



ATRIUM LJUNGBERG

Q1 2014

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS



DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG

• ANTAL FASTIGHETER	49
• FASTIGHETSVÄRDE	25,8 MDKR
• KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,9 MDKR
• UTHYRBAR YTA	964 000 KVM
• UTHYRNINGSGRAD	95 PROCENT
• ANTAL ANSTÄLLDA	280

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

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

VÅR AFFÄR

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

VÅRA MÅL

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

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

HÄR FINNS VI

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

Läs mer på: www.atriumljungberg.se

VÅRA STRATEGIER & VÄRDEDRIVANDE FAKTORER

HANDEL – KONTOR – STADSMILJÖER

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

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

STARKA DELMARKNADER PÅ TILLVÄXTORTER I SVERIGE

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

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

FÖRÄDLING OCH UTVECKLING AV FASTIGHETER OCH BYGGRÄTTER

Vi ska utveckla och förädla fastigheter och byggrätter.

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

BETYDANDE AKTÖR

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

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

LÅNGSIKTIGA SAMARBETEN MED KUNDFOKUS

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

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

EGEN KOMPETENS OCH ERFARENHET

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

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

HÅLLBARHET INTEGRERAT

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

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

MEDARBETARE MED PASSION OCH VÄL FÖRANKRADE GRUNDVÄRDERINGAR

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

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

VÅR AFFÄRSMODELL

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



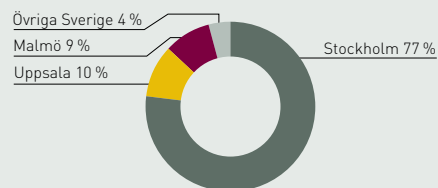
RESULTATET I KORTHET

- NETTOOMSÄTTNINGEN uppgick till 562 mkr (579) varav hyresintäkter ökade till 495 mkr (488).
- UTHYRNINGSGRADEN uppgick till 95 procent (2013-12-31, 95), inklusive projektfastigheter.
- DRIFTÖVERSKOTTET från fastighetsförvaltningen ökade till 328,6 mkr (305,3).
- RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ökade till 210,5 mkr (188,7).
- OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR fastigheter uppgick till 0,0 mkr (0,0). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -190,6 mkr (121,5).
- PERIODENS RESULTAT uppgick till 16,9 mkr (241,8), vilket motsvarar 0,13 kr/aktie (1,86).
- INVESTERINGAR i egna fastigheter uppgick till 185 mkr (320). Förvärv av fastigheter uppgick till 620 mkr (0).
- PROGNOSEN för 2014 uppgår oförändrat till 800 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

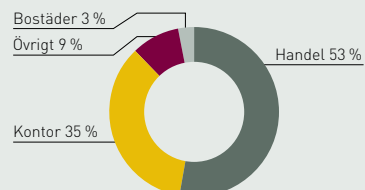
NYCKELTAL

	2014 jan - mar	2013 jan - mar	2013 jan - dec
Nettoomsättning, mkr	562	579	2 362
Resultat före värdeförändringar, mkr	211	189	829
Periodens resultat, mkr	17	242	1 108
Investeringar, mkr	185	320	1 302
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	117	175	854
Uthyrningsgrad, %	95	95	95
Soliditet, %	41,3	40,7	41,1
Belåningsgrad, %	46,8	47,4	47,8
Medelränta periodens slut, %	3,6	3,7	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,7	3,0
Resultat per aktie, kr	0,13	1,86	8,52
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	1,26	1,13	4,97
Börskurs, kr/aktie	98,35	91,00	88,00
Eget kapital, kr/aktie	84,85	80,71	84,67
Substansvärde kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	93,41	88,73	93,09

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



VD-KOMMENTAR

ÅRET HAR BÖRJAT positivt för Atrium Ljungberg. Vi har en stabil resultatutveckling och hög aktivitet i våra affärer. Under första kvartalet har vi överlämnat varuhuset PUB till nya ägare och förvärvat två nya fastigheter, i Sickla och i Malmö. Driftöverskottet ökar med åtta procent och resultat före värdetförändringar och skatt ökar med närmare tolv procent.



Verksamheten fortsätter att utvecklas i god takt med en hög aktivitet i hyresdiskussioner och i projekt- och förvärvsfrågor. Driftöverskottet ökar med åtta procent under första kvartalet. Resultatet före värdetförändringar och skatt ökar med närmare tolv procent. Ränteläget är fortsatt gynnsamt och vi har även lyckats bra med emissionen av två nya obligationer om totalt 600 miljoner kronor på kapitalmarknaden. Då räntenivåerna har sjunkit sedan årsskiftet leder detta också till en nedskrivning av derivatportföljen.

Två kvartal har gått sedan vi färdigställde våra senaste projekt, Port 73 i Haninge och Mobilia i Malmö. Port 73 har haft en mycket stark utveckling sedan invigningen i augusti med ökade besöksflöden och ökad omsättning. Även Mobilia har utvecklats positivt sedan invigningen i slutet av september och här märks ett tydligt avtryck på marknaden med ökat intresse för nyetableringar.

Gränby i Uppsala kommer att bjuda på många utvecklingsmöjligheter under flera år framöver. I Gränby Köpstad tar vi nu ett viktigt och strategiskt steg framåt i och med byggstart av två nya hus för City Gross och Bloms-

Nobelberget kan vi på ett funktionellt sätt knyta ihop vårt bestånd i Sickla från öst till väst och fortsätta arbetet med att skapa attraktiva platser och bygga tät och blandad stad. Genom förvärvet av Dimman 11 tar vi ett nytt steg in på Malmömarknaden, för första gången med ett kontorsläge utanför Stockholm. Läget invid Möllevångstorget är spännande då det sker en successiv omvandling av dessa kvarter. Platsen utgör bas för många kreativa näringar och utbildningsverksamheter och blir allt mer attraktivt för boende, vilket också märks genom ökad nyproduktion i omgivningen. Malmö stad är den största hyresgästen i Dimman 11, med ett 20-årigt avtal, och öppnar från och med 2015 verksamheter i huset såsom stadsarkiv, biograf och restaurang.

Arbetet med Slussens omdaning har startat och en vattendom har erhållits. Därmed kan den nödvändiga upprustningen och planerade trafikomläggningen genomföras. Däremot har detaljplanen gällande ett nytt bussgarage i Katarinaberget vid Slussen stoppats. Stockholms stad uppskattar att det kommer ta tre till fyra år innan en ny detaljplan för den delen finns på plats. Under tiden fortlöper ombyggnationerna och tiden för den provisoriska bussparkeringen framför Glashuset kommer tills vidare att förlängas. Detta får till följd att vår planerade nybyggnation framför Glashuset sannolikt kommer att fördröjas.

Vi har till vår stora glädje tilldelats utmärkelsen "Sveriges Bästa Arbetsplatser 2014" genom Great Place to Work®. Det är resultatet av ett systematiskt arbete att skapa excellenta ledare och nöjda medarbetare som litar på människorna de arbetar med, känner stolthet för det de gör och trivs tillsammans med sina kollegor. Jag är övertygad om att arbetet också kommer leda till att vi blir ett ännu bättre och lönsammare bolag.

Prognosen för 2014 uppgår oförändrat till 800 miljoner kronor för resultat före värdetförändringar och skatt.

Vi fortsätter arbeta med att skapa nya affärsmöjligheter och har ett bra utgångsläge för resten av året.

*Ingalill Berglund,
verkställande direktör*

"Genom förvärvet av Dimman 11 i Malmö tar vi ett nytt steg in på Malmömarknaden, för första gången med ett kontorsläge utanför Stockholm."

terlandet. Vi driver också ett detaljplanearbete för att bygga ut Gränby Centrum och för att addera bostäder i anslutning till Gränbyparken.

I januari överlämnade vi varuhuset PUB till nya ägare. Men vi har också fyllt på vår fastighetsportfölj med två nya förvärv, fastigheten på det så kallade Nobelberget i Sickla och fastigheten Dimman 11 i centrala Malmö. Nobelberget tillträdde vi i slutet av februari och där är flertalet av byggnaderna i dagsläget vakanta. Vi driver nu ett detaljplanearbete för att skapa möjligheter för nya kontor och ett stort antal bostäder på fastigheten. Genom att utveckla

MARKNAD OCH FÖRVALTNING

Den svenska ekonomin utvecklades totalt sett svagt under 2013 men vände tydligt upp med en god tillväxt under fjärde kvartalet. I början av 2014 har både nedgång i exporten och investeringarna dämpat tillväxten men bedöms nu vända uppåt och bidra positivt till BNP. Samtidigt förblir hushållen en viktig motor för svensk ekonomi. Hushållen har alla förutsättningar att konsumera då de reala inkomsterna fortsätter att stiga i god takt, räntorna är låga och sparandet högt. Konjunkturinstitutet bedömer att BNP kommer öka med 2,6 procent under 2014. HUI Research spår en positiv utveckling för svensk detaljhandel med cirka tre procent under 2014. Under perioden januari–februari 2014 blev detaljhandelns tillväxt i Sverige 2,9 procent jämfört med samma period 2013 mätt i löpande priser.

Atrium Ljungbergs större handelsplatser; Sickla Köp kvarter, Farsta Centrum, Port 73, Gränby Centrum och Mobilia hade under perioden januari–februari en sammantagen positiv omsättningsutveckling med 8,3 procent jämfört med samma period föregående år. Omsättningen påverkas framförallt av nyöppningarna i Port 73 och Mobilia.

Handeln i Malmö är generellt sätt utmanande men Mobilia har en stark position och goda förutsättningar att fortsätta vara en av de ledande handelsplatserna. Flera nya butiker öppnade under första kvartalet och i augusti gör modeföretaget Best of Brands inträde i Mobilia med sin första butik utanför Stockholm. I Port 73 har antalet besökare ökat kraftigt och samtliga butiksytor är uthyrda.

Coop har fattat beslut om nedläggning av Coop Extra i Gränby Centrum i Uppsala. Hyresavtalet löper till 31 mars 2016 och butiken

stänger 30 april 2014. Ytorna kommer att delas upp och ge utrymme för fler butiker med olika innehåll vilket kommer stärka Gränby Centrums totala utbud.

Detaljhandelsföretagens utdragna beslutsprocesser består, och det ger fortsatt långa ledtider vid beslut om nytecknande av avtal. Hyresnivåerna för Atrium Ljungbergs butikslokaler är oförändrade.

Efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm planade ut under senare delen av 2013 och första kvartalet 2014 som ett resultat av den låga svenska tillväxttakten under 2013. Liksom tidigare är dock efterfrågan på Stockholmsmarknaden högre jämfört med övriga Sverige då Stockholm fortsätter att expandera och såväl befolkning som sysselsättning ökar. Vakansgraden och utbudstillväxten i Stockholms innerstad är låg och intresset för lokaler utanför Stockholms stadskärna fortsätter att vara starkt.

Vi märker ett fortsatt intresse för kontorslokaler på våra delmarknader där bland annat Hagastaden attraherar allt fler företag och organisationer. I Farsta är nu alla våra kontorsytor uthyrda efter att ett hyresavtal om drygt 4 000 kvadratmeter tecknats med Socialförvaltningen i Stockholm. Hyresnivåerna inom vårt kontorsbestånd är stabila.

Nettouthyrningen under det första kvartalet 2014, det vill säga under kvartalet nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick till fyra miljoner kronor. Nettouthyrningen har framförallt påverkats av att Coop Extra lägger ner sin butik i Uppsala men även av nyuthyrningar som till exempel City Gross som kommer öppna i Gränby Köpstad samt Socialförvaltningen i Stockholm som flyttar till Farsta.

PROJEKT

Investeringar i egna utvecklingsprojekt uppgick under första kvartalet 2014 till 185 miljoner kronor och avser främst Kvarteret Nod i Kista, Gränby Köpstad i Uppsala och Ica Kvantum i Farsta.

Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projekt uppgick per 31 mars till cirka 600 miljoner kronor.

MOBILIA

Inflyttning i de två bostadshus som vi har byggt i direkt anslutning till Mobilia påbörjades i oktober och pågår fram till och med maj 2014. Samtliga lägenheter är uthyrda med undantag från en lägenhet som är reserverad för en planerad förskoleverksamhet.

GRÄNBY

Utvecklingen av Gränby Köpstad fortsätter och ytterligare en byggnad uppförs nu på platsen med tre restaurangaktörer; Pizza Hut, Chop Chop och Subway. Öppning sker i juli–augusti 2014. Avtal har även tecknats med Blomsterlandet och City Gross för etablering i Gränby Köpstad och förprojektering av två nya hus för dessa verksamheter har påbörjats. Planerad öppning för Blomsterlandet är våren 2015 och för City Gross november 2015.

SICKLA

Kontorshuset Sickla Front håller nu på att färdigställas utan hyresgästanspassningar för AkzoNobel som i slutet av 2013 hävde sitt hyresavtal. Atrium Ljungberg kommer, som tidigare kommunicerats, att rikta skadeståndsanspråk mot AkzoNobel och en stämningsansökan kommer att lämnas in under våren.

PROJEKTFASTIGHETER ¹⁾

Projekt/Fastighet/ Ort	Ombyggnad, uthyrbar area kvm	Nybyggnad, uthyrbar area kvm	Lokaltyp	Inv, mkr	Varav kvarstår mkr	Färdig- ställs	Hyresvärde exkl. tillägg mkr	Uthyr- nings- grad,%
Mobilia, Hyreslägenheter, Bohus 8, Malmö		4 100	Bostäder	100	10	Q1 2014	7	99
Farsta Centrum, Ica Kvantum, Storö 24, Stockholm	400	3 500	Handel/Parkering	150	20	Q2 2014	E/T ²⁾	93
Kvarteret Nod, Kista Gård, Borgarnäs 1, Stockholm		27 000	Kontor/Övrigt	750	230	Q3 2014	67	52
Gränby Köpstad, del av Etapp 1, Brillinge 8:1/9:1, Uppsala		15 500	Handel/Övrigt	300	250	2014/2015 ³⁾	27	58
Sickla Front, Sicklaön 83:32, Nacka		10 100	Kontor	350	110	Q3 2015	22	–
Totalt	400	60 200		1 650	620			

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

²⁾ Med hänsyn till enskild affärssuppgörelse redovisas inte hyresvärde som delbelopp och totalvärde kan därmed inte redovisas.

³⁾ Projektet färdigställs löpande. Tre restauranger öppnar juli–augusti 2014, Blomsterlandet våren 2015 och City Gross november 2015.

FARSTA CENTRUM

Arbetet med nybyggnaden av Ica Kvantum i Farsta Centrum fortlöper enligt plan. Den nya byggnaden omfattar cirka 3 900 kvadratmeter och ett parkeringshus med cirka 160 parkeringsplatser. Öppning sker 7 maj 2014.

KVARTERET NOD

Färdigställandet av de uthyrda ytorna i Kvarteret Nod i Kista är nu i slutfasen. Nod blir en attraktiv plats för alla som bor, arbetar och verkar i Kista, för näringsliv, studenter, forskare och entreprenörer. Den totala uthyrbara arean uppgår till 27 000 kvadratmeter. Under det första kvartalet har avtal tecknats med gymkonceptet Member 24 och med eGovlab – en forskningsenhet inom Stockholms universitet. Inflyttningen i Nod påbörjas vid halvårsskiftet 2014.

Nod kommer att certifieras enligt miljöcertifieringssystemet BREEAM.

SLUSSEN

Detaljplanen för nya Slussen vann laga kraft i september 2013. Under första kvartalet 2014 prövade Mark- och miljööverdomstolen överklagandet av detaljplanen för bussgaraget i Katarinaberget. Stockholm stad fick inte prövningstillstånd vilket innebär att detaljplanearbetet för denna del måste göras om. Arbetet beräknas ta tre till fyra år. Stockholms stad planerar för en byggstart av nya Slussen under 2014, men projektet som helhet, och vår planerade byggnation framför Glashuset, kommer sannolikt att drabbas av förseningar.

BREEAM-CERTIFIERING AV NYBYGGNADER

Som en del av Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete är målsättningen att miljöcertifiera alla större nybyggnader. Vi har valt att certifiera enligt miljöklassningssystemet BREEAM. Certifiering pågår för närvarande för projekten Sickla Front i Sickla och för Kvarteret Nod i Kista.

UTVECKLING AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MKR

	2013 utfall ¹⁾	2014 Q1 ²⁾	2014 Q2 ³⁾	2014 Q3 ³⁾	2014 Q4 ³⁾
Affärsområde Handel	1 026	1 097	1 097	1 094	1 096
Affärsområde Kontor	826	831	829	819	820
Projektfastigheter	34	9	16	32	58
Summa	1 887	1 937	1 942	1 945	1 975
Sålda fastigheter	70	–	–	–	–
Totalt	1 956	1 937	1 942	1 945	1 975

UTHYRINGSGRAD ⁴⁾

	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrningsgrad, %
Affärsområde Handel	1 146	1 097	96
Affärsområde Kontor	868	829	96
Projektfastigheter	21	16	76
Summa	2 035	1 942	95

¹⁾ Utfall 2013 är omräknat enligt klassificering av fastighetsbeståndet per Q1 2014.

²⁾ Q1 avser utfall omräknat till årstakt.

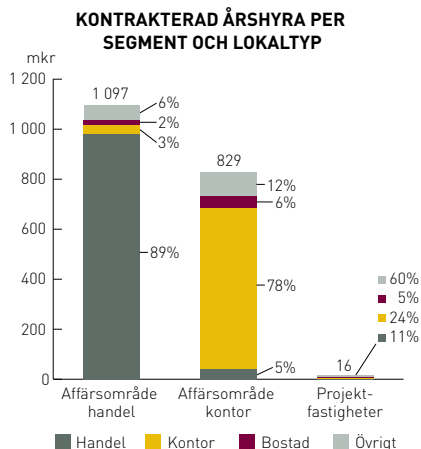
³⁾ I hyresnivå för Q2 – Q4 ingår kända kontraktsförändringar till respektive kvartal.

⁴⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal. Tabellen exkluderar värden för sålda fastigheter.

NY SEGMENTINDELNING

Från och med första kvartalet 2014 rapporterar vi våra segment i två verksamhetsgrenar; fastighetsförvaltning och projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen delas in i segmenten Affärsområde Handel, Affärsområde Kontor och Projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamheten delas in i segmenten Projektutveckling och TL Bygg.

I diagrammet nedan anges fördelningen av kontrakterade årshyror per lokaltyp i respektive segment för fastighetsförvaltningen.



UTVECKLING HYRESINTÄKTER 2014

Koncernens kontrakterade årshyra (hyra inkl. hyrestillägg för till exempel fastighetsskatt och el), för andra kvartalet uppgick till 1 942 mkr (1 903), och har påverkats av färdigställda projekt såsom etappinvigning i Mobilia i Malmö och Port 73 i Haninge och genomförda fastighetsförvärv.

Utifrån befintlig kontraktsstock, med hänsyn tagen till kända kontraktsförändringar, förväntas kontrakterad årshyra för fjärde kvar-

talet 2014 öka med cirka 33 miljoner kronor. Förändringarna består av kommande kända uppsägningar och kontrakterade nyuthyrningar samt kontrakterade årshyror för projekt som färdigställs under året, exempelvis Ica Kvantum i Farsta Centrum och Kvarteret Nod i Kista. I beloppen för kontrakterad årshyra ingår inga uthyrningsantaganden för vakanser.

Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick uppgick till 2 035 mkr (2 002), vilket ger en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent (95) inklusive projektfastigheter.

FASTIGHETSBESTÅND OCH TRANSAKTIONER

Den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt stark med god tillgång till kapital och hög investeringsvilja. Finansieringsmöjligheterna har förbättrats ytterligare under första kvartalet 2014 vilket ger både lägre finansieringskostnader och möjlighet till högre belåningsgrader. Intresset för fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen har varit fortsatt stort samtidigt som intresset för kommersiella fastigheter i sämre lägen har ökat.

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under första kvartalet till 26 miljarder kronor, vilket är en uppgång med 55 procent jämfört med första kvartalet 2013.

PUB, som såldes juli 2013, frånträdde 31 januari 2014.

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

I mars förvärvades fastigheten Dimman 11 i Malmö. Fastigheten är fullt uthyrd och innehåller kultur-, utbildnings- och kontorsverksamheter. Det pågår för närvarande en omfattande om- och tillbyggnad. Vid färdigställandet kommer fastigheten ha en total uthyrbar area om cirka 16 000 kvadratmeter. Förvärvet skedde via en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 265 miljoner kronor och fastigheten beräknas tillträdas 29 april 2014.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 49 fastigheter som främst finns i Stockholm, Uppsala och Malmö. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 964 000 kvadratmeter.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2013-12-31	25 008	47
Förvärv	620	2
Ny-, om- och tillbyggnad	185	–
Fastighetsbestånd 2014-03-31	25 813	49

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under första kvartalet internvärderat hela 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 kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Efter analys av genomförda transaktioner är bedömningen att avkastningskraven är oförändrade jämfört med årsskiftet. Även övriga antaganden bedöms vara i nivå med tidigare tillämpade antaganden. Fastigheternas värde har därmed endast justerats med periodens investeringar.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 25 813 mkr (2013-12-31, 25 008). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,7 procent (2013-12-31, 5,7). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 185 mkr (320), och förvärv av fastigheter uppgick till 620 mkr (0).

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

Lokaltyp	Intervall	Snitt
Kontor	4,7–8,0	5,8
Handel	4,7–8,0	5,8
Bostäder	4,0–4,8	4,2
Övrigt	4,7–8,0	6,2
Totalt	4,0–8,0	5,7

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER REGION, %

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

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 31 MARS

Koncernen redovisade för första kvartalet en nettoomsättning som uppgick till 562 mkr (579), varav hyresintäkter 495 mkr (488). Ökningen i hyresintäkter förklaras främst av intäkter i färdigställda etapper i Mobilia och Port 73, men har även påverkats av sålda fastigheter. Resultat före värdeförändringar uppgick till 210,5 mkr (188,7). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,0 mkr (0,0). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –190,6 mkr (121,5). Periodens resultat uppgick till 16,9 mkr (241,8), vilket motsvarar 0,13 kr/aktie (1,86), och har påverkats av värderingen av finansiella instrument.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick för första kvartalet till 67 mkr (90). TL Byggs omsättning uppgick till 88 mkr (116) varav 22 mkr (30) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till –1,3 mkr (3,6). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

FINANSIERING

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgjorde vid första kvartalet 83 procent av total lånevolym. Under första kvartalet genomfördes två emissioner under bolagets MTN-program. Ett 5-årigt obligationslån om 300 miljoner kronor emitterades på 3M Stibor + 1,30 procent och ett 2-årigt obligationslån om 300 miljoner kronor emitterades med en fast ränta om 1,76 procent, motsvarande Stibor

FASTIGHETSBESTÅND 2014-03-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Uthyrbar area, 1000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyres- värde, mkr ¹⁾	Hyres- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %
Affärsområde Handel	525	13 526	25 781	1 146	2 185	96
Affärsområde Kontor	425	10 688	25 177	868	2 044	96
Summa	949	24 215	25 511	2 014	2 122	96
Projektfastigheter	15	1 308	E/T ²⁾	21	1 446	76
Mark och byggrätter		290				
Summa	964	25 813	E/T²⁾	2 035	2 112	95

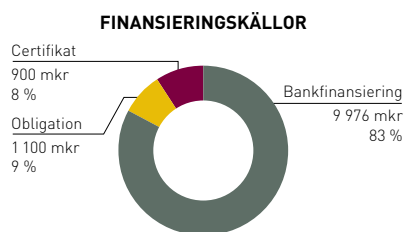
¹⁾ Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal.

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

3M + 0,64 procent. Obligationerna är seniora, icke säkerställda.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 11 976 miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 3,6 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,4 år och kapitalbindningstiden uppgick till 3,3 år.

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 7 461 miljoner kronor i ränteswappar. Dessa marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -190,6 mkr (121,5) då räntan under kvartalet har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -167,1 mkr (2013-12-31, 14,9).



RÄNTEBINDNING ¹⁾

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medel-ränta, %
Rörligt + 3M Stibor	1 881	16	2,4
2014	1 429	12	2,5
2015	400	3	4,6
2016	1 385	12	3,5
2017	830	7	3,8
2018	849	7	3,8
2019 och senare	5 202	43	4,1
Totalt	11 976	100	3,6

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller.

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2014	-	-
2015	2 750	23
2016	3 685	31
2017	2 730	23
2018	1 482	12
2019 och senare	1 329	11
Totalt	11 976	100

Förutbetalda finansieringskostnader

-12

Räntebärande skulder enligt balansräkningen

11 964

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2014-03-31	2013-12-31
Räntebärande skulder, mkr	11 976	12 427
Belåningsgrad, %	46,8	47,8
Medellöptid räntebindning, år	4,4	4,4
Medellöptid kapitalbindning, år	3,3	3,0
Medelränta räntebärande skulder, %	3,6	3,6
Eget kapital, mkr	11 044	11 021

SKATTEBERÄKNING 2014-03-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	20,8	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-122,1	122,1
investeringar	-19,5	19,5
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-	-
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-0,9	-0,7
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	190,6	-190,6
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-7,7	7,7
Övriga skattemässiga justeringar	-2,4	2,2
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	58,7	-39,7
Underskottsavdrag, ingående balans	-23,1	23,1
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år	-1,2	-
Skattepliktigt resultat	34,4	-16,5
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-7,6	3,7

SKATT

Periodens aktuella skatt uppgick till -7,6 mkr (-4,9) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Som tidigare har kommunicerats har Atrium Ljungberg överklagat en dom från förvaltningsrätten rörande ett skatteärende. Ärendet rör beskattningen av en fastighetstransaktion via ett kommanditbolag som genomfördes 2004. Skattekravet om 91,5 mkr samt ränta om 15,8 mkr reserverades i bolagets räkenskaper under 2012. I slutet av 2013 avlog kammarrätten bolagets överklagan, och i januari har hela skattekravet inklusive ränta betalats till Skatteverket. Bolaget har överklagat domen och sökt prövningstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen. Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt. Någon liknande transaktion har inte identifierats.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Prioriterade områden för riskhantering är framför allt fastighetsvärdering, projektverksamhet samt finansiering med hänsyn till både komplexiteten 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.

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

ÅRSSTÄMMA

På årsstämman den 7 april 2014 beslutades att styrelsen ska bestå av sju ordinarie ledamöter. För tiden intill slutet av nästa årsstämma omvaldes Dag Klackenborg, Sune Dahlqvist, Thomas Evers, Anna Hallberg och Johan Ljungberg samt nyvaldes Simon de Chateau och Erik Langby.

Vidare beslutades att ny valberedning inför 2015 års årsstämma ska utgöras av representanter för bolagets fem största aktieägare per den 30 april 2014. Valberedningen kommer att tillkännages senast den 13 juni 2014.

Utdelningen fastställdes till 3,05 kr/aktie (2,85).

Årsstämman beslutade bemyndiga styrelsen under tiden fram till nästa årsstämma överlåta bolagets egna B-aktier under vissa angivna förutsättningar.

Ett fullständigt protokoll från årsstämman kommer att finnas tillgängligt på Atrium Ljungbergs webbplats.

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2014 oförändrat uppgå till 800 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 470 mkr vilket motsvarar 3,61 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2014-03-31. Framtida värdeförändringar och eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.



RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2014 1/1–31/3	2013 1/1–31/3	2013 1/1–31/12	2013/2014 1/4–31/3
Hysesintäkter	495,1	488,3	1 956,2	1 963,0
Projekt- och entreprenadsättning	67,1	90,2	405,3	382,2
Nettoomsättning	562,2	578,5	2 361,5	2 345,2
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	–52,5	–56,5	–178,9	–174,9
Övriga driftkostnader	–38,4	–43,6	–156,1	–150,9
Förvaltningskostnader	–28,5	–32,8	–128,9	–124,6
Reparationer	–9,2	–8,4	–41,0	–41,8
Fastighetsskatt	–30,5	–32,0	–119,5	–118,0
Tomträttsavgälder	–4,3	–6,7	–24,7	–22,3
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–3,1	–3,0	–9,8	–9,9
	–166,5	–183,0	–658,9	–642,4
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	–68,4	–86,6	–394,3	–376,1
Bruttoresultat	327,3	308,9	1 308,3	1 326,7
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	328,6	305,3	1 297,3	1 320,6
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	–1,3	3,6	11,0	6,1
Central administration fastighetsförvaltning	–9,2	–8,4	–47,1	–47,9
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	–3,1	–2,6	–14,4	–14,9
	–12,3	–11,0	–61,5	–62,8
Finansiella intäkter	0,7	0,2	2,8	3,3
Finansiella kostnader	–105,2	–109,4	–420,6	–416,4
	–104,5	–109,2	–417,8	–413,1
Resultat före värdeförändringar	210,5	188,7	829,0	850,8
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	–	–	142,5	142,5
Fastigheter, realiserade	0,9	–	–1,6	–0,7
Finansiella instrument, orealiserade ¹⁾	–190,6	121,5	342,6	30,5
Nedskrivning goodwill	–	–	–33,4	–33,4
	–189,7	121,5	450,1	138,9
Resultat före skatt	20,8	310,2	1 279,1	989,7
Aktuell skatt	–7,6	–4,9	6,1	3,4
Uppskjuten skatt	3,7	–63,5	–176,9	–109,7
	–3,9	–68,4	–170,8	–106,3
Periodens resultat	16,9	241,8	1 108,3	883,4
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Kassaflödessäkringar ¹⁾	8,6	10,0	35,9	34,5
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	–1,9	–2,2	–7,9	–7,6
Summa övrigt totalresultat	6,7	7,8	28,0	26,9
Summa totalresultat för perioden	23,6	249,6	1 136,3	910,3
Resultat per aktie, kr	0,13	1,86	8,52	6,79

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 18.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/3 2014

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

Belopp i mkr	Affärsområde Handel	Affärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och eli- mineringar	Koncernen
Hysesintäkter	285,1	207,8	2,2	495,1					495,1
Projekt- och entreprenadomsättning					1,8	87,6	89,4	-22,3	67,1
Nettoomsättning	285,1	207,8	2,2	495,1	1,8	87,6	89,4	-22,3	562,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-105,4	-60,0	-1,1	-166,5					-166,5
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader					-11,5	-79,2	-90,7	22,3	-68,4
Bruttoresultat ¹⁾	179,7	147,8	1,1	328,6	-9,7	8,4	-1,3	0,0	327,3
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	179,7	147,8	1,1	328,6					328,6
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet					-9,7	8,4	-1,3		-1,3
Central administration fastighetsförvaltning				-9,2					-9,2
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-3,1		-3,1
Finansiella intäkter								0,7	0,7
Finansiella kostnader								-105,2	-105,2
Resultat före värdeförändringar	179,7	147,8	1,1	319,4	-9,7	8,4	-4,4	-104,5	210,5
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar									
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	0,9			0,9					0,9
Finansiella instrument, orealiserade värde- förändringar								-190,6	-190,6
	0,9			0,9				-190,6	-189,7
Aktuell skatt								-7,6	-7,6
Uppskjuten skatt								3,7	3,7
Periodens resultat	180,6	147,8	1,1	320,3	-9,7	8,4	-4,4	-299,0	16,9
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren									
Investeringar förvaltningsfastigheter	52,6	15,8	116,3	184,7					184,7
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,2		0,2
Förvärv förvaltningsfastigheter		265,0	355,0	620,0					620,0
	52,6	280,8	471,3	804,7			0,2		804,9
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut									
Förvaltningsfastigheter	13 526,4	10 688,3	1 598,6	25 813,3					25 813,3
Projekt- och entreprenadverksamhet							143,4		143,4
Ej fördelade gemensamma tillgångar								777,8	777,8
Summa tillgångar	13 526,4	10 688,3	1 598,6	25 813,3			143,4	777,8	26 734,5

¹⁾ I bruttoresultatet ingår 4,0 mkr avseende såld fastighet.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/3 2013

Belopp i mkr	Afärsområde Handel	Afärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och eli- mineringar	Koncernen
Hysesintäkter	279,7	205,0	3,6	488,3					488,3
Projekt- och entreprenadomsättning					4,7	115,6	120,3	-30,1	90,2
Nettoomsättning	279,7	205,0	3,6	488,3	4,7	115,6	120,3	-30,1	578,5
Kostnader fastighetsförvaltning	-109,6	-69,8	-3,6	-183,0					-183,0
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader					-11,0	-105,7	-116,7	30,1	-86,6
Bruttoresultat ¹⁾	170,1	135,2	0,0	305,3	-6,3	9,9	3,6	0,0	308,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	170,1	135,2	0,0	305,3					305,3
- varav bruttoresultat projekt och entreprenad- verksamhet					-6,3	9,9	3,6		3,6
Central administration fastighetsförvaltning				-8,4					-8,4
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-2,6		-2,6
Finansiella intäkter								0,2	0,2
Finansiella kostnader								-109,4	-109,4
Resultat före värdeförändringar	170,1	135,2	0,0	296,9	-6,3	9,9	1,0	-109,2	188,7
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar									
Fastigheter, realiserade värdeförändringar									
Finansiella instrument, orealiserade värde- förändringar								121,5	121,5
								121,5	121,5
Aktuell skatt								-4,9	-4,9
Uppskjuten skatt								-63,5	-63,5
Periodens resultat	170,1	135,2	0,0	296,9	-6,3	9,9	1,0	-56,1	241,8
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegrän									
Investeringar förvaltningsfastigheter	11,0	61,5	247,8	320,3					320,3
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,0		0,0
Förvärv förvaltningsfastigheter	11,0	61,5	247,8	320,3			0,0		320,3
Tillgångar per rörelsegrän, periodens slut									
Förvaltningsfastigheter	13 799,2	9 504,6	1 592,7	24 896,5					24 896,5
Projekt- och entreprenadverksamhet							88,7		88,7
Ej fördelade gemensamma tillgångar								813,5	813,5
Summa tillgångar	13 799,2	9 504,6	1 592,7	24 896,5			88,7	813,5	25 798,7

¹⁾ I bruttoresultatet ingår 33,7 mkr avseende sålda fastigheter.

Jämförelsesiffror för 2013 har justerats i enlighet med ny segmentrapportering.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	25 813,3	24 896,5	25 008,5
Goodwill	274,3	307,6	274,3
Derivat	–	–	14,9
Övriga anläggningstillgångar	17,1	19,5	23,0
Summa anläggningstillgångar	26 104,7	25 223,6	25 320,7
Omsättningstillgångar	378,0	346,3	1 323,0
Likvida medel	251,8	228,8	186,6
Summa omsättningstillgångar	629,8	575,1	1 509,6
Summa tillgångar	26 734,5	25 798,7	26 830,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11 044,3	10 504,9	11 020,7
Uppskjuten skatteskuld	2 508,4	2 426,7	2 515,7
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	11 251,4	9 372,0	10 660,2
Derivat	167,1	231,9	–
Övriga långfristiga skulder	26,8	23,1	25,1
Summa långfristiga skulder	13 953,7	12 053,7	13 201,0
Kortfristiga avsättningar	–	106,2	–
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾	712,6	2 424,9	1 753,6
Derivat	–	0,2	–
Övriga kortfristiga skulder	1 023,9	708,8	855,0
Summa kortfristiga skulder	1 736,5	3 240,1	2 608,6
Summa eget kapital och skulder	26 734,5	25 798,7	26 830,3

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2013	333,0	3 959,8	–141,3	6 103,8	10 255,3
Periodens resultat				241,8	241,8
Övrigt totalresultat			7,8		7,8
Utgående balans per 31 mars 2013	333,0	3 959,8	–133,5	6 345,6	10 504,9
Periodens resultat				866,5	866,5
Övrigt totalresultat			20,2		20,2
Utdelning, 2,85 kr / aktie				–370,9	–370,9
Utgående balans per 31 december 2013	333,0	3 959,8	–113,3	6 841,2	11 020,7
Periodens resultat				16,9	16,9
Övrigt totalresultat			6,7		6,7
Utgående balans per 31 mars 2014	333,0	3 959,8	–106,6	6 858,1	11 044,3

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 130 156 988 (130 156 988), vilket överensstämmer med genomsnittligt antal utestående aktier. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier.

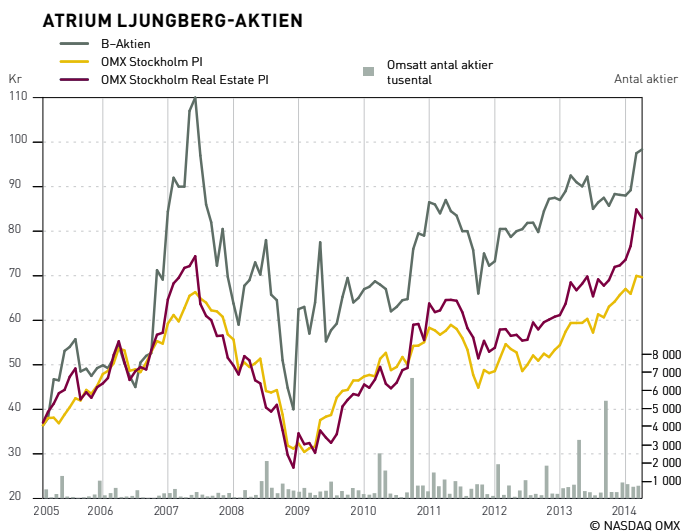
KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2014 1/1–31/3	2013 1/1–31/3	2013 1/1–31/12	2013/2014 1/4–31/3
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	20,8	310,2	1 279,1	989,7
Återföring av- och nedskrivningar	1,6	1,5	6,1	6,2
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-0,9	-	1,6	0,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-142,5	-142,5
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	190,6	-121,5	-342,6	-30,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	4,1	1,8	54,2	56,5
Betald skatt	-138,1	3,9	-86,5	-228,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	78,1	195,9	769,4	651,6
Nettoförändring av rörelsekapital	38,6	-21,0	84,8	144,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116,7	174,9	854,2	796,0
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-355,0	-	-	-355,0
Om- och nybyggnad av fastigheter	-184,8	-320,3	-1 301,8	-1 166,3
Försäljning av fastigheter	938,4	-	32,0	970,4
Inköp/försäljning av inventarier	-0,9	-1,0	-3,3	-3,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	397,7	-321,3	-1 273,1	-554,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	1,7	0,4	1,7	3,0
Upptagna lån	800,0	789,4	3 409,8	3 420,4
Amortering av skuld	-1 250,9	-603,1	-2 623,6	-3 271,4
Utbetald utdelning	-	-	-370,9	-370,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-449,2	186,7	417,0	-218,9
Periodens kassaflöde	65,2	40,3	-1,9	23,0
Likvida medel vid periodens början	186,6	188,5	188,5	228,8
Likvida medel vid periodens slut	251,8	228,8	186,6	251,8

NYCKELTAL

	2014 1/1–31/3	2013 1/1–31/3	2013 1/1–31/12	2013/2014 1/4–31/3
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	66	63	66	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	964	903	941	964
Investeringar i fastigheter, mkr	185	320	1 302	1 167
Antal fastigheter	49	57	47	49
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	41,3	40,7	41,1	41,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1	1,1
Belåningsgrad, %	46,8	47,4	47,8	46,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,7	3,0	3,0
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,6	3,7	3,6	3,6
Avkastning på eget kapital, %	0,6	9,3	10,4	8,2
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,9	5,7	6,0	6,0
Avkastning på totalt kapital, %	1,9	6,5	6,5	5,4
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,7	4,7	4,7	4,7
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	0,13	1,86	8,52	6,79
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,26	1,13	4,97	5,10
Kassaflöde, kr	0,90	1,34	6,56	6,12
Eget kapital, kr	84,85	80,71	84,67	84,85
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr	93,41	88,73	93,09	93,41
Börskurs, kr	98,35	91,00	88,00	98,35
Medelantal utestående aktier, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 157	130 157
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	280	276	285	280

¹⁾ Registrerat antal aktier med avdrag för 3 063 748 st återköpta B-aktier.



TRE ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2014 Q1	2013 Q4	2013 Q3	2013 Q2	2013 Q1	2012 Q4	2012 Q3	2012 Q2
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	495,1	511,0	475,2	481,7	488,3	457,0	458,9	453,7
Projekt- och entreprenadsättning	67,1	98,3	104,7	112,1	90,2	66,0	65,7	58,3
Nettoomsättning	562,2	609,3	579,9	593,8	578,5	523,0	524,6	512,0
Kostnader fastighetsförvaltning	-166,5	-173,1	-144,8	-158,0	-183,0	-164,8	-132,0	-140,3
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-68,4	-95,0	-100,9	-111,8	-86,6	-61,7	-63,2	-57,7
Bruttoresultat	327,3	341,2	334,2	324,0	308,9	296,5	329,4	314,0
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	328,6	337,9	330,4	323,7	305,3	292,2	326,9	313,4
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-1,3	3,3	3,8	0,3	3,6	4,3	2,5	0,6
Central administration fastighetsförvaltning	-9,2	-16,2	-11,4	-11,1	-8,4	-13,1	-9,5	-9,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3,1	-5,7	-3,1	-3,0	-2,6	-4,5	-4,9	-4,5
	-12,3	-21,9	-14,5	-14,1	-11,0	-17,5	-14,4	-13,9
Finansiella intäkter	0,7	1,2	0,8	0,6	0,2	2,5	1,1	2,4
Finansiella kostnader	-105,2	-107,7	-99,3	-104,2	-109,4	-108,5	-106,2	-124,3
	-104,5	-106,5	-98,5	-103,6	-109,2	-106,0	-105,1	-121,9
Resultat före värdeförändringar	210,5	212,8	221,2	206,3	188,7	173,0	209,9	178,2
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-	101,0	-100,0	141,5	-	123,3	-	244,5
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	0,9	-1,6	-2,0	2,0	-	-0,1	32,8	-
Orealiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-190,6	1,4	28,3	191,4	121,5	-55,9	-147,9	-85,3
Nedskrivning goodwill	-	-0,1	-33,3	-	-	-74,9	-7,3	-
	-189,7	100,7	-107,0	334,9	121,5	-7,6	-122,4	159,2
Resultat före skatt	20,8	313,5	114,2	541,2	310,2	165,4	87,5	337,4
Skatt	-3,9	-60,9	76,8	-118,3	-68,4	410,9	1,2	-184,5
Periodens resultat	16,9	252,6	191,0	422,9	241,8	576,3	88,7	152,9
NYCKELTAL								
	2014 Q1	2013 Q4	2013 Q3	2013 Q2	2013 Q1	2012 Q4	2012 Q3	2012 Q2
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	66	66	70	67	63	64	71	69
Uthyrbar yta, tusental kvm	964	941	940	903	903	903	887	888
Investeringar i fastigheter, mkr	185	360	329	293	320	465	347	386
Antal fastigheter	49	47	50	51	57	57	54	54
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	41,3	41,1	40,7	40,2	40,7	40,3	39,2	39,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,2	1,2	1,1	1,1	1,2	1,2
Belåningsgrad, %	46,8	47,8	48,4	48,7	47,4	47,3	47,3	48,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	3,2	3,0	2,7	2,6	3,0	2,4
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,9	4,1	4,1
Avkastning på eget kapital, %	0,6	9,3	7,2	16,1	9,3	23,1	3,7	6,3
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,9	6,1	5,5	6,2	5,7	5,2	6,2	5,4
Avkastning på totalt kapital, %	1,9	6,3	3,2	9,9	6,5	4,4	3,1	7,6
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,7	4,8	4,4	4,8	4,7	4,5	5,0	5,0
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	0,13	1,94	1,47	3,25	1,86	4,43	0,68	1,17
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,26	1,28	1,33	1,24	1,13	0,98	1,19	1,01
Kassaflöde, kr	0,90	1,65	2,39	1,18	1,34	1,83	1,67	2,42
Eget kapital, kr	84,85	84,67	82,68	81,16	80,71	78,79	74,37	73,63
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr	93,41	93,09	90,66	89,45	88,73	86,67	84,80	83,94
Börskurs, kr	98,35	88,00	85,70	85,00	91,00	87,00	84,50	81,85
Medelantal utestående aktier, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157

¹⁾ Registrerat antal aktier med avdrag för 3 063 748 st återköpta B-aktier.

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 40,3 mkr (42,8). Rörelseresultatet uppgick till 5,3 mkr (10,0). Resultatet efter finansiella poster uppgår till 66,8 mkr (19,9) och har påverkats av resultat från andelar i koncernföretag och ökade

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2014 1/1-31/3	2013 1/1-31/3	2013 1/1-31/12
Nettoomsättning	40,3	42,8	171,6
Kostnader för förvaltning och produktion	-25,8	-24,4	-177,8
Bruttoresultat	14,5	18,4	-6,2
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-15,2
Central administration och marknadsföring	-9,2	-8,4	-46,9
Rörelseresultat	5,3	10,0	-68,3
Resultat från andelar i koncernbolag	46,2	39,5	281,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	130,1	80,2	396,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-114,8	-109,8	-432,7
	61,5	9,9	245,6
Resultat efter finansiella poster	66,8	19,9	177,3
Bokslutsdispositioner	-2,6	0,2	28,2
Aktuell skatt	-7,3	-4,9	3,9
Uppskjuten skatt	-4,4	-4,5	-3,7
	-11,7	-9,4	0,2
Periodens resultat	52,5	10,7	205,7

ränteintäkter.

Räntebärande skulder uppgår till 7 747 mkr (2013-12-31, 7 822). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 331,5	1 357,1	1 318,5
Finansiella anläggningstillgångar	2 269,8	6 259,3	2 223,6
Omsättningstillgångar	13 445,3	7 894,3	13 695,0
Summa tillgångar	17 046,6	15 510,7	17 237,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 920,9	7 044,3	6 868,4
Obeskattade reserver	28,4	9,6	25,8
Avsättningar	217,3	213,7	212,8
Långfristiga skulder	7 818,1	4 997,4	6 791,3
Kortfristiga skulder	2 061,9	3 245,7	3 338,8
Summa eget kapital och skulder	17 046,6	15 510,7	17 237,1

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTHÄNVISNINGAR

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2013.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Värderingsmetod för finansiella instrument

Derivat (ränteswapavtal) är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som ingår i nivå 1 och som är observerbara för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart. Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värde hierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2014 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

NOTHÄNVISNINGAR TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

1) Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswapar som säkrar ränteflöden på externa lån. Säkringsreserven, som uppgick till ett negativt belopp om 163,7 mkr per 31 december 2011, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid. Kvarstående belopp att lösa upp per 2014-03-31 uppgår till -106,6 mkr.

2) Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 11 964 mkr (2013-12-31, 12 414) och dess verkliga värde till 12 061 mkr (2013-12-31, 12 511). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. 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.

**Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.
För definitioner se www.atriumljungberg.se**

Nacka den 15 april 2014



Ingall Berglund, verkställande direktör



GREAT
PLACE
TO
WORK®

Sveriges Bästa
Arbetsplatser 2014
Sweden



*Atrium Ljungberg fick utmärkelsen "Sveriges Bästa
Arbetsplatser 2014" inom kategorin medelstora företag.*

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 OMX Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden och finns också tillgängligt på vår webbplats; www.atriumljungberg.se.

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan–jun 2014	2014-07-10
Delårsrapport jan–sep 2014	2014-10-22
Bokslutskommuniké 2014	februari 2015
Årsredovisning 2014	mars 2015



ATRIUM LJUNGBERG

Box 4200, 131 04 Nacka, besök: Sickla Industriväg 19
telefon: 08-615 89 00, fax: 08-615 89 99, info@atriumljungberg.se
Styrelsens säte: Nacka, org. nr.: 556175-7047

www.atriumljungberg.se