



ATRIUM LJUNGBERG

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI – DECEMBER 2015

Q4

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–31 DECEMBER 2015

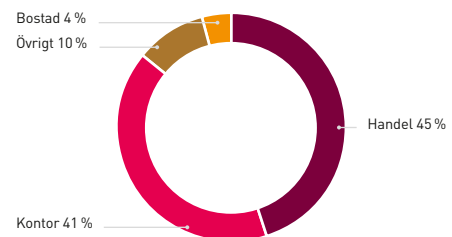
- ▶ **NETTOOMSÄTTNINGEN** ökade till 2 468 mkr (2 311) varav hyresintäkter ökade till 2 122 mkr (1 981).
- ▶ **UTHYRNINGSGRADEN** uppgick till 94 procent (93), inklusive projekt-fastigheter.
- ▶ **DRIFTÖVERSKOTTET** från fastighetsförvaltningen ökade till 1 450 mkr (1 345), en ökning med 7,9 procent. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (68). Ökningen i driftöverskottet är främst hänförlig till fastighetsförvärv och färdigställda projekt.
- ▶ **RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** ökade till 945,4 mkr (843,5), en ökning med 12,1 procent.
- ▶ **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** fastigheter ökade till 2 328,3 mkr (860,6) främst på grund av marknadens lägre avkastningskrav och högre hyresnivåer till följd av omförhandlingar och nyuthyrningar. Orealiserade värdeförändringar derivat ökade till 200,6 mkr (-894,0) då marknadsräntorna har ökat under året, på de löptider som derivat har tecknats.
- ▶ **ÅRETS RESULTAT** uppgick till 2 783,5 mkr (645,2), vilket motsvarar 20,89 kr/aktie (4,89). Ökningen förklaras i huvudsak av ökade fastighetsvärden, orealiserade värdeförändringar på derivat samt ett ökat driftöverskott på grund av fastighetsförvärv och färdigställda projekt.
- ▶ **INVESTERINGAR** i egna fastigheter uppgick till 768 mkr (707).
- ▶ **FÖRVÄRV** av fastigheter uppgick till 872 mkr (1 673).
- ▶ **FÖRSÄLJNING** av fastigheter uppgick till 1 291 mkr (94).
- ▶ **STYRELSEN FÖRESLÅR** en utdelning om 3,55 kr/aktie (3,30).
- ▶ **PROGNOSEN** för 2016 uppgår till 900 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

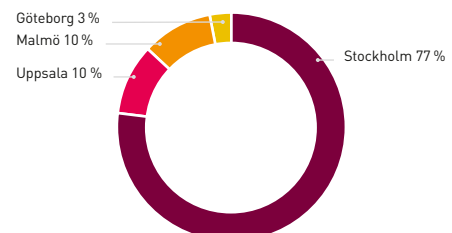
- ▶ Beslut togs om att starta uppförandet av ett bostadshus med 60-tal hyreslägenheter i Gränbystaden i Uppsala. Projektet är startskottet för vår utökade bostadssatsning som är en viktig del i att utveckla levande stadsmiljöer.
- ▶ En byggnad i Gränbystaden färdigställdes där City Gross och två andra aktörer öppnade.
- ▶ Byggstart av ytterligare två hus i Gränbystaden där ÖoB, Arken Zoo och tre restauranger öppnar under våren 2016.
- ▶ Villkoren uppfylldes för tidigare kommunicerad försäljning av fyra handelsfastigheter och affären slutfördes. Fastigheterna frånträdades 30 november respektive 1 december.
- ▶ Annica Ånäs, bolagets cfo, utsågs av styrelsen till tillförordnad verkställande direktör under vd Ingalill Berglunds sjukskrivning.

NYCKELTAL	2015 jan – dec	2014 jan – dec	2015 okt – dec	2014 okt – dec
Nettoomsättning, mkr	2 468	2 311	638	598
Resultat före värdeförändringar, mkr	945	844	227	191
Periodens resultat, mkr	2 784	645	1 272	275
Totala investeringar, mkr	1 640	2 380	268	1 252
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	1 006	734	230	189
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	93
Soliditet, %	43,7	39,6	43,7	39,6
Belåningsgrad, %	43,0	45,5	43,0	45,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0	3,2	2,8
Medelränta periodens slut, %	2,9	3,2	2,9	3,2
Resultat per aktie, kr	20,89	4,89	8,25	2,06
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	5,54	4,98	1,33	1,12
Börskurs, kr/aktie	133,00	114,70	133,00	114,70
Substansvärde EPRA NNAV, kr/aktie	122,95	111,19	122,95	111,19
Eget kapital, kr/aktie	104,73	87,00	104,73	87,00

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR

2015 var händelserikt och vi levererar ett rekordstarkt resultat. Vi har etablerat oss i Göteborg och finns nu i alla de fyra största städerna i Sverige. Vi har ytterligare koncentrerat beståndet till prioriterade marknader genom försäljning av fyra handelsfastigheter. Samtidigt har vi fortsatt arbetet med att skapa framtidens stadsdelar inom ramen för våra projekt och startat en långsiktig bostadssatsning. Nu ökar vi investeringstakten i linje med vår vision "Alla vill leva i vår stad".



"Vi levererar ett rekordstarkt resultat. Nu ökar vi takten på projektsidan vilket långsiktigt ger nya kassaflöden."

RESULTAT 2015

Den starka fastighetsmarknaden har medfört att vi uppvärderat fastigheternas värde med åtta procent under året. Vi levererar därmed ett rekordstarkt resultat om 2,8 miljarder kronor. Vårt driftöverskott ökade med åtta procent och tillväxten i resultat före värdeförändringar uppgick till tolv procent.

FINNS I DE SNABBVÄXANDE STORSTADSOMRÅDEN

Den ökade urbaniseringen och befolkningstillväxten fortsätter att driva tillväxten i storstadsregionerna vilket gynnar vårt strategiska fokus att långsiktigt äga och utveckla fastigheter i de fyra största städerna i Sverige.

STOCKHOLM fortsätter att vara Sveriges främsta tillväxtmotor och vår viktigaste delmarknad. Inflyttningen ökar och innerstaden växer samman med närförorterna, som blir både fler och större. För oss innebär det att vi, i samverkan med kommunerna, är med och utvecklar större områden till stadsdelar med blandade verksamheter och naturliga mötesplatser.

Vi äger fastigheter eller planerar projekt längs samtliga tre nya tunnelbanesträckor som planeras i Storstockholm. Ett av dessa områden är Barkabystaden där vi tillsammans med Järfälla kommun utvecklar en regional mötesplats för lärande, kultur och näringsliv. Dessutom kommer fastigheterna i Sickla och i Hagastaden nås med ny tunnelbana omkring år 2020 respektive 2025.

I Sickla är uppförandet av ett nytt kvarter med två kontorsbyggnader i full gång. Det är mycket glädjande att vi under året tecknade avtal med Domstolsverket för stor del av lokalerna. I Hagastaden, där ett av Stockholms största stadsbyggnadsprojekt pågår, har vi en markanvisning och möjlighet att bidra till visionen om Hagastaden som ett life science-kuster. Här är våra ambitioner att skapa ett nytt centrum för vetenskap och innovation.

I UPPSALA fortsätter vi vår långsiktiga plan att göra Gränbystaden till Uppsalas andra stadskärna. Två byggnader har färdigställts under året, där verksamheten är i full gång, och i vår kan vi se fram emot ytterligare tre färdigbyggda hus. Vi driver en detaljplan som väntas bli antagen under början av 2016 och som möjliggör bostäder, kultur och mer handel. Vi planerar att bygga närmare 200 nya lägenheter i Gränbystaden under den kommande treårsperioden.

I MALMÖ har vi skapat ett levande stads-kvarter i Mobilia. Nu märker vi ett tydligt intresse från nya handelsaktörer att vilja etablera sig på platsen, trots hård konkurrens i regionen. Nästa steg blir en ny- och tillbyggnad på cirka 14 000 kvadratmeter som ska rymma handel, bostäder och kulturverksamhet.

I GÖTEBORG förvärvade vi tre kontorsfastigheter i stadsdelen Lindholmen, ett strategiskt viktigt steg för oss. Vi ser en stor utvecklingspotential för området kopplat till vårt gedigna kunnande att bygga levande stadsdelar. Under året har vi etablerat en lokal organisation som kommer arbeta nära våra hyresgäster och skapa framtida utvecklingsmöjligheter.

BOSTADSSATSNING FÖR LEVANDE STADSMILJÖER

Det är en mycket stor efterfrågan på bostäder, och bostäder krävs för att skapa levande stadsdelar. Därför påbörjar vi nu vår bo-

stadssatsning där de nya lägenheterna i Uppsala blir startskottet. Vi kommer att komplettera fler av våra handelsområden med hyres- och bostadsrätter, framför allt i Sickla där vi planerar för upp emot 1 000 lägenheter.

ANSVARFULL SAMHÄLLSBYGGARE

I december fattade vi beslut om att intensifiera vårt hållbarhetsarbete. Målet är att bli den ledande aktören inom hållbar stadsutveckling. Det gör vi genom att koncentrera oss till områden där vi kan utveckla stadsdelar med blandade verksamheter. Vi är en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på områden där vi verkar. En nära samverkan med kommuner är en förutsättning för att tillsammans kunna skapa attraktiva och långsiktigt hållbara stadsdelar med trygga mötesplatser och gröna rum.

ÖKAD INVESTERINGSTAKT FRAMÅT

Fastighetsmarknaden har gått väldigt starkt under 2015. Vi har sett topphyror för kontor i Stockholm city och avkastningskrav som fortsätter att sjunka. Antalet fastighets-transaktioner har legat på en hög nivå och jag tror på ett fortsatt gynnsamt marknadsklimat även under 2016. När marknaden så småningom vänder står vi väl rustade med en stark balansräkning och solida nyckeltal.

Under 2015 uppgick vår nettoinvestering till 350 miljoner kronor då vi i linje med vår strategi avyttrat fyra handelsfastigheter. Försäljningarna frigör resurser till vår långsiktiga investeringsstrategi, men på kort sikt innebär detta en minskning av det löpande kassaflödet. Samtidigt ökar vi takten på projektsidan, vilket långsiktigt ger nya kassaflöden. Investeringsvolymen bör uppgå till dryga miljarden eller något mer, vilket är i linje med vår långsiktiga ambitionsnivå.

Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 900 miljoner kronor för 2016, att jämföras med 945 miljoner kronor för 2015. Prognosen har påverkats av försäljningen av de fyra handelsfastigheter som såldes under 2015.

Jag vill rikta ett stort tack till alla våra fantastiskt engagerade medarbetare som bidragit till vårt starka resultat! Jag vill även tacka alla våra kunder och samarbetspartners för ett gott samarbete och för det återkommande förtroendet vi får.

Annica Ånäs,
tf verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2015	2014	2015	2014
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Hysesintäkter	2 121,6	1 980,5	551,0	499,1
Projekt- och entreprenadomsättning	345,8	330,8	86,5	98,7
Nettoomsättning	2 467,5	2 311,3	637,5	597,8
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-177,0	-175,6	-46,4	-46,0
Övriga driftkostnader	-150,4	-147,3	-37,8	-41,5
Förvaltningskostnader	-135,8	-131,6	-44,1	-41,5
Reparationer	-46,5	-44,4	-15,6	-15,9
Fastighetsskatt	-125,5	-115,0	-31,8	-28,0
Tomträttsavgälder	-26,1	-13,6	-6,1	0,3
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-10,2	-8,4	-3,4	-1,4
	-671,2	-635,9	-185,2	-174,0
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-371,7	-341,6	-98,8	-103,1
Bruttoresultat	1 424,5	1 333,8	353,5	320,7
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 450,4	1 344,6	365,8	325,1
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-25,9	-10,8	-12,3	-4,4
Central administration fastighetsförvaltning	-60,4	-53,3	-21,2	-20,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-15,3	-14,0	-4,0	-3,6
	-75,8	-67,3	-25,2	-24,2
Finansiella intäkter	1,5	1,5	0,3	0,5
Finansiella kostnader	-404,9	-424,5	-101,6	-105,9
	-403,4	-423,0	-101,3	-105,4
Resultat före värdeförändringar	945,4	843,5	227,0	191,1
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	2 328,3	860,6	928,2	434,5
Fastigheter, realiserade	-32,7	8,3	-33,3	0,0
Derivat, orealiserade	200,6	-894,0	161,3	-271,2
Nedskrivning goodwill	-11,1	0,0	-11,1	-
	2 485,1	-25,1	1 045,1	163,3
Resultat före skatt	3 430,5	818,4	1 272,1	354,4
Aktuell skatt	-16,9	-16,2	7,5	16,8
Uppskjuten skatt	-630,1	-157,0	-180,0	-96,3
	-647,0	-173,2	-172,5	-79,5
Periodens resultat	2 783,5	645,2	1 099,6	274,9
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Kassaflödessakringar	24,7	32,7	4,7	7,7
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-5,4	-7,2	-1,0	-1,7
Summa övrigt totalresultat	19,3	25,5	3,7	6,0
Summa totalresultat för perioden	2 802,8	670,7	1 103,3	280,9
Resultat per aktie, kr	20,89	4,89	8,25	2,06

RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2015

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för året en nettoomsättning som uppgick till 2 468 mkr (2 311), varav hyresintäkter 2 122 mkr (1 981). Ökningen i hyresintäkter avser främst tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter och projekt som har färdigställts under föregående år.

Tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter är hänförliga till Stora Katrineberg 16 i Stockholm, som tillträdades i februari 2015, samt förvärvade fastigheter i Göteborg, med tillträde 30 september 2015.

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

Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 15,5 mkr (12,8).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -671,2 mkr (-635,9). I jämförelse med föregående år har kostnaderna ökat något. Ökningen är främst hänförlig till ett större fastighetsbestånd med anledning av fastighetsförvärv och genomförda projekt. Fastighetskostnaderna i förhållande till hyresintäkterna motsvarar 31,6 procent (32,1).

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) uppgick till 1 450,4 mkr (1 344,6), en ökning om 7,9 procent. Ökningen beror främst på tillkommande driftöverskott från förvärvade fastigheter och projekt färdigställda under 2014. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (68).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -25,9 mkr (-10,8). TL Byggs bruttoresultat uppgick till 5,0 mkr (29,3). Det minskade bruttoresultatet i TL Bygg förklaras främst av forceringskostnader i en utförd byggtrenad.

Koncernens bruttoresultat belastas med ej aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt för vår fastighetsaffär.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för 2015 uppgick till -75,8 mkr (-67,3). Ökningen hänförs främst till satsningar inom kommunikation och affärsstöd.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick till -404,9 mkr (-424,5). Under året har 5,4 mkr (15,2) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt.

Medelräntan vid periodens slut uppgick till 2,9 procent (3,2). Se vidare avsnittet om finansiering på sid 12.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 2 328,3 mkr (860,6), och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar. Se vidare avsnittet om fastighetsbeståndet på sidan 9.

Orealiserade värdeförändringar på derivat ökade till 200,6 mkr (-894,0) till följd av att marknadsräntorna under året har ökat på de löptider som derivat tecknats. Se vidare avsnittet om finansiering på sid 12.

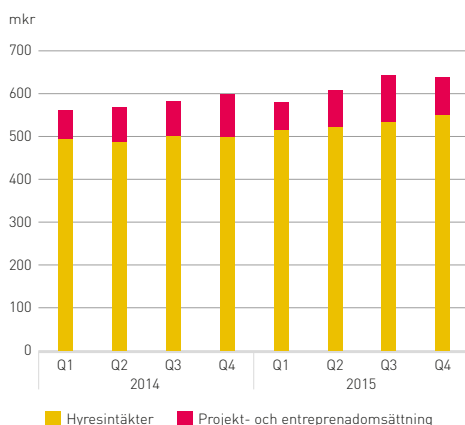
SKATT

Periodens aktuella skatt uppgick till -16,9 mkr (-16,2) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

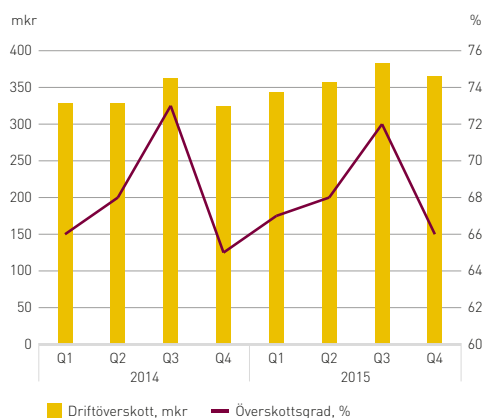
Förändringen av uppskjuten skatt uppgick till -630,1 mkr (-157,0) och har i huvudsak påverkats av uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Den totala skattebelastningen för 2015 understiger den nominella skatten om 22% till följd av genomförda fastighetsförsäljningar via bolag.

Omsättning



Driftöverskott och överskottsgrad



SKATTEBERÄKNING 2015-12-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	3 430,5	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 572,2	572,2
investeringar	- 219,5	219,5
utrangeringar av byggnad	-35,2	35,2
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	- 2 328,3	2 328,3
värdeförändringar fastigheter, realiserade	32,7	-531,5
värdeförändringar derivat, orealiserade	-200,6	200,6
nedskrivning goodwill	11,1	-
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-8,4	8,4
Övriga skattemässiga justeringar	1,5	1,0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	111,6	2 833,7
Underskottsavdrag, ingående balans	-122,8	122,8
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justeringar tidigare år	-7,3	7,3
Övrig justering av underskottsavdrag	-19,3	15,8
Fastighetsförvärv genom bolag	-20,6	20,6
Underskottsavdrag, utgående balans	136,2	-136,2
Skattepliktigt resultat	77,9	2 863,9
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-17,1	-630,1
Omprövning av tidigare taxeringar och övriga justeringar	0,3	-
Redovisad skattekostnad	-16,9	-630,1

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar uppgick för året till 945,4 mkr (843,5). Årets resultat uppgick till 2 783,5 mkr (645,2), vilket motsvarar 20,89 kr/aktie (4,89).

RESULTAT 1 OKTOBER–31 DECEMBER

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet uppgick till 638 mkr (598), varav hyresintäkter 551 mkr (499). Ökningen i hyresintäkter förklaras främst av tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter och projekt som färdigställdes under föregående år.

Under fjärde kvartalet har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 2,0 mkr (4,6).

Fastighetskostnaderna uppgick till -185,2 mkr (-174,0). I jämförelse med fjärde kvartalet föregående år har kostnaderna ökat med anledning av ett större fastighetsbestånd.

Kostnaderna för central administration uppgick för fjärde kvartalet till -25,2 mkr (-24,2).

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -101,6 mkr (-105,9). Under kvartalet har 1,6 mkr (1,2) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ökade till 928,2 mkr (434,5) och förklaras främst av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter. Orealiserade värdeförändringar på derivat ökade till 161,3 mkr (-271,2) till följd av att marknadsräntorna under det fjärde kvartalet ökat på de löptider som derivat tecknats.

Periodens skattebelastning är jämförelsevis låg till följd av genomförda fastighetsförsäljningar via bolag.

Periodens resultat uppgick till 1 099,6 mkr (274,9) vilket motsvarar 8,25 kr/aktie (2,06).

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRINGSGRAD

Koncernens kontrakterade årshyra uppgick per 2016-01-01 till 2 054 mkr (2 090). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, uppgick per 2016-01-01 till 2 192 mkr (2 246). Minskningen beror på att fyra fastigheter har sålts och frånträtts under året, men hyresvärdet har också påverkats av att tre fastigheter förvärvats och tillträtts under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (95) exklusive projektfastigheter och 94 procent (93) inklusive projektfastigheter.

UTHYRINGSGRAD¹⁾

	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrnings- grad, %
Affärsområde Handel	1 039	989	95
Affärsområde Kontor	1 123	1 036	92
Summa	2 162	2 025	94
Projektfastigheter	30	29	97
Summa	2 192	2 054	94

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

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för kontrakterade årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under det fjärde kvartalet till -1 mkr, och 62 mkr totalt under 2015.

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

Under såväl 2015 som 2014 var driftkostnaderna lägre än normalt på grund av milda och snöfattiga vintrar.

HANDELSPLATSERNAS OMSÄTTNING

Den totala detaljhandelsförsäljningen i Sverige 2015 ökade med 5,7 procent och uppgick till 726 miljarder kronor. Butikerna inom våra fem största handelsplatser; Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränbystaden och Mobilia, hade under året en sammantagen ökning av omsättningen med 5,9 procent jämfört med föregående år.

UTSIKTER FÖR 2016

Atrium Ljungbergs förutsättningar är utmärkta. Den ökade urbaniseringen och befolkningstillväxten fortsätter att driva tillväxten i de storstadsregioner där vi är etablerade.

Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2016 uppgå till cirka en miljard kronor.

Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 900 mkr att jämföras med 945 mkr för 2015. Prognosen har påverkats av försäljningen av de fyra handelsfastigheter som såldes under 2015. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 700 mkr vilket motsvarar 5,25 kr/aktie. Värdeförändringar och eventuella framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 3,55 kr per aktie (3,30), vilket motsvarar en utdelning om 64,1 procent av det utdelningsbara resultatet (66,8) och en direktavkastning om 2,7 procent (2,9).

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum onsdagen den 6 april 2016, klockan 17.00, SF bio, Marcusplatsen 19 i Sickla, Nacka. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats senast tre veckor före stämman. Den kommer även att skickas per post till de aktieägare som önskat en tryckt version. För valberedningens fullständiga förslag och beslutspunkter på årsstämman hänvisas till bolagets webbplats, www.atriumljungberg.se.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2015-12-31	2014-12-31	2015-09-30	2014-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	30 841,2	28 163,4	30 935,6	26 477,4
Goodwill	263,1	274,2	274,2	274,2
Övriga anläggningstillgångar	48,0	44,6	45,3	16,8
Summa anläggningstillgångar	31 152,3	28 482,2	31 255,1	26 768,4
Omsättningstillgångar	405,4	378,6	486,0	447,2
Likvida medel	389,4	414,8	58,9	178,3
Summa omsättningstillgångar	794,8	793,4	544,9	625,5
Summa tillgångar	31 947,2	29 275,6	31 800,0	27 393,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	13 952,8	11 589,6	12 849,2	11 308,7
Uppskjuten skatteskuld	3 275,3	2 677,5	3 128,5	2 578,2
Långfristiga räntebärande skulder	10 976,0	9 807,1	11 357,1	10 596,5
Derivat	620,9	846,4	786,2	576,6
Övriga långfristiga skulder	32,4	27,2	30,8	26,1
Summa långfristiga skulder	14 904,6	13 358,2	15 302,6	13 777,4
Kortfristiga räntebärande skulder	2 285,4	2 510,3	2 737,9	1 470,7
Derivat	0,2	-	0,9	6,5
Övriga kortfristiga skulder	804,2	1 817,5	909,4	830,6
Summa kortfristiga skulder	3 089,8	4 327,8	3 648,2	2 307,8
Summa eget kapital och skulder	31 947,2	29 275,6	31 800,0	27 393,9

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2014	333,0	3 959,8	-113,3	6 841,2	11 020,7
Periodens resultat				645,2	645,2
Övrigt totalresultat			25,5		25,5
Avyttring av egna aktier				295,1	295,1
Utdelning, 3,05 kr / aktie				-397,0	-397,0
Utgående balans per 31 december 2014	333,0	3 959,8	-87,8	7 384,6	11 589,6
Förändring i eget kapital 2015					
Periodens resultat				2 783,5	2 783,5
Övrigt totalresultat			19,3		19,3
Utdelning, 3,30 kr / aktie				-439,6	-439,6
Utgående balans per 31 december 2015	333,0	3 959,8	-68,5	9 728,5	13 952,8

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 (133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för år 2015 till 133 220 736 (132 071 831).

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden fortsätter att vara stark. De underliggande fundamenta är goda med låga vakanser, ökade hyror och ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar till följd av den låga avkastningen på andra tillgångsslag. Pressen nedåt på avkastningskraven har fortsatt med ökade fastighetsvärden som följd.

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under 2015 till 151 mdkr, sex procent lägre än föregående års rekordnivå. Antalet transaktioner har varit fler i år, men de riktigt stora portföljtransaktionerna har varit färre. Såväl andelen kontorsfastigheter som andelen transaktioner i Stockholm är lägre än det historiska genomsnittet vilket sannolikt inte beror på brist på köpare utan snarare på att fastighetsägare inte varit intresserade av att sälja.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet består av 48 fastigheter som finns i Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 034 000 kvm.

I juni förvärvades tre fastigheter i Göteborg; Lundbyvassen 4:7, Lundbyvassen 4:8 och Lundbyvassen 4:13. Fastigheterna omfattar cirka 35 000 kvm uthyrbar yta och ett garage med cirka 400 p-platser. Förvärvet skedde via en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 897 mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Tillträdet skedde den 30 september.

Under det fjärde kvartalet frånträdde fyra handelsfastigheter med totalt 63 300 kvm uthyrbar yta; Igor 8 (Kvarteret Igor i Västerås), Månadsmötet 9 (Mittpunkten i Östersund), Rotundan 1 (Rotebro Handel i Sollentuna) och Orminge 47:1 (Orminge Centrum i Nacka). Försäljningen skedde genom avyttring av aktier med ett underliggande fastighetsvärde uppgående till cirka 1,3 mdkr. Affären gav ett positivt resultat om 74 mkr, efter beaktande av återförd uppskjuten skatt.

Förändring av fastighetsbeståndet

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2014-12-31	28 163	49
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	872	3
Försäljning	-1 291	-4
Investeringar i egna fastigheter	768	-
Orealiserade värdeförändringar	2 328	-
Fastighetsbestånd 2015-12-31	30 841	48

FASTIGHETSVÄRDEN

Under 2015 har vi externvärderat motsvarande 39 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde, varav 24 procent under det fjärde kvartalet. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna marknadshyror, driftskostnader, 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 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 30 841 mkr (28 163). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,2 procent (5,6). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 768 mkr (707). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 328

FASTIGHETSBESTÅND 2015-12-31

Fastighetsbestånd per segment	Uthyrbar area, 1 000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Januari–december 2015 ⁴⁾		
							Hyresintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr
Affärsområde Handel	451	13 998	31 032	1 039	2 303	95	995	-341	654
Affärsområde Kontor	556	15 694	28 247	1 123	2 022	92	991	-278	713
Summa	1 007	29 692	29 495	2 162	2 147	94	1 986	-619	1 367
Projektfastigheter, inklusive mark och byggrätter	28	1 150	E/T ³⁾	30	1 074	97	24	-10	14
Summa	1 034	30 841		2 192	2 119	94	2 010	-629	1 381
Sålda fastigheter							112	-43	69
Totalt koncernen							2 122	-671	1 450

¹⁾ Kvadratmeter inkl garage.

²⁾ Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal.

³⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

⁴⁾ Avser redovisat utfall under året.

mkr (861), och förklaras framförallt av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar.

Orealiserade värdeförändringar

	mkr
Förändrade avkastningskrav	2 139
Förändrade driftnetton	187
Förändrade investeringar	2
Summa	2 328

Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

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

Direktavkastningskrav per region, %

Region	Intervall	Snitt
Stockholm	3,7–7,3	5,1
Uppsala	3,8–5,7	5,6
Malmö	3,9–6,8	5,7
Göteborg	5,3–6,0	5,3
Totalt	3,7–7,3	5,2

PÅGÅENDE PROJEKT

Under 2015 har vi investerat 768 mkr i egna fastigheter, varav 219 mkr i projektfastigheter. Investeringarna i projektfastigheter avser främst Gränby Köpstad inom Gränbystaden och Sickla Front II. Övriga investeringar avser främst större invändiga ombyggnationer av Gränby Centrum och Farsta Centrum samt ett flertal hyresgästpassningar i Hagastaden.

Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projekt uppgår vid årsskiftet till cirka 1 040 mkr.

GRÄNBY KÖPSTAD INOM GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

Under året fortsatte vi utvecklingen av den nya handelsplatsen i Gränbystaden, stadsdelen i nordöstra Uppsala som står inför stora förändringar och som inom några år sannolikt är helt integrerad med Uppsalas innerstad. Vi färdigställde ytterligare två byggnader,

där bland andra Blomsterlandet, City Gross och Apotek Hjärtat öppnade under våren och hösten. I februari 2016 öppnar även butikskedjan Barnens Land och ett sport- och äventyrsland – en ny typ av aktivitetscenter för hela familjen.

Vi har också startat byggnationen av ytterligare tre hus i Gränbystaden. Här öppnar bland andra Arken Zoo, ÖoB och tre restauranger under första halvåret 2016. I samband med färdigställandet invigs också en temalekpark utomhus och ett torg med uteservering. Den totala uthyrbara ytan på den nya handelsplatsen uppgår därmed till 18 700 kvm.

Atrium Ljungbergs långsiktiga planer för handelsplatsen är att skapa ett cirka 50 000 kvm stort volymhandelsområde med stadskänsla och med ett utbud som ska komplettera Gränby Centrum. På sikt blir handelsplatsen en naturlig del av den framväxande stadsdelen Gränbystaden som även omfattar Gränby Centrum med omnejd.

GRÄNBY ENTRÉ HUS 1 – UPPSALA

Som en del i att utveckla Gränbystaden har vi påbörjat markarbeten för att uppföra bostäder i Gränby Entré i nära anslutning till Gränby Centrum. I en första etapp kommer ett bostadshus med 62 yteffektiva och välplanerade hyresrätter att byggas. Bostadshuset beräknas stå klart för inflyttning under andra kvartalet 2017.

Det finns planer för ytterligare 130 hyresrätter i Gränby Entré med byggstart 2017 och i Gränby Park för cirka 250 bostadsrätter med planerad byggstart 2019.

En ny detaljplan, som omfattar ett större område vid Gränby Centrum inklusive områdena för våra bostadsprojekt, beräknas vinna laga kraft under första kvartalet 2016. Detaljplanen möjliggör ytterligare verksamheter för handel samt bostäder, kultur, kontor, service och utbildning.

SICKLA FRONT II – STOCKHOLM

Under hösten 2015 startade vi uppförandet av två nya kontorsbyggnader på Uddvägen i Sickla, där vi äger ett större markområde med industrikaraktär. Ett hyresavtal tecknades med Domstolsverket i början av september om cirka 10 700 kvm kontorsyta. Domstolsverket blir med sina verksamheter Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden samt Mark- och miljödomstolen en betydande hyresgäst i ett av de nya kontorshusen. Tillträde till lokalerna är planerat till andra kvartalet 2018. Projektet Sickla Front II omfattar totalt närma-

PÅGÅENDE PROJEKT

Projekt, Fastighet	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Åtgärd, nyb/omb	Inv, mkr	Varav, kvarstår, mkr	Färdig- ställs	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering
Gränby Köpstad inom Gränbystaden, Brilllinge 8:1/9:1	Uppsala	18 700				nyb	370	50	2014–2016 ¹⁾	32	96	BREEAM
Gränby Entré hus 1, Gränby 21:4	Uppsala	2 700		3 100		nyb	220	220	2017	15	33 ³⁾	Miljöbyggnad
Sickla Front II, Sicklaön 346:1	Nacka		25 000		14 000	nyb	830	770	2018	63	E/T ⁴⁾	BREEAM
Totalt		21 400	25 000	3 100	14 000		1 420	1 040		110		

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

²⁾ Exklusive eventuellt omsättningsutfall.

³⁾ Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler uppgår till 53 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställande.

⁴⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte uthyrningsgrad som delbelopp.

re 25 000 kvm uthyrbar area och ett parkeringshus om 14 000 kvm med cirka 450 parkeringsplatser.

Vår ambition för området 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. Den förlängda Tvärbanan kommer att gå förbi det nya kvarteret på sin väg mot Sickla station, vilket ytterligare förbättrar kommunikationerna till området.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

En justerad detaljplan för en del av Mobilia i Malmö vann laga kraft i oktober 2015. Detaljplanen möjliggör en fortsatt utveckling genom ny- och tillbyggnad om cirka 14 000 kvm BTA för handel, bostäder och kulturverksamhet mitt i stadskvarteret.

Flera detaljplaneprocesser pågår för andra områden i vårt bestånd, som vi bedömer kommer vinna laga kraft under 2016. Närmast i tid planerar vi för att starta ytterligare projekt i Gränbystaden i Uppsala, i Barkarby i Järfälla och i Hagastaden i Stockholm.

I Gränbystaden är vår vision att skapa Uppsalas andra stadskärna som inrymmer handel, kultur, restauranger, bostäder och kontor i en tät kvartersstruktur. Det pågående detaljplanearbetet omfattar bostäder om 40 000 kvm BTA och en utökning av handelsutbudet med cirka 20 000 kvm BTA.

Under första kvartalet 2015 tecknade vi ett samarbets- och markanvisningsavtal med Järfälla kommun om en byggrätt på cirka 50 000 kvm BTA i Barkarbystaden. Som ett första steg planerar vi att skapa en regional mötesplats och utbildningscenter i en dynamisk stadsmiljö runt kollektivtrafiknoden Barkarby station/ Stockholm Väst.

I Hagastaden, mitt i det framväxande life science-klustret, har Atrium Ljungberg en markanvisning med möjlighet att förvärva mark med en byggrätt om 30 000 kvm BTA. Här vill vi skapa en extraordinär plats, Life City – ett nytt centrum för vetenskap och innovation och en mötesplats för näringsliv, akademi och samhälle.

Utöver ovan nämnda detaljplaneprocesser driver vi även detaljplanearbeten i Sickla för både bostäder och kontor.

Ytmässigt omfattar våra långsiktiga utvecklingsplaner lika stora delar för bostäder, handel och kontor samt en del för utbildning. Planerna är fördelade på våra samtliga områden där tre fjärdedelar av projektportföljen finns i Sickla och Uppsala, men där också Järfälla utgör en stor del.

Vår befintliga projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka nio miljarder kronor. Målet är att årligen investera en miljard kronor i egna utvecklingsprojekt med en projektvinst på 20 procent för ny- och tillbyggnationer.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektyta, kvm BTA		Inv, mkr ²⁾
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	
Sickla	Nacka	Handel	14 000	3 000	
Sickla	Nacka	Kontor	14 000	30 000	
Sickla	Nacka	Bostäder		107 000	
Sickla	Nacka	Utbildning		18 000	
Gränby Köpstad	Uppsala	Handel	23 000		
Gränby Centrum	Uppsala	Handel		47 000	
Gränby Centrum	Uppsala	Bostäder		30 000	
Forumgallerian	Uppsala	Bostäder		3 000	
Mobilia	Malmö	Handel	14 000		
Port 73	Haninge	Handel	8 000		
Hagastaden ³⁾	Stockholm	Kontor	30 000		
Hagastaden ⁴⁾	Stockholm	Handel	1 000		
Farsta Centrum	Stockholm	Handel	5 000		
Södermalm ⁵⁾	Stockholm	Kontor	16 000		
Barkarby ⁶⁾	Järfälla	Handel		3 000	
Barkarby ⁶⁾	Järfälla	Kontor		10 000	
Barkarby ⁶⁾	Järfälla	Bostäder		12 000	
Barkarby ⁶⁾	Järfälla	Utbildning		25 000	
Summa			125 000	288 000	9 000

¹⁾ Bedömd lokalanvändning kan komma att ändras och innehålla andra inslag.

²⁾ Investeringsvolymen inkluderar eventuella markförvärv.

³⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 30 000 kvm BTA invid Solnavägen (del av fastigheten Vasastaden 1:45).

⁴⁾ Avser en markanvisning med option att upplåta mark med en byggrätt om knappt 1 000 kvm BTA invid Norra Stationsgatan.

⁵⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 16 000 – 18 000 kvm BTA på Stadsgårdsleden framför Glashuset.

⁶⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA i Barkarbystaden.

FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Under året har det varit stort fokus på Riksbanken och den penningpolitik som förts. Riksbanken valde i februari 2015 att sänka reporäntan från nollränta till negativ ränta om -0,10 procent. Den negativa räntan har under året sänkts ytterligare och var vid årsskiftet -0,35 procent.

Den svenska konjunkturen har under året stärkts och det finns en tydlig trend uppåt i inflationen. Konjunkturinstitutets prognos är att BNP ökar med 3,8 procent under 2015. Detta placerar Sverige i toppskiktet bland OECD-länderna. Osäkerheten kvarstår dock kring styrkan i den globala konjunkturen och centralbanker i omvärlden har under året fört en expansiv penningpolitik. Slutet av 2015 och början av 2016 präglades även av orossignaler kring ekonomisk avmattning i tillväxtekonomierna, främst i Kina. Landet som varit världens tillväxtmotor i över ett decennium kan vara på väg att växla ned.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, har fortsatt att sjunka och uppgick vid årsskiftet till -0,30 procent. Ränteskillnaden mellan kort och lång ränta har ökat under året men den långa räntan är fortfarande på historiskt låg nivå. Den 10-åriga swapräntan var vid årsskiftet 1,66 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vi täcker vårt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgjorde vid utgången av fjärde kvartalet 71 procent av total lånevoly m och är säkerställd med pantbrev i fastigheter. Resterande del utgörs av icke säkerställda krediter via kapitalmarknaden.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 13 269 mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,9 procent både inklusive och exklusive outnyttjade lånelöften. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,4 år och kapitalbindningstiden till 3,1 år.

Under fjärde kvartalet tecknades en ny kreditfacilitet om 1 250 mkr och banklån om 480 mkr löstes. Utestående volym av företagscertifikat minskade med 350 mkr. Räntebärande skulder minskade under fjärde kvartalet med 830 mkr med anledning av genomförda fastighetsförsäljningar.

DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid årets slut av 8 411 mkr i ränteswappar, netto inklusive förkortande swappar, med förfall mellan år 2016–2029. Dessutom finns 800 mkr i forwardstartade swappar, vilket innebär att vi tecknat avtal om fast räntebindning som påbörjas mellan 2016–2017. 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 det egna kapitalet. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick till 200,6 mkr (-894,0) då marknadsräntan under perioden har ökat på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -621,1 mkr (-846,4).

Räntebindning ¹⁾

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + Stibor 3M	1 753	13	1,0
2016	3 085	23	1,2
2017	630	5	3,6
2018	849	6	3,7
2019	606	5	3,8
2020	600	5	4,4
2021 och senare	5 746	43	3,8
Totalt	13 269	100	2,9

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

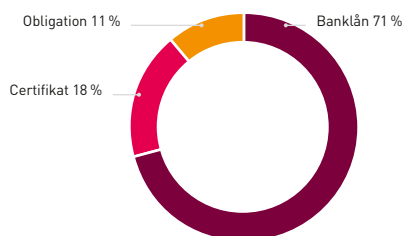
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2016	2 285	17
2017	3 455	26
2018	3 432	26
2019	1 120	8
2020	653	5
2021 och senare	2 324	18
Totalt	13 269	100
Förutbetalda finansieringskostnader	-8	
Räntebärande skulder enligt balansräkningen	13 261	

Nyckeltal finansiering

	2015-12-31	2014-12-31
Räntebärande skulder, mkr	13 269	12 327
Eget kapital, mkr	13 953	11 590
Belåningsgrad, %	43,0	45,5
Medellöptid räntebindning, år	4,4	4,8
Medellöptid kapitalbindning, år	3,1	2,7
Medelränta räntebärande skulder, %	2,9	3,2

Räntebärande skulder



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2015	2014	2015	2014
	1/1–31/12	1/1–31/12	1/10–31/12	1/10–31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	3 430,5	818,4	1 272,4	354,4
Återföring av- och nedskrivningar	8,4	6,5	2,1	1,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	32,7	-8,3	33,3	0,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-2 328,3	-860,6	-928,2	-434,5
Orealiserade värdeförändringar derivat	-200,6	894,0	-161,3	271,2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	17,1	17,8	8,6	8,4
Betald skatt	-40,7	-193,9	99,4	6,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	919,1	673,9	326,4	207,6
Nettoförändring av rörelsekapital	86,6	60,5	-96,3	-18,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 005,7	734,4	230,1	188,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-1 958,2	-620,0	-	-
Om- och nybyggnad av fastigheter	-769,0	-706,6	-269,0	-198,8
Försäljning av fastigheter	1 201,4	1 031,9	1 201,4	-
Inköp/försäljning av inventarier	-8,9	-7,3	-2,3	-2,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 534,7	-302,0	930,0	-201,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	5,0	2,5	1,4	1,4
Upptagna lån	3 810,8	2 180,4	200,6	833,8
Amortering av skuld	-2 872,6	-2 285,2	-1 031,6	-585,9
Avyttring av egna aktier	-	295,1	-	-
Utbetald utdelning	-439,6	-397,0	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	503,6	-204,2	-829,6	249,3
Periodens kassaflöde	-25,4	228,2	330,5	236,5
Likvida medel vid periodens början	414,8	186,6	58,9	178,3
Likvida medel vid periodens slut	389,4	414,8	389,4	414,8

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 005,7 mkr (734,4), vilket motsvarar 7,55 kr/aktie (5,56). Det högre kassaflödet jämfört med 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 -1 534,7 mkr (-302,0) och beror på erlagda köpeskillingar för förvärven av Stora Katrineberg 16 i Liljeholmen, Stockholm, fastigheterna på Lindholmen i Göteborg och investeringar i egna fastigheter. Försäljningen av fyra handelsfastigheter under fjärde kvartalet har påverkat kassaflödet positivt med 1 201,4 mkr.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 503,6 mkr (-204,2) 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 om 300 mkr och outnyttjade kreditlöften om 650 mkr, utöver utestående certifikat, uppgick vid periodens slut till 1 339,4 mkr (1 004,8).

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/12 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	995,1	990,6	24,0	111,9	2 121,6					2 121,6
Projekt- och entreprenadsättning						38,1	471,9	510,0	-164,2	345,8
Nettoomsättning	995,1	990,6	24,0	111,9	2 121,6	38,1	471,9	510,0	-164,2	2 467,5
Kostnader fastighetsförvaltning	-341,2	-277,8	-9,6	-42,6	-671,2					-671,2
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-69,0	-466,9	-535,9	164,2	-371,7
Bruttoresultat	653,9	712,8	14,4	69,3	1 450,4	-30,9	5,0	-25,9	0,0	1 424,5
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	653,9	712,8	14,4	69,3	1 450,4					1 450,4
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet						-30,9	5,0	-25,9		-25,9
Central administration fastighetsförvaltning					-60,4					-60,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-15,3	-15,3		-15,3
Finansiella intäkter									1,5	1,5
Finansiella kostnader									-404,9	-404,9
Resultat före värdeförändringar	653,9	712,8	14,4	69,3	1 390,0	-30,9	-10,3	-41,2	-403,4	945,4
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	804,8	1 504,9	18,6		2 328,3					2 328,3
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				-32,7	-32,7					-32,7
Derivat, orealiserade värdeförändringar									200,6	200,6
Nedskrivning goodwill				-11,1	-11,1					-11,1
	804,8	1 504,9	18,6	-43,8	2 284,5				200,6	2 485,1
Aktuell skatt									-16,9	-16,9
Uppskjuten skatt									-630,1	-630,1
Periodens resultat	1 458,7	2 217,7	33,0	25,5	3 674,5	-30,9	-10,3	-41,2	-849,8	2 783,5
Investeringar och förvärv per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	310,3	239,2	218,9		768,4					768,4
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,7	0,7		0,7
Förvärv förvaltningsfastigheter		872,0			872,0					872,0
	310,3	1 111,2	218,9		1 640,4		0,7	0,7		1 641,1
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	13 997,6	15 694,1	1 149,5		30 841,2					30 841,2
Projekt- och entreprenadverksamhet							170,6	170,6		170,6
Ej fördelade gemensamma tillgångar									935,4	935,4
Summa tillgångar	13 997,6	15 694,1	1 149,5		30 841,2		170,6	170,6	935,4	31 947,2

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

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/12 2014

Belopp i mkr	Affärsområde Handel ²⁾	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	974,8	827,6	44,5	133,6	1 980,5					1 980,5
Projekt- och entreprenadomsättning						24,3	418,1	442,4	-111,6	330,8
Nettoomsättning	974,8	827,6	44,5	133,6	1 980,5	24,3	418,1	442,4	-111,6	2 311,3
Kostnader fastighetsförvaltning	-343,7	-228,0	-16,7	-47,2	-635,9					-635,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-64,4	-388,8	-453,2	111,6	-341,6
Bruttoresultat	631,1	599,6	27,8	86,4	1 344,6	-40,1	29,3	-10,8	0,0	1 333,8
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	631,1	599,6	27,8	86,4	1 344,6					1 344,6
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet						-40,1	29,3	-10,8		-10,8
Central administration fastighetsförvaltning					-53,3					-53,3
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-14,0	-14,0		-14,0
Finansiella intäkter									1,5	1,5
Finansiella kostnader									-424,5	-424,5
Resultat före värdeförändringar	631,1	599,6	27,8	86,4	1 291,3	-40,1	15,3	-24,8	-423,0	843,5
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	301,9	476,5	82,2		860,6					860,6
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				8,3	8,3					8,3
Derivat, orealiserade värdeförändringar									-894,0	-894,0
	301,9	476,5	82,2	8,3	868,9				-894,0	-25,1
Aktuell skatt									-16,2	-16,2
Uppskjuten skatt									-157,0	-157,0
Periodens resultat	933,0	1 076,1	110,0	94,7	2 160,2	-40,1	15,3	-24,8	-1 490,2	645,2
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	149,1	120,2	437,3		706,6					706,6
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,4	0,4		0,4
Förvärv förvaltningsfastigheter		1 318,0	355,0		1 673,0					1 673,0
	149,1	1 438,2	792,3		2 379,6		0,4	0,4		2 380,0
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	13 924,5	12 236,9	2 002,0		28 163,4					28 163,4
Projekt- och entreprenadverksamhet							105,9	105,9		105,9
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 006,3	1 006,3
Summa tillgångar	13 924,5	12 236,9	2 002,0		28 163,4		105,9	105,9	1 006,3	29 275,6

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

²⁾ Bruttoresultatet i segmentrapporteringen för 2014 har justerats för sålda fastigheter i fjärde kvartalet 2015.

NYCKELTAL

	2015 1/1-31/12	2014 1/1-31/12	2015 1/10-31/12	2014 1/10-31/12
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	93
Överskottsgrad, %	68	68	67	65
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 034	1 062	1 034	1 062
Investeringar i egna fastigheter, mkr	768	707	268	199
Antal fastigheter	48	49	48	49
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	43,7	39,6	43,7	39,6
Belåningsgrad, %	43,0	45,5	43,0	45,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0	3,2	2,8
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,9	3,2	2,9	3,2
Avkastning på eget kapital, %	21,8	5,7	32,8	9,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	6,3	5,8	5,7	5,2
Avkastning på totalt kapital, %	12,5	4,4	17,2	6,5
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,6	4,5	4,3	4,2
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	20,89	4,89	8,25	2,06
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	5,54	4,98	1,33	1,12
EPRA EPS (Earnings per share), kr	6,91	6,15	1,75	1,50
Kassaflöde, kr	7,55	5,56	1,73	1,42
Eget kapital, kr	104,73	87,00	104,73	87,00
Substansvärde EPRA NAV, kr	131,78	111,19	131,78	111,19
Substansvärde EPRA NNAV, kr ¹⁾	122,95	101,87	122,95	101,87
Börskurs, kr	133,00	114,70	133,00	114,70
Medelantal utestående aktier, tusental ²⁾	133 221	132 072	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ²⁾	133 221	133 221	133 221	133 221
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	282	282	282	282

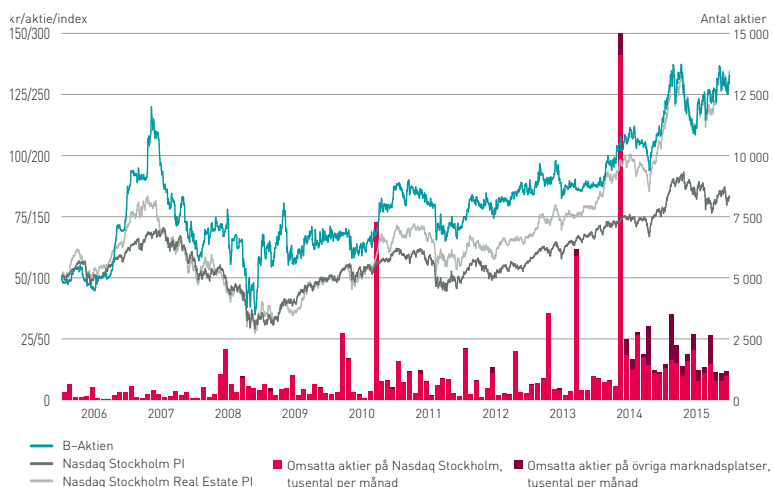
¹⁾ Vid beräkning av EPRA NNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts avseende fastigheter.

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

FYRA 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 utdelningen i kronor per aktie aldrig sänkts.
- **Låg risk** – Atrium Ljungberg 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 Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.
- **Hållbar stadsutveckling** – Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår verksamhets påverkan på människor och miljö.

Atrium Ljungberg-aktien



KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2015	2015	2015	2015	2014	2014	2014	2014
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	551,0	534,1	522,0	514,5	499,1	500,2	486,1	495,1
Projekt- och entreprenadomsättning	86,5	108,7	84,7	65,9	98,7	82,7	82,3	67,1
Nettoomsättning	637,5	642,8	606,7	580,4	597,8	582,9	568,4	562,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-185,2	-151,2	-164,8	-170,3	-174,0	-137,5	-157,9	-166,5
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-98,8	-118,1	-85,2	-69,6	-103,1	-84,8	-85,3	-68,4
Bruttoresultat	353,5	373,5	356,7	340,5	320,7	360,6	325,2	327,3
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	365,8	382,9	357,2	344,2	325,1	362,7	328,2	328,6
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-12,3	-9,4	-0,5	-3,7	-4,4	-2,1	-3,0	-1,3
Central administration fastighetsförvaltning	-21,2	-12,9	-13,4	-12,9	-20,6	-13,6	-9,9	-9,2
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-4,0	-3,3	-4,1	-3,9	-3,6	-3,2	-4,1	-3,1
	-25,2	-16,2	-17,5	-16,8	-24,2	-16,8	-14,0	-12,3
Finansiella intäkter och kostnader	-101,3	-100,3	-100,8	-101,0	-105,4	-115,6	-97,5	-104,5
Resultat före värdeförändringar	227,0	257,0	238,4	222,7	191,1	228,2	213,7	210,5
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	928,2	215,7	818,0	366,4	434,5	-	426,1	-
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-33,3	-	0,6	-	0,0	7,0	0,4	0,9
Derivat, orealiserade värdeförändringar	161,3	-165,3	403,1	-198,5	-271,2	-168,3	-263,9	-190,6
Nedskrivning goodwill	-11,1	-	-	-	-	0,0	-	-
	1 045,1	50,4	1 221,7	167,9	163,3	-161,3	162,6	-189,7
Resultat före skatt	1 272,1	307,4	1 460,1	390,6	354,4	66,9	376,3	20,8
Skatt	-172,5	-67,7	-321,9	-84,9	-79,5	-7,6	-82,2	-3,9
Periodens resultat	1 099,6	239,7	1 138,2	305,7	274,9	59,3	294,1	16,9
NYCKELTAL								
	2015	2015	2015	2015	2014	2014	2014	2014
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	93	93	93	95	95
Överskottsgrad, %	67	72	68	67	65	73	68	66
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 034	1 110	1 110	1 064	1 062	1 012	971	964
Investeringar i egna fastigheter, mkr	268	187	164	149	199	163	160	185
Antal fastigheter	48	52	52	49	49	48	49	49
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	43,7	40,4	39,7	39,8	39,6	41,3	41,0	41,3
Belåningsgrad, %	43,0	45,6	45,9	46,4	45,5	45,6	46,5	46,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,5	3,4	3,2	2,8	3,0	3,2	3,0
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,9	2,8	2,8	3,0	3,2	3,5	3,6	3,6
Avkastning på eget kapital, %	32,8	7,5	37,2	10,4	9,6	2,1	10,6	0,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,7	6,6	6,4	5,9	5,2	6,3	6,0	5,9
Avkastning på totalt kapital, %	17,2	5,1	20,3	6,6	6,5	2,7	7,0	1,9
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,3	4,6	4,5	4,4	4,2	5,0	4,6	4,7
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	8,25	1,80	8,54	2,29	2,06	0,45	2,23	0,13
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,33	1,50	1,40	1,30	1,12	1,34	1,27	1,26
EPRA EPS (Earnings per share), kr	1,75	1,86	1,68	1,61	1,50	1,60	1,53	1,52
Kassaflöde, kr	1,73	1,59	1,99	2,25	1,42	1,41	1,83	0,90
Eget kapital, kr	104,73	96,45	94,62	89,34	87,00	84,89	84,40	84,85
Substansvärde EPRA NAV, kr	131,78	123,58	120,07	115,59	111,19	106,56	104,91	103,30
Substansvärde EPRA NNNAV, kr ¹⁾	122,95	113,89	111,48	104,95	101,87	99,17	98,53	98,54
Börskurs, kr	133,00	126,60	108,50	131,30	114,70	103,50	109,00	98,35
Medelantal utestående aktier, tusental ²⁾	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	131 689	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ²⁾	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	130 157

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

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

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 377,7 mkr (283,8). Rörelse-resultatet uppgick till 59,4 mkr (1,8). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 726,0 mkr (661,7).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

	2015	2014
Belopp i mkr	1/1-31/12	1/1-31/12
Hysesintäkter	169,2	161,8
Förvaltningsintäkter	208,5	122,0
Nettoomsättning	377,7	283,8
Fastighetskostnader	-58,2	-60,9
Förvaltnings- och administrationskostnader	-240,3	-203,5
Avskrivningar	-19,8	-17,6
Rörelseresultat	59,4	1,8
Resultat från andelar i koncernbolag	620,3	579,7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	472,7	536,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-426,4	-456,5
	666,6	659,9
Resultat efter finansiella poster	726,0	661,7
Bokslutsdispositioner	-138,9	-103,3
Resultat före skatt	587,1	558,4
Aktuell skatt	-12,0	-14,3
Uppskjuten skatt	-22,1	-22,6
	-34,1	-36,9
Periodens resultat	553,0	521,5

Räntebärande skulder uppgick till 9 685 mkr (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	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 438,8	1 374,4
Finansiella anläggningstillgångar	2 612,5	2 422,1
Omsättningstillgångar	14 721,3	13 999,9
Summa tillgångar	18 772,5	17 796,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 401,4	7 288,0
Obeskattade reserver	41,5	36,1
Avsättningar	257,6	235,5
Långfristiga skulder	8 934,4	7 375,3
Kortfristiga skulder	2 137,7	2 861,5
Summa eget kapital och skulder	18 772,5	17 796,4

ÖVRIG INFORMATION

HÅLLBARHET

Ett av våra övergripande målområden är ansvarsfullt företagande. Där har vi definierat fyra hållbarhetsmål:

- Alla större nybyggnationer ska miljöcertifieras, lokaler enligt BREEAM och bostäder enligt Miljöbyggnad.
- Energianvändningen per kvm ska minska med 20 procent mellan år 2014 och 2021.
- År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra.
- Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

Målen följs upp årsvis.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vårt fastighetsbestånd med handels-, kontors- och stadsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksam-

het 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 såsom 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 vårförslag 2015 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. Uppdraget ska redovisas senast 31 mars 2017.

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

PÅGÅENDE TVISTER

Under andra kvartalet 2014 lämnade Atrium Ljungberg in en stämningssökning riktad mot AkzoNobel som under 2013 hävde det hyresavtal för Sickla Front som tecknades 2010. Huvudförhandling i tingsrätten är planerad till april 2016.

ORGANISATION

Jonas Törnell, affärsområdeschef Kontor, tillträdde den 1 januari 2016 en ny roll som inköpsansvarig på Atrium Ljungberg. I och med den nya rollen lämnade han sin plats i bolagsledningen. Syftet med uppdraget som inköpsansvarig är att vara ett effektivt stöd för hela organisationen genom samordnade inköp som leder till högre kvalitet och minskade kostnader. Det är också ett viktigt led i att än bättre möta Atrium Ljungbergs krav inom hållbarhet och affärsetik.

Micael Averborg har utsetts till tillförordnad affärsområdeschef Kontor och behåller samtidigt rollen som affärsområdeschef Transaktion och marknad.

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 13 261 mkr (12 317) och dess verkliga värde till 13 318 mkr (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 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 för fastigheter. Beräkningen av skattesatsen baseras på en diskonteringsränta om tre procent (real) och att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år, där tio procent av fastigheterna säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och att 90 procent säljs indirekt via överlåtelse av aktier med ett skatteavdrag för köparen med sex procent.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 19 februari 2016

Styrelsen



Vår bostadssatsning är en viktig del i strategin att utveckla levande stadsmiljöer. Under en inledande treårsperiod kommer närmare 200 nya hyresrätter att byggas i Gränbystaden – Uppsalas andra stadskärna.



DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %

Föreslagen aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning, %

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

Antal utestående aktier

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

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %

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

Eget kapital per aktie, kr

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

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 antal utestående aktier vid periodens utgång.

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

P/E-tal

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

Resultat per aktie, kr

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde 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

Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (tex 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, %

Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i procent av 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	48
Fastighetsvärde, mdkr	30,8
Kontrakterad årshyra, mdkr	2,1
Total uthyrbar yta, 1000 kvm	1 034
Uthyrningsgrad, %	94
Antal anställda	283

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.
- ▶ **ANSVARFULLT FÖRETAGANDE**
Alla större nybyggnationer ska miljöcertifieras enligt BREEAM eller Miljöbyggnad. Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 %. År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 % av kontrakterad årshyra. Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

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

Årsredovisning 2015	2016-03-11
Årsstämma	2016-04-06
Delårsrapport jan-mar 2016	2016-04-22
Delårsrapport jan-jun 2016	2016-07-12
Delårsrapport jan-sep 2016	2016-10-21