4 531
Långfristiga räntebärande skulder	15 433	15 721	16 415
Derivat	481	865	484
Övriga långfristiga skulder	73	63	73
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 680</b>	<b>20 779</b>	<b>21 503</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	2 040	1 175	1 832
Derivat	–	4	0
Övriga kortfristiga skulder	1 270	858	1 205 <sup>2)</sup>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 310</b>	<b>2 038</b>	<b>3 037</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>42 834</b>	<b>39 618</b>	<b>42 763</b>

<sup>1)</sup> Inklusive köpeskillingsfordran avseende försäljningen av Port 73.

<sup>2)</sup> Inklusive ej erlagd köpekilling avseende förvärvet av Molekylen.

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	
<b>Ingående balans per 1 januari 2017</b>	333	3 960	–54	11 937	16 176
Periodens resultat				622	
Övrigt totalresultat			4		4
<b>Utgående balans per 31 mars 2017</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>–50</b>	<b>12 559</b>	<b>16 802</b>
Periodens resultat				1 937	1 937
Övrigt totalresultat			10		10
Utdelning, 3,95 / aktie				–526	–526
<b>Utgående balans per 31 december 2017</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>–39</b>	<b>13 970</b>	<b>18 223</b>
Periodens resultat				618	618
Övrigt totalresultat			4		4
<b>Utgående balans per 31 mars 2018</b>	<b>333</b>	<b>3 960</b>	<b>–36</b>	<b>13 969</b>	<b>18 844</b>

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 (2017-12-31, 133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2018-01-01–2018-03-31 till 133 220 736 (133 220 736).

# FASTIGHETSBESTÅNDET

## FASTIGHETSMARKNADEN

Hyresnivåerna för kontor fortsätter att stiga, framförallt i Göteborg och Malmö. Stockholmsområdet har de högsta hyrorna men där har ökningen inte stigit i samma takt vilket delvis kan förklaras av utbudet av nyproducerade kontorsytor.

Direktavkastningen är fortsatt stabil på låga nivåer trots vissa orosmoln, vilka främst utgörs av eventuellt kommande räntehöjningar, lägre bostadspriser samt kommande lagförslag som medför ökade kostnader vid fastighetsförsäljningar och lägre avdrag för räntekostnader.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick under det första kvartalet till 23 miljarder kronor vilket är lägre än fjolårets nivå om 38 miljarder kronor. Efterfrågan på kontorsfastigheter är hög och dessa har stått för en tredjedel av transaktionsvolymen. Utländska investerare har haft en aktiv närvaro och stått för 38 procent av transaktionsvolymen.

## VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 53 fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Vårt bestånd, med framför allt kontors- och handelsfastigheter, har en uthyrbar area om totalt 1 145 000 kvm.

I december 2017 tecknades avtal om försäljning av fastigheten Söderby Huvudgård 2:43 i Haninge, vilken frånträdde i början av februari 2018.

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

### Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2018 1/1-31/3	2017 1/1-31/3	2017 1/1-31/12
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			
Verkligt värde vid periodens början	39 991	36 054	36 054
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	10	1 846	2 265
Försäljning	-	-	-868
Investeringar i egna fastigheter	357	351	1 593
Orealiserade värdeförändringar	499	444	1 817
Omklassificering till Exploateringsfastigheter	-	-	-870
<b>Verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>40 858</b>	<b>38 694</b>	<b>39 991</b>
<b>Exploateringsfastigheter</b>			
Vid periodens början	870	-	-
Omklassificering från Förvaltningsfastigheter	-	-	870
Investeringar	6	-	-
<b>Exploateringsfastigheter, vid periodens slut</b>	<b>876</b>	<b>-</b>	<b>870</b>
<b>Fastighetsbestånd totalt</b>	<b>41 733</b>	<b>38 694</b>	<b>40 861</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det första kvartalet internvärderat hela fastighetsbeståndet och antagna avkastningskrav har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.

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

## Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	2018-03-31			2017-03-31		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm <sup>1)</sup>	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm <sup>1)</sup>
Kontorsfastigheter	669	21 455	41 157	618	19 605	38 476
Handelsfastigheter	336	14 419	49 356	412	14 494	43 617
Bostadsfastigheter	76	1 694	26 091	71	1 433	24 258
<b>Summa</b>	<b>1 082</b>	<b>37 568</b>	<b>42 770</b>	<b>1 101</b>	<b>35 533</b>	<b>39 440</b>
Projektfastigheter	40	2 589	-	75	2 447	E/T <sup>2)</sup>
Mark och byggrätter	-	701	-	-	714	-
<b>Summa Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 122</b>	<b>40 858</b>		<b>1 176</b>	<b>38 694</b>	
Exploateringsfastigheter	23	876	-	-	-	-
<b>Summa Fastigheter</b>	<b>1 145</b>	<b>41 733</b>		<b>1 176</b>	<b>38 694</b>	

<sup>1)</sup> Kvm exklusive garage.

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



## FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 499 mkr (444) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav och ökade driftnetton.

### Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2018-03-31	2017-03-31
Förändrade avkastningskrav	289	363
Förändrade driftnetton m.m.	210	81
<b>Summa</b>	<b>499</b>	<b>444</b>

### Direktavkastningskrav per lokaltyp

%	Intervall	2018-03-31 Snitt	2017-12-31 Snitt
Kontor	3,7–6,5	4,6	4,7
Handel	3,7–6,2	5,0	5,0
Bostäder	2,9–3,8	3,1	3,1
Övrigt	3,7–6,3	5,1	5,1
<b>Totalt</b>	<b>2,9–6,5</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>

### Direktavkastningskrav per region

%	Intervall	2018-03-31 Snitt	2017-12-31 Snitt
Stockholm	2,9–6,5	4,7	4,7
Uppsala	5,0–5,2	5,1	5,1
Malmö	3,8–6,3	5,4	5,4
Göteborg	4,6–5,1	4,6	4,6
<b>Totalt</b>	<b>2,9–6,5</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>

## BESLUTADE PROJEKT

Under första kvartalet 2018 uppgick investeringar i egna fastigheter till 364 mkr (351), varav 253 mkr (174) i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Sickla Front II och Gränbystaden. Övriga investeringar avser främst hyresgäst Anpassningar i fastigheter i Sickla, Liljeholmen och Gränbystaden.

Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 31 mars till cirka 2,3 mdkr.

### SICKLA – NACKA

**Sickla Front II** – Färdigställandet av Sickla Front II i Sickla är i slutfasen. Sickla Front II består av två kontorsbyggnader om totalt 25 300 kvm uthyrbar area och 14 000 kvm BTA parkeringsarea. Tillsammans med en intilliggande kontorsfastighet som uppfördes 2015 bildar de kvarteret Sickla Front som nu utgör en tydlig entré till stadsdelen Sickla och binder samman Sickla med Hammarby Sjöstad. Inflyttning sker under sommaren och hösten 2018. Domstolsverket med verksamheter som Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden samt Mark- och miljödomstolen är, tillsammans med Yamaha Motor Europe, några av hyresgästerna. På bottenplan planeras för publika verksamheter.

**Sickla 1898** – Under hösten 2017 inleddes arbetet med om- och tillbyggnadsprojektet Sickla 1898. Platsen är Sicklas historiska hjärta där AB Diesel Motorers första fabrik uppfördes år 1898. Här skapar vi en vård- och hälsodestination samt butiker, café och restaurang. Projektet omfattar totalt 11 700 kvm uthyrbar area, varav 8 100 kvm för vårdverksamhet och 3 600 kvm för handel. Inflyttning påbörjas under slutet av 2020.

**Sickla Tapetfabriken** – En om- och tillbyggnation av en äldre kontorsfastighet i Sickla, den så kallade Tapetfabriken, har påbörjats. Tapetfabriken planeras innehålla 9 700 kvm hotell och kontor



Vid Järnväggsgatan skapar vi en vård- och hälsodestination med sjukgymnastik, hälsomottagning och tandläkare. I bottenvåningen finns butiker, café och restauranger. Platsen är Sicklas historiska hjärta där AB Diesel Motorers första fabrik uppfördes 1898.



Nu omvandlas den gamla Tapetfabriken. Våren 2020 inviger Nordic Choice Hotels ett hotell med 150 rum, lobby, restaurang och evenemangsyta. Visionen är att skapa en spännande byggnad där gammalt möter nytt på ett kreativt sätt.

## FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

samt garage. Vid årsskiftet 2017/2018 tecknade vi avtal med Nordic Choice Hotels som kommer att öppna ett hotell om 7 200 kvm med drygt 150 hotellrum och 2 000 kvm lobbyyta med restaurang, evenemangsytor och konferenslokaler. Hotellet invigs våren 2020.

Genom att omvandla den tidigare slutna kontorsbyggnaden och skapa hotell, med öppen bottenvåning med mötesplatser och restaurang för allmänheten, fortsätter vi utvecklingen av Sickla till en än mer levande stadsmiljö.

### GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

I Gränbystaden har vi under året arbetat med ny- och ombyggnationer både vid områdets norra del och vid Gränbystaden galleria.

**Norra Gränbystaden** – På volymhandelsplatsen i norra Gränbystaden färdigställdes under fjärde kvartalet 2017 en byggnad om 1 000 kvm uthyrbar area där Elon öppnade ny butik i oktober. Arbetet pågår med att uppföra ytterligare en byggnad, där bland andra Jula, Jysk och Rusta öppnar butiker under hösten 2018. Därefter kommer volymhandelsplatsen i Gränbystaden att omfatta drygt 31 000 kvm uthyrbar area.

**Gränby Entré hus 2 och 3** – Invid Gränbystaden galleria pågick under föregående år arbetet med att uppföra tre bostadshus där inflyttning i hus 1 skedde i oktober 2017. Hus 2 och 3 omfattar totalt knappt 140 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler där bland annat flertalet restauranger och caféer kommer att etableras. Lägenheterna börjar släppas via Uppsala bostadsförmedling under våren 2018 med inflyttning i slutet av 2018 och i början av 2019.

**Gränbystaden, södra garaget** – Intill Gränbystaden galleria är ett parkeringsgarage med 275 parkeringsplatser under mark under uppförande. Garaget öppnas hösten 2018.

**Gränbystaden, södra entrén** – I Gränbystaden galleria pågår ett tillbyggnadsprojekt som omfattar ytterligare 11 800 kvm uthyrbar

area för handel, restauranger, kultur och nöje. Här kommer bland andra Nordisk Film att etablera en biograf och O'Learys en restaurang vilka öppnar i slutet av november 2018.

### MOBILIA – MALMÖ

**Mobilia torghuset** – I maj 2018 sker byggstart för en ny- och tillbyggnad om cirka 13 500 kvm uthyrbar area. Mitt i kvarteret ska vi skapa ytterligare ytor för handel, bostäder, restauranger och kulturverksamhet. Tillbyggnaden färdigställs våren 2020, då Nordisk Film öppnar en biograf och 74 hyreslägenheter blir inflyttningsklara.

### FORUMKVARTERET – UPPSALA

**I Forumkvarteret** i centrala Uppsala har under en tid ett stort ombyggnadsarbete genomförts i alla delar av fastigheten. Forumkvarteret innehåller både kontorslokaler, bostäder och en galleria med butiker och restauranger. Under 2017 och våren 2018 har arbetet främst handlat om upprustning och ombyggnad av galleriadelen, där vi bland annat frigjort ytor och skapat ett tydligt invändigt huvudstråk. Utbudet har stärkts genom etableringen av Espresso House i två plan samt restaurangkedjan Egon som beräknas öppna under tredje kvartalet 2018.

Vår ambition med Forumkvarteret är att skapa ett innerstads-kvarter med ett starkt utbud av handel, restauranger och caféer kombinerat med attraktiva kontorsmiljöer.

Invigning av den nya galleriadelen planeras till julhandeln 2018.

### MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med egen mark och markanvisningar möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 14 miljarder kronor. Ytmässigt omfattas projektportföljen av till hälften bostäder och till hälften kontor, handel, utbildning samt hotell.



*I Gränbystaden galleria pågår ett tillbyggnadsprojekt som omfattar drygt 11 000 kvadratmeter handel, kultur, restaurang och nöje. I slutet av november invigs den nya delen där bland annat Nordisk film öppnar fem nya biografsalonger.*

## FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

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.

Nedan beskrivs de projekt som vi räknar med att starta under 2018–2019. Vissa projekt ryms inom gällande detaljplan och andra är beroende av nya detaljplaner.

### MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2018–2019

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

Detaljplanearbetet för cirka 500 bostäder på Nobelberget, 700 i Kyrkviken och 60 på Gillevägen i Sickla pågår. Vi räknar med en färdig detaljplan för Nobelberget under våren 2018 och planerar för

säljstart av de första 70 bostadsrätterna under andra halvåret 2018 med byggstart under första kvartalet 2019. På Nobelberget vill vi skapa en attraktiv och tät stadsmiljö med bostäder, kontorslokaler och kulturverksamheter.

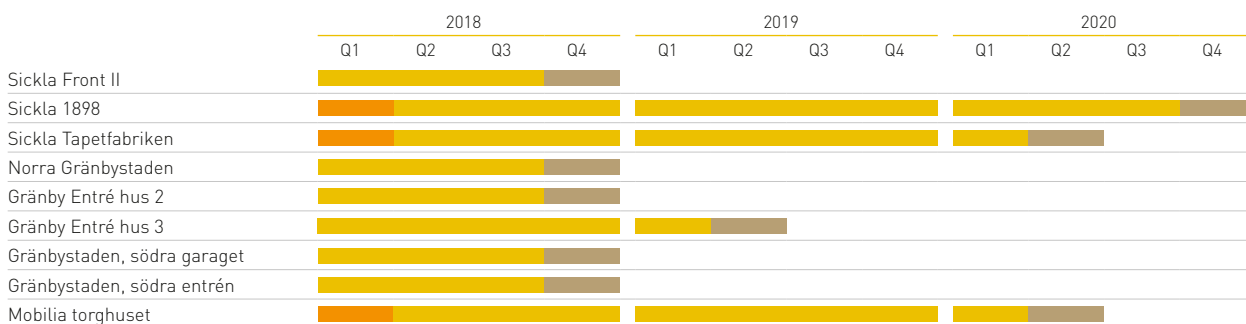
Vid Sickla station har vi en byggrätt om cirka 7 500 BTA kvm vid den kommande tunnelbanestationen för handel, service och kontor. Tillsammans med Nacka kommun undersöker vi möjligheterna till ett större hus som då kan innehålla ytterligare kontor. Detaljplanearbetet pågår och beräknad byggstart är 2019.

Detaljplanearbetet pågår även för en om- och tillbyggnad av Svin-dersviksskolan från nuvarande 3 000 kvm till cirka 9 000 kvm BTA.

**I Gränbystaden** i Uppsala vill vi fortsätta att tillskapa stadskvalite-ter och utveckla området med en blandning av handel, kontor och bostäder samt service- och kulturverksamheter. Utöver hyreslägen-heterna som är under uppförande (se sidan 10) planerar vi för ytterli-gare cirka 250 bostäder i området. Byggstart av den första etappen beräknas ske under 2019 med inflyttning under 2020.

### BESLUTADE PROJEKT, NY- OCH TILLBYGGNADER

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande



### BESLUTADE PROJEKT

Projekt, fastighet	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Total investering, mkr <sup>1)</sup>	Varav kvarstår, mkr	Färdigställs	Verkligt värde, mkr	Bedömt hyresvärde, mkr <sup>2)</sup>	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering
<b>Ny- och tillbyggnader</b>												
Sickla Front II, Sicklaön 346:1	Nacka		25 300		14 000	830	240	2018	65	E/T <sup>3)</sup>		Breeam
Sickla 1898, Sicklaön 83:22	Nacka	3 600	8 100			510	470	2020	33	-		Breeam
Sickla Tapetfabriken, Sicklaön 83:22	Nacka	7 200	2 600		4 600	380	360	2020		E/T <sup>3)</sup>	E/T <sup>3)</sup>	Breeam
Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1	Uppsala	31 300				570	50	2014–2018	50	85		Breeam
Gränby Entré hus 2, Gränby 21:4	Uppsala	900	1 300	3 300		230	120	2018	14	23 <sup>5)</sup>		Miljöbyggnad
Gränby Entré hus 3, Gränby 21:4	Uppsala	1 100	1 300	3 400		240	200	2019	15	9 <sup>6)</sup>		Miljöbyggnad
Gränbystaden, södra garaget, Gränby 21:4	Uppsala				11 500	190	10	2018	-	-		Breeam In-Use
Gränbystaden, södra entrén, Gränby 21:4	Uppsala	12 100				340	230	2018	37	57		Breeam In-Use
Mobilia torghuset, Bohus 8	Malmö	9 400		3 800		530	470	2020	35	30 <sup>7)</sup>		Breeam/ Miljöbyggnad
<b>Ombyggnader</b>												
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2	Uppsala	8 100	3 200	1 400		290	120	2018	39	72		Breeam In-Use
<b>Summa beslutade projekt</b>		<b>73 700</b>	<b>41 800</b>	<b>11 900</b>	<b>30 100</b>	<b>4 110</b>	<b>2 270</b>		<b>2 589<sup>8)</sup></b>			
Övriga projektfastigheter									701			
<b>Summa projektfastigheter</b>									<b>3 290</b>			

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

<sup>2)</sup> Exklusive eventuellt omsättningsutfall.

<sup>3)</sup> Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde och/eller uthyrningsgrad som delbelopp.

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

<sup>5)</sup> Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 46 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

<sup>6)</sup> Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 17 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

<sup>7)</sup> Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler uppgår till 37 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

<sup>8)</sup> Fördelat på 1 999 mkr för ny- och tillbyggnader och 590 mkr för ombyggnationer.

## FORTS. FASTIGHETSBESTÅNDET

I norra Gränbystaden finns möjlighet att utveckla ytterligare 5 000 kvm BTA för handel.

I anslutning till Gränbystaden galleria erhöll vi i början av 2017 en markanvisning med en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA. Detta ger oss möjlighet att fortsätta utveckla Gränbystaden mot visionen att skapa Uppsalas andra stadskärna.

**I Hagastaden** i Stockholm har vi möjlighet att uppföra 32 000 kvm BTA invid Nya Karolinska Solna (NKS). I oktober 2017 tog kommunfullmäktige i Stockholms stad beslut om en överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse. Efter fastighetsreglering förväntas vi kunna tillträda marken sommaren 2018. Här, mitt i det framväxande life science-klustret, skapar vi Life City, ett nytt centrum för verksamheter som stöttar klusterbyggande inom life science.

Byggstart av Life City beräknas ske i mitten av 2018 med inflyttning under våren 2021. Byggstarten är beroende av Trafikverkets godkännande av en tunnelkonstruktion som är avgörande för byggnaden.

**I Barkarby** i Järfälla har vi en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt på cirka 50 000 kvadratmeter BTA. Tillsammans med Järfälla kommun planerar vi att skapa Bas Barkarby, ett multifunktionellt kvarter mitt i den växande Barkarbystaden, för lärande med inriktning mot naturvetenskap och teknik samt för kultur, idrott och näringsliv. Järfälla kommun kommer att hyra närmare 11 000 kvadratmeter av den första etappen för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Hyresavtalen är villkorade av att marköverlåtelseavtal tecknas. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2018 och beslut om miljötillstånd från Mark- och miljödomstolen väntas tidigast november 2018.

Byggstart av första etappen av Bas Barkarby beräknas ske tidigast november 2018 med inflyttning sommaren 2021.

# FINANSIERING

## FINANSMARKNADEN

Svensk ekonomi är fortsatt stark och konjunkturuppgången i omvärlden är positiv för exporten och industriproduktionen.

Inflationen är nära målet på två procent men inflationsprognoserna har reviderats ner och Riksbanken har flyttat fram tidpunkten för när en reproräntehöjning kan ske. Orosmoln finns i omvärlden för ökad protektionism vilket kan leda till ökade handelshinder som bland annat försämrar den svenska exportindustrin. Konjunkturinstitutet bedömde i mars BNP-tillväxten till 2,8 procent för 2018 och 2,1 procent för 2019.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, uppgick vid kvartalsskiftet till -0,36 procent jämfört med -0,46 procent vid årsskiftet. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid kvartalsskiftet till 1,21 procent jämfört med 1,20 procent vid årets början.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Vid periodens slut stod bankfinansiering för 48 procent (49) av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 17 473 mkr (16 896). Under första kvartalet minskade räntebärande skulderna med 774 mkr främst beroende på att lån amorterats efter en fastighetsförsäljning.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 1,7 procent (2,2). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,8 procent (2,2). Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 4,4 år (3,8) och den genomsnittliga kapitalbindingstiden uppgick till 3,5 år (3,7).

Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 2 150 mkr (860). Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr (300).

## SÄKERHETER

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 8 448 mkr (8 325) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 20 procent (21) i förhållande till totala tillgångarna.

## DERIVAT

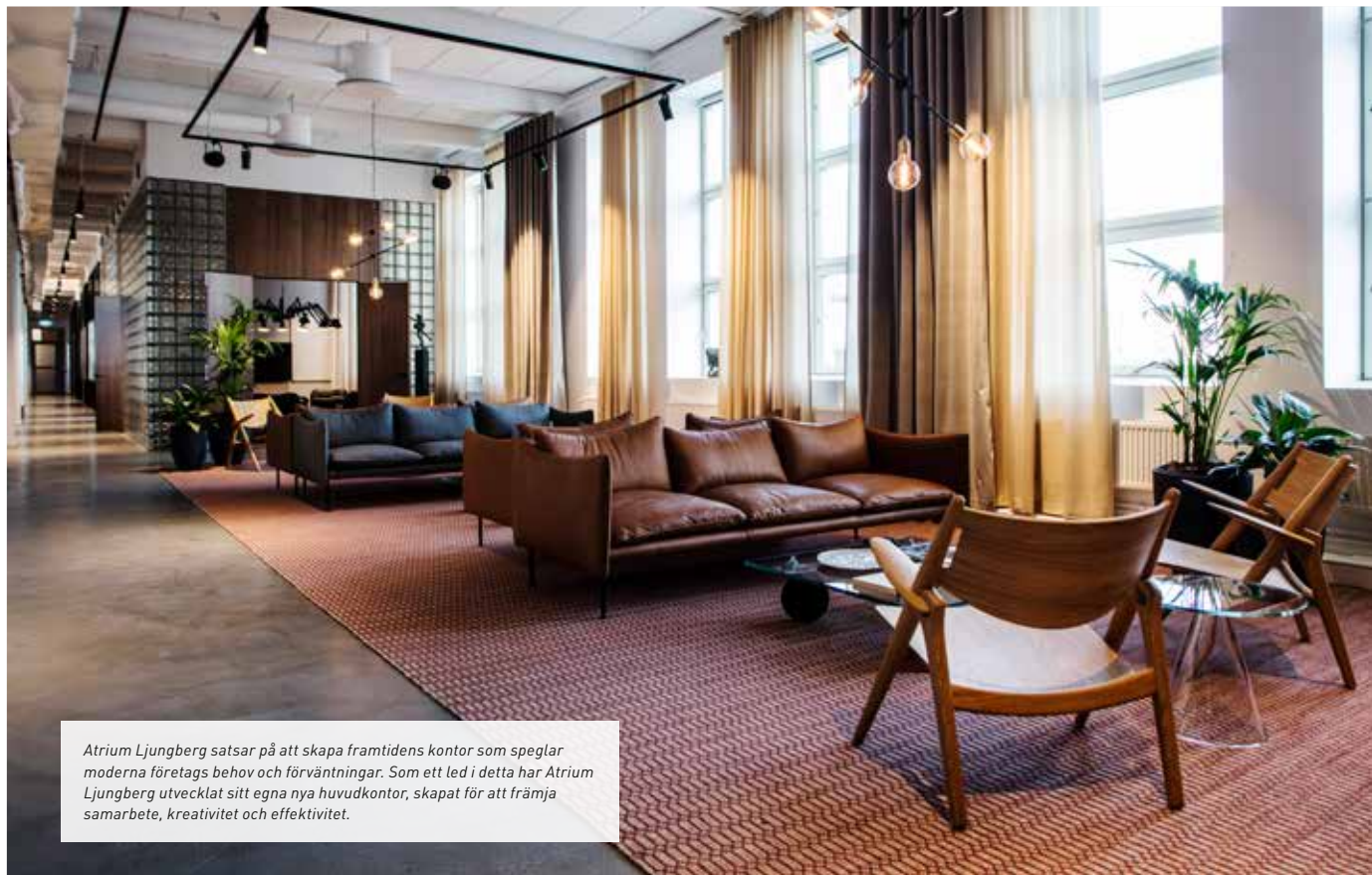
Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 9 296 mkr (9 525) i ränteswappar med förfall mellan 2018 och 2029.

Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till -2 mkr (35). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -481 mkr (-869).

## PUBLIK RATING OCH ÖKAD OBLIGATIONSFINANSIERING

I februari 2017 erhöll vi en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt. I början av 2018 erhöles en uppdaterad rapport som bekräftade tidigare nivå.

Under första kvartalet har två obligationsemissioner genomförts. Volymen utestående obligationer under MTN-programmet har ökat från 5 700 mkr till 6 300 mkr.



*Atrium Ljungberg satsar på att skapa framtidens kontor som speglar moderna företags behov och förväntningar. Som ett led i detta har Atrium Ljungberg utvecklat sitt egna nya huvudkontor, skapat för att främja samarbete, kreativitet och effektivitet.*

## Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % <sup>1)</sup>
2018	5 877	34	0,7
2019	800	5	0,2
2020	1 300	7	0,6
2021	760	4	4,1
2022	1 000	6	2,6
2023 och senare	7 736	44	2,6
<b>Totalt</b>	<b>17 473</b>	<b>100</b>	<b>1,7</b>

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

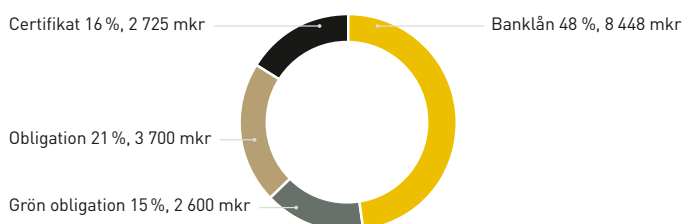
## Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2018	510	3
2019	4 377	25
2020	5 035	29
2021	1 394	8
2022	3 517	20
2023 och senare	2 640	15
<b>Totalt</b>	<b>17 473</b>	<b>100</b>

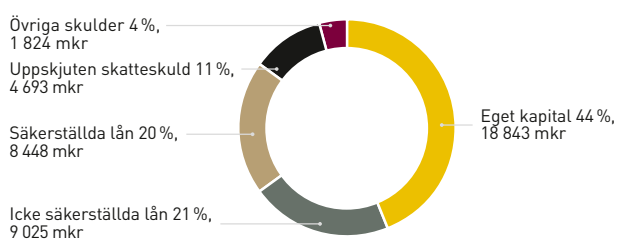
## Nyckeltal finansiering

	2018-03-31	2017-12-31
Räntebärande skulder, mkr	17 473	18 247
Eget kapital, mkr	18 843	18 223
Justerad belåningsgrad, %	42,3	44,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,4	4,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	3,5	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,7

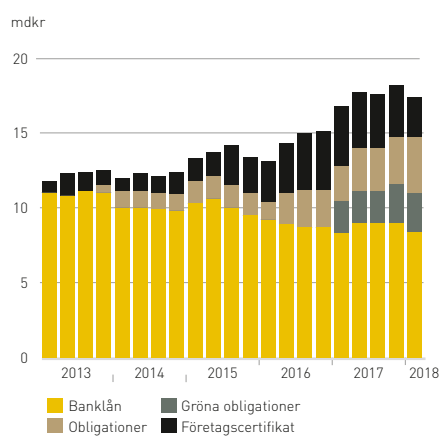
## Räntebärande skulder



## Kapitalstruktur



## Utveckling finansieringskällor 2013-2018



# KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2018 1/1–31/3	2017 1/1–31/3	2017 1/1–31/2	2017/2018 1/4–31/3
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>309</b>	<b>274</b>	<b>1 180</b>	<b>1 215</b>
Återföring av- och nedskrivningar	3	2	8	9
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2	2	12	9
Betald skatt	-16	-9	-4	-11
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>293</b>	<b>268</b>	<b>1 197</b>	<b>1 222</b>
Nettoförändring av rörelsekapital	22	4	-31	-13
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>316</b>	<b>272</b>	<b>1 166</b>	<b>1 209</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-1 846	-1 833	12
Om- och nybyggnad av förvaltningsfastigheter	-364	-351	-1 593	-1 606
Försäljning av förvaltningsfastigheter	902	-	-	902
Inköp/försäljning av inventarier	-9	-2	-17	-24
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>529</b>	<b>-2 199</b>	<b>-3 443</b>	<b>-716</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	3	12	9
Upptagna lån	718	2 175	5 178	3 721
Amortering av skuld	-1 492	-375	-2 028	-3 145
Lösen av derivat	-	-	-290	-290
Utbetald utdelning	-	-	- 526	-526
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-774</b>	<b>1 803</b>	<b>2 346</b>	<b>-231</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>70</b>	<b>-124</b>	<b>68</b>	<b>262</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>344</b>	<b>276</b>	<b>276</b>	<b>152</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>415</b>	<b>152</b>	<b>344</b>	<b>415</b>

## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 316 mkr (272), vilket motsvarar 2,37 kr/aktie (2,04). Det högre kassaflödet under perioden jämfört med samma period föregående år förklaras främst av förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten har bidragit med ett positivt kassaflöde med 529 mkr (-2 199), hänförligt till försäljning av en fastighet.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till -774 mkr (1 803) till följd av amorteringar i samband med försäljningar av fastigheter

Tillgänglig likviditet uppgick till 2 865 mkr (2 009), och utgjordes av banktillgodohavanden om 415 mkr (344), outnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 2 150 mkr (1 365) 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 30 procent.
- År 2021 ska andelen gröna hyreskontrakt uppgå till minst 50 procent av kontrakterad årshyra.
- Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, som en del i att ha hållbara medarbetare och vara en attraktiv arbetsgivare.

## MILJÖCERTIFIERING

Vi har valt att certifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam och våra bostäder enligt Miljöbyggnad. Per den 2018-03-31 var 18 procent (2017-03-31, 15) 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 med tre procent från föregående år. I en nyligen förvärvad fastighet bedriver hyresgästen energiintensiv verksamhet vilket påverkar nyckeltalen för kyla och hyresgästel. Nyckeltalet fastighetsenergi har minskat med tio procent jämfört mot föregående år.

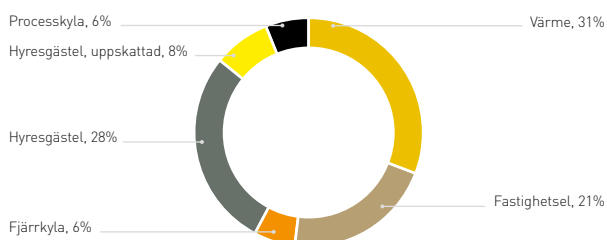
Jämfört med referensåret 2014 har fastighetens energianvändning minskat med 25 procent och den totala energiintensiteten minskat med 14 procent.

## ENERGIINTENSITET 2018-03-31

kWh/kvm	2017/2018 1/4-31/3	2016/2017 1/4-31/3	Förändring	Förändring mot 2014 <sup>1)</sup>
Värme	71	78	-9 %	-23 %
Fastighetsel	49	54	-8 %	-27 %
Fjärrkyla	14	17	-17 %	-26 %
<b>Delsumma fastighetsenergi</b>	<b>134</b>	<b>149</b>	<b>-10 %</b>	<b>-25 %</b>
Hyresgästel	65	55	17 %	15 %
Hyresgästel, uppskattad	18	22	-14 %	-15 %
Processkyla	14	- <sup>2)</sup>	-	-
<b>Total energiintensitet</b>	<b>231</b>	<b>225</b>	<b>3%</b>	<b>-14 %</b>

<sup>1)</sup> Referensår

<sup>2)</sup> Per 2017-03-31 fanns ingen fastighet med detta energislag



## 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.

	2018	2017
	31/3	31/3
Gröna hyresavtal, andel av kontrakterad årshyra	20 %	13 %

## 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. 2017 överträffade vi vårt mål och nådde ett index om 88 procent (89).

## FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

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

mkr	2018 1/1-31/3	2017 1/1-31/3	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/4-31/3
Leverantörer	504	463	2 120	2 161
Medarbetare	45	42	166	159
Långgivare	82	98	387	377
Samhället	115	62	303	356
Ägarna	-	-	526	526
<b>Fördelat ekonomiskt värde<sup>1)</sup></b>	<b>746</b>	<b>665</b>	<b>3 501</b>	<b>3 579</b>

<sup>1)</sup> 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, stämpelskatt, 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.

mkr	2018 1/1-31/3	2017 1/1-31/3	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/4-31/3
Aktuell skatt	30	-	9	39
Fastighetsskatt	36	34	142	144
Ej avdragsgill moms	13	8	54	59
Stämpelskatt	15	-	4	19
Sociala avgifter	12	12	53	53
Särskild löneskatt	2	1	6	7
<b>Skatter</b>	<b>108</b>	<b>55</b>	<b>268</b>	<b>321</b>
Tomträttsavgäld	7	7	35	35
<b>Samhället</b>	<b>115</b>	<b>62</b>	<b>303</b>	<b>356</b>

## GRÖNA OBLIGATIONER

Under 2017 publicerades ett grönt ramverk som är kopplat till MTN-programmet. Detta möjliggör grön finansiering med tydlig koppling till våra hållbara projekt. Vid periodens slut fanns 2 600 mkr gröna obligationer utestående.



# SEGMENTRAPPORTERING

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

2018-03-31						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling <sup>1)</sup>	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	604				-3	601
Projekt- och entreprenadomsättning		5	148	153	-99	54
<b>Nettoomsättning</b>	<b>604</b>	<b>5</b>	<b>148</b>	<b>153</b>	<b>-102</b>	<b>656</b>
Kostnader fastighetsförvaltning	-194				2	-192
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-12	-139	-151	96	-55
<b>Bruttoresultat</b>	<b>410</b>	<b>-7</b>	<b>9</b>	<b>412</b>	<b>-4</b>	<b>408</b>
Central administration	-17		-4	-21	0	-21
Finansiella intäkter och kostnader					-78	-78
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>393</b>	<b>-7</b>	<b>5</b>	<b>391</b>	<b>-82</b>	<b>309</b>
Värdeförändringar	504 <sup>2)</sup>				-2 <sup>3)</sup>	502
Skatt					-193	-193
<b>Periodens resultat</b>	<b>504</b>	<b>-7</b>	<b>5</b>	<b>391</b>	<b>-277</b>	<b>618</b>
Investeringar och förvärv	382		1	1		383
Tillgångar, periodens slut	40 857 <sup>4)</sup>	876 <sup>5)</sup>	120	996	981	42 834

2017-03-31						
Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling <sup>1)</sup>	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	570				-3	567
Projekt- och entreprenadomsättning		6	150	156	-132	24
<b>Nettoomsättning</b>	<b>570</b>	<b>6</b>	<b>150</b>	<b>156</b>	<b>-135</b>	<b>591</b>
Kostnader fastighetsförvaltning	-185				2	-183
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-9	-140	-149	132	-18
<b>Bruttoresultat</b>	<b>385</b>	<b>-3</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>390</b>
Central administration	-17		-4	-4	1	-21
Finansiella intäkter och kostnader					-95	-95
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>368</b>	<b>-3</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>-95</b>	<b>274</b>
Värdeförändringar	444 <sup>4)</sup>				35 <sup>7)</sup>	479
Skatt					-131	-131
<b>Periodens resultat</b>	<b>812</b>	<b>-3</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>-191</b>	<b>622</b>
Investeringar och förvärv	2 197		1	1	1	2 199
Tillgångar, periodens slut	38 694 <sup>4)</sup>		111	111	813	39 618

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

<sup>2)</sup> Fastigheter, realiserade 499 (444) mkr. Fastigheter, realiserade 5 (-0) mkr.

<sup>3)</sup> Realiserad värdeförändring derivat -2 (35) mkr. Realiserad värdeförändring derivat - (-).

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

<sup>5)</sup> Avser endast Exploateringsfastigheter. Övriga tillgångar hänförliga till segmentet redovisas under Ej fördelade poster och elimineringar.

Intäktslag per segment, 2018-03-31						
	Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
<b>Hysesintäkter</b>	<b>604</b>				<b>-3</b>	<b>601</b>
<b>Projekt- och entreprenadomsättning</b>						
varav Totalentreprenad, fast pris			25	25		25
varav Totalentreprenad, löpande räkning			47	47	-35	12
varav Utförarentreprenad, fast pris			12	12		12
varav Utförarentreprenad, löpande räkning			65	65	-63	1
varav Övrigt		5	0	5		5
<b>Summa Projekt- och entreprenadomsättning</b>		<b>5</b>	<b>148</b>	<b>153</b>	<b>-99</b>	<b>54</b>
<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>604</b>	<b>5</b>	<b>148</b>	<b>757</b>	<b>-102</b>	<b>656</b>

# NYCKELTAL <sup>1) 2)</sup>

	2018	2017	2017	2017/2018
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>				
Uthyrningsgrad, %	94	94	95	94
Överskottsgrad, %	68	68	69	68
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 145	1 176	1 146	68
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	357	351	1 593	1 599
Antal fastigheter (periodens slut)	53	53	53	53
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>				
Soliditet, %	44,0	42,4	42,6	44,0
Belåningsgrad %	41,9	43,7	44,7	41,9
Justerad belåningsgrad, %	42,3	43,7	44,1	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	3,9	4,2	4,4
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	2,2	1,7	1,7
Avkastning på eget kapital, %	13,3	15,1	15,0	14,3
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,3	5,5	5,5	5,5
Avkastning på totalt kapital, %	8,3	8,9	8,7	8,5
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,8	3,9	3,1	3,0
<b>DATA PER AKTIE</b>				
Resultat per aktie, kr	4,64	4,67	19,21	19,18
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,81	1,60	6,91	7,11
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	2,10	1,91	8,15	8,37
Kassaflöde, kr	2,37	2,04	8,75	9,08
Eget kapital, kr	141,45	126,11	136,79	14,45
Börskurs, kr	123,00	136,40	130,30	123,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	168,22	149,69	162,57	168,22
Medelantal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221
<b>MEDARBETARE</b>				
Medelantal anställda	295	283	295	294

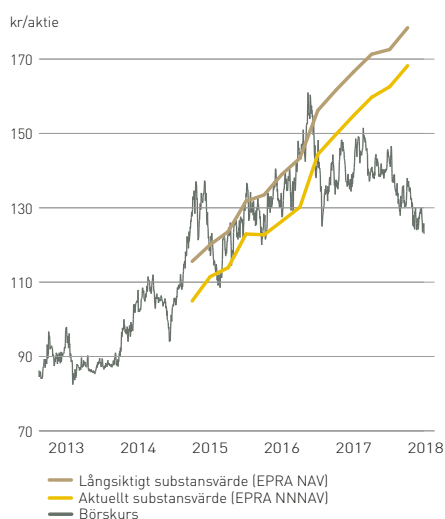
# EPRA NYCKELTAL <sup>1) 2)</sup>

	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mkr	279	254	1 086
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr/aktie	2,10	1,91	8,15
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	23 772	21 529	22 992
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	178,44	161,61	172,59
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	22 410	19 941	21 658
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	168,22	149,69	162,57
EPRA Vakansgrad	5 %	5 %	5 %

<sup>1)</sup> Se definitioner sida 25-26.

<sup>2)</sup> Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

EPRA NAV, EPRA NNNAV och börskurs



# KVARTALSÖVERSIKT

## RESULTATRÄKNINGAR

	2018	2017	2017	2017	2017	2016	2016	2016
Belopp i mkr	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Hysesintäkter	601	603	595	624	567	553	535	538
Projekt- och entreprenadomsättning	54	70	33	48	24	35	37	37
<b>Nettoomsättning</b>	<b>656</b>	<b>673</b>	<b>628</b>	<b>671</b>	<b>591</b>	<b>588</b>	<b>572</b>	<b>575</b>
Kostnader fastighetsförvaltning	-192	-202	-172	-185	-183	-211	-151	-164
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-55	-82	-40	-66	-18	-35	-44	-41
<b>Bruttoresultat</b>	<b>408</b>	<b>389</b>	<b>416</b>	<b>421</b>	<b>390</b>	<b>342</b>	<b>377</b>	<b>371</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	409	401	423	439	384	342	384	375
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-1	-12	-7	-18	6	-1	-7	-4
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-21	-1	-9	-17	-17	-16	-20
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-4	-5	-3	-3	-4	-5	-3	-4
	-21	-26	-5	-12	-21	-22	-19	-24
Finansiella intäkter och kostnader	-78	-92	-91	-93	-95	-92	-93	-98
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>309</b>	<b>271</b>	<b>320</b>	<b>315</b>	<b>274</b>	<b>228</b>	<b>265</b>	<b>249</b>
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	499	129	332	912	444	1 483	316	959
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	5	-4	-	-	-0	-	13	-1
Derivat, orealiserade värdeförändringar	-2	-15	24	77	35	307	-54	-248
Derivat, realiserade värdeförändringar	-	-5	-	-	-	-	-	-
	502	105	357	989	479	1 790	275	710
<b>Resultat före skatt</b>	<b>811</b>	<b>376</b>	<b>676</b>	<b>1 304</b>	<b>753</b>	<b>2 018</b>	<b>539</b>	<b>959</b>
Skatt	-193	20	-152	-252	-131	-457	-121	-199
<b>Periodens resultat</b>	<b>618</b>	<b>396</b>	<b>524</b>	<b>1 052</b>	<b>622</b>	<b>1 561</b>	<b>418</b>	<b>760</b>
<b>NYCKELTAL <sup>1)2)</sup></b>								
	<b>2018</b>	2017	2017	2017	2017	2016	2016	2016
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>Q1</b>	<b>Q4</b>	<b>Q3</b>	<b>Q2</b>	<b>Q1</b>	<b>Q4</b>	<b>Q3</b>	<b>Q2</b>
Uthyrningsgrad, %	94	95	94	94	94	93	94	94
Överskottsgrad, %	68	67	71	70	68	62	72	70
Uthyrbar yta, tusental kvm (periodens slut)	1 145	1 146	1 178	1 179	1 176	1 124	1 105	1 077
Investeringar i fastigheter, mkr	364	426	422	398	351	382	213	206
Antal fastigheter (periodens slut)	53	53	54	54	53	50	50	50
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Soliditet, %	44,0	42,6	42,7	41,9	42,4	43,7	41,3	41,8
Belåningsgrad, %	41,9	44,7	43,3	44,4	43,7	41,9	43,7	43,6
Justerad belåningsgrad, %	42,3	44,1	43,3	44,4	43,7	41,9	43,7	43,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	3,9	4,2	4,4	3,9	3,5	3,8	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2	2,3	2,3	2,5
Avkastning på eget kapital, %	13,3	8,9	11,9	23,8	15,1	40,6	11,6	21,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,3	4,6	5,6	5,7	5,5	4,9	5,7	5,4
Avkastning på totalt kapital, %	8,3	4,4	7,4	13,8	8,9	23,3	7,3	12,8
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,8	2,7	3,1	3,2	3,0	2,8	3,2	3,3
<b>Data per aktie</b>								
Resultat per aktie, kr	4,64	2,98	3,93	7,63	4,67	11,72	3,14	5,70
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,81	1,59	1,87	1,84	1,60	1,34	1,55	1,46
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	2,10	1,90	2,20	1,89	1,91	1,73	1,85	1,79
Kassaflöde, kr	2,37	2,72	2,01	2,00	2,04	1,85	2,46	1,17
Eget kapital, kr	141,45	136,79	133,79	129,82	126,11	121,42	109,68	106,51
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	178,44	172,59	171,32	166,61	161,61	156,21	143,36	139,01
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr <sup>3)</sup>	168,22	162,57	159,74	154,86	149,69	144,38	130,19	126,40
Börskurs, kr	123,00	130,30	142,00	140,50	136,40	142,30	149,60	136,50
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

<sup>1)</sup> Se definitioner sida 25-26.

<sup>2)</sup> Se avstämning för nyckeltal på Atrium Ljungbergs hemsida.

<sup>3)</sup> 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 99 mkr (84). Rörelseresultatet uppgick till 14 mkr (10). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 55 mkr (26).

## RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2018 1/1–31/3	2017 1/1–31/3	2017 1/1–31/12
Hysesintäkter	45	43	214
Förvaltningsintäkter	54	41	225
<b>Nettoomsättning</b>	<b>99</b>	<b>84</b>	<b>439</b>
Fastighetskostnader	-15	-16	-61
Förvaltnings- och administrationskostnader	-64	-53	-269
Avskrivningar	-5	-5	-20
<b>Rörelseresultat</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>90</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	450
Ränteintäkter och liknande resultatposter	141	129	557
Räntekostnader och liknande resultatposter	-99	-113	-743
	<b>41</b>	<b>16</b>	<b>264</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>55</b>	<b>26</b>	<b>353</b>
Bokslutsdispositioner	0	-2	162
<b>Resultat före skatt</b>		<b>23</b>	<b>516</b>
Aktuell skatt	-30	-	-3
Uppskjuten skatt	-2	-10	176
	<b>-32</b>	<b>-10</b>	<b>172</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>688</b>

Räntebärande skulder uppgår till 14 618 mkr (14 827). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1 610	1 524	1 525
Finansiella anläggningstillgångar	1 033	452	1 459
Omsättningstillgångar	20 139	22 378	22 157
<b>Summa tillgångar</b>	<b>22 782</b>	<b>24 356</b>	<b>25 141</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 787	7 614	7 764
Obeskattade reserver	61	53	61
Avsättningar	113	296	98
Långfristiga skulder	12 786	13 909	13 571
Kortfristiga skulder	2 035	2 483	3 646
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>22 782</b>	<b>24 356</b>	<b>25 141</b>

## 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.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2017, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 88–92.

### AVISERADE REGLERFÖRÄNDRINGAR PÅ SKATTEOMRÅDET

Regeringen har den 21 mars lagt fram ett reviderat förslag gällande räntebegränsningsreglerna för företag. Enligt remissen, som föreslås träda i kraft 1 januari 2019, begränsas avdragsrätten för ränteavdrag för negativt räntenetto till 30 % av skattemässigt EBITDA. Bolagsskattesatsen kommer att sänkas i två omgångar från dagens 22 %, till först 21,4 % (2019) och slutligen till 20,6 % (2021). Ett generellt avdrag, kallat primäravdrag, föreslås införas med 2 % årligen de sex första åren. Detta gäller för de nybyggda hus som

klassificeras som hyreshus enligt fastighetstaxeringen. Paketeringsutredningen är enligt finansdepartementet under fortsatt handläggning.

### DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNINGsutveckling

Den totala försäljningen på våra fyra största regionala handelsplatser Sickla, Farsta Centrum, Gränbystaden och Mobilia hade under årets första två månader en sammantagen minskning på 0,9 procent jämfört mot samma period föregående år.

### 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 2017.

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 17 437 mkr (16 896) och dess verkliga värde till 17 551 mkr (16 968). 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 STANDARDER OCH TOLKNINGAR

### IFRS 9 Finansiella Instrument

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 1 januari 2018. IFRS 9 innebär i huvudsak förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas. Den nya standarden innehåller även förändringar av principer för säkringsredovisning samt inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster.

Den nya standarden har inte inneburit någon väsentlig förändring av redovisningen av Atrium Ljungbergs finansiella tillgångar andra än kundfordringar. Den nya nedskrivningsmodellen för kundfordringar innebär principiella skillnader i hur och när en nedskrivning av kundfordringar redovisas. De nya principerna har dock inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

Redovisningen av koncernens finansiella skulder bestående av i huvudsak räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultaträkningen och övriga kortfristiga skulder får ingen väsentlig påverkan av den nya standarden.

Då koncernen har upphört med säkringsredovisning påverkas inte koncernens redovisning av de nya principerna för säkringsredovisning.

Införandet av IFRS 9 har inte gett någon effekt på eget kapital.

### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Den nya standarden ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Redovisning av intäkter utgår i IFRS 15 från när kontrollen över en vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från synsättet i IAS 18 och IAS 11 som utgår ifrån när risker och förmåner överförs. Införandet av IFRS 15 medför därmed ett nytt tankesätt för hur intäkter redovisas jämfört mot idag.

Den nya standarden medför mycket begränsad effekt på tidpunkten för när entreprenadverksamhetens intäkter redovisas.

Inför införandet av den nya standarden har det pågått en diskussion inom branschen avseende vilka delar av ett hyreskontrakt som

ska anses utgöra hyra och därmed redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasing och vad som utgör service och redovisas i enlighet med IFRS 15. Då den service som Atrium Ljungberg tillhandahåller till hyresgäster anses vara underordnad hyreskontraktet varvid all ersättning likt tidigare redovisas såsom hyra.

Intäkter inom Projektutveckling avser huvudsakligen ersättning för hyresgäst Anpassningar i samband med nytt hyresavtal. Oavsett om koncernen fakturerar hyresgästen utgifter för genomförda lokalanpassningar vid ett tillfälle eller om motsvarande intäkt erhålls i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden så utgör intäkten hyra och ska redovisas i enlighet med IFRS 16.

Redovisningen av entreprenadintäkter inom ramen för TL Byggs verksamhet kommer inte påverkas av den nya standarden.

Fastighetsförsäljningar ska redovisas på den dag då kontrollen övergår till köparen. Då fastighetsförsäljningsavtal vanligtvis starkt begränsar säljarens möjlighet att vidta några förvaltningsåtgärder avseende befintliga eller nya hyresgäster samt ombyggnationer från och med kontraktsdagen varpå Atrium Ljungberg likt tidigare redovisar fastighetsförsäljningar på kontraktsdagen om inte särskilda skäl föreligger.

Atrium Ljungberg har valt att tillämpa kumulativ, dvs framåtriktad, metod vid övergången till IFRS 15. Detta innebär att koncernen inte presenterar några tilläggsupplysningar för tidigare perioder för prestationsåtaganden återstående vid övergången. Vidare har inte övergången fått någon effekt på eget kapital.

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

### IFRS 16 Leasing

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. Redovisningen av dessa leasingavtal kan komma att ändras till följd av den nya standarden.

För leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder.

Atrium Ljungberg har under 2017 genomfört en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen av koncernens leasingavtal. En del av den analysen har varit att identifierat koncernens samtliga leasingavtal. Atrium Ljungberg har i analysen identifierat nedanstående väsentliga leasingavtal:

- ▶ Tomträttsavtal, för vilka leasingbetalningarna under 2017 uppgick till 35 mkr
- ▶ Personbilar, för vilka leasingbetalningarna under 2017 uppgick till 4 mkr

Utöver ovanstående har koncernen identifierat leasingavtal som för koncernen bedömts som ej väsentliga. Dessa avser leasing av programlicenser, kontorsmaskiner m.m.

För närvarande pågår en diskussion om hur tomträttsavtal ska redovisas. Diskussionen rör främst beräkning av leasingskulden med beaktande av framtida index- och räntjusteringar, samt redovisningen av nyttjanderättstillgången till verkligt värde efter första redovisningstillfället. Då det i dagsläget inte är fastslaget hur dessa aspekter ska beaktas kan Atrium Ljungberg ännu inte bedöma vilken påverkan den nya standarden kommer att få på Atrium Ljungbergs redovisning. Atrium Ljungberg kommer under året att fortsätta följa utvecklingen på området och löpande uppdatera sina bedömningar utifrån detta.

## EPRA

Atrium Ljungberg redovisar EPRA EPS, EPRA Vakansgrad, EPRA NAV samt EPRA NNNNAV i enligt med European Public Real Estate Associations definitioner.

Vid beräkning av EPRA NNNNAV (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 tillämnar 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](http://www.al.se).

## ÅRSSTÄMMA OCH VALBEREDNING

På årsstämman den 28 mars 2018 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter. För tiden fram till nästa årsstämma omvaldes Johan Ljungberg, Simon de Château, Sune Dahqvist, Anna Hallberg och Erik Langby. Sara Laurell valdes till ny styrelseledamot. Till styrelseordförande valdes Johan Ljungberg. Hanna Sleyman Graflund avböjde omval.

Vidare beslutades att ny valberedning inför 2019 års årsstämma ska utgöras av representanter för bolagets fem största aktieägare per den sista bankdagen i februari månad 2018. Valberedningen utgörs

därmed av Per-Erik Hasselberg representerande familjen Holmström, Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Hans Hedström representerande Carnegie Fonder, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi representerande Ömsidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

Utdelningen fastställdes till 4,50 kr/aktie (3,95). Årsstämman beslutade vidare att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma dels besluta om apportemission av högst 13,3 miljoner aktier av serie B, dels att fatta beslut om att få återköpa egna aktier av serie B under vissa givna förutsättningar. Styrelsen i Atrium Ljungberg beslutade vid det konstituerande styreslemötet efter årsstämman att utnyttja det bemyndigande för återköp av egna aktier som gavs vid årsstämman. Syftet med återköpet är att kunna säkerställa leverans av aktier enligt koncernens optionsprogram enligt nedan, samt att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur.

Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att införa ett optionsprogram för samtliga anställda i koncernen om förvärv av maximalt 1 000 aktier per anställd och att införa ett lånesubventionsprogram för aktieköp för ledande befattningshavare.

Ett fullständigt protokoll finns tillgängligt på Atrium Ljungbergs webbplats [www.al.se](http://www.al.se).

## ÖVRIG INFORMATION

Datum som tidigare kommunicerats för offentliggörande av delårsrapporten januari – juni 2018 har ändrats. Nytt datum är den 10 juli 2018 och rapporten släpps klockan 8:30.

## Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 20 april 2018

Annica Ånäs  
Verkställande direktör

# OM OSS

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter på tillväxtmarknader i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Vårt fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning.

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

Atrium Ljungberg är börsnoterat på Nasdaq Stockholm sedan 1994.

# AFFÄRSIDÉ

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

# 53

ANTAL FASTIGHETER

# 42

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

# 2,4

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

# 1 145

TOTAL UTHYRBAR YTA, 1 000 KVM

# 94

UTHYRINGSGRAD, %

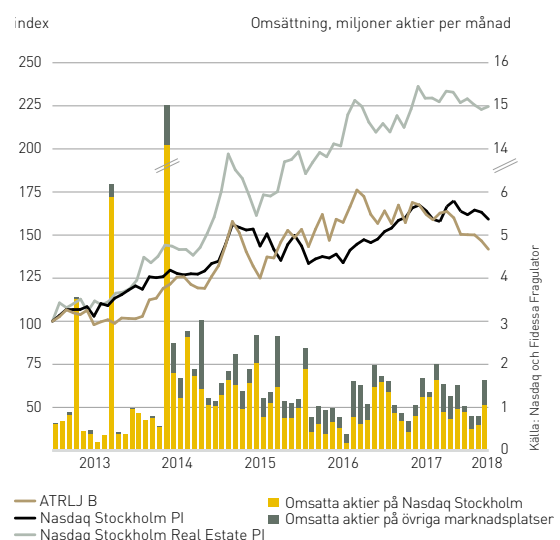
# 295

MEDELANTAL 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 värdoförändringar, efter nominell skatt.

### LÅNGSIKTIG STABILITET

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

### ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

År 2021 ska 100 % av våra fastigheter vara miljöcertifierade. Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30%. 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 **attraktiva stadsmiljöer** för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning.
- Utveckla och förädla **fastigheter** och **byggrätter**.
- Finnas på **starka delmarknader** i storstadsregioner.
- Vara en **betydande aktör** med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.
- Ha **fokus på våra kunder** i allt vad vi gör. **Samarbetet** med kunder, leverantörer, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och engagerat.
- Leda och driva hela affärsprocessen i **egen regi** och med egen kompetens.
- **Hållbarhetsarbetet** är integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande. Vi förbättrar vår egen och våra kunders resurseffektivitet.
- Ha **engagerade medarbetare** som brinner för det vi gör och med väl förankrade grundvärderingar.



# 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 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 tillrättade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdade fastigheter vid periodens slut.

Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

### Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

Kassaflöde per aktie, kr, används för att belysa Atrium Ljungbergs kassaflöde, och särskilt dess utdelningsförmåga.

### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) / 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.

### **Exploateringsfastigheter**

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling i tillämpliga fall förvaltas och genererar hyresintäkter.

Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

### **Fastighetstyp**

Den lokaltyp som utgör den övervägande delen av hyresvärdet för en registerfastighet avgör fastighetstypen.

Marknadsvärde 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 påverkat 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, Långgivare, Medarbetare, Samhället och Ågarna.

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 av 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, Samhället**

Fördelat ekonomiskt värde, Samhället utgörs av summan av periodens tomträttsavgälder 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, 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](http://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–jun 2018	2018-07-10 kl 8.30
Delårsrapport jan–sep 2018	2018-10-19 kl 8.30
Bokslutskommuniké 2018	februari 2019
Årsredovisning 2018	mars 2019



Box 4200, 131 04 Nacka. Besök: Smedjegatan 2 C  
Telefon: 08-615 89 00, [info@al.se](mailto:info@al.se)  
Styrelsens säte: Nacka, org. nr.: 556175-7047

[www.al.se](http://www.al.se)