



ATRIUM LJUNGBERG

Q3 2014

DELÅRSRAPPORT
JANUARI - SEPTEMBER



DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG

• ANTAL FASTIGHETER	48
• FASTIGHETSVÄRDE	26,5 MDKR
• KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	2,0 MDKR
• UTHYRBAR YTA	1 012 000 KVM
• UTHYRNINGSGRAD	93 PROCENT
• ANTAL ANSTÄLLDA	282

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

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

VÅR AFFÄR

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

VÅRA MÅL

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

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

HÄR FINNS VI

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

Läs mer på: www.atriumljungberg.se

VÅRA STRATEGIER & VÄRDEDREVANDE 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 1 714 mkr (1 752) varav hyresintäkter ökade till 1 481 mkr (1 445).
- UTHYRNINGSGRADEN uppgick till 93 procent (2013-12-31, 95), inklusive projektfastigheter där Sickla Front och Nod tillkommit.
- DRIFTÖVERSKOTTET från fastighetsförvaltningen ökade till 1 019,5 mkr (959,4).
- RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ökade till 652,4 mkr (616,2).
- OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR fastigheter uppgick till 426,1 mkr (41,5). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -622,8 mkr (341,2).
- PERIODENS RESULTAT uppgick till 370,3 mkr (855,7), vilket motsvarar 2,81 kr/aktie (6,57).
- INVESTERINGAR i egna fastigheter uppgick till 508 mkr (942). Förvärv av fastigheter uppgick till 620 mkr (0).
- FÖRSÄLJNING av fastighet uppgick till 94 mkr (980).
- PROGNOSEN för 2014 uppgår oförändrat till 815 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

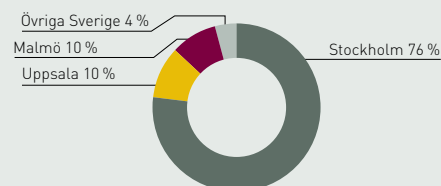
VIKTIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Första etappen av Kvarteret Nod i Kista stod klar.
- Strategiskt viktiga uthyrningar gjordes i Hagastaden och avtal tecknades om drygt 7 000 kvadratmeter kontorsyta i området.
- Atrium Ljungberg belönades med Årets Stadsbyggnadspris i Malmö för omdaning av Mobilia.
- Fatbursbrunnen 17 såldes och frånträdades.

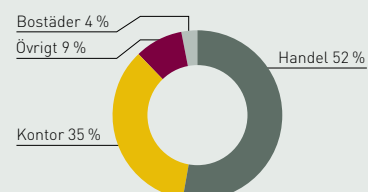
NYKELTAL

	2014 jan – sept	2013 jan – sept	2014 jul – sept	2013 jul – sept
Nettoomsättning, mkr	1 714	1 752	583	580
Resultat före värdeförändringar, mkr	652	616	228	221
Periodens resultat, mkr	370	856	59	191
Investeringar, mkr	508	942	163	329
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	546	639	188	311
Uthyrningsgrad, %	93	95	93	95
Soliditet, %	41,3	40,7	41,3	40,7
Belåningsgrad, %	45,6	48,4	45,6	48,4
Medelränta periodens slut, %	3,5	3,6	3,5	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	3,0	3,2
Resultat per aktie, kr	2,81	6,57	0,45	1,47
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	3,86	3,69	1,34	1,33
Börskurs, kr/aktie	103,50	85,70	103,50	85,70
Eget kapital, kr/aktie	84,89	82,68	84,89	82,68
Substansvärde kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	93,91	90,66	93,91	90,66

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



VD-KOMMENTAR

VI HAR EN stabil resultattillväxt under perioden med en ökning av både driftöverskott och resultat före värdeförändringar med sex procent. Affärsklimatet för fastighetssektorn i Sverige är gynnsamt och framtidsutsikterna för Atrium Ljungberg är goda.



”Min förväntan är att vi kommer att ha ett flertal nya projektstarter under den kommande 12-månadersperioden”

BRA STRATEGI I STARK MARKNAD

Det råder för närvarande ett gynnsamt affärsklimat för fastighetssektorn i Sverige. De historiskt låga räntenivåerna ser ut att bestå under en längre tid, vilket är positivt för resultatutvecklingen. Kortsiktigt påverkar ränteläget värderingen av derivatportföljen negativt, men utan några kassaflödeseffekter. Det finns mycket kapital på marknaden som leder till stor efterfrågan på investeringsobjekt med ökad konkurrens som följd. Eftersom intresset för fastighetsinvesteringar i storstadsregionerna är stort är vår strategi att utveckla verksamheten i storstäder som Stockholm, Uppsala och Malmö gynnsam. Det är också i dessa regioner som näringslivet växer och efterfrågan på kontorslokaler är som störst. Dessutom är urbaniseringstrenden tydlig och befolkningstillväxten i storstäderna hög, vilket driver behovet av såväl nya bostäder som fler arbetsplatser. Kommunerna har ofta en ambition att utveckla stadsdelar och bygga tät och blandad stad, vilket ligger väl i linje med vår affärsidé och vilja att ta oss an stadsomvandlingsprojekt.

ÅRETS STADSBYGGNADSPRIS FÖR MOBILIA

Mot bakgrund av att vi vill utveckla platser, områden och städer är det extra glädjande att vi i augusti tilldelades Årets Stadsbyggnadspris i Malmö för vårt arbete med att omvandla Mobilia från ett traditionellt köpcentrum till ett levande stads kvarter. Det nya Mobilia har mottagits väl med ökade besöksflöden och nya hyresgäster, samtidigt som konkurrensen på marknaden i Malmö är hård. Nu fortsätter vi arbetet med att landa förutsättningarna för nästa etapp i Mobilia, med ytterligare bostäder, kultur, samhällsservice och även ett ökat handelsutbud.

KVARTERET NOD SKAPAR VÄRDE FÖR OSS OCH VÅR OMVÄRLD

Ett annat exempel på vår strategi att driva stadsutveckling är Kista, där vi för närmare 25 år sedan började bygga innovativa kontorslösningar och bostäder. Genom vårt senaste projekt i Kista, Kvarteret Nod, har vi tagit nästa steg i att bidra till vetenskapsstaden. Nod är en mötesplats för akademi, forskning och näringsliv med Stockholms universitet som största hyresgäst. En plats där forskning och olika verksamheter inom ICT kan korsbefruktas och där nya affärsidéer och företag ska kunna födas, utvecklas och växa. Nod har redan fått stor uppmärksamhet och blivit omtalat som en

innovativ och kreativ mötesplats som utgör en viktig del för Kistas fortsatta tillväxt.

Intresset från företag som vill flytta in i Nod har ökat ytterligare i takt med att byggnaden färdigställts och nu pågår arbete med att fylla den sista etappen, drygt 10 000 kvadratmeter, med hyresgäster som stärker innehållet och visionen.

FRAMTIDSUTSIKTER

Under de senaste tre åren har vi haft en stor pågående projektvolym, utvecklingsprojekt som nu börjar färdigställas. Projektmöjligheterna framåt är omfattande och uppskattas till cirka nio miljarder kronor. Målsättningen att investera en miljard per år i egna utvecklingsprojekt kvarstår och min förväntan är att vi i takt med färdigställda detaljplaner och affärsdiskussioner kommer att ha ett flertal nya projektstarter under den kommande 12-månadersperioden. Investeringsvolymen för 2014 beräknas uppgå till cirka 600 miljoner kronor. Sickla Front, som nu är färdigställt fram till slutlig hyresgästanpassning, har inte bidragit till resultatet som det var avsett och det är nu klart att domstolsförhandlingarna gällande skadeståndsprocessen mot Akzo Nobel inleds i början av 2015.

Under året har vi frånträtt fastigheter motsvarande ett värde på drygt en miljard kronor. Samtidigt har vi förvärvat fastigheter motsvarande 620 miljoner kronor, som till övervägande del avser projekt som ger framtida kassaflöden.

Resultattillväxten under de första nio månaderna är god, med ett driftöverskott och resultat före värdeförändringar som ökar med sex procent. Resultateffekten av färdigställda projekt planar ut under fjärde kvartalet samtidigt som förvaltningskostnaderna normalt är högre under denna period.

Prognosen för resultat före värdeförändringar och skatt ligger kvar på 815 miljoner kronor.

Ingalill Berglund
verkställande direktör

MARKNAD

SVENSKA KONJUNKTUREN

Den svenska ekonomin har varit tudelad de senaste åren. Medan den inhemska ekonomin har utvecklats starkt har exporten stagnerat. Mönstret väntas i stora drag bestå framöver och endast en måttlig återhämtning av exporten väntas. Riksbanken har ett tydligt fokus på inflationsmålet varför de svenska bankerna bedömer att reporäntan kommer kvarstå på historiskt låg nivå under resten av året och under större delen av 2015. Hushållen fortsätter vara den viktigaste drivkraften i svensk ekonomi. Konjunkturinstitutets prognos för BNP är att den kommer att öka med 1,8 procent under 2014 och 3,1 procent under 2015.

DETALJHANDELSMARKNADEN

HUI Research spår en positiv utveckling för svensk detaljhandel med cirka tre procent under både 2014 och 2015, vilket historiskt sett är att se som normalår. Under perioden januari–augusti 2014 blev detaljhandels tillväxt i Sverige 3,1 procent jämfört med samma period 2013 mätt i löpande priser.

Atrium Ljungbergs större handelsplatser; Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränby Centrum och Mobilia, hade under perioden januari–augusti en sammantagen positiv omsättningsutveckling med 9,1 procent jämfört med motsvarande period 2013. Den totala omsättningen påverkas framför allt av nyöppnade butiker i Port 73 och Mobilia.

KONTORSHYRESMARKNADEN

På kontorshyresmarknaden i Stockholm råder generellt ett gott klimat för uthyrning. Efterfrågan ökar tack vare en förbättrad sysselsättningsgrad och såväl näringslivet som offentlig sektor expanderar både i och utanför innerstaden. Förutsättningarna utanför innerstaden skiljer sig dock något åt från innerstaden då vakansgraden är högre och det finns fler alternativa kontor för hyresgäster att välja mellan. Fastigheter med modern standard har de mest efterfrågade lokalerna och därmed de högsta hyrorna. Med en ökad efterfrågan på kontor i Stockholm är den sammantagna bedömningen på marknaden att vakanserna kommer att sjunka och de genomsnittliga hyresnivåerna kommer att stiga.

Vi märker ett fortsatt stort intresse för våra lokaler, speciellt i Hagastaden och på Södermalm. I Hagastaden är det framför allt den nya stadsdelens möjligheter och inriktning mot Life Science som attraherar.

FÖRVALTNING

I juli tecknade Atrium Ljungberg avtal med den nordiska kommunikationskoncernen Nordic Morning om 3 500 kvadratmeter i Hagastaden. De flyttar in med sitt holdingbolag och fyra av sina byråverksamheter den 1 januari 2015. I augusti tecknades avtal med det globala hälso- och sjukvårdsföretaget MSD om 2 000 kvadratmeter. Inflyttning sker 1 mars 2015. Genom flytten blir MSD först bland de globala läkemedelsföretagen med att etablera hela

sin svenska verksamhet i Hagastaden. Avtal har även tecknats med befintliga hyresgäster om utökad kontorsyta och sammantaget har Atrium Ljungberg tecknat avtal om drygt 7 000 kvadratmeter i Hagastaden under det tredje kvartalet.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen under tredje kvartalet 2014, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick till 5 miljoner kronor.

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

HYRESINTÅKTER OCH UTHYRINGSGRAD

Koncernens kontrakterade årshyra uppgick per 2014-10-01 till 1 975 mkr. Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, uppgick per 2014-10-01 till 2 127 mkr (2 003), vilket ger en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent (95) exklusive projektfastigheter, och 93 procent (95) inklusive projektfastigheter. Uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter har påverkats av att hela kvarteret Nod och Sickla Fronts lokalytor, totalt 37 100 kvadratmeter, numera är medräknade.

STADSBYGGNDSPRIS FÖR MOBILIA

Ett av Atrium Ljungbergs övergripande mål för verksamheten är ansvarsfullt företagande, där hållbar stadsutveckling är ett av tre fokusområden. Det är därför mycket glädjande att vi i slutet av augusti vann Årets Stadsbyggnadspris i Malmö för omvandlingen av Mobilia. Kommittén för Stadsbyggnadspriset lyfter fram helhetssynen i omvandlingen och säger att "särskild omsorg har ägnats åt att bevara och påminna om områdets industrihistoriska betydelse, liksom att bygga med ny teknik i gammal miljö med ett gott resultat. Området har fått nya funktioner och nytt innehåll utan att områdets industrihistoriska betydelse gått förlorad".

Sedan 2011 certifieras alla Atrium Ljungbergs större nybyggnader. Under det tredje kvartalet har en uppgraderad BREEAM-certifiering för vårt första certifieringsprojekt, Intrum Justitias huvudkontor i Sickla, erhållits. Byggnaden färdigställdes för snart två år sedan och det preliminära certifieringsbetyget har uppgraderats från Very Good till Excellent.

För att utveckla hållbarhetsarbetet ytterligare har vi sedan augusti anställt en hållbarhetsansvarig på heltid som får en nyckelroll med att samordna hållbarhetsarbetet som är en viktig del av Atrium Ljungbergs affärsstrategi.

UTVECKLING AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MKR

	2013 utfall ¹⁾	2014 Q1 ²⁾	2014 Q2 ²⁾	2014 Q3 ²⁾	2014 Q4 ³⁾
Affärsområde Handel	1 026	1 097	1 091	1 091	1 092
Affärsområde Kontor	820	825	831	821	815
Projektfastigheter	34	9	25	66	69
Summa	1 881	1 931	1 948	1 978	1 975
Sålda fastigheter	76	6	6	6	6
Totalt	1 956	1 937	1 953	1 984	1 981

UTHYRINGSGRAD ⁴⁾

	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrningsgrad, %
Affärsområde Handel	1 140	1 092	96
Affärsområde Kontor	864	815	94
Summa	2 003	1 906	95
Projektfastigheter	124	69	56
Summa	2 127	1 975	93

¹⁾ Utfall 2013 är omräknat enligt klassificering av fastighetsbeståndet per Q3 2014.

²⁾ Q1-Q3 avser utfall omräknat till årstakt.

³⁾ I hyresnivå för Q4 ingår kända kontraktsförändringar.

⁴⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal.

PROJEKTFASTIGHETER

Under de tre första kvartalen 2014 har 508 miljoner kronor investerats i egna utvecklingsprojekt. Investeringarna avser främst Kvarteret Nod i Kista, Gränby Köpstad i Uppsala och Ica Kvantum i Farsta. Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projekt uppgick per 30 september totalt till cirka 380 miljoner kronor.

KVARTERET NOD

Kvarteret Nod i Kista är nu helt färdigställt utvändigt och den första invändiga delen om 14 000 av totalt 27 000 kvadratmeter invigdes officiellt den 2 oktober. Verksamheten i huset är i full gång och närmare 7 000 inskrivna elever har påbörjat sina utbildningar på gymnasie- och högskolenivå. Därtill har ett flertal spännande företag etablerat sina verksamheter i Nod och dessutom har Atrium Ljungberg öppnat ett kontorshotell i egen drift - det tredje kontors-hotellet med samma koncept inom bolaget. Visionen om att skapa en plats där forskning och akademi kan synliggöras och korsbefruktas med andra verksamheter och där nya affärsidéer kan födas och växa har därmed realiserats. Nod har fått stor uppmärksamhet och blivit omtalat som en innovativ och kreativ mötesplats som ligger i framkant och utgör en viktig del för Kistas fortsatta tillväxt.

Resterande invändiga delar av byggnaden kommer att färdigställas i takt med att uthyrning sker.

Nod har initialt fått BREEAM-certifieringen Very Good, med möjlighet att nå Excellent.

GRÄNBY

I slutet av juli färdigställdes det andra restauranghuset i Gränby Köpstad i nordöstra Uppsala där Pizza Hut, ChopChop och Subway öppnade. Byggnationen av huset där Blomsterlandet ska öppna under mars 2015 har påbörjats. Även byggnation av områdets största

hus har påbörjats. Här öppnar Apoteket i september 2015 och City Gross i oktober 2015. Parallellt pågår arbetet med att fylla resterande del av handelsplatsen med fler butikskoncept.

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

SICKLA

Kontorshuset Sickla Front i Sickla står nu klart för att slutligt kunna hyresgästanpassas i takt med att uthyrning sker. Under tredje kvartalet har avtal tecknats med AJ Produkter om cirka 700 kvadratmeter. AJ produkter flyttar in i februari 2015. Sickla Front erbjuder rationella och representativa kontorsmiljöer som möter framtidens krav på miljö och hållbarhet och kommer att BREEAM-certifieras.

FASTIGHETSBESTÅND OCH TRANSAKTIONER

Den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt stark med ökad transaktionsvolym även under det tredje kvartalet. Tillgången till kapital är god genom stort utbud både av eget kapital och lånat kapital via banklån och kapitalmarknad. Ränteläget är på historiskt låga nivåer och den expansiva penningpolitiken väntas fortsätta vilket ökar attraktiviteten kring fastigheter som placering. Intresset är stort för alla typer av fastigheter, framför allt för kontors- och bostadsfastigheter, och flera större portfölj-försäljningar har genomförts under perioden.

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden för de tre första kvartalen till 90 miljarder kronor, vilket är en uppgång med 32 procent jämfört med samma period 2013.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 48 fastigheter som främst finns i Stockholm, Uppsala och Malmö. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 012 000 kvadratmeter.

FASTIGHETSFÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

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

I mars förvärvades Dimman 11 i Malmö. Fastigheten innehåller kultur-, utbildnings- och kontorsverksamheter. Det pågår för närvarande en omfattande om- och tillbyggnad. Vid färdigställandet, som sker vid årsskiftet, kommer fastigheten ha en total uthyrbar area om cirka 16 000 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till 265 miljoner kronor och fastigheten tillträdde 29 april 2014.

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

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

Projekt/Fastighet/ Ort	Ombyggnad, Nybyggnad,		Lokaltyp	Inv, mkr	Varav kvarstår, mkr	Färdigställd	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr	Uthyrningsgrad,%
	uthyrbar area kvm	uthyrbar area kvm						
Mobilia, Hyreslägenheter, Bohus 8, Malmö		4 100	Bostäder	100	0	Q1 2014	7	100
Farsta Centrum, Ica Kvantum, Storö 24, Stockholm	400	3 500	Handel/Parkering	150	0	Q2 2014	E/T ²⁾	98
Kvarteret Nod, Kista Gård, Borgarnäs 1, Stockholm		27 000	Kontor/Övrigt	700	110	Q3 2014	68	57
Sickla Front, Sicklaön 83:32, Nacka		10 100	Kontor	350	90	Q3 2014	22	E/T ²⁾
Gränby Köpstad, del av Etapp 1, Brillinge 8:1/9:1, Uppsala		15 500	Handel/Övrigt	300	180	2014/2015 ³⁾	26	63
Totalt	400	60 200		1 600	380			

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 affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde/uthyrningsgrad som delbelopp.

³⁾ Projektet färdigställs löpande. Tre restauranger öppnade under juli-augusti 2014. Blomsterlandet öppnar i mars 2015, Apoteket i september 2015 och City Gross i oktober 2015.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2013-12-31	25 008	47
Förvärv	620	2
Försäljning	-85	-1
Ny-, om- och tillbyggnad	508	-
Orealiserade värdeförändringar	426	-
Fastighetsbestånd 2014-09-30	26 477	48

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under 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 kontraktets förfall 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. Förvärvat 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.

Efter analys av genomförda transaktioner är bedömningen att avkastningskraven är oförändrade jämfört med halvårsskiftet. Övriga antaganden bedöms vara i nivå med tidigare tillämpade värderingsantaganden.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 26 477 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 508 mkr (942). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 426 mkr (42).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	mkr
Förändrat avkastningskrav	167
Förändrade driftnetton	220
Förändrade projektinvesteringar	39
Totalt	426

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

Lokaltyp	Intervall	Snitt
Kontor	4,6 – 8,0	5,8
Handel	4,6 – 8,0	5,8
Bostäder	3,9 – 4,8	4,2
Övrigt	4,6 – 8,0	6,1
Totalt	3,9 – 8,0	5,7

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER REGION, %

Region	Intervall	Snitt
Stockholm	3,9 – 8,0	5,7
Uppsala	5,8 – 6,7	5,8
Malmö	5,5 – 6,4	5,8
Övriga Sverige	6,4 – 7,3	6,6
Totalt	3,9 – 8,0	5,7

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER

Koncernen redovisade för årets första tre kvartal en nettoomsättning som uppgick till 1 714 mkr (1 752), varav hyresintäkter 1 481 mkr (1 445). Den minskade nettoomsättningen är främst hänförlig till TL Bygg. Hyresintäkterna har ökat och förklaras av tillkommande hyresintäkter från senast färdigställda etapper i Mobilia, Port 73 och Farsta, samt förvärvade fastigheter men har även påverkats negativt av uteblivna hyresintäkter på grund av sålda fastigheter. Resultat före värdeförändringar uppgick till 652,4 mkr (616,2). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 426,1 mkr (41,5), och förklaras främst av högre driftnetton och sänkta avkastningskrav för vissa fastigheter, främst för

kontor i Stockholms innerstad. Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 8,3 mkr (0,0) hänförlig till försäljningen av Fatbursbrunnen 17. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -622,8 mkr (341,2) till följd av lägre långa marknadsräntor. Periodens resultat uppgick till 370,3 mkr (855,7), vilket motsvarar 2,81 kr/aktie (6,57).

1 JULI - 30 SEPTEMBER

Koncernen redovisade för tredje kvartalet en nettoomsättning som uppgick till 583 mkr (580), varav hyresintäkter 500 mkr (475). Resultat före värdeförändringar uppgick till 228,2 mkr (221,2). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,0 mkr (-100,0). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 7,0 mkr (-2,0) hänförlig till försäljningen av Fatbursbrunnen 17. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -168,3 mkr (28,3), till följd av lägre långa marknadsräntor. Periodens resultat uppgick till 59,3 mkr (191,0).

SÄSONGSEFFEKTER

Driftöverskottet påverkas av säsongsvariationer i driftskostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel. Driftöverskottet för årets tre första kvartal har påverkats positivt jämfört med samma period föregående år till följd av den varma och snöfattiga vintern i början av året.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick för årets första tre kvartal till 232 mkr (307). TL Byggs omsättning uppgick till 289 mkr (363) varav 70 mkr (82) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten, vilket belastas med kostnader för pågående utvecklingsprojekt, uppgick till -6,4 mkr (7,7). TL Byggs bruttoresultat uppgick till 22,6 mkr (35,0).

FASTIGHETSBESTÅND 2014-09-30

Fastighetsbestånd per segment	Uthyrbar area, 1000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Affärsområde Handel	524	13 794	26 338	1 140	2 176	96
Affärsområde Kontor	422	10 850	25 740	864	2 049	94
Summa	945	24 644	26 071	2 003	2 119	95
Projektfastigheter	67	1 575	E/T ²⁾	124	1 851	56
Mark och byggrätter	-	259				
Summa	1 012	26 477		2 127	2 102	93

¹⁾ Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal.

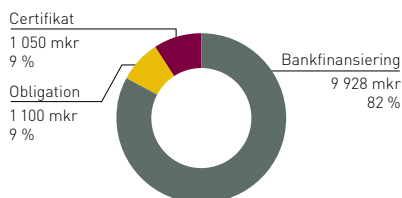
²⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

FINANSIERING

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgjorde vid tredje kvartalet 82 procent av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 12 078 miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 3,5 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,9 år och kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 år.

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 7 461 miljoner kronor i ränteswappar, netto inklusive förkortande swappar. Dessutom finns 500 miljoner kronor i forwardstartade swappar. Ränteswappar marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -622,8 mkr (341,2) då räntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -583,1 mkr (2013-12-31, 14,9).

FINANSIERINGSKÄLLOR



RÄNTEBINDNING¹¹

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + 3M Stibor	2 169	18	2,1
2014	250	2	1,6
2015	1 392	12	2,9
2016	1 085	9	3,8
2017	630	5	3,7
2018	849	7	3,8
2019 och senare	5 702	47	4,1
Totalt	12 078	100	3,5

¹¹ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller.

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2014	-	-
2015	2 511	21
2016	3 685	31
2017	2 730	23
2018	1 482	12
2019 och senare	1 669	14
Totalt	12 078	100
Förutbetalda finansieringskostnader	-11	
Räntebärande skulder enligt balansräkningen	12 067	

NYCKELTAL FINANSIERING

	2014-09-30	2013-12-31
Räntebärande skulder, mkr	12 078	12 427
Belåningsgrad, %	45,6	47,8
Medellöptid räntebindning, år	4,9	4,4
Medellöptid kapitalbindning, år	2,9	3,0
Medelränta räntebärande skulder, %	3,5	3,6
Eget kapital, mkr	11 309	11 021

SKATT

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

I juni 2014 lämnade Företagsskattekommitén, som tillsatts av regeringen med uppdrag att se över beskattningen av bolag, sitt slutbetänkande. Atrium Ljungberg berörs främst av kommitténs förslag att slopa avdragsrätten för negativt finansnetto och att istället införa ett schablonmässigt beräknat finansieringsavdrag om 25 procent av det skattemässiga resultatet. För Atrium Ljungberg skulle förslaget innebära en högre skattekostnad. Mellan åren 2009-2013 har Atrium Ljungberg i genomsnitt redovisat en aktuell skatt i förhållande till resultat före värdeförändringar om 3 procent. Om Företagsskattekommitténs förslag hade tillämpats dessa år hade motsvarande aktuella skatt uppgått till 12 procent. Slutbetänkandet är på remiss och kommittén föreslår ikraftträdande 1 januari 2016.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker. Bolaget har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

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

RESULTATPROGNOS

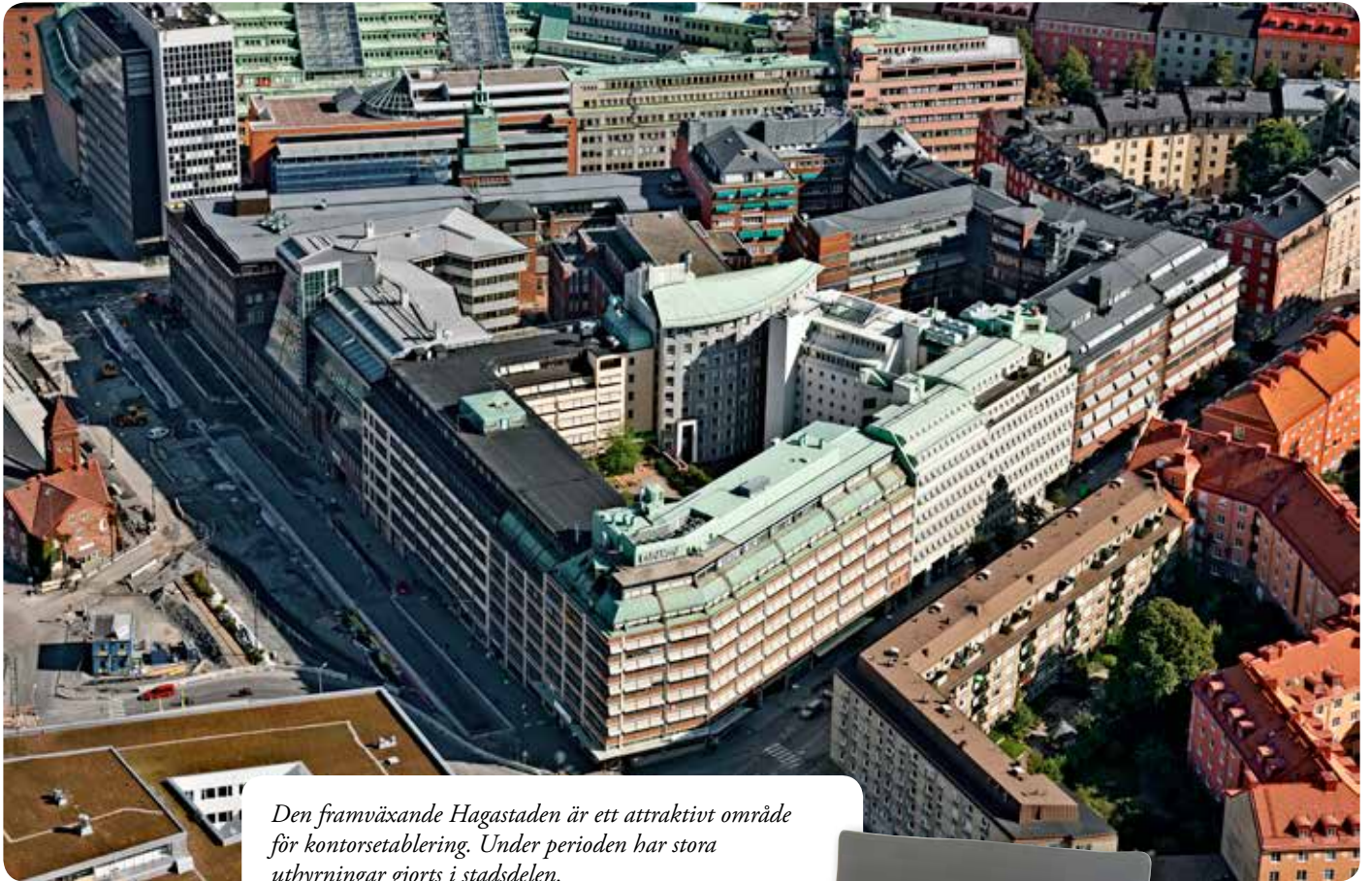
Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2014 oförändrat uppgå till 815 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 495 mkr vilket motsvarar 3,75 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2014-09-30. Framtida värdeförändringar och eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

SKATTEBERÄKNING 2014-09-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	464,0	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-369,3	369,3
investeringar	-82,1	82,1
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla värdeförändringar fastigheter, realiserade	-426,1	426,1
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-8,3	-27,2
värdeförändringar finansiella instrument, realiserade	622,8	-622,8
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-14,0	14,0
Övriga skattemässiga justeringar	-2,1	0,7
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	184,9	242,2
Underskottsavdrag, ingående balans	-23,1	23,1
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år	-12,0	10,8
Övrig justering av underskottsavdrag	2,6	-
Skattepliktigt resultat	152,4	276,1
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-33,5	-60,7
Omprövning av tidigare taxeringar och övriga justeringar	0,6	-
Redovisat aktuell/uppskjuten skatt	-33,0	-60,7

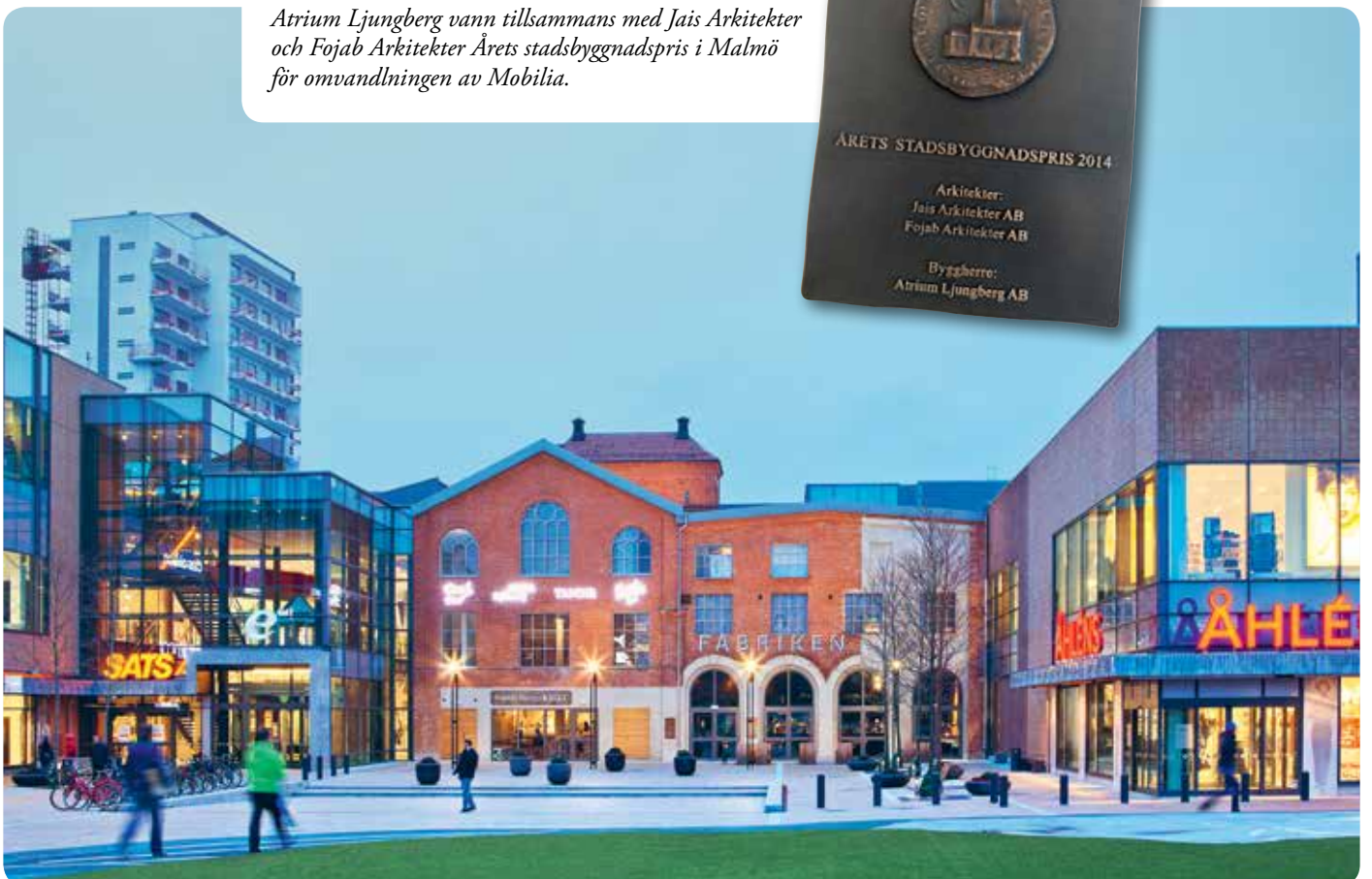


Nod i Kista invigdes 2 oktober. Visionen om att skapa en plats där forskning och akademi korsbefruktas med andra verksamheter har realiserats.



Den framväxande Hagastaden är ett attraktivt område för kontorsetablering. Under perioden har stora uthyrningar gjorts i stadsdelen.

Atrium Ljungberg vann tillsammans med Jais Arkitekter och Fojab Arkitekter Årets stadsbyggnadspris i Malmö för omvandlingen av Mobilia.



RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2014	2013	2014	2013	2013	2013/2014
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Hyresintäkter	1 481,4	1 445,2	500,2	475,2	1 956,2	1 992,4
Projekt- och entreprenadsättning	232,1	307,0	82,7	104,7	405,3	330,4
Nettoomsättning	1 713,5	1 752,2	582,9	579,9	2 361,5	2 322,8
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-129,6	-131,6	-37,9	-39,7	-178,9	-176,9
Övriga driftkostnader	-105,8	-115,3	-30,8	-32,8	-156,1	-146,6
Förvaltningskostnader	-90,1	-92,9	-23,9	-27,7	-128,9	-126,1
Reparationer	-28,5	-28,8	-10,3	-11,3	-41,0	-40,7
Fastighetsskatt	-87,0	-89,8	-26,8	-24,7	-119,5	-116,7
Tomträttsavgälder	-13,9	-20,3	-5,3	-7,0	-24,7	-18,3
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-7,0	-7,1	-2,5	-1,6	-9,8	-9,7
	-461,9	-485,8	-137,5	-144,8	-658,9	-635,0
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-238,5	-299,3	-84,8	-100,9	-394,3	-333,5
Bruttoresultat	1 013,1	967,1	360,6	334,2	1 308,3	1 354,3
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 019,5	959,4	362,7	330,4	1 297,3	1 357,4
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-6,4	7,7	-2,1	3,8	11,0	-3,1
Central administration fastighetsförvaltning	-32,7	-30,9	-13,6	-11,4	-47,1	-48,9
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-10,4	-8,7	-3,2	-3,1	-14,4	-16,1
	-43,1	-39,6	-16,8	-14,5	-61,5	-65,0
Finansiella intäkter	1,0	1,6	0,2	0,8	2,8	2,2
Finansiella kostnader	-318,6	-312,9	-115,8	-99,3	-420,6	-426,3
	-317,6	-311,3	-115,6	-98,5	-417,8	-424,1
Resultat före värdeförändringar	652,4	616,2	228,2	221,2	829,0	865,2
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	426,1	41,5	-	-100,0	142,5	527,1
Fastigheter, realiserade	8,3	0,0	7,0	-2,0	-1,6	6,7
Finansiella instrument, orealiserade ¹⁾	-622,8	341,2	-168,3	28,3	342,6	-621,4
Nedskrivning goodwill	0,0	-33,3	0,0	-33,3	-33,4	-0,1
	-188,4	349,4	-161,3	-107,0	450,1	-87,7
Resultat före skatt	464,0	965,6	66,9	114,2	1 279,1	777,5
Aktuell skatt	-33,0	-33,4	-15,6	-16,6	6,1	6,5
Uppskjuten skatt	-60,7	-76,5	8,0	93,4	-176,9	-161,1
	-93,7	-109,9	-7,6	76,8	-170,8	-154,6
Periodens resultat	370,3	855,7	59,3	191,0	1 108,3	622,9
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Kassaflödessäkringar ¹⁾	25,0	27,3	7,8	8,6	35,9	33,6
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-5,5	-6,0	-1,7	-1,9	-7,9	-7,4
Summa övrigt totalresultat	19,5	21,3	6,1	6,7	28,0	26,2
Summa totalresultat för perioden	389,8	877,0	65,4	197,7	1 136,3	649,1
Resultat per aktie, kr	2,81	6,57	0,45	1,47	8,52	4,74

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 19.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/9 2014

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

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

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

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/9 2013

Belopp i mkr	Afärsområde Handel	Afärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elj- mineringar	Koncernen
Hysesintäkter	781,1	608,4	0,7	55,0	1 445,2					1 445,2
Projekt- och entreprenadomsättning						25,7	363,4	389,1	-82,1	307,0
Nettoomsättning	781,1	608,4	0,7	55,0	1 445,2	25,7	363,4	389,1	-82,1	1 752,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-270,6	-183,8	-0,6	-30,8	-485,8					-485,8
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-53,0	-328,4	-381,4	82,1	-299,3
Bruttoresultat	510,5	424,6	0,1	24,2	959,4	-27,3	35,0	7,7	0,0	967,1
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	510,5	424,6	0,1	24,2	959,4					959,4
- varav bruttoresultat projekt och entreprenad- verksamhet						-27,3	35,0	7,7		7,7
Central administration fastighetsförvaltning					-30,9					-30,9
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-8,7	-8,7		-8,7
Finansiella intäkter									1,6	1,6
Finansiella kostnader									-312,9	-312,9
Resultat före värdeförändringar	510,5	424,6	0,1	24,2	928,5	-27,3	26,3	-1,0	-311,3	616,2
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	138,1	34,2	-128,3	-2,5	41,5					41,5
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				0,0	0,0					0,0
Finansiella instrument, orealiserade värde- förändringar									341,2	341,2
Nedskrivning goodwill				-33,3	-33,3					-33,3
	138,1	34,2	-128,3	-35,8	8,2				341,2	349,4
Aktuell skatt									-33,4	-33,4
Uppskjuten skatt									-76,5	-76,5
Periodens resultat	648,6	458,8	-128,2	-11,6	936,7	-27,3	26,3	-1,0	-80,0	855,7
Investeringar och förvärv per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	53,2	101,9	783,7	3,6	942,4					942,4
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							1,9	1,9		1,9
	53,2	101,9	783,7	3,6	942,4		1,9	1,9		944,3
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	12 590,0	9 957,0	2 000,1	33,0	24 580,1					24 580,1
Projekt- och entreprenadverksamhet							71,0	71,0		71,0
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 806,1	1 806,1
Summa tillgångar	12 590,0	9 957,0	2 000,1	33,0	24 580,1		71,0	71,0	1 806,1	26 457,2

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

Jämförelsesiffror för 2013 har justerats i enlighet med ny segmentrapportering.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2014-09-30	2013-09-30	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	26 477,4	24 580,1	26 399,5	25 330,7	25 008,5
Goodwill	274,2	274,3	274,3	307,6	274,3
Derivat	–	4,8	–	–	14,9
Övriga anläggningstillgångar	16,8	18,6	17,1	17,9	23,0
Summa anläggningstillgångar	26 768,4	24 877,8	26 690,9	25 656,2	25 320,7
Omsättningstillgångar	447,2	1 308,3	430,9	349,5	1 323,0
Likvida medel	178,3	271,1	268,6	249,8	186,6
Summa omsättningstillgångar	625,5	1 579,4	699,5	599,3	1 509,6
Summa tillgångar	27 393,9	26 457,2	27 390,4	26 255,5	26 830,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	11 308,7	10 761,4	11 243,3	10 563,7	11 020,7
Uppskjuten skatteskuld	2 578,2	2 408,5	2 584,5	2 534,9	2 515,7
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	10 596,5	10 324,7	11 490,1	10 711,5	10 660,2
Derivat	576,6	–	414,6	32,0	–
Övriga långfristiga skulder	26,1	23,0	27,6	23,5	25,1
Summa långfristiga skulder	13 777,4	12 756,2	14 516,8	13 301,9	13 201,0
Kortfristiga avsättningar	–	106,9	–	106,5	–
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾	1 470,7	2 057,6	772,6	1 615,7	1 753,6
Derivat	6,5	–	7,9	–	–
Övriga kortfristiga skulder	830,6	775,1	849,8	667,7	855,0
Summa kortfristiga skulder	2 307,8	2 939,6	1 630,3	2 389,9	2 608,6
Summa eget kapital och skulder	27 393,9	26 457,2	27 390,4	26 255,5	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				855,7	855,7
Övrigt totalresultat			21,3		21,3
Utdelning, 2,85 kr/aktie				–370,9	–370,9
Utgående balans per 30 september 2013	333,0	3 959,8	–120,0	6 588,6	10 761,4
Periodens resultat				252,6	252,6
Övrigt totalresultat			6,7		6,7
Utgående balans per 31 december 2013	333,0	3 959,8	–113,3	6 841,2	11 020,7
Periodens resultat				370,3	370,3
Övrigt totalresultat			19,5		19,5
Avyttring egna aktier				295,1	295,1
Utdelning, 3,05 kr/aktie				–397,0	–397,0
Utgående balans per 30 september 2014	333,0	3 959,8	–93,8	7 109,7	11 308,7

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (130 156 988). Genomsnittligt antal utestående aktier för perioden 1/1-30/9 2014 uppgår till 131 688 862 (130 156 988). Bolaget har vid periodens slut inget innehav av egna aktier (3 063 748 B-aktier).

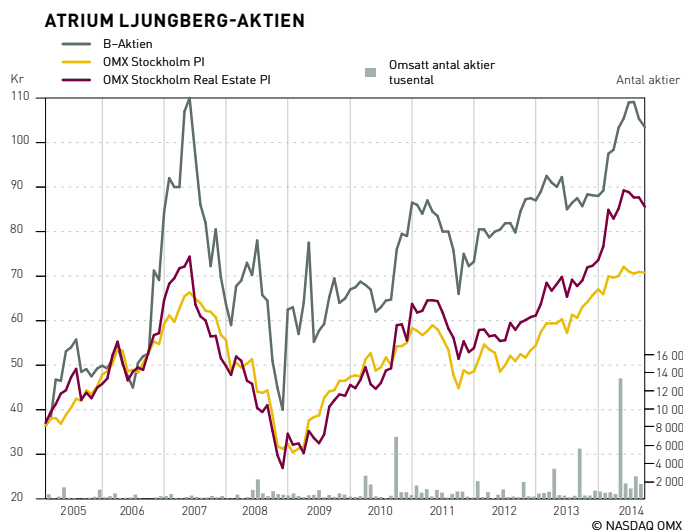
KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2014 1/1-30/9	2013 1/1-30/9	2014 1/7-30/9	2013 1/7-30/9	2013 1/1-31/12	2013/2014 1/10-30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	464,0	965,6	66,9	114,2	1 279,1	777,5
Återföring av- och nedskrivningar	4,7	4,6	1,7	1,6	6,1	6,2
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-8,3	0,0	-7,0	2,0	1,6	-6,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-426,1	-41,5	-	100,0	-142,5	-527,1
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	622,8	-341,2	168,3	-28,3	-342,6	621,4
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	9,4	48,0	1,0	40,2	54,2	15,6
Betald skatt ³⁾	-200,2	-62,8	-41,0	-33,6	-86,5	-223,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	466,3	572,7	189,9	196,1	769,4	663,0
Nettoförändring av rörelsekapital	79,4	66,4	-2,0	114,9	84,8	97,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	545,7	639,1	187,9	311,0	854,2	760,8
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	-620,0	-	-20,0	-	-	-620,0
Om- och nybyggnad av fastigheter	-507,8	-942,4	-162,9	-329,4	-1 301,8	-867,2
Försäljning av fastigheter	1 031,9	0,0	93,5	0,0	32,0	1 063,9
Inköp/försäljning av inventarier	-4,6	-2,3	-1,4	-1,3	-3,3	-5,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100,5	-944,7	-90,8	-330,7	-1 273,1	-428,9
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	1,1	0,2	-1,4	-0,6	1,7	2,6
Upptagna lån	1 346,6	2 363,8	211,5	442,5	3 409,8	2 392,6
Amortering av skuld	-1 699,3	-1 604,9	-397,5	-400,9	-2 623,6	-2 718,0
Avyttring av egna aktier	295,1	-	-	-	-	295,1
Utbetald utdelning	-397,0	-370,9	-	-	-370,9	-397,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-453,5	388,2	-187,4	41,0	417,0	-424,7
Periodens kassaflöde	-8,3	82,6	-90,3	21,3	-1,9	-92,8
Likvida medel vid periodens början	186,6	188,5	268,6	249,8	188,5	271,1
Likvida medel vid periodens slut	178,3	271,1	178,3	271,1	186,6	178,3

NYCKELTAL

	2014 1/1-30/9	2013 1/1-30/9	2014 1/7-30/9	2013 1/7-30/9	2013 1/1-31/12	2013/2014 1/10-30/9
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad, %	93	95	93	95	95	93
Överskottsgrad, %	69	66	73	70	66	68
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 012	940	1 012	940	941	1 006
Investeringar i fastigheter, mkr	508	942	163	329	1 302	868
Antal fastigheter	48	50	48	50	47	48
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	41,3	40,7	41,3	40,7	41,1	41,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,1	1,2	1,1	1,1
Belåningsgrad, %	45,6	48,4	45,6	48,4	47,8	45,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	3,0	3,2	3,0	3,0
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,5	3,6	3,5	3,6	3,6	3,5
Avkastning på eget kapital, %	4,4	10,9	2,1	7,2	10,4	5,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	6,0	5,9	6,3	5,5	6,0	6,1
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	6,6	2,7	3,2	6,5	4,5
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,8	4,6	5,0	4,4	4,7	4,8
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	2,81	6,57	0,45	1,47	8,52	4,74
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	3,86	3,69	1,34	1,33	4,97	5,14
Kassaflöde, kr	4,14	4,91	1,41	2,39	6,56	5,79
Eget kapital, kr	84,89	82,68	84,89	82,68	84,67	84,89
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr	93,91	90,66	93,91	90,66	93,09	93,91
Börskurs, kr	103,50	85,70	103,50	85,70	88,00	103,50
Medelantal utestående aktier, tusental ¹⁾	131 689	130 157	133 221	130 157	130 157	131 306
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	133 221	130 157	133 221	130 157	130 157	133 221
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	282	285	282	285	285	282

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



TRE ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

En stabil direktavkastning – De senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till 3,3 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	2014	2014	2013	2013	2013	2013	2012
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	500,2	486,1	495,1	511,0	475,2	481,7	488,3	457,0
Projekt- och entreprenadomsättning	82,7	82,3	67,1	98,3	104,7	112,1	90,2	66,0
Nettoomsättning	582,9	568,4	562,2	609,3	579,9	593,8	578,5	523,0
Kostnader fastighetsförvaltning	-137,5	-157,9	-166,5	-173,1	-144,8	-158,0	-183,0	-164,8
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-84,8	-85,3	-68,4	-95,0	-100,9	-111,8	-86,6	-61,7
Bruttoresultat	360,6	325,2	327,3	341,2	334,2	324,0	308,9	296,5
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	362,7	328,2	328,6	337,9	330,4	323,7	305,3	292,2
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-2,1	-3,0	-1,3	3,3	3,8	0,3	3,6	4,3
Central administration fastighetsförvaltning	-13,6	-9,9	-9,2	-16,2	-11,4	-11,1	-8,4	-13,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3,2	-4,1	-3,1	-5,7	-3,1	-3,0	-2,6	-4,5
	-16,8	-14,0	-12,3	-21,9	-14,5	-14,1	-11,0	-17,5
Finansiella intäkter	0,2	0,1	0,7	1,2	0,8	0,6	0,2	2,5
Finansiella kostnader	-115,8	-97,6	-105,2	-107,7	-99,3	-104,2	-109,4	-108,5
	-115,6	-97,5	-104,5	-106,5	-98,5	-103,6	-109,2	-106,0
Resultat före värdeförändringar	228,2	213,7	210,5	212,8	221,2	206,3	188,7	173,0
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-	426,1	-	101,0	-100,0	141,5	-	123,3
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	7,0	0,4	0,9	-1,6	-2,0	2,0	-	-0,1
Orealiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-168,3	-263,9	-190,6	1,4	28,3	191,4	121,5	-55,9
Nedskrivning goodwill	0,0	-	-	-0,1	-33,3	-	-	-74,9
	-161,3	162,6	-189,7	100,7	-107,0	334,9	121,5	-7,6
Resultat före skatt	66,9	376,3	20,8	313,5	114,2	541,2	310,2	165,4
Skatt	-7,6	-82,2	-3,9	-60,9	76,8	-118,3	-68,4	410,9
Periodens resultat	59,3	294,1	16,9	252,6	191,0	422,9	241,8	576,3
NYCKELTAL								
	2014	2014	2014	2013	2013	2013	2013	2012
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	93	95	95	95	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	73	68	66	66	70	67	63	64
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 012	971	964	941	940	903	903	903
Investeringar i fastigheter, mkr	163	160	185	360	329	293	320	465
Antal fastigheter	48	49	49	47	50	51	57	57
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	41,3	41,0	41,3	41,1	40,7	40,2	40,7	40,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,1	1,1
Belåningsgrad, %	45,6	46,5	46,8	47,8	48,4	48,7	47,4	47,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,2	3,0	3,0	3,2	3,0	2,7	2,6
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,5	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,9
Avkastning på eget kapital, %	2,1	10,6	0,6	9,3	7,2	16,1	9,3	23,1
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	6,3	6,0	5,9	6,1	5,5	6,2	5,7	5,2
Avkastning på totalt kapital, %	2,7	7,0	1,9	6,3	3,2	9,9	6,5	4,4
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	5,0	4,6	4,7	4,8	4,4	4,8	4,7	4,5
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	0,45	2,23	0,13	1,94	1,47	3,25	1,86	4,43
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,34	1,27	1,26	1,28	1,33	1,24	1,13	0,98
Kassaflöde, kr	1,41	1,83	0,90	1,65	2,39	1,18	1,34	1,83
Eget kapital, kr	84,89	84,40	84,85	84,67	82,68	81,16	80,71	78,79
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr	93,91	93,30	93,41	93,09	90,66	89,45	88,73	86,67
Börskurs, kr	103,50	109,00	98,35	88,00	85,70	85,00	91,00	87,00
Medelantal utestående aktier, tusental ¹⁾	133 221	131 689	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	133 221	133 221	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157

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

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 122,5 mkr (128,8). Rörelseresultatet uppgick till 17,7 mkr (25,0). Resultatet efter finansiella poster uppgår till 217,3 mkr (138,4) och har påverkats av ökade ränteintäkter från utlåning till dotterbolag.

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2014	2013	2013
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12
Nettoomsättning	122,5	128,8	171,6
Kostnader för förvaltning och produktion	-74,1	-72,9	-177,8
Bruttoresultat	48,4	55,9	-6,2
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-15,2
Central administration och marknadsföring	-30,7	-30,9	-46,9
Rörelseresultat	17,7	25,0	-68,3
Resultat från andelar i koncernbolag	140,0	134,4	281,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	402,9	302,5	396,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-343,3	-323,5	-432,7
	199,6	113,4	245,6
Resultat efter finansiella poster	217,3	138,4	177,3
Bokslutsdispositioner	-7,8	0,5	28,2
Aktuell skatt	-32,7	-17,5	3,9
Uppskjuten skatt	-14,5	-12,6	-3,7
	-47,2	-30,1	0,2
Periodens resultat	162,3	108,8	205,7

Räntebärande skulder uppgår till 7 851 mkr (2013-12-31, 7 822). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
	TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 366,2	1 420,9	1 318,5
Finansiella anläggningstillgångar	2 363,6	2 234,3	2 223,6
Omsättningstillgångar	13 356,2	12 700,3	13 695,0
Summa tillgångar	17 086,0	16 355,5	17 237,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 928,8	6 771,5	6 868,4
Obeskattade reserver	33,6	9,3	25,8
Avsättningar	227,4	221,8	212,8
Långfristiga skulder	7 372,7	6 291,1	6 791,3
Kortfristiga skulder	2 523,5	3 061,8	3 338,8
Summa eget kapital och skulder	17 086,0	16 355,5	17 237,1

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTHÄNVISNINGAR

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2013, med undantag för IFRIC 21 Avgifter.

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

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

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för finansiella instrument

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

NOTHÄNVISNINGAR TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

1) Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa sänkingsredovisning av de ränteswapar som säkrar ränteflöden på externa lån. Sänkingsreserven, 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 2014-09-30 uppgår till -93,8 mkr.

2) Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 12 067 mkr (2013-12-31, 12 414) och dess verkliga värde till 12 179 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.

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

Nacka den 22 oktober 2014

Ingalill Berglund, verkställande direktör

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Atrium Ljungberg, org.nr 556175-7047

Till styrelsen i Atrium Ljungberg AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Atrium Ljungberg AB per 30 september 2014 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 revisionsd 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 utfördes. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

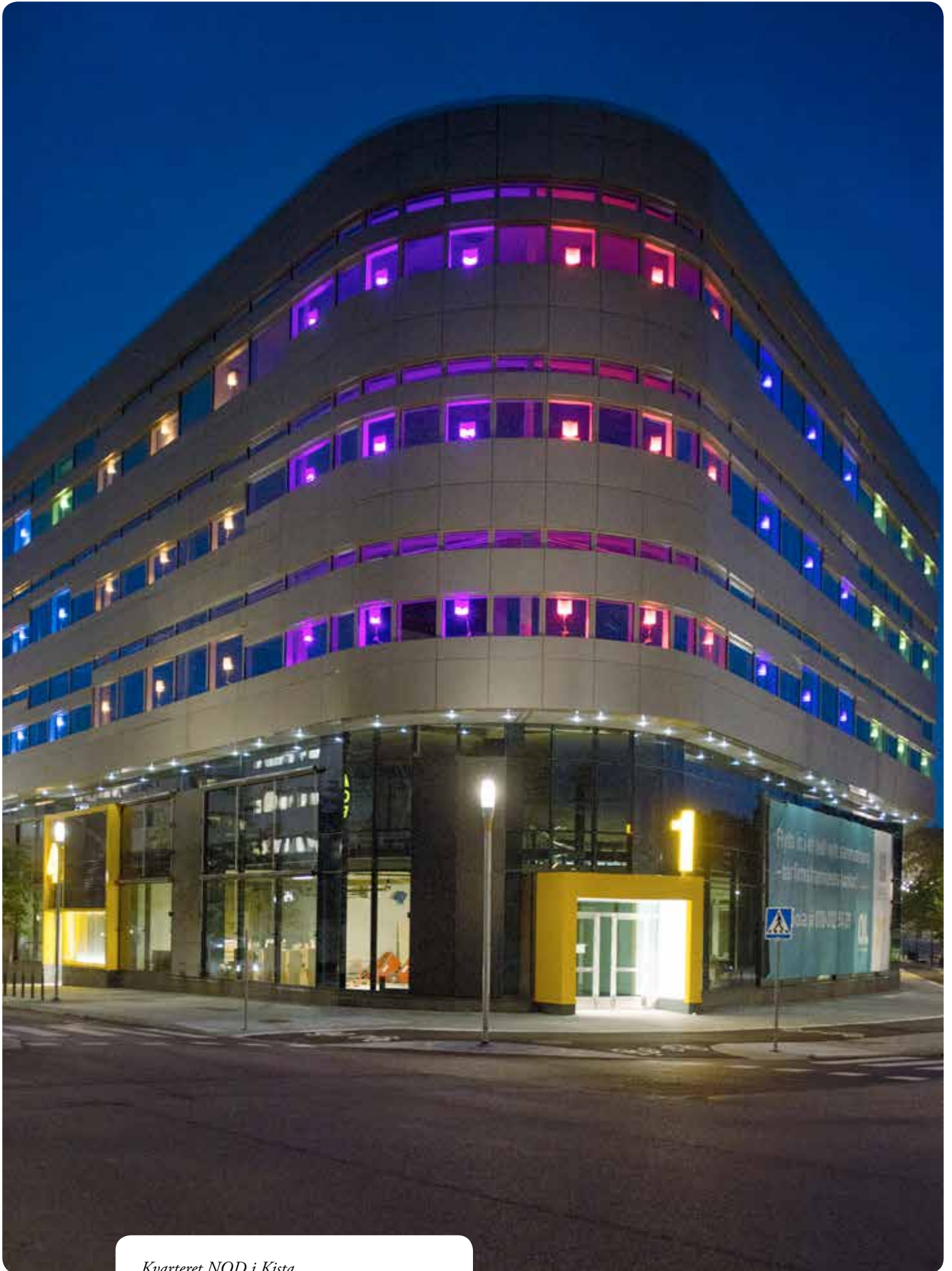
Slutsats

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 22 oktober 2014
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Kvarteret NOD i Kista

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning, %

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

Antal utestående aktier

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

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %

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

Eget kapital per aktie, kr

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

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

P/E-tal

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

Resultat per aktie, kr

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde per aktie, 10% uppskjuten skatt, kr

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

Utdelningsandel, %

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BREEAM

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

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Hyresvärde

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

Nettouthyrning

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

Projektfastighet

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

Uthyrbar area, kvm

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

DEN INFORMATION vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt, och syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

SOM BÖRSNOTERAT BOLAG lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq 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

Bokslutskommuniké 2014	2015-02-20
Årsredovisning 2014	vecka 12 2015
Delårsrapport jan-mar 2015	2015-04-21
Årsstämma	2015-04-21
Delårsrapport jan-jun 2015	2015-07-10
Delårsrapport jan-sep 2015	2015-10-23



ATRIUM LJUNGBERG

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

www.atriumljungberg.se