

DELÅRSRAPPORT 2016
JANUARI – SEPTEMBER



DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2016

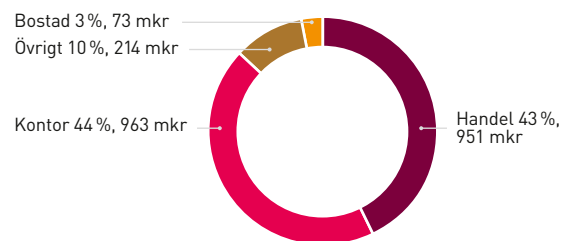
- ▶ **NETTOOMSÄTTNINGEN** uppgick till 1 711 mkr (1 830) varav hyresintäkter ökade till 1 597 mkr (1 571).
- ▶ **UTHYRNINGSGRADEN** uppgick till 94 procent (2016-01-01, 94), inklusive projektfastigheter.
- ▶ **DRIFTÖVERSKOTTET** från fastighetsförvaltningen ökade till 1 115 mkr (1 084), en ökning med 2,9 procent. Ökningen beror främst på tillskott från förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och omförhandlingar. Överskottsgraden ökade till 70 procent (69).
- ▶ **RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** ökade till 737 mkr (718).
- ▶ **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** fastigheter uppgick till 1 289 mkr (1 400). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -613 mkr (39) då marknadsräntorna under perioden har sjunkit på de löptider som derivat har tecknats.
- ▶ **PERIODENS RESULTAT** uppgick till 1 121 mkr (1 684), vilket motsvarar 8,41 kr/aktie (12,64). Förändringen förklaras i huvudsak av orealiserade värdeförändringar på derivat.
- ▶ **INVESTERINGAR** i egna fastigheter uppgick till 620 mkr (500).
- ▶ **FÖRVÄRV AV FASTIGHETER** uppgick till 1 467 mkr (872).
- ▶ **PROGNOSEN** för 2016 uppgår oförändrat till 940 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

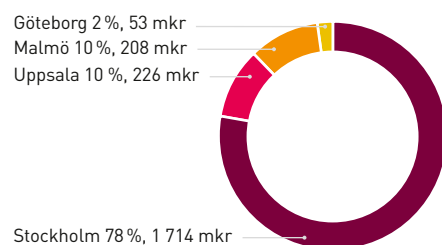
- ▶ Förvärv och tillträde av kontorsfastigheten Eken 6 i Sundbyberg med cirka 28 500 kvadratmeter uthyrningsbar area. Förvärvet är Atrium Ljungbergs första i Sundbyberg.
- ▶ Vi erhöll vår första miljöcertifieringen av en befintlig byggnad när handelsplatsen Port 73 i Haninge certifierades enligt Breeam In-Use.

NYCKELTAL	2016 jan – sept	2015 jan – sept	2016 jul – sept	2015 jul – sept
Nettoomsättning, mkr	1 711	1 830	572	643
Resultat före värdeförändringar, mkr	737	718	265	257
Periodens resultat, mkr	1 121	1 684	418	240
Investeringar i egna fastigheter, mkr	620	500	213	187
Förvärv av fastigheter, mkr	1 467	872	1 014	-
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	702	776	328	211
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Soliditet, %	41,3	40,4	41,3	40,4
Justerad belåningsgrad, %	43,7	45,6	43,7	45,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,4	3,8	3,5
Medelränta periodens slut, %	2,3	2,8	2,3	2,8
Resultat per aktie, kr	8,41	12,64	3,14	1,80
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	4,31	4,20	1,55	1,50
Börskurs, kr/aktie	149,60	126,60	149,60	126,60
Substansvärde EPRA NNNNAV, kr/aktie	130,18	113,89	130,18	113,89
Eget kapital, kr/aktie	109,68	96,45	109,68	96,45

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR

HÖGKONJUNKTUR OCH STARK HYRESMARKNAD

Återhämtningen i världsekonomin går trögt och den ekonomisk-politiska osäkerheten i världen är stor, bland annat till följd av den brittiska folkomröstningen om ett EU-utträde. Konjunktursignalerna har varit otydliga efter valresultatet och det är ännu för tidigt att dra tydliga slutsatser om effekterna av Brexit.

Trots detta tyder mycket på att högkonjunkturen fortsätter i Sverige och att avmattningen under första halvåret 2016 var tillfällig. Konjunkturinstitutets prognos för BNP-tillväxten 2016 är 3,3 procent och den drivs främst av ökad konsumtion och investeringar.

Det råder ett högt tempo i fastighetsbranschen. Aktiviteten på transaktionsmarknaden är fortsatt hög och hyresmarknaden är stark, både för handels- och kontorslokaler. HUI Research spår en omsättningstillväxt inom svensk detaljhandel på 4,0 procent under 2016. Under årets första åtta månader ökade detaljhandelsomsättning med 3,9 procent mätt i löpande priser. Atrium Ljungbergs stora handelsplatser hade en omsättningsökning på 4,9 procent under motsvarande period där ökningen framför allt påverkats av nytabletingar i Gränbystaden i Uppsala.

NETTOUTHYRNING GER HÖGRE FRAMTIDA INTÄKTER

Vår nettouthyrning under det tredje kvartalet uppgick till 16 miljoner kronor. Den har påverkats positivt av uthyrningar som genomförts i samband med ombyggnationen i gallerian i Gränbystaden och av nya kontorsuthyrningar i Glashuset på Drottninggatan i Stockholm. Nettouthyrningen har påverkats negativt av att vi nu startar ett stort upprustnings- och omvandlingsprojekt av Forumgallerian i centrala Uppsala. För att möjliggöra projektet har vi behövt säga upp vissa hyreskontrakt. För de tre första kvartalen uppgick nettouthyrningen till drygt 90 miljoner kronor vilket borgar för högre hyresintäkter i framtiden.

Vi har genomfört flera positiva omförhandlingar och uthyrningar vilket resulterat i att hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade med 4,5 procent de tre första kvartalen.



”Jag är stolt över att vi nu också har certifierat en redan befintlig handelsplats, Port 73, enligt Breeam In-Use. Arbetet med att certifiera vårt befintliga bestånd kommer att fortsätta.”

Driftöverskottet ökade med tre procent till 1 115 miljoner kronor under de tre första kvartalen. Driftöverskottet har påverkats positivt av tillskott från förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och omförhandlingar och negativt av fastighetsförsäljningar.

Under de tre första kvartalen har vi omvärderat fastighetsvärdet med 1,3 miljarder, motsvarande 4,2 procent. Närmare 40 procent av omvärderingen kan hänföras till förändringar i driftnetton såsom ökade marknadshyror. Den lägre räntenivån har dock medfört att omvärderingen av vår derivatportfölj har påverkat resultatet negativt.

Vår prognos för resultat före värdeförändringar uppgår fortsatt till 940 miljoner kronor.

ANSVAR OCH HÅLLBARHET

Vi är ett ansvarsfullt bolag som agerar med ett långsiktigt perspektiv och på ett hållbart sätt. Det är bland annat mycket viktigt för oss att eventuella missförhållanden som strider mot lagstiftningen, etik, moral eller våra policys uppmärksammas och utreds. Därför

har vi nu inrättat ett visseblåsningsssystem där vi snabbt kan fånga upp eventuella oegentligheter och utreda dessa så tidigt som möjligt. I grunden har vi redan våra starka värderingar som borgar för en pålitlig företagskultur. Visseblåsningsfunktionen är ytterligare ett steg i att förbättra våra rutiner och visa allvar med vårt ansvarstagande.

Sedan 2011 certifierar Atrium Ljungberg alla större nybyggnader med Breeam. Vi jobbar med hållbarhetsperspektivet i varje beslut vi fattar och Breeam-certifieringen ger oss en bra grund inför ett fortsatt genomtänkt hållbarhetsarbete. Det är mycket glädjande att vi i oktober fick utmärkelsen för årets bästa Breeam-projekt av organisationen Sweden Green Building Council. Utmärkelsen avser en av våra nya byggnader i Gränbystaden. Jag är även stolt över att vi nu också har certifierat en redan befintlig byggnad. Hela handelsplatsen Port 73 i Hanninge har certifierats enligt Breeam In-Use, en miljöcertifiering som visar att Port 73 lever upp till högt ställda krav inom bland annat energieffektivitet och avfallshantering. Betyget Very Good är ett kvitto på ett konsekvent hållbarhetsarbete i vår förvaltning av fastigheten. Vi kommer att arbeta vidare med att miljöcertifiera både befintliga byggnader och våra projektfastigheter.

PROJEKTPORTFÖLJ MED STORA MÖJLIGHETER

Vi har projekt igång med en total investering om 1,6 miljarder kronor med en kvarstående investering om drygt en miljard. Det största projektet just nu är kvarteret Sickla Front II där Domstolsverket kommer vara en betydande hyresgäst.

Förutom våra pågående projekt har vi möjlighet att investera ytterligare nio miljarder kronor inom den mark vi äger och de markanvisningar vi har. En tredjedel av dessa projektmöjligheter avser bostadsproduktion. Just nu pågår ett intensivt arbete med att skapa rutiner för bostadsaffären och att konkretisera vårt bostadserbjudande. Vi räknar med att kunna starta försäljningen av de första bostadsrätterna i slutet av 2017. Med fler bostäder i våra områden tar vi oss än närmare vår tydliga vision om en stad där alla vill leva.

Annica Ånäs, verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2016	2015	2016	2015	2015	2015/2016
	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	1 597	1 571	535	534	2 122	2 148
Projekt- och entreprenadomsättning	114	259	37	109	346	201
Nettoomsättning	1 711	1 830	572	643	2 468	2 349
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-127	-131	-36	-36	-177	-174
Övriga driftkostnader	-109	-113	-39	-34	-150	-146
Förvaltningskostnader	-90	-92	-27	-28	-136	-134
Reparationer	-32	-31	-11	-11	-47	-48
Fastighetsskatt	-96	-94	-28	-32	-126	-128
Tomträttsavgälder	-20	-20	-8	-8	-26	-26
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-7	-7	-2	-2	-10	-10
	-481	-486	-151	-151	-671	-666
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-126	-273	-44	-118	-372	-225
Bruttoresultat	1 103	1 071	377	374	1 425	1 457
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 115	1 084	384	384	1 450	1 482
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-12	-14	-7	-9	-26	-24
Central administration fastighetsförvaltning	-65	-39	-16	-14	-60	-87
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-10	-11	-3	-3	-15	-14
	-76	-50	-19	-16	-76	-101
Finansiella intäkter	1	1	1	1	2	1
Finansiella kostnader	-292	-303	-94	-101	-405	-394
	-291	-302	-93	-100	-403	-392
Resultat före värdeförändringar	737	718	265	257	945	964
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	1 289	1 400	316	216	2 328	2 217
Fastigheter, realiserade	6	1	13	-	-44	-38
Derivat, orealiserade	-613	39	-54	-165	201	-452
	682	1 440	275	50	2 485	1 727
Resultat före skatt	1 418	2 158	539	307	3 431	2 691
Aktuell skatt	-4	-24	-1	-5	-17	4
Uppskjuten skatt	-294	-450	-120	-63	-630	-474
	-298	-475	-121	-68	-647	-470
Periodens resultat	1 121	1 684	418	240	2 784	2 220
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Kassaflödessakringar	14	20	5	5	25	17
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-3	-4	-1	-1	-5	-4
Summa övrigt totalresultat	11	16	4	4	19	13
Summa totalresultat för perioden	1 132	1 699	422	244	2 803	2 232
Resultat per aktie, kr	8,41	12,64	3,14	1,80	20,89	16,67

RESULTAT JANUARI-SEPTEMBER 2016

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som uppgick till 1 711 mkr (1 830), varav hyresintäkter 1 597 mkr (1 571).

Förändringen i hyresintäkter förklaras främst av tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter, samt nyuthyrningar och omförhandlingar, men även av effekten av sålda fastigheter. Hyresintäkterna ökade med 4,5 procent i jämförbart bestånd. Projekt- och entreprenadsomsättningen har minskat jämfört med föregående år till följd av att TL Bygg har haft lägre extern omsättning.

Tillskott från förvärvade fastigheter avser framförallt fastigheterna Lundbyvassen 4:7 och Lundbyvassen 4:13 i Göteborg, som tillträdades den 30 september 2015 och Stora Katrineberg 16 i Liljeholmen som tillträdades den 2 februari 2015.

Under årets tre första kvartal har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 2 mkr (14).

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2016 1/1-30/9	2015 1/1-30/9	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 447	1 385	4,5
Engångsersättningar	2	14	
Projektfastigheter	29	20	
Förvärvade fastigheter	118	60	
Sålda fastigheter	-	92	
Hyresintäkter	1 597	1 571	1,7

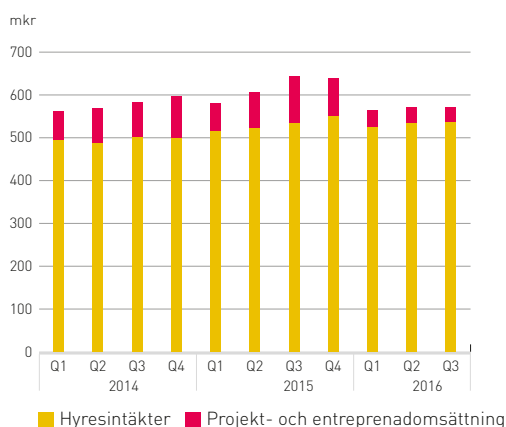
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -481 mkr (-486). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 2,0 procent i jämförelse med motsvarande period föregående år, vilket är i linje med ökningen det första halvåret.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	2016 1/1-30/9	2015 1/1-30/9	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-435	-426	2,0
Projektfastigheter	-10	-9	
Förvärvade fastigheter	-37	-18	
Sålda fastigheter	-	-33	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-481	-486	-1,0

Omsättning



BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 1 115 mkr (1 084), motsvarande 2,9 procent. Ökningen beror främst på tillskott från förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och omförhandlingar. Överskottsgraden ökade till 70 procent (69).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -12 mkr (-14). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs bruttoresultat uppgick till 11 mkr (7) och påverkades såväl i utfallet som i jämförelseperioden av forceringskostnader i en utförd entreprenad genomförd under 2015.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för perioden uppgick till -76 mkr (-50) och har påverkats av kostnader i samband med förändringar i bolagsledningen samt satsningar på vissa centrala funktioner.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -292 mkr (-303). Under perioden har 13 mkr (4) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt.

Medelräntan vid periodens slut uppgick till 2,3 procent (2015-12-31, 2,8). Se vidare avsnittet om finansiering på sid 10.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

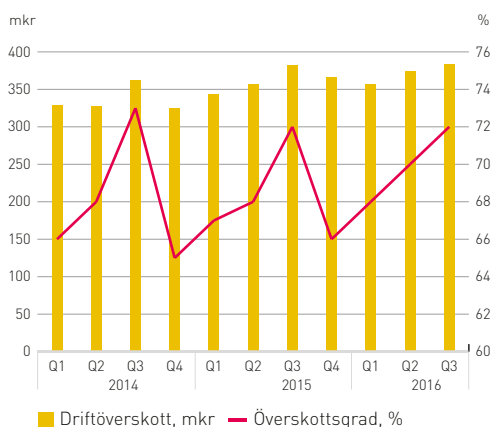
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 289 mkr (1 400). Se vidare avsnittet om fastighetsbeståndet på sidan 8.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -613 mkr (39) till följd av lägre marknadsräntor. Se vidare avsnittet om finansiering på sid 10.

SKATT

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

Driftöverskott och överskottsgrad



Uppskjuten skatt uppgick till -294 mkr (-450). Den lägre kostnaden beror främst på lägre realiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat jämfört med föregående år.

SKATTEBERÄKNING 2016-09-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	1 418	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-394	394
investeringar	-152	152
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-1 289	1 289
värdeförändringar fastigheter, realiserade	20	-11
värdeförändringar derivat, realiserade	613	-613
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-13	13
avsättning för pensionsförpliktelser	2	-12
Övriga skattemässiga justeringar	-2	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	206	1 210
Nyttjande av underskottsavdrag	-198	135
Skattepliktigt resultat	8	1 345
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-2	-296
Skatt hänförlig till tidigare år och övriga justeringar	-2	2
Redovisad skattekostnad	-4	-294

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick vid periodens utgång till 64 mkr (2015-12-31, 196), varav 52 mkr (2015-12-31, 136) utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar ökade till 737 mkr (718).

Periodens resultat uppgick till 1 121 mkr (1 684), vilket motsvarar 8,41 kr/aktie (12,64) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på derivat.

RESULTAT 1 JULI-30 SEPTEMBER

Nettoomsättningen för det tredje kvartalet uppgick till 572 mkr (643), varav hyresintäkter 535 mkr (534). Hyresintäkterna har påverkats av nytillkomna hyresintäkter från förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och omförhandlingar, men även effekten av sålda fastigheter.

Under tredje kvartalet har inga ytterligare ersättningar för för-tida avflyttningar erhållits (8).

Fastighetskostnaderna uppgick till -151 mkr (-151).

Kostnaderna för central administration uppgick för tredje kvartalet till -19 mkr (-16).

De finansiella kostnaderna uppgick för tredje kvartalet till -94 mkr (-101). Under kvartalet har 1 mkr (2) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 316 mkr (216), och förklaras i huvudsak av marknadens sänkta avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -54 mkr (-165) till följd av lägre marknadsräntor på de tider derivat har tecknats.

Periodens aktuella skatt uppgick till -1 mkr (-5). Resultat före värdeförändringar ökade till 418 mkr (240) vilket motsvarar 3,14 kr/aktie (1,80).

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRNINGSGRAD

Koncernens kontrakterade årshyra uppgick per 2016-10-01 till 2 201 mkr (2016-01-01, 2 054). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, uppgick per 2016-10-01 till 2 350 mkr (2016-01-01, 2 192). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick därmed till 94 procent (2016-01-01, 94) exklusive projektfastigheter, och 94 procent (2016-01-01, 94) inklusive projektfastigheter.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under tredje kvartalet 2016 till 16 mkr (16), och har framförallt påverkats av ett antal stora kontorsuthyrningar i Stockholms innerstad och uthyrningar i gallerian i Gränbystaden.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3-6 månader.

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2016 uppgå till 940 mkr, oförändrat från föregående prognos. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 1 275 mkr vilket motsvarar 9,57 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2016-09-30.

Framtida värdeförändringar och eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

UTHYRNINGSGRAD

Lokaltyp	2016-10-01			2015-10-01		
	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 049	960	92	946	874	92
Handel	971	922	95	1 061	1 019	96
Övrigt	212	202	95	216	195	90
Bostad	72	72	100	71	71	100
Affärsområde Fastighet	2 304	2 157	94	2 295	2 158	94
Projektfastigheter inkl mark och byggrätter	45	44	98	26	23	91
Summa	2 350	2 201	94	2 321	2 181	94

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2016-09-30	2015-09-30	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	34 195	30 936	32 654	30 532	30 841
Goodwill	263	274	263	274	263
Övriga anläggningstillgångar	41	45	29	49	48
Summa anläggningstillgångar	34 499	31 255	32 955	30 855	31 152
Omsättningstillgångar	586	486	594	460	405
Likvida medel	255	59	421	417	389
Summa omsättningstillgångar	841	545	1 015	877	795
Summa tillgångar	35 340	31 800	33 971	31 731	31 947
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	14 612	12 849	14 189	12 606	13 953
Uppskjuten skatteskuld	3 545	3 129	3 443	3 067	3 275
Långfristiga räntebärande skulder	11 796	11 357	11 237	11 213	10 976
Derivat	1 207	786	1 154	621	621
Övriga långfristiga skulder	52	31	38	30	32
Summa långfristiga skulder	16 601	15 303	15 872	14 930	14 905
Kortfristiga räntebärande skulder	3 150	2 738	2 992	2 401	2 285
Derivat	13	1	16	6	0
Övriga kortfristiga skulder	964	909	901	1 789	804
Summa kortfristiga skulder	4 127	3 648	3 909	4 196	3 090
Summa eget kapital och skulder	35 340	31 800	33 971	31 731	31 947

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 2015	333	3 960	-88	7 385	11 590
Periodens resultat				1 684	1 684
Övrigt totalresultat			16		16
Utdelning, 3,30 kr / aktie				-440	-440
Utgående balans per 30 september 2015	333	3 960	-72	8 629	12 849
Periodens resultat				1 100	1 100
Övrigt totalresultat			4		4
Utgående balans per 31 december 2015	333	3 960	-69	9 729	13 953
Periodens resultat				1 121	1 121
Övrigt totalresultat			11		11
Utdelning, 3,55kr / aktie				-473	-473
Utgående balans per 30 september 2016	333	3 960	-57	10 376	14 612

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 (2015-12-31, 133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2016-01-01-2016-09-30 uppgår till 133 220 736 (133 220 736).

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden fortsätter att vara stark. De underliggande fundamenta är goda med låga vakanser och ökande marknadshyror. Ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar till följd av den låga avkastningen på andra tillgångsslag har lett till att marknadens avkastningskrav har fortsatt att sjunka.

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under de tre första kvartalen 2016 till 134 mdkr, vilket är 34 procent högre än motsvarande period förra året.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 50 fastigheter belägna i Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 105 000 kvm.

I mars förvärvades kontors- och vårdfastigheten Malmen 12, belägen i centrala Malmö med 7 500 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 125 mkr. Tillträde skedde i maj.

I april förvärvades och tillträdde kontorsfastigheten Borgarfjord 3, belägen i Kista med 13 500 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 325 mkr.

I juli förvärvades kontorsfastigheten Eken 6, belägen i Sundbyberg med 28 500 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 1 059 mkr. Tillträde skedde i september.

Förändring av fastighetsbeståndet

	2016 1/1–30/9	2015 1/1–30/9
mkr		
Verkligt värde (marknadsvärde) vid periodens början	30 841	28 163
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	1 467	872
Försäljning	-23	-
Investeringar i egna fastigheter	620	500
Orealiserade värdeförändringar	1 289	1 400
Verkligt värde vid periodens slut	34 195	30 936

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det tredje kvartalet internvärderat fastighetsbeståndet.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge

för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA 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.

Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 289 mkr (1 400) och förklaras av marknadens sänkta avkastningskrav och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2016-09-30	2015-09-30
Förändrade avkastningskrav	789	1 209
Förändrade driftnetton	476	189
Förändrade investeringar	25	2
Summa	1 289	1 400

Direktavkastningskrav per lokaltyp

%	2016-09-30		2015-12-31
	Intervall	Snitt	Snitt
Kontor	3,8–6,8	5,1	5,2
Handel	3,8–6,3	5,2	5,2
Bostäder	3,2–3,8	3,4	3,7
Övrigt	3,9–6,8	5,4	5,5
Totalt	3,2–6,8	5,1	5,2

Direktavkastningskrav per region

%	2016-09-30		2015-12-31
	Intervall	Snitt	Snitt
Stockholm	3,2–6,8	5,1	5,1
Uppsala	3,5–5,7	5,6	5,6
Malmö	3,8–6,5	5,6	5,7
Göteborg	5,0–5,5	5,0	5,3
Totalt	3,2–6,8	5,1	5,2

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetstyp	2016-09-30			2015-09-30		
	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	565	16 707	29 551	507	13 629	26 873
Handelsfastigheter	431	14 731	34 145	511	15 011	29 385
Bostadsfastigheter	71	1 328	18 787	71	1 227	17 378
Affärsområde Fastighet	1 067	32 765	30 695	1 089	29 867	27 436
Projektfastigheter, inkl. mark och byggrätter	37	1 429	E/T ²⁾	21	1 068	E/T ²⁾
Summa	1 105	34 195		1 110	30 936	

¹⁾ Kvadratmeter inklusive garage.

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

PÅGÅENDE PROJEKT

Under de tre första kvartalen 2016 investerade vi 620 mkr (500) i egna fastigheter, varav 250 mkr (145) i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Norra Gränbystaden och Sickla Front II. Övriga investeringar avser främst större invändiga ombyggnationer i gallerian i Gränbystaden samt hyresgästanpassningar i bland annat Hagastaden och i Glashuset vid Slussen. Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projektfastigheter uppgick per 30 september till cirka 1 050 mkr.

NORRA GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

I Norra Gränbystaden fortskrider arbetet med att skapa ett cirka 50 000 kvm stort handelsområde som en del av hela Gränbystaden. De tre byggnader som färdigställdes under andra kvartalet är i det närmaste fullt uthyrd och ytterligare en restaurang öppnade under september. Norra Gränbystaden består nu av totalt 16 butiker och restauranger.

Byggnationen av ytterligare ett hus kommer att starta under slutet av 2016. Här kommer bland andra Elon att öppna i september 2017.

GRÄNBY ENTRÉ HUS 1 – UPPSALA

Uppförandet av ett bostadshus i nära anslutning till gallerian i Gränbystaden är i full gång. Bostadshuset kommer att inrymma ett sextiotal hyreslägenheter samt verksamhetslokaler i två plan. Samtliga verksamhetslokaler är uthyrd.

Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver. Inflyttning beräknas ske hösten 2017.

GRÄNBYSTADEN, SÖDRA GARAGET – UPPSALA

Söder om gallerian i Gränbystaden pågår byggnationen av ett parkeringsgarage med cirka 300 p-platser under mark. Garaget uppförs i förberedande syfte för kommande handels- och bostadsytan ovanpå garaget.

SICKLA FRONT II – STOCKHOLM

Uppförandet av två kontorsbyggnader och ett parkeringshus på Uddvägen i Sickla löper enligt plan. Här skapar vi ett attraktivt kvarter för stora och små kontorsverksamheter som länkar samman Hammarby Sjästad med Sicklaområdet. Projektet omfattar totalt närmare 25 000 kvm uthyrbar kontorsarea och parkeringsarea om 14 000 kvm BTA.

Domstolsverket blir en betydande hyresgäst i ett av husen med beräknad inflyttning andra kvartalet 2018.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med pågående och framtida projekt möjliggör investeringar motsvarande cirka tio miljarder kronor. Ytmässigt omfattar våra utvecklingsplaner ungefär lika stora delar för bostäder, handel och kontor samt en mindre del för utbildning.

Planerna är fördelade på alla våra områden där tre fjärdedelar av projektportföljen finns i Sickla och Uppsala, men där Järfälla också utgör en stor del. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplanearbetet.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2017–2018

Vi planerar för flera projektstarter under 2017–2018 där vissa ryms inom gällande detaljplan och andra är beroende av nya detaljplaner.

I Barkarby i Järfälla har vi en markanvisning med en byggrätt på cirka 50 000 kvm BTA. Tillsammans med Järfälla kommun pågår arbete med att skapa Bas Barkarby, en regional mötesplats för lärande, näringsliv och kultur. Planerad byggstart för första etappen, som omfattar cirka hälften av den totala byggrätten, är första kvartalet 2017. Inflyttning beräknas ske sommaren 2019.

I Sickla räknar vi med att under mitten av 2017 börja bygga ut den före detta tapetfabriken med 7 000 kvm för hotell- och/eller kontorsverksamhet. En om- och tillbyggnad vid Järnväggsgatan för 9 000 kvm handel, kontor och vårdverksamhet beräknas starta under slutet av 2017. Båda projekten ryms inom gällande detaljplan. Dessutom pågår detaljplanearbeten för bostäder för våra fastigheter på Gillevägen, Nobelberget och i Kyrkviken samt för en om- och tillbyggnad av Svindersviksskolan från nuvarande 3 000 kvm till cirka 9 000 kvm.

I Gränbystaden i Uppsala är vår ambition att skapa Uppsalas andra stadskärna. En ny detaljplan som antogs våren 2016 möjliggör utveckling av cirka 60 000 kvm BTA för handel, bostäder, kultur, kontor, service och utbildning samt 11 000 kvm BTA för parkering. Utöver de lägenheter som just nu är under uppförande planerar vi för ytterligare 130 hyreslägenheter med inslag av restauranger, service, handel och kontor på de två nedersta planen. Byggstart beräknas kunna ske våren 2017 med inflyttning i slutet av 2018 och början av 2019.

Dessutom pågår detaljplanearbete för området strax norr om den befintliga gallerian vilket kan möjliggöra utveckling av ytterligare 20 000 kvm BTA handel och 30 000 kvm BTA parkering.

I Hagastaden, mitt i det framväxande life science-klustret, har vi en markanvisning med en byggrätt om 30 000 kvm BTA. Här vill vi skapa Life City, ett nytt centrum för vetenskap och innovation och en mötesplats för näringsliv, akademi och samhälle. Byggstart beräknas ske i slutet av 2017.

I Mobilia i Malmö planerar vi för en ny- och tillbyggnad på cirka 14 000 kvm för handel, bostäder och kulturverksamhet mitt i kvarteret samt etablering av fler restauranger in mot Mobilias torg. Projektet ryms inom gällande detaljplan och byggstart beräknas ske runt årsskiftet 2017/2018.

PÅGÅENDE PROJEKT

Projekt, fastighet	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Åtgärd, nyb/omb	Total investering, mkr	Varav kvarstår, mkr	Färdigställd	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering
Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1	Uppsala	19 900				nyb	400	20	2014–2017 ²⁾	35	96	Breeam
Gränby Entré hus 1, Gränby 21:4	Uppsala	2 700		3 100		nyb	220	190	2017	15	62 ³⁾	Miljöbyggnad
Gränbystaden, södra garaget, Gränby 21:4	Uppsala				11 000	nyb	180	160	2017	4 ⁴⁾		⁵⁾
Sickla Front II, Sicklaön 346:1	Nacka		25 000		14 000	nyb	830	680	2018	63	E/T ⁴⁾	Breeam
Totalt		22 600	25 000	3 100	25 000		1 630	1 050		113		

¹⁾ Exklusive eventuellt omsättningsutfall.

²⁾ Omfattar totalt 45 000 kvm BTA. Investeringsbeslut och färdigställande sker etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

³⁾ Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler uppgår till 99 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁴⁾ Garaget kommer nyttjas som avgiftsfri besöksparkering.

⁵⁾ Hela fastigheten kommer att certifieras enligt Breeam In Use.

⁶⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte uthyrningsgrad som delbelopp.

FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Återhämtningen i världsekonomin går fortsatt trögt. Den ekonomisk-politiska osäkerheten är fortfarande stor, bland annat till följd av resultatet av omröstningen om att Storbritanien ska lämna EU-samarbetet. Konjunktursignalerna har inte varit entydiga efter valresultatet och det är ännu för tidigt att dra tydliga slutsatser om effekterna.

Tillväxten i den svenska ekonomin mattades av under det första halvåret 2016 efter en mycket stark utveckling 2015. Mycket tyder på att nedgången var tillfällig och att högkonjunkturen fortsätter. Tillväxten drivs främst av ökad konsumtion och investeringar. Konjunkturinstitutets prognos för BNP-tillväxt är 3,3 procent för 2016 vilket tyder på fortsatt god tillväxt. Prognosen för 2017 är 2,0 procent.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, är kvar på en låg nivå och uppgick vid kvartalsskiftet till -0,51 procent vilket är en nedgång med 0,22 procentenheter under året. Den långa räntan är även den kvar på en låg nivå. Den 10-åriga swapräntan var vid kvartalsskiftet 0,63 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgjorde vid kvartalsskiftet 58 procent av total lånevoly. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 14 947 mkr (14 095). Under tredje kvartalet ökade skulderna med 718 mkr vilket hänför sig främst till fastighetsförvärv. Förändringen består främst av nettolösen av banklån om 200 mkr, nettoökning av utestående volym av företagscertifikat med 500 mkr och emission av en ny obligation om 400 mkr.

Den genomsnittliga räntan vid periodens slut uppgick till 2,3 procent (2,8). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 2,4 procent (2,8). Inga outnyttjade lånelöften fanns utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat. Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr (300). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,2 år (4,4) och kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år (2,9).

SÄKERHETER

Vår upplåning är till stor del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 8 704 mkr (9 952) säkerställda med pantbrev och 6 243 mkr (4 143) icke säkerställda.

DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 9 125 mkr (8 411) i ränteswappar med förfall mellan 2016–2029. Dessutom finns 900 mkr i ränteswappar med start 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 eget kapital. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till -613 mkr (39) då marknadsräntan under perioden har sjunkit på de löptider som de-

rivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -1 220 mkr (2015-12-31, -621).

Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2016	3 097	21	0,7
2017	3 355	22	1,1
2018	949	6	3,3
2019	-	-	-
2020	600	4	4,3
2021 och senare	6 946	46	3,5
Totalt	14 947	100	2,3

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

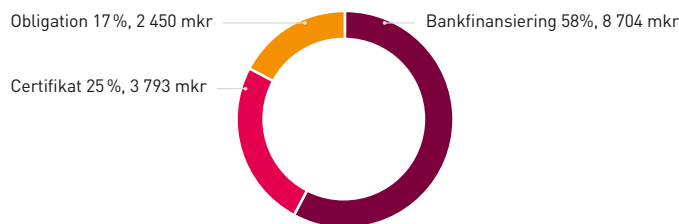
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2016	-	-
2017	3 643	24
2018	3 947	26
2019	2 770	19
2020	648	4
2021 och senare	3 938	26
Totalt	14 947	100

Nyckeltal finansiering

	2016-09-30	2015-12-31
Räntebärande skulder, mkr	14 947	13 261
Eget kapital, mkr	14 612	13 953
Belåningsgrad, %	43,7	43,0
Justerad belåningsgrad, %	43,7	43,0
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,2	4,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	3,2	3,1
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	2,3	2,9

Räntebärande skulder



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2016	2015	2016	2015	2015	2015/2016
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	1 418	2 158	539	307	3 431	2 690
Återföring av- och nedskrivningar	4	6	3	2	8	6
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-6	-1	-13	-	33	27
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 289	-1 400	-316	-216	-2 328	-2 217
Orealiserade värdeförändringar derivat	613	-39	54	165	-201	452
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	5	9	3	2	17	14
Betald skatt (inklusive fastighetsskatt)	-159	-140	-51	-41	-41	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	587	593	220	221	919	913
Nettoförändring av rörelsekapital	115	183	108	-9	87	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702	776	328	211	1 006	932
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	-1 467	-1 958	-1 014	-862	-1 958	-1 467
Om- och nybyggnad av fastigheter	-620	-500	-213	-187	-769	-889
Försäljning av fastigheter	36	-	15	-	1 201	1 237
Inköp/försäljning av inventarier	-3	-7	-2	-1	-9	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 054	-2 465	-1 214	-1 050	-1 535	-1 124
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	8	4	3	1	5	9
Uptagna lån	4 792	3 610	1 471	1 420	3 811	4 993
Amortering av skuld	-3 110	-1 841	-755	-940	-2 873	-4 142
Utbetald utdelning	-473	-440	-	-	-440	-473
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 218	1 333	719	481	504	388
Periodens kassaflöde	-135	-356	-167	-358	-25	196
Likvida medel vid periodens början	389	415	421	417	415	59
Likvida medel vid periodens slut	255	59	255	59	389	255

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 702 mkr (776), vilket motsvarar 5,27 kr/aktie (5,82). Det lägre kassaflödet under perioden jämfört med samma period föregående år förklaras främst av en lägre förändring av rörelsekapitalet och högre betald skatt.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 054 mkr (-2 465), hänförligt till förvärv av fastigheter och investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 1 218 mkr (1 333) till följd av nettoupplåning och utdelning.

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens slut till 255 mkr (59). Tillgänglig likviditet uppgick till 555 mkr (178), och utgjordes av banktillgodohavanden om 255 mkr (59), outnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (119) och outnyttjade kreditlöften om 0 mkr (0) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/9 2016

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning samt Projekt- och entreprenadverksamhet. Från och med Q2 2016 delas fastighetsförvaltningen in

i Affärsområde Fastighet och Projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamheten delas in i Projektutveckling och TL Bygg.

Belopp i mkr	Affärsområde Fastighet	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	1 575	30		1 605				-8	1 597
Projekt- och entreprenadsättning					20	300	320	-206	114
Nettoomsättning	1 575	30		1 605	20	300	320	-213	1 711
Kostnader fastighetsförvaltning	-476	-10		-486				4	-481
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader					-44	-290	-334	208	-126
Bruttoresultat	1 098	20		1 118	-24	11	-14	-1	1 103
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 098	20		1 118				-2	1 115
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet					-24	11	-14	2	-12
Central administration fastighetsförvaltning				-66				1	-65
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet						-10	-10	0	-10
Finansiella intäkter								1	1
Finansiella kostnader								-292	-292
								-291	-291
Resultat före värdeförändringar	1 098	20		1 052	-24	1	-24	-291	737
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	1 254	36		1 289					1 289
Fastigheter, realiserade värdeförändringar			6	6					6
Derivat, orealiserade värdeförändringar								-613	-613
	1 254	36	6	1 295				-613	682
Aktuell skatt								-4	-4
Uppskjuten skatt								-294	-294
Periodens resultat	2 352	55	6	2 347	-24	1	-24	-1 202	1 121
Investeringar och förvärv									
Investeringar förvaltningsfastigheter	370	250		620					620
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet						3	3		3
Förvärv förvaltningsfastigheter	1 467			1 467					1 467
Totala investeringar	1 837	250		2 087		3	3		2 090
Tillgångar, periodens slut									
Förvaltningsfastigheter	32 765	1 429		34 195					34 195
Övriga tillgångar						90	90	1 055	1 145
Summa tillgångar	32 765	1 429		34 195		90	90	1 055	35 340

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

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/9 2015¹⁾

Belopp i mkr	Affärsområde Fastighet	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter ²⁾	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ³⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 470	17	92	1 579				-8	1 571
Projekt- och entreprenadomsättning					29	340	369	-110	259
Nettoomsättning	1 470	17	92	1 579	29	340	369	-118	1 830
Kostnader fastighetsförvaltning	-450	-7	-33	-490				4	-486
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader					-52	-333	-385	112	-273
Bruttoresultat	1 020	10	59	1 088	-23	7	-16	-2	1 071
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 020	10	59	1 088				-4	1 084
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet					-23	7	-16	2	-14
Central administration fastighetsförvaltning				-39				1	-39
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet						-11	-11	0	-11
Finansiella intäkter								1	1
Finansiella kostnader								-303	-303
Resultat före värdeförändringar	1 020	10	59	1 049	-23	-4	-27	-302	718
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	1 389	11		1 400					1 400
Fastigheter, realiserade värdeförändringar			1	1					1
Derivat, orealiserade värdeförändringar								39	39
	1 389	11	1	1 401				39	1 440
Aktuell skatt								-24	-24
Uppskjuten skatt								-450	-450
Periodens resultat	2 409	21	59	2 450	-23	-4	-27	-737	1 684
Investeringar och förvärv									
Investeringar förvaltningsfastigheter	355	145		500					500
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet						0	0		0
Förvärv förvaltningsfastigheter	872			872					872
Totala investeringar	1 227	145		1 372					1 372
Tillgångar, periodens slut									
Förvaltningsfastigheter	29 867	1 068		30 936					30 936
Övriga tillgångar						126	126	739	864
Summa tillgångar	29 867	1 068		30 936		126	126	739	31 800

¹⁾ Segmentsrapporteringen har räknats om med hänsyn tagen till sammanslagningen av tidigare Affärsområde Handel och Affärsområde Kontor.

²⁾ Bruttoresultatet i segmentsrapporteringen 1/1–30/6 2015 har justerats för fastigheter sålda i fjärde kvartalet 2015.

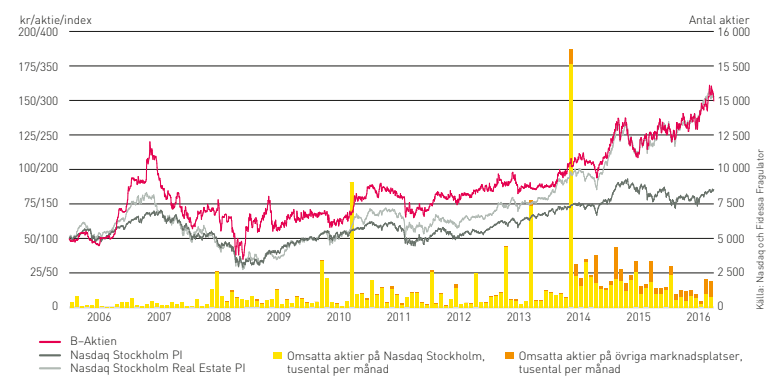
³⁾ Resultatet inom Projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

NYCKELTAL

	2016	2015	2016	2015	2015	2015/2016
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	70	69	72	72	68	69
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 105	1 110	1 105	1 110	1 034	1 105
Investeringar i fastigheter, mkr	620	500	213	187	768	880
Antal fastigheter (periodens slut)	50	52	50	52	48	50
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	41,3	40,4	41,3	40,4	43,7	41,3
Belåningsgrad %	43,7	45,6	43,7	45,6	43,0	43,7
Justerad belåningsgrad, %	43,7	45,6	43,7	45,6	43,0	43,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,4	3,8	3,5	3,3	3,4
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,3	2,8	2,3	2,8	2,9	2,3
Avkastning på eget kapital, %	10,5	18,4	11,6	7,5	21,8	16,2
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,9	6,4	5,9	6,6	6,3	6,0
Avkastning på totalt kapital, %	6,8	10,7	7,3	5,1	12,5	9,2
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,2	4,5	4,2	4,6	4,6	4,2
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	8,41	12,64	3,14	1,80	20,89	16,67
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	4,31	4,20	1,55	1,50	5,54	5,64
EPRA EPS (Earnings per share), kr	5,23	5,16	1,85	1,86	6,91	6,99
Kassaflöde, kr	5,27	5,82	2,46	1,59	7,55	7,00
Eget kapital, kr	109,68	96,45	109,68	96,45	104,73	109,68
Substansvärde EPRA NAV, kr	143,36	123,58	143,36	123,58	131,78	143,36
Substansvärde EPRA NNNAV, kr ¹⁾	130,18	113,89	130,18	113,89	122,95	130,18
Börskurs, kr	149,60	126,60	149,60	126,60	133,00	149,60
Medelantal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	279	280	279	280	282	280

¹⁾ Vid beräkning av EPRA NNNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts avseende fastigheter.

Atrium Ljungberg-aktien



FYRA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

- ▶ **En stabil direktavkastning** – De senaste fem åren har aktiens 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.
- ▶ **Hållbar stadsutveckling** – Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår verksamhets påverkan på människor och miljö.

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2016 Q3	2016 Q2	2016 Q1	2015 Q4	2015 Q3	2015 Q2	2015 Q1	2014 Q4
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	535	538	524	551	534	522	515	499
Projekt- och entreprenadomsättning	37	37	40	87	109	85	66	99
Nettoomsättning	572	575	564	638	643	607	580	598
Kostnader fastighetsförvaltning	-151	-164	-167	-185	-151	-165	-170	-174
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-44	-41	-41	-99	-118	-85	-70	-103
Bruttoresultat	377	371	356	354	374	357	341	321
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	384	375	357	366	383	357	344	325
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-7	-4	-1	-12	-9	-1	-4	-4
Central administration fastighetsförvaltning	-16	-20	-30	-21	-13	-13	-13	-21
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-4	-3	-4	-3	-4	-4	-4
	-19	-24	-33	-25	-16	-18	-17	-24
Finansiella intäkter och kostnader	-93	-98	-100	-101	-100	-101	-101	-105
Resultat före värdeförändringar	265	249	223	227	257	238	223	191
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	316	959	14	928	216	818	366	435
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	13	-1	-6	-44	-	1	-	0
Derivat, orealiserade värdeförändringar	-54	-248	-311	161	-165	403	-199	-271
	275	710	-303	1 045	50	1 222	168	163
Resultat före skatt	539	959	-80	1 272	307	1 460	391	354
Skatt	-121	-199	22	-173	-68	-322	-85	-80
Periodens resultat	418	760	-57	1 100	240	1 138	306	275
NYCKELTAL								
	2016 Q3	2016 Q2	2016 Q1	2015 Q4	2015 Q3	2015 Q2	2015 Q1	2014 Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	94	93	93
Överskottsgrad, %	72	69	68	67	72	68	67	65
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 105	1 077	1 052	1 034	1 110	1 110	1 064	1 062
Investeringar i fastigheter, mkr	213	206	201	268	187	164	149	199
Antal fastigheter (periodens slut)	50	50	49	48	52	52	49	49
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	41,3	41,8	43,1	43,7	40,4	39,7	39,8	39,6
Belåningsgrad, %	43,7	43,6	41,8	43,0	45,6	44,6	46,4	43,7
Justerad belåningsgrad, %	43,7	43,6	42,0	43,0	45,6	45,9	46,4	45,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,5	3,2	3,2	3,5	3,4	3,2	2,8
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,3	2,5	2,8	2,9	2,8	2,8	3,0	3,2
Avkastning på eget kapital, %	11,6	21,6	-1,7	32,8	7,5	37,2	10,4	9,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,9	5,6	5,4	5,7	6,6	6,4	5,9	5,2
Avkastning på totalt kapital, %	7,3	12,8	0,3	17,2	5,1	20,3	6,6	6,5
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,2	4,2	4,1	4,3	4,6	4,5	4,4	4,2
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	3,14	5,70	-0,43	8,25	1,80	8,54	2,29	2,06
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,55	1,46	1,31	1,33	1,50	1,40	1,30	1,12
EPRA EPS (Earnings per share), kr	1,85	1,79	1,59	1,75	1,86	1,68	1,61	1,50
Kassaflöde, kr	2,46	1,17	1,64	1,73	1,59	1,99	2,25	1,42
Eget kapital, kr	109,68	106,51	104,33	104,73	96,45	94,62	89,34	87,00
Substansvärde EPRA NAV, kr	143,36	139,01	133,46	131,78	123,58	120,07	115,59	111,19
Substansvärde EPRA NNNNAV, kr ¹¹	130,18	126,40	122,73	122,95	113,89	111,48	104,95	101,87
Börskurs, kr	149,60	136,50	140,50	133,00	126,60	108,50	131,30	114,70
Medelantal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221

¹¹ Vid beräkning av EPRA NNNNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 240 mkr (232). Rörelseresultatet uppgick till 0 mkr (7). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 159 mkr (194).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2016	2015	2015
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12
Hyresintäkter	126	124	169
Förvaltningsintäkter	114	108	209
Nettoomsättning	240	232	378
Fastighetskostnader	-35	-42	-58
Förvaltnings- och administrationskostnader	-190	-168	-240
Avskrivningar	-14	-15	-20
Rörelseresultat	0	7	59
Resultat från andelar i koncernbolag	111	152	620
Ränteintäkter och liknande resultatposter	357	356	473
Räntekostnader och liknande resultatposter	-309	-321	-426
	159	187	667
Resultat efter finansiella poster	159	194	726
Bokslutsdispositioner	-7	-4	-139
Resultat före skatt	152	190	587
Aktuell skatt	-1	-24	-12
Uppskjuten skatt	-14	-16	-22
	-15	-40	-34
Periodens resultat	137	150	553

Räntebärande skulder uppgår till 12 883 mkr (2015-12-31, 9 685). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
	TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 473	1 421	1 439
Finansiella anläggningstillgångar	455	2 574	2 613
Omsättningstillgångar	18 540	15 911	14 721
Summa tillgångar	20 468	19 906	18 773
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 065	6 998	7 401
Obeskattade reserver	48	40	42
Avsättningar	285	252	258
Långfristiga skulder	9 969	8 709	8 934
Kortfristiga skulder	3 100	3 906	2 138
Summa eget kapital och skulder	20 468	19 906	18 773

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, lokaler enligt Breeam och bostäder enligt Miljöbyggnad, dels ska energianvändningen per kvadratmeter 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 årsvis.

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, fastighetsvär-

dering, 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 Företagsskattekommittén sitt slutbetänkande avseende beskattningen av bolag. 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.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2015, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 97-101.

SÄSONGSEFFEKTER

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

PÅGÅENDE TVISTER

Den 3 juni meddelande Nacka tingsrätt sin dom i tvisten med Casco Adhesives AB (Akzo Nobel). Tvisten avser den hävning av ett hyreskontrakt som gjordes år 2013 avseende förhyrning av lokaler i Sickla Front I, Nacka. Tingsrätten fastslog att Casco Adhesives AB är skadeståndsskyldig gentemot Atrium Ljungberg och ersättningskyldig för rättegångskostnaderna. Skadeståndets belopp kommer att prövas i en separat domstolsförhandling. Casco Adhesives AB har överklagat domen till Svea Hovrätt och erhållit prövningstillstånd. Domstolsförhandlingen beräknas inledas runt halvårsskiftet 2017.

ORGANISATION

Atrium Ljungberg förändrade organisationen den 1 juni. Den tidigare uppdelningen i affärsområdena Handel respektive Kontor slogs samman till ett affärsområde under benämningen Fastighet samtidigt som uthyrningsverksamheten samordnades under affärsområdet Transaktion och etablering.

Micael Averborg, chef affärsområde Transaktion och etablering och medlem i ledningsgruppen, lämnade sin anställning i september. Arbetet med att utse Micaels efterträdare pågår.

WHISTLEBLOWING

Vi driver vårt företag på ett långsiktigt och hållbart sätt. Det är därför viktigt att oegentligheter som berör Atrium Ljungberg och allvarligt kan komma skada vår personal uppmärksammas, utreds och förhindras i ett så tidigt skede som möjligt. Vi har därför fattat beslut om att inrätta en whistleblowingtjänst via en extern part. På så sätt kan vi garantera ett system med högsta sekretess och total anonymitet som gör det tryggt för våra anställda, kunder och samarbetspartners att lämna en anmälan. Anmälningar lämnas på vår webbplats för att sedan tas om hand av den externa parten.

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 2015.

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med 1 januari 2016 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 14 947 mkr (2015-12-31, 13 261) och dess verkliga värde till 14 991 mkr (2015-12-31, 13 318). 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 första 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 avseende fastigheter. Beräkningen av skattesatsen baseras på en diskonteringsränta om tre procent (real) och att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år, där tio procent av fastigheterna säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och att 90 procent säljs indirekt via överlåtelse av aktier med ett skatteavdrag för köparen med sex procent.

Alternativa nyckeltal

Atrium Ljungberg tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet.

Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen.

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

Nacka den 21 oktober 2016

Annica Ånas, 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 2016 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 21 oktober 2016

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Sedan 2011 certifieras alla våra större nybyggnader med Breeam. I september erhöles vår första certifiering för en redan befintlig byggnad, handelsplatsen Port 73. Certifieringen är ett kvitto på ett konsekvent hållbarhetsarbete i förvaltningen. Vi kommer hädanefter att miljöcertifiera både befintliga och nya byggnader.



DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %

Föreslagen aktieutdelning i procent av börskursen vid föregående års slut.

Aktiens direktavkastning används för att belysa vilken löpande avkastning aktieägare förväntas erhålla.

Aktiens totalavkastning, %

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

Aktiens totalavkastning används för att belysa aktieägarnas totala avkastning på sitt ägande i Atrium Ljungberg.

Antal utestående aktier

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

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

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

Avkastning på totalt kapital, %

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

Avkastning på totalt kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr

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

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

EPRA

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

EPRA EPS (Earnings per share), kr

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

EPRA EPS används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs förvaltningsresultat per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Fastighetkostnader

Summa av Kostnader fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

Genomsnittlig kapitalbindning

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig ränta

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

Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Justerad belåningsgrad, %

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

Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

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

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Soliditeten används för att för att belysa Atrium Ljungbergs räntekänslighet och finansiella stabilitet.

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 NAV / aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

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.

Substansvärde EPRA NNAV / aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Utdelningsandel, %

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

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Breeam

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

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Avser Bruttoresultat i fastighetsförvaltningen.

Fastighetstyp

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

Marknadsvärde redovisas per fastighetstyp.

Hyresvärde

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

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

Jämförbart bestånd

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

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

Lokaltyp

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

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

Miljöbyggnad

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

Nettouthyrning

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

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. 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, %

Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i procent av total investering.

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

Uthyrbar area, kvm

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterade årshyror i procent av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Uthyrningsgraden används för att belysa koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader. Överskottsgraden ligger även till grund för värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter.

OM ATRIUM LJUNGBERG

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

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

Atrium Ljungberg är börsnoterat på Nasdaq Stockholm sedan 1994.

AFFÄRSIDÉ

Genom långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning erbjuder vi våra kunder attraktiva 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.

MÅL

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

▶ LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

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

▶ LÅNGSIKTIG STABILITET

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

▶ ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Alla större nybyggnationer ska miljöcertifieras, lokaler enligt Breeam och bostäder enligt Miljöbyggnad. 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.

FAKTA

Antal fastigheter, st	50
Fastighetsvärde, mdkr	34
Kontrakterad årshyra, mdkr	2,2
Total uthyrbar yta, 1000 kvm	1 105
Uthyrningsgrad, %	94
Antal anställda	279



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.al.se.

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2016	2017-02-23
Årsredovisning 2016	mars 2017
Årsstämma	2017-04-05
Delårsrapport jan-mar 2017	2017-04-20
Delårsrapport jan-jun 2017	2017-07-12
Delårsrapport jan-sep 2017	2017-10-18