ATRIUM LJUNGBERG

Q1

2013 • DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS

DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG

• ANTAL FASTIGHETER	57
• FASTIGHETSVÄRDE	24,9 MDKR
• KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,9 MDKR
• UTHYRBAR YTA	903 000 KVM
• UTHYRNINGSGRAD	95 PROCENT
• ANTAL ANSTÄLLDA	276

Vårt arbete handlar om att skapa hållbara miljöer som människor vill vistas i, idag såväl som i framtiden. Miljöer som bidrar till samhällets utveckling och som ger en bas för tillväxt och affärer. Fastigheter är grunden i vår verksamhet, men egentligen är vi mer intresserade av människorna som vistas i de miljöer vi skapar. Tillsammans med kunder, leverantörer, kommuner och andra samarbetspartners bygger vi hållbart för framtiden.

- Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag, **noterat på Nasdaq OMX** Stockholm sedan 1994.
- Vi **äger, utvecklar och förvaltar fastigheter** – framför allt för handel och kontor.
- Vi **skapar attraktiva mötesplatser** genom att addera bostäder och verksamheter inom kultur, service och utbildning till våra områden.

HÄR FINNS VI

- Vi finns huvudsakligen i **Stockholm, Uppsala och Malmö.**
- Våra **handelsplatser** ligger alla i dessa regioner.
- **Kontorsfastigheterna** finns koncentrerade i starka tillväxtområden i Stockholm.
- Våra **bostäder** är integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista och i Mobilia i Malmö.

VÅR AFFÄRSIDÉ

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

VÅRA MÅL

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

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

Läs mer på: www.atriumljungberg.se

VÅRA STRATEGIER & VÄRDEDRIVANDE FAKTORER

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

  Kombinationen skapar synergier och ger en riskspridning som gör oss starka över konjunkturcykler.

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

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

- Vi ska utveckla och förädla fastigheter och byggrätter.

  Vår projektutveckling skapar värdetillväxt i bolaget och adderar mervärden för våra kunder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VÅR AFFÄRSMODELL

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

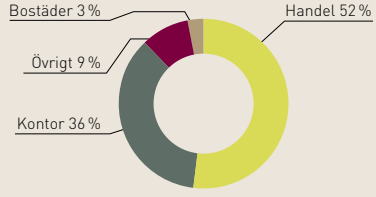
DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI – 31 MARS

- NETTOOMSÄTTNINGEN ökade till 579 mkr (518) varav hyresintäkter ökade till 488 mkr (455).
- UTHYRNINGSGRADEN uppgick till 95 procent (2012-12-31, 95 procent), inklusive projektfastigheter.
- DRIFTÖVERSKOTTET från fastighetsförvaltningen ökade till 305,3 mkr (291,4).
- RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ökade till 188,7 mkr (178,1).
- OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR fastigheter uppgick till 0,0 mkr (0,0). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till 121,5 mkr (106,6).
- PERIODENS RESULTAT ökade till 241,8 mkr (212,9), vilket motsvarar 1,86 kr/aktie (1,64).
- INVESTERINGAR i egna fastigheter uppgick till 320 mkr (314).
- PROGNOSEN för 2013 uppgår till 790 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

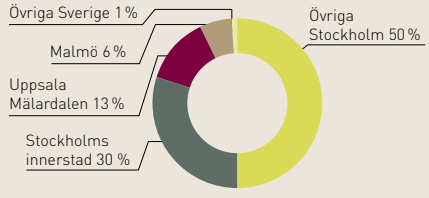
NYCKELTAL

	2013 jan – mar	2012 jan – mar	2012 jan – dec
Nettoomsättning, mkr	579	518	2 078
Resultat före värdeförändringar, mkr	189	178	739
Periodens resultat, mkr	242	213	1 031
Investeringar, mkr	320	314	1 512
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	175	61	832
Uthyrningsgrad, %	95	95	95
Soliditet, %	40,7	40,2	40,3
Belåningsgrad, %	47,4	48,9	47,3
Medelränta periodens slut, %	3,7	4,1	3,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,6
Resultat, kr/aktie	1,86	1,64	7,92
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	1,13	1,01	4,19
Börskurs, kr/aktie	91,00	78,70	87,00
Eget kapital, kr/aktie	80,71	75,00	78,79
Substansvärde kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	88,73	84,84	86,67

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



VD-KOMMENTAR

ATRIUM LJUNGBERGS NYUTHYRNING har varit god under årets första kvartal och såväl hyresintäkterna som driftöverskottet har ökat. En viktig händelse under perioden är den överenskommelse som träffats med Stockholms stad angående Nya Slussen som möjliggör en upprustning av platsen.

Inledningen på året har präglats av konjunkturläget med en nolltillväxt i Sveriges ekonomi. Inom detaljhandeln har främst sko- och klädhandeln haft en utmanande start. Vi har dock stabila hyresnivåer och en god efterfrågan på våra delmarknader. Vi har haft ett bra första kvartal med såväl ökade hyresintäkter som ökat driftöverskott.

Nyuthyrningen har under kvartalet varit god med årshyror uppgående till 17 mkr. Vår nettouthyrning under kvartalet, det vill säga skillnaden mellan årshyra för avtalade nyuthyrningar och avtal som sagts upp för avflytt, uppgår till –1 mkr. Nettouthyrningen påverkas av att Skanska, som färdigställer sitt nya huvudkontor under året, kommer att lämna projektkontoret på 3 500 kvm som de hyr i Hagastaden fram till årsskiftet.

En viktig händelse under kvartalet är den överenskommelse som vi har träffat med Stockholms stad angående Slussen. Efter många års diskussioner i frågan är jag glad att vi nu i samverkan har hittat en lösning som både möjliggör en upprustning av platsen som helhet och samtidigt begränsar och kompenserar för vår ekonomiska skada på Glashuset.

Överenskommelsen innebär bland annat att vi genom en något minskad exploatering kan dela byggrätten i flera fristående huskroppar istället för den solida byggkropp som detaljplanen anger. Det ger oss möjlighet att utforma de nya byggnaderna på ett fördelaktigt sätt för stadsbilden i stort och samtidigt skapa bättre sikt- och ljusförhållanden för våra hyresgäster i Glashuset. I de nya byggnaderna vid Stadsgårdsleden kan vi också tillföra nya attraktiva kontorsytor på en för oss prioriterad delmarknad. Överenskommelsen är dock villkorad av att detaljplanen fastställs och det är en fråga som ska avgöras av Mark- och miljööverdomstolen under året. Om detaljplanen godkänns, kan en byggnation framför Glashuset sannolikt påbörjas först 2020.

Utsikterna för året ser stabila ut med goda möjligheter att fortsätta vår framgångsrika verksamhet inom både projektutveckling och förvaltning. Vår resultatprognos för 2013 ligger oförändrat kvar på 790 mkr före värdeförändringar och skatt.

Ingalill Berglund, verkställande direktör

"Vi har haft ett bra första kvartal med såväl ökade hyresintäkter som ökat driftöverskott"

MARKNAD OCH FÖRVALTNING

Den svenska ekonomin avslutades svagt för 2012 och det nya året har inletts med en nolltillväxt. Den globala avmattningen sätter tydliga avtryck i exportsektorn och inom industrin. Någon återhämtning väntas inte förrän i slutet av året och bedömningen är att investeringarna faller under året.

Hushållen står däremot starka. Inkomsterna har ökat i god takt de senaste åren och väntas fortsätta göra det även under 2013. Hushållens förmögenhet har gynnats av en stark börsutveckling och av stigande huspriser och sparandet är det högsta på tjugo år. Detta tillsammans med låga räntenivåer och en ökad tillförsikt inför framtiden gör att hushållen förväntas öka sin konsumtion under året.

För 2013 väntas en fortsatt låg tillväxt i Sverige och Konjunkturinstitutet bedömer att BNP kommer att öka med 1,3 procent under året, vilket ligger i nivå med 2012. HUI Research spår en försiktigt positiv utveckling för svensk detaljhandel med cirka två procent under 2013, vilket motsvarar handelsutvecklingen för 2012.

Under perioden januari–februari 2013 blev detaljhandelns tillväxt i Sverige 0,9 procent jämfört med samma period 2012 mätt i löpande priser.

Sickla Köpkvarter i Nacka, Farsta Centrum i Stockholm, Port73 i Haninge och Gränby Centrum i Uppsala hade sammantaget en positiv omsättningsutveckling under januari–februari med 2,2 procent jämfört med samma period föregående år. Som förväntat har det omfattande ombyggnadsarbetet i Mobila i Malmö, i kombination med konkurrens från det nyöppnade köpcentrumet Emporia, påverkat Mobilias omsättning. Den sammantagna omsättningsökningen på Atrium Ljungbergs större handelsplatser inklusive Mobilia blev 0,7 procent för perioden januari–februari 2013 jämfört med samma period 2012.

Vi märker en ökad kostnadsmedvetenhet hos detaljhandelskedjorna och en något längre beslutsprocess vad gäller nytecknande av avtal. Hyresnivåerna för Atrium Ljungbergs butikslokaler är fortsatt stabila.

För kontorshyresmarknaden i Stockholm innebär det nuvarande konjunkturläget en lägre aktivitet hos företagen och att efterfrågan på nya lokaler har planat ut. Efterfrågan i Stockholm är dock högre jämfört med övriga Sverige tack vare en stabil arbetsmarknad, hög inflyttning och en positiv tillväxt inom tjänstesektorn. Med en fortsatt stor kostnadsmedvetenhet fortsätter företagens intresse för områden utanför stadskärnan att öka.

På Atrium Ljungbergs samtliga kontorsdelmarknader har efterfrågan på lokaler varit relativt god under början av 2013. Vi ser en fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i framför allt Hagastaden, Sickla och Farsta Centrum. Hyresnivåerna inom vårt kontorsbestånd är stabila.

Vår nettouthyrning, det vill säga under perioden nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick till –1 mkr. Nytecknade årshyror uppgick till 17 mkr. Uppsagda årshyror för avflytt har främst påverkats av att Skanska lämnar 3 500 kvm i Hagastaden där de haft ett projektkontor.

I slutet av 2012 upphävdes detaljplanen för Nya Slussen av Mark- och miljödomstolen sedan rätten hörsammat Atrium Ljungbergs yrkande. I mars överklagade Stockholm stad beslutet till Mark- och miljööverdomstolen. Samtidigt lämnade Atrium Ljungberg in ett medgivande till stadens förslag att den nya detaljplanen fastställs efter att en överenskommelse träffats med Stockholms stad. Överenskommelsen innebär i korthet att Atrium Ljungberg får en markanvisning för

PROJEKTFASTIGHETER [1]

Projekt/Fastighet/ Ort	Ombyggnad, uthyrbar area kvm	Nybyggnad, uthyrbar area kvm	Lokaltyp	Inv, mkr	Varav kvarstår	Färdigställs	Hyresvärde[3] exkl. tillägg mkr	Uthyrningsgrad,%
Port73, Etapp 3, Söderby Huvudgård 2:43, Haninge		10 500	Handel	250	110	Q3 2013	16	53
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8, Malmö [2]		29 000	Handel/Parkering	1 000	300	Q4 2013	72	78
HK AkzoNobel, Sicklaön 83:32, Nacka		10 800	Kontor	300	160	Q1 2014	25	72
Mobilia, Hyreslägenheter, Bohus 8, Malmö		4 100	Bostäder	100	50	Q1 2014	7	0
Farsta Centrum, Ica Kvantum, Storö 24, Stockholm	400	3 500	Handel/Parkering	150	120	Q2 2014	E/T[4]	85
Kvarteret Nod, Kista Gård, Borgarnäs 1, Stockholm		27 000	Kontor/Övrigt	800	490	Q3 2014	62	41
Totalt	**400**	**84 900**		**2 600**	**1 230**		**E/T[4]**	

[1] Som projektfastighet avses fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs per den 1 januari året efter färdigställande.
[2] 29 000 kvm uthyrbar area för handel och service samt 650 parkeringsplatser i p-hus. Projektet färdigställs etappvis bland annat kopplat till uthyrning.
[3] Exkl. eventuellt omsättningsutfall.
[4] Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde som delbelopp och totalvärde kan därmed inte redovisas.

de planerade byggnaderna framför fastigheten Glashuset på Stadsgårdsleden till ett pris av 17 500 kr/kvm samt att tomträttsavgälden för Glashuset justeras med totalt 80 mkr under åtta år. Markanvisningen ger bolaget ensamrätt att förhandla med staden under två år. Mark- och miljööverdomstolen har beviljat prövningstillstånd i frågan som kan komma att avgöras under 2013.

PROJEKT

Under första kvartalet 2013 har 320 mkr investerats i egna utvecklingsprojekt.

I Port73 i Haninge pågår en tredje utbyggnadsetapp med 10 500 kvm ny handelsyta. När etappen färdigställs efter sommaren 2013 kommer Port73 att bestå av ett fyrtiotal butiker och restauranger på en total area om cirka 37 000 kvm. Den största hyresgästen i den nya delen är Willys som öppnar en stor dagligvarubutik. Dessutom är kontrakt tecknade med en delikatessbutik och tre olika restaurangkoncept. Ett nytt torg med busshållplats och uteserveringar byggs utanför en av de nya entréerna. Invigningen sker den 28 augusti.

I Mobilia i Malmö fortsätter den stora omvandlingen som ska förändra Mobilia från att vara ett traditionellt köpcentrum till att bli ett stadskvarter och en naturlig del av Malmös innerstad. Hela omvandlingsprojektet omfattar nybyggnation av totalt 29 000 kvm uthyrbar area, ett parkeringshus med cirka 650 nya parkeringsplatser samt två bostadshus med ett sjuttiotal nya hyreslägenheter. Arbetet har pågått sedan 2011 och i september 2012 färdigställdes en nybyggnad om cirka 10 000 kvm där ett tiotal verksamheter öppnade. Den stora invigningen sker den 26 september 2013 då ytterligare ett fyrtiotal nya verksamheter för handel, service, hälsa och kultur öppnar. Hyreslägenheterna kommer att vara inflyttningsklara från slutet av 2013.

Arbetet med att bygga AkzoNobels nya kontor i Sickla fortgår. Stomme och fasad är på plats och installationer och invändig byggnation pågår. Kontorshuset ligger strategiskt vid infarten till Sickla mellan Sickla Köpkvarter och Hammarby Sjöstad. AkzoNobel hyr 7 800 kvm av husets totala uthyrbara area på 10 800 kvm. På resterande ytor byggs för ytterligare kontors- och serviceverksamhet. AkzoNobel kommer att flytta in i början av 2014.

En detaljplaneändring för Farsta Centrum vann laga kraft i januari 2013. Därmed startade arbetet med att bygga en ny Ica Kvantum-butik om cirka 3 300 kvm. Butiken byggs på Karlandaplan, en del av Farsta Centrum som idag används som markparkering. Den nya byggnaden ska kopplas samman med de befintliga butikerna i köpcentrumet. Utöver butiksyta kommer ett parkeringsgarage med cirka 160 platser att byggas under Ica Kvantum. Ica Kvantum beräknas öppna i juni 2014.

I Kista, strax norr om Stockholm, växer Kvarteret Nod fram. Visionen är att Nod ska bli Sveriges främsta mötesplats för innovation och kreativitet inom informations- och kommunikationsteknologi (ICT) – en mötesplats för näringsliv, studenter, forskare, entreprenörer och kreativa näringar med fokus på digital spetsteknik. Nod kommer ha en uthyrningsbar area på totalt 27 000 kvm. Här planeras för ett digitalt center för ny teknik, kreativitet och innovation. Det kommer också att finnas restaurang-, mötes- och cafémiljöer samt lokaler för utbildning och forskning. Dessutom kommer Nod innehålla kontorsmiljöer för både etablerade företag och för nystartade ICT-företag.

Stockholms universitet kommer att hyra 8 700 kvm under en tioårsperiod för Institutionen för data och systemvetenskap (DSV). Kontrakt har även tecknats med Stockholm School of Innovation & Science (SSIS) - en nystartad gymnasieskola med inriktning mot entreprenörskap. Utbildningen arrangeras i samarbete med partner från näringslivet; Ericsson, IBM, Microsoft och TATA Consultancy Services samt med KTH och Stockholms universitet. Atrium Ljungberg har även tecknat kontrakt med Eatry som ska driva ett restaurang-, café- och seminariumkoncept i Nod. Kvarteret Nod färdigställs 2014.

BREEAM-CERTIFIERING AV NYBYGGNADER

Som en del av Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete är målsättningen att miljöcertifiera alla våra större nybyggnader. Vi har valt att certifiera enligt miljöklassningssystemet BREEAM. Miljöcertifieringen pågår för de fyra större nybyggnadsprojekten; Intrum Justitias och AkzoNobels huvudkontor i Sickla, etapp 3 av Mobilia samt Kvarteret Nod. Den första certifieringen kommer att bli klar under våren 2013 och avser Intrum Justitias huvudkontor.

FASTIGHETSBESTÅND 2013-03-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyres-värde, mkr [1]	Hyres-värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
Stockholms innerstad	195	7 640	39 106	566	2 896	98
Övriga Stockholm	521	11 077	21 261	1 028	1 973	93
Uppsala och Mälardalen	93	2 971	31 983	253	2 718	98
Övriga Sverige	82	1 616	19 678	137	1 666	95
Summa	**891**	**23 304**	**26 144**	**1 983**	**2 225**	**95**
Projektfastigheter	12	1 292	E/T [2]	19	1 554	74
Mark och byggrätter		301				
Totalt	**903**	**24 896**	**E/T [2]**	**2 002**	**2 216**	**95**

[1] Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal.
[2] Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

FASTIGHETSBESTÅND OCH TRANSAKTIONER

Transaktionsvolymen i Sverige uppgick enligt Savills under första kvartalet 2013 till 16 miljarder kronor vilket är en nedgång med 39 procent jämfört med första kvartalet 2012. Efterfrågan på attraktiva fastigheter i bra lägen är fortsatt stark men antalet genomförda affärer har minskat. För fastigheter eller geografiska marknader som klassas som sekundära kvarstår osäkerheten kring prisnivån med en stor prisspridning.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 57 fastigheter som främst finns i Stockholm, Uppsala och Malmö. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 903 000 kvm.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2013-01-01	24 576	57
Förvärv	–	–
Ny-, om- och tillbyggnad	320	–
Försäljning	–	–
Orealiserade värdeförändringar	–	–
Fastighetsbestånd 2013-03-31	**24 896**	**57**

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under första kvartalet internvärderat hela fastighetsbeståndet. Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet. Efter analys av genomförda transaktioner är bedömningen att avkastningskraven är oförändrade jämfört med årsskiftet. Även övriga antaganden bedöms vara i nivå med tidigare tillämpade antaganden. Fastigheternas värde har justerats med periodens investeringar.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2013-03-31 uppgick till 24 896 miljoner kronor (2012-12-31, 24 576). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,7 procent (2012-12-31, 5,7). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 320 mkr (314).

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER SEGMENT, %

Segment	Intervall	Snitt
Stockholms innerstad	4,8–6,7	5,3
Övriga Stockholm	4,0–8,5	5,9
Uppsala och Mälardalen	5,8–6,4	6,0
Övriga Sverige	5,6–7,3	6,0
Projektfastigheter	6,1–7,3	6,3
Totalt	4,0–8,5	5,7

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 31 MARS

Koncernen redovisade för årets första kvartal en nettoomsättning som uppgick till 579 mkr (518). Resultat före värdeförändringar uppgick till 188,7 mkr (178,1). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,0 mkr (0,0). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 121,5 mkr (106,6). Periodens resultat uppgick till 241,8 mkr (212,9), vilket motsvarar 1,86 kr/aktie (1,64).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 43 mkr (52). Periodens resultat uppgick till 10,7 mkr (203,7).

Koncernens kontrakterade årshyra, baserat på andra kvartalet 2013, uppgick till 1 903 mkr

UTVECKLING AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MKR

	2012 utfall [1]	2013 Q1 [2]	2013 Q2 [3]	2013 Q3 [3]	2013 Q4 [3]
Stockholms innerstad	512	558	554	559	559
Övriga Stockholm	928	960	958	960	960
Uppsala och Mälardalen	238	253	247	248	248
Övriga Sverige	135	139	130	130	131
Projektfastigheter	5	14	14	14	71
Sålda fastigheter	7				
Totalt	**1 825**	**1 925**	**1 903**	**1 911**	**1 969**

UTHYRNINGSGRAD [4]

	Hyresvärde, mkr	Hyreskontrakt, mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	566	554	98
Övriga Stockholm	1 028	958	93
Uppsala och Mälardalen	252	247	98
Övriga Sverige	137	130	95
	1 983	**1 889**	**95**
Projektfastigheter	19	14	74
Totalt	**2 002**	**1 903**	**95**

[1] Utfall 2012 är omräknat enligt klassificering av fastighetsbeståndet per Q1 2013.
[2] Q1 avser utfall omräknat till årstakt.
[3] I hyresnivå för Q2 – Q4 ingår kända kontraktsförändringar till respektive kvartal.
[4] Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal.

(1 834). Hyresvärdet uppgick till 2 002 mkr (1 928). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95 procent (2012-12-31, 95) inklusive projektfastigheter.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick för perioden till 90 mkr (63). Bruttoresultatet uppgick till 3,6 mkr (3,5). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning uppgick till 116 mkr (85) varav 30 mkr (31) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Resultat före skatt uppgick till 7,7 mkr (7,4).

FINANSIERING

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgör 93,2 procent av total lånevolym. Under februari genomförde bolaget sin första emission av företagscertifikat. Programmets rambelopp uppgår till 2 mdkr. Som säkerhet för programmet finns kreditlöften uppgående till 1 mdkr. Emitterat belopp efter första kvartalet uppgår till 800 mkr. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 11,8 mdkr med en genomsnittlig ränta vid periodens slut om 3,7 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,7 år och kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år.

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 7,5 mdkr i ränteswappar. Dessa marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 121,5 mkr (106,6) då räntan, sedan årsskiftet, stigit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick per 31 mars till 232 mkr.

RÄNTEBINDNING [1]

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + 3 mån Stibor	1 464	12	2,6
2013	992	8	2,9
2014	1 277	11	3,4
2015	846	7	4,8
2016	1 585	13	3,8
2017	830	7	3,7
2018 och senare	4 815	41	4,1
Totalt	**11 810**	**100**	**3,7**

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

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2013	1 188	10
2014	2 204	19
2015	3 057	26
2016	2 635	22
2017	1 135	10
2018 och senare	1 591	13
Totalt	**11 810**	**100**

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2013-03-31	2012-12-31
Räntebärande skulder, mkr	11 810	11 613
Belåningsgrad, %	47,4	47,3
Medellöptid räntebindning, år	4,7	4,9
Medellöptid kapitalbindning, år	3,2	3,1
Medelränta räntebärande skulder, %	3,7	3,9
Eget kapital, mkr	10 505	10 255
Soliditet, %	40,7	40,3

SKATT

Som tidigare kommunicerats har Atrium Ljungberg överklagat en dom från förvaltningsrätten rörande ett skatteärende. Ärendet rör beskattningen av en fastighetstransaktion via ett kommanditbolag som genomfördes 2004. Enligt förvaltningsrättens dom ska upptaxering ske med 326,7 mkr vilket innebär ett skattekrav på 91,5 mkr samt 14,8 mkr i bedömd ränta. Skattekravet reserverades i bolagets räkenskaper under 2012. Kammarrätten kan komma att avgöra målet under andra kvartalet 2013. Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt. Någon annan liknande transaktion har inte identifierats.

Periodens aktuella skatt uppgick till –4,9 mkr (0,0 mkr) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

SKATTEBERÄKNING 2013-03-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	310,2	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	–109,1	109,1
investeringar	–24,9	24,9
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	–121,5	121,5
koncernmässiga aktiveringar av räntor i pågående projekt	–8,8	8,8
Övriga skattemässiga justeringar	0,7	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	46,6	264,3
Underskottsavdrag, ingående balans	–16,3	16,3
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år	–8,0	8,0
Underskottsavdrag, utgående balans	–	–
Skattepliktigt resultat	**22,3**	**288,6**
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	**–4,9**	**–63,5**

ORGANISATION

I februari meddelade Carola Lavén, som har varit chef för affärsutveckling i Atrium Ljungberg och ingått i bolagets ledningsgrupp, att hon lämnar sin anställning i bolaget. Carola tillträder tjänsten som ansvarig för NCC Property Development under april. Arbetet med att utse en efterträdare pågår.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Under april månad tecknades ytterligare 750 mkr i kreditlöften. Syftet med dessa är att utöka bolagets företagcertifikat.

Den 18 april beslutade Exploateringsnämnden i Stockholms stad att ge Atrium Ljungberg en markanvisning om 36 000 kvm i Nya Hagastaden (del av fastigheten Vasastaden 1:45). Den har tidigare lämnats till bolaget som en tidig markreservation tillsammans med en annan fastighetsägare. Beslutet innebär att Atrium Ljungberg nu får ensamrätt till markanvisningen.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2012, avsnittet "Möjligheter och risker" på sidorna 84–87.

ÅRSSTÄMMA

På årsstämman den 10 april 2013 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie styrelseledamöter. För tiden intill slutet av nästa årsstämma omvaldes Dag Klackenberg, Sune Dahlqvist, Thomas Evers, Anna Hallberg, Johan Ljungberg och Anders Nylander. Till styrelseordförande omvaldes Dag Klackenberg.

Vidare beslutades att ny valberedning inför 2014 års årsstämma ska utgöras av representanter för bolagets fem största aktieägare per den 30 april 2013. Valberedningen kommer att tillkännages senast den 14 juni 2013.

Utdelningen fastställdes till 2,85 kr per aktie (2,60).

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

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

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2013 uppgå till 790 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 710 mkr vilket motsvarar 5,45 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2013-03-31. Framtida värdeförändringar och eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

Nacka den 19 april 2013

Ingalill Berglund, vd

Friskis&Svettis Stockholm, Sveriges största ideella idrotts-förening, öppnade under första kvartalet en ny tränings-anläggning i Atrium Ljungbergs fastigheter på Gävlegatan i Hagastaden. Även föreningens kontor flyttar till samma adress.

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	**2013** 1/1–31/3	2012 1/1–31/3	2012 1/1–31/12	2012/2013 1/4–31/3
Hyresintäkter	488,3	455,2	1 824,8	1 857,9
Projekt- och entreprenadomsättning	90,2	62,9	252,9	280,2
Nettoomsättning	**578,5**	**518,1**	**2 077,7**	**2 138,1**
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-56,5	-53,4	–167,1	-170,2
Övriga driftkostnader	-43,6	-33,7	–137,0	-146,9
Förvaltningskostnader	-32,8	-30,3	–124,9	-127,4
Reparationer	-8,4	-9,8	–41,8	-40,4
Fastighetsskatt	-32,0	-27,7	–97,8	-102,1
Tomträttsavgälder	-6,7	-6,6	–23,5	-23,6
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3,0	-2,3	–8,7	-9,4
	-183,0	-163,8	–600,9	-620,0
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-86,6	-59,4	–242,0	-269,2
Bruttoresultat	**308,9**	**294,9**	**1 234,8**	**1 248,9**
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	*305,3*	*291,4*	*1 224,0*	*1 237,9*
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	*3,6*	*3,5*	*10,9*	*11,0*
Central administration fastighetsförvaltning	-8,4	-9,7	–41,7	-40,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-2,6	-2,7	–16,6	-16,5
	-11,0	-12,4	–58,2	-56,9
Finansiella intäkter	0,2	7,9	13,9	6,2
Finansiella kostnader [1]	-109,4	-112,3	–451,3	-448,4
	-109,2	-104,4	–437,4	-442,2
Resultat före värdeförändringar	**188,7**	**178,1**	**739,2**	**749,8**
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-	-	367,8	367,8
Fastigheter, realiserade	-	-	32,7	32,7
Finansiella instrument, orealiserade [2]	121,5	106,6	–182,5	-167,6
Nedskrivning goodwill	-	-	–82,2	-82,2
	121,5	106,6	135,8	150,7
Resultat före skatt	**310,2**	**284,7**	**875,0**	**900,5**
Aktuell skatt [1]	-4,9	-	–89,8	-94,7
Uppskjuten skatt	-63,5	-71,8	245,6	253,9
	-68,4	-71,8	155,8	159,2
Periodens resultat	**241,8**	**212,9**	**1 030,8**	**1 059,7**
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
Kassaflödessäkringar [2]	10,0	10,9	40,9	40,0
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-2,2	-2,9	–18,5	-17,8
Summa övrigt totalresultat	**7,8**	**8,0**	**22,4**	**22,2**
Summa totalresultat för perioden	**249,6**	**220,9**	**1 053,2**	**1 081,9**
Resultat per aktie, kr	1,86	1,64	7,92	8,14

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 17.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/3 2013

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen är indelad per geografisk marknad och projektfastigheter.

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	**Fastighetsförvaltning totalt**	**Projekt- och entreprenadverksamhet**	Ej fördelade poster	**Koncernen**
Hyresintäkter	141,0	242,3	65,8	35,6	3,6		488,3			488,3
Projekt- och entreprenadomsättning								90,2		90,2
Nettoomsättning	**141,0**	**242,3**	**65,8**	**35,6**	**3,6**		**488,3**	**90,2**		**578,5**
Kostnader fastighetsförvaltning	-46,1	-94,1	-20,6	-18,6	-3,6		-183,0			-183,0
Produktionskostnader								-86,6		-86,6
Bruttoresultat	**94,9**	**148,2**	**45,2**	**17,0**	**0,0**		**305,3**	**3,6**		**308,9**
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	*94,9*	*148,2*	*45,2*	*17,0*	*0,0*		*305,3*			*305,3*
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								*3,6*		*3,6*
Central administration fastighetsförvaltning							-8,4			-8,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-2,6		-2,6
Finansiella intäkter									0,2	0,2
Finansiella kostnader									-109,4	-109,4
									-109,2	-109,2
Resultat före värdeförändringar	**94,9**	**148,2**	**45,2**	**17,0**	**0,0**		**296,9**	**1,0**	**-109,2**	**188,7**
Orealiserade värdeförändringar fastigheter										
Realiserade värdeförändringar fastigheter										
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									121,5	121,5
									121,5	121,5
Aktuell skatt									-4,9	-4,9
Uppskjuten skatt									-63,5	-63,5
Periodens resultat	**94,9**	**148,2**	**45,2**	**17,0**	**0,0**		**296,9**	**1,0**	**-56,1**	**241,8**
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	29,0	36,6	2,1	4,6	247,9		320,3			320,3
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet								0,0		0,0
Förvärv förvaltningsfastigheter										
	29,0	**36,6**	**2,1**	**4,6**	**247,9**		**320,3**	**0,0**		**320,3**
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	7 639,6	11 077,5	2 971,1	1 615,6	1 592,7		24 896,5			24 896,5
Projekt- och entreprenadverksamhet								88,7		88,7
Ej fördelade gemensamma tillgångar									813,5	813,5
Summa tillgångar	**7 639,6**	**11 077,5**	**2 971,1**	**1 615,6**	**1 592,7**		**24 896,5**	**88,7**	**813,5**	**25 798,7**

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/3 2012

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	**Fastighetsförvaltning totalt**	**Projekt- och entreprenadverksamhet**	Ej fördelade poster	**Koncernen**
Hyresintäkter	122,2	233,6	60,6	37,7	1,1		455,2			455,2
Projekt- och entreprenadomsättning								62,9		62,9
Nettoomsättning	**122,2**	**233,6**	**60,6**	**37,7**	**1,1**		**455,2**	**62,9**		**518,1**
Kostnader fastighetsförvaltning	–41,5	–87,3	–18,8	–15,4	–0,8		–163,8			–163,8
Produktionskostnader								–59,4		–59,4
Bruttoresultat	**80,7**	**146,3**	**41,8**	**22,3**	**0,3**		**291,4**	**3,5**		**294,9**
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	*80,7*	*146,3*	*41,8*	*22,3*	*0,3*		*291,4*			*291,4*
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								*3,5*		*3,5*
Central administration fastighetsförvaltning							–9,7			–9,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								–2,7		-2,7
Finansiella intäkter									7,9	7,9
Finansiella kostnader									–112,3	–112,3
									–104,4	–104,4
Resultat före värdeförändringar	**80,7**	**146,3**	**41,8**	**22,3**	**0,3**		**281,7**	**0,8**	**–104,4**	**178,1**
Orealiserade värdeförändringar fastigheter										
Realiserade värdeförändringar fastigheter										
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									106,6	106,6
									106,6	106,6
Aktuell skatt									–	–
Uppskjuten skatt									–71,8	–71,8
Periodens resultat	**80,7**	**146,3**	**41,8**	**22,3**	**0,3**		**281,7**	**0,8**	**–69,6**	**212,9**
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	11,7	46,8	19,9	11,1	224,7		314,2			314,2
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet								1,0		1,0
Förvärv förvaltningsfastigheter	630,0						630,0			630,0
	641,7	**46,8**	**19,9**	**11,1**	**224,7**		**944,2**	**1,0**		**945,2**
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	7 122,7	10 365,5	2 667,9	1 750,1	935,0		22 841,2			22 841,2
Projekt- och entreprenadverksamhet								68,3		68,3
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 396,9	1 396,9
Summa tillgångar	**7 122,7**	**10 365,5**	**2 667,9**	**1 750,1**	**935,0**		**22 841,2**	**68,3**	**1 396,9**	**24 306,4**

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	24 896,5	22 841,2	24 576,2
Materiella anläggningstillgångar	19,1	21,7	19,6
Goodwill	307,6	389,8	307,6
Uppskjuten skattefordran	-	7,5	3,6
Övriga anläggningstillgångar	0,4	0,8	0,5
Summa anläggningstillgångar	**25 223,6**	**23 261,0**	**24 907,5**
Omsättningstillgångar	346,3	536,1	370,9
Likvida medel	228,8	509,3	188,5
Summa omsättningstillgångar	**575,1**	**1 045,4**	**559,4**
Summa tillgångar	**25 798,7**	**24 306,4**	**25 466,9**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 504,9	9 761,4	10 255,3
Uppskjuten skatteskuld	2 426,7	2 670,3	2 364,5
Långfristiga räntebärande skulder [3]	9 372,0	8 646,5	8 810,9
Derivat	231,9	100,4	361,8
Övriga långfristiga skulder	23,1	24,9	22,7
Summa långfristiga skulder	**12 053,7**	**11 442,1**	**11 559,9**
Kortfristiga avsättningar [1]	106,2	-	105,9
Kortfristiga räntebärande skulder [3]	2 424,9	2 526,2	2 802,4
Derivat	0,2	4,2	1,9
Övriga kortfristiga skulder	708,8	572,5	741,5
Summa kortfristiga skulder	**3 240,1**	**3 102,9**	**3 651,7**
Summa eget kapital och skulder	**25 798,7**	**24 306,4**	**25 466,9**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2012	**333,0**	**3 959,8**	**–163,7**	**5 411,4**	**9 540,5**
Förändring i eget kapital 2012					
Summa totalresultat för perioden 1 januari – 31 mars			8,0	212,9	220,9
Utgående balans per 31 mars 2012	**333,0**	**3 959,8**	**–155,7**	**5 624,3**	**9 761,4**
Summa totalresultat för perioden 1 april – 31 december			14,4	817,9	832,3
Utdelning, 2,60 kr/aktie				-338,4	-338,4
Utgående balans per 31 december 2012	**333,0**	**3 959,8**	**–141,3**	**6 103,8**	**10 255,3**
Förändring i eget kapital 2013					
Summa totalresultat för perioden 1 januari – 31 mars			7,8	241,8	249,6
Utgående balans per 31 mars 2013	**333,0**	**3 959,8**	**-133,5**	**6 345,6**	**10 504,9**

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 156 988 (130 156 988), vilket överensstämmer med genomsnittligt antal utestående aktier. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	**2013** 1/1–31/3	2012 1/1–31/3	2012 1/1–31/12	2012/2013 1/4–31/3
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	310,2	284,7	875,0	900,5
Återföring av- och nedskrivningar	1,5	1,5	6,1	6,1
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-37,4	-37,4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	–367,8	-367,8
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-121,5	-106,6	182,5	167,7
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1,8	-5,7	82,2	89,7
Betald skatt	3,9	109,3	51,6	-53,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**195,9**	**283,2**	**792,2**	**705,0**
Nettoförändring av rörelsekapital	-21,0	-222,3	39,7	241,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**174,9**	**60,9**	**831,9**	**946,0**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga fordringar	-	-	142,5	142,5
Förvärv av fastigheter	-	-972,1	–1 236,4	-264,3
Om- och nybyggnad av fastigheter	-320,3	-314,2	–1 511,8	-1 517,9
Försäljning av fastigheter	-	-	130,0	130,0
Förvärv/försäljning av inventarier	-1,0	6,6	4,1	-3,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-321,3**	**-1 279,7**	**–2 471,6**	**-1 513,2**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,4	2,2	0,0	-1,8
Upptagna lån	789,4	1 499,5	1 999,5	1 289,4
Amortering av skuld	-603,1	-47,7	–107,1	-662,5
Utbetald utdelning	-	-	–338,4	-338,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**186,7**	**1 454,0**	**1 554,0**	**286,7**
Periodens kassaflöde	**40,3**	**235,1**	**–85,7**	**-280,5**
Likvida medel vid periodens början	**188,5**	**274,2**	**274,2**	**509,3**
Likvida medel vid periodens slut	**228,8**	**509,3**	**188,5**	**228,8**

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2013 1/1–31/3	2012 1/1–31/3	2012 1/1–31/12
Nettoomsättning	42,8	51,6	181,0
Kostnader för förvaltning och produktion	-24,4	-26,9	–98,4
Bruttoresultat	**18,4**	**24,7**	**82,6**
Resultat fastighetsförsäljning	-	-168,7	–168,8
Central administration och marknadsföring	-8,4	-9,6	–41,5
Rörelseresultat	**10,0**	**-153,6**	**–127,7**
Resultat från andelar i koncernbolag	39,5	328,4	1 775,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	80,2	73,5	320,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-109,8	-93,7	–413,8
	9,9	308,2	1 682,5
Resultat efter finansiella poster	**19,9**	**154,6**	**1 554,8**
Bokslutsdispositioner	0,2	11,7	11,6
Aktuell skatt	-4,9	-	0,7
Uppskjuten skatt	-4,5	37,4	50,1
	-9,4	37,4	50,8
Periodens resultat	**10,7**	**203,7**	**1 617,2**

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 357,1	1 257,5	1 326,9
Finansiella anläggningstillgångar	6 259,3	6 072,7	6 219,8
Omsättningstillgångar	7 894,3	4 708,2	7 172,1
Summa tillgångar	**15 510,7**	**12 038,4**	**14 718,8**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 044,3	5 958,5	7 033,6
Obeskattade reserver	9,6	9,7	9,8
Avsättningar	213,7	221,8	209,2
Långfristiga skulder	4 997,4	5 025,0	4 647,7
Kortfristiga skulder	3 245,7	823,4	2 818,5
Summa eget kapital och skulder	**15 510,7**	**12 038,4**	**14 718,8**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2012	**333,0**	**265,4**	**3 948,4**	**1 208,0**	**5 754,8**
Förändring i eget kapital 2012					
Periodens resultat för perioden 1 januari – 31 mars				203,7	203,7
Utgående balans per 31 mars 2012	**333,0**	**265,4**	**3 948,4**	**1 411,7**	**5 958,5**
Periodens resultat för perioden 1 april – 31 december				1 413,5	1 413,5
Utdelning, 2,60 kr/aktie				–338,4	–338,4
Utgående balans per 31 december 2012	**333,0**	**265,4**	**3 948,4**	**2 486,8**	**7 033,6**
Förändring i eget kapital 2013					
Periodens resultat för perioden 1 januari – 31 mars				10,7	10,7
Utgående balans per 31 mars 2013	**333,0**	**265,4**	**3 948,4**	**2 497,5**	**7 044,3**

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 156 988 (130 156 988), vilket överensstämmer med genomsnittligt antal utestående aktier. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier.

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 2012 med tillägg för tillkommande upplysningar om finansiella instrument enligt standard IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Värderingsmetod för finansiella instrument

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

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2013 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

NOTHÄNVISNINGAR TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

1) Under 2012 gjorde bolaget en avsättning för en skattetvist som belastade aktuell skatt med 91,5 mkr samt bedömd ränta om 14,4 mkr som belastade finansiella kostnader.

2) Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswapar som säkrar ränteflöden på externa lån. Säkringsreserven, som uppgick till ett negativt belopp om 163,7 mkr per 31 december 2011, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid. Kvarstående belopp att lösa upp per 2013-03-31 uppgår till -133,5 mkr.

3) Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 11 797 mkr (2012-12-31, 11 613) och dess verkliga värde till 11 917 mkr (2012-12-31, 11 729). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

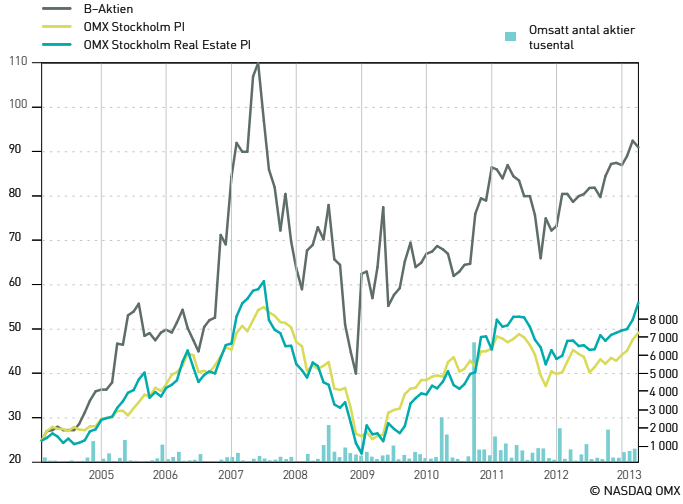
Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2013 1/1-31/3	2012 1/1-31/3	2012 1/1-31/12	2012/2013 1/4-31/3
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	63	64	67	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	903	888	903	903
Investeringar i fastigheter, mkr	320	314	1 512	1 518
Antal fastigheter	57	54	57	57
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	40,7	40,2	40,3	40,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1	1,1
Belåningsgrad, %	47,4	48,9	47,3	47,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,6	2,7
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,7	4,1	3,9	3,7
Avkastning på eget kapital, %	9,3	8,8	10,4	10,5
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,7	5,5	5,6	5,9
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	6,7	5,5	5,4
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,7	4,9	4,9	4,8
DATA PER AKTIE				
Periodens resultat, kr	1,86	1,64	7,92	8,14
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,13	1,01	4,19	4,49
Kassaflöde, kr	1,34	0,47	6,39	7,27
Eget kapital, kr	80,71	75,00	78,79	80,71
Substansvärde, 10% uppskjuten skatt, kr	88,73	84,84	86,67	88,73
Börskurs, kr	91,00	78,70	87,00	91,00
Medelantal utestående aktier, tusental [1]	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental [1]	130 157	130 157	130 157	130 157
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	276	261	265	276

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

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIEN



En stabil avkastning – De senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till tre procent. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie utan trenden har varit en ökad 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.

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2013 Q1	2012 Q4	2012 Q3	2012 Q2	2012 Q1	2011 Q4	2011 Q3	2011 Q2
Hyresintäkter	488,3	457,0	458,9	453,7	455,2	430,1	423,3	414,0
Projekt- och entreprenadomsättning	90,2	66,0	65,7	58,3	62,9	94,5	61,3	82,7
Nettoomsättning	**578,5**	**523,0**	**524,6**	**512,0**	**518,1**	**524,6**	**484,6**	**496,7**
Kostnader fastighetsförvaltning	-183,0	-164,8	-132,0	-140,3	-163,8	-161,5	-128,8	-142,2
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-86,6	-61,7	-63,2	-57,7	-59,4	-90,7	-59,8	-78,1
Bruttoresultat	**308,9**	**296,5**	**329,4**	**314,0**	**294,9**	**272,4**	**296,0**	**276,4**
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	*305,3*	*292,2*	*326,9*	*313,4*	*291,4*	*268,6*	*294,5*	*271,8*
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	*3,6*	*4,3*	*2,5*	*0,6*	*3,5*	*3,8*	*1,5*	*4,6*
Central administration fastighetsförvaltning	-8,4	-13,1	-9,5	-9,4	-9,7	-16,6	-8,4	-10,5
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-2,6	-4,5	-4,9	-4,5	-2,7	-4,2	-2,1	-3,6
	-11,0	-17,5	-14,4	-13,9	-12,4	-20,8	-10,5	-14,1
Finansiella intäkter	0,2	2,5	1,1	2,4	7,9	2,6	2,4	3,6
Finansiella kostnader	-109,4	-108,5	-106,2	-124,3	-112,3	-95,3	-96,7	-95,3
	-109,2	-106,0	-105,1	-121,9	-104,4	-92,7	-94,3	-91,7
Resultat före värdeförändringar	**188,7**	**173,0**	**209,9**	**178,2**	**178,1**	**158,9**	**191,2**	**170,6**
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-	123,3	-	244,5	-	286,1	43,0	199,2
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	-	-0,1	32,8	-	-	-	-	1,9
Orealiserade värdeförändringar, finansiella instrument	121,5	-55,9	-147,9	-85,3	106,6	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-	-74,9	-7,3	-	-	-	-	-
	121,5	-7,6	-122,4	159,2	106,6	286,1	43,0	201,1
Resultat före skatt	**310,2**	**165,4**	**87,5**	**337,4**	**284,7**	**445,0**	**234,2**	**371,6**
Skatt	-68,4	410,9	1,2	-184,5	-71,8	-117,8	-61,6	-97,5
Periodens resultat	**241,8**	**576,3**	**88,7**	**152,9**	**212,9**	**327,2**	**172,6**	**274,1**

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2013 Q1	2012 Q4	2012 Q3	2012 Q2	2012 Q1	2011 Q4	2011 Q3	2011 Q2
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	94	94	94
Överskottsgrad, %	63	64	71	69	64	62	70	66
Uthyrbar yta, tusental kvm	903	903	887	888	888	871	831	822
Investeringar i fastigheter, mkr	320	465	347	386	314	334	230	262
Antal fastigheter	57	57	54	54	54	54	50	50
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	40,7	40,3	39,2	39,1	40,2	41,2	41,9	42,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,2	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	47,4	47,3	47,3	48,0	48,9	44,4	45,6	46,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	3,0	2,4	2,6	2,7	3,0	2,8
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,7	3,9	4,1	4,1	4,1	4,2	4,0	4,0
Avkastning på eget kapital, %	9,3	23,1	3,7	6,3	8,8	13,9	7,5	11,9
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,7	5,2	6,2	5,4	5,5	5,0	6,1	5,5
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	4,4	3,1	7,6	6,7	9,6	6,0	8,6
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,7	4,5	5,0	5,0	4,9	4,5	5,2	4,9
Data per aktie								
Periodens resultat, kr	1,86	4,43	0,68	1,17	1,64	2,51	1,33	2,11
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,13	0,98	1,19	1,01	1,01	0,90	1,08	0,97
Kassaflöde, kr	1,34	1,83	1,67	2,42	0,47	1,24	1,43	1,16
Eget kapital, kr	80,71	78,79	74,37	73,63	75,00	73,30	70,68	70,68
Substansvärde, 10% uppskjuten skatt, kr	88,73	86,67	84,80	83,94	84,84	83,03	79,90	79,26
Börskurs, kr	91,00	87,00	84,50	81,85	78,70	73,25	66,00	80,00
Medelantal utestående aktier, tusental [1]	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental [1]	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157

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

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

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 fastigheternas redovisade värde.

Eget kapital per aktie, kr
Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Kassaflöde per aktie, kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Medelantal utestående aktier
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Resultat per aktie, kr
Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

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

BTA, kvm
Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott
Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

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

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

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

Uthyrbar area, kvm
Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

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

Överskottsgrad, %
Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

Rådhuset i Uppsala, som i mars firade 1 år som modevaruhus, har snabbt blivit välkänt i såväl Uppsala som utanför stadsgränsen. På bilden: inredningsbutiken Myrra som under våren öppnade på tredje våningsplanet.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan – jun 2013	2013-07-09
Delårsrapport jan – sep 2013	2013-10-18
Bokslutskommuniké 2013	februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014

ATRIUM LJUNGBERG

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

www.atriumljungberg.se

Atrium Ljungberg, april 2013, foto: Erik Lefvander. Produktion: Ineko, Stockholm, 192663. MILJÖMÄRKT Trycksak 341142