



ATRIUM LJUNGBERG

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – MARS 2015

Q1

# DELÅRSRAPPORT

## 1 JANUARI–31 MARS 2015

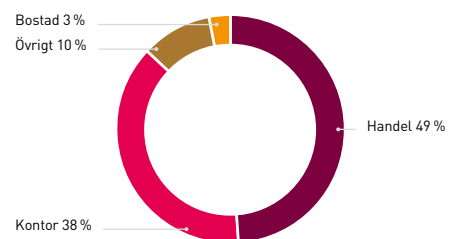
- ▶ **NETTOOMSÄTTNINGEN** ökade till 580 mkr (562) varav hyresintäkter ökade till 515 mkr (495).
- ▶ **UTHYRNINGSGRADEN** uppgick till 93 procent (2014-12-31, 93), inklusive projektfastigheter.
- ▶ **DRIFTÖVERSKOTTET** från fastighetsförvaltningen ökade till 344,2 mkr (328,6), vilket motsvarar en överskottsgrad om 67 procent (66). Ökningen i driftöverskottet är i huvudsak hänförlig till färdigställda projekt och fastighetsförvärv.
- ▶ **RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** ökade till 222,7 mkr (210,5).
- ▶ **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** fastigheter uppgick till 366,4 mkr (0) på grund av lägre avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -198,5 mkr (-190,6) då marknadsräntorna under perioden har fallit.
- ▶ **PERIODENS RESULTAT** uppgick till 305,7 mkr (16,9), vilket motsvarar 2,29 kr/aktie (0,13). Ökningen förklaras i huvudsak av ett ökat driftöverskott på grund av färdigställda projekt och fastighetsförvärv samt ökade fastighetsvärden med anledning av lägre avkastningskrav.
- ▶ **INVESTERINGAR** i egna fastigheter uppgick till 149 mkr (185).
- ▶ **PROGNOSEN** för 2015 uppgår oförändrat till 920 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

### VIKTIGA HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET

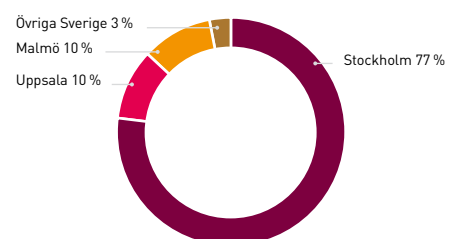
- ▶ Tillträde av kontorsfastighet (tomträtt Stora Katrineberg 16) i Liljeholmen Stockholm. Fastigheten förvärvades i slutet av 2014.
- ▶ Handelshus färdigställdes i Gränbystaden i Uppsala där Blomsterlandet öppnade ny butik under mars.
- ▶ Beslut om markanvisnings- och samarbetsavtal mellan Järfälla kommun och Atrium Ljungberg om att utveckla Barkarby College i Barkarbystaden. Avtalet ger Atrium Ljungberg ensamrätt att fram till 2019 förhandla med Järfälla kommun om förutsättningarna för exploatering, som totalt utgör cirka 50 000 kvadratmeter BTA.
- ▶ Atrium Ljungberg rankades återigen som en av de bästa på Great Place to Works lista över "Sveriges bästa arbetsplatser 2014".

NYCKELTAL	2015 jan – mar	2014 jan – mar	2014 jan – dec
Nettoomsättning, mkr	580	562	2 311
Resultat före värdeförändringar, mkr	223	211	844
Periodens resultat, mkr	306	17	645
Investeringar, mkr	149	185	707
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	300	117	734
Uthyrningsgrad, %	93	95	93
Soliditet, %	39,8	41,3	39,6
Belåningsgrad, %	46,4	46,8	45,5
Medelränta periodens slut, %	3,0	3,6	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	3,0
Resultat per aktie, kr	2,29	0,13	4,89
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	1,30	1,26	4,98
Börskurs, kr/aktie	131,30	98,35	114,70
Eget kapital, kr/aktie	89,34	84,85	87,00
Substansvärde EPRA NNAV, kr/aktie	104,95	98,54	101,87

### Kontrakterad årshyra per lokaltyp



### Kontrakterad årshyra per region



# VD KOMMENTAR



”Resultatet för det första kvartalet fortsätter att växa i linje med vår prognos.”

## GYNNSAMMA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FASTIGHETSBOLAG

Sveriges ekonomi har under första kvartalet präglats av Riksbankens fokus på inflationsmålet 2 procent och ett historiskt lågt ränteläge efter sänkningarna av reporäntan till -0,25 procent. Inflationen, KPI, var i februari endast 0,1 procent. Samtidigt ökar tillväxttakten i svensk ekonomi liksom hushållens framtidstro. Låga räntor och ökad köpkraft har också bidragit till den positiva utvecklingen inom svensk detaljhandel under januari och februari med en sammantagen tillväxt på 4,8 procent. Dock ökar fokus på lönsamhet i retailsektorn med mer precisa etableringskriterier hos våra handelshyresgäster.

I storstadsregionerna har hyresmarknaden för kontorslokaler i citynära lägen fortsatt att stärkas, med ökade hyresnivåer och

sjunkande vakanser. De rådande ekonomiska förutsättningarna, i kombination med stora volymer kapital som ska placeras, har skapat ett ökat intresse för fastighetsinvesteringar, pressat avkastningskraven ytterligare och drivit fastighetspriserna uppåt. Sammantaget är det i dagsläget en gynnsam marknad för fastighetsbolag.

## STIGANDE FASTIGHETSVÄRDEN OCH POSITIV NETTOUTHYRNING

Marknadsvärdet på Atrium Ljungbergs fastigheter har ökat med 366 miljoner kronor till följd av marknadens sänkta avkastningskrav. Medelräntan i vår låneportfölj sjönk från 3,2 procent vid årets ingång till 3,0 procent vid periodens utgång. Men sänkta marknadsräntor leder också till ökade undervärden på våra räntederivat som skrivits ner med 199 miljoner kronor.

Vår ekonomiska uthyrningsgrad ligger kvar på 93 procent och nettouthyrningen under första kvartalet ökade till 17 miljoner kronor. Under april tecknade vi dessutom ett 10-årigt hyreskontrakt med Stora Enso om cirka 5 000 kvadratmeter i kontorsfastigheten Sickla Front i Sickla. Vi är mycket glada över att Stora Enso väljer Sickla Front och att fastigheten nu är uthyrd till 60 procent. Inflyttning sker med start 1 juni och successivt under hösten.

På våra större handelsplatser; Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränby Centrum och Mobilia, ökade butikernas totala omsättning med 4,4 procent under perioden januari-februari jämfört med motsvarande period föregående år. Från och med 2015 är omsättningsökningen i huvudsak uppbyggd i befintligt bestånd då de stora tillbyggnadsprojekten färdigställdes 2013.

## NYA DELMARKNADER

Vi fortsätter att utveckla vår fastighetsportfölj med nya förvärv och projektmöjligheter på nya delmarknader. I februari tillträdde vi Stora Katrineberg i Liljeholmen i Stockholm, en i det närmaste fullt uthyrd kontorsfastighet på 40 000 kvadratmeter. Vi vann också en markanvisningstävling som ger oss möjlighet att utveckla såväl utbildning och kontor som bostäder, kultur och service i den snabbt växande Barkarbystaden i Järfälla. Markanvisningen utgör cirka 50 000 kvadratmeter BTA. Vi planerar att under 2016 starta

en första etapp genom att uppföra Barkarby College, en dynamisk mötesplats för lärande, kultur, näringsliv och högre utbildning med bland andra Järfälla kommun som hyresgäst. Vi är sammantaget väl positionerade på de marknader där Storstockholm växer.

## EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

I mars placerade vi oss för andra året i rad på Great Place to Works lista över Sveriges Bästa Arbetsplatser. Vår senaste medarbetarundersökning visar att vi under 2014 ökade vårt förtroendeindex till 87 procent och därmed överträffade vårt internt satta mål på 85 procent. Jag är stolt och glad över att Atrium Ljungberg är ett så attraktivt företag med nöjda och engagerade medarbetare. Det är också en viktig förutsättning för att vi ska kunna stå oss väl i konkurrensen om de bästa kompetenserna framöver.

## UTSIKTER FÖR 2015

Konjunkturen ser ut att fortsätta stärkas, om än i försiktig takt. Svensk ekonomi bedöms av Konjunkturinstitutet växa med 2,7 procent under 2015. Riksbanken signalerar fortsatt minusränta till mitten av 2016 och HUI Research spår en tillväxt inom detaljhandeln på 3,0 procent för innevarande år. Atrium Ljungbergs förutsättningar är goda då de marknader vi finns på är starkare än genomsnittet i Sverige och mycket talar för att fastighetsmarknaden kommer att fortsätta utvecklas positivt i dessa regioner.

Resultatet för det första kvartalet fortsätter att växa i linje med vår prognos. Driftöverskottet ökar med närmare fem procent på en marknad utan inflationstillväxt. Projektportföljen ökar i volym och uppgår till cirka tio miljarder men många projekt är i tidigt skede. Min bedömning är att vi kommer kunna starta nya projekt i slutet av 2015 och början av 2016.

Vår prognos för resultat före värdeförändringar och skatt ligger oförändrat kvar på 920 miljoner kronor, att jämföras med 844 miljoner kronor för 2014. Framtida värdeförändringar, fastighetsförvärv eller försäljningar har inte beaktats i prognosen.

Ingalill Berglund,  
verkställande direktör

# RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2015	2014	2014	2014/2015
	1/1–31/3	1/1–31/3	1/1–31/12	1/4–31/3
Hysesintäkter	514,5	495,1	1 980,5	1 999,9
Projekt- och entreprenadomsättning	65,9	67,1	330,8	329,6
<b>Nettoomsättning</b>	<b>580,4</b>	<b>562,2</b>	<b>2 311,3</b>	<b>2 329,5</b>
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-56,8	-52,5	-175,6	-179,9
Övriga driftkostnader	-38,2	-38,4	-147,3	-147,1
Förvaltningskostnader	-27,2	-28,5	-131,6	-130,3
Reparationer	-9,4	-9,2	-44,4	-44,6
Fastighetsskatt	-30,8	-30,5	-115,0	-115,3
Tomträttsavgälder	-5,2	-4,3	-13,6	-14,5
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-2,7	-3,1	-8,4	-8,0
	-170,3	-166,5	-635,9	-639,7
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-69,6	-68,4	-341,6	-342,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>340,5</b>	<b>327,3</b>	<b>1 333,8</b>	<b>1 347,0</b>
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	344,2	328,6	1 344,6	1 360,2
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-3,7	-1,3	-10,8	-13,2
Central administration fastighetsförvaltning	-12,9	-9,2	-53,3	-57,0
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3,9	-3,1	-14,0	-14,8
	-16,8	-12,3	-67,3	-71,8
Finansiella intäkter	0,4	0,7	1,5	1,2
Finansiella kostnader	-101,4	-105,2	-424,5	-420,7
	-101,0	-104,5	-423,0	-419,5
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>222,7</b>	<b>210,5</b>	<b>843,5</b>	<b>855,7</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter, orealiserade	366,4	–	860,6	1 227,0
Fastigheter, realiserade	–	0,9	8,3	7,4
Derivat, orealiserade	-198,5	-190,6	-894,0	-901,9
Nedskrivning goodwill	–	–	0,0	0,0
	167,9	-189,7	-25,1	332,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>390,6</b>	<b>20,8</b>	<b>818,4</b>	<b>1 188,2</b>
Aktuell skatt	-3,0	-7,6	-16,2	-11,6
Uppskjuten skatt	-81,9	3,7	-157,0	-242,6
	-84,9	-3,9	-173,2	-254,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>305,7</b>	<b>16,9</b>	<b>645,2</b>	<b>934,0</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Kassaflödessäkringar	7,8	8,6	32,7	31,9
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-1,7	-1,9	-7,2	-7,0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>6,1</b>	<b>6,7</b>	<b>25,5</b>	<b>24,9</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>311,8</b>	<b>23,6</b>	<b>670,7</b>	<b>958,9</b>
Resultat per aktie, kr	2,29	0,13	4,89	7,03

# RESULTAT JANUARI-MARS 2015

## NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som uppgick till 580 mkr (562), varav hyresintäkter 515 mkr (495). Ökningen i hyresintäkter förklaras främst av tillkommande hyresintäkter från projekt som färdigställdes under föregående år, samt förvärvade och sålda fastigheter. Projekt som färdigställdes 2014, som påverkar periodens hyresintäkter, är främst kvarteret Nod i Kista, Ica Kvantum i Farsta och nya bostäder i Mobilia i Malmö.

Tillskott från förvärvade fastigheter avser framför allt fastigheterna Dimman 11 i Malmö, som tillträdades i april 2014, och Stora Katrineberg 16 i Stockholm, som tillträdades 2 februari 2015.

Under första kvartalet har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 3,2 mkr (3,6). Hyresintäkter från sålda fastigheter uppgick för första kvartalet till 0 mkr (8,8).

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -170,3 mkr (-166,5). I jämförelse med första kvartalet föregående år har kostnaderna ökat något. Ökningen hänförs till ett större fastighetsbestånd med anledning av genomförda projekt och fastighetsförvärv.

## BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 344,2 mkr (328,6), motsvarande 4,7 procent. Ökningen beror främst på färdigställda projekt under 2014 och förvärvade fastigheter. Bruttoresultat från sålda fastigheter uppgick till 0 mkr (5,0). Överskottsgraden ökade till 67 procent (66).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -3,7 mkr (-1,3). Resultatet har belastats med ej

aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt. TL Byggs bruttoresultat uppgick till 5,3 mkr (8,4).

## CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen samt centrala stödfunktioner. Kostnaden för första kvartalet uppgick till -16,8 mkr (-12,3) och har påverkats av satsningar inom digital kommunikation men även av förändrad utfaktureringsprincip från central administration till fastighetsadministration.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -101,4 mkr (-105,2). Under perioden har 1,2 mkr (7,7) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt.

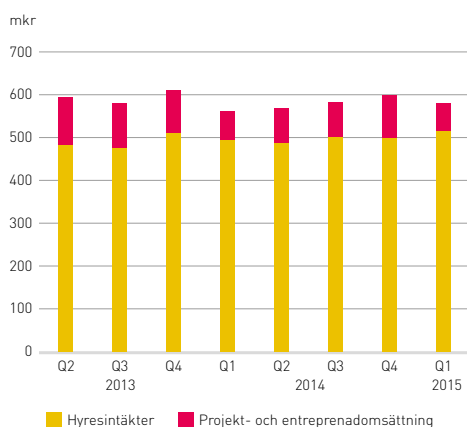
Medelräntan vid periodens slut uppgick till 3,0 procent (2014-12-31, 3,2). Se vidare avsnittet om finansiering på sid 10.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

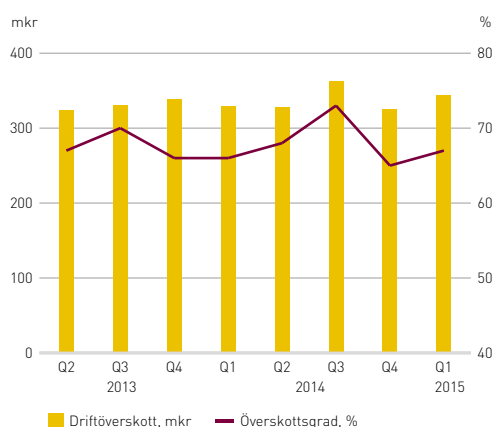
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 366,4 mkr (0), och förklaras av sänkta avkastningskrav för vissa fastigheter, främst för kontorsfastigheter i Stockholms innerstad och vissa handelsfastigheter. Se vidare avsnittet om fastighetsbeståndet på sidan 8.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -198,5 mkr (-190,6) till följd av lägre marknadsräntor. Se vidare avsnittet om finansiering på sid 10.

## Omsättning



## Driftöverskott



## SKATT

Periodens aktuella skatt uppgick till -3,0 mkr (-7,6) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Förändringen av uppskjuten skatt uppgick till -81,9 mkr (3,7).

## SKATTEBERÄKNING 2015-03-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	390,6	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-128,9	128,9
investeringar	-53,9	53,9
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-366,4	366,4
värdeförändringar derivat, orealiserade	198,5	-198,5
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-4,3	4,3
Övriga skattemässiga justeringar	-0,4	-
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>35,2</b>	<b>354,9</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	-122,8	122,8
Övrig justering av underskottsavdrag	-2,5	-
Fastighetsförvärv genom bolag		
Underskottsavdrag, utgående balans	103,0	-103,0
Skattepliktigt resultat	13,0	374,7
<b>Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt</b>	<b>-2,9</b>	<b>-82,4</b>
Omprövning av tidigare taxeringar och övriga justeringar	-0,1	0,5
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-3,0</b>	<b>-81,9</b>

## RESULTAT

Resultat före värdeförändringar uppgick till 222,7 mkr (210,5).

Periodens resultat uppgick till 305,7 mkr (16,9), vilket motsvarar 2,29 kr/aktie (0,13).

## KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRINGSGRAD

Koncernens kontrakterade årshyra uppgick per 2015-04-01 till 2 088 mkr (2015-01-01, 2 090). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, uppgick per 2015-04-01 till 2 247 mkr (2015-01-01, 2 246). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick därmed till 93 procent (2015-01-01, 95) exklusive projektfastigheter, och 93 procent (2015-01-01, 93) inklusive projektfastigheter.

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

	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrnings- grad, %
Affärsområde Handel	1 156	1 105	96
Affärsområde Kontor	1 065	962	90
<b>Summa</b>	<b>2 221</b>	<b>2 066</b>	<b>93</b>
Projektfastigheter	26	22	85
<b>Summa</b>	<b>2 247</b>	<b>2 088</b>	<b>93</b>

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

## NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen under första kvartalet 2015, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick till 17 mkr, och har framförallt påverkats av flera kontorsuthyrningar i Sickla, Hagastaden och Ärvinge.

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

## RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas oförändrat, jämfört med senast lämnad prognos, för 2015 uppgå till 920 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 850 mkr vilket motsvarar 6,38 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2015-03-31. Framtida värdeförändringar och eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

## HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Under april månad tecknades ett 10-årigt kontrakt med det globala företaget Stora Enso om cirka 5 000 kvadratmeter i Sickla Front i Sickla. Inflyttning sker från 1 juni och successivt under hösten. I fastigheten ska bolaget etablera ett nytt innovationscenter där man ska koncentrera forskning och affärsutveckling inom förnybara material.

# BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	28 678,3	25 813,3	28 163,4
Goodwill	274,2	274,3	274,2
Övriga anläggningstillgångar	40,2	17,1	44,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>28 992,7</b>	<b>26 104,7</b>	<b>28 482,2</b>
Omsättningstillgångar	483,7	378,0	378,6
Likvida medel	451,7	251,8	414,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>935,4</b>	<b>629,8</b>	<b>793,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 928,1</b>	<b>26 734,5</b>	<b>29 275,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	11 901,4	11 044,3	11 589,6
Uppskjuten skatteskuld	2 757,4	2 508,4	2 677,5
Långfristiga räntebärande skulder	10 519,8	11 251,4	9 807,1
Derivat	1 037,1	167,1	846,4
Övriga långfristiga skulder	28,9	26,8	27,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 343,2</b>	<b>13 953,7</b>	<b>13 358,2</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	2 773,4	712,6	2 510,3
Övriga kortfristiga skulder	910,1	1 023,9	1 817,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 683,5</b>	<b>1 736,5</b>	<b>4 327,8</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 928,1</b>	<b>26 734,5</b>	<b>29 275,6</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2014</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>-113,3</b>	<b>6 841,2</b>	<b>11 020,7</b>
Periodens resultat				16,9	16,9
Övrigt totalresultat			6,7		6,7
<b>Utgående balans per 31 mars 2014</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>-106,6</b>	<b>6 858,1</b>	<b>11 044,3</b>
Periodens resultat				628,3	628,3
Övrigt totalresultat			18,8		18,8
Avyttring av egna aktier				295,1	295,1
Utdelning, 3,05 kr / aktie				-397,0	-397,0
<b>Utgående balans per 31 december 2014</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>-87,8</b>	<b>7 384,6</b>	<b>11 589,6</b>
Periodens resultat				305,7	305,7
Övrigt totalresultat			6,1		6,1
<b>Utgående balans per 31 mars 2015</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>-81,7</b>	<b>7 690,3</b>	<b>11 901,4</b>

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (2014-12-31, 133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2015-01-01-2015-03-31 uppgår till 133 220 736 (130 156 988).

# FASTIGHETSBESTÅNDET

## FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt stark och intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter öka i takt med att avkastningen på andra tillgångsslag sjunker. Tillgången på lånat kapital via bank- och kapitalmarknaden är god. Kombinerat med det historiskt låga ränteläget har intresset för fastighetsinvesteringar lett till fortsatt pressade avkastningskrav under första kvartalet 2015.

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under första kvartalet 2015 till 24 mdkr, vilket är åtta procent lägre än motsvarande period förra året. Sannolikt är det en följd av den rekordhöga omsättningen föregående kvartal. Handelssegmentet har utgjort en större andel än normalt med försäljningar av flera stora handelsfastigheter under perioden.

## VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 49 fastigheter som främst finns i Stockholm, Uppsala och Malmö. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 064 000 kvadratmeter. Inga fastighetsförvärv eller försäljningar har genomförts under kvartalet.

### Förändring av fastighetsbeståndet

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2014-12-31	28 163	49
Investeringar i egna fastigheter	149	-
Orealiserade värdeförändringar	366	-
<b>Fastighetsbestånd 2015-03-31</b>	<b>28 678</b>	<b>49</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det första kvartalet internvärderat hela fastighetsbeståndet och antagna avkastningskrav har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. 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 BTA och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Förvärvad mark värderas till anskaffningsvärde. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 28 678 mkr (2014-12-31, 28 163). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,6 procent (2014-12-31, 5,6). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 149 mkr (185). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 366 mkr (0), och förklaras av sänkta avkastningskrav för vissa fastigheter, framför allt för kontorsfastigheter i Stockholms innerstad och vissa handelsfastigheter.

### Orealiserade värdeförändringar

	mkr
Förändrat avkastningskrav	367
Förändrade driftnetton	-5
Förändrade investeringar	4
<b>Summa</b>	<b>366</b>

### Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

Lokaltyp	Intervall	Snitt
Kontor	4,4-8,0	5,5
Handel	4,4-7,5	5,6
Bostäder	3,8-4,8	3,9
Övrigt	4,4-8,0	6,1
<b>Totalt</b>	<b>3,8-8,0</b>	<b>5,6</b>

### Direktavkastningskrav per region, %

Region	Intervall	Snitt
Stockholm	3,8-8,0	5,5
Uppsala	4,8-6,0	5,6
Malmö	4,3-7,0	5,8
Övriga Sverige	6,3-7,0	6,6
<b>Totalt</b>	<b>3,8-8,0</b>	<b>5,6</b>

### FASTIGHETSBESTÅND 2015-03-31

Fastighetsbestånd per segment	Uthyrbar area, 1000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr <sup>1)</sup>	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Affärsområde Handel	531	14 381	26 019	1 156	2 178	96
Affärsområde Kontor	516	13 416	27 099	1 065	2 065	90
<b>Summa</b>	<b>1 046</b>	<b>27 796</b>	<b>26 567</b>	<b>2 221</b>	<b>2 122</b>	<b>93</b>
Projektfastigheter, inklusive mark och byggrätter	18	882	E/T <sup>2)</sup>	26	1 478	85
<b>Summa</b>	<b>1 064</b>	<b>28 678</b>		<b>2 247</b>	<b>2 111</b>	<b>93</b>

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

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



## PÅGÅENDE PROJEKT

Under det första kvartalet 2015 har 149 mkr investerats i egna fastigheter. I pågående projekt har vi investerat 49 mkr, vilket avser projektet Gränby Köpstad inom Gränbystaden i Uppsala. Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projekt uppgick per 31 mars till cirka 90 mkr.

### GRÄNBY KÖPSTAD INOM GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

Vi fortsätter utvecklingen av den nya handelsplatsen i nordöstra Uppsala. Två restauranghus med totalt fyra restaurangkoncept stod klara under 2014 och under första kvartalet 2015 färdigställdes ett handelshus för Blomsterlandet som öppnade i mitten av mars. Byggnationen av ytterligare ett handelshus pågår. Här öppnar bland andra Apotek Hjärtat och City Gross under september respektive oktober 2015.

Våra planer för den nya handelsplatsen är att skapa ett cirka 50 000 kvadratmeter stort område med stadskänsla och med ett handelsutbud fokuserat mot hemmet. Utbudet ska komplettera utbudet i redan befintliga Gränby Centrum som ligger i nära anslutning. Ambitionen är att handelsplatsen på sikt blir en naturlig del av helheten i den framväxande stadsdelen Gränbystaden. Gränbystaden kommer att omfatta såväl den nya handelsplatsen som Gränby Centrum med omnejd, där vi planerar för ytterligare handel, arbetsplatser, kulturverksamhet, restauranger och bostäder.

## MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vi driver just nu ett flertal detaljplaneprocesser i anslutning till våra områden för att skapa nya utvecklingsmöjligheter för framtiden. Ytmässigt omfattar planerna lika stora delar bostäder, handel och kontor samt en mindre del utbildning. Planerna är fördelade på samtliga våra områden med fokus på Sickla och Uppsala där cirka två tredjedelar av projektportföljen finns.

Under första kvartalet 2015 tecknade vi ett samarbets- och markanvisningsavtal med Järfälla kommun om en byggrätt på cirka 50 000 kvadratmeter BTA i Barkarbystaden i nordvästra Stockholm, vilket innebär affärsmöjligheter på en ny marknad.

Den uppskattade projektvolymen för möjliga men ännu inte beslutade projekt uppgick per den 31 mars till tio miljarder kronor.

## MÖJLIGA PROJEKTSTARTER UNDER 2015

Vi är i slutskedet av ett antal planprocesser som vi bedömer kommer vinna laga kraft under 2015. Byggstart planeras till slutet av 2015 och början av 2016 men är avhängigt av att hyreskontrakt tecknas.

### PÅGÅENDE PROJEKT

Projekt/Fastighet/ Ort	Nybyggnad, uthyrbar area kvm	Lokaltyp	Inv, mkr	Varav kvarstår, mkr	Färdig- ställs	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr	Uthyr- nings- grad,%
Gränby Köpstad inom Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1, Uppsala	15 800	Handel/Övrigt	300	90	2014/2015 <sup>1)</sup>	27	66
<b>Totalt</b>	<b>15 800</b>		<b>300</b>	<b>90</b>		<b>27</b>	<b>66</b>

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

# FINANSIERING

## FINANSMARKNADEN

Svensk ekonomi går relativt bra. BNP-tillväxten under fjärde kvartalet 2014 uppgick till 2,7 procent i årstakt. Till och med exporten, som länge legat stilla, ökade. Riksbanken tycks inte lägga någon större vikt vid att det konjunkturrellt går relativt bra för Sverige utan fokus är helt och hållet på inflationen och inflationsförväntningarna. Under första kvartalet 2015 sänkte Riksbanken reporäntan vid två tillfällen, varvid den uppgick per sista mars till -0,25 procent. Stibor 3 månader uppgick per 2015-03-31 till -0,07 procent. Marknaden prissätter 3 månader Stibor till -0,18- -0,20 procent under 2015.

Konjunkturinstitutet bedömer att svensk ekonomi kommer att växa med 3,1 procent under 2015 att jämföra med tillväxten 2014 som uppgick till 2,1 procent.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgjorde vid första kvartalet 77 procent av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 13 301 mkr, en ökning om 974 mkr under perioden till följd av förvärvet av Stora Katrineberg 16, Liljeholmen.

Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,0 procent både exklusive och inklusive outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften uppgick till 1 750 mkr. Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,7 år och kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 år.

## SÄKERHETER

Vår upplåning är till största del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 10 311 mkr säkerställda med pantbrev och 2 990 mkr icke säkerställda.

## DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 7 911 mkr i ränteswappar, netto inklusive förkortande swappar, med förfall mellan år 2016-2029. Dessutom finns 1 300 mkr i forwardstartade swappar. Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick under första kvartalet till -198,5 mkr (-190,6) då marknadsräntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -1 037,1 mkr (2014-12-31, -846,4).

## Räntebindning <sup>1)</sup>

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + 3M Stibor	2 262	17	1,4
2015	1 952	15	1,0
2016	1 155	9	3,6
2017	630	5	3,6
2018	849	6	3,7
2019	606	5	3,9
2020 och senare	5 846	44	3,9
<b>Totalt</b>	<b>13 301</b>	<b>100</b>	<b>3,0</b>

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

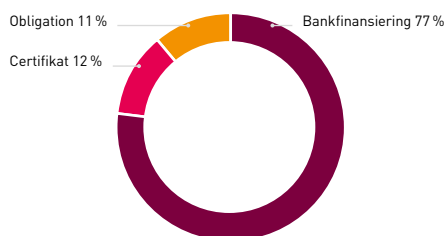
## Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2015	1 503	11
2016	3 005	23
2017	4 455	36
2018	1 482	11
2019	1 120	6
2020 och senare	1 735	13
<b>Totalt</b>	<b>13 301</b>	<b>100</b>
Förutbetalda finansieringskostnader	-8	
<b>Räntebärande skulder enligt balansräkningen</b>	<b>13 293</b>	

## Nyckeltal finansiering

	2015-03-31	2014-12-31
Räntebärande skulder, mkr	13 301	12 327
Belåningsgrad, %	46,4	45,5
Medellöptid räntebindning, år	4,7	4,8
Medellöptid kapitalbindning, år	2,9	2,7
Medelränta räntebärande skulder, %	3,0	3,2
Eget kapital, mkr	11 901	11 590

## Räntebärande skulder



# KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2015 1/1-31/3	2014 1/1-31/3	2014 1/1-31/12	2014/2015 1/4-31/3
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat före skatt	390,6	20,8	818,4	1 188,2
Återföring av- och nedskrivningar	1,8	1,6	6,5	6,7
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-0,9	-8,3	-7,4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-366,4	-	-860,6	-1 227,0
Orealiserade värdeförändringar derivat	198,5	190,6	894,0	901,9
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	3,9	4,1	17,8	17,6
Betald skatt	-53,7	-138,1	-193,9	-109,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>174,7</b>	<b>78,1</b>	<b>673,9</b>	<b>770,5</b>
Nettoförändring av rörelsekapital	125,0	38,6	60,5	146,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>299,7</b>	<b>116,7</b>	<b>734,4</b>	<b>917,4</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förvärv av fastigheter	-1 086,1	-355,0	-620,0	-1 351,1
Om- och nybyggnad av fastigheter	-148,5	-184,8	-706,6	-670,3
Försäljning av fastigheter	-	938,4	1 031,9	93,5
Inköp/försäljning av inventarier	-1,8	-0,9	-7,3	-8,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 236,4</b>	<b>397,7</b>	<b>-302,0</b>	<b>-1 936,1</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av övriga långfristiga skulder	1,8	1,7	2,5	2,6
Upptagna lån	1 562,8	800,0	2 180,4	2 943,2
Amortering av skuld	-591,0	-1 250,9	-2 285,2	-1 625,3
Avyttring av egna aktier	-	-	295,1	295,1
Utbetald utdelning	-	-	-397,0	-397,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>973,6</b>	<b>-449,2</b>	<b>-204,2</b>	<b>1 218,6</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>36,9</b>	<b>65,2</b>	<b>228,2</b>	<b>199,9</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>414,8</b>	<b>186,6</b>	<b>186,6</b>	<b>251,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>451,7</b>	<b>251,8</b>	<b>414,8</b>	<b>451,7</b>

## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 299,7 mkr (116,7), vilket motsvarar 2,25 kr/aktie (0,90). Det högre kassaflödet under första kvartalet 2015 jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av en positiv förändring av rörelsekapitalet samt att ett skattekrav om 107 mkr inbetalades till Skatteverket under 2014.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -1 236,4 mkr (397,7), främst avseende erlagd köpeskilling för Stora Katrineberg 16 i Liljeholmen, Stockholm. Under första kvartalet 2014

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

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 973,6 mkr (-449,2) och har påverkats av upptagningen av nya lån för finansiering av gjorda investeringar och förvärv. Koncernens likviditet inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr och outnyttjade kreditlöften utöver utestående certifikat om 210 mkr (850) uppgick vid periodens slut till 961,7 mkr (2014-12-31, 1 004,8).

# SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/3 2015

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning samt Projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen delas in i Affärsområde

Handel, Affärsområde Kontor och Projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamheten delas in i Projektutveckling och TL Bygg.

Belopp i mkr	Affärsområde Handel	Affärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling <sup>1)</sup>	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	273,3	235,7	5,5		514,5					514,5
Projekt- och entreprenadsättning						4,1	91,9	96,0	-30,1	65,9
<b>Nettoomsättning</b>	<b>273,3</b>	<b>235,7</b>	<b>5,5</b>		<b>514,5</b>	<b>4,1</b>	<b>91,9</b>	<b>96,0</b>	<b>-30,1</b>	<b>580,4</b>
Kostnader fastighetsförvaltning	-97,1	-70,1	-3,1		-170,3					-170,3
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-13,1	-86,6	-99,7	30,1	-69,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>176,2</b>	<b>165,6</b>	<b>2,4</b>		<b>344,2</b>	<b>-9,0</b>	<b>5,3</b>	<b>-3,7</b>	<b>0,0</b>	<b>340,5</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	176,2	165,6	2,4		344,2					344,2
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet						-9,0	5,3	-3,7		-3,7
Central administration fastighetsförvaltning					-12,9					-12,9
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-3,9	-3,9		-3,9
Finansiella intäkter									0,4	0,4
Finansiella kostnader									-101,4	-101,4
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>176,2</b>	<b>165,6</b>	<b>2,4</b>		<b>331,3</b>	<b>-9,0</b>	<b>1,4</b>	<b>-7,6</b>	<b>-101,0</b>	<b>222,7</b>
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	165,0	197,0	4,4		366,4					366,4
Fastigheter, realiserade värdeförändringar										
Derivat, orealiserade värdeförändringar									-198,5	-198,5
	165,0	197,0	4,4		366,4				-198,5	167,9
Aktuell skatt									-3,0	-3,0
Uppskjuten skatt									-81,9	-81,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>341,2</b>	<b>362,6</b>	<b>6,8</b>		<b>697,7</b>	<b>-9,0</b>	<b>1,4</b>	<b>-7,6</b>	<b>-384,4</b>	<b>305,7</b>
<b>Investeringar och förvärv per rörelsegren</b>										
Investeringar förvaltningsfastigheter	42,1	57,6	48,8		148,5					148,5
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,4	0,4		0,4
Förvärv förvaltningsfastigheter	42,1	57,6	48,8		148,5		0,4	0,4		148,9
<b>Tillgångar per rörelsegren, periodens slut</b>										
Förvaltningsfastigheter	14 380,5	13 415,6	882,2		28 678,3					28 678,3
Projekt- och entreprenadverksamhet							170,9	170,9		170,9
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 078,9	1 078,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 380,5</b>	<b>13 415,6</b>	<b>882,2</b>		<b>28 678,3</b>		<b>170,9</b>	<b>170,9</b>	<b>1 078,9</b>	<b>29 928,1</b>

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

# SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/3 2014

Belopp i mkr	Affärsområde Handel	Affärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling <sup>1)</sup>	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	277,7	206,4	2,2	8,8	495,1					495,1
Projekt- och entreprenadomsättning						1,8	87,6	89,4	-22,3	67,1
<b>Nettoomsättning</b>	<b>277,7</b>	<b>206,4</b>	<b>2,2</b>	<b>8,8</b>	<b>495,1</b>	<b>1,8</b>	<b>87,6</b>	<b>89,4</b>	<b>-22,3</b>	<b>562,2</b>
Kostnader fastighetsförvaltning	-102,0	-59,6	-1,1	-3,8	-166,5					-166,5
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-11,5	-79,2	-90,7	22,3	-68,4
<b>Bruttoresultat</b>	<b>175,7</b>	<b>146,8</b>	<b>1,1</b>	<b>5,0</b>	<b>328,6</b>	<b>-9,7</b>	<b>8,4</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>327,3</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	175,7	146,8	1,1	5,0	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		-3,1
Finansiella intäkter									0,7	0,7
Finansiella kostnader									-105,2	-105,2
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>175,7</b>	<b>146,8</b>	<b>1,1</b>	<b>5,0</b>	<b>319,4</b>	<b>-9,7</b>	<b>5,3</b>	<b>-4,4</b>	<b>-104,5</b>	<b>210,5</b>
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar										
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	0,9				0,9					0,9
Derivat, orealiserade värdeförändringar									-190,6	-190,6
	0,9				0,9				-190,6	-189,7
Aktuell skatt									-7,6	-7,6
Uppskjuten skatt									3,7	3,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>176,6</b>	<b>146,8</b>	<b>1,1</b>	<b>5,0</b>	<b>320,3</b>	<b>-9,7</b>	<b>5,3</b>	<b>-4,4</b>	<b>-299,0</b>	<b>16,9</b>
<b>Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegrän</b>										
Investeringar förvaltningsfastigheter	52,6	15,8	116,3		184,7					184,7
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,2	0,2		0,2
Förvärv förvaltningsfastigheter		265,0	355,0		620,0					620,0
	<b>52,6</b>	<b>280,8</b>	<b>471,3</b>		<b>804,7</b>		<b>0,2</b>	<b>0,2</b>		<b>804,9</b>
<b>Tillgångar per rörelsegrän, periodens slut</b>										
Förvaltningsfastigheter	13 526,4	10 688,3	1 598,6		25 813,3					25 813,3
Projekt- och entreprenadverksamhet							143,4	143,4		143,4
Ej fördelade gemensamma tillgångar									777,8	777,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 526,4</b>	<b>10 688,3</b>	<b>1 598,6</b>		<b>25 813,3</b>		<b>143,4</b>	<b>143,4</b>	<b>777,8</b>	<b>26 734,5</b>

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

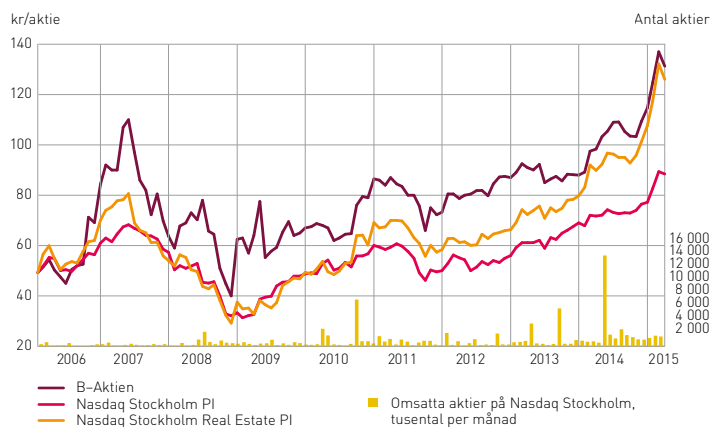
# NYCKELTAL

	2015 1/1-31/3	2014 1/1-31/3	2014 1/1-31/12	2014/2015 1/4-31/3
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>				
Uthyrningsgrad, %	93	95	93	93
Överskottsgrad, %	67	66	68	68
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 064	964	1 062	1 064
Investeringar i fastigheter, mkr	149	185	707	671
Antal fastigheter	49	49	49	49
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>				
Soliditet, %	39,8	41,3	39,6	39,8
Belåningsgrad, %	46,4	46,8	45,5	46,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	3,0	3,0
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,0	3,6	3,2	3,0
Avkastning på eget kapital, %	10,4	0,6	5,7	8,1
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,9	5,9	5,8	5,9
Avkastning på totalt kapital, %	6,6	1,9	4,4	5,7
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,4	4,7	4,5	4,5
<b>DATA PER AKTIE</b>				
Resultat per aktie, kr	2,29	0,13	4,89	7,03
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,30	1,26	4,98	5,02
EPRA EPS (Earnings per share), kr	1,61	1,52	6,15	6,24
Kassaflöde, kr	2,25	0,90	5,56	6,91
Eget kapital, kr	89,34	84,85	87,00	89,34
Substansvärde EPRA NAV, kr	115,59	103,30	111,19	115,59
Substansvärde EPRA NNAV, kr <sup>2)</sup>	104,95	98,54	101,87	104,95
Börskurs, kr	131,30	98,35	114,70	131,30
Medelantal utestående aktier, tusental <sup>1)</sup>	133 221	130 157	132 072	132 838
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental <sup>1)</sup>	133 221	130 157	133 221	133 221
<b>MEDARBETARE</b>				
Medelantal anställda	280	280	282	281

<sup>1)</sup> Bolaget avyttrade den 15 maj 2014 samtliga återköpta B-aktier (3 063 748 st).

<sup>2)</sup> Vid beräkning av EPRA NNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

## Atrium Ljungberg-aktien



## TRE ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

- ▶ **En stabil direktavkastning** – De senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till 3,2 procent. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie.
- ▶ **Låg risk** – Bolaget har en stabil verksamhet och en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.
- ▶ **Möjlighet till god värdetillväxt** – Med en planerad investeringstakt på en miljard kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har bolaget – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

# KVARTALSÖVERSIKT

## RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2015 Q1	2014 Q4	2014 Q3	2014 Q2	2014 Q1	2013 Q4	2013 Q3	2013 Q2
Hysesintäkter	514,5	499,1	500,2	486,1	495,1	511,0	475,2	481,7
Projekt- och entreprenadomsättning	65,9	98,7	82,7	82,3	67,1	98,3	104,7	112,1
<b>Nettoomsättning</b>	<b>580,4</b>	<b>597,8</b>	<b>582,9</b>	<b>568,4</b>	<b>562,2</b>	<b>609,3</b>	<b>579,9</b>	<b>593,8</b>
Kostnader fastighetsförvaltning	-170,3	-174,0	-137,5	-157,9	-166,5	-173,1	-144,8	-158,0
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-69,6	-103,1	-84,8	-85,3	-68,4	-95,0	-100,9	-111,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>340,5</b>	<b>320,7</b>	<b>360,6</b>	<b>325,2</b>	<b>327,3</b>	<b>341,2</b>	<b>334,2</b>	<b>324,0</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	344,2	325,1	362,7	328,2	328,6	337,9	330,4	323,7
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-3,7	-4,4	-2,1	-3,0	-1,3	3,3	3,8	0,3
Central administration fastighetsförvaltning	-12,9	-20,6	-13,6	-9,9	-9,2	-16,2	-11,4	-11,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3,9	-3,6	-3,2	-4,1	-3,1	-5,7	-3,1	-3,0
	-16,8	-24,2	-16,8	-14,0	-12,3	-21,9	-14,5	-14,1
Finansiella intäkter och kostnader	-101,0	-105,4	-115,6	-97,5	-104,5	-106,5	-98,5	-103,6
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>222,7</b>	<b>191,1</b>	<b>228,2</b>	<b>213,7</b>	<b>210,5</b>	<b>212,8</b>	<b>221,2</b>	<b>206,3</b>
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	366,4	434,5	-	426,1	-	101,0	-100,0	141,5
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-	0,0	7,0	0,4	0,9	-1,6	-2,0	2,0
Derivat, orealiserade värdeförändringar	-198,5	-271,2	-168,3	-263,9	-190,6	1,4	28,3	191,4
Nedskrivning goodwill	-	-	0,0	-	-	-0,1	-33,3	-
	167,9	163,3	-161,3	162,6	-189,7	100,7	-107,0	334,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>390,6</b>	<b>354,4</b>	<b>66,9</b>	<b>376,3</b>	<b>20,8</b>	<b>313,5</b>	<b>114,2</b>	<b>541,2</b>
Skatt	-84,9	-79,5	-7,6	-82,2	-3,9	-60,9	76,8	-118,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>305,7</b>	<b>274,9</b>	<b>59,3</b>	<b>294,1</b>	<b>16,9</b>	<b>252,6</b>	<b>191,0</b>	<b>422,9</b>
<b>NYCKELTAL</b>								
	<b>2015 Q1</b>	<b>2014 Q4</b>	<b>2014 Q3</b>	<b>2014 Q2</b>	<b>2014 Q1</b>	<b>2013 Q4</b>	<b>2013 Q3</b>	<b>2013 Q2</b>
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>								
Uthyrningsgrad, %	93	93	93	95	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	67	65	73	68	66	66	70	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 064	1 062	1 012	971	964	941	940	903
Investeringar i fastigheter, mkr	149	199	163	160	185	360	329	293
Antal fastigheter	49	49	48	49	49	47	50	51
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Soliditet, %	39,8	39,6	41,3	41,0	41,3	41,1	40,7	40,2
Belåningsgrad, %	46,4	45,5	45,6	46,5	46,8	47,8	48,4	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8	3,0	3,2	3,0	3,0	3,2	3,0
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,0	3,2	3,5	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Avkastning på eget kapital, %	10,4	9,6	2,1	10,6	0,6	9,3	7,2	16,1
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,9	5,2	6,3	6,0	5,9	6,1	5,5	6,2
Avkastning på totalt kapital, %	6,6	6,5	2,7	7,0	1,9	6,3	3,2	9,9
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,4	4,2	5,0	4,6	4,7	4,8	4,4	4,8
<b>Data per aktie</b>								
Resultat per aktie, kr	2,29	2,06	0,45	2,23	0,13	1,94	1,47	3,25
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,30	1,12	1,34	1,27	1,26	1,28	1,33	1,24
EPRA EPS (Earnings per share), kr	1,61	1,50	1,60	1,53	1,52	1,88	1,56	1,49
Kassaflöde, kr	2,25	1,42	1,41	1,83	0,90	1,65	2,39	1,18
Eget kapital, kr	89,34	87,00	84,89	84,40	84,85	84,67	82,68	81,16
Substansvärde EPRA NAV, kr	115,59	111,19	106,56	104,91	103,30	101,74	99,04	98,52
Substansvärde EPRA NNNAV, kr <sup>2)</sup>	104,95	101,99	99,17	98,53	98,54	98,17	95,56	94,62
Börskurs, kr	131,30	114,70	103,50	109,00	98,35	88,00	85,70	85,00
Medelantal utestående aktier, tusental <sup>1)</sup>	133 221	133 221	133 221	131 689	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental <sup>1)</sup>	133 221	133 221	133 221	133 221	130 157	130 157	130 157	130 157

<sup>1)</sup> Bolaget avyttrade den 15 maj 2014 samtliga återköpta B-aktier (3 063 748 st).

<sup>2)</sup> Vid beräkning av EPRA NNNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

# MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 70,7 mkr (72,4). Rörelse-resultatet uppgick till -0,9 mkr (5,3). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 63,3 mkr (66,8).

## RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2015	2014	2014
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12
Hyresintäkter	41,5	40,0	161,8
Förvaltningsintäkter	29,2	32,4	122,0
<b>Nettoomsättning</b>	<b>70,7</b>	<b>72,4</b>	<b>283,8</b>
Fastighetskostnader	-16,3	-14,1	-60,9
Förvaltnings- och administrationskostnader	-50,5	-48,9	-203,5
Avskrivningar	-4,8	-4,1	-17,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,9</b>	<b>5,3</b>	<b>1,8</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	47,8	46,2	579,7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	123,9	130,1	536,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-107,5	-114,8	-456,5
	<b>64,2</b>	<b>61,5</b>	<b>659,9</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>63,3</b>	<b>66,8</b>	<b>661,7</b>
Bokslutsdispositioner	-1,4	-2,6	-103,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>61,9</b>	<b>64,2</b>	<b>558,4</b>
Aktuell skatt	-3,0	-7,3	-14,3
Uppskjuten skatt	-3,1	-4,4	-22,6
	-6,1	-11,7	-36,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>55,8</b>	<b>52,5</b>	<b>521,5</b>

Räntebärande skulder uppgår till 8 927 mkr (2014-12-31, 8 261). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

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

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
	<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar	1 385,0	1 331,5	1 374,4
Finansiella anläggningstillgångar	2 469,9	2 269,8	2 422,1
Omsättningstillgångar	14 728,9	13 445,3	13 999,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>18 583,8</b>	<b>17 046,6</b>	<b>17 796,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 343,8	6 920,9	7 288,0
Obeskattade reserver	37,5	28,4	36,1
Avsättningar	238,6	217,3	235,5
Långfristiga skulder	8 420,7	7 818,1	7 375,3
Kortfristiga skulder	2 543,2	2 061,9	2 861,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>18 583,8</b>	<b>17 046,6</b>	<b>17 796,4</b>

## ÖVRIG INFORMATION

### HÅLLBARHET

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

### MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxt-regionerna Stockholm, Uppsala och Malmö. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet

och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker. Bolaget har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

I juni 2014 lämnade Företagsskattekommittén, som tillsatts av regeringen med uppdrag att se över beskattningen av bolag, sitt slutbetänkande. Atrium Ljungberg berörs främst av kommitténs förslag att slopa avdragsrätten för negativt finansnetto och att istället införa ett schablonmässigt beräknat finansieringsavdrag om 25 procent av det skattemässiga resultatet. För Atrium Ljungberg skulle förslaget innebära en högre skattekostnad. Förslaget har varit ute på remiss och svaren har inkommit under hösten 2014. Majoriteten av instanserna avstyrker förslaget. Enligt regeringens vårproposition kommer eventuella nya regler att träda i kraft tidigast den 1 januari 2017.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till



Atrium Ljungbergs årsredovisning 2014, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 93–97.

### **SÄSONGSEFFEKTER**

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

### **REDOVISNINGSPRINCIPER**

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2014.

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med 1 januari 2015 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

### **Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter**

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

### **Värderingsmetod för derivat**

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

### **Verkligt värde räntebärande skulder**

Koncernens redovisade räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgår till 13 293 mkr (2014-12-31, 12 317) och dess verkliga värde till 13 394 mkr (2014-12-31, 12 417). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

### **EPRA**

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

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

Nacka den 21 april 2015

Ingalill Berglund,  
verkställande direktör



Under mars öppnade Blomsterlandet i det nybyggda handelshuset i Gränbystaden i Uppsala.

För andra året i rad rankades Atrium Ljungberg som en av Sveriges bästa arbetsplatser. Dessutom blev vår HR-chef, Helena Martini, utsedd till "Årets HR-personlighet".



Sveriges Bästa   
Arbetsplatser 2015  
Sweden



# DEFINITIONER

## FINANSIELLA DEFINITIONER

### Aktiens direktavkastning, %

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

### Aktiens totalavkastning, %

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

### Antal utestående aktier

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

### Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på totalt kapital, %

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

### Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

### Belåningsgrad, %

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

### Eget kapital per aktie, kr

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

### EPRA

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

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

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

### Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

### Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

### P/E-tal

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

### Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier efter utspädning.

### Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

### Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

### Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

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

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

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

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

### Utdelningsandel, %

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

## FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

### BREEAM

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

### BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

### Driftöverskott

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

### Hyresvärde

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

### Nettouthyrning

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

### Projektfastighet

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

### Projektvinst, %

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

### Uthyrbar area, kvm

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

### Uthyrningsgrad, %

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

### Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

# OM ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

Antal fastigheter, st	49
Fastighetsvärde, mdkr	28,7
Kontrakterad årshyra, mdkr	2,1
Total uthyrbar yta, kvm	1 064 000
Uthyrningsgrad, %	93
Antal anställda	280

## MÅL

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

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

## AFFÄRSIDÉ

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



## AFFÄRSMODELL

Atrium Ljungbergs affärsmodell skapar lönsamhet och värdetillväxt framför allt genom att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheter samt genom vår projektutveckling av fastigheter. En egen byggmästarverksamhet bidrar också till lönsamheten liksom förvärv och försäljning av fastigheter.

## STRATEGIER

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

# INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

**SOM BÖRSNOTERAT BOLAG** lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden och finns också tillgängligt på vår webbplats; [www.atriumljungberg.se](http://www.atriumljungberg.se).

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

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

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

## RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan–jun 2015	2015-07-10
Delårsrapport jan–sep 2015	2015-10-23
Bokslutskommuniké 2015	februari 2016
Årsredovisning 2015	mars 2016