



ATRIUM LJUNGBERG

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – SEPTEMBER 2015

Q3

# DELÅRSRAPPORT

## 1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2015

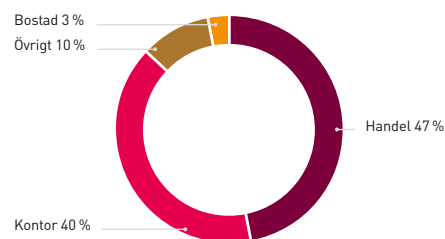
- ▶ **NETTOOMSÄTTNINGEN** ökade till 1 830 mkr (1 714) varav hyresintäkter ökade till 1 571 mkr (1 481).
- ▶ **UTHYRNINGSGRADEN** uppgick till 94 procent (2014-12-31, 93), inklusive projektfastigheter.
- ▶ **DRIFTÖVERSKOTTET** från fastighetsförvaltningen ökade till 1 084 mkr (1 020), vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (69). Ökningen i driftöverskottet är i huvudsak hänförlig till fastighetsförvärv och färdigställda projekt.
- ▶ **RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** ökade till 718,1 mkr (652,4).
- ▶ **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** fastigheter ökade till 1 400,1 mkr (426,1) främst på grund av marknadens lägre avkastningskrav och högre hyresnivåer till följd av omförhandlingar och nyuthyrningar. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 39,3 mkr (-622,8) då marknadsräntorna ökat något på de löptider som derivat tecknats.
- ▶ **PERIODENS RESULTAT** uppgick till 1 683,6 mkr (370,3), vilket motsvarar 12,64 kr/aktie (2,81). Ökningen förklaras i huvudsak av ökade fastighetsvärden, orealiserade värdeförändringar på derivat samt ett ökat driftöverskott på grund av fastighetsförvärv och färdigställda projekt.
- ▶ **INVESTERINGAR** i egna fastigheter uppgick till 500 mkr (508).
- ▶ **FÖRVÄRV** av fastigheter uppgick till 872 mkr (620).
- ▶ **PROGNOSEN** för 2015 uppgår till 930 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

### VIKTIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

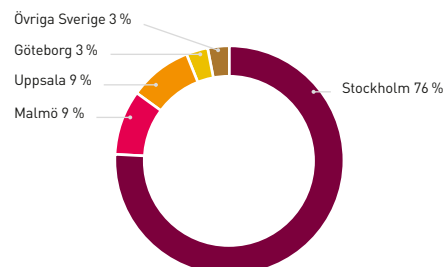
- ▶ Avtal träffades om försäljning av fyra handelsfastigheter. Affären är villkorad av finansieringsförbehåll och frånträde beräknas ske i slutet av november.
- ▶ Avtal tecknades med Domstolsverket om att hyra 10 700 kvadratmeter kontorsyta i projektet Sickla Front II. Därmed startades byggnationen av två kontorsbyggnader om cirka 27 500 kvadratmeter uthyrbar yta samt ett parkeringshus med cirka 450 parkeringsplatser. Hyresavtalet är villkorat av att regeringen ger sitt medgivande vilket beräknas kunna ske under hösten 2015.
- ▶ Stora Enso Biomaterials division tillträdde lokalerna om cirka 5 000 kvadratmeter i kontorshuset Sickla Front.
- ▶ Tillträde av tre fastigheter på Lindholmen i Göteborg som vi förvärvade under sommaren 2015. Ny lokalorganisation etablerades på plats.
- ▶ Uthyrning av cirka 5 600 kvadratmeter i projektet Gränby Köpstad inom Gränbystaden.

NYCKELTAL	2015 jan – sept	2014 jan – sept	2015 jul – sept	2014 jul – sept
Nettoomsättning, mkr	1 830	1 714	643	583
Resultat före värdeförändringar, mkr	718	652	257	228
Periodens resultat, mkr	1 684	370	240	59
Totala investeringar, mkr	1 372	1 128	189	163
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	776	546	211	188
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	93
Soliditet, %	40,4	41,3	40,4	41,3
Belåningsgrad, %	45,6	45,6	45,6	45,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,0	3,5	3,0
Medelränta periodens slut, %	2,8	3,5	2,8	3,5
Resultat per aktie, kr	12,64	2,81	1,80	0,45
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	4,20	3,86	1,50	1,34
Börskurs, kr/aktie	126,60	103,50	126,60	103,50
Substansvärde EPRA NNAV, kr/aktie	113,89	99,17	113,89	99,17
Eget kapital, kr/aktie	96,45	84,89	96,45	84,89

#### Kontrakterad årshyra per lokaltyp



#### Kontrakterad årshyra per region



# VD-KOMMENTAR



”Vår målsättning är att bli den ledande aktören inom hållbar stadsutveckling.”

## TRE STARKA KVARTAL

Den heta fastighetsmarknaden och det låga ränteläget har bidragit till ett starkt resultat. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1,4 miljarder kronor, motsvarande fem procent, driftöverskottet ökade med drygt sex procent och resultat före värdeförändringar och skatt ökade med tio procent.

Vi har investerat 1,4 miljarder kronor i fastighetsportföljen under de tre första kvartalen och sålt fastigheter till ett fastighetsvärde om 1,3 miljarder kronor. Nettouthyrningen under de första tre kvartalen uppgick till 62 miljoner kronor.

## MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Världsekonomin står inför många utmaningar men den svenska tillväxten är god. Konjunkturinstitutet spår en ökad tillväxt med 3,2 procent för 2015 och 3,1 procent för 2016. Det är framför allt konsumtionen och bostadsbyggandet som förväntas driva tillväxten. Riksbanken har stort fokus på kronans växelkurs och på att nå inflationsmålet och fortsätter med stimulansåtgärder. Riksbanken valde att inte ändra reporäntan i september utan lät den ligga kvar på -0,35 procent. Marknadsräntorna ligger fortsatt på historiskt låga nivåer.

## FASTIGHETPRISERNA STIGER

Fastigheter fortsätter att vara ett mycket attraktivt placeringsalternativ framför allt drivet av den låga räntan. Under det senaste kvartalet har priset för fastigheter fortsatt att stiga och efterfrågan finns på alla fastighetsslag och på de flesta geografiska marknader.

## FÖRVALTNINGSAFFÄREN

Vår nettouthyrning för tredje kvartalet uppgick till 16 miljoner kronor. Särskilt glädjande är uthyrningen till Domstolsverket om 10 700 kvadratmeter som möjliggjort en ny projektstart i Sickla. Nettouthyrningen har även påverkats negativt av att företaget Grontmij lämnar 7 600 kvadratmeter i Liljeholmen.

Efterfrågan på våra kontorslokaler är god och vi har många affärsdiskussioner igång, framför allt i Ärvinge där vi ser möjligheter att minska vakansgraden inom den närmaste tiden.

Butikernas omsättning på våra stora handelsplatser ökade med 4,9 procent under perioden januari-augusti jämfört med motsvarande period förra året. Det ska ställas mot detaljhandelns omsättningsökning på 4,5 procent för hela riket. Mobilia i Malmö står för den största omsättningsutvecklingen.

Den 30 september tillträdde vi tre nyförvärvade fastigheter på Lindholmen i Göteborg. Nu finns vi på plats med ett lokalkontor och personal har rekryterats med uppdrag att långsiktigt förvalta och utveckla det befintliga beståndet och söka tillväxtmöjligheter i området. Förvärvet på Lindholmen är ett första steg på en expansiv Göteborgsmarknad och vår ambition att fortsätta växa här är tydlig. Vi vill vara en långsiktig och delaktig aktör i utvecklingen av den framväxande Älvstaden.

## BYGGSTART I SICKLA

Det är som sagt mycket glädjande att vi har tecknat ett 20-årigt avtal med Domstolsverket för lokaler i Sickla. Därmed har vi byggstartat ett stort kontorsprojekt, Sickla Front II, invid Uddvägen i Sickla dit bland andra Domstolsverket flyttar in med tre av sina verksamheter under andra kvartalet 2018.

Projektet omfattar två kontorshus och ett parkeringshus och är ytterligare ett steg i att utveckla Sickla utifrån Nacka kommuns vision ”tät och blandad stad”. Kvarteret kommer på ett naturligt sätt bindas samman med vårt redan befintliga kontorshus Sickla Front och skapa en länk mellan Sickla och Hammarby Sjöstad. Det kommer att ge det nedlagda industriområdet en ny karaktär och tillföra hela Sickla en inbjudande entré.

## FÖRSÄLJNING I LINJE MED STRATEGI

Vi ska finnas på platser där vi kan växa långsiktigt och skapa sammanhängande områden med blandat innehåll. Lokalt ska vårt fastighetsbestånd vara stort nog för att ha förvaltningskontor med egen personal. Det är mycket viktigt för oss för att ha närheten till kunden och fingertoppskänslan för platsen. Den här strategin ligger till grund för den affär som gjordes i juli då vi sålde Kvarteret Igor i Västerås, Orminge Centrum i Nacka, Rotebro Handel i Sollentuna och Mittpunkten i Östersund. Eftersom alla villkor i affären inte är uppfyllda har fråntredet av fastigheterna tidsmässigt flyttats fram till slutet av november.

## HÅLLBARHET EN VIKTIG DEL AV AFFÄREN

Som långsiktig ägare, förvaltare och utvecklare är vi en betydande aktör på de marknader och orter där vi verkar. Vi har både ansvar och möjligheter att agera med hänsyn till människor, miljö och ekonomi och vi arbetar kontinuerligt med att utveckla våra områden i hållbar riktning. Genom vår vision och affärsidé, våra värderingar och affärsprocesser blir hållbarhetsarbetet en integrerad del av vår verksamhet.

Under året har vi påbörjat ett större strategiskt hållbarhetsarbete där en av målsättningarna är att vi ska bli den ledande aktören inom hållbar stadsutveckling.

## FRAMTIDSUTSIKTER

Allt pekar på att de goda marknadsförutsättningarna håller i sig resten av året. Med vår starka balansräkning och höga kompetens inom projektutveckling har vi goda förutsättningar att genomföra alla projekt vi planerar för. Idag uppgår vår projektportfölj till en möjlig investering om nio miljarder kronor. Dessa investeringar kommer i första hand göras i Sickla, Uppsala och Barkarby, samtliga platser med god tillväxt i framtiden.

Vi sänker vår prognos för 2015 för resultat före värdeförändringar och skatt från 940 till 930 miljoner kronor med anledning av försäljningen av de fyra handelsfastigheterna. Framtida värdeförändringar, fastighetsförvärv eller försäljningar har inte beaktats.

Ingalill Berglund,  
verkställande direktör

# RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2015	2014	2015	2014	2014	2014/2015
	1/1–30/9	1/1–30/9	1/7–30/9	1/7–30/9	1/1–31/12	1/10–30/9
Hysesintäkter	1 570,6	1 481,4	534,1	500,2	1 980,5	2 069,7
Projekt- och entreprenadomsättning	259,3	232,1	108,7	82,7	330,8	358,0
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 829,9</b>	<b>1 713,5</b>	<b>642,8</b>	<b>582,9</b>	<b>2 311,3</b>	<b>2 427,7</b>
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-130,6	-129,6	-36,3	-37,9	-175,6	-176,6
Övriga driftkostnader	-112,6	-105,8	-33,9	-30,8	-147,3	-154,1
Förvaltningskostnader	-91,7	-90,1	-28,2	-23,9	-131,6	-133,2
Reparationer	-30,9	-28,5	-11,3	-10,3	-44,4	-46,8
Fastighetsskatt	-93,7	-87,0	-31,7	-26,8	-115,0	-121,7
Tomträttsavgälder	-20,0	-13,9	-7,5	-5,3	-13,6	-19,7
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-6,8	-7,0	-2,3	-2,5	-8,4	-8,2
	-486,3	-461,9	-151,2	-137,5	-635,9	-660,3
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-272,9	-238,5	-118,1	-84,8	-341,6	-376,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 070,7</b>	<b>1 013,1</b>	<b>373,5</b>	<b>360,6</b>	<b>1 333,8</b>	<b>1 391,4</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 084,3	1 019,5	382,9	362,7	1 344,6	1 409,4
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-13,6	-6,4	-9,4	-2,1	-10,8	-18,0
Central administration fastighetsförvaltning	-39,2	-32,7	-12,9	-13,6	-53,3	-59,8
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-11,3	-10,4	-3,3	-3,2	-14,0	-14,9
	-50,5	-43,1	-16,2	-16,8	-67,3	-74,7
Finansiella intäkter	1,2	1,0	0,7	0,2	1,5	1,7
Finansiella kostnader	-303,3	-318,6	-101,0	-115,8	-424,5	-409,2
	-302,1	-317,6	-100,3	-115,6	-423,0	-407,5
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>718,1</b>	<b>652,4</b>	<b>257,0</b>	<b>228,2</b>	<b>843,5</b>	<b>909,2</b>
<b>Värdeförändringar</b>						
Fastigheter, orealiserade	1 400,1	426,1	215,7	-	860,6	1 834,6
Fastigheter, realiserade	0,6	8,3	-	7,0	8,3	0,6
Derivat, orealiserade	39,3	-622,8	-165,3	-168,3	-894,0	-231,9
Nedskrivning goodwill	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0
	1 440,0	-188,4	50,4	-161,3	-25,1	1 603,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 158,1</b>	<b>464,0</b>	<b>307,4</b>	<b>66,9</b>	<b>818,4</b>	<b>2 512,5</b>
Aktuell skatt	-24,4	-33,0	-5,2	-15,6	-16,2	-7,6
Uppskjuten skatt	-450,1	-60,7	-62,5	8,0	-157,0	-546,4
	-474,5	-93,7	-67,7	-7,6	-173,2	-554,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 683,6</b>	<b>370,3</b>	<b>239,7</b>	<b>59,3</b>	<b>645,2</b>	<b>1 958,5</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Kassaflödessäkringar	20,0	25,0	5,0	7,8	32,7	27,7
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-4,4	-5,5	-1,1	-1,7	-7,2	-6,1
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>15,6</b>	<b>19,5</b>	<b>3,9</b>	<b>6,1</b>	<b>25,5</b>	<b>21,6</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>1 699,2</b>	<b>389,8</b>	<b>243,6</b>	<b>65,4</b>	<b>670,7</b>	<b>1 980,1</b>
Resultat per aktie, kr	12,64	2,81	1,80	0,45	4,89	14,70

# RESULTAT JANUARI-SEPTEMBER 2015

## NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för årets första tre kvartal en nettoomsättning som uppgick till 1 830 mkr (1 714), varav hyresintäkter 1 571 mkr (1 481). Ökningen i hyresintäkter förklaras huvudsakligen av tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter och projekt som färdigställdes under föregående år.

Tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter avser framför allt fastigheterna Dimman 11 i Malmö, som tillträdde i april 2014, och Stora Katrineberg 16 i Stockholm, som tillträdde i februari 2015.

Projekt som färdigställdes under 2014, som påverkar periodens hyresintäkter, är främst kvarteret Nod i Kista, Ica Kvantum i Farsta, nya bostäder i Mobilia och nya verksamheter i Gränby Köpstad inom Gränbystaden i Uppsala.

Under årets första tre kvartal har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 13,5 mkr (17,7).

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -486,3 mkr (-461,9). I jämförelse med motsvarande period föregående år har kostnaderna ökat något. Ökningen hänförs till ett större fastighetsbestånd med anledning av fastighetsförvärv och genomförda projekt. Fastighetskostnaderna i förhållande till hyresintäkterna motsvarar, för perioden, 31,0 procent (31,2).

## BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) uppgick till 1 084,3 mkr (1 019,5), en ökning om 6,4 procent. Ökningen beror främst på tillkommande driftöverskott från förvärvade fastigheter och projekt färdigställda under 2014. Överskottsgraden uppgick till 69 procent (69).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -13,6 mkr (-6,4). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt. TL Byggs bruttoresultat uppgick till 9,4 mkr (22,6). Det minskade bruttoresultatet förklaras främst av forceringskostnader i en utförd bygg-entreprenad.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för de första tre kvartalen uppgick till -50,5 mkr (-43,1) och har påverkats av satsningar inom HR, digital kommunikation och affärsstöd, men också av förändrad utfaktureringsprincip från central administration till fastighetsadministration. Hade motsvarande utfaktureringsprincip tillämpats under motsvarande period 2014 hade kostnaden uppgått till -46,0 mkr.

## FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -303,3 mkr (-318,6). Under perioden har 3,9 mkr (14,0) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt.

Medelräntan vid periodens slut uppgick till 2,8 procent (2014-12-31, 3,2). Se vidare avsnittet om finansiering på sid 10.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 1 400,1 mkr (426,1), och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar. Se vidare avsnittet om fastighetsbeståndet på sidan 8.

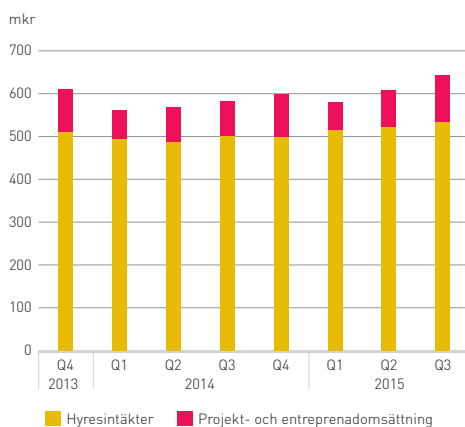
Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 39,3 mkr (-622,8) till följd av att marknadsräntor under perioden ökat något på de löptider som derivat tecknats. Se vidare avsnittet om finansiering på sid 10.

## SKATT

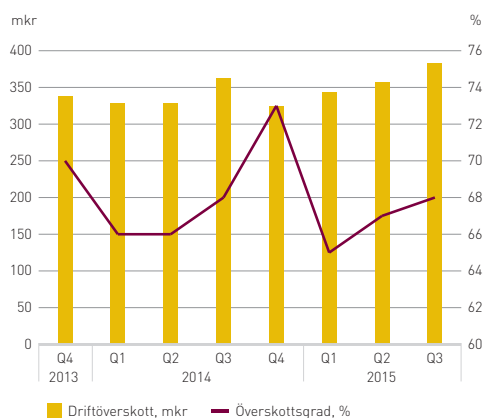
Periodens aktuella skatt uppgick till -24,4 mkr (-33,0) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Förändringen av uppskjuten skatt uppgick till -450,1 mkr (-60,7) och har i huvudsak påverkats av uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

## Omsättning



## Driftöverskott och överskottsgrad



## SKATTEBERÄKNING 2015-09-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	2 158,1	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-396,5	396,5
investeringar	-141,4	141,4
utrangeringar av byggnad	-34,2	34,2
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-1 400,1	1 400,1
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-0,6	-
värdeförändringar derivat, orealiserade	-39,3	39,3
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-6,9	6,9
Övriga skattemässiga justeringar	-0,3	-
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>138,7</b>	<b>2 018,5</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	-122,8	122,8
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justeringar tidigare år	-7,3	7,3
Övrig justering av underskottsavdrag	-3,5	-
Fastighetsförvärv genom bolag	-20,6	20,7
Underskottsavdrag, utgående balans	124,8	-124,8
Skattepliktigt resultat	109,4	2 044,4
<b>Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt</b>	<b>-24,1</b>	<b>-449,8</b>
Omprövning av tidigare taxeringar och övriga justeringar	-0,3	-0,3
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-24,4</b>	<b>-450,1</b>

## RESULTAT

Resultat före värdeförändringar uppgick för årets första nio månader till 718,1 mkr (652,4). Periodens resultat uppgick till 1 683,6 mkr (370,3), vilket motsvarar 12,64 kr/aktie (2,81).

## RESULTAT 1 JULI-30 SEPTEMBER

Nettoomsättningen för det tredje kvartalet uppgick till 643 mkr (583), varav hyresintäkter 534 mkr (500). Ökningen i hyresintäkter förklaras främst av tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter och projekt som färdigställdes under föregående år.

Under tredje kvartalet har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 7,6 mkr (11,8).

Fastighetskostnaderna uppgick till -151,2 mkr (-137,5). I jämförelse med tredje kvartalet föregående år har kostnaderna ökat med anledning av ett större fastighetsbestånd.

Kostnaderna för central administration uppgick för tredje kvartalet till -16,2 mkr (-16,8).

De finansiella kostnaderna uppgick för tredje kvartalet till -101,0 mkr (-115,8). Under kvartalet har 1,6 mkr (1,5) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 215,7 mkr (0,0) och förklaras av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -165,3 mkr (-168,3) till följd av att marknadsräntor under det tredje kvartalet sjunkit på de löptider som derivat tecknats.

Periodens aktuella skatt uppgick till -5,2 mkr (-15,6) och periodens resultat till 239,7 mkr (59,3) vilket motsvarar 1,80 kr/aktie (0,45).

## KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRINGSGRAD

Koncernens kontrakterade årshyra per 2015-10-01 uppgick till 2 181 mkr (2015-01-01, 2 090). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, uppgick per 2015-10-01 till 2 321 mkr (2015-01-01, 2 246).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick därmed till 94 procent (2015-01-01, 95) exklusive projektfastigheter och 94 procent (2015-01-01, 93) inklusive projektfastigheter.

## UTHYRINGSGRAD<sup>1)</sup>

	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrnings- grad, %
Affärsområde Handel	1 163	1 103	95
Affärsområde Kontor	1 132	1 055	93
<b>Summa</b>	<b>2 295</b>	<b>2 158</b>	<b>94</b>
Projektfastigheter	26	23	91
<b>Summa</b>	<b>2 321</b>	<b>2 181</b>	<b>94</b>

<sup>1)</sup> Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal.

## NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under det tredje kvartalet 2015 till 16 mkr, och har bland annat påverkats av uthyrningen till Domstolsverket i Sickla Front II och uthyrningar i Gränby Köpstad, men även av att Grontmij lämnar 7 600 kvm i Liljeholmen.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3-18 månader.

## 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 fastighets-skötsel.

## RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2015 uppgå till 930 mkr, en sänkning med 10 mkr jämfört med senast lämnad prognos, då hänsyn tagits till sålda fastigheter. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 1 850 mkr vilket motsvarar 13,89 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2015-09-30. Framtida värdeförändringar, fastighetsförvärv eller försäljningar har inte beaktats i prognosen.

# BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2015-09-30	2014-09-30	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Förvaltningsfastigheter	30 935,6	26 477,4	30 531,5	26 399,5	28 163,4
Goodwill	274,2	274,2	274,2	274,3	274,2
Övriga anläggningstillgångar	45,3	16,8	49,0	17,1	44,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>31 255,1</b>	<b>26 768,4</b>	<b>30 854,7</b>	<b>26 690,9</b>	<b>28 482,2</b>
Omsättningstillgångar	486,0	447,2	460,0	430,9	378,6
Likvida medel	58,9	178,3	416,6	268,6	414,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>544,9</b>	<b>625,5</b>	<b>876,6</b>	<b>699,5</b>	<b>793,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>31 800,0</b>	<b>27 393,9</b>	<b>31 731,3</b>	<b>27 390,4</b>	<b>29 275,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	12 849,2	11 308,7	12 605,6	11 243,3	11 589,6
Uppskjuten skatteskuld	3 128,5	2 578,2	3 067,0	2 584,5	2 677,5
Långfristiga räntebärande skulder	11 357,1	10 596,5	11 212,5	11 490,1	9 807,1
Derivat	786,2	576,6	620,6	414,6	846,4
Övriga långfristiga skulder	30,8	26,1	29,9	27,6	27,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 302,6</b>	<b>13 777,4</b>	<b>14 930,0</b>	<b>14 516,8</b>	<b>13 358,2</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	2 737,9	1 470,7	2 400,5	772,6	2 510,3
Derivat	0,9	6,5	6,3	7,9	-
Övriga kortfristiga skulder	909,4	830,6	1 788,9	849,8	1 817,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 648,2</b>	<b>2 307,8</b>	<b>4 195,7</b>	<b>1 630,3</b>	<b>4 327,8</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 800,0</b>	<b>27 393,9</b>	<b>31 731,3</b>	<b>27 390,4</b>	<b>29 275,6</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2014</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>-113,3</b>	<b>6 841,2</b>	<b>11 020,7</b>
Periodens resultat				370,3	370,3
Övrigt totalresultat			19,5		19,5
Avyttring av egna aktier				295,1	295,1
Utdelning, 3,05 kr / aktie				-397,0	-397,0
<b>Utgående balans per 30 september 2014</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>-93,8</b>	<b>7 109,7</b>	<b>11 308,7</b>
Periodens resultat				274,9	274,9
Övrigt totalresultat			6,0		6,0
<b>Utgående balans per 31 december 2014</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>-87,8</b>	<b>7 384,6</b>	<b>11 589,6</b>
Periodens resultat				1 683,6	1 683,6
Övrigt totalresultat			15,6		15,6
Utdelning, 3,30 kr / aktie				-439,6	-439,6
<b>Utgående balans per 30 september 2015</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>-72,2</b>	<b>8 628,6</b>	<b>12 849,2</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 (2014-12-31, 133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2015-01-01-2015-09-30 uppgår till 133 220 736 (131 688 862).

# FASTIGHETSBESTÅNDET

## FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden fortsätter att vara stark. Det råder ett stort intresse för fastighetsinvesteringar till följd av den låga avkastningen på andra tillgångsslag. Därav fortsätter pressen nedåt på avkastningskrav med högre fastighetsvärden som följd.

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under de tre första kvartalen 2015 till 100 mdkr. Prognosen är att transaktionsvolymen totalt under året kommer ligga i nivå med förra årets rekordnivå. Handels- och logistikfastigheter har ökat sin andel av totala transaktionsvolymen jämfört med de senaste åren, vilket är en effekt av det låga utbudet av kontor.

## VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 52 fastigheter som främst finns i Stockholm, Uppsala, Malmö och nu, efter genomfört förvärv, också i Göteborg. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 110 000 kvm.

I september tillträdde tre fastigheter i Göteborg; Lundbyvassen 4:7, Lundbyvassen 4:8 och Lundbyvassen 4:13, totalt ca 35 000 kvm uthyrbar yta och ca 400 p-platser. Förvärvet skedde via en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 897 mkr före avdrag för uppskjuten skatt.

Under det tredje kvartalet har avtal träffats om försäljning av fyra handelsfastigheter om totalt 63 300 kvm uthyrbar yta; Igor 8 (Kvartret Igor i Västerås), Månadsmötet 9 (Mittpunkten i Östersund), Rotundan 1 (Rotebro Handel i Sollentuna) och Orminge 47:1 (Orminge Centrum i Nacka). Frånträdet beräknas ske i slutet av november men är villkorat av finansieringsförbehåll. Försäljningen sker genom avyttring av aktier med ett underliggande fastighetsvärde uppgående till cirka 1,3 mdkr. Affären ger ett positivt resultat efter skatt om cirka 90 mkr och kommer att redovisas i bokslutet för det fjärde kvartalet.

### Förändring av fastighetsbeståndet

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2014-12-31	28 163	49
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	872	3
Investeringar i egna fastigheter	500	-
Orealiserade värdeförändringar	1 400	-
<b>Fastighetsbestånd 2015-09-30</b>	<b>30 936</b>	<b>52</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det tredje kvartalet internvärderat fastighetsbeståndet.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner av fastigheter med liknande standard och läge för bedömning 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 och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på vilken fas projektet befinner sig i finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 30 936 mkr. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,4 procent (2014-12-31, 5,6). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 500 mkr (508). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 400 mkr (426), och förklaras framför allt av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter och högre hyror till följd av nyutyrning och omförhandlingar.

### Orealiserade värdeförändringar

	mkr
Förändrade avkastningskrav	1 209
Förändrade driftnetton	189
Förändrade investeringar	2
<b>Summa</b>	<b>1 400</b>

### Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

Lokaltyp	Intervall	Snitt
Kontor	4,2-7,5	5,4
Handel	4,2-7,5	5,4
Bostäder	3,7-4,3	3,8
Övrigt	4,3-7,5	5,8
<b>Totalt</b>	<b>3,7-7,5</b>	<b>5,4</b>

### FASTIGHETSBESTÅND 2015-09-30

Fastighetsbestånd per segment	Uthyrbar area, 1 000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr <sup>1)</sup>	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Affärsområde Handel	531	14 896	28 046	1 163	2 190	95
Affärsområde Kontor	558	14 971	26 854	1 132	2 030	93
<b>Summa</b>	<b>1 089</b>	<b>29 867</b>	<b>27 436</b>	<b>2 295</b>	<b>2 108</b>	<b>94</b>
Projektfastigheter, inklusive mark och byggrätter	21	1 068	E/T <sup>2)</sup>	26	1 211	91
<b>Summa</b>	<b>1 110</b>	<b>30 936</b>		<b>2 321</b>	<b>2 091</b>	<b>94</b>

<sup>1)</sup> Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal

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



#### Direktavkastningskrav per region, %

Region	Intervall	Snitt
Stockholm	3,7-7,5	5,3
Uppsala	4,3-6,5	5,6
Malmö	4,1-7,0	5,7
Göteborg	5,4-6,0	5,5
Övriga Sverige	6,1-7,0	6,5
<b>Totalt</b>	<b>3,7-7,5</b>	<b>5,4</b>

#### PÅGÅENDE PROJEKT

Under de tre första kvartalen 2015 har vi investerat 500 mkr i egna fastigheter. Investeringarna i projektfastigheter uppgick till 145 mkr och avser främst projektet Gränby Köpstad inom Gränbystaden i Uppsala. Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projekt uppgick per 30 september till cirka 890 mkr.

#### GRÄNBY KÖPSTAD INOM GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

Atrium Ljungbergs utveckling av den nya handelsplatsen i Gränbystaden i nordöstra Uppsala fortsätter. Den 21 oktober invigdes den senaste nybyggnaden där City Gross, ett apotek och en frisörsalong öppnade. Vid årsskiftet öppnar även en leksaksbutik och ett lekland på övre plan i samma hus, som därmed är fullt uthyrt.

Utvecklingen av Gränbystaden fortsätter nu med fler butiker och restauranger. Byggnationen av ytterligare tre hus har startat där Arken Zoo, ÖoB och tre restaurangkoncept öppnar under våren 2016. I samband med färdigställande invigs även en temalekpark och ett torg med uteservering. Den totala uthyrningsbara ytan på den nya handelsplatsen kommer därmed utgöra 18 700 kvm.

Atrium Ljungbergs långsiktiga planer för handelsplatsen är att skapa ett cirka 50 000 kvm stort volymhandelsområde med stadskänsla och med ett utbud som ska komplettera Gränby Centrum. På sikt blir den nya handelsplatsen en naturlig del av helheten i den framväxande stadsdelen Gränbystaden som även omfattar Gränby Centrum med omnejd.

Vår vision för hela Gränbystaden är att skapa en ny, attraktiv och levande stadsdel i Uppsala. Detta görs i samarbete med Uppsala kommun som också skapar förbättrade möjligheter för fotgängare, cyklisterna och modern kollektivtrafik. Vi planerar närmast för utveckling av bostäder i nära anslutning till Gränby Centrum samt ytterligare handel och service kompletterat med verksamheter för kultur och utbildning. Detaljplanearbete för detta pågår och en ny

detaljplan för bostäder vid Gränby Centrum beräknas vinna laga kraft under första kvartalet 2016.

#### SICKLA FRONT II – SICKLA

Ett hyresavtal tecknades med Domstolsverket i början av september om cirka 10 700 kvm kontorsyta på Uddvägen på västra Sicklaön i Sickla. Därmed startade vi uppförandet av två nya kontorsbyggnader på fastigheten Sicklaön 346:1 där vi äger ett större markområde med industrikaraktär. Det planerade projektet, kallat Sickla Front II, omfattar totalt närmare 27 500 kvm uthyrbar area samt ett parkeringshus om cirka 12 000 kvm med cirka 450 parkeringsplatser. Domstolsverket blir med sina verksamheter Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden samt Mark- och miljödomstolen en betydande hyresgäst i ett av de nya kontorshusen. Hyresavtalet med Domstolsverket är villkorat av att regeringen ger sitt medgivande vilket beräknas kunna ske under hösten 2015. Tillträde till lokalerna är planerat till andra kvartalet 2018.

Vår ambition för det nu slutna industriområdet är att skapa ett attraktivt och stadsmässigt kvarter för stora och små kontorsverksamheter. Platsen ska ge Sickla en ny entré och höja attraktiviteten för hela Sicklaområdet. Tvärbanan kommer att förlängas till Sickla station, vilket ytterligare förbättrar kommunikationerna till området. Förlängningen av tvärbanan planeras att vara i drift i augusti 2017.

#### MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

En justerad detaljplan för en del av Mobilia i Malmö väntas vinna laga kraft i oktober 2015. Detaljplanen möjliggör fortsatt utveckling av Mobilia genom ny- och tillbyggnad om cirka 14 000 kvm BTA för handel, bostäder och kulturverksamhet. Den planerade ny- och tillbyggnaden kommer att skapa tydligare kopplingar mellan Mobilias olika delar och ge möjligheter att vidareutveckla torget i kvarterets mitt.

Flera planprocesser pågår för andra områden i vårt bestånd, som vi bedömer kommer vinna laga kraft under början av 2016. Ytmässigt omfattar våra långsiktiga utvecklingsplaner lika stora delar för bostäder, handel och kontor samt även en del för utbildning. Planerna är fördelade på samtliga våra områden där två tredjedelar av projektportföljen finns i Sickla och Uppsala, men där också Järfälla utgör en stor del.

Den uppskattade projektvolymen för möjliga men ännu inte beslutade projekt uppgick per den 30 september till 9 mdkr.

#### PÅGÅENDE PROJEKT

Projekt/Fastighet/ Ort	Nybyggnad, uthyrbar area kvm	Lokaltyp	Inv, mkr	Varav kvarstår, mkr	Färdigställs	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr	Uthyrningsgrad, %
Gränby Köpstad inom Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1, Uppsala	18 700	Handel/Övrigt	370	90	2014-2016 <sup>1)</sup>	32	95
Sickla Front II, Sicklaön 346:1, Nacka	27 500	Kontor/Parkering	830	800	2018	64	E/T <sup>2)3)</sup>
<b>Totalt</b>	<b>46 200</b>		<b>1 200</b>	<b>890</b>		<b>96</b>	

<sup>1)</sup> Omfattar totalt cirka 50 000 kvm BTA. Investeringsbeslut och färdigställande sker etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

<sup>2)</sup> Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte uthyrningsgrad som delbelopp.

<sup>3)</sup> Hyresavtalet är villkorat av att regeringen ger sitt medgivande vilket beräknas ske under hösten 2015.

# FINANSIERING

## FINANSMARKNADEN

Den svenska konjunkturen stärks och det finns en tydlig trend uppåt i inflationen vilket tyder på att återhämtningen i den svenska ekonomin fortsätter. BNP växer enligt Konjunkturinstitutets prognos med 3,2 procent för 2015 och 3,1 procent för 2016. Återhämtningen tar dock tid och Riksbanken sänkte reporäntan till -0,35 procent i början av juli med motiveringen att inflationen och inflationsförväntningarna förblev låga samt för att motverka att kronan förstärks. Konjunkturinstitutets bedömning i augusti var att Riksbanken ska sänka reporäntan till -0,45 procent i december och därefter lämnas oförändrad till slutet av 2016.

Den rörliga räntan, Stibor 3 månader, har fortsatt att sjunka och uppgick per 2015-09-30 till -0,30 procent.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgjorde vid utgången av tredje kvartalet 70 procent av total lånevolym och är säkerställt med pantbrev i fastigheter. Resterande del utgörs av icke säkerställda krediter via kapitalmarknaden.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 14 102 mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,8 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,4 år och kapitalbindningstiden till 2,9 år.

Under tredje kvartalet har banklån om 180 mkr tecknats, 790 mkr lösts och 550 mkr refinansierats. Utestående volym av företagscertifikat har ökat med 1 090 mkr. Räntebärande skulder har under tredje kvartalet ökat med 481 mkr med anledning av förvärvet i Göteborg.

## DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 8 411 mkr i ränteswappar, netto inklusive förkortande swappar, med förfall mellan år 2016-2029. Dessutom finns 800 mkr i forwardstartade swappar, innebärande att vi tecknat avtal om fast räntebindning som påbörjas mellan 2016-2017. Derivatportföljen 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 det egna kapitalet. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick för årets första tre kvartal till 39,3 mkr (-622,8) då marknadsräntan under perioden har ökat något på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -787 mkr (2014-12-31, -846,4).

## Räntebindning <sup>1)</sup>

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + Stibor 3M	1 985	14	1,1
2015	751	5	0,4
2016	2 935	21	1,7
2017	630	4	3,6
2018	849	6	3,7
2019	606	4	3,8
2020 och senare	6 346	45	3,8
<b>Totalt</b>	<b>14 102</b>	<b>100</b>	<b>2,8</b>

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

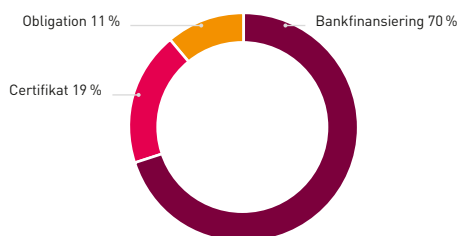
## Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2015	-	-
2016	4 067	29
2017	4 455	32
2018	1 482	11
2019	1 120	8
2020 och senare	2 978	21
<b>Totalt</b>	<b>14 102</b>	<b>100</b>
Förutbetalda finansieringskostnader	-7	
<b>Räntebärande skulder enligt balansräkningen</b>	<b>14 095</b>	

## Nyckeltal finansiering

	2015-09-30	2014-12-31
Räntebärande skulder, mkr	14 102	12 327
Belåningsgrad, %	45,6	45,5
Medellöptid räntebindning, år	4,4	4,8
Medellöptid kapitalbindning, år	2,9	2,7
Medelränta räntebärande skulder, %	2,8	3,2
Eget kapital, mkr	12 849	11 590

## Räntebärande skulder



# KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2015	2014	2015	2014	2014	2014/2015
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>						
Resultat före skatt	2 158,1	464,0	307,4	66,9	818,4	2 512,5
Återföring av- och nedskrivningar	6,3	4,7	2,1	1,7	6,5	8,1
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-0,6	-8,3	-	-7,0	-8,3	-0,6
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 400,1	-426,1	-215,7	-	-860,6	-1 834,6
Orealiserade värdeförändringar derivat	-39,3	622,8	165,3	168,3	894,0	231,9
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	8,5	9,4	2,2	1,0	17,8	16,9
Betald skatt	-140,1	-200,2	-40,7	-41,0	-193,9	-133,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>592,8</b>	<b>466,3</b>	<b>220,6</b>	<b>189,9</b>	<b>673,9</b>	<b>800,4</b>
Nettoförändring av rörelsekapital	182,9	79,4	-9,2	-2,0	60,5	164,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>775,7</b>	<b>545,7</b>	<b>211,4</b>	<b>187,9</b>	<b>734,4</b>	<b>964,4</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Förvärv av fastigheter	-1 958,2	-620,0	-862,1	-20,0	-620,0	-1 958,2
Om- och nybyggnad av fastigheter	-500,0	-507,8	-187,3	-162,9	-706,6	-698,8
Försäljning av fastigheter	-	1 031,9	-	93,5	1 031,9	-
Inköp/försäljning av inventarier	-6,6	-4,6	-0,5	-1,4	-7,3	-9,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 464,8</b>	<b>-100,5</b>	<b>-1 049,9</b>	<b>-90,8</b>	<b>-302,0</b>	<b>-2 666,3</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Förändring av övriga långfristiga skulder	3,6	1,1	0,9	-1,4	2,5	5,0
Upptagna lån	3 610,2	1 346,6	1 419,9	211,5	2 180,4	4 444,0
Amortering av skuld	-1 841,0	-1 699,3	-940,0	-397,5	-2 285,2	-2 426,9
Avyttring av egna aktier	-	295,1	-	-	295,1	-
Utbetald utdelning	-439,6	-397,0	-	-	-397,0	-439,6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 333,2</b>	<b>-453,5</b>	<b>480,8</b>	<b>-187,4</b>	<b>-204,2</b>	<b>1 582,5</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-355,9</b>	<b>-8,3</b>	<b>-357,7</b>	<b>-90,3</b>	<b>228,2</b>	<b>-119,4</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>414,8</b>	<b>186,6</b>	<b>416,6</b>	<b>268,6</b>	<b>186,6</b>	<b>178,3</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>58,9</b>	<b>178,3</b>	<b>58,9</b>	<b>178,3</b>	<b>414,8</b>	<b>58,9</b>

## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 775,7 mkr (545,7), vilket motsvarar 5,82 kr/aktie (4,10). Det högre kassaflödet under de tre första kvartalen 2015 jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av en positiv förändring av rörelsekapitalet och att ett skattekrav om 107 mkr inbetalades till Skatteverket under 2014.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 464,8 mkr (-100,5) och beror på erlagda köpeskillningar för förvärven av Stora Katrineberg 16 i Liljeholmen, Stockholm, fastigheterna på Lindholmen i Göteborg, samt investeringar i egna fastigheter.

Under första kvartalet 2014 erhöll vi betalning för försäljningen av Torgvägen 7 (Pub) vilket påverkade kassaflödet positivt.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 1 333,2 mkr (-453,5) och har påverkats av upptagningen av nya lån för finansiering av gjorda investeringar och förvärv. Utbetald utdelning har påverkat kassaflödet med -439,6 mkr (-397,0 mkr).

Koncernens likviditet inklusive outnyttjad checkräkningskredit om 119 mkr och outnyttjade kreditlöften utöver utestående certifikat om 0 mkr (700) uppgick vid periodens slut till 177,9 mkr (2014-12-31, 1 004,8).

# SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/9 2015

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 <sup>1)</sup>	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	828,0	725,6	17,0		1 570,6					1 570,6
Projekt- och entreprenadomsättning						29,4	339,9	369,3	-110,0	259,3
<b>Nettoomsättning</b>	<b>828,0</b>	<b>725,6</b>	<b>17,0</b>		<b>1 570,6</b>	<b>29,4</b>	<b>339,9</b>	<b>369,3</b>	<b>-110,0</b>	<b>1 829,9</b>
Kostnader fastighetsförvaltning	-282,0	-197,0	-7,3		-486,3					-486,3
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-52,4	-330,5	-382,9	110,0	-272,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>546,0</b>	<b>528,6</b>	<b>9,7</b>		<b>1 084,3</b>	<b>-23,0</b>	<b>9,4</b>	<b>-13,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1 070,7</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	546,0	528,6	9,7		1 084,3					1 084,3
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet						-23,0	9,4	-13,6		-13,6
Central administration fastighetsförvaltning					-39,2					-39,2
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-11,3	-11,3		-11,3
Finansiella intäkter									1,2	1,2
Finansiella kostnader									-303,3	-303,3
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>546,0</b>	<b>528,6</b>	<b>9,7</b>		<b>1 045,1</b>	<b>-23,0</b>	<b>-1,9</b>	<b>-24,9</b>	<b>-302,1</b>	<b>718,1</b>
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	543,7	845,4	11,0		1 400,1					1 400,1
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				0,6	0,6					0,6
Derivat, orealiserade värdeförändringar									39,3	39,3
	543,7	845,4	11,0	0,6	1 400,7				39,3	1 440,0
Aktuell skatt									-24,4	-24,4
Uppskjuten skatt									-450,1	-450,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 089,7</b>	<b>1 374,0</b>	<b>20,7</b>	<b>0,6</b>	<b>2 445,8</b>	<b>-23,0</b>	<b>-1,9</b>	<b>-24,9</b>	<b>-737,3</b>	<b>1 683,6</b>
<b>Investeringar och förvärv per rörelsegren</b>										
Investeringar förvaltningsfastigheter	178,9	175,9	145,2		500,0					500,0
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet								0,0		0,0
Förvärv förvaltningsfastigheter		872,0			872,0					872,0
	<b>178,9</b>	<b>1 047,9</b>	<b>145,2</b>		<b>1 372,0</b>			<b>0,0</b>		<b>1 372,0</b>
<b>Tillgångar per rörelsegren, periodens slut</b>										
Förvaltningsfastigheter	14 896,1	14 971,3	1 068,2		30 935,6					30 935,6
Projekt- och entreprenadverksamhet							125,7	125,7		125,7
Ej fördelade gemensamma tillgångar									738,7	738,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 896,1</b>	<b>14 971,3</b>	<b>1 068,2</b>		<b>30 935,6</b>		<b>125,7</b>	<b>125,7</b>	<b>738,7</b>	<b>31 800,0</b>

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

# SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/9 2014

Belopp i mkr	Affärsområde Handel	Affärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling <sup>1)</sup>	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	819,9	624,4	26,7	10,4	1 481,4					1 481,4
Projekt- och entreprenadomsättning						12,8	288,8	301,6	-69,5	232,1
<b>Nettoomsättning</b>	<b>819,9</b>	<b>624,4</b>	<b>26,7</b>	<b>10,4</b>	<b>1 481,4</b>	<b>12,8</b>	<b>288,8</b>	<b>301,6</b>	<b>-69,5</b>	<b>1 713,5</b>
Kostnader fastighetsförvaltning	-276,7	-171,8	-9,3	-4,1	-461,9					-461,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-41,8	-266,2	-308,0	69,5	-238,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>543,2</b>	<b>452,6</b>	<b>17,4</b>	<b>6,3</b>	<b>1 019,5</b>	<b>-29,0</b>	<b>22,6</b>	<b>-6,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 013,1</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	543,2	452,6	17,4	6,3	1 019,5					1 019,5
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet						-29,0	22,6	-6,4		-6,4
Central administration fastighetsförvaltning					-32,7					-32,7
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-10,4	-10,4		-10,4
Finansiella intäkter									1,0	1,0
Finansiella kostnader									-318,6	-318,6
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>543,2</b>	<b>452,6</b>	<b>17,4</b>	<b>6,3</b>	<b>986,8</b>	<b>-29,0</b>	<b>12,2</b>	<b>-16,8</b>	<b>-317,6</b>	<b>652,4</b>
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	200,3	196,8	29,0		426,1					426,1
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				8,3	8,3					8,3
Derivat, orealiserade värdeförändringar									-622,8	-622,8
	200,3	196,8	29,0	8,3	434,4				-622,8	-188,4
Aktuell skatt									-33,0	-33,0
Uppskjuten skatt									-60,7	-60,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>743,5</b>	<b>649,4</b>	<b>46,4</b>	<b>14,6</b>	<b>1 421,2</b>	<b>-29,0</b>	<b>12,2</b>	<b>-16,8</b>	<b>-1 034,1</b>	<b>370,3</b>
<b>Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegrän</b>										
Investeringar förvaltningsfastigheter	120,7	65,3	321,8		507,8					507,8
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							2,1	2,1		2,1
Förvärv förvaltningsfastigheter		265,0	355,0		620,0					620,0
	<b>120,7</b>	<b>330,3</b>	<b>676,8</b>		<b>1 127,8</b>		<b>2,1</b>	<b>2,1</b>		<b>1 129,9</b>
<b>Tillgångar per rörelsegrän, periodens slut</b>										
Förvaltningsfastigheter	13 794,5	10 849,6	1 833,3		26 477,4					26 477,4
Projekt- och entreprenadverksamhet							151,1	151,1		151,1
Ej fördelade gemensamma tillgångar									765,4	765,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 794,5</b>	<b>10 849,6</b>	<b>1 833,3</b>		<b>26 477,4</b>		<b>151,1</b>	<b>151,1</b>	<b>765,4</b>	<b>27 393,9</b>

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

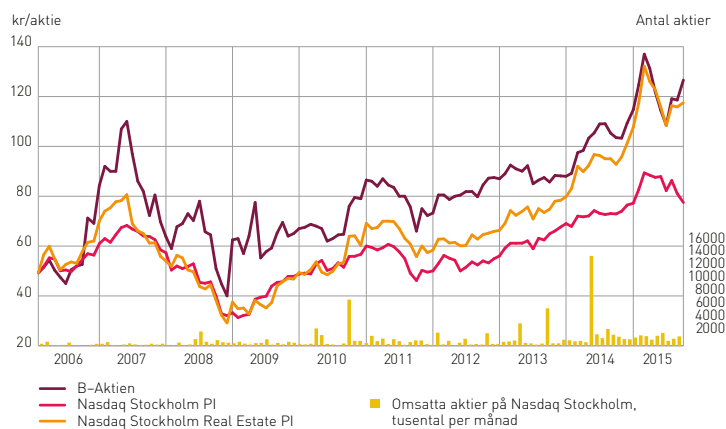
# NYCKELTAL

	2015 1/1–30/9	2014 1/1–30/9	2015 1/7–30/9	2014 1/7–30/9	2014 1/1–31/12	2014/2015 1/10–30/9
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>						
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	93	93	94
Överskottsgrad, %	69	69	72	73	68	68
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 110	1 012	1 110	1 012	1 062	1 110
Investeringar i egna fastigheter, mkr	500	508	187	163	707	699
Antal fastigheter	52	48	52	48	49	52
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>						
Soliditet, %	40,4	41,3	40,4	41,3	39,6	40,4
Belåningsgrad, %	45,6	45,6	45,6	45,6	45,5	45,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,0	3,5	3,0	3,0	3,2
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,8	3,5	2,8	3,5	3,2	2,8
Avkastning på eget kapital, %	18,4	4,4	7,5	2,1	5,7	16,2
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	6,4	6,0	6,6	6,3	5,8	6,2
Avkastning på totalt kapital, %	10,7	3,8	5,1	2,7	4,4	9,9
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,5	4,8	4,6	5,0	4,5	4,5
<b>DATA PER AKTIE</b>						
Resultat per aktie, kr	12,64	2,81	1,80	0,45	4,89	14,70
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	4,20	3,86	1,50	1,34	4,98	5,32
EPRA EPS (Earnings per share), kr	5,16	4,65	1,86	1,60	6,15	6,66
Kassaflöde, kr	5,82	4,14	1,59	1,41	5,56	7,24
Eget kapital, kr	96,45	84,89	96,45	84,89	87,00	96,45
Substansvärde EPRA NAV, kr	123,58	106,56	123,58	106,56	111,19	123,58
Substansvärde EPRA NNAV, kr <sup>1)</sup>	113,89	99,17	113,89	99,17	101,87	113,89
Börskurs, kr	126,60	103,50	126,60	103,50	114,70	126,60
Medelantal utestående aktier, tusental <sup>2)</sup>	133 221	131 689	133 221	133 221	132 072	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental <sup>2)</sup>	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
<b>MEDARBETARE</b>						
Medelantal anställda	280	282	280	282	282	280

<sup>1)</sup> Vid beräkning av EPRA NNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

<sup>2)</sup> Bolaget avyttrade den 15 maj 2014 samtliga återköpta B-aktier (3 063 748 st).

## Atrium Ljungberg-aktien



## 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

Belopp i mkr	2015 Q3	2015 Q2	2015 Q1	2014 Q4	2014 Q3	2014 Q2	2014 Q1	2013 Q4
Hysesintäkter	534,1	522,0	514,5	499,1	500,2	486,1	495,1	511,0
Projekt- och entreprenadomsättning	108,7	84,7	65,9	98,7	82,7	82,3	67,1	98,3
<b>Nettoomsättning</b>	<b>642,8</b>	<b>606,7</b>	<b>580,4</b>	<b>597,8</b>	<b>582,9</b>	<b>568,4</b>	<b>562,2</b>	<b>609,3</b>
Kostnader fastighetsförvaltning	-151,2	-164,8	-170,3	-174,0	-137,5	-157,9	-166,5	-173,1
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-118,1	-85,2	-69,6	-103,1	-84,8	-85,3	-68,4	-95,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>373,5</b>	<b>356,7</b>	<b>340,5</b>	<b>320,7</b>	<b>360,6</b>	<b>325,2</b>	<b>327,3</b>	<b>341,2</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	382,9	357,2	344,2	325,1	362,7	328,2	328,6	337,9
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-9,4	-0,5	-3,7	-4,4	-2,1	-3,0	-1,3	3,3
Central administration fastighetsförvaltning	-12,9	-13,4	-12,9	-20,6	-13,6	-9,9	-9,2	-16,2
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3,3	-4,1	-3,9	-3,6	-3,2	-4,1	-3,1	-5,7
	-16,2	-17,5	-16,8	-24,2	-16,8	-14,0	-12,3	-21,9
Finansiella intäkter och kostnader	-100,3	-100,8	-101,0	-105,4	-115,6	-97,5	-104,5	-106,5
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>257,0</b>	<b>238,4</b>	<b>222,7</b>	<b>191,1</b>	<b>228,2</b>	<b>213,7</b>	<b>210,5</b>	<b>212,8</b>
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	215,7	818,0	366,4	434,5	-	426,1	-	101,0
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-	0,6	-	0,0	7,0	0,4	0,9	-1,6
Derivat, orealiserade värdeförändringar	-165,3	403,1	-198,5	-271,2	-168,3	-263,9	-190,6	1,4
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	0,0	-	-	-0,1
	50,4	1 221,7	167,9	163,3	-161,3	162,6	-189,7	100,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>307,4</b>	<b>1 460,1</b>	<b>390,6</b>	<b>354,4</b>	<b>66,9</b>	<b>376,3</b>	<b>20,8</b>	<b>313,5</b>
Skatt	-67,7	-321,9	-84,9	-79,5	-7,6	-82,2	-3,9	-60,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>239,7</b>	<b>1 138,2</b>	<b>305,7</b>	<b>274,9</b>	<b>59,3</b>	<b>294,1</b>	<b>16,9</b>	<b>252,6</b>
<b>NYCKELTAL</b>								
	2015 Q3	2015 Q2	2015 Q1	2014 Q4	2014 Q3	2014 Q2	2014 Q1	2013 Q4
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>								
Uthyrningsgrad, %	94	94	93	93	93	95	95	95
Överskottsgrad, %	72	68	67	65	73	68	66	66
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 110	1 110	1 064	1 062	1 012	971	964	941
Investeringar i egna fastigheter, mkr	187	164	149	199	163	160	185	360
Antal fastigheter	52	52	49	49	48	49	49	47
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Soliditet, %	40,4	39,7	39,8	39,6	41,3	41,0	41,3	41,1
Belåningsgrad, %	45,6	45,9	46,4	45,5	45,6	46,5	46,8	47,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,4	3,2	2,8	3,0	3,2	3,0	3,0
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,8	2,8	3,0	3,2	3,5	3,6	3,6	3,6
Avkastning på eget kapital, %	7,5	37,2	10,4	9,6	2,1	10,6	0,6	9,3
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	6,6	6,4	5,9	5,2	6,3	6,0	5,9	6,1
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	20,3	6,6	6,5	2,7	7,0	1,9	6,3
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,6	4,5	4,4	4,2	5,0	4,6	4,7	4,8
<b>Data per aktie</b>								
Resultat per aktie, kr	1,80	8,54	2,29	2,06	0,45	2,23	0,13	1,94
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,50	1,40	1,30	1,12	1,34	1,27	1,26	1,28
EPRA EPS (Earnings per share), kr	1,86	1,68	1,61	1,50	1,60	1,53	1,52	1,88
Kassaflöde, kr	1,59	1,99	2,25	1,42	1,41	1,83	0,90	1,65
Eget kapital, kr	96,45	94,62	89,34	87,00	84,89	84,40	84,85	84,67
Substansvärde EPRA NAV, kr	123,58	120,07	115,59	111,19	106,56	104,91	103,30	101,74
Substansvärde EPRA NNNAV, kr <sup>1)</sup>	113,89	111,48	104,95	101,99	99,17	98,53	98,54	98,17
Börskurs, kr	126,60	108,50	131,30	114,70	103,50	109,00	98,35	88,00
Medelantal utestående aktier, tusental <sup>2)</sup>	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	131 689	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental <sup>2)</sup>	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	130 157	130 157

<sup>1)</sup> Vid beräkning av EPRA NNNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

<sup>2)</sup> Bolaget avyttrade den 15 maj 2014 samtliga återköpta B-aktier (3 063 748 st).

# MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 232,3 mkr (217,7). Rörelse-resultatet uppgick till 7,4 mkr (17,7). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 193,9 mkr (217,3).

## RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2015	2014	2014
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12
Hyresintäkter	124,0	121,0	161,8
Förvaltningsintäkter	108,3	96,7	122,0
<b>Nettoomsättning</b>	<b>232,3</b>	<b>217,7</b>	<b>283,8</b>
Fastighetskostnader	-41,8	-42,6	-60,9
Förvaltnings- och administrationskostnader	-168,2	-145,0	-203,5
Avskrivningar	-14,9	-12,4	-17,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7,4</b>	<b>17,7</b>	<b>1,8</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	151,5	140,0	579,7
Ränteutgifter och liknande resultatposter	356,1	402,9	536,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-321,1	-343,3	-456,5
	186,5	199,6	659,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>193,9</b>	<b>217,3</b>	<b>661,7</b>
Bokslutsdispositioner	-3,9	-7,8	-103,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>190,0</b>	<b>209,5</b>	<b>558,4</b>
Aktuell skatt	-24,0	-32,7	-14,3
Uppskjuten skatt	-16,0	-14,5	-22,6
	-40,0	-47,2	-36,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>150,0</b>	<b>162,3</b>	<b>521,5</b>

Räntebärande skulder uppgick till 10 519 mkr (2014-12-31, 8 261). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

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

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
	<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar	1 421,3	1 366,2	1 374,4
Finansiella anläggningstillgångar	2 573,7	2 363,6	2 422,1
Omsättningstillgångar	15 910,7	13 356,2	13 999,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 905,7</b>	<b>17 086,0</b>	<b>17 796,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 998,4	6 928,8	7 288,0
Obeskattade reserver	40,0	33,6	36,1
Avsättningar	251,5	227,4	235,5
Långfristiga skulder	8 709,4	7 372,7	7 375,3
Kortfristiga skulder	3 906,4	2 523,5	2 861,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 905,7</b>	<b>17 086,0</b>	<b>17 796,4</b>

## ÖVRIG INFORMATION

### HÅLLBARHET

Ett av Atrium Ljungbergs övergripande målområden är ansvarsfullt företagande. Där har vi definierat fyra hållbarhetsmål. Dels ska alla våra större nybyggnadsprojekt miljöcertifieras enligt BREEAM, dels ska energianvändningen per kvm minska med 20 procent mellan år 2014 och 2021. År 2021 ska även andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra. Slutligen ska vi vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Målen följs upp årligen.

### MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har 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 Företagsskattekommittén, som tillsatts av regeringen med uppdrag att se över beskattningen av bolag, sitt slutbetänkande. Atrium Ljungberg berörs främst av kommitténs förslag att slopa eller minska avdragsrätten för negativt finansnetto. För Atrium Ljungberg skulle förslaget innebära en högre skattekostnad. Förslaget har varit ute på remiss och svaren har inkommit under hösten 2014. En stor majoritet av instanserna avstyrker förslaget. Enligt regeringens vårproposition 2015 kommer eventuella nya regler att träda i kraft tidigast den 1 januari 2017.

I juni 2015 lämnade regeringen ett direktiv till en utredning i syfte att se över vissa frågor avseende fastighetsbranschens beskattning. Hur utredningens förslag kommer se ut är svårbedömt. Troligt är dock att vissa begränsningar kommer införas för möjligheten att genomföra paketeringar och fastighetsbildningsåtgärder utan skattekonsekvenser. Uppdraget ska redovisas senast 31 mars 2017.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2014, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 93-97.



## 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 2014.

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med 1 januari 2015 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 14 095 mkr (2014-12-31, 12 317) och dess verkliga värde till 14 167 mkr (2014-12-31, 12 417). 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.

### EPRA

Från och med 1 januari 2015 redovisar Atrium Ljungberg EPRA EPS, EPRA NAV samt EPRA NNNAV i enlighet med European Public Real Estate Association.

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

Nacka den 23 oktober 2015

Ingalill Berglund, verkställande direktör

# REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

## Atrium Ljungberg, org.nr 556175-7047

Till styrelsen i Atrium Ljungberg AB

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Atrium Ljungberg AB per 30 september 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

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

### Slutsats

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

Stockholm den 23 oktober 2015

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Domstolsverket blir en stor och betydande hyresgäst i ett av de två nya kontorshusen på Uddvägen i Sickla. Inflyttning är planerad till andra kvartalet 2018.



# 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, %

Periodens 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.

### EPRA

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

### EPRA EPS (Earnings per share), kr

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

### 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

Periodens resultat dividerat med medelantal 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.

### Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

### Substansvärde EPRA NAV (Net asset value)/aktie, kr

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

### Substansvärde EPRA NNAV (Triple net asset value)/aktie, kr

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

### 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

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

### Hyresvärde

Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (t.ex. för fastighets-skatt och el) samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

### Nettouthyrning

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.

### Projektvinst, %

Marknadsvärde efter genomfört projekt minus total investering dividerat med total investering.

### 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.

# OM ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag, noterat på Nasdaq Stockholm sedan 1994. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden – framför allt för handels- och kontorsverksamhet. Vi finns huvudsakligen i Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg.

Vår vision, "Alla vill leva i vår stad", är ett uttryck för det vi vill åstadkomma – levande och hållbara stadsmiljöer där allt man önskar sig ligger vägg i vägg och där människor väljer att vara, idag och imorgon. Tillsammans med kunder, leverantörer, kommuner och andra samarbetspartners blir vi starka och får platser att utvecklas och växa.

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

Antal fastigheter, st	52
Fastighetsvärde, mdkr	30,9
Kontrakterad årshyra, mdkr	2,2
Total uthyrbar yta, 1000 kvm	1 110
Uthyrningsgrad, %	94
Antal anställda	280

## MÅL

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

- ▶ **LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT**  
Driftnettot ska öka med 10 % per år, investeringar i egna projekt ska ske med 1 mdkr per år med en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 %. Utdelningen ska motsvara minst 50 % av resultatet före värdeförändringar, efter nominell skatt.
- ▶ **LÅNGSIKTIG STABILITET**  
Soliditeten ska vara lägst 30 % och räntetäckningsgraden lägst 2,0 ggr.
- ▶ **ANSVARFULLT FÖRETAGANDE**  
Alla större nybyggnationer ska miljöcertifieras enligt BREEAM. Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 %. År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 % av kontrakterad årshyra. Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

## AFFÄRSIDÉ

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



## 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.

## STRATEGIER

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

# 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](http://www.atriumljungberg.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.ATRIUMLJUNGBERG.SE](http://WWW.ATRIUMLJUNGBERG.SE)** finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ger vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

## RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2015	2016-02-19
Årsredovisning 2015	mars 2016
Årsstämma	2016-04-07
Delårsrapport jan-mar 2016	2016-04-22
Delårsrapport jan-jun 2016	2016-07-12
Delårsrapport jan-sep 2016	2016-10-21