

AL

ATRIUM LJUNGBERG

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 2015

Q2

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 JUNI 2015

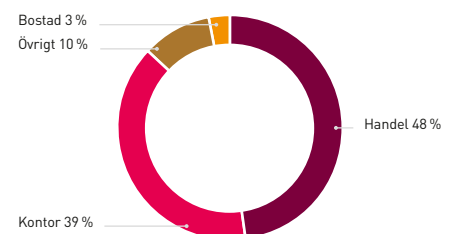
- ▶ **NETTOOMSÄTTNINGEN** ökade till 1 187 mkr (1 131) varav hyresintäkter ökade till 1 037 mkr (981).
- ▶ **UTHYRNINGSGRADEN** ökade till 94 procent (2014-12-31, 93), inklusive projektfastigheter.
- ▶ **DRIFTÖVERSKOTTET** från fastighetsförvaltningen ökade till 701,4 mkr (656,8), vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (67). Ökningen i driftöverskottet är i huvudsak hänförlig till färdigställda projekt och fastighetsförvärv.
- ▶ **RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** ökade till 461,1 mkr (424,2).
- ▶ **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** fastigheter ökade till 1 184,4 mkr (426,1) främst på grund av marknadens lägre avkastningskrav samt högre hyresnivåer till följd av omförhandlingar och nyuthyrningar. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 204,6 mkr (-454,5) då marknadsräntorna på längre löptider stigit.
- ▶ **PERIODENS RESULTAT** uppgick till 1 443,9 mkr (311,0), vilket motsvarar 10,84 kr/aktie (2,38). Ökningen förklaras i huvudsak av ökade fastighetsvärden, orealiserade värdeförändringar på derivat samt ett ökat driftöverskott på grund av färdigställda projekt och fastighetsförvärv.
- ▶ **INVESTERINGAR** i egna fastigheter uppgick till 313 mkr (345).
- ▶ **FÖRVÄRV** av fastigheter uppgick till 871 mkr (620).
- ▶ **PROGNOSEN** för 2015 höjs till 940 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET

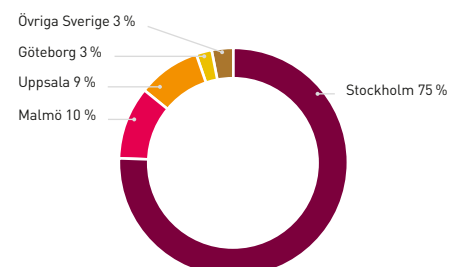
- ▶ Ett 10-årigt avtal, med Stora Enso Biomaterials division, om cirka 5 000 kvadratmeter tecknades i kontorshuset Sickla Front i Sickla.
- ▶ Första förvärvet i Göteborg. Tre kontorsfastigheter om totalt cirka 35 000 kvadratmeter uthyrbar area och ett garage med cirka 400 p-platser förvärvades i stadsdelen Lindholmen.
- ▶ Hyresavtal om cirka 3 000 kvadratmeter tecknades i Gränby Köpstad inom Gränby-staden i Uppsala.
- ▶ Årsstämman valde Johan Ljungberg till styrelseordförande efter avgående Dag Klackenbergs.

NYCKELTAL	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 apr-jun	2014 apr-jun
Nettoomsättning, mkr	1 187	1 131	607	568
Resultat före värdeförändringar, mkr	461	424	238	214
Periodens resultat, mkr	1 444	311	1 138	294
Totala investeringar, mkr	1 184	965	1 035	160
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	564	358	265	241
Uthyrningsgrad, %	94	95	94	95
Soliditet, %	39,7	41,0	39,7	41,0
Belåningsgrad, %	45,9	46,5	45,9	46,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,1	3,4	3,2
Medelränta periodens slut, %	2,8	3,6	2,8	3,6
Resultat per aktie, kr	10,84	2,38	8,54	2,23
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	2,70	2,53	1,40	1,27
Börskurs, kr/aktie	108,50	109,00	108,50	109,00
Substansvärde EPRA NNAV, kr/aktie	111,48	98,53	111,48	98,53
Eget kapital, kr/aktie	94,62	84,40	94,62	84,40

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR



”Med förvärvet på Lindholmen i Göteborg har vi funnit exakt det vi letat efter, en plattform kring vilken vi kan bygga både en lokal organisation och en fortsatt expansion.”

STARKT FÖRSTA HALVÅR

Det första halvåret har präglats av en hög aktivitet i verksamheten. Den heta fastighetsmarknaden och ränteläget har samtidigt bidragit till ett mycket starkt halvårsresultat. Vi har fyllt på vår portfölj av byggrätter med närmare 80 000 kvadratmeter i Sickla och i Barkarby och genomfört ett strategiskt förvärv i Göteborg.

Totalt har vi investerat 1,2 miljarder kronor i fastighetsportföljen under första halvåret. Därtill uppgick realiserade värdeförändringar på fastigheter till 1,2 miljarder kronor, motsvarande 4,2 procent. Nettouthyrningen under första halvåret uppgick till 46 miljoner kronor. Driftöverskottet ökade med sju procent och resultat före värdeförändringar och skatt ökade med nio procent.

GODA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Den svenska tillväxten är god men orosmolnen i Europa och på övriga håll i världen

kvarstår. Konjunkturinstitutet spår en ökad tillväxt med 2,8 procent för 2015 och 3,2 procent för 2016. Det är framför allt konsumtionen och bostadsbyggandet som förväntas driva tillväxten. Riksbanken brottas dock med utmaningen att nå inflationsmålet och fortsätter med stimulansåtgärder, nu senast med sänkning av reporäntan till -0,35 procent och beslut om fortsatta stödköp av svenska statspapper. Marknadsräntorna ligger på historiskt låga nivåer även om de långa marknadsräntorna har börjat stiga.

I rådande läge är fastigheter ett mycket attraktivt placeringsalternativ. Under det senaste kvartalet har det skett en tydlig prisstegring, såväl över geografiska marknader som för olika fastighetstypslag.

Tillväxten i storstadsregionerna fortsätter och många kommuner driver ambitiösa stadsutvecklingsprojekt då behovet av framför allt bostäder är stort. Efterfrågan på arbetskraft ökar också, både inom offentlig verksamhet och privat tjänstesektor. Hyresmarknaden har stärkts, främst för kontor i attraktiva lägen med god tillgänglighet och utbud av service, och omsättningen i detaljhandeln ökar i snabbare takt än på många år.

POSITIV FÖRVALTNINGSAFFÄR

Det positiva läget på marknaden avspeglar sig i vår förvaltningsaffär där nettouthyrningen under andra kvartalet uppgick till 29 miljoner kronor. Särskilt glädjande är uthyrningen till Stora Enso på närmare 5 000 kvadratmeter, som med sitt starka varumärke bidrar till att stärka Sickla som kontorsområde. Vi har också genomfört projektuthyrningar som skapar förutsättningar för nya byggstarter under senare delen av 2015.

Butikernas omsättning på våra stora handelsplatser ökade med 4,8 procent under perioden januari-maj jämfört med motsvarande period förra året. Det ska ställas mot omsättningsökningen på 4,5 procent för hela riket. Mobilia ökade sin omsättning med tvåsiffriga tal samtidigt som Gränby Centrums omsättning minskade något som följd av att Coop lämnade drygt 5 000 kvadratmeter under andra kvartalet 2014. På dessa ytor pågår nu en stor ombyggnad och uppgradering med etappvis färdigställande under hösten och successivt under 2016.

FÖRSTA FÖRVARVET I GÖTEBORG

Vår strategi är att finnas där Sverige växer och att skapa stadsmiljöer på platser där det finns ett väl fungerande näringsliv och en betydande befolkningstillväxt. Vi har därför koncentrerat vår verksamhet till Stockholm, Uppsala och Malmö där just dessa förutsättningar finns. Men vi har under en tid också sonderat affärsmöjligheterna i Göteborg, framför allt runt den framväxande Älvstaden. Där planeras för fem miljoner nya kvadratmeter, bara ett stenkast från innerstaden.

Med förvärvet på Lindholmen har vi funnit exakt det vi letat efter, en plattform kring vilken vi kan bygga både en lokal organisation och en fortsatt expansion. Läget är utmärkt med ett starkt och växande näringsliv, med akademi och forskning och en tydlig vision för den fortsatta utvecklingen. Målet är att öka antalet arbetsplatser från 20 000 till 30 000 fram till 2020. Vi vill bidra till den visionen och vi kommer också att söka fler förvärvsmöjligheter i och runt Lindholmen. I och med förvärvet i Göteborg är vi nu verksamma och delaktiga i utvecklingen i Sveriges alla fyra storstäder.

UTSIKTER FÖR 2015

Allt pekar på att de goda marknadsförutsättningarna håller i sig under hösten och med de många affärsdiskussioner som pågår tror jag att andra halvåret blir handelsriktigt för Atrium Ljungberg.

Det är inte svårt att åstadkomma ett kortsiktigt bra resultat i den marknadssituation som råder idag. Den stora utmaningen är att göra affärer som står sig även i en avmattad konjunktur och fastighetsmarknad. Som långsiktig aktör är det därför av största vikt att vi fokuserar vår verksamhet till lägen som har en god utvecklingspotential även i framtiden.

Vi höjer vår prognos för 2015 för resultat före värdeförändringar och skatt till 940 miljoner kronor. Framtida värdeförändringar, fastighetsförvärv eller försäljningar har inte beaktats.

Ingalill Berglund,
verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2015	2014	2015	2014	2014	2014/2015
	1/1–30/6	1/1–30/6	1/4–30/6	1/4–30/6	1/1–31/12	1/7–30/6
Hysesintäkter	1 036,5	981,2	522,0	486,1	1 980,5	2 035,8
Projekt- och entreprenadomsättning	150,6	149,4	84,7	82,3	330,8	332,0
Nettoomsättning	1 187,1	1 130,6	606,7	568,4	2 311,3	2 367,8
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-94,3	-91,7	-37,5	-39,2	-175,6	-178,2
Övriga driftkostnader	-78,7	-75,0	-40,5	-36,6	-147,3	-151,0
Förvaltningskostnader	-63,5	-66,2	-36,3	-37,7	-131,6	-128,9
Reparationer	-19,6	-18,2	-10,2	-9,0	-44,4	-45,8
Fastighetsskatt	-62,0	-60,2	-31,2	-29,7	-115,0	-116,8
Tomträttsavgälder	-12,5	-8,6	-7,3	-4,3	-13,6	-17,5
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-4,5	-4,5	-1,8	-1,4	-8,4	-8,4
	-335,1	-324,4	-164,8	-157,9	-635,9	-646,6
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-154,8	-153,7	-85,2	-85,3	-341,6	-342,7
Bruttoresultat	697,2	652,5	356,7	325,2	1 333,8	1 378,5
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	701,4	656,8	357,2	328,2	1 344,6	1 389,2
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-4,2	-4,3	-0,5	-3,0	-10,8	-10,7
Central administration fastighetsförvaltning	-26,3	-19,1	-13,4	-9,9	-53,3	-60,5
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-8,0	-7,2	-4,1	-4,1	-14,0	-14,8
	-34,3	-26,3	-17,5	-14,0	-67,3	-75,3
Finansiella intäkter	0,5	0,8	0,1	0,1	1,5	1,2
Finansiella kostnader	-202,3	-202,8	-100,9	-97,6	-424,5	-424,0
	-201,8	-202,0	-100,8	-97,5	-423,0	-422,8
Resultat före värdeförändringar	461,1	424,2	238,4	213,7	843,5	880,4
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	1 184,4	426,1	818,0	426,1	860,6	1 618,9
Fastigheter, realiserade	0,6	1,3	0,6	0,4	8,3	7,6
Derivat, orealiserade	204,6	-454,5	403,1	-263,9	-894,0	-234,9
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	0,0	0,0
	1 389,6	-27,1	1 221,7	162,6	-25,1	1 391,6
Resultat före skatt	1 850,7	397,1	1 460,1	376,3	818,4	2 272,0
Aktuell skatt	-19,2	-17,4	-16,2	-9,8	-16,2	-18,0
Uppskjuten skatt	-387,6	-68,7	-305,7	-72,4	-157,0	-475,9
	-406,8	-86,1	-321,9	-82,2	-173,2	-493,9
Periodens resultat	1 443,9	311,0	1 138,2	294,1	645,2	1 778,1
Övrigt totalresultat						
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet						
Kassaflödessäkringar	15,0	17,2	7,2	8,6	32,7	30,5
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-3,3	-3,8	-1,6	-1,9	-7,2	-6,7
Summa övrigt totalresultat	11,7	13,4	5,6	6,7	25,5	23,8
Summa totalresultat för perioden	1 455,6	324,4	1 143,8	300,8	670,7	1 801,9
Resultat per aktie, kr	10,84	2,38	8,54	2,23	4,89	13,35

RESULTAT JANUARI–JUNI 2015

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för första halvåret en nettoomsättning som uppgick till 1 187 mkr (1 131), varav hyresintäkter 1 037 mkr (981). Ökningen i hyresintäkter förklaras främst av tillkommande hyresintäkter från projekt som färdigställdes under föregående år och förvärvade fastigheter.

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

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

Under första halvåret har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 5,9 mkr (5,9).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till –335,1 mkr (–324,4). I jämförelse med första halvåret föregående år har kostnaderna ökat något. Ökningen hänförs till ett större fastighetsbestånd med anledning av genomförda projekt och fastighetsförvärv. Fastighetskostnaderna i förhållande till hyresintäkterna motsvarar 32,3 procent (33,1).

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 701,4 mkr (656,8), motsvarande 6,8 procent. Ökningen beror främst på färdigställda projekt under 2014 och tillkommande driftöverskott från förvärvade fastigheter. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (67).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till –4,2 mkr (–4,3). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt. TL Byggs bruttoresultat uppgick till 12,3 mkr (15,5).

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för första halvåret uppgick till –34,3 mkr (–26,3) och har påverkats av satsningar inom HR, digital kommunikation och affärsstöd, men också av förändrad utfaktureringsprincip från central administration till fastighetsadministration. Hade motsvarande utfaktureringsprincip tillämpats under första halvåret 2014 hade kostnaden uppgått till –31,0 mkr.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till –202,3 mkr (–202,8). Under perioden har 2,3 mkr (12,5) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt.

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 1 184,4 mkr (426,1), och förklaras av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter samt högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar. Se vidare avsnittet om fastighetsbeståndet på sidan 8.

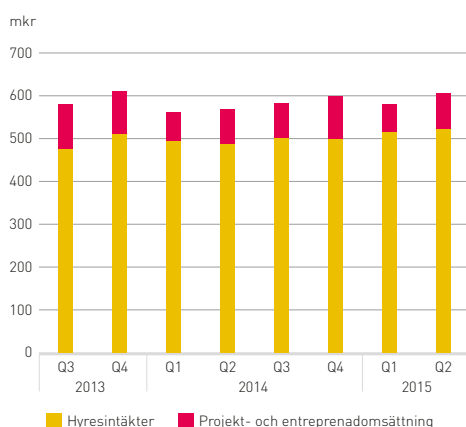
Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 204,6 mkr (–454,5) till följd av högre marknadsräntor på längre löptider. Se vidare avsnittet om finansiering på sid 10.

SKATT

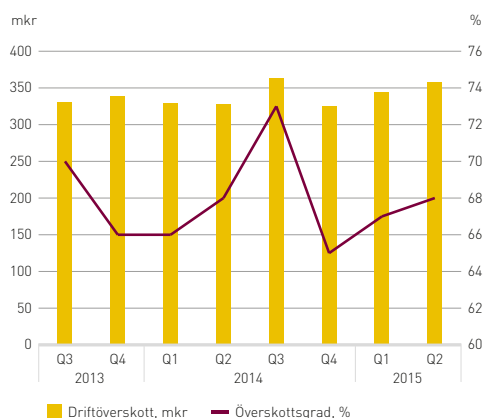
Periodens aktuella skatt uppgick till –19,2 mkr (–17,4) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Förändringen av uppskjuten skatt uppgick till –387,6 mkr (–68,7) och har i huvudsak påverkats av uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar av fastigheter.

Omsättning



Driftöverskott och överskottsgrad



SKATTEBERÄKNING 2015-06-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	1 850,7	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-263,4	263,4
investeringar	-93,2	93,2
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-1 184,4	1 184,4
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-0,6	-
värdeförändringar derivat, orealiserade	-204,6	204,6
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-5,4	5,4
Övriga skattemässiga justeringar	-0,3	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	98,8	1 751,0
Underskottsavdrag, ingående balans	-122,8	122,8
Övrig justering av underskottsavdrag	-2,5	-
Fastighetsförvärv genom bolag	-20,7	20,7
Underskottsavdrag, utgående balans	134,5	-134,5
Skattepliktigt resultat	87,3	1 760,0
Därför 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-19,2	-387,2
Omprövning av tidigare taxeringar och övriga justeringar	-	-0,4
Redovisad skattekostnad	-19,2	-387,6

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar uppgick för första halvåret till 461,1 mkr (424,2). Periodens resultat uppgick till 1 443,9 mkr (311,0), vilket motsvarar 10,84 kr/aktie (2,38).

RESULTAT 1 APRIL–30 JUNI

Nettoomsättningen för det andra kvartalet uppgick till 607 mkr (568), varav hyresintäkter 522 mkr (486). Ökningen i hyresintäkter förklaras främst av tillkommande hyresintäkter från projekt som färdigställdes under föregående år och förvärvade fastigheter.

Under andra kvartalet har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 2,7 mkr (2,3).

Fastighetskostnaderna uppgick till -164,8 mkr (-157,9). I jämförelse med andra kvartalet föregående år har kostnaderna ökat med anledning av ett större fastighetsbestånd.

Kostnaderna för central administration uppgick för andra kvartalet till -17,5 mkr (-14,0).

De finansiella kostnaderna uppgick för andra kvartalet till -100,9 mkr (-97,6). Under kvartalet har 1,1 mkr (4,8) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 818,0 mkr (426,1) och förklaras i huvudsak av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter samt högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 403,1 mkr (-263,9) till följd av högre marknadsräntor på långa löptider.

Periodens aktuella skatt uppgick till -16,2 mkr (-9,8) och periodens resultat till 1 138,2 mkr (294,1) vilket motsvarar 8,54 kr/aktie (2,23).

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRINGSGRAD

Koncernens kontrakterade årshyra uppgick per 2015-07-01 till 2 159 mkr (2015-01-01, 2 090). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, uppgick per 2015-07-01 till 2 302 mkr (2015-01-01, 2 246). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick därmed till 94 procent (2015-01-01, 95) exklusive projektfastigheter och 94 procent (2015-01-01, 93) inklusive projektfastigheter.

UTHYRINGSGRAD¹⁾

	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrnings- grad, %
Affärsområde Handel	1 164	1 116	96
Affärsområde Kontor	1 113	1 021	92
Summa	2 277	2 137	94
Projektfastigheter	25	22	90
Summa	2 302	2 159	94

¹⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen under andra kvartalet 2015, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick till 29 mkr, och har framför allt påverkats av flera kontorsuthyrningar bland annat till Stora Enso i Sickla Front och uthyrningar i projektfastigheter.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3–12 månader.

SÄSONGSEFFEKTER

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

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2015 uppgå till 940 mkr, en höjning med 20 mkr jämfört med senast lämnad prognos. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 1 820 mkr vilket motsvarar 13,67 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2015-06-30. Framtida värdeförändringar, fastighetsförvärv eller försäljningar har inte beaktats i prognosen.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2015-06-30	2014-06-30	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	30 531,5	26 399,5	28 678,3	25 813,3	28 163,4
Goodwill	274,2	274,3	274,2	274,3	274,2
Övriga anläggningstillgångar	49,0	17,1	40,2	17,1	44,6
Summa anläggningstillgångar	30 854,7	26 690,9	28 992,7	26 104,7	28 482,2
Omsättningstillgångar	460,0	430,9	483,7	378,0	378,6
Likvida medel	416,6	268,6	451,7	251,8	414,8
Summa omsättningstillgångar	876,6	699,5	935,4	629,8	793,4
Summa tillgångar	31 731,3	27 390,4	29 928,1	26 734,5	29 275,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	12 605,6	11 243,3	11 901,4	11 044,3	11 589,6
Uppskjuten skatteskuld	3 067,0	2 584,5	2 757,4	2 508,4	2 677,5
Långfristiga räntebärande skulder	11 212,5	11 490,1	10 519,8	11 251,4	9 807,1
Derivat	620,6	414,6	1 037,1	167,1	846,4
Övriga långfristiga skulder	29,9	27,6	28,9	26,8	27,2
Summa långfristiga skulder	14 930,0	14 516,8	14 343,2	13 953,7	13 358,2
Kortfristiga räntebärande skulder	2 400,5	772,6	2 773,4	712,6	2 510,3
Derivat	6,3	7,9	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	1 788,9	849,8	910,1	1 023,9	1 817,5
Summa kortfristiga skulder	4 195,7	1 630,3	3 683,5	1 736,5	4 327,8
Summa eget kapital och skulder	31 731,3	27 390,4	29 928,1	26 734,5	29 275,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2014	333,0	3 959,8	-113,3	6 841,2	11 020,7
Periodens resultat				311,0	311,0
Övrigt totalresultat			13,4		13,4
Avyttring av egna aktier				295,1	295,1
Utdelning, 3,05 kr / aktie				-397,0	-397,0
Utgående balans per 30 juni 2014	333,0	3 959,8	-99,9	7 050,4	11 243,3
Periodens resultat				334,2	334,2
Övrigt totalresultat			12,1		12,1
Utgående balans per 31 december 2014	333,0	3 959,8	-87,8	7 384,6	11 589,6
Periodens resultat				1 443,9	1 443,9
Övrigt totalresultat			11,7		11,7
Utdelning, 3,30 kr / aktie				-439,6	-439,6
Utgående balans per 30 juni 2015	333,0	3 959,8	-76,1	8 388,9	12 605,6

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 2015-01-01-2015-06-30 uppgår till 133 220 736 (130 922 925).

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSMARKNADEN

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

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under första halvåret 2015 till 64 mdkr, i nivå med motsvarande period förra året. Handelsfastigheter har ökat sin andel av totala transaktionsvolymen jämfört med de senaste åren.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 52 fastigheter som främst finns i Stockholm, Uppsala, Malmö och, efter förvärvet i juni, också i Göteborg. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 110 000 kvm. Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under första halvåret.

Förändring av fastighetsbeståndet

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2014-12-31	28 163	49
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	871	3
Investeringar i egna fastigheter	313	-
Orealiserade värdeförändringar	1 184	-
Fastighetsbestånd 2015-06-30	30 531	52

FASTIGHETSFÖRVÄRV

I juni förvärvades tre fastigheter i Göteborg; Lundbyvassen 4:7, Lundbyvassen 4:8 och Lundbyvassen 4:13. Fastigheterna omfattar cirka 35 000 kvm uthyrbar area och ett garage med cirka 400 p-platser och är belägna på Lindholmen, en stadsdel under utveckling och med tydliga framtidsvisioner. Förvärvet skedde via en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 897 mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Avtalet är villkorat av att en fastighetsreglering vinner laga kraft. Tillträde sker preliminärt den 30 september 2015.

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det andra kvartalet externvärderat 13 procent av fastighetsbeståndets totala värde. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna marknadshyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner av fastigheter med liknande standard och läge för bedömning av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på vilken fas projektet befinner sig i finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 30 531 mkr. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,5 procent (2014-12-31, 5,6). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 313 mkr (345). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 184 mkr (426), och förklaras framför allt av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar.

Orealiserade värdeförändringar

	mkr
Förändrade avkastningskrav	993
Förändrade driftnetton	189
Förändrade investeringar	2
Summa	1 184

Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

Lokaltyp	Intervall	Snitt
Kontor	4,3-7,5	5,5
Handel	4,3-7,5	5,5
Bostäder	3,8-4,3	3,9
Övrigt	4,3-7,5	5,8
Totalt	3,8-7,5	5,5

Direktavkastningskrav per region, %

Region	Intervall	Snitt
Stockholm	3,8-7,5	5,4
Uppsala	4,3-6,5	5,6
Malmö	4,1-7,0	5,7
Göteborg	5,4-6,0	5,5
Övriga Sverige	6,1-7,0	6,5
Totalt	3,8-7,5	5,5

FASTIGHETSBESTÅND 2015-06-30

Fastighetsbestånd per segment	Uthyrbar area, 1 000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Affärsområde Handel	531	14 711	27 678	1 164	2 189	96
Affärsområde Kontor	557	14 795	26 541	1 113	1 997	92
Summa	1 089	29 506	27 096	2 277	2 091	94
Projektfastigheter, inklusive mark och byggrätter	21	1 026	E/T ²⁾	25	1 160	90
Summa	1 110	30 531		2 302	2 073	94

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.

PÅGÅENDE PROJEKT

Under första halvåret 2015 har vi investerat 313 mkr i egna fastigheter. I pågående projekt har vi investerat 103 mkr, vilket avser projektet Gränby Köpstad inom Gränbystaden i Uppsala. Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projekt uppgick per 30 juni till cirka 100 mkr.

GRÄNBY KÖPSTAD INOM GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

Byggnaden för bland andra City Gross och Apotek Hjärtat håller på att färdigställas på vår nya handelsplats i Gränbystaden i nordöstra Uppsala. Invigning sker i slutet av oktober 2015. Här finns sedan en längre tid två restauranghus med totalt fyra restaurangkoncept och en byggnad för Blomsterlandet som öppnade under mars 2015.

Utvecklingen av platsen fortsätter och under hösten 2015 startar vi byggnationen av ytterligare tre hus där Arken Zoo, ÖoB och tre restaurangkoncept öppnar under våren 2016. Den totala uthyrningsbara ytan på handelsplatsen ökar därmed från 15 800 kvm till 18 700 kvm. I samband med färdigställande av de tre nya husen invigs även en temalekpark och ett torg med uteservering.

Våra långsiktiga planer för handelsplatsen är att skapa ett cirka 50 000 kvm stort område med stadskänsla. Utbudet ska komplettera det närliggande Gränby Centrum som Atrium Ljungberg äger och utvecklar. På sikt blir den nya handelsplatsen en naturlig del av helheten i den framväxande stadsdelen Gränbystaden som även omfattar Gränby Centrum med omnejd.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vi driver ett flertal detaljplaneprocesser i anslutning till våra områden för att skapa nya utvecklingsmöjligheter för framtiden. Under april erhöles en ny detaljplan med en byggrätt om cirka 33 000 kvm BTA för fastigheten Sicklaön 346:1 i Sickla, vilken möjliggör ökad exploatering för bland annat kontorsverksamhet på platsen. Här, på västra Sicklaön invid Sicklavägen och Uddvägen, äger Atrium Ljungberg ett större markområde med industrikaraktär. Vår ambition för det nu slutna industriområdet är att skapa ett attraktivt och stadsmässigt kvarter för stora och små kontorsverksamheter. Platsen ska ge Sickla en ny entré och höja attraktiviteten för hela Sicklaområdet. Tvärbanan kommer att förlängas till Sickla station, vilket ytterligare förbättrar kommunikationerna till området. Förlängningen av tvärbanan planeras att vara i drift i augusti 2017.

Vi är dessutom i slutskedet av flera planprocesser som vi bedömer kommer vinna laga kraft under 2015. Ytmässigt omfattar våra långsiktiga utvecklingsplaner lika stora delar för bostäder, handel och kontor samt även en del för utbildning. Planerna är fördelade på samtliga våra områden där två tredjedelar av projektportföljen finns i Sickla och Uppsala, men där också Järfälla utgör en stor del.

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

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	18 700	Handel/Övrigt	360	100	2014–2016 ¹⁾	32	72
Totalt	18 700		360	100		32	72

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

FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Återhämtningen i den svenska ekonomin fortsätter men Riksbanken sänkte reporäntan till -0,35 procent i början av juli med motiveringen att inflationen och inflationsförväntningarna fortsatt var låga samt för att motverka att kronan förstärks. Konjunkturinstitutets bedömning i juni var att Riksbanken skulle sänka reporäntan till -0,40 procent vid halvårsskiftet och därefter lämnas oförändrad till slutet av 2016.

Stibor 3 månader uppgick per 2015-06-30 till -0,22 procent. Marknaden prissätter Stibor 3 månader till cirka -0,30 procent under 2015.

Konjunkturinstitutet bedömer att svensk ekonomi kommer att växa med 2,8 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 utgången av andra kvartalet 77 procent av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 13 621 mkr.

Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,8 procent. Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 2,9 procent. Outnyttjade lånelöften utöver utestående företagscertifikat uppgick till 140 mkr och outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,4 år och kapitalbindningstiden till 2,9 år.

SÄKERHETER

Upplåningen är till största del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 10 561 mkr säkerställda med pantbrev och 3 060 mkr utgör icke säkerställda krediter.

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, innebärande att vi tecknat avtal om fast räntebindning som påbörjas mellan 2015-2017. Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick för första halvåret till 204,6 mkr (-454,5) då marknadsräntan under perioden har stigit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -626,9 mkr [2014-12-31, -846,4].

Räntebindning ¹⁾

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + Stibor 3M	2 995	22	1,2
2015	1 210	9	0,3
2016	1 485	11	2,9
2017	630	5	3,6
2018	849	6	3,7
2019	606	4	3,8
2020 och senare	5 846	43	3,9
Totalt	13 621	100	2,8

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

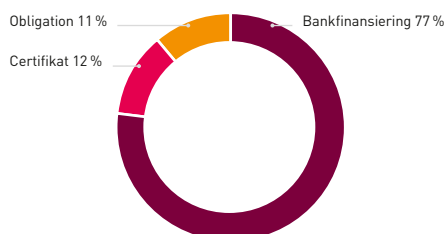
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2015	801	6
2016	3 335	24
2017	4 455	33
2018	1 482	11
2019	1 120	8
2020 och senare	2 428	18
Totalt	13 621	100
Förutbetalda finansieringskostnader	-8	
Räntebärande skulder enligt balansräkningen	13 613	

Nyckeltal finansiering

	2015-06-30	2014-12-31
Räntebärande skulder, mkr	13 621	12 327
Belåningsgrad, %	45,9	45,5
Medellöptid räntebindning, år	4,4	4,8
Medellöptid kapitalbindning, år	2,9	2,7
Medelränta räntebärande skulder, %	2,8	3,2
Eget kapital, mkr	12 606	11 590

Räntebärande skulder



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2015	2014	2015	2014	2014	2014/2015
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	1 850,7	397,1	1 460,1	376,3	818,4	2 272,0
Återföring av- och nedskrivningar	4,2	3,0	2,4	1,4	6,5	7,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-0,6	-1,3	-0,6	-0,4	-8,3	-7,6
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 184,4	-426,1	-818,0	-426,1	-860,6	-1 618,9
Orealiserade värdeförändringar derivat	-204,6	454,5	-403,1	263,9	894,0	234,9
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6,3	8,4	2,4	4,3	17,8	15,7
Betald skatt	-99,4	-159,2	-45,7	-21,1	-193,9	-134,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	372,2	276,4	197,5	198,3	673,9	769,7
Nettoförändring av rörelsekapital	192,1	81,4	67,1	42,8	60,5	171,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	564,3	357,8	264,6	241,1	734,4	940,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	-1 096,1	-600,0	-10,0	-245,0	-620,0	-1 116,1
Om- och nybyggnad av fastigheter	-312,7	-344,9	-164,2	-160,1	-706,6	-674,4
Försäljning av fastigheter	-	938,4	-	-	1 031,9	93,5
Inköp/försäljning av inventarier	-6,1	-3,2	-4,3	-2,3	-7,3	-10,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 414,9	-9,7	-178,5	-407,4	-302,0	-1 707,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	2,7	2,5	0,9	0,8	2,5	2,7
Uptagna lån	2 190,3	1 135,1	627,5	335,1	2 180,4	3 235,6
Amortering av skuld	-901,0	-1 301,8	-310,0	-50,9	-2 285,2	-1 884,4
Avyttring av egna aktier	-	295,1	-	295,1	295,1	-
Utbetald utdelning	-439,6	-397,0	-439,6	-397,0	-397,0	-439,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	852,4	-266,1	-121,2	183,1	-204,2	914,3
Periodens kassaflöde	1,8	82,0	-35,1	16,8	228,2	148,0
Likvida medel vid periodens början	414,8	186,6	451,7	251,8	186,6	268,6
Likvida medel vid periodens slut	416,6	268,6	416,6	268,6	414,8	416,6

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 564,3 mkr (357,8), vilket motsvarar 4,24 kr/aktie (2,73). Det högre kassaflödet under första halvåret 2015 jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av en positiv förändring av rörelsekapitalet och att ett skattekrav om 107 mkr inbetalades till Skatteverket under 2014.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -1 414,9 mkr (-9,7) och beror på erlagd köpeskilling för Stora Katrineberg 16 i Liljeholmen, Stockholm och investeringar i egna fastigheter. Under första kvartalet 2014 erhöll vi betalning för försäljningen av Torgvågen 7 (Pub) vilket påverkade kassaflödet positivt.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 852,4 mkr (-266,1) och har påverkats av upptagningen av nya lån för finansiering av gjorda investeringar och förvärv. Utbetald utdelning har påverkat kassaflödet med -439,6 mkr (-397,0 mkr).

Koncernens likviditet inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr och outnyttjade kreditlöften utöver utestående certifikat om 140 mkr (650) uppgick vid periodens slut till 856,6 mkr (2014-12-31, 1 004,8).

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/6 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 ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	547,8	477,1	11,6		1 036,5					1 036,5
Projekt- och entreprenadsättning						10,0	198,5	208,5	-57,9	150,6
Nettoomsättning	547,8	477,1	11,6		1 036,5	10,0	198,5	208,5	-57,9	1 187,1
Kostnader fastighetsförvaltning	-194,3	-134,9	-5,9		-335,1					-335,1
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-26,5	-186,2	-212,7	57,9	-154,8
Bruttoresultat	353,5	342,2	5,7		701,4	-16,5	12,3	-4,2	0,0	697,2
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	353,5	342,2	5,7		701,4					701,4
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet						-16,5	12,3	-4,2		-4,2
Central administration fastighetsförvaltning					-26,3					-26,3
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-8,0	-8,0		-8,0
Finansiella intäkter									0,5	0,5
Finansiella kostnader									-202,3	-202,3
Resultat före värdeförändringar	353,5	342,2	5,7		675,1	-16,5	4,3	-12,2	-201,8	461,1
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	443,7	729,5	11,2		1 184,4					1 184,4
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				0,6	0,6					0,6
Derivat, orealiserade värdeförändringar									204,6	204,6
	443,7	729,5	11,2	0,6	1 185,0				204,6	1 389,6
Aktuell skatt									-19,2	-19,2
Uppskjuten skatt									-387,6	-387,6
Periodens resultat	797,2	1 071,7	16,9	0,6	1 860,1	-16,5	4,3	-12,2	-404,0	1 443,9
Investeringar och förvärv per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	93,3	116,6	102,8		312,7					312,7
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,6	0,6		0,6
Förvärv förvaltningsfastigheter		871,0			871,0					871,0
	93,3	987,6	102,8		1 183,7		0,6	0,6		1 184,3
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	14 710,5	14 795,0	1 026,0		30 531,5					30 531,5
Projekt- och entreprenadverksamhet							96,6	96,6		96,6
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 103,2	1 103,2
Summa tillgångar	14 710,5	14 795,0	1 026,0		30 531,5		96,6	96,6	1 103,2	31 731,3

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

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/6 2014

Belopp i mkr	Affärsområde Handel	Affärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter ²⁾	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	546,4	416,0	8,6	10,2	981,2					981,2
Projekt- och entreprenadomsättning						6,5	188,5	195,0	-45,6	149,4
Nettoomsättning	546,4	416,0	8,6	10,2	981,2	6,5	188,5	195,0	-45,6	1 130,6
Kostnader fastighetsförvaltning	-193,4	-122,2	-3,7	-5,1	-324,4					-324,4
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-26,3	-173,0	-199,3	45,6	-153,7
Bruttoresultat	353,0	293,8	4,9	5,1	656,8	-19,8	15,5	-4,3	0,0	652,5
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	353,0	293,8	4,9	5,1	656,8					656,8
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet						-19,8	15,5	-4,3		-4,3
Central administration fastighetsförvaltning					-19,1					-19,1
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-7,2	-7,2		-7,2
Finansiella intäkter									0,8	0,8
Finansiella kostnader									-202,8	-202,8
Resultat före värdeförändringar	353,0	293,8	4,9	5,1	637,7	-19,8	8,3	-11,5	-202,0	424,2
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	200,3	196,8	29,0		426,1					426,1
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				1,3	1,3					1,3
Derivat, orealiserade värdeförändringar									-454,5	-454,5
	200,3	196,8	29,0	1,3	427,4				-454,5	-27,1
Aktuell skatt									-17,4	-17,4
Uppskjuten skatt									-68,7	-68,7
Periodens resultat	553,3	490,6	33,9	6,4	1 065,1	-19,8	8,3	-11,5	-742,6	311,0
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	82,7	35,3	226,9		344,9					344,9
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,2	0,2		0,2
Förvärv förvaltningsfastigheter		265,0	355,0		620,0					620,0
	82,7	300,3	581,9		964,9		0,2	0,2		965,1
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	13 756,5	10 904,5	1 738,5		26 399,5					26 399,5
Projekt- och entreprenadverksamhet							79,7	79,7		79,7
Ej fördelade gemensamma tillgångar									911,2	911,2
Summa tillgångar	13 756,5	10 904,5	1 738,5		26 399,5		79,7	79,7	911,2	27 390,4

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

²⁾ Bruttoresultatet i segmentrapporteringen 1/1 – 30/6 2014 har justerats för såld fastighet i tredje kvartalet 2014.

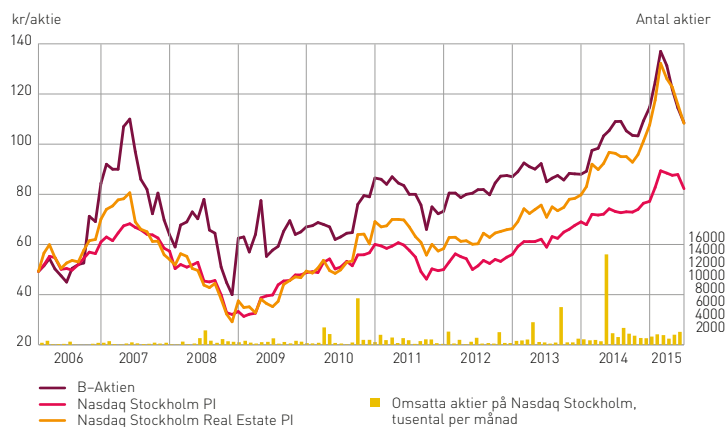
NYCKELTAL

	2015 1/1-30/6	2014 1/1-30/6	2015 1/4-30/6	2014 1/4-30/6	2014 1/1-31/12	2014/2015 1/7-30/6
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad, %	94	95	94	95	93	94
Överskottsgrad, %	68	67	68	68	68	68
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 110	971	1 110	971	1 062	1 110
Investeringar i egna fastigheter, mkr	313	345	164	160	707	675
Antal fastigheter	52	49	52	49	49	52
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	39,7	41,0	39,7	41,0	39,6	39,7
Belåningsgrad, %	45,9	46,5	45,9	46,5	45,5	45,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,1	3,4	3,2	3,0	3,1
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,8	3,6	2,8	3,6	3,2	2,8
Avkastning på eget kapital, %	23,9	5,6	37,2	10,6	5,7	14,9
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	6,2	5,9	6,4	6,0	5,8	6,0
Avkastning på totalt kapital, %	13,5	4,4	20,3	7,0	4,4	9,1
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,4	4,6	4,5	4,6	4,5	4,5
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	10,84	2,38	8,54	2,23	4,89	13,35
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	2,70	2,53	1,40	1,27	4,98	5,15
EPRA EPS (Earnings per share), kr	3,30	3,05	1,68	1,53	6,15	6,40
Kassaflöde, kr	4,24	2,73	1,99	1,83	5,56	7,06
Eget kapital, kr	94,62	84,40	94,62	84,40	87,00	94,62
Substansvärde EPRA NAV, kr	120,07	104,91	120,07	104,91	111,19	120,07
Substansvärde EPRA NNAV, kr ¹⁾	111,48	98,53	111,48	98,53	101,87	111,48
Börskurs, kr	108,50	109,00	108,50	109,00	114,70	108,50
Medelantal utestående aktier, tusental ²⁾	133 221	130 923	133 221	131 689	132 072	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ²⁾	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	280	279	280	279	282	280

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

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

Atrium Ljungberg-aktien



TRE ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

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

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2015 Q2	2015 Q1	2014 Q4	2014 Q3	2014 Q2	2014 Q1	2013 Q4	2013 Q3
Hysesintäkter	522,0	514,5	499,1	500,2	486,1	495,1	511,0	475,2
Projekt- och entreprenadomsättning	84,7	65,9	98,7	82,7	82,3	67,1	98,3	104,7
Nettoomsättning	606,7	580,4	597,8	582,9	568,4	562,2	609,3	579,9
Kostnader fastighetsförvaltning	-164,8	-170,3	-174,0	-137,5	-157,9	-166,5	-173,1	-144,8
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-85,2	-69,6	-103,1	-84,8	-85,3	-68,4	-95,0	-100,9
Bruttoresultat	356,7	340,5	320,7	360,6	325,2	327,3	341,2	334,2
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	357,2	344,2	325,1	362,7	328,2	328,6	337,9	330,4
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-0,5	-3,7	-4,4	-2,1	-3,0	-1,3	3,3	3,8
Central administration fastighetsförvaltning	-13,4	-12,9	-20,6	-13,6	-9,9	-9,2	-16,2	-11,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-4,1	-3,9	-3,6	-3,2	-4,1	-3,1	-5,7	-3,1
	-17,5	-16,8	-24,2	-16,8	-14,0	-12,3	-21,9	-14,5
Finansiella intäkter och kostnader	-100,8	-101,0	-105,4	-115,6	-97,5	-104,5	-106,5	-98,5
Resultat före värdeförändringar	238,4	222,7	191,1	228,2	213,7	210,5	212,8	221,2
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	818,0	366,4	434,5	-	426,1	-	101,0	-100,0
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	0,6	-	0,0	7,0	0,4	0,9	-1,6	-2,0
Derivat, orealiserade värdeförändringar	403,1	-198,5	-271,2	-168,3	-263,9	-190,6	1,4	28,3
Nedskrivning goodwill	-	-	-	0,0	-	-	-0,1	-33,3
	1 221,7	167,9	163,3	-161,3	162,6	-189,7	100,7	-107,0
Resultat före skatt	1 460,1	390,6	354,4	66,9	376,3	20,8	313,5	114,2
Skatt	-321,9	-84,9	-79,5	-7,6	-82,2	-3,9	-60,9	76,8
Periodens resultat	1 138,2	305,7	274,9	59,3	294,1	16,9	252,6	191,0
NYCKELTAL								
	2015 Q2	2015 Q1	2014 Q4	2014 Q3	2014 Q2	2014 Q1	2013 Q4	2013 Q3
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	94	93	93	93	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	68	67	65	73	68	66	66	70
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 110	1 064	1 062	1 012	971	964	941	940
Investeringar i egna fastigheter, mkr	164	149	199	163	160	185	360	329
Antal fastigheter	52	49	49	48	49	49	47	50
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	39,7	39,8	39,6	41,3	41,0	41,3	41,1	40,7
Belåningsgrad, %	45,9	46,4	45,5	45,6	46,5	46,8	47,8	48,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,2	2,8	3,0	3,2	3,0	3,0	3,2
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,8	3,0	3,2	3,5	3,6	3,6	3,6	3,6
Avkastning på eget kapital, %	37,2	10,4	9,6	2,1	10,6	0,6	9,3	7,2
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	6,4	5,9	5,2	6,3	6,0	5,9	6,1	5,5
Avkastning på totalt kapital, %	20,3	6,6	6,5	2,7	7,0	1,9	6,3	3,2
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,5	4,4	4,2	5,0	4,6	4,7	4,8	4,4
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	8,54	2,29	2,06	0,45	2,23	0,13	1,94	1,47
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,40	1,30	1,12	1,34	1,27	1,26	1,28	1,33
EPRA EPS (Earnings per share), kr	1,68	1,61	1,50	1,60	1,53	1,52	1,88	1,56
Kassaflöde, kr	1,99	2,25	1,42	1,41	1,83	0,90	1,65	2,39
Eget kapital, kr	94,62	89,34	87,00	84,89	84,40	84,85	84,67	82,68
Substansvärde EPRA NAV, kr	120,07	115,59	111,19	106,56	104,91	103,30	101,74	99,04
Substansvärde EPRA NNNAV, kr ¹⁾	111,48	104,95	101,99	99,17	98,53	98,54	98,17	95,56
Börskurs, kr	108,50	131,30	114,70	103,50	109,00	98,35	88,00	85,70
Medelantal utestående aktier, tusental ²⁾	133 221	133 221	133 221	133 221	131 689	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ²⁾	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	130 157	130 157	130 157

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

²⁾ 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 144,8 mkr (138,0). Rörelse-resultatet uppgick till 2,7 mkr (6,0). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 123,5 mkr (146,4).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

	2015	2014	2014
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/1-31/12
Belopp i mkr			
Hysesintäkter	83,0	80,4	161,8
Förvaltningsintäkter	61,8	57,6	122,0
Nettoomsättning	144,8	138,0	283,8
Fastighetskostnader	-29,3	-31,9	-60,9
Förvaltnings- och administrationskostnader	-102,8	-91,8	-203,5
Avskrivningar	-10,0	-8,3	-17,6
Rörelseresultat	2,7	6,0	1,8
Resultat från andelar i koncernbolag	92,7	92,8	579,7
Ränteutgifter och liknande resultatposter	242,5	266,0	536,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-214,4	-218,4	-456,5
	120,8	140,4	659,9
Resultat efter finansiella poster	123,5	146,4	661,7
Bokslutsdispositioner	-2,5	-5,2	-103,3
Resultat före skatt	121,0	141,2	558,4
Aktuell skatt	-19,2	-17,1	-14,3
Uppskjuten skatt	-8,5	-9,3	-22,6
	-27,7	-26,4	-36,9
Periodens resultat	93,3	114,8	521,5

Räntebärande skulder uppgick till 9 247 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	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 409,1	1 351,7	1 374,4
Finansiella anläggningstillgångar	2 515,0	2 316,4	2 422,1
Omsättningstillgångar	14 618,3	13 488,9	13 999,9
Summa tillgångar	18 542,4	17 157,0	17 796,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 941,7	6 881,3	7 288,0
Obeskattade reserver	38,6	31,0	36,1
Avsättningar	244,0	222,1	235,5
Långfristiga skulder	9 113,9	7 717,6	7 375,3
Kortfristiga skulder	2 204,2	2 305,0	2 861,5
Summa eget kapital och skulder	18 542,4	17 157,0	17 796,4

ÖVRIG INFORMATION

HÅLLBARHET

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

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har rutiner för att hantera dessa risker. Bolaget har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

I juni 2014 lämnade Företagsskattekommittén, som tillsatts av regeringen med uppdrag att se över beskattningen av bolag, sitt slutbetänkande. Atrium Ljungberg berörs främst av kommitténs förslag att slopa eller minska avdragsrätten för negativt finansnetto. För Atrium Ljungberg skulle förslaget innebära en högre skattekostnad. Förslaget har varit ute på remiss och svaren har inkommit under hösten 2014. En stor majoritet av instanserna avstyrker förslaget. Enligt regeringens vårproposition kommer eventuella nya regler att träda i kraft tidigast den 1 januari 2017.

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

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för derivat

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

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgår till 13 613 mkr (2014-12-31, 12 317) och dess verkliga värde till 13 698 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.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 10 juli 2015

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Hanna Graflund Sleyman
Styrelseledamot

Ingalill Berglund
Verkställande direktör

EPRA

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

Vid beräkning av EPRA NNNAV (Triple net asset value) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts. Beräkningen av skattesatsen baseras på en diskonteringsränta om tre procent (real) och att fastighetsbeståndet realiserats 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.

ÅRSSTÄMMA OCH VALBEREDNING

På årsstämman den 21 april 2015 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter. För tiden fram till nästa årsstämma omvaldes Johan Ljungberg, Simon de Château, Sune Dahlqvist, Anna Hallberg och Erik Langby. Hanna Graflund Sleyman valdes till ny styrelseledamot. Till styrelseordförande valdes Johan Ljungberg. Thomas Evers och Dag Klackenborg avböjde omval.

Vidare beslutades att ny valberedning inför 2016 års årsstämma ska utgöras av representanter för bolagets fem största aktieägare per den sista bankdagen i februari månad 2015. Valberedningen utgörs därmed av Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Hans Hedström representerande Carnegie Fonder, Per-Erik Hasselberg representerande familjen Holmström, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi representerande Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

Utdelningen fastställdes till 3,30 kr/aktie (3,05). Årsstämman beslutade vidare att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma dels besluta om apportemission av högst 13,3 miljoner aktier av serie B, dels att fatta beslut om att få återköpa egna aktier av serie B under vissa givna förutsättningar.

Ett fullständigt protokoll finns tillgängligt på Atrium Ljungbergs webbplats.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.



Atrium Ljungberg tog steget in på Göteborgsmarknaden genom att förvärva tre kontorsfastigheter i stadsdelen Lindholmen i centrala Göteborg.

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning, %

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

Antal utestående aktier

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

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %

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

Eget kapital per aktie, kr

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

EPRA

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

EPRA EPS (Earnings per share), kr

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

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

P/E-tal

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantal utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

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

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

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

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

Utdelningsandel, %

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BREEAM

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

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Hyresvärde

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

Nettouthyrning

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

Projektfastighet

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

Projektvinst, %

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

Uthyrbar area, kvm

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

OM ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

Antal fastigheter, st	52
Fastighetsvärde, mdkr	30,5
Kontrakterad årshyra, mdkr	2,2
Total uthyrbar yta, 1000 kvm	1 110
Uthyrningsgrad, %	94
Antal anställda	280

MÅL

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

- ▶ **LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT**
Driftnettot ska öka med 10 % per år, investeringar i egna projekt ska ske med 1 mdkr per år med en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 %. Utdelningen ska motsvara minst 50 % av resultatet före värdeförändringar, efter nominell skatt.
- ▶ **LÅNGSIKTIG STABILITET**
Soliditeten ska vara lägst 30 % och räntetäckningsgraden lägst 2,0 ggr.
- ▶ **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.

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

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

PÅ WWW.ATRIUMLJUNGBERG.SE 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–sep 2015	2015-10-23
Bokslutskommuniké 2015	2016-02-19
Årsredovisning 2015	mars 2016
Årsstämma	2016-04-07
Delårsrapport jan–mar 2016	2016-04-22
Delårsrapport jan–jun 2016	2016-07-12
Delårsrapport jan–sep 2016	2016-10-21