



ATRIUM LJUNGBERG

Q4 2014

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI - DECEMBER



DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG

• ANTAL FASTIGHETER	49
• FASTIGHETSVÄRDE	28,2 MDKR
• KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	2,1 MDKR
• UTHYRBAR YTA	1 062 000 KVM
• UTHYRNINGSGRAD	93 PROCENT
• ANTAL ANSTÄLLDA	282

Atrium Ljungberg ska skapa attraktiva och hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, arbeta och vistas – idag och i framtiden. Våra platser och miljöer ska bidra till samhällets utveckling och skapa förutsättningar för tillväxt och affärer. Fastigheter är grunden i vår verksamhet, men i själva verket är vi mer intresserade av människorna som vistas i de miljöer vi skapar. Tillsammans med kunder, leverantörer, kommuner och andra samarbetspartners får vi platser att utvecklas och växa.

- Atrium Ljungberg är **ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag**, noterat på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1994.
- Vi **äger, utvecklar och förvaltar** fastigheter och områden – framför allt för handels- och kontorsverksamhet.
- För att skapa **attraktiva platser** som lever dygnet runt adderar vi bostäder och verksamheter för kultur, utbildning och olika typer av service till våra områden. Verksamheterna berikar varandra och kombinationerna skapar mervärden för våra kunder och för samhället.

VÅR AFFÄR

- Atrium Ljungberg har ett **långsiktigt ägarperspektiv** – vi utvecklar och förvaltar för att äga för en lång tid framåt.
- Vi **skapar värdetillväxt** genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt genom aktiv och kundnära förvaltning.
- Vi **leder och driver hela affärsprocessen** med egna medarbetare – från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Det ger kunskap och förståelse för helheten som skapar mervärden för kunden.

VÅRA MÅL

Atrium Ljungbergs verksamhet är fokuserad på kund och affär. Våra mål delas upp i tre kategorier:

- **Lönsamhet och tillväxt** – Driftnettot ska öka med 10 % per år, investeringar i egna projekt ska ske med 1 mdkr per år med en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 %. Utdelningen ska motsvara minst 50 % av resultatet före värdeförändringar, efter nominell skatt.
- **Långsiktig stabilitet** – Soliditeten ska vara lägst 30 % och räntetäckningsgraden lägst 2,0 ggr.
- **Ansvarsfullt företagande** – Alla större nybyggnadsprojekt ska miljöcertifieras och vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

HÄR FINNS VI

- Vi finns huvudsakligen i **Stockholm, Uppsala och Malmö**. I dessa tre regioner utvecklar vi områden och stads kvarter med blandade verksamheter, flera med utgångspunkt från starka handelsplatser.
- Större delen av vårt **kontorsbestånd** finns i tillväxtområden i Stockholm; Sickla, Farsta, Södermalm, Hagastaden och Kista.
- Våra **bostäder** är integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista och Mobilia i Malmö. Ambitionen är att på sikt komplettera med bostäder i andra av våra områden, där det finns naturliga förutsättningar att göra det.

Läs mer på: www.atriumljungberg.se

VÅRA STRATEGIER & VÄRDEDRIVANDE FAKTORER

HANDEL – KONTOR – STADSMILJÖER

Vi ska fokusera på att utveckla miljöer för handels- och kontorsverksamhet och, där det är möjligt, komplettera med boende, service, kultur och utbildning.

› *Blandningen ökar flödet av människor på platsen och skapar synergieffekter för alla aktörer, som därmed ges större möjligheter att bedriva framgångsrik affärsverksamhet.*

STARKA DELMARKNADER PÅ TILLVÄXTORTER I SVERIGE

Vi ska finnas på starka delmarknader i Stockholm, Uppsala och Malmö där det finns förutsättningar för långsiktig befolkningstillväxt.

› *En långsiktig befolkningstillväxt skapar förutsättningar för långsiktig lönsamhet för både oss och våra kunder.*

FÖRÄDLING OCH UTVECKLING AV FASTIGHETER OCH BYGGRÄTTER

Vi ska utveckla och förädla fastigheter och byggrätter.

› *Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom långsiktig avkastning och hög projektvinst i vår projektutveckling.*

BETYDANDE AKTÖR

Vi ska vara en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.

› *Som en betydande aktör kan vi leda och påverka utvecklingen och skapa stadsmiljöer som håller över tiden.*

LÅNGSIKTIGA SAMARBETEN MED KUNDFOKUS

Vi ska ha fokus på våra kunder i allt vad vi gör. Samarbetet med kunder, leverantörer, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och personligt.

› *Genom samverkan hittar vi innovativa lösningar och skapar tillsammans långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.*

EGEN KOMPETENS OCH ERFARENHET

Vi ska leda och driva hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens.

› *Genom att själva driva utvecklings- och byggprocessen kan vi tillgodose våra kunders intressen och skapa projektvinster över tid.*

HÅLLBARHET INTEGRERAT

Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande.

› *Att bygga hållbart för framtiden stärker såväl bolagets värde och resultat som omvärldens förtroende för oss.*

MEDARBETARE MED PASSION OCH VÄL FÖRANKRADE GRUNDVÄRDERINGAR

Vi ska ha engagerade medarbetare som brinner för det vi gör. Våra grundvärderingar; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande ska vara väl förankrade.

› *Med ett starkt engagemang stärker vi vårt varumärke och genom att leva våra grundvärderingar får vi hyresgäster som vill vara våra kunder under lång tid.*

VÅR AFFÄRSMODELL

Atrium Ljungbergs affärsmodell skapar lönsamhet och värdetillväxt genom kontinuerlig förädling och effektiv och kundnära förvaltning av fastigheter. Modellen bygger på ett antal affärsprocesser. Alla processer drivs av oss själva och olika funktioner i bolaget deltar i olika utsträckning beroende på var i processen vi befinner oss.



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI–31 DECEMBER

- NETTOOMSÄTTNINGEN uppgick till 2 311 mkr (2 362) varav hyres-intäkter ökade till 1 981 mkr (1 956).
- UTHYRNINGSGRADEN uppgick till 93 procent (95), inklusive projektfastigheter där Sickla Front och Nod tillkommit under året.
- DRIFTÖVERSKOTTET från fastighetsförvaltningen ökade till 1 344,6 mkr (1 297,3).
- RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ökade till 843,5 mkr (829,0).
- OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR fastigheter uppgick till 860,6 mkr (142,5). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -894,0 mkr (342,6).
- ÅRETS RESULTAT uppgick till 645,2 mkr (1 108,3), vilket motsvarar 4,89 kr/aktie (8,52). Minskningen förklaras i sin helhet av ökat undervärde i derivatportföljen.
- INVESTERINGAR i egna fastigheter uppgick till 707 mkr (1 302). Förvärv av fastigheter uppgick till 1 673 mkr (0).
- FÖRSÄLJNING av fastighet uppgick till 94 mkr (1 012).
- STYRELSEN föreslår en utdelning om 3,30 kr/aktie (3,05).
- PROGNOSEN för 2015 uppgår till 920 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

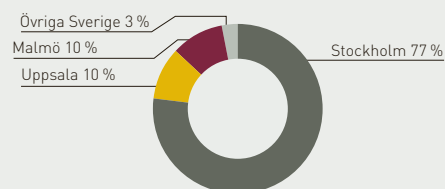
VIKTIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Förvärv av fastigheten Stora Katrineberg 16, Point Liljeholmen, en kontorsfastighet om närmare 40 000 kvadratmeter i Liljeholmen i Stockholm.
- Flera uthyrningar gjordes i Nod och avtal tecknades om närmare 5 500 kvadratmeter.
- Kvarteret Nod i Kista invigdes officiellt.

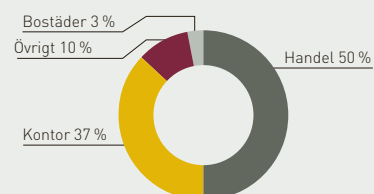
NYCKELTAL

	2014 jan–dec	2013 jan–dec	2014 okt–dec	2013 okt–dec
Nettoomsättning, mkr	2 311	2 362	598	609
Resultat före värdeförändringar, mkr	844	829	191	213
Periodens resultat, mkr	645	1 108	275	253
Investeringar, mkr	707	1 302	199	360
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	734	854	189	215
Uthyrningsgrad, %	93	95	93	95
Soliditet, %	39,6	41,1	39,6	41,1
Belåningsgrad, %	45,5	47,8	45,5	47,8
Medelränta periodens slut, %	3,2	3,6	3,2	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	2,8	3,0
Resultat per aktie, kr	4,89	8,52	2,06	1,94
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	4,98	4,97	1,12	1,28
Börskurs, kr/aktie	114,70	88,00	114,70	88,00
Eget kapital, kr/aktie	87,00	84,67	87,00	84,67
Substansvärde kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	96,66	93,09	96,66	93,09

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



VD-KOMMENTAR

RESULTATET FÖR 2014 landar över prognos och med miljardförvärv i Liljeholmen och ny stor markanvisning i Barkarby etablerar vi oss på nya delmarknader. Tillsammans med nya projektmöjligheter på våra befintliga platser skapar detta förutsättningar för fortsatt god tillväxt under kommande år.



RESULTAT 2014

Det har varit ett händelserikt år för Atrium Ljungberg med mycket att glädjas över, bland annat tre nyförvärv med betydande framtida potential, projektmöjligheter på nya delmarknader och en fortsatt stabil resultatutveckling. Vi har överträffat vår prognos med ett resultat före värdeförändringar som uppgick till 844 miljoner kronor mot prognostiserade 815 miljoner kronor. Driftöverskottet för 2014 ökade med 3,6 procent och rensat för effekter av genomförda försäljningar uppgick ökningen till drygt sex procent. Marknadsräntorna har fallit kraftigt under året och medelräntan för vår upplåning har sänkts med 0,4 procentenheter till låga 3,2 procent vid årets slut. Finansnettot har dock belastats av kapitalkostnaden för våra projektförvärv och av Sickla Front. De ger för närvarande negativa kassaflöden men utgör samtidigt en framtida potential. Den starka fastighetsmarknaden har lett till ökade fastighetspriser med en värdeuppgång i vår befintliga fastighetsportfölj om 861 miljoner kronor. Men sänkta marknadsräntor skapar också tillfälliga undervärden i derivatportföljen som redovisningsmässigt belastar resultatet, dock utan några kassaflödeseffekter. Vi har investerat drygt 700 miljoner kronor i egna fastigheter under året och har samtidigt nettoförvärvat fastigheter för 1,6 miljarder kronor.

STORT INTRESSE FÖR FASTIGHETER

Fastighetsmarknaden är het och transaktionsvolymer för 2014 närmar sig åter rekordnivåer. Mycket kapital finns i omlopp och i jakten på avkastning har intresset för fastigheter ökat med hård konkurrens, stigande priser och pressade avkastningskrav som följd. Starkast har efterfrågan varit i attraktiva lägen i storstäderna. Den goda hyresmarknaden för kontorsfastigheter i storstäderna bidrar också till stigande hyresnivåer och därmed ökade värden. Det visar sig återigen att vår strategi har varit helt rätt; att fokusera vår verksamhet till dessa områden, rida på urbaniseringsvågen och hitta fastigheter och lägen där förutsättningarna för stadsutveckling och en gynnsam hyresutveckling finns.

För Atrium Ljungbergs del har läget på fastighetsmarknaden fått en positiv effekt på värderingen av fastighetsportföljen som vid 2014 års utgång värderas till en genomsnittlig direktavkastning på 5,6 procent jämfört med 5,7 procent vid inledningen av 2014. Värdeökningen uppgår till 861 miljoner kronor, utöver nedlagda investeringar och förvärv under året.

”Jag ser framför mig en fortsatt god efterfrågan på våra marknader och tror starkt på attraktionen i vårt erbjudande och på möjligheten vår projektportfölj ger.”

Med det ökade intresset för fastigheter har Atrium Ljungbergs aktiekurs utvecklats positivt under året med en ökning på 30 procent. Även omsättningen i aktien har ökat, sannolikt till följd av den försäljning av aktier som genomfördes tillsammans med huvudägarna under våren. Vid en jämförelse av aktiehandeln 200 dagar före respektive efter aktiespridningen har omsättningen ökat med 24 procent. Aktiekursen har fortsatt att utvecklas starkt under inledningen av 2015.

FORTSATT FOKUS PÅ TILLVÄXT PÅ STARKA MARKNADER

Vår fastighets- och projektportfölj fortsätter att växa. Genom förvärvet av kontorsfastigheten Point Liljeholmen kliver vi in på en ny delmarknad, som vi bedömer kommer ha en fortsatt stark och positiv utvecklingstakt för såväl kommersiella verksamheter som för boendemiljöer. Stockholm växer och de

beslutade infrastruktursatsningarna med utbyggd tunnelbana och tvärbana är inte bara efterlängtade, de skapar också förutsättningar för nya intressanta lägen. Det är inte någon tillfällighet att Atrium Ljungberg finns längs samtliga dessa nya linjesträckningar, med såväl befintliga fastigheter som byggrätter för framtida projekt. Våra fastigheter i Hagastaden nås med ny tunnelbana redan 2020 och i Sickla beräknas tunnelbanan vara utbyggd runt 2025. Snart finns vi också längs den tredje planerade tunnelbanelinjen efter att vi mycket glädjande har vunnit en markanvisningstävling för ett nytt stads kvarter på 50 000 kvadratmeter i den snabbt framväxande Barkarbystaden i Järfälla. Där kommer vi inledningsvis tillsammans med Järfälla kommun att vidareutveckla konceptet Barkarby College till en regional mötesplats för lärande, kultur, näringsliv och högre utbildning. I vår framtida stadsutveckling kommer också bostäder att utgöra ett något större inslag än idag och för närvarande pågår detaljplaneprocesser för motsvarande 2 000 nya lägenheter att adderas till de 700 vi redan har idag.

UTSIKTER 2015

Vi går in i 2015 med en stark fastighets- och hyresmarknad och ett historiskt lågt ränteläge och detaljhandeln spås få en stabil tillväxt. Jag ser framför mig en fortsatt god efterfrågan på våra delmarknader. Jag tror också starkt på attraktionen i vårt erbjudande och hyser en stor förväntan på möjligheterna som vår stora projektportfölj ger. Med det arbete som genomförts under 2014 har vi skapat förutsättningar för en god resultatutveckling även under 2015. Resultatet före värdeförändringar och skatt bedöms uppgå till 920 mkr att jämföras med 844 mkr för 2014.

Atrium Ljungberg kommer att fortsätta på den inslagna vägen; att bidra till stadsutvecklingen i Stockholmsregionen, Malmö och Uppsala. Vår vision – alla vill leva i vår stad – är ett uttryck för det vi vill åstadkomma, spännande stadsmiljöer där allt man önskar sig ligger vägg i vägg och där människor vill arbeta, bo och vistas – idag och imorgon. Med alla delar av vårt erbjudande, den samlade kompetensen hos våra medarbetare, kunder och samarbetspartners och i god samverkan har vi möjlighet att nå den visionen.

Tack alla ni som på olika sätt bidragit till den fina utvecklingen under året som gått!

Ingalill Berglund, verkställande direktör

MARKNAD

SVENSKA KONJUNKTUREN

Svensk ekonomi har haft en svagt positiv utveckling under hösten. Tillväxten har drivits av inhemsk efterfrågan medan exporten har varit svag huvudsakligen på grund av eurozonens ekonomiska utmaningar. BNP ökade under 2014 med 1,7 procent.

Hushållen fortsätter vara den viktigaste drivkraften i svensk ekonomi men köpkraften kan komma att dämpas av skatthöjningar och amorteringskrav. Svenska företag bedöms öka sin investeringstakt samt att exporten kommer att öka i den takt som tillväxten i omvärlden gradvis ökar. Konjunkturinstitutets prognos för BNP är att den kommer att öka med 2,3 procent under 2015 och 3,1 procent under 2016.

DETALJHANDELSMARKNADEN

Detaljhandeln i Sverige utvecklades positivt under hösten 2014 och julhandeln slog nytt rekord. Decemberförsäljningen ökade med 5,0 procent i jämförelse med året innan. Under perioden januari – december 2014 blev detaljhandeln tillväxt 3,4 procent jämfört med samma period 2013, mätt i löpande priser.

HUI Research spår en positiv utveckling för svensk detaljhandel med 3,0 procent under 2015 och 3,5 procent under 2016.

Atrium Ljungbergs större handelsplatser; Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränby Centrum och Mobilia hade under året en samtantagen positiv omsättningsutveckling med 6,3 procent jämfört med föregående år, där Mobilia och Port 73 står för de största ökningarna framför allt beroende av utbyggnad av handelsplatserna. Handeln i Malmö är fortsatt

utmanande men Mobilia har en stark position med goda möjligheter att fortsätta vara en av Malmös ledande handelsplatser.

Hyresnivåerna för Atrium Ljungbergs butiksklokalerna har varit oförändrade under 2014.

KONTORSHYRESMARKNADEN

Kontorshyresmarknaden i Stockholm har haft en starkare tillväxt under 2014 jämfört med året innan. Genom fortsatt kraftig befolkningsexpansion och ökad sysselsättning bedömer vi att kontorshyresmarknaden i Stockholm kommer fortsätta utvecklas gynnsamt under de kommande åren. Låga vakanser och en begränsad byggnation av nya kontorslokaler i Stockholms innerstad har medfört ett större intresse för lokaler utanför citykärnan. Intresset för etablering i Hagastaden är fortsatt stort och vi ser framförallt att områdets Life Science-inriktning attraherar företag inom vårdsektorn. Även på Södermalm är efterfrågan på kontorslokaler stor och vakansgraden låg. I Ärvinge i Kista har utvecklingen varit svagare.

FÖRVALTNING

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen under fjärde kvartalet 2014, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick till –8 miljoner kronor, och har framförallt påverkats av att Oracle lämnar cirka 6 000 kvadratmeter i Ärvinge i Kista i slutet av 2015. Nettouthyrningen har påverkats positivt av bland annat Fujitsu som tecknat ett hyreskontrakt om 4 000 kvadratmeter i Nod i Kista.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 6–12 månader.

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRINGSGRAD

Koncernens kontrakterade årshyra uppgick per 2015-01-01 till 2 090 mkr (1 900). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, uppgick per 2015-01-01 till 2 246 mkr (2 008). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick därmed till 95 procent (95) exklusive projektfastigheter, och 93 procent (95) inklusive projektfastigheter. Kontrakt- och hyresvärdet har påverkats av årets tre förvärvade fastigheter samt att projektfastigheterna kvarteret Nod och Sickla Front sedan tredje kvartalet är medräknade.

UTHYRINGSGRAD ¹⁾

	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrningsgrad, %
Affärsområde Handel	1 149	1 100	96
Affärsområde Kontor	975	916	94
Summa	2 124	2 016	95
Projektfastigheter	122	73	60
Summa	2 246	2 090	93

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

PROJEKTFASTIGHETER

Investeringar i egna fastigheter uppgick under 2014 till 707 miljoner kronor, varav 437 mkr i projektfastigheter. Fyra större projekt färdigställdes under året; två bostadshus i Mobilia i Malmö, en ny byggnad för Ica Kvantum i Farsta Centrum, kvarteret Nod i Kista och kontors-

PROJEKTFASTIGHETER ¹⁾

Projekt/Fastighet/ Ort	Ombyggnad, uthyrbar area kvm	Nybyggnad, uthyrbar area kvm	Lokaltyp	Inv, mkr	Varav kvarstår, mkr	Färdigställd	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr	Uthyrningsgrad, %
Mobilia, Hyreslägenheter, Bohus 8, Malmö		4 100	Bostäder	100	0	Q1 2014	7	100
Farsta Centrum, Ica Kvantum, Storö 24, Stockholm	400	3 500	Handel/Parkering	150	0	Q2 2014	E/T ²⁾	98
Kvarteret Nod, Kista Gård, Borgarnäs 1, Stockholm		27 000	Kontor/Övrigt	700	70 ³⁾	Q3 2014	68	76
Sickla Front, Sicklaön 83:32, Nacka		10 500	Kontor	350	80 ³⁾	Q3 2014	24	E/T ²⁾
Gränby Köpstad, Brillinge 8:1/9:1, Uppsala		15 500	Handel/Övrigt	300	110	2014/2015 ⁴⁾	26	65
Totalt	400	60 600		1 600	260			

¹⁾ Som projektfastighet avses fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs per den 1 januari året efter färdigställande.

²⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppörelse redovisas inte hyresvärde/uthyrningsgrad som delbopp.

³⁾ Avser kvarstående hyresgästpassningar.

⁴⁾ Omfattar totalt cirka 50 000 kvm BTA. Investeringsbeslut och färdigställande sker etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

huset Sickla Front i Sickla. Den kvarstående investeringsvolymen för projektfastigheter uppgick vid årsskiftet till cirka 260 miljoner kronor.

HYRESLÄGENHETER MOBILIA – MALMÖ

Två bostadshus med ett sjuttioal hyreslägenheter i stads kvarteret Mobilia färdigställdes i början av året. De sista inflyttningarna skedde under maj. Bostäderna med affärsverksamheter i bottenvåningarna har bidragit starkt till att skapa en levande miljö i och omkring Mobilia.

ICA KVANTUM – FARSTA CENTRUM

I början av maj invigdes en 3 900 kvadratmeter stor om- och tillbyggnad i Farsta Centrum för Ica Kvantum och ytterligare tre butiker. I den nya byggnaden inryms också ett parkeringsgarage i två plan med drygt 140 parkeringsplatser. De nya etableringarna kompletterar Farsta Centrums totala utbud och är ett steg i att stärka centrumets dagligvaru- och materbjudande.

KVARTERET NOD – KISTA

Under hösten 2014 färdigställde vi kvarteret Nod i Kista utvändigt och i början av oktober invigdes den första invändiga delen om drygt hälften av totalt 27 000 kvadratmeter. Resterade invändiga delar av byggnaden kommer att färdigställas i takt med att uthyrning sker.

Efter att ha lagt verksamheter inom akademi, forskning och kultur som grund i Nod, tecknade vi under det sista kvartalet 2014 avtal med flera starka och innovativa företag inom IT-sektorn, varav Fujitsu Sverige är ett. Fujitsu flyttar in i Nod under hösten 2015. Övriga kontrakterade företag är inflyttade.

Nod har fått stor uppmärksamhet och blivit omtalat som en innovativ och kreativ mötesplats som ligger i framkant och utgör en viktig del för Kistas fortsatta tillväxt. Byggnaden har initialt fått BREEAM-certifieringen Very Good, med möjlighet att nå Excellent.

SICKLA FRONT – SICKLA

Kontorshuset Sickla Front i Sickla färdigställdes under hösten 2014. Hyresgästanpassningar pågår i takt med att uthyrning sker och i början av mars 2015 flyttar första hyresgästen in i sina lokaler. Sickla Front kommer att certifieras enligt miljöklassningssystemet BREEAM.

Under andra kvartalet 2014 lämnade Atrium Ljungberg in en stämningansökan riktad mot AkzoNobel som under 2013 hävde det hyresavtal för Sickla Front som tecknades 2010. Huvudförhandling i tingsrätten är planerad till december 2015.

GRÄNBY KÖPSTAD – UPPSALA

En stegvis utveckling av den nya volymhandelsplatsen i nordöstra Uppsala har fortsatt under året. I slutet av juli 2014 färdigställdes

områdets andra restauranghus där tre restaurangkoncept öppnade. Byggnationen av ytterligare två hus påbörjades under året. I det ena huset öppnar Blomsterlandet under mars 2015 och i det andra öppnar Apoteket och City Gross under september respektive oktober 2015.

Ambitionen är att skapa ett cirka 50 000 kvadratmeter stort handelsområde med stadskänsla och ett utbud fokuserat mot hemmet där hela familjen i en rationell och inspirerande miljö kan utträta sina ärenden. Utbudet ska komplettera handelsutbudet i befintliga Gränby Centrum.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Under året har ett stort arbete pågått för att ta fram nya detaljplaner för våra framtida utvecklingsprojekt. Efter årsskiftet tecknades ett samarbets- och markanvisningsavtal med Järfälla kommun om en byggrätt om cirka 50 000 kvadratmeter BTA i Barkarbystaden i nordvästra Stockholm. Den uppskattade projektvolymen för möjliga men ännu ej beslutade projekt uppgår därmed till cirka tio miljarder kronor, en ökning med cirka tre miljarder kronor jämfört med förra året. Ytmässigt omfattar planerna lika stora delar av bostäder, handel och kontor och drygt två tredjedelar av projektportföljen finns i Sickla och Uppsala.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektyta, kvm BTA		Inv, mkr ²⁾
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	
Sickla	Nacka	Handel	14 000	2 000	
Sickla	Nacka	Kontor	12 000	63 000	
Sickla	Nacka	Bostäder		101 000	
Sickla	Nacka	Utbildning		18 000	
Gränby Köpstad	Uppsala	Handel	29 000		
Gränby Centrum	Uppsala	Handel		48 000	
Gränby Centrum	Uppsala	Bostäder		36 000	
Mobilia	Malmö	Handel	14 000		
Port 73	Haninge	Handel	8 000		
Hagastaden ³⁾	Stockholm	Kontor	36 000		
Hagastaden ⁴⁾	Stockholm	Handel	1 000		
Farsta Centrum	Stockholm	Handel	5 000		
Södermalm ⁵⁾	Stockholm	Kontor	16 000		
Barkarby ⁶⁾	Järfälla	Handel		3 000	
Barkarby ⁶⁾	Järfälla	Kontor		10 000	
Barkarby ⁶⁾	Järfälla	Bostäder		12 000	
Barkarby ⁶⁾	Järfälla	Utbildning		25 000	
Summa			135 000	318 000	10 000

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

²⁾ Investeringsvolymen inkluderar eventuella markförvärv.

³⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 36 000 kvm BTA invid Solnavägen (del av fastigheten Vasastaden 1:45).

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

⁵⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 16 000 – 18 000 kvm BTA på Stadsgårdsleden framför Glashuset.

⁶⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA, vilken erhöles under februari 2015.

FASTIGHETSBESTÅND OCH TRANSAKTIONER

Den svenska fastighetsmarknaden är stark och intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter öka. Inhemsk institutioner och pensionskapital söker sig till fastighetsinvesteringar då avkastningen på andra tillgångslag är mycket låg. Även tillgången på lånat kapital via banklån och kapitalmarknaden är god. Kombinerat med det historisk låga ränteläget har intresset lett till rekordvolymerna på transaktionsmarknaden. Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under 2014 till hela 160 miljarder kronor, den näst högsta noteringen någonsin. Det fjärde kvartalet var extremt starkt då hela 69 miljarder omsattes, en ökning med 114 procent jämfört med samma period 2013. Konkurrenssituationen har också lett till sjunkande avkastningskrav, framförallt för de bästa kontorsfastigheterna i storstäderna.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 49 fastigheter som främst finns i Stockholm, Uppsala och Malmö. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 062 000 kvadratmeter.

FASTIGHETSFÖRÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

I februari 2014 förvärvades fastigheten Sicklaön 83:33, Nobelberget i Sickla i Nacka. Fastigheten har en total areal om cirka 35 000 kvadratmeter. En detaljplaneprocess pågår för att kunna tillskapa både kontor och bostäder på fastigheten. Köpeskillingen uppgick till 355 miljoner kronor och fastigheten tillträdde 28 februari 2014.

I mars förvärvades Dimman 11 i Malmö. Fastigheten innehåller kultur-, utbildnings- och kontorsverksamheter. En omfattande ny- och

tillbyggnad har färdigställts under året och fastighetens totala uthyrningsbara yta är nu cirka 16 000 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till 265 miljoner kronor och fastigheten tillträdde 29 april 2014.

I december förvärvades fastigheten Stora Katrineberg 16, Point Liljeholmen, en kontorsfastighet om närmare 40 000 kvadratmeter. Förvärvet skedde via en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 1,1 miljarder kronor. Tillträde skedde 2 februari 2015.

I juli såldes och frånträdde Fatbursbrunnen 17 på Södermalm i Stockholm. Fastigheten, som idag inrymmer framför allt skolverksamhet, har en uthyrbar area om cirka 2 800 kvadratmeter. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde uppgående till 94 miljoner kronor och försäljningen gav ett positivt resultat efter skatt om cirka 13 miljoner kronor.

Torgvågen 7, mer känd som varuhuset Pub, såldes i juli 2013 och frånträdde i januari 2014.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2013-12-31	25 008	47
Förvärv	1 673	3
Försäljning	-85	-1
Investeringar i egna fastigheter	707	-
Orealiserade värdeförändringar	861	-
Fastighetsbestånd 2014-12-31	28 163	49

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det fjärde kvartalet externvärderat fastigheter motsvarande 35 procent av marknadsvärdet för fastighetsbeståndet, vilket ger en extern värdering under året på 54 procent av marknadsvärdet. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna marknadshyror, driftkostnader, vakanser och avkastningskrav.

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

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 28 163 mkr (25 008). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,6 procent (5,7). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 707 mkr (1 302). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 861 mkr (142), och förklaras främst av sänkta avkastningskrav för vissa fastigheter, främst för kontor i Stockholms innerstad samt några större handelsfastigheter.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	mkr
Förändrat avkastningskrav	705
Förändrade driftnetton	84
Förändrade investeringar	72
Totalt	861

FASTIGHETSBESTÅND 2014-12-31

Fastighetsbestånd per segment	Uthyrbar area, 1000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Januari–december 2014 ¹⁾			Avkastning ¹⁾	
							Hyresintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	%	
Affärsområde Handel	523	13 925	25 928	1 149	2 194	96	1 098	-387	711	5,3	
Affärsområde Kontor	472	12 237	26 603	975	2 066	94	828	-228	600	5,4	
Summa	995	26 161	26 283	2 124	2 134	95	1 926	-615	1 311	5,4	
Projektfastigheter, inklusive mark och byggrätter	67	2 002	E/T ³⁾	122	1 827	60	45	-17	28	1,3	
Summa	1 062	28 163		2 246	2 144	93	1 970	-632	1 338	5,0	
Sålda fastigheter							10	-4	6		
Totalt koncernen							1 981	-636	1 345		

¹⁾ Avser redovisat utfall under året.

²⁾ Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal

³⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

Lokaltyp	Intervall	Snitt
Kontor	4,5 – 8,0	5,6
Handel	4,5 – 7,5	5,6
Bostäder	3,8 – 4,8	3,9
Övrigt	4,5 – 8,0	6,1
Totalt	3,8 – 8,0	5,6

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER REGION, %

Region	Intervall	Snitt
Stockholm	3,8 – 8,0	5,5
Uppsala	4,8 – 6,0	5,6
Malmö	4,3 – 7,0	5,8
Övriga Sverige	6,3 – 7,0	6,6
Totalt	3,8 – 8,0	5,6

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

1 JANUARI – 31 DECEMBER

Koncernen redovisade för året en nettoomsättning som uppgick till 2 311 mkr (2 362), varav hyresintäkter 1 981 mkr (1 956). Minskningen i nettoomsättningen är främst hänförlig till lägre omsättning i dotterbolaget TL Bygg. Hyresintäkterna har ökat, vilket främst förklaras av tillkommande hyresintäkter från senast färdigställda etapper i Mobilia, Port 73 och Farsta, samt förvärv och nyuthyrningar. Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 12,8 mkr (6,5). Samtidigt har hyresintäkterna påverkats negativt av uteblivna hyresintäkter från sålda fastigheter. Hyresintäkter från sålda fastigheter uppgick till 10,4 mkr (75,7).

Driftöverskottet ökade till 1 344,6 mkr (1 297,3), motsvarande 3,6 procent. Förutom förändringen i hyresintäkter enligt ovan, har fastighetskostnaderna minskat med 23 mkr. Minskningen avser främst lägre kostnader för tomträttsavgäld, vissa taxebundna kostnader och driftskostnader såsom uppvärmning och snöröjning.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 843,5 mkr (829,0). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 860,6 mkr (142,5), och förklaras av sänkta avkastningskrav för vissa fastigheter, främst för kontor i Stockholms innerstad samt några större handelsfastigheter. Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 8,3 mkr (-1,6) och avser försäljningen av Fatbursbrunnen 17. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -894,0 mkr (342,6) till följd av lägre marknadsräntor.

Årets aktuella skatt uppgick till -16,2 mkr (6,1) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Årets resultat uppgick till 645,2 mkr (1 108,3), vilket motsvarar 4,89 kr/aktie (8,52).

1 OKTOBER – 31 DECEMBER

Koncernen redovisade för fjärde kvartalet en nettoomsättning som uppgick till 598 mkr (609), varav hyresintäkter 499 mkr (511).

Driftöverskottet minskade till 325,1 mkr (337,9) främst beroende på att den avyttrade fastigheten Torgvågen 7 (Pub) ingick i driftöverskottet under fjärde kvartalet 2013 samt på grund av tillfälliga vakanser där nya hyresgäster flyttar in vid årsskiftet 2014/2015.

Resultat före värdeförändringar uppgick till 191,1 mkr (212,8). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 434,5 mkr (101,0), och förklaras av sänkta avkastningskrav för vissa fastigheter, främst för kontor i Stockholms innerstad, samt några större handelsfastigheter. Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,0 mkr (-1,6). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -271,2 mkr (1,4), till följd av lägre marknadsräntor.

Periodens resultat uppgick till 274,9 mkr (252,6).

SÄSONGSEFFEKTER

Driftöverskottet påverkas av säsongvariationer i driftskostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel. Driftöverskottet för året har påverkats positivt jämfört med föregående år främst till följd av en mildare och mer snöfattig vintersäsong, både i början och slutet av året.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick för året till 331 mkr (405). TL Byggs omsättning uppgick till 418 mkr (492) varav 112 mkr (114) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten, vilket belastas med kostnader för pågående utvecklingsprojekt, uppgick till -10,8 mkr (11,0). TL Byggs bruttorresultat uppgick till 29,3 mkr (49,6).

FINANSIERING

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgjorde vid fjärde kvartalet 79 procent av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 12 327 miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 3,2 procent. Inklusive outnyttjade lånelöften

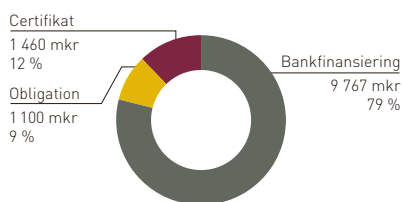
SKATTEBERÄKNING 2014-12-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	818,4	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-531,1	531,1
investeringar	-156,2	156,2
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-860,6	860,6
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-8,3	-27,3
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	894,0	-894,0
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-15,2	15,2
Övriga skattemässiga justeringar	2,6	3,0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	143,6	644,8
Underskottsavdrag, ingående balans	-23,1	23,1
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år	-61,8	60,6
Övrig justering av underskottsavdrag	3,3	-
Fastighetsförvärv genom bolag	-108,5	-
Underskottsavdrag, utgående balans	122,8	-14,3
Skattepliktigt resultat	76,3	714,2
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-16,8	-157,1
Omprövning av tidigare taxeringar och övriga justeringar	0,6	0,1
Redovisad skattekostnad	-16,2	-157,0

uppgick genomsnittlig ränta till 3,3 procent. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 4,8 år och kapitalbindingstiden uppgick till 2,7 år.

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 7 461 mkr i ränteswappar, netto inklusive förkortande swappar. Dessutom finns 900 miljoner kronor i forwardstartade swappar. Ränteswappar marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -894,0 mkr (342,6) då räntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -846,4 mkr (14,9).

FINANSIERINGSKÄLLOR



RÄNTEBINDNING ¹¹

Bindingstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + 3M Stibor	2 018	16	1,8
2015	1 742	14	1,2
2016	1 085	9	3,8
2017	630	5	3,7
2018	849	7	3,8
2019	606	5	4,0
2020 och senare	5 396	44	4,1
Totalt	12 327	100	3,2

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

KAPITALBINDNING

Bindingstid	Belopp, mkr	Andel, %
2015	2 510	20
2016	2 935	24
2017	3 730	30
2018	1 482	12
2019	840	7
2020 och senare	829	7
Totalt	12 327	100
Förutbetalda finansieringskostnader	-10	
Räntebärande skulder enligt balansräkningen	12 317	

NYCKELTAL FINANSIERING

	2014-12-31	2013-12-31
Räntebärande skulder, mkr	12 327	12 427
Belåningsgrad, %	45,5	47,8
Medellöptid räntebinding, år	4,8	4,4
Medellöptid kapitalbinding, år	2,7	3,0
Medelränta räntebärande skulder, %	3,2	3,6
Eget kapital, mkr	11 590	11 021

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala och Malmö.

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. Bolaget har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

I juni 2014 lämnade Företagsskattekommitén, som tillsatts av regeringen med uppdrag att se över beskattningen av bolag, sitt slutbetänkande. Atrium Ljungberg berörs främst av kommitténs förslag att slopa avdragsrätten för negativt finansnetto och att istället införa ett schablonmässigt beräknat finansieringsavdrag om 25 procent av det skattemässiga resultatet. För Atrium Ljungberg skulle förslaget innebära en högre skattekostnad. Förslaget har varit ute på remiss och svaren har inkommit under hösten. Majoriteten av instanserna avstyrker förslaget. De nya reglerna är föreslagna att träda i kraft den 1 januari 2016 men bedömare tror inte att detta är möjligt mot bakgrund av att remissinstanserna fört fram aspekter som bör beaktas i det fortsatta arbetet.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2013, avsnittet "Möjligheter och risker" på sidorna 88-91.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 2 februari 2015 tillträdde fastigheten Stora Katrineberg 16, Point Liljeholmen, i Stockholm. Fastigheten består av flera sammanhållna byggnader med en total uthyrningsarea om cirka 40 000 kvadratmeter.

Förvärvet skedde via en bolagsaffär i december 2014. Det underliggande fastighetsvärdet var 1,1 mdkr.

Den 3 februari 2015 meddelades att Atrium Ljungberg vunnit en markanvisningstävling för ett nytt stadskvarter på 50 000 kvadratmeter i Barkarbystaden i Järfälla. Atrium Ljungberg kommer, tillsammans med Järfälla kommun, att vidareutveckla Barkarby College till en regional mötesplats för lärande, kultur, näringsliv och högre utbildning.

UTSIKTER FÖR 2015

Atrium Ljungbergs förutsättningar är goda då utvecklingen på de marknader bolaget finns på bedöms starkare än genomsnittet i Sverige.

Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2015 uppgå till cirka 700 mkr.

Resultatet för 2015 kommer att påverkas av färdigställda projekt och genomförda fastighetsförvärv. Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2015 uppgå till 920 mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 720 mkr vilket motsvarar 5,40 kr/aktie. Värdeförändringar och eventuella framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 3,30 kr per aktie (3,05), vilket motsvarar en utdelning om 66,8 procent av det utdelningsbara resultatet (61,4) och en direktavkastning om 2,9 procent (3,5).

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum tisdagen den 21 april 2015, klockan 17.00, Kvarteret Nod, Borgarfjordsgatan 12 i Kista. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats senast tre veckor före stämman. Den kommer även att skickas per post till de aktieägare som önskat en tryckt version. För valberedningens fullständiga förslag och beslutspunkter på årsstämman hänvisas till bolagets webbplats, www.atriumljungberg.se.



I december förvärvade vi fastigheten Stora Katrineberg 16 i Liljeholmen på närmare 40 000 kvadratmeter kontorsyta.



Järfälla kommun valde i februari 2015 att gå vidare med Atrium Ljungbergs förslag "Barkarby College/Symbiosis" – ett stadskvarter med lärande, service, kultur och näringsliv.

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2014	2013	2014	2013
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Hysesintäkter	1 980,5	1 956,2	499,1	511,0
Projekt- och entreprenadsättning	330,8	405,3	98,7	98,3
Nettoomsättning	2 311,3	2 361,5	597,8	609,3
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-175,6	-178,9	-46,0	-47,3
Övriga driftkostnader	-147,3	-156,1	-41,5	-40,8
Förvaltningskostnader	-131,6	-128,9	-41,5	-36,0
Reparationer	-44,4	-41,0	-15,9	-12,2
Fastighetsskatt	-115,0	-119,5	-28,0	-29,7
Tomträttsavgälder	-13,6	-24,7	0,3	-4,4
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-8,4	-9,8	-1,4	-2,7
	-635,9	-658,9	-174,0	-173,1
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-341,6	-394,3	-103,1	-95,0
Bruttoresultat	1 333,8	1 308,3	320,7	341,2
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 344,6	1 297,3	325,1	337,9
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-10,8	11,0	-4,4	3,3
Central administration fastighetsförvaltning	-53,3	-47,1	-20,6	-16,2
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-14,0	-14,4	-3,6	-5,7
	-67,3	-61,5	-24,2	-21,9
Finansiella intäkter	1,5	2,8	0,5	1,2
Finansiella kostnader	-424,5	-420,6	-105,9	-107,7
	-423,0	-417,8	-105,4	-106,5
Resultat före värdeförändringar	843,5	829,0	191,1	212,8
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	860,6	142,5	434,5	101,0
Fastigheter, realiserade	8,3	-1,6	0,0	-1,6
Finansiella instrument, orealiserade ¹⁾	-894,0	342,6	-271,2	1,4
Nedskrivning goodwill	0,0	-33,4	-	-0,1
	-25,1	450,1	163,3	100,7
Resultat före skatt	818,4	1 279,1	354,4	313,5
Aktuell skatt	-16,2	6,1	16,8	39,5
Uppskjuten skatt	-157,0	-176,9	-96,3	-100,4
	-173,2	-170,8	-79,5	-60,9
Periodens resultat	645,2	1 108,3	274,9	252,6
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Kassaflödessakringar ¹⁾	32,7	35,9	7,7	8,6
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-7,2	-7,9	-1,7	-1,9
Summa övrigt totalresultat	25,5	28,0	6,0	6,7
Summa totalresultat för perioden	670,7	1 136,3	280,9	259,3
Resultat per aktie, kr	4,89	8,52	2,06	1,94

¹⁾ Nothänvisning återfinns på sidan 19.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/12 2014

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning samt Projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen delas in i Affärsområde Handel, Affärsområde Kontor och Projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamheten delas in i Projektutveckling och TL Bygg.

Belopp i mkr	Affärsområde Handel	Affärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och eli- mineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 098,0	827,6	44,5	10,4	1 980,5					1 980,5
Projekt- och entreprenadomsättning						24,3	418,1	442,4	-111,6	330,8
Nettoomsättning	1 098,0	827,6	44,5	10,4	1 980,5	24,3	418,1	442,4	-111,6	2 311,3
Kostnader fastighetsförvaltning	-387,1	-228,0	-16,7	-4,1	-635,9					-635,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-64,4	-388,8	-453,2	111,6	-341,6
Bruttoresultat	710,9	599,6	27,8	6,3	1 344,6	-40,1	29,3	-10,8	0,0	1 333,8
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	710,9	599,6	27,8	6,3	1 344,6					1 344,6
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet						-40,1	29,3	-10,8		-10,8
Central administration fastighetsförvaltning					-53,3					-53,3
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-14,0	-14,0		-14,0
Finansiella intäkter									1,5	1,5
Finansiella kostnader									-424,5	-424,5
Resultat före värdeförändringar	710,9	599,6	27,8	6,3	1 291,3	-40,1	15,3	-24,8	-423,0	843,5
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	301,9	476,5	82,2		860,6					860,6
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				8,3	8,3					8,3
Finansiella instrument, orealiserade värde- förändringar									-894,0	-894,0
	301,9	476,5	82,2	8,3	868,9				-894,0	-25,1
Aktuell skatt									-16,2	-16,2
Uppskjuten skatt									-157,0	-157,0
Periodens resultat	1 012,8	1 076,1	110,0	14,6	2 160,2	-40,1	15,3	-24,8	-1 490,2	645,2
Investeringar och förvärv per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	149,1	120,2	437,3		706,6					706,6
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,4	0,4		0,4
Förvärv förvaltningsfastigheter		1 318,0	355,0		1 673,0					1 673,0
	149,1	1 438,2	792,3		2 379,6		0,4	0,4		2 380,0
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	13 924,5	12 236,9	2 002,0		28 163,4					28 163,4
Projekt- och entreprenadverksamhet							105,9	105,9		105,9
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 006,3	1 006,3
Summa tillgångar	13 924,5	12 236,9	2 002,0		28 163,4		105,9	105,9	1 006,3	29 275,6

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

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/12 2013

Belopp i mkr	Afärsområde Handel	Afärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elj- mineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 061,2	818,0	1,3	75,7	1 956,2					1 956,2
Projekt- och entreprenadomsättning						27,3	491,8	519,1	-113,8	405,3
Nettoomsättning	1 061,2	818,0	1,3	75,7	1 956,2	27,3	491,8	519,1	-113,8	2 361,5
Kostnader fastighetsförvaltning	-373,9	-246,8	-0,9	-37,3	-658,9					-658,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-67,6	-440,5	-508,1	113,8	-394,3
Bruttoresultat	687,3	571,2	0,4	38,4	1 297,3	-40,3	51,3	11,0	0,0	1 308,3
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	687,3	571,2	0,4	38,4	1 297,3					1 297,3
- varav bruttoresultat projekt och entreprenad- verksamhet						-40,3	51,3	11,0		11,0
Central administration fastighetsförvaltning					-47,1					-47,1
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-14,4	-14,4		-14,4
Finansiella intäkter									2,8	2,8
Finansiella kostnader									-420,6	-420,6
Resultat före värdeförändringar	687,3	571,2	0,4	38,4	1 250,2	-40,3	36,9	-3,4	-417,8	829,0
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	240,2	72,0	-169,7		142,5					142,5
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				-1,6	-1,6					-1,6
Finansiella instrument, orealiserade värde- förändringar									342,6	342,6
Nedskrivning goodwill				-33,4	-33,4					-33,4
	240,2	72,0	-169,7	-35,0	107,5				342,6	450,1
Aktuell skatt									6,1	6,1
Uppskjuten skatt									-176,9	-176,9
Periodens resultat	927,5	643,2	-169,3	3,4	1 357,7	-40,3	36,9	-3,4	-246,0	1 108,3
Investeringar och förvärv per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	71,0	137,4	1 093,4		1 301,8					1 301,8
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							1,0	1,0		1,0
	71,0	137,4	1 093,4		1 301,8		1,0	1,0		1 302,8
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	12 709,5	10 030,5	2 268,5		25 008,5					25 008,5
Projekt- och entreprenadverksamhet							73,4	73,4		73,4
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 748,4	1 748,4
Summa tillgångar	12 709,5	10 030,5	2 268,5		25 008,5		73,4	73,4	1 748,4	26 830,3

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

Jämförelsesiffror 2013 har justerats i enlighet med ny segmentrapportering.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2014-12-31	2013-12-31	2014-09-30	2013-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	28 163,4	25 008,5	26 477,4	24 580,1
Goodwill	274,2	274,3	274,2	274,3
Derivat	-	14,9	-	4,8
Övriga anläggningstillgångar	44,6	23,0	16,8	18,6
Summa anläggningstillgångar	28 482,2	25 320,7	26 768,4	24 877,8
Omsättningstillgångar	378,6	1 323,0	447,2	1 308,3
Likvida medel	414,8	186,6	178,3	271,1
Summa omsättningstillgångar	793,4	1 509,6	625,5	1 579,4
Summa tillgångar	29 275,6	26 830,3	27 373,9	26 457,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	11 589,6	11 020,7	11 308,7	10 761,4
Uppskjuten skatteskuld	2 677,5	2 515,7	2 578,2	2 408,5
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	9 807,1	10 660,2	10 596,5	10 324,7
Derivat	846,4	-	576,6	-
Övriga långfristiga skulder	27,2	25,1	26,1	23,0
Summa långfristiga skulder	13 358,2	13 201,0	13 777,4	12 756,2
Kortfristiga avsättningar	-	-	-	106,9
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾	2 510,3	1 753,6	1 470,7	2 057,6
Derivat	-	-	6,5	-
Övriga kortfristiga skulder	1 817,5	855,0	830,6	775,1
Summa kortfristiga skulder	4 327,8	2 608,6	2 307,8	2 939,6
Summa eget kapital och skulder	29 275,6	26 830,3	27 373,9	26 457,2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2013	333,0	3 959,8	-141,3	6 103,8	10 255,3
Periodens resultat				1 108,3	1 108,3
Övrigt totalresultat			28,0		28,0
Utdelning, 2,85 kr/aktie				-370,9	-370,9
Utgående balans per 31 december 2013	333,0	3 959,8	-113,3	6 841,2	11 020,7
Förändring i eget kapital 2014					
Periodens resultat				645,2	645,2
Övrigt totalresultat			25,5		25,5
Avyttring egna aktier				295,1	295,1
Utdelning, 3,05 kr/aktie				-397,0	-397,0
Utgående balans per 31 december 2014	333,0	3 959,8	-87,8	7 384,6	11 589,6

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 (130 156 988). Genomsnittligt antal utestående aktier för 2014 uppgår till 132 071 831 (130 156 988). Bolaget har vid periodens utgång inget innehav av egna aktier (3 063 748 B-aktier).

²⁾ Nothänvisning återfinns på sidan 19.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

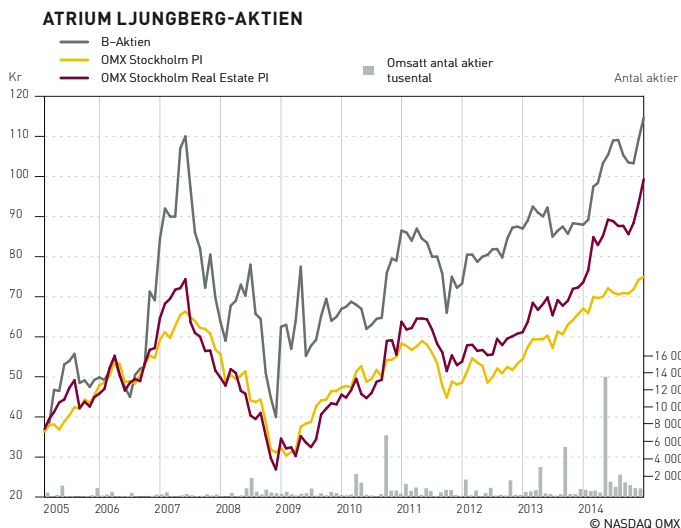
Belopp i mkr	2014	2013	2014	2013
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	818,4	1 279,1	354,4	313,5
Återföring av- och nedskrivningar	6,5	6,1	1,8	1,5
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-8,3	1,6	0,0	1,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-860,6	-142,5	-434,5	-101,0
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	894,0	-342,6	271,2	-1,4
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	17,8	54,2	8,4	6,2
Betald skatt ³⁾	-193,9	-86,5	6,3	-23,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	673,9	769,4	207,6	196,7
Nettoförändring av rörelsekapital	60,5	84,8	-18,9	18,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	734,4	854,2	188,7	215,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-620,0	-	-	-
Om- och nybyggnad av fastigheter	-706,6	-1 301,8	-198,8	-359,4
Försäljning av fastigheter	1 031,9	32,0	-	32,0
Inköp/försäljning av inventarier	-7,3	-3,3	-2,7	-1,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-302,0	-1 273,1	-201,5	-328,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	2,5	1,7	1,4	1,5
Upptagna lån	2 180,4	3 409,8	833,8	1 046,0
Amortering av skuld	-2 285,2	-2 623,6	-585,9	-1 018,7
Avyttring av egna aktier	295,1	-	-	-
Utbetald utdelning	-397,0	-370,9	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204,2	417,0	249,3	28,8
Periodens kassaflöde	228,2	-1,9	236,5	-84,5
Likvida medel vid periodens början	186,6	188,5	178,3	271,1
Likvida medel vid periodens slut	414,8	186,6	414,8	186,6

³⁾ Nothänvisning återfinns på sidan 19.

NYCKELTAL

	2014 1/1-31/12	2013 1/1-31/12	2014 1/10-31/12	2013 1/10-31/12
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad, %	93	95	93	95
Överskottsgrad, %	68	66	65	66
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 062	941	1 062	941
Investeringar i fastigheter, mkr	707	1 302	199	360
Antal fastigheter	49	47	49	47
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	39,6	41,1	39,6	41,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1	1,1
Belåningsgrad, %	45,5	47,8	45,5	47,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	2,8	3,0
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,2	3,6	3,2	3,6
Avkastning på eget kapital, %	5,7	10,4	9,6	9,3
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,8	6,0	5,2	6,1
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	6,5	6,5	6,3
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,5	4,7	4,2	4,8
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	4,89	8,52	2,06	1,94
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	4,98	4,97	1,12	1,28
Kassaflöde, kr	5,56	6,56	1,42	1,65
Eget kapital, kr	87,00	84,67	87,00	84,67
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr	96,66	93,09	96,66	93,09
Börskurs, kr	114,70	88,00	114,70	88,00
Medelantal utestående aktier, tusental ¹⁾	132 072	130 157	133 221	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	133 221	130 157	133 221	130 157
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	282	285	282	285

¹⁾ Registrerat antal aktier med avdrag för tidigare återköpta B-aktier. Bolaget avyttrade den 15 maj 2014 samtliga återköpta B-aktier (3 063 748 st).



TRE ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

En stabil direktavkastning – De senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till 3,2 procent. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie.

Låg risk – Bolaget har en stabil verksamhet och en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

Möjlighet till god värdetillväxt – Med en planerad investeringstakt på en miljard kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har bolaget – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR	2014	2014	2014	2014	2013	2013	2013	2013
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	499,1	500,2	486,1	495,1	511,0	475,2	481,7	488,3
Projekt- och entreprenadomsättning	98,7	82,7	82,3	67,1	98,3	104,7	112,1	90,2
Nettoomsättning	597,8	582,9	568,4	562,2	609,3	579,9	593,8	578,5
Kostnader fastighetsförvaltning	-174,0	-137,5	-157,9	-166,5	-173,1	-144,8	-158,0	-183,0
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-103,1	-84,8	-85,3	-68,4	-95,0	-100,9	-111,8	-86,6
Bruttoresultat	320,7	360,6	325,2	327,3	341,2	334,2	324,0	308,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	325,1	362,7	328,2	328,6	337,9	330,4	323,7	305,3
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-4,4	-2,1	-3,0	-1,3	3,3	3,8	0,3	3,6
Central administration fastighetsförvaltning	-20,6	-13,6	-9,9	-9,2	-16,2	-11,4	-11,1	-8,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3,6	-3,2	-4,1	-3,1	-5,7	-3,1	-3,0	-2,6
	-24,2	-16,8	-14,0	-12,3	-21,9	-14,5	-14,1	-11,0
Finansiella intäkter	0,5	0,2	0,1	0,7	1,2	0,8	0,6	0,2
Finansiella kostnader	-105,9	-115,8	-97,6	-105,2	-107,7	-99,3	-104,2	-109,4
	-105,4	-115,6	-97,5	-104,5	-106,5	-98,5	-103,6	-109,2
Resultat före värdeförändringar	191,1	228,2	213,7	210,5	212,8	221,2	206,3	188,7
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	434,5	-	426,1	-	101,0	-100,0	141,5	-
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	0,0	7,0	0,4	0,9	-1,6	-2,0	2,0	-
Finansiella instrument, orealiserade värdeförändringar	-271,2	-168,3	-263,9	-190,6	1,4	28,3	191,4	121,5
Nedskrivning goodwill	-	0,0	-	-	-0,1	-33,3	-	-
	163,3	-161,3	162,6	-189,7	100,7	-107,0	334,9	121,5
Resultat före skatt	354,4	66,9	376,3	20,8	313,5	114,2	541,2	310,2
Skatt	-79,5	-7,6	-82,2	-3,9	-60,9	76,8	-118,3	-68,4
Periodens resultat	274,9	59,3	294,1	16,9	252,6	191,0	422,9	241,8
NYCKELTAL								
	2014	2014	2014	2014	2013	2013	2013	2013
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Uthyrningsgrad, %	93	93	95	95	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	65	73	68	66	66	70	67	63
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 062	1 012	971	964	941	940	903	903
Investeringar i fastigheter, mkr	199	163	160	185	360	329	293	320
Antal fastigheter	49	48	49	49	47	50	51	57
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	39,6	41,3	41,0	41,3	41,1	40,7	40,2	40,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,1
Belåningsgrad, %	45,5	45,6	46,5	46,8	47,8	48,4	48,7	47,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,0	3,2	3,0	3,0	3,2	3,0	2,7
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,2	3,5	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7
Avkastning på eget kapital, %	9,6	2,1	10,6	0,6	9,3	7,2	16,1	9,3
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,2	6,3	6,0	5,9	6,1	5,5	6,2	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	2,7	7,0	1,9	6,3	3,2	9,9	6,5
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,2	5,0	4,6	4,7	4,8	4,4	4,8	4,7
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	2,06	0,45	2,23	0,13	1,94	1,47	3,25	1,86
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,12	1,34	1,27	1,26	1,28	1,33	1,24	1,13
Kassaflöde, kr	1,42	1,41	1,83	0,90	1,65	2,39	1,18	1,34
Eget kapital, kr	87,00	84,89	84,40	84,85	84,67	82,68	81,16	80,71
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr	96,66	93,91	93,30	93,41	93,09	90,66	89,45	88,73
Börskurs, kr	114,70	103,50	109,00	98,35	88,00	85,70	85,00	91,00
Medelantal utestående aktier, tusental ¹⁾	133 221	133 221	131 689	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	133 221	133 221	133 221	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157

¹⁾ Registrerat antal aktier med avdrag för tidigare återköpta B-aktier. Bolaget avyttrade den 15 maj 2014 samtliga återköpta B-aktier [3 063 748 st].

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 164,0 mkr (171,6). Rörelseresultatet uppgick till 1,8 mkr (-68,3). Resultatet efter finansiella poster uppgår till 661,7 mkr (177,3) och har påverkats av ökade ränteintäkter från utlåning till dotterbolag samt ett

bättre resultat från andelar i koncernföretag.

Räntebärande skulder uppgår till 8 261 mkr (2013-12-31, 7 822). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2014	
	1/1-31/12	2013 1/1-31/12
Nettoomsättning	164,0	171,6
Kostnader för förvaltning och produktion	-109,5	-177,8
Bruttoresultat	54,5	-6,2
Resultat fastighetsförsäljning	-	-15,2
Central administration och marknadsföring	-52,7	-46,9
Rörelseresultat	1,8	-68,3
Resultat från andelar i koncernbolag	579,7	281,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	536,7	396,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-456,5	-432,7
	659,9	245,6
Resultat efter finansiella poster	661,7	177,3
Bokslutsdispositioner	-103,3	28,2
Resultat före skatt	558,4	205,5
Aktuell skatt	-14,3	3,9
Uppskjuten skatt	-22,6	-3,7
	-36,9	0,2
Periodens resultat	521,5	205,7

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2014-12-31	
	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 374,4	1 318,5
Finansiella anläggningstillgångar	2 422,1	2 223,6
Omsättningstillgångar	13 999,9	13 695,0
Summa tillgångar	17 796,4	17 237,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 288,0	6 868,4
Obeskattade reserver	36,1	25,8
Avsättningar	235,5	212,8
Långfristiga skulder	7 375,3	6 791,3
Kortfristiga skulder	2 861,5	3 338,8
Summa eget kapital och skulder	17 796,4	17 237,1

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTHÄNVISNINGAR

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 2013, med undantag för IFRIC 21 Avgifter.

Under andra kvartalet 2014 godkände EU IFRIC 21 Avgifter. Principen anger att statliga avgifter ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. För Atrium Ljungbergs del berör detta fastighetsskatten. Förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari. Från och med bokslutet 30 juni 2014 har Atrium Ljungberg därför redovisat återstående skuld för årets fastighetsskatt. Samtidigt redovisas en förutbetalad kostnad för fastighetsskatten. Beloppet periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Den ändrade redovisningsprincipen har inte påverkat koncernens resultat.

I övrigt har nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med 1 januari 2014 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 finansiella instrument

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 som ingår i nivå 1 och som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart.

NOTHÄNVISNINGAR TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

1) Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswapar som säkrar ränteflöden på externa lån. Säkringsreserven, som uppgick till ett negativt belopp om 163,7 mkr per 31 december 2011, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid. Kvarstående belopp att lösa upp per 2014-12-31 uppgår till -87,8 mkr.

2) Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 12 317 mkr (2013-12-31, 12 414) och dess verkliga värde till 12 417 mkr (2013-12-31, 12 511). 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.

3) I januari 2014 har ett skattekrav, inklusive ränta, om drygt 107 mkr betalats till Skatteverket. Ärendet avsåg beskattningen av en fastighetstransaktion via ett kommanditbolag som genomfördes 2004. Något prövningstillstånd erhöles inte hos Högsta förvaltningsdomstolen.

Nacka den 20 februari 2015

Styrelsen



De närmaste fem åren finns planer för att komplettera våra platser med drygt 2 000 bostäder. De två nya bostadshusen i Mobilia blev inflyttningsklara i mars.

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning, %

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

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 totalt kapital, %

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna fastigheter vid periodens slut.

Eget kapital per aktie, kr

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

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

P/E-tal

Börskurs vid periodens utgång dividerad med resultat efter skatt per aktie för den senaste tolv månadersperioden.

Resultat per aktie, kr

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde per aktie, 10% uppskjuten skatt, kr

Eget kapital per aktie beräknat med 10 procent uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter.

Utdelningsandel, %

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BREEAM

Är ett miljöcertifieringssystem för byggda miljöer i Europa. 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, kr

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (tex för fastighetsskatt och el) samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Nettouthyrning, kr

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

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

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.

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

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.atriumljungberg.se.

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

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

PÅ WWW.ATRIUMLJUNGBERG.SE finns möjlighet att prenumerera på både 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

Årsredovisning 2014	vecka 12 2015
Delårsrapport jan-mar 2015	2015-04-21
Årsstämma	2015-04-21
Delårsrapport jan-jun 2015	2015-07-10
Delårsrapport jan-sep 2015	2015-10-23



ATRIUM LJUNGBERG

Box 4200, 131 04 Nacka, besök: Sickla Industriväg 19
Telefon: 08-615 89 00, info@atriumljungberg.se
Styrelsens säte: Nacka, org. nr.: 556175-7047

www.atriumljungberg.se