

AL Q3

ATRIUM LJUNGBERG

2013 • DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER



DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG

• ANTAL FASTIGHETER	50
• FASTIGHETSVÄRDE	25 MDKR
• KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,9 MDKR
• UTHYRBAR YTA	940 000 KVM
• UTHYRNINGSGRAD	95 PROCENT
• ANTAL ANSTÄLLDA	285

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

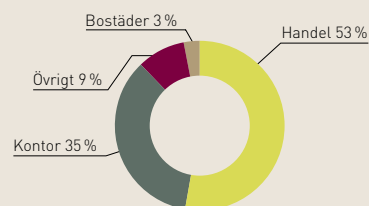
1 JANUARI – 30 SEPTEMBER

- NETTOOMSÄTTNINGEN ökade till 1 752 mkr (1 555) varav hyresintäkter ökade till 1 445 mkr (1 368).
- UTHYRNINGSGRADEN uppgick till 95 procent (2012-12-31, 95 procent), inklusive projektfastigheter.
- DRIFTÖVERSKOTTET från fastighetsförvaltningen ökade till 959,4 mkr (931,7).
- RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ökade till 616,2 mkr (566,2).
- OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR fastigheter uppgick till 41,5 mkr (244,5). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till 341,2 mkr (-126,6).
- PERIODENS RESULTAT ökade till 855,7 mkr (454,5), vilket motsvarar 6,57 kr/aktie (3,49).
- INVESTERINGAR i egna fastigheter uppgick till 942 mkr (1 047).
- PROGNOSEN för 2013 uppgår oförändrat till 790 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

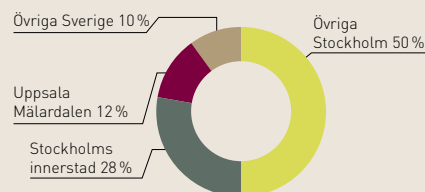
NYCKELTAL

	2013 jan – sept	2012 jan – sept	2013 jul – sept	2012 jul – sept
Nettoomsättning, mkr	1 752	1 555	580	525
Resultat före värdeförändringar, mkr	616	566	221	210
Periodens resultat, mkr	856	455	191	89
Investeringar, mkr	942	1 047	329	347
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	639	594	311	218
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95
Soliditet, %	40,7	39,2	40,7	39,2
Belåningsgrad, %	50,4	47,3	50,4	47,3
Medelränta periodens slut, %	3,6	4,1	3,6	4,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,7	3,2	3,0
Resultat per aktie, kr	6,57	3,49	1,47	0,68
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	3,69	3,21	1,33	1,19
Börskurs, kr/aktie	85,70	84,50	85,70	84,50
Eget kapital, kr/aktie	82,68	74,37	82,68	74,37
Substansvärde kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	90,66	84,80	90,66	84,80

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



VD-KOMMENTAR

TILLVÄXTEN I DEN löpande förvaltningen fortsätter och såväl driftöverskott som resultat före värdeförändringar utvecklades positivt under tredje kvartalet. Två lyckade invigningar har genomförts under perioden i Port 73, Haninge och i Mobilia, Malmö. Detaljplanen för nya Slussen har slutligen antagits, vilket innebär starten för en nödvändig upprustning där vi aktivt kan bidra till att göra Slussen till en attraktiv mötesplats. Dessutom har AkzoNobel brutit sitt nya hyresavtal i Sickla, vilket leder till en nedskrivning av fastighetsvärdet.



Det tredje kvartalet fortsatte med god tillväxt i vår löpande förvaltning. Såväl driftöverskott som resultat före värdeförändringar förbättrades jämfört med i fjol och sammantaget för årets tre första kvartal har driftöverskottet ökat med 3 procent och resultat före värdeförändringar med 9 procent. Tilltron till marknaden har ökat i takt med att den globala och nationella ekonomin har stabiliserats, dock märks inte någon större förändring i konsumtion eller hyresnivåer inom detaljhandeln. Vi har däremot sett en ökad aktivitet med en större efterfrågan på lokaler på våra kontorshyresmarknader efter sommaren.

Under hösten har vi haft invigningar av nya etapper på handelsplatserna Port 73 i Haninge och Mobilia i Malmö. Båda har blivit mycket lyckade och välbesökta. När vi öppnade den nya delen i Port 73 den 28 augusti var det många förväntansfulla människor som köade för att komma in. Med ett förstärkt utbud inom mode, restaurang och livsmedel har besöksflöden och omsättning ökat markant sedan invigningen.

”Under hösten har vi invigt nya etapper i Port 73 i Haninge och i Mobilia i Malmö. Båda har blivit mycket lyckade och välbesökta.”

Det nya Mobilia, som omvandlats från traditionellt köpcentrum till ett nytt stadskvarter, invigdes den 26 september. Invigningshelgen blev en stor framgång med rekordmånga besökare, något som också återspeglade sig i god försäljning och nöjda hyresgäster. Jag ser fram emot att följa dessa handelsplatser utveckling under de kommande månaderna.

I slutet av september fastställde Mark- och miljööverdomstolen detaljplanen för nya Slussen, en dom som inte kan överklagas. Därmed kan en nödvändig upprustning av Slussen påbörjas. För vår del innebär det att arbetet med att lösa våra hyresgästers situation i Glashuset, bland annat till följd av störningar under den långa ombyggnadsperioden, kan påbörjas. Glashuset och våra hyresgäster kommer även att påverkas av att vissa ytor

fortsättningsvis inte kan nyttjas som kontor. Den värdeminskning som uppstår i och med detta kommer till viss del kompenseras genom en sänkt tomträttsavgäld under ombyggnadsperioden. En direktanvisning av byggrätterna framför Glashuset ger oss också möjlighet att köpa marken, påverka utformningen av byggnaderna och därmed begränsa effekterna på Glashuset. I och med det anser vi att vi har fått en skälig kompensation för den skada vi kommer att lida och vi kommer nu aktivt bidra till att göra Slussen till en av Stockholms mest attraktiva mötesplatser.

AkzoNobel har låtit meddela att de inte kommer att fullfölja sitt 15-åriga hyresavtal på 7 800 kvm i Sickla. Verksamheten var tänkt att inrymmas i en ny byggnad, Sickla Front, som i det närmaste är färdigställd. AkzoNobel hävdar att bygglövet inte omfattar hela den planerade verksamheten och vill därför häva avtalet. Nacka kommun intygar dock att bygglovshandlingarna är korrekta. Hyresavtalet tecknades i december 2010 och arbetet med att projektera och färdigställa lokalerna har pågått under ett par års tid i bästa samförstånd. AkzoNobels agerande är förvånande men vi kan konstatera att stora delar av den verksamhet som var tänkt att inrymmas i den nya byggnaden har sålts. Med anledning av den rådande situationen har vi skrivit ner fastighetens värde och kommer naturligtvis att rikta skadeståndsanspråk mot AkzoNobel.

Utsikterna för 2013 är för övrigt goda och vår resultatprognos före värdeförändringar och skatt ligger oförändrat kvar på 790 mkr.

Ingalill Berglund, verkställande direktör

MARKNAD OCH FÖRVALTNING

Mycket talar för att svensk ekonomi har passerat vändpunkten i lågkonjunkturen och den allmänna bedömningen är att tillväxten gradvis kommer att tillta under slutet av året med fortsättning nästa år. Ljusare globala utsikter, med minskad oro för Eurozonen väntas påverka den svenska ekonomin positivt. Hushållssektorn tros komma att utgöra den främsta motorn för svensk ekonomi. Hushållen har under en längre period haft goda förutsättningar för ökad konsumtion men har varit försiktiga och i stället ökat sparandet. I takt med att osäkerheten om global och svensk ekonomi, samt oron för stigande arbetslöshet minskar, antas den privata efterfrågan tillta.

Konjunkturinstitutet bedömer att BNP kommer att öka med 1,1 procent under 2013 vilket ligger något över tillväxten för 2012. Inflationen bedöms uppgå till 0,1 procent i jämförelse med föregående års 0,9 procent.

HUI Research spår en försiktig positiv utveckling för svensk detaljhandel med cirka två procent under 2013 vilket motsvarar handelns utveckling för 2012.

Under perioden januari–augusti blev detaljhandelns tillväxt i Sverige 1,5 procent jämfört med samma period 2012 mätt i löpande priser.

För Atrium Ljungbergs större handelsplatser; Sickla Köp kvarter, Farsta Centrum, Port 73, Gränby Centrum och Mobilia var den sammantagna omsättningsökningen under januari–augusti 1,7 procent jämfört med samma period föregående år.

Detaljhandelsföretagen fortsätter att agera kostnadsmedvetet och vid nytecknande av avtal märks fortfarande långa beslutsprocesser. Hyresnivåerna för Atrium Ljungbergs butikslokaler är fortsatt stabila på oförändrade nivåer.

Efterfrågan på kontorslokaler generellt i Stockholm har planat ut under 2013 på grund av konjunkturläget. Jämfört med övriga Sverige är dock efterfrågan i Stockholm högre och intresset för lokaler utanför Stockholms stadskärna fortsätter att vara starkt. Vakans- och hyresnivåer är oförändrade.

På Atrium Ljungbergs kontorsdelmarknader märker vi en försiktigt ökad efterfrågan och en högre aktivitet efter sommaren jämfört med första halvåret 2013, med flera pågående affärsdiskussioner och avslutade avtal som följd. Under det tredje kvartalet har flera nya avtal tecknats i såväl Hagastaden som Sickla och Kista. Hyresnivåerna inom Atrium Ljungbergs kontorsbestånd är stabila.

Vår nettouthyrning för tredje kvartalet, det vill säga under perioden nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick till –13 mkr och har främst påverkats av att AkzoNobels hävt sitt hyresavtal, se vidare sid 6.

Detaljplanen för nya Slussen fastställdes i slutet av september av Mark- och miljööverdomstolen. Domen kan inte överklagas. Atrium Ljungberg har träffat en överenskommelse med Stockholms stad om kompensation för skada som bolaget kommer att lida med an-

ledning av den nya detaljplanen. Överenskommelsen innebär att tomträttsavgälden för det så kallade Glashuset justeras ned under åtta år, vilken motsvarar den period under vilken Slussen ska byggas om. Nedsättningen är en kompensation för störningar i området och för att tomträttens värde minskar. Överenskommelsen innebär också att Atrium Ljungberg får en markanvisning med option att förvärva byggrätter på Stadsgårdsleden framför Glashuset vilken ger bolaget ensamrätt att under två år förhandla med staden om köpeavtal och exploateringsavtal för byggrätterna. Genom byggrätterna, som förvärvas till ett marknadsmässigt pris, får Atrium Ljungberg därmed rådighet att påverka utformningen och exploateringsgraden av byggnaderna. Om en överenskommelse nås ligger byggstart för dessa fastigheter tidsmässigt i den senare delen av Slussens omdaningsprocess.

PROJEKT

Under de tre första kvartalen 2013 har 942 mkr investerats i egna utvecklingsprojekt.

I Port 73 i Haninge invigdes som planerat en ny del om 10 000 kvm i slutet av augusti och ett tiotal butiker inom livsmedel, restaurang och mode öppnade. Förutom dagligvarukedjan Willys öppnade ytterligare två livsmedels- och delikatessbutiker samt fyra nya restaurang- och cafékoncept. Dessutom invigde modeföretaget Lager 157 en stor butik, deras första etablering i stockholmsregionen. Kontrakt är också tecknat med gym- och friskvårdsföre-

PROJEKTFASTIGHETER¹⁾

Projekt/Fastighet/ Ort	Ombyggnad, uthyrbar area kvm	Nybyggnad, uthyrbar area kvm	Lokaltyp	Inv, mkr	Varav kvarstår	Färdig- ställs	Hyresvärde ³⁾ exkl. tillägg mkr	Uthyr- nings- grad,%
Port 73, Etapp 3, Söderby Huvudgård 2:43, Haninge		10 500	Handel	250	40	Q3 2013	16	96
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8, Malmö ²⁾		29 000	Handel/Parkering	1 050	130	Q4 2013	72	83
Mobilia, Hyreslägenheter, Bohus 8, Malmö		4 100	Bostäder	100	20	Q1 2014	7	84
Farsta Centrum, Ica Kvantum, Storö 24, Stockholm	400	3 500	Handel/Parkering	150	70	Q2 2014	E/T ⁴⁾	85
Kvarteret Nod, Kista Gård, Borgarnäs 1, Stockholm		27 000	Kontor/Övrigt	800	400	Q3 2014	63	48
Sickla Front, fd HK AkzoNobel, Sicklaön 83:32, Nacka ⁵⁾		10 300	Kontor	350	150	Q3 2015	22	0
Totalt	400	84 400		2 700	810		E/T⁴⁾	

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 affärssuppgörelse redovisas inte hyresvärde som delbelopp och totalvärde kan därmed inte redovisas.

⁵⁾ Då AkzoNobel hävt sitt hyresavtal har uthyrbar area, investering, färdigställandetidpunkt, hyresvärde och uthyrningsgrad justerats. Se vidare sid 6.

taget Nordic Wellness, som öppnar i början av 2014. Port 73 består nu av ett fyrtiotal olika butiker, restauranger och serviceverksamheter på en total area om cirka 37 000 kvm. Atrium Ljungberg planerar för att stegvis fortsätta utveckla platsen med ytterligare handel samt inslag av kultur och bostäder.

I slutet av september invigdes det nya Mobilia i Malmö, där en stor omvandling har pågått en längre tid. Av det traditionella köpcentrumet har skapats ett stadskvarter där handeln har kompletterats med restauranger, service och bostäder samt en levande torgmiljö med utserveringar och gång- och cykelstråk. Mobilia historiska omgivning och delar av den tidigare textilfabriken har bevarats och resultatet har blivit en variation av gammalt och nytt. Hela omvandlingsprojektet har omfattat nybyggnation av totalt 29 000 kvm uthyrbar area, ett parkeringshus med cirka 650 nya parkeringsplatser och två bostadshus med ett sjuttioal nya hyreslägenheter. Inflyttning i bostadshusen sker successivt från oktober fram till våren 2014.

Under de välbesökta invigningsdagarna öppnade ett fyrtiotal nya butiker och restauranger i Mobilia, såväl stora välkända kedjeföretag såsom Willys, Clas Ohlson och Åhléns som mindre lokala varumärken. I den tidigare textilfabrikens maskinhus, som länge stått oanvänt, inryms nu ett mattorg med flera restaurangkoncept. Några nytillkomna ytor är reserverade för att rymma andra inslag såsom kultur, vård och utbildning och Atrium Ljungbergs ambition är att fortsätta bygga ut och utveckla Mobilia genom att tillföra ytterligare handel och bostäder.

Arbetet med att färdigställa Kvarteret Nod, mitt i det nya Kista norr om Stockholm, löper som planerat. Visionen är att Nod ska bli Sveriges främsta mötesplats för innovation och kreativitet – en attraktiv plats för näringsliv, studenter, forskare och entreprenörer – där nya idéer och verksamheter föds och utvecklas.

Nod kommer att ha en total uthyrbar area om 27 000 kvm med inspirerande miljöer och effektiva gemensamhetsfunktioner. Den största hyresgästen i Nod är Stockholms universitet med Institutionen för data och systemvetenskap (DSV). Dessutom har avtal sedan tidigare tecknats med Stockholm School of Innovation & Science (SSIS), restaurangföretaget Eatry och utbildningsföretaget Cornerstone. Under tredje kvartalet har ytterligare avtal tecknats med Kista Science City AB, en organisation som verkar för att marknadsföra Kista som etableringsort och stärka områdets utveckling mot att göra Kista till en levande vetenskapsstad. Inflyttning i Nod startar under halvårsskiftet 2014.

Uppförandet av kontorshuset Sickla Front, tidigare benämnt HK AkzoNobel, på Uddvägen i Sickla är i sin slutfas. AkzoNobel har nyligen låtit meddela att man inte har för avsikt att fullfölja det 15-åriga hyresavtal om 7 800 kvm lokalyta som tecknades med Atrium Ljungberg i december 2010. Motiveringen uppges vara att bolagets laboratorieverksamhet, som endast utgör en mindre del av de förhyrda ytorna, inte inryms i bygglovet och/eller detaljplanen. Atrium Ljungberg kan konstatera att sedan hyresavtalet tecknades har AkzoNobel sålt stora delar av den verksamhet som var tänkt att inrymmas i den nya byggnaden. Atrium Ljungbergs bestämda uppfattning är att grund för hävning saknas varför rättsliga åtgärder kommer att vidtas och skadeståndsanspråk riktas mot AkzoNobel. Nacka kommun delar Atrium Ljungbergs uppfattning att laboratorieverksamheten inryms i såväl bygglov som detaljplan. Kontorshuset kommer nu att färdigställas utan hyresgästpassningar för AkzoNobel och arbetet med att hitta nya hyresgäster påbörjas omgående. Med anledning av detta har även fastighetens värde skrivits ned, se vidare sid 7.

Byggnationen av en ny butik för Ica Kvantum i Farsta Centrum löper enligt plan. Butiken kommer att ligga på Karlandaplan, en del av

Farsta Centrum som tidigare använts som markparkering. Den nya byggnaden ska kopplas samman med Farsta Centrums befintliga köpcentrumdel. Utöver butiksytta kommer ett parkeringsgarage med cirka 160 platser att uppföras under den nya bygganden. Ica Kvantum kommer att öppna sin nya butik i månads-skiftet april/maj 2014.

BREEAM-CERTIFIERING AV NYBYGGNADER

Som en del av Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete är målsättningen att miljöcertifiera alla större nybyggnader. Vi har valt att certifiera enligt miljöklassningssystemet BREEAM. Under det andra och tredje kvartalet har två av våra större nybyggnader blivit BREEAM-certifierade. Dessa är Intrum Justitias huvudkontor i Sickla som färdigställdes hösten 2012 och omvandlingsprojektet etapp 3 i Mobilia som färdigställdes i september 2013. De slutliga certifieringsbetygen är ännu ej fastställda, men kommer som lägst att nå kriteriet "very good". BREEAM-certifiering pågår även för projekten Sickla Front i Sickla (tidigare benämnt HK AkzoNobel) och för Kvarteret Nod i Kista.

FASTIGHETSBESTÅND OCH TRANSAKTIONER

Transaktionsmarknaden hade en svag start på året men sedan sommaren har aktiviteten varit hög och trenden har hållit i sig under hösten. Transaktionsvolymen för de tre första kvartalen var 68 miljarder vilket är ungefär i nivå med föregående år. Intresset för högavkastande kommersiella fastigheter har ökat som ett led i att finansmarknaden förbättrats och det blivit lättare att finansiera förvärv. De största köparna under året har varit institutionella kapitalstarka bolag och större fastighetsbolag, och de största säljarna har varit privata och börsnoterade fastighetsbolag.

I juli tecknade Atrium Ljungberg avtal om försäljning av fastigheten Torgvägen 7, mer

FASTIGHETSBESTÅND 2013-09-30

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	179	6 731	37 657	497	2 780	98
Övriga Stockholm	520	11 196	21 526	1 025	1 971	94
Uppsala och Mälardalen	93	3 017	32 480	250	2 691	97
Övriga Sverige	82	1 636	19 924	140	1 705	95
Summa	874	22 580	25 839	1 912	2 188	96
Projektfastigheter	66	1 697	E/T ²⁾	91	1 371	88
Mark och byggrätter		303				
Totalt	940	24 580	E/T ²⁾	2 003	2 130	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.

känd som varuhuset PUB vid Hötorget i centrala Stockholm och omfattar totalt 16 800 kvm. Köpare var AxFast AB. Försäljningen skedde genom avyttring av aktier. Köpeskillingen baseras på ett fastighetsvärde uppgående till 980 mkr före avdrag för uppskjuten skatt och har medfört ett positivt resultat om cirka 75 mkr vilket är hänförligt till nedskrivning av goodwill och upplösning av uppskjuten skatt. Tillträde sker efter genomförd bolagsbildning, vilken bedöms vara klar under första kvartalet 2014.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 50 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 940 000 kvm.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2013-01-01	24 576	57
Förvärv	–	–
Ny-, om- och tillbyggnad	942	–
Försäljning	–980	–1
Fastighetsregleringar	–	–6
Orealiserade värdeförändringar	42	–
Fastighetsbestånd 2013-09-30	24 580	50

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under tredje kvartalet internvärderat fastighetsbeståndet. Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomför-

da 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 halvårsskiftet. Övriga antaganden bedöms vara i nivå med tidigare tillämpade antaganden med undantag av det rådande läget i projektfastigheten Sickla Front. Fastigheternas värde har justerats med periodens investeringar.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2013-09-30 uppgick till 24 580 mkr (2012-12-31, 24 576). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,8 procent (2012-12-31, 5,7). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 942 mkr (1 047). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 42 mkr (245). Värdeförändringen förklaras dels av, i några fastigheter, högre hyresnivåer och sänkt avkastningskrav. Värde-

ringen har även påverkats av AkzoNobels hävning av hyresavtalet i projektfastigheten Sickla Front. Hävningen medför en ökad investering med hänsyn till att byggnaden måste anpassas till nya hyresgäster. Värde påverkas vidare av en justering i hyresnivån, minskade uthyrningsbara ytor och en senarelagd inflyttning.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	mkr
Förändrat avkastningskrav	82
Förändrade hyresnivåer	49
Förändrade projektinvesteringar	–89
Totalt	42

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

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

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	5,5–7,3	6,0
Projektfastigheter	5,5–6,8	6,2
Totalt	4,0–8,5	5,8

UTVECKLING AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MKR

	2012 utfall ¹⁾	2013 Q1 ²⁾	2013 Q2 ²⁾	2013 Q3 ²⁾	2013 Q4 ³⁾
Stockholms innerstad	445	487	494	487	488
Övriga Stockholm	928	960	961	952	968
Uppsala och Mälardalen	238	253	242	244	243
Övriga Sverige	135	139	131	128	133
Projektfastigheter	5	14	16	22	80
Summa	1 751	1 854	1 844	1 832	1 912
Sålda fastigheter	74	71	65	68	68
Totalt	1 825	1 925	1 909	1 900	1 980

UTHYRNINGSGRAD ⁴⁾

	Hyresvärde, mkr	Hyreskontrakt, mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	497	488	98
Övriga Stockholm	1 025	968	94
Uppsala och Mälardalen	250	243	97
Övriga Sverige	140	133	95
Summa	1 912	1 832	96
Projektfastigheter	91	80	88
Totalt	2 003	1 912	95

¹⁾ Utfall 2012 är omräknat enligt klassificering av fastighetsbeståndet per Q3 2013.

²⁾ Q1–Q3 avser utfall omräknat till årstakt.

³⁾ I hyresnivå för Q4 ingår kända kontraktsförändringar.

⁴⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal. Tabellen exkluderar värden för såld fastighet.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER

Koncernen redovisade för årets tre första kvartal en nettoomsättning som uppgick till 1 752 mkr (1 555). Ökningen är främst hänförlig till projekt- och entreprenadverksamheten. Resultat före värdeförändringar uppgick till 616,2 mkr (566,2). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 41,5 mkr (244,5). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 341,2 mkr (–126,6). Periodens resultat uppgick till 855,7 mkr (454,5), vilket motsvarar 6,57 kr/aktie (3,49).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 129 mkr (138). Periodens resultat uppgick till 108,8 mkr (243,6).

Koncernens kontrakterade årshyra, baserat på fjärde kvartalet 2013, uppgick till 1 912 mkr (1 855). Hyresvärdet uppgick till 2 003 mkr (1 947). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95 procent (2012-12-31, 95) inklusive projekt-fastigheter.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JULI – 30 SEPTEMBER

Koncernen redovisade för tredje kvartalet en nettoomsättning som uppgick till 580 mkr (525). Resultat före värdeförändringar uppgick till 221,2 mkr (209,9). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –100,0 mkr (0,0). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 28,3 mkr (–147,9). Periodens resultat uppgick till 191,0 mkr (88,7).

PROJEKT- OCH ENTREPRENAD- VERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick för årets tre första kvartal till 307 mkr (187). Bruttoresultatet uppgick till 7,7 mkr (6,6). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning uppgick till 363 mkr (271) varav 82 mkr (108,0) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Resultat före skatt uppgick till 27,7 mkr (15,8).

FINANSIERING

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgör 90 procent av total lånevolym. Utestående företagscertifikat uppgick sista september till 1 250 mkr. Programmets rambelopp uppgår till 2 000 mkr. Som komplement till programmet finns kreditlöften uppgående till totalt 1 750 mkr. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 12 396 mkr med en genomsnittlig ränta vid periodens slut om 3,6 procent (2012-12-31, 3,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,6 år (2012-12-31, 4,9) och kapitalbindningstiden uppgick till 3,1 år (2012-12-31, 3,1).

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 7 461 mkr i ränteswappar. Dessa marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den

orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 341,2 mkr (–126,6) då räntan sedan årsskiftet stigit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen uppgick per 30 september till 4,8 mkr.

RÄNTEBINDNING ¹⁾

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medel-ränta, %
Rörligt + 3 mån Stibor	1 650	13	2,7
2013	850	7	2,2
2014	1 529	12	2,9
2015	400	3	4,6
2016	1 585	13	3,8
2017	830	7	3,7
2018 och senare	5 551	45	4,1
Totalt	12 396	100	3,6

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utförd i det tidssegment då derivatet förfaller.

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2013	0	0
2014	2 221	18
2015	3 055	25
2016	3 385	27
2017	1 423	11
2018 och senare	2 311	19
Totalt	12 396	100

SKATTEBERÄKNING 2013-09-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	965,6	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	–309,1	309,1
investeringar	–77,5	77,5
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–41,5	41,5
värdeförändringar fastigheter, realiserade	0,0	–502,0
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	–341,2	341,2
nedskrivning goodwill	33,3	–
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–39,9	39,9
Övriga skattemässiga justeringar	–1,0	5,5
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	188,8	312,7
Underskottsavdrag, ingående balans	–16,3	16,3
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år	–14,2	14,2
Övriga justeringar av underskottsavdrag från tidigare taxeringar	–2,0	–
Underskottsavdrag, utgående balans	–	–
Skattepliktigt resultat	156,3	343,2
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	–34,4	–75,5
Omprövning av tidigare taxeringar och övriga justeringar	0,9	–1,0
Redovisad aktuell/uppskjuten skatt	–33,4	–76,5

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2013-09-30	2012-12-31
Räntebärande skulder, mkr	12 396	11 613
Belåningsgrad, %	50,4 ¹⁾	47,3
Medellöptid ränte- bindning, år	4,6	4,9
Medellöptid kapital- bindning, år	3,1	3,1
Medelränta räntebärande skulder, %	3,6	3,9
Eget kapital, mkr	10 761	10 255
Soliditet, %	40,7	40,3

¹⁾ Belåningsgraden uppgår vid periodens slut till 50,4 procent, vilket är en effekt av att likvid för Torgvägen 7 ej ännu erhållits. Likvid kommer erhållas vid tillträdet den 31 januari 2014. En justerad belåningsgrad, beräknad utifrån att likvid hade erhållits vid avtalsdagen, uppgår till 48,1 procent per den 30 september 2013.

SKATT

Som tidigare kommunicerats har Atrium Ljungberg överklagat en dom från förvaltningsrätten rörande ett skatteärende. Ärendet rör beskattningen av en fastighetstransaktion via ett kommanditibolag som genomfördes 2004. Enligt förvaltningsrättens dom ska upptaxering ske med 326,7 mkr vilket innebär ett skattekrav på 91,5 mkr samt 15,4 mkr i bedömd ränta. Skattekravet reserverades i bolagets räkenskaper under 2012. Kammarrätten bedöms meddela dom under fjärde kvartalet 2013. Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighets-transaktioner för åren 2004 och framåt. Någon annan liknande transaktion har inte identifierats.

Periodens aktuella skatt uppgick till -33,4 mkr (-127,5) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

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.

ORGANISATION

Angela Berg tillträdde rollen som projektchef den 1 juli. Jonas Törnell, som anställdes som affärsområdeschef Kontor under andra kvartalet, kommer att tillträda sin tjänst 21 oktober. Både Angela Berg och Jonas Törnell ingår i bolagets ledningsgrupp.

VALBEREDNING

Valberedningen består enligt årsstämmans beslut av representanter för bolagets fem största aktieägare per den 30 april 2013. Med beaktande av att Ulf Holmlund avstått sin representation samt de ägarförändringar som skett efter nämnda tidpunkt utgörs valberedningen av Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Gunilla Fjelde (tillika valberedningens ordförande) representerande familjen Holmström, Eva Gottfridsdotter-Nilsson representerande Länsförsäkringar, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Pirta Wentzel representerande Ömsesidiga arbetspensionsbolaget Varma. Mer information finns på vår webbplats www.atriumljungberg.se.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Under september månad sålde de största ägarna, Konsumentföreningen Stockholm och familjen Ljungberg, tillsammans 4,7 miljoner aktier. Detta gjordes för att förbättra likviditeten i aktien. Aktierna spreds på cirka 50 aktieägare. Konsumentföreningen Stockholm och familjen Ljungberg har efter ägarförändringen 35,0 procent respektive 22,1 procent av bolagets kapital.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 3 oktober såldes fastigheten Fasta Paviljongen 1 på Långholmen i Stockholm. Fastigheten omfattar totalt 2 200 kvm uthyrbar yta. Atrium Ljungberg har ägt fastigheten till 50 procent. Hela fastigheten såldes till Familjen Åhman Fastigheter. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde för hela fastigheten om 67 miljoner kronor. Affären ger ett positivt resultat för bolaget efter skatt med cirka 3 miljoner kronor. Frånträde sker den 4 november.

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2013 oförändrat uppgå till 790 miljoner kr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 990 miljoner kronor (föregående prognos 1 050 mkr) vilket motsvarar 7,61 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2013-09-30. Framtida värdeförändringar och eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

Nacka den 18 oktober 2013

Ingall Berglund, vd

STÖRRE AKTIEÄGARE 2013-09-30

	Antal ('000)		Andel, %		
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Röster	Kapital
Konsumentföreningen Stockholm	-	46 666	46 666	28,1	35,0
Familjen Ljungberg	1 810	27 608	29 418	27,5	22,1
Familjen Holmström	1 810	14 958	16 768	19,9	12,6
Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma	-	7 143	7 143	4,3	5,4
Länsförsäkringar Fonder	-	4 956	4 956	3,0	3,7
Ulf Holmlund	380	462	842	2,6	0,6
AFA Försäkring	-	1 824	1 824	1,1	1,4
SHB Fonder	-	1 777	1 777	1,1	1,3
Margareta af Ugglas	-	1 445	1 445	0,9	1,1
Skandia Liv	-	1 207	1 207	0,7	0,9
Övriga	-	18 111	18 111	10,9	13,6
Totalt utestående aktier	4 000	126 157	130 157	100	97,7
Återköpta aktier	-	3 064	3 064	-	2,3
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	133 221	100	100



I slutet av september invigdes det nya Mobilia i Malmö. Köpcentrumet med en historia som textilfabrik har omvandlats till ett stadskvarter med handel, restauranger, service och bostäder samt en levande torgmiljö med uteserveringar och gång- och cykelstråk.

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2013 1/1–30/9	2012 1/1–30/9	2013 1/7–30/9	2012 1/7–30/9	2012 1/1–31/12	2012/2013 1/10–30/9
Hysesintäkter	1 445,2	1 367,8	475,2	458,9	1 824,8	1 902,2
Projekt- och entreprenadsättning	307,0	186,9	104,7	65,7	252,9	373,0
Nettoomsättning	1 752,2	1 554,7	579,9	524,6	2 077,7	2 275,2
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	–131,6	–121,2	–39,7	–33,9	–167,1	–177,5
Övriga driftkostnader	–115,3	–92,2	–32,8	–27,1	–137,0	–160,1
Förvaltningskostnader	–92,9	–88,8	–27,7	–26,5	–124,9	–129,0
Reparationer	–28,8	–28,5	–11,3	–10,3	–41,8	–42,1
Fastighetsskatt	–89,8	–82,1	–24,7	–26,6	–97,8	–105,5
Tomträttsavgälder	–20,3	–17,1	–7,0	–5,8	–23,5	–26,7
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–7,1	–6,2	–1,6	–1,8	–8,7	–9,6
	–485,8	–436,1	–144,8	–132,0	–600,9	–650,5
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	–299,3	–180,3	–100,9	–63,2	–242,0	–361,0
Bruttoresultat	967,1	938,3	334,2	329,4	1 234,8	1 263,7
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	959,4	931,7	330,4	326,9	1 224,0	1 251,7
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	7,7	6,6	3,8	2,5	10,9	12,0
Central administration fastighetsförvaltning	–30,9	–28,6	–11,4	–9,5	–41,7	–44,0
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	–8,7	–12,1	–3,1	–4,9	–16,6	–13,2
	–39,6	–40,7	–14,5	–14,4	–58,2	–57,2
Finansiella intäkter	1,6	11,4	0,8	1,1	13,9	4,1
Finansiella kostnader ¹⁾	–312,9	–342,8	–99,3	–106,2	–451,3	–421,4
	–311,3	–331,4	–98,5	–105,1	–437,4	–417,3
Resultat före värdetförändringar	616,2	566,2	221,2	209,9	739,2	789,2
Värdetförändringar						
Fastigheter, orealiserade	41,5	244,5	–100,0	–	367,8	164,8
Fastigheter, realiserade	0,0	32,8	–2,0	32,8	32,7	–0,1
Finansiella instrument, orealiserade ²⁾	341,2	–126,6	28,3	–147,9	–182,5	285,3
Nedskrivning goodwill	–33,3	–7,3	–33,3	–7,3	–82,2	–108,2
	349,4	143,4	–107,0	–122,4	135,8	341,8
Resultat före skatt	965,6	709,6	114,2	87,5	875,0	1 131,0
Aktuell skatt ¹⁾	–33,4	–127,5	–16,6	–24,5	–89,8	4,3
Uppskjuten skatt	–76,5	–127,6	93,4	25,7	245,6	296,7
	–109,9	–255,1	76,8	1,2	155,8	301,0
Periodens resultat	855,7	454,5	191,0	88,7	1 030,8	1 432,0
Övrigt totalresultat						
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet						
Kassaflödessäkringar ²⁾	27,3	30,9	8,6	10,0	40,9	37,3
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	–6,0	–8,1	–1,9	–2,6	–18,5	–16,4
Summa övrigt totalresultat	21,3	22,8	6,7	7,4	22,4	20,9
Summa totalresultat för perioden	877,0	477,3	197,7	96,1	1 053,2	1 452,9
Resultat per aktie, kr	6,57	3,49	1,47	0,68	7,92	11,00

Nothänvisningar återfinns på sidan 17.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/9 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	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	369,4	721,8	185,8	104,3	13,0	50,9	1 445,2			1 445,2
Projekt- och entreprenadomsättning								307,0		307,0
Nettoomsättning	369,4	721,8	185,8	104,3	13,0	50,9	1 445,2	307,0		1 752,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-103,1	-247,6	-56,4	-42,5	-6,3	-29,9	-485,8			-485,8
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader								-299,3		-299,3
Bruttoresultat	266,3	474,2	129,4	61,8	6,7	21,0	959,4	7,7		967,1
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	266,3	474,2	129,4	61,8	6,7	21,0	959,4			959,4
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								7,7		7,7
Central administration fastighetsförvaltning							-30,9			-30,9
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-8,7		-8,7
Finansiella intäkter									1,6	1,6
Finansiella kostnader									-312,9	-312,9
Resultat före värdeförändringar	266,3	474,2	129,4	61,8	6,7	21,0	928,5	-1,0	-311,3	616,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	48,1	74,3	43,1	4,3	-128,3		41,5			41,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter						0,0	0,0			0,0
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									341,2	341,2
Nedskrivning goodwill						-33,3	-33,3			-33,3
	48,1	74,3	43,1	4,3	-128,3	-33,3	8,2		341,2	349,4
Aktuell skatt									-33,4	-33,4
Uppskjuten skatt									-76,5	-76,5
Periodens resultat	314,4	548,5	172,5	66,1	-121,6	-12,3	936,7	-1,0	-80,0	855,7
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegrän										
Investeringar förvaltningsfastigheter	52,4	80,6	5,2	20,5	783,7		942,4			942,4
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet								1,9		1,9
Förvärv förvaltningsfastigheter	52,4	80,6	5,2	20,5	783,7		942,4	1,9		944,3
Tillgångar per rörelsegrän, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	6 731,1	11 195,7	3 017,3	1 635,8	2 000,2		24 580,1			24 580,1
Projekt- och entreprenadverksamhet								71,0		71,0
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 806,1	1 806,1
Summa tillgångar	6 731,1	11 195,7	3 017,3	1 635,8	2 000,2		24 580,1	71,0	1 806,1	26 457,2

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/9 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
Hysesintäkter	332,0	696,8	172,3	103,4	10,1	53,1	1 367,8			1 367,8
Projekt- och entreprenadsättning								186,9		186,9
Nettoomsättning	332,0	696,8	172,3	103,4	10,1	53,1	1 367,8	186,9		1 554,7
Kostnader fastighetsförvaltning	-87,3	-228,3	-48,2	-37,7	-3,9	-30,8	-436,1			-436,1
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader								-180,3		-180,3
Bruttoresultat	244,7	468,5	124,2	65,7	6,3	22,3	931,7	6,6		938,3
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	244,7	468,5	124,2	65,7	6,3	22,3	931,7			931,7
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								6,6		6,6
Central administration fastighetsförvaltning							-28,6			-28,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-12,1		-12,1
Finansiella intäkter									11,4	11,4
Finansiella kostnader									-342,8	-342,8
									-331,4	-331,4
Resultat före värdeförändringar	244,7	468,5	124,2	65,7	6,3	22,3	903,1	-5,5	-331,4	566,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	157,9	63,0	-5,1	15,5	11,3	1,9	244,5			244,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter						32,8	32,8			32,8
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									-126,6	-126,6
Nedskrivning goodwill						-7,3	-7,3			-7,3
	157,9	63,0	-5,1	15,5	11,3	27,4	270,0		-126,6	143,4
Aktuell skatt									-127,5	-127,5
Uppskjuten skatt									-127,6	-127,6
Periodens resultat	402,6	531,5	119,1	81,2	17,6	49,6	1 173,1	-5,5	-713,1	454,5
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegrän										
Investeringar förvaltningsfastigheter	39,1	107,6	45,6	20,2	829,7	4,8	1 047,0			1 047,0
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet								-0,4		-0,4
Förvärv förvaltningsfastigheter	630,0	10,0					640,0			640,0
	669,1	117,6	45,6	20,2	829,7	4,8	1 687,0	-0,4		1 686,6
Tillgångar per rörelsegrän, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	6 325,6	10 498,5	2 688,5	1 680,4	1 552,0	987,4	23 732,4			23 732,4
Projekt- och entreprenadverksamhet								76,6		76,6
Ej fördelade gemensamma tillgångar									888,5	888,5
Summa tillgångar	6 325,6	10 498,5	2 688,5	1 680,4	1 552,0	987,4	23 732,4	76,6	888,5	24 697,5

Segmentrapporteringen 1/1 – 30/9 2012 har justerats för såld fastighet 2013.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2013-09-30	2012-09-30	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	24 580,1	23 732,4	25 330,7	23 471,2	24 576,2
Materiella anläggningstillgångar	17,4	20,7	17,6	21,6	19,6
Goodwill	274,3	382,5	307,6	389,8	307,6
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	3,6
Derivat	4,8	–	–	–	–
Övriga anläggningstillgångar	1,2	0,5	0,3	0,6	0,5
Summa anläggningstillgångar	24 877,8	24 136,1	25 656,2	23 883,2	24 907,5
Omsättningstillgångar	1 308,3	279,7	349,5	429,1	370,9
Likvida medel	271,1	281,7	249,8	193,1	188,5
Summa omsättningstillgångar	1 579,4	561,4	599,3	622,2	559,4
Summa tillgångar	26 457,2	24 697,5	26 255,5	24 505,4	25 466,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	10 761,4	9 679,4	10 563,7	9 583,3	10 255,3
Uppskjuten skatteskuld	2 408,5	2 723,9	2 534,9	2 746,9	2 364,5
Långfristiga räntebärande skulder ³⁾	10 324,7	8 211,8	10 711,5	8 270,7	8 810,9
Derivat	–	314,5	32,0	175,9	361,8
Övriga långfristiga skulder	23,0	21,8	23,5	22,4	22,7
Summa långfristiga skulder	12 756,2	11 272,0	13 301,9	11 215,9	11 559,9
Kortfristiga avsättningar ¹⁾	106,9	105,3	106,5	105,1	105,9
Kortfristiga räntebärande skulder ³⁾	2 057,6	3 004,6	1 615,7	2 998,8	2 802,4
Derivat	–	3,3	–	4,0	1,9
Övriga kortfristiga skulder	775,1	632,9	667,7	598,3	741,5
Summa kortfristiga skulder	2 939,6	3 746,1	2 389,9	3 706,2	3 651,7
Summa eget kapital och skulder	26 457,2	24 697,5	26 255,5	24 505,4	25 466,9

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 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 – 30 september			22,8	454,5	477,3
Utdelning, 2,60 kr/aktie				–338,4	–338,4
Utgående balans per 30 september 2012	333,0	3 959,8	–140,9	5 527,5	9 679,4
Summa totalresultat för perioden					
1 oktober – 31 december			–0,4	576,3	575,9
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 – 30 september			21,3	855,7	877,0
Utdelning, 2,85 kr/aktie				–370,9	–370,9
Utgående balans per 30 september 2013	333,0	3 959,8	–120,0	6 588,6	10 761,4

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 1/1–30/9	2012 1/1–30/9	2013 1/7–30/9	2012 1/7–30/9	2012 1/1–31/12	2012/2013 1/10–30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	965,6	709,6	114,2	87,5	875,0	1 131,0
Återföring av- och nedskrivningar	4,6	4,6	1,6	1,5	6,1	6,1
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0,0	-37,4	2,0	-37,4	-37,4	0,0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-41,5	-244,5	100,0	-	-367,8	-164,8
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-341,2	126,6	-28,3	147,9	182,5	-285,3
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	48,0	7,3	40,2	13,0	82,2	122,9
Betald skatt	-62,8	47,3	-33,6	-31,7	51,6	-58,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	572,7	613,5	196,1	180,8	792,2	751,4
Nettoförändring av rörelsekapital	66,4	-19,6	114,9	36,7	39,7	125,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	639,1	593,9	311,0	217,5	831,9	877,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga fordringar	-	142,5	-	142,5	142,5	-
Förvärv av fastigheter	-	-972,6	-	-	-1 236,4	-263,8
Om- och nybyggnad av fastigheter	-942,4	-1 047,0	-329,4	-347,2	-1 511,8	-1 407,2
Försäljning av fastigheter	0,0	130,0	0,0	130,0	130,0	0,0
Förvärv/försäljning av inventarier	-2,3	4,5	-1,3	-0,6	4,1	-2,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-944,7	-1 742,6	-330,7	-75,3	-2 471,6	-1 673,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,2	-0,9	-0,6	-0,5	0,0	1,1
Upptagna lån	2 363,8	1 599,5	442,5	-	1 999,5	2 763,8
Amortering av skuld	-1 604,9	-104,0	-400,9	-53,1	-107,1	-1 608,0
Utbetald utdelning	-370,9	-338,4	-	-	-338,4	-370,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	388,2	1 156,2	41,0	-53,6	1 554,0	786,0
Periodens kassaflöde	82,6	7,5	21,3	88,6	-85,7	-10,6
Likvida medel vid periodens början	188,5	274,2	249,8	193,1	274,2	281,7
Likvida medel vid periodens slut	271,1	281,7	271,1	281,7	188,5	271,1

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2013 1/1–30/9	2012 1/1–30/9	2012 1/1–31/12
Nettoomsättning	128,8	138,1	181,0
Kostnader för förvaltning och produktion	-72,9	-70,2	-98,4
Bruttoresultat	55,9	67,9	82,6
Resultat fastighetsförsäljning	–	-168,8	-168,8
Central administration och marknadsföring	-30,9	-28,4	-41,5
Rörelseresultat	25,0	-129,3	-127,7
Resultat från andelar i koncernbolag	134,4	423,4	1 775,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	302,5	235,7	320,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-323,5	-291,5	-413,8
	113,4	367,6	1 682,5
Resultat efter finansiella poster	138,4	238,3	1 554,8
Bokslutsdispositioner	0,5	11,7	11,6
Aktuell skatt	-17,5	-35,7	0,7
Uppskjuten skatt	-12,6	29,3	50,1
	-30,1	-6,4	50,8
Periodens resultat	108,8	243,6	1 617,2

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 420,9	1 280,2	1 326,9
Finansiella anläggningstillgångar	2 234,3	6 167,8	6 219,8
Omsättningstillgångar	12 700,3	5 769,4	7 172,1
Summa tillgångar	16 355,5	13 217,4	14 718,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 771,5	5 660,0	7 033,6
Obeskattade reserver	9,3	9,7	9,8
Avsättningar	221,8	230,0	209,2
Långfristiga skulder	6 291,1	4 407,5	4 647,7
Kortfristiga skulder	3 061,8	2 910,2	2 818,5
Summa eget kapital och skulder	16 355,5	13 217,4	14 718,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	
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 – 30 september				243,6	243,6
Utdelning, 2,60 kr/aktie				-338,4	-338,4
Utgående balans per 30 september 2012	333,0	265,4	3 948,4	1 113,2	5 660,0
Periodens resultat för perioden 1 oktober – 31 december				1 373,6	1 373,6
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 – 30 september				108,8	108,8
Utdelning, 2,85 kr/aktie				-370,9	-370,9
Utgående balans per 30 september 2013	333,0	265,4	3 948,4	2 224,7	6 771,5

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 enligt standard IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för finansiella instrument

Derivat (ränteswapavtal) är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som ingår i nivå 1 och som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart. 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 2013-09-30 uppgår till -120,0 mkr.

3) Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 12 382 mkr (2012-12-31, 11 613) och dess verkliga värde till 12 480 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.

REVISORNS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION

Till styrelsen i Atrium Ljungberg AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Atrium Ljungberg AB per 30 september 2013 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan

säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 18 oktober 2013

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Nya butiker och restaurangtorg i Port 73 i Haninge lockade fler än någonsin. När entréerna öppnades till den nya delen av handelsplatsen var nyfikenheten stor och tusentals människor kom för att delta i invigningen.

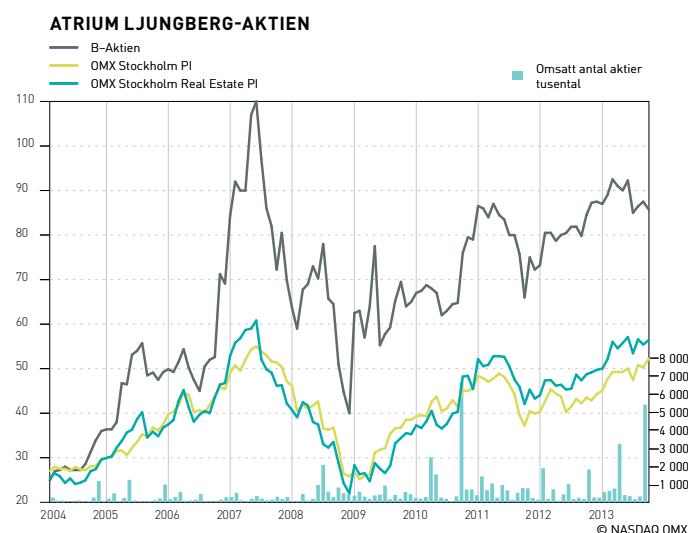


NYCKELTAL

	2013 1/1–30/9	2012 1/1–30/9	2013 1/7–30/9	2012 1/7–30/9	2012 1/1–31/12	2012/2013 1/10–30/9
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	66	68	70	71	67	66
Uthyrbar yta, tusental kvm	940	887	940	887	903	940
Investeringar i fastigheter, mkr	942	1 047	329	347	1 512	1 407
Antal fastigheter	50	54	50	54	57	50
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	40,7	39,2	40,7	39,2	40,3	40,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,2
Belåningsgrad, %	50,4	47,3	50,4	47,3	47,3	50,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,7	3,2	3,0	2,6	2,9
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,6	4,1	3,6	4,1	3,9	3,6
Avkastning på eget kapital, %	10,9	6,3	7,2	3,7	10,4	14,0
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,9	5,7	5,5	6,2	5,6	5,4
Avkastning på totalt kapital, %	6,6	5,9	3,2	3,1	5,5	6,1
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,6	5,0	4,4	5,0	4,9	4,4
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	6,57	3,49	1,47	0,68	7,92	11,00
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	3,69	3,21	1,33	1,19	4,19	4,73
Kassaflöde, kr	4,91	4,56	2,39	1,67	6,39	6,74
Eget kapital, kr	82,68	74,37	82,68	74,37	78,79	82,68
Substansvärde, 10% uppskjuten skatt, kr	90,66	84,80	90,66	84,80	86,67	90,66
Börskurs, kr	85,70	84,50	85,70	84,50	87,00	85,70
Medelantal utestående aktier, tusental ¹⁾	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
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	285	261	285	261	265	285

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

TRE ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG



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

	2013 Q3	2013 Q2	2013 Q1	2012 Q4	2012 Q3	2012 Q2	2012 Q1	2011 Q4
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	475,2	481,7	488,3	457,0	458,9	453,7	455,2	430,1
Projekt- och entreprenadsättning	104,7	112,1	90,2	66,0	65,7	58,3	62,9	94,5
Nettoomsättning	579,9	593,8	578,5	523,0	524,6	512,0	518,1	524,6
Kostnader fastighetsförvaltning	-144,8	-158,0	-183,0	-164,8	-132,0	-140,3	-163,8	-161,5
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-100,9	-111,8	-86,6	-61,7	-63,2	-57,7	-59,4	-90,7
Bruttoresultat	334,2	324,0	308,9	296,5	329,4	314,0	294,9	272,4
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	330,4	323,7	305,3	292,2	326,9	313,4	291,4	268,6
– varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	3,8	0,3	3,6	4,3	2,5	0,6	3,5	3,8
Central administration fastighetsförvaltning	-11,4	-11,1	-8,4	-13,1	-9,5	-9,4	-9,7	-16,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3,1	-3,0	-2,6	-4,5	-4,9	-4,5	-2,7	-4,2
	-14,5	-14,1	-11,0	-17,5	-14,4	-13,9	-12,4	-20,8
Finansiella intäkter	0,8	0,6	0,2	2,5	1,1	2,4	7,9	2,6
Finansiella kostnader	-99,3	-104,2	-109,4	-108,5	-106,2	-124,3	-112,3	-95,3
	-98,5	-103,6	-109,2	-106,0	-105,1	-121,9	-104,4	-92,7
Resultat före värdeförändringar	221,2	206,3	188,7	173,0	209,9	178,2	178,1	158,9
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-100,0	141,5	–	123,3	–	244,5	–	286,1
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	-2,0	2,0	–	-0,1	32,8	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar, finansiella instrument	28,3	191,4	121,5	-55,9	-147,9	-85,3	106,6	–
Nedskrivning goodwill	-33,3	–	–	-74,9	-7,3	–	–	–
	-107,0	334,9	121,5	-7,6	-122,4	159,2	106,6	286,1
Resultat före skatt	114,2	541,2	310,2	165,4	87,5	337,4	284,7	445,0
Skatt	76,8	-118,3	-68,4	410,9	1,2	-184,5	-71,8	-117,8
Periodens resultat	191,0	422,9	241,8	576,3	88,7	152,9	212,9	327,2
NYCKELTAL								
	2013 Q3	2013 Q2	2013 Q1	2012 Q4	2012 Q3	2012 Q2	2012 Q1	2011 Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	95	94
Överskottsgrad, %	70	67	63	64	71	69	64	62
Uthyrbar yta, tusental kvm	940	903	903	903	887	888	888	871
Investeringar i fastigheter, mkr	329	293	320	465	347	386	314	334
Antal fastigheter	50	51	57	57	54	54	54	54
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	40,7	40,2	40,7	40,3	39,2	39,1	40,2	41,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,1	1,1	1,2	1,2	1,1	1,0
Belåningsgrad, %	50,4	48,7	47,4	47,3	47,3	48,0	48,9	44,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	2,7	2,6	3,0	2,4	2,6	2,7
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,6	3,6	3,7	3,9	4,1	4,1	4,1	4,2
Avkastning på eget kapital, %	7,2	16,1	9,3	23,1	3,7	6,3	8,8	13,9
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,5	6,2	5,7	5,2	6,2	5,4	5,5	5,0
Avkastning på totalt kapital, %	3,2	9,9	6,5	4,4	3,1	7,6	6,7	9,6
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,4	4,8	4,7	4,5	5,0	5,0	4,9	4,5
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	1,47	3,25	1,86	4,43	0,68	1,17	1,64	2,51
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,33	1,24	1,13	0,98	1,19	1,01	1,01	0,90
Kassaflöde, kr	2,39	1,18	1,34	1,83	1,67	2,42	0,47	1,24
Eget kapital, kr	82,68	81,16	80,71	78,79	74,37	73,63	75,00	73,30
Substansvärde, 10% uppskjuten skatt, kr	90,66	89,45	88,73	86,67	84,80	83,94	84,84	83,03
Börskurs, kr	85,70	85,00	91,00	87,00	84,50	81,85	78,70	73,25
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.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2013	2014-02-21
Årsredovisning 2013	vecka 11 2014
Årsstämma	2014-04-07
Delårsrapport jan-mar	2014-04-15
Delårsrapport jan-jun	2014-07-10
Delårsrapport jan-sep	2014-10-22



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