

# QL Q4

ATRIUM LJUNGBERG

2013 • BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER



## DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| • ANTAL FASTIGHETER    | 47          |
| • FASTIGHETSVÄRDE      | 25 MDKR     |
| • KONTRAKTERAD ÅRSHYRA | 1,9 MDKR    |
| • UTHYRBAR YTA         | 941 000 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](http://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.



# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

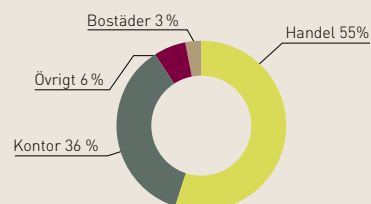
## 1 JANUARI–31 DECEMBER

- NETTOOMSÄTTNINGEN ökade till 2 362 mkr (2 078) varav hyresintäkter ökade till 1 956 mkr (1 825).
- UTHYRNINGSGRADEN uppgick till 95 procent (95), inklusive projektfastigheter.
- DRIFTÖVERSKOTTET från fastighetsförvaltningen ökade till 1 297,3 mkr (1 224,0).
- RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ökade till 829,0 mkr (739,2).
- OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR fastigheter uppgick till 142,5 mkr (367,8). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till 342,6 mkr (–182,5).
- ÅRETS RESULTAT ökade till 1 108,3 mkr (1 030,8), vilket motsvarar 8,52 kr/aktie (7,92).
- INVESTERINGAR i egna fastigheter uppgick till 1 302 mkr (1 512).
- FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER uppgick till ett värde av 1 012 mkr (94).
- STYRELSEN föreslår en utdelning om 3,05 kr/aktie (2,85).
- PROGNOSEN för 2014 uppgår till 800 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

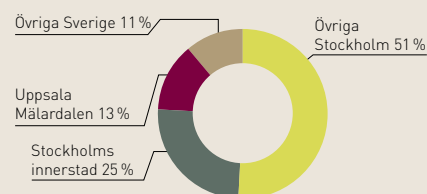
### NYCKELTAL

|                                                                         | 2013<br>jan – dec | 2012<br>jan – dec | 2013<br>okt – dec | 2012<br>okt – dec |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning, mkr                                                    | 2 362             | 2 078             | 609               | 523               |
| Resultat före värdeförändringar, mkr                                    | 829               | 739               | 213               | 173               |
| Periodens resultat, mkr                                                 | 1 108             | 1 031             | 253               | 576               |
| Investeringar, mkr                                                      | 1 302             | 1 512             | 360               | 465               |
| Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr                                 | 854               | 832               | 215               | 238               |
| Uthyrningsgrad, %                                                       | 95                | 95                | 95                | 95                |
| Soliditet, %                                                            | 41,1              | 40,3              | 41,1              | 40,3              |
| Belåningsgrad, %                                                        | 47,8              | 47,3              | 47,8              | 47,3              |
| Medelränta periodens slut, %                                            | 3,6               | 3,9               | 3,6               | 3,9               |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                 | 3,0               | 2,6               | 3,0               | 2,6               |
| Resultat per aktie, kr                                                  | 8,52              | 7,92              | 1,94              | 4,43              |
| Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie | 4,97              | 4,19              | 1,28              | 0,98              |
| Börskurs, kr/aktie                                                      | 88,00             | 87,00             | 88,00             | 87,00             |
| Eget kapital, kr/aktie                                                  | 84,67             | 78,79             | 84,67             | 78,79             |
| Substansvärde kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt                           | 93,09             | 86,67             | 93,09             | 86,67             |

### KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



### KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



# VD-KOMMENTAR

*FÖR ATRIUM LJUNGBERG avslutas ett händelserikt 2013 med ett starkt fjärde kvartal. De senaste etapputbyggnaderna i Port 73 i Haninge och Mobilia i Malmö bidrar till en fortsatt god resultattillväxt och driftöverskottet ökar med 16 procent i fjärde kvartalet. För helåret 2013 ökar driftöverskottet med sex procent och resultatet före värdeförändringar och skatt ökar med 12 procent. Under året har vi arbetat fram nya projektmöjligheter på ytterligare två miljarder kronor.*



## SVAG EKONOMISK TILLVÄXT

2013 har för Atrium Ljungberg varit ett händelserikt år som bjudit på både med- och motgång. Vi har haft en låg tillväxt i den svenska ekonomin med en BNP som ökat med blygsamma 1 procent. På många håll i Europa har konjunkturläget varit än mer utmanande. De svenska hushållen har haft en försiktig inställning till konsumtion. Detaljhandelns utveckling har under året varit positiv, men relativt den historiska utvecklingen har tillväxten på 1,9 procent varit svag. Ränteläget har varit fortsatt gynnsamt och tillgången till kapital har ökat. Därmed har också intresset för fastigheter i ett bredare perspektiv ökat.

## STARKT RESULTAT 2013

Det är en styrka att ha fastigheter i attraktiva lägen som våra och vi har också lyckats väl i vår fastighetsförvaltning. Omsättningen på våra handelsplatser har en god ökningstakt och på flera av våra kontorsdelmarknader har vi i det närmaste fullt uthyrt. I snitt uppgår uthyrningsgraden i vårt bestånd till höga 95 procent vilket gör att våra hyresintäkter är stabila. Med färdigställda projekt i Port 73 och i Mobilia ökar hyresintäkterna med 85 mkr på helårsbas. Dessa projekt har bidragit till den

starka resultatutvecklingen i fjärde kvartalet då driftöverskottet ökar med 16 procent. För helåret 2013 ökar driftöverskottet med sex procent och resultat före värdeförändringar och skatt ökar med 12 procent.

## NYA PROJEKTMÖJLIGHETER

Vi har också sett att den svaga tillväxten inom detaljhandeln resulterat i längre ledtider för etableringsbeslut. För vår projektutveckling, som har varit viktad mot handel, har det bland annat inneburit att byggtiden för hyresgästpassningar har pressats med ökade kostnader som följd. Vi har trots detta lyckats väl med genomförandet och ytterligare stärkt konkurrenskraften för dessa handelsplatser.

Att AkzoNobel har hävt sitt hyresavtal och valt att inte flytta in i det för deras räkning nybyggda kontor, Sickla Front, är en stor besvikelse. Även om hävningen enligt vår mening saknar giltig grund, och kommer att prövas rättsligt, så utblir tidigare kalkylerade hyresintäkter för 2014. Resultatet för 2013 har belastats med en nedskrivning på 100 miljoner, hänförlig till både rivnings- och ombyggnads-kostnader och även uteblivna hyresintäkter

*”Med en stark balansräkning, en affärsdriven organisation och nya projektmöjligheter är vi väl rustade för framtiden.”*

under den tid byggnaden bedöms stå tom. Men med sitt starka läge intill trafikleder, tvärbana och buss, med flexibla och ljusa kontorsytor och med Sicklas hela serviceutbud, så kommer Sickla Front att erbjuda en av marknadens bästa arbetsplatser.

Under 2013 har ett stort arbete lagts på att identifiera och driva fram nya projektmöjligheter inom beståndet. Exempelvis har nya markanvisningar erhållits i Hagastaden och vid Slussen. Vi har också startat program och detaljplanearbete, bland annat i Sickla, Uppsala och Haninge. Det har resulterat i att vi per årsskiftet har en projektportfölj med möjliga, ännu ej startade projekt för cirka 7 miljarder. Vid årsskiftet uppgår kvarstående investe-

ringsvolym i pågående projekt till cirka 600 miljoner som färdigställs under 2014. I början av 2014 har vi också förvärvat en fastighet i Sickla, som ytterligare adderar till framtida projektmöjligheter.

## FÖRVALTNINGEN ÄR VÅR BAS

Vår fastighetsutveckling är ett viktigt inslag i vår affär. Den bidrar till inte bara till värdetillväxt, den skapar också förutsättningar för oss att göra våra miljöer precis sådana vi vill ha dem – att tillföra inslag som gör att människor vill arbeta, bo och leva på våra platser. Men fortfarande är basen i vår verksamhet ett långsiktigt perspektiv och vår förvaltningsaffär. Att ta hand om våra kunder, våra kunders kunder och att ha kompetenta och engagerade medarbetare är av högsta vikt. Vi har fått förnyat förtroende i såväl förlängda hyresavtal som i nya affärer och vi har varit framgångsrika i rekryteringar. Det ser jag som ett bevis för att vi har lyckats med våra ambitioner och att vi fortsätter att vårda vårt starka varumärke. Så tack alla ni – kunder, samarbetspartners och medarbetare – som bidragit till den goda utvecklingen under 2013.

## UTSIKTER FÖR 2014

Inledningen av det nya året har börjat bra och mycket talar för att konjunkturen stärks under året, om än i en försiktig takt. Bedömningen är också att vi kommer att ha fortsatt låga räntenivåer. Vårt fokus att finnas på starka delmarknader i Storstockholm, Uppsala och Malmö skapar en trygghet i affären, och affärstempot har helt klart ökat de senaste månaderna. Med en diversifierad finansiering, en stark balansräkning och en affärsdriven organisation är vi väl rustade för framtiden. Jag ser med förväntan fram emot ännu ett spännande år.

*Ingaliil Berglund, verkställande direktör*

## MARKNAD OCH FÖRVALTNING

Den svenska ekonomin utvecklades svagt under 2013, främst på grund av att exportindustrin påverkades negativt av en dämpad efterfrågan från omvärlden. Konjunkturinstitutet bedömer att BNP ökade med låga 1,0 procent. Det var främst hushållens konsumtion som bidrog till tillväxten, vilket framför allt berodde på hushållens inkomstökningar, en oväntat stark sysselsättningsuppgång och fortsatt låga räntor. Inflationen uppgick till -0,1 procent för 2013. Den totala omsättningen för detaljhandeln ökade med 1,9 procent jämfört med 2012, mätt i löpande priser.

Atrium Ljungbergs större handelsplatser; Sickla Köp kvarter, Farsta Centrum, Port 73, Gränby Centrum och Mobilia hade under året en sammantagen omsättningsökning med 4,7 procent jämfört med föregående år, där Port 73 och Sickla Köp kvarter står för de största ökningarna. Omsättningen påverkas av såväl nytillskapad yta som pågående ombyggnationer.

Detaljhandelsföretagen fortsätter att agera kostnadsmedvetet och vid nytecknande av avtal märks fortfarande långa beslutsprocesser. Hyresnivåerna för Atrium Ljungbergs butikslokaler har under året varit stabila på oförändrade nivåer jämfört med föregående år.

Den generella efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm planade ut under 2013 på grund av konjunkturläget. Jämfört med övriga Sverige var dock efterfrågan i Stockholm högre och intresset för lokaler utanför Stockholms stadskärna fortsätter att vara starkt. Vakans- och hyresnivåer har varit oförändrade.

Intresset för lokaler utanför Stockholms stadskärna gynnar Atrium Ljungberg som har stora bestånd i dessa lägen. En ökad efterfrå-

gan på kontorslokaler på våra delmarknader märktes under andra halvåret 2013 jämfört med första halvåret, med flera nytecknade hyresavtal som följd under tredje och fjärde kvartalet i framför allt Hagastaden, Sickla och Kista. Hyresnivåerna inom Atrium Ljungbergs kontorsbestånd har varit stabila under året.

Nettouthyrningen under det fjärde kvartalet 2013, det vill säga under kvartalet nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick till 18 miljoner kronor.

## PROJEKT

Investeringar i egna utvecklingsprojekt uppgick under 2013 till 1 302 miljoner kronor. Två större projekt färdigställdes och invigdes under året; en tredje etapp av Port 73 i Haninge och en större om- och nybyggnation av Mobilia i Malmö.

Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projekt uppgick vid årsskiftet till cirka 600 miljoner kronor. Under året har ett stort arbete inletts för att ta fram nya detaljplaner för bolagets framtida utvecklingsprojekt, framförallt för Gränby Centrum, Sickla och Port 73. Planerna omfattar såväl handels- och kontorslokaler som bostäder och lokaler för övrig serviceverksamhet. Den uppskattade projektvolymen för möjliga men ännu ej beslutade projekt uppgick vid årsskiftet till cirka 7 miljarder kronor, en ökning med cirka 2 miljarder kronor jämfört med förra året. Därtill har förvärv av Nacka Sicklaön 83:33, belägen på Nobelberget i Sickla, skett efter årsskiftet som tillför ytterligare projektmöjligheter.

Mer information om möjliga projekt finns i tabellen på sidan 6.

## PORT 73

I augusti 2013 invigdes den tredje etapputbyggnaden i Port 73 i Haninge som omfattar en ny handelsdel om drygt 10 000 kvm. Ett tiotal butiker inom livsmedel, restaurang och mode öppnade. Port 73 är så gott som fullt uthyrt och består nu av ett fyrtiotal butiker, restauranger och serviceverksamheter på en total area om cirka 37 000 kvm.

## MOBILIA

I slutet av september 2013 invigdes den senaste etappen i den stora omvandlingen av Mobilia i Malmö, där ett omfattande arbete har pågått en längre tid. Vi har skapat ett stadskvarter av det traditionella köpcentrumet, där handeln kompletterats med restauranger, service och bostäder samt skapat en levande torgmiljö med uteserveringar och gång- och cykelstråk. Mobalias historiska omgivning har bevarats och resultatet har blivit en variation av gammalt och nytt. Som exempel består nu maskinhuset i den tidigare textiltfabriken av ett mattorg med flera restaurangkoncept. Vid invigningen öppnade ett fyrtiotal butiker, restauranger och serviceverksamheter, såväl stora välkända kedjeföretag som mindre lokala aktörer. Några nytillkomna ytor är reserverade för att rymma inslag såsom kultur, vård och utbildning.

Projektet har omfattat nybyggnation av totalt 29 000 kvm uthyrbar area, ett nytt parkeringshus med cirka 650 parkeringsplatser och två nya bostadshus på nio respektive 16 våningar med ett sjuttioal hyreslägenheter. Inflyttning i lägenheterna påbörjades i oktober 2013 och pågår fram till och med maj 2014.

## GRÄNBY

I september 2013 öppnade den första etableringen, en ny McDonald's-restaurang, i

## PROJEKTFASTIGHETER <sup>11</sup>

| Projekt/Fastighet/ Ort                                             | Ombyggnad,<br>uthyrbar<br>area kvm | Nybyggnad,<br>uthyrbar<br>area kvm | Lokaltyp         | Inv,<br>mkr  | Varav<br>kvarstår | Färdig-<br>ställs | Hyresvärde <sup>3)</sup><br>exkl. tillägg<br>mkr | Uthyr-<br>nings-<br>grad,% |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------|--------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|
| Port 73, Etapp 3, Söderby Huvudgård 2:43, Haninge                  |                                    | 10 500                             | Handel           | 250          | 10                | Q3 2013           | 16                                               | 96                         |
| Mobilia, Etapp 3, Bohus 8, Malmö <sup>2)</sup>                     |                                    | 29 000                             | Handel/Parkering | 1 050        | 80                | Q4 2013           | 71                                               | 82                         |
| Mobilia, Hyreslägenheter, Bohus 8, Malmö                           |                                    | 4 100                              | Bostäder         | 100          | 10                | Q1 2014           | 7                                                | 95                         |
| Farsta Centrum, Ica Kvantum, Storö 24, Stockholm                   | 400                                | 3 500                              | Handel/Parkering | 150          | 40                | Q2 2014           | E/T <sup>4)</sup>                                | 83                         |
| Kvarteret Nod, Kista Gård, Borgarnäs 1, Stockholm                  |                                    | 27 000                             | Kontor/Övrigt    | 750          | 300               | Q3 2014           | 67                                               | 49                         |
| Gränby Köpstad, del av Etapp 1, Brillinge 9:1, Uppsala             |                                    | 1 300                              | Övrigt           | 50           | 30                | Q3 2014           | 5                                                | 100                        |
| Sickla Front, fd HK AkzoNobel, Sicklaön 83:32, Nacka <sup>5)</sup> |                                    | 10 100                             | Kontor           | 350          | 120               | Q3 2015           | 23                                               | -                          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>400</b>                         | <b>85 500</b>                      |                  | <b>2 700</b> | <b>590</b>        |                   |                                                  |                            |

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 29 000 kvm uthyrbar area för handel och service samt 650 parkeringsplatser i p-hus. Projektet färdigställs etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

<sup>3)</sup> Exkl. eventuellt omsättningsutfall.

<sup>4)</sup> Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde som delbelopp och totalvärde kan därmed inte redovisas.

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

Gränby Köpstad i östra Uppsala. Utvecklingen av Gränby Köpstad fortsätter närmast genom att ytterligare en byggnad uppförs med tre restaurangaktörer; Pizza Hut, Chop Chop och Subway.

## SICKLA

Under 2013 har arbetet pågått med att färdigställa kontorshuset Sickla Front, tidigare benämnt HK AkzoNobel, på Uddvägen i Sickla. AkzoNobel lät under hösten meddela att de inte har för avsikt att fullfölja det 15-åriga hyresavtal som tecknades i december 2010. Atrium Ljungbergs bestämda uppfattning är att grund för hävning saknas och som tidigare kommunicerats kommer skadeståndsanspråk att riktas mot AkzoNobel. Sickla Front håller nu på att färdigställas utan hyresgästanpassningar för AkzoNobel och arbetet med att hitta nya hyresgäster pågår.

## FARSTA CENTRUM

I januari 2013 startade arbetet med att bygga en ny Ica Kvantum om cirka 3 500 kvm i Farsta Centrum, ett arbete som har pågått under hela året. Ica Kvantum byggs på Karlandaplan och den nya byggnaden har kopplats samman med de befintliga butikerna i köpcentrumet. Dessutom byggs ett parkeringsgarage med cirka 160 platser. Öppning sker i början av maj 2014.

## KVARTERET NOD

Arbetet med att färdigställa Kvarteret Nod i Kista norr om Stockholm har pågått under hela året. Nod kommer att bli en unik mötesplats för innovation och kreativitet – en attraktiv plats för näringsliv, studenter, forskare och entreprenörer. Den totala uthyrbara arean uppgår till 27 000 kvm och kommer att

innehålla inspirerande miljöer och effektiva gemensamhetsfunktioner. Den största hyresgästen är Stockholms universitet med Institutionen för data och systemvetenskap (DSV). Andra hyresgäster är Stockholm Science & Innovation School (SSIS), utbildningsföretaget Cornerstone, Eatry – ett restaurang-, café- och seminariumkoncept samt Kista Science City. Inflyttningen påbörjas under halvårsskiftet 2014 och invigning är planerad till slutet av september.

## SLUSSEN

Detaljplanen för nya Slussen fastställdes i slutet av september av Mark- och miljööverdomstolen. Tidigare under året träffade Atrium Ljungberg en överenskommelse med Stockholms stad om kompensation för skada som bolaget kommer att lida med anledning av den nya detaljplanen. Överenskommelsen innebär att tomträttsavgälden för det så kallade Glashuset vid Slussen justeras ned under åtta år och att Atrium Ljungberg får en markanvisning, det vill säga får möjlighet att till marknadspris förvärva mark med en byggrätt om 16 000 – 18 000 kvm BTA på Stadsgårdsleden framför Glashuset. Om en överenskommelse om förvärv och exploatering nås ligger byggstart tidsmässigt i den senare delen av Slussens omdaningsprocess, tidigast 2020.

## HAGASTADEN

Exploateringsnämnden i Stockholms stad beslutade i april 2013 att ge Atrium Ljungberg en markanvisning med möjlighet att förvärva mark med en byggrätt om 36 000 kvm BTA i Hagastaden invid Solnavägen (del av fastigheten Vasastaden 1:45). Exploateringen ska bidra till visionen om Hagastaden som ett life science

kluster. Eventuell byggstart är beräknad till 2020.

## 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 året har två av våra större nybyggnader blivit BREEAM-certifierade. Dessa är Intrum Justitias huvudkontor i Sickla som färdigställdes hösten 2012 och etapp 3 i Mobilia som färdigställdes i september 2013. De slutliga certifieringsbetygen är ännu ej fastställda, men kommer som lägst att nå betyget "very good". BREEAM-certifiering pågår även för projekten Sickla Front i Sickla och för Kvarteret Nod i Kista.

## FASTIGHETSBESTÅND OCH TRANSAKTIONER

Fastighetsmarknaden är i dagsläget stark. Tillgången på eget kapital är god och investeringsviljan hög. Sedan våren 2013 har även finansieringsmöjligheterna förbättrats, vilket ytterligare har gynnat läget på marknaden. Intresset för fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen har varit fortsatt stort samtidigt som intresset för kommersiella fastigheter i sämre lägen har ökat.

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden 2013 till 99 miljarder kronor, vilket kan jämföras med 108 miljarder kronor för 2012. I början av 2013 bröts dock den tio kvartal långa negativa trenden med fallande transaktionstempo och antalet transaktioner har ökat sedan dess.

I juli tecknade Atrium Ljungberg avtal om försäljning av fastigheten Torgvägen 7, mer känd som varuhuset PUB, vid Hötorget i cen-

## MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

|                          | Kommun    | Lokaltyp <sup>1)</sup> | Projektyta, kvm, BTA |                                | Inv, mkr     |
|--------------------------|-----------|------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------|
|                          |           |                        | Detaljplan finns     | Förändring av detaljplan krävs |              |
| Sickla                   | Nacka     | Handel                 | 10 000               | 5 000                          |              |
| Sickla                   | Nacka     | Kontor                 | 14 000               | 40 000                         |              |
| Sickla                   | Nacka     | Bostäder               |                      | 59 000                         |              |
| Gränby Köpstad           | Uppsala   | Handel                 | 48 000               |                                |              |
| Gränby Centrum           | Uppsala   | Handel                 |                      | 28 000                         |              |
| Gränby Centrum           | Uppsala   | Kontor                 |                      | 7 000                          |              |
| Gränby Centrum           | Uppsala   | Bostäder               |                      | 37 000                         |              |
| Mobilia                  | Malmö     | Handel                 | 15 000               |                                |              |
| Port 73                  | Haninge   | Handel                 | 8 000                |                                |              |
| Hagastaden <sup>2)</sup> | Stockholm | Kontor                 | 36 000               |                                |              |
| Farsta Centrum           | Stockholm | Handel                 | 5 000                |                                |              |
| Södermalm <sup>3)</sup>  | Stockholm | Kontor                 | 16 000               |                                |              |
| <b>Summa</b>             |           |                        | <b>152 000</b>       | <b>176 000</b>                 | <b>7 000</b> |

<sup>1)</sup> Bedömd lokalanvändning kan komma att ändras samt innehålla andra inslag.

<sup>2)</sup> Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 36 000 kvm BTA invid Solnavägen (del av fastigheten Vasastaden 1:45).

<sup>3)</sup> Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 16 000 – 18 000 kvm BTA på Stadsgårdsleden framför Glashuset.

trala Stockholm. Fastigheten omfattar totalt 16 800 kvm. Köpare var AxFast AB. Försäljningen skedde genom avyttring av aktier. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde uppgående till 980 mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Frånträde skedde den 31 januari 2014. Under oktober såldes fastigheten Fasta Paviljongen 1 på Långholmen i Stockholm. Atrium Ljungberg har ägt fastigheten till 50 procent. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde för hela fastigheten om 67 miljoner kronor. Frånträde skedde den 4 november 2013. Under slutet av året såldes även två mindre tomter i Nynäshamn.

## VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 47 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 941 000 kvm.

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

|                                     | mkr           | Antal     |
|-------------------------------------|---------------|-----------|
| Fastighetsbestånd 2013-01-01        | 24 576        | 57        |
| Förvärv                             | –             | –         |
| Ny-, om- och tillbyggnad            | 1 302         | –         |
| Försäljning                         | –1 012        | –4        |
| Fastighetsregleringar               | –             | –6        |
| Orealiserade värdeförändringar      | 142           | –         |
| <b>Fastighetsbestånd 2013-12-31</b> | <b>25 008</b> | <b>47</b> |

## FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under fjärde kvartalet externvärderat fastigheter motsvarande 25 procent av marknadsvärdet av fastighetsbeståndet, vilket ger en extern värdering under

året på 45 procent av marknadsvärdet. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitets-säkrat antagna marknadshyror, driftkostnader, vakanser och avkastningskrav. 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.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2013-12-31 uppgick till 25 008 mkr (24 576). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,7 procent (5,7). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 1 302 mkr (1 512). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 142 mkr (368). Värdeförändringen förklaras av sänkta avkastningskrav, främst i Stockholms innerstad samt i några fastigheter ökade hyresnivåer. Värderingen har även påverkats av ökade investeringskostnader i projektportföljen bland annat på grund av AkzoNobels hävning av hyresavtalet i Sickla Front. Förutom en ökad investering i Sickla

Front har fastighetens värde även påverkats av en justering i hyresnivån, minskade uthyrningsbara ytor och en senarelagd inflyttning.

## OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

|                                 | mkr        |
|---------------------------------|------------|
| Förändrat avkastningskrav       | 245        |
| Förändrade hyresnivåer          | 96         |
| Förändrade projektinvesteringar | –199       |
| <b>Totalt</b>                   | <b>142</b> |

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

| Lokaltyp      | Intervall      | Snitt      |
|---------------|----------------|------------|
| Kontor        | 4,7–8,0        | 5,8        |
| Handel        | 4,7–8,0        | 5,8        |
| Bostäder      | 4,0–4,8        | 4,2        |
| Övrigt        | 4,7–8,0        | 6,2        |
| <b>Totalt</b> | <b>4,0–8,0</b> | <b>5,7</b> |

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER SEGMENT, %

| Segment                | Intervall      | Snitt      |
|------------------------|----------------|------------|
| Stockholms innerstad   | 4,7–5,8        | 5,2        |
| Övriga Stockholm       | 4,0–8,0        | 5,9        |
| Uppsala och Mälardalen | 5,8–6,4        | 5,9        |
| Övriga Sverige         | 5,5–7,3        | 5,9        |
| Projektfastigheter     | 5,5–7,0        | 6,2        |
| <b>Totalt</b>          | <b>4,0–8,0</b> | <b>5,7</b> |

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER

Koncernen redovisade för året en nettoomsättning som uppgick till 2 362 mkr (2 078). Hyresintäkterna uppgick till 1 956 mkr (1 825), ökningen avser främst färdigställda projekt och nyuthyrningar, samt helårseffekt från fastighet förvärvat i slutet av 2012. Omsättningen för

## FASTIGHETSBESTÅND 2013-12-31

| Fastighetsbestånd<br>uppdelat per segment | Uthyrbar<br>area,<br>1000 kvm | Verkligt<br>värde,<br>mkr | Verkligt<br>värde,<br>kr/kvm | Hyres-<br>värde,<br>mkr <sup>2)</sup> | Hyres-<br>värde,<br>kr/kvm | Ekonomisk<br>uthyrnings-<br>grad, % | Januari–december 2013 <sup>1)</sup> |                                 |                          | Avkastning <sup>2)</sup> |            |
|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|
|                                           |                               |                           |                              |                                       |                            |                                     | Hyres-<br>intäkter,<br>mkr          | Fastighets-<br>kostnader<br>mkr | Driftöver-<br>skott, mkr |                          | %          |
| Stockholms innerstad                      | 178                           | 6 794                     | 38 091                       | 492                                   | 2 758                      | 97                                  | 492                                 | –134                            | 358                      |                          | 5,3        |
| Övriga Stockholm                          | 521                           | 11 298                    | 21 688                       | 1 028                                 | 1 973                      | 94                                  | 973                                 | –332                            | 641                      |                          | 5,7        |
| Uppsala och Mälardalen                    | 93                            | 3 034                     | 32 768                       | 253                                   | 2 728                      | 96                                  | 249                                 | –77                             | 172                      |                          | 5,7        |
| Övriga Sverige                            | 82                            | 1 614                     | 19 625                       | 142                                   | 1 722                      | 93                                  | 139                                 | –61                             | 78                       |                          | 4,8        |
| <b>Summa</b>                              | <b>874</b>                    | <b>22 740</b>             | <b>26 015</b>                | <b>1 914</b>                          | <b>2 190</b>               | <b>95</b>                           | <b>1 853</b>                        | <b>–604</b>                     | <b>1 249</b>             |                          | <b>5,5</b> |
| Projektfastigheter                        | 67                            | 1 979                     | E/T <sup>3)</sup>            | 94                                    | 1 396                      | 90                                  | 34                                  | –19                             | 15                       |                          | 0,8        |
| Mark och byggrätter                       | –                             | 290                       |                              |                                       |                            |                                     |                                     |                                 |                          |                          |            |
| <b>Summa</b>                              | <b>941</b>                    | <b>25 008</b>             | <b>E/T<sup>3)</sup></b>      | <b>2 008</b>                          | <b>2 133</b>               | <b>95</b>                           | <b>1 887</b>                        | <b>–623</b>                     | <b>1 264</b>             |                          | <b>5,1</b> |
| Sålda fastigheter                         |                               |                           |                              |                                       |                            |                                     | 70                                  | –36                             | 34                       |                          |            |
| <b>Totalt koncernen</b>                   |                               |                           |                              |                                       |                            |                                     | <b>1 956</b>                        | <b>–659</b>                     | <b>1 297</b>             |                          |            |

<sup>1)</sup> Avser verkligt utfall under året.

<sup>2)</sup> Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal.

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

projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 405 mkr (253) och ökningen avser främst en omsättningsökning för TL Bygg jämfört med föregående år.

Koncernens resultat före värdeförändringar uppgick till 829,0 mkr (739,2). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 142,5 mkr (367,8). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 342,6 mkr (-182,5). Årets resultat uppgick till 1 108,3 mkr (1 030,8), vilket motsvarar 8,52 kr/aktie (7,92).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 172 mkr (181). Årets resultat uppgick till 205,7 mkr (1 617,2). Resultatet för 2013 har påverkats av lägre utdelningar från dotterbolagen.

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 OKTOBER – 31 DECEMBER

Koncernen redovisade för fjärde kvartalet en nettoomsättning som uppgick till 609 mkr (523), varav hyresintäkter 511 mkr (457). Ökningen i hyresintäkter förklaras av intäkter i färdigställda etapper i Mobilia och Port 73 samt ökad uthyrning under året. Ökad omsättning inom projekt- och entreprenadverksamheten avser främst TL Bygg. Resultat före värdeförändringar uppgick till 212,8 mkr (173,0). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 101,0 mkr (123,3). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 1,4 mkr (-55,9). Periodens resultat uppgick till 252,6 mkr (576,3).

## PROJEKT- OCH ENTREPRENAD- VERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick för året till 405 mkr (253). TL Byggs omsättning uppgick till 492 mkr (379) varav 114 mkr (153) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 11,0 mkr (10,9). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

## FINANSIERING

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgjorde vid årsskiftet 88 procent av total lånevolym. Under fjärde kvartalet etablerades ett MTN-program med en låneram om 3 miljarder kronor och en första emission om 500 miljoner kronor genomfördes. Emissionen var en 4-årig obligation med rörlig ränta, Stibor 3M + 1,50 procent. Utestående företagscertifikat uppgick per 31 december till 950 mkr. Programmets rambelopp uppgår till 2 miljarder kr. Som komplement till programmet finns kreditlöften uppgående till totalt 1 750 mkr. De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 12 427 mkr med en genomsnittlig ränta vid periodens slut om 3,6 procent (3,9).

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,4 år (4,9) och kapitalbindningstiden uppgick till 3,0 år (3,1).

Derivatportföljen bestod vid årets 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 342,6 mkr (-182,5) då räntan under året har stigit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen uppgick vid årets slut till 14,9 mkr (-363,7).

## RÄNTEBINDNING <sup>1)</sup>

| Bindningstid           | Belopp, mkr   | Andel, %   | Medel-ränta, % |
|------------------------|---------------|------------|----------------|
| Rörligt + 3 mån Stibor | 2 081         | 17         | 2,5            |
| 2014                   | 1 979         | 16         | 2,8            |
| 2015                   | 400           | 3          | 4,6            |
| 2016                   | 1 085         | 9          | 4,0            |
| 2017                   | 830           | 7          | 3,8            |
| 2018                   | 849           | 7          | 3,8            |
| 2019 och senare        | 5 202         | 42         | 4,1            |
| <b>Totalt</b>          | <b>12 427</b> | <b>100</b> | <b>3,6</b>     |

<sup>1)</sup> Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfordelad i det tidssegment då derivatet förfaller.

## KAPITALBINDNING

| Bindningstid    | Belopp, mkr   | Andel, %   |
|-----------------|---------------|------------|
| 2014            | 1 754         | 14         |
| 2015            | 3 054         | 25         |
| 2016            | 3 385         | 27         |
| 2017            | 1 923         | 15         |
| 2018            | 1 482         | 12         |
| 2019 och senare | 829           | 7          |
| <b>Totalt</b>   | <b>12 427</b> | <b>100</b> |

## SKATTEBERÄKNING 2013-12-31

| mkr                                                              | Underlag<br>aktuell skatt | Underlag<br>uppskjuten skatt |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Redovisat resultat före skatt                                    | 1 279,1                   |                              |
| Skattemässigt avdragsgilla                                       |                           |                              |
| avskrivningar                                                    | -613,3                    | 613,3                        |
| investeringar                                                    | -128,8                    | 128,8                        |
| Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla                                |                           |                              |
| värdeförändringar fastigheter, orealiserade                      | -142,5                    | 142,5                        |
| värdeförändringar fastigheter, realiserade                       | 1,6                       | -526,4                       |
| värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade           | -342,6                    | 342,6                        |
| nedskrivning goodwill                                            | 33,4                      | -                            |
| koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter                      | -46,9                     | 46,9                         |
| Övriga skattemässiga justeringar                                 | 4,1                       | -10,3                        |
| Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag                   | 44,1                      | 737,3                        |
| Underskottsavdrag, ingående balans                               | -16,3                     | 16,3                         |
| Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år  | -48,9                     | 48,9                         |
| Övriga justeringar av underskottsavdrag från tidigare taxeringar | -2,0                      | -                            |
| Underskottsavdrag, utgående balans                               | 23,1                      | -23,1                        |
| <b>Skattepliktigt resultat</b>                                   | <b>-</b>                  | <b>779,6</b>                 |
| <b>Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt</b>                 | <b>-</b>                  | <b>-171,5</b>                |
| Omprövning av tidigare taxeringar och övriga justeringar         | 6,1                       | -5,4                         |
| <b>Redovisad aktuell/uppskjuten skatt</b>                        | <b>6,1</b>                | <b>-176,9</b>                |

## FINANSIELLA NYCKELTAL

|                                    | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Räntebärande skulder, mkr          | 12 427     | 11 613     |
| Belåningsgrad, %                   | 47,8       | 47,3       |
| Medellöptid räntebindning, år      | 4,4        | 4,9        |
| Medellöptid kapitalbindning, år    | 3,0        | 3,1        |
| Medelränta räntebärande skulder, % | 3,6        | 3,9        |
| Eget kapital, mkr                  | 11 021     | 10 255     |

## SKATT

Periodens aktuella skatt uppgick till 6,1 mkr (-89,8) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Periodens uppskjutna skatt uppgick till -176,9 mkr (245,6) och påverkades föregående år positivt av den förändrade bolagsskattesatsen från 26,3 till 22,0 procent.

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 15,4 mkr i bedömd ränta. Skattekravet reserverades i bolagets räkenskaper under 2012. Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt. Någon annan liknande transaktion har inte identifierats. I slutet av året avslag kammarrätten bolagets överklagan, och i januari 2014 har hela skattekravet inklusive ränta inbetalats till Skatteverket.

Atrium Ljungberg har bestridit kammar-rättens dom och har sökt prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen.

## 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.

## HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 2 februari 2014 förvärvades fastigheten Nacka Sicklaön 83:33, belägen på Nobelberget i Sickla i Nacka, till en köpeskilling om 355 miljoner kronor. Fastigheten har en total area om 35 000 kvm där det idag finns flera kontorsbyggnader som delvis är uthyrda. En detaljplanneprocess pågår för att kunna tillskapa både bostäder och ytterligare kontor på fastigheten. Tillträde beräknas ske 28 februari 2014.

## UTVECKLING HYRESINTÄKTER 2014

Koncernens kontrakterade årshyra (hyra inkl hyrestillägg för till exempel fastighetsskatt och el), baserat på första kvartalet 2014, uppgick

till 1 900 mkr (1 904), och har påverkats av färdigställda projekt såsom etappinvigning i Mobilia i Malmö och Port 73 i Haninge men har även påverkats av genomförda fastighetsförsäljningar.

Utifrån befintlig kontraktsstock, med hänsyn tagen till kända kontraktsförändringar, förväntas hyresintäkterna för 2014 öka med cirka 30 mkr. Förändringarna under 2014 består av vid årsskiftet kontrakterade årshyror för projekt som färdigställs under året, exempelvis ICA Kvantum i Farsta Centrum och Kvarteret Nod.

I beloppen för kontrakterad årshyra ingår inga uthyrningsantaganden för befintliga vakanser.

Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, baserat på första kvartalet 2014, uppgick till 2 008 mkr (2 002).

## UTSIKTER FÖR 2014

Konjunkturen är på väg att förbättras och indikatorer pekar på att optimismen har återvänt i Sverige. Företagens och hushållens förtroende har stärkts samtidigt som arbetslösheten minskar och sysselsättningen fortsätter att öka. Skattesänkningar, låg inflation och låga räntor bidrar till att förstärka hushållens köpkraft, och därmed förväntas konsumtionen att utvecklas positivt under 2014. Konjunkturinstitutet bedömer att BNP-tillväxten kommer uppgå till 2,4 procent under 2014 i jämförelse med ett bedömt utfall året innan på 1,0 procent. HUI Research spår att den sammantagna detaljhandelstillväxten i Sverige kommer att uppgå till 3,0 procent under 2014, i jämförelse med 1,9 procent under 2013.

Atrium Ljungbergs förutsättningar är goda då utvecklingen på de marknader bolaget finns på bedöms starkare än genomsnittet i Sverige. Årets färdigställda projekt, samt de projekt som kommer att färdigställas under 2014 kommer att påverka resultatet positivt under det kommande året. Resultatet påverkas även av genomförda fastighetsförsäljningar samt kostnaderna av en förstärkt organisation i syfte att skapa nya affärs- och projektmöjligheter för framtiden. I prognosen har även hänsyn tagits till förvärvet av fastigheten Nacka Sicklaön 83:33 som bedöms tillträdas i slutet av februari 2014. Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2014 uppgå till 800 mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 620 mkr vilket motsvarar 4,76 kr/aktie. Värdeförändringar och framtida eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

## UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 3,05 kr per aktie (2,85), vilket motsvarar en utdelning om 61,4 procent av det utdelningsbara resultatet (68,0) och en direktavkastning om 3,5 procent (3,3).

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum måndagen den 7 april 2014, klockan 17.00, Filmstaden, Marcusplatsen 19 i Sickla. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats senast tre veckor före stämman. Den kommer även att skickas per post till de aktieägare som önskat en tryckt version. För valberedningens fullständiga förslag och beslutspunkter på årsstämman hänvisas till bolagets webbplats, [www.atriumljungberg.se](http://www.atriumljungberg.se).

Nacka den 21 februari 2014



Ingall Berglund, vd

## UTVECKLING AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MKR

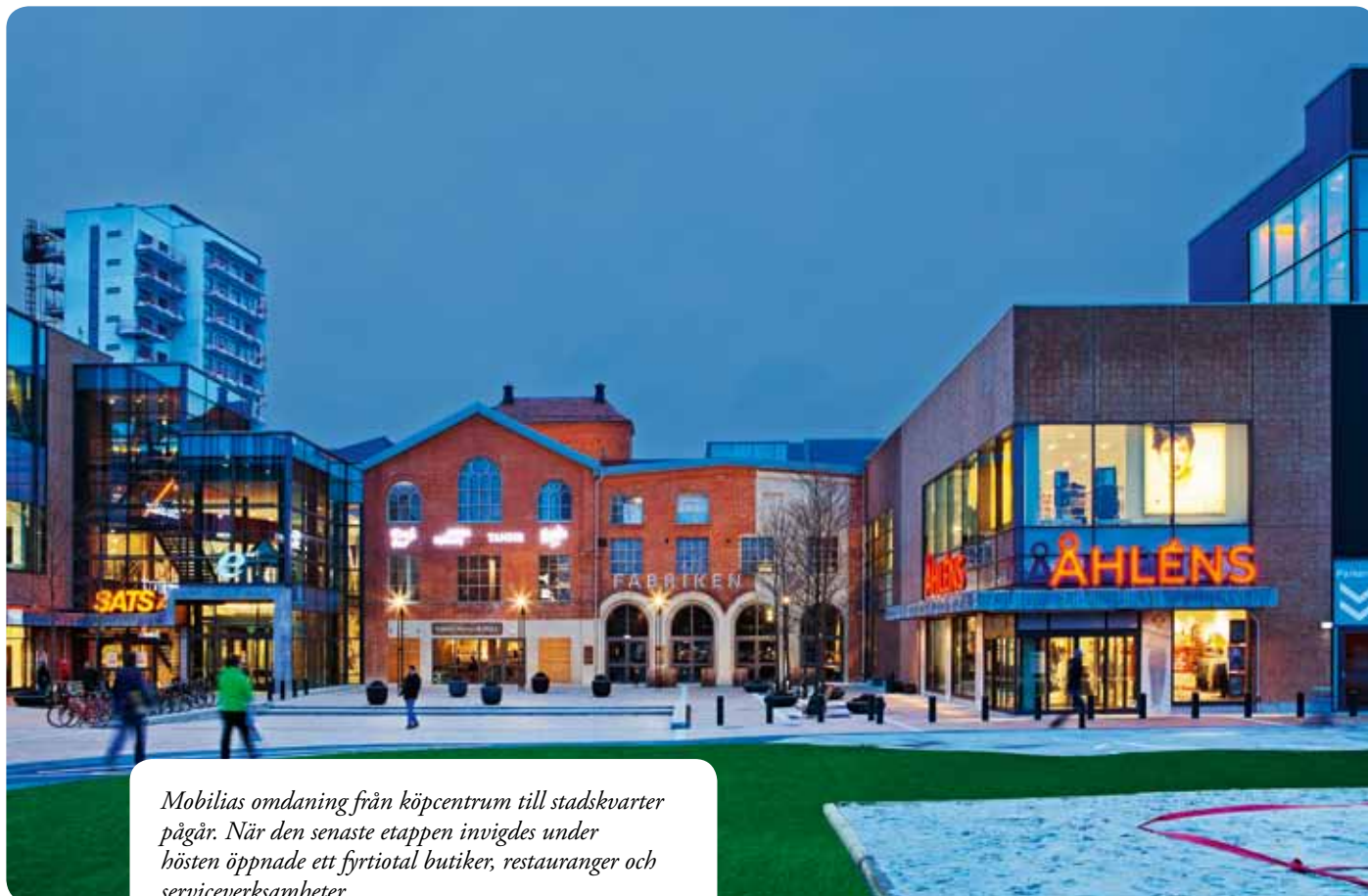
|                        | 2013 utfall  | 2014 Q1 <sup>1)</sup> | 2014 Q2 <sup>1)</sup> | 2014 Q3 <sup>1)</sup> | 2014 Q4 <sup>1)</sup> |
|------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Stockholms innerstad   | 492          | 475                   | 472                   | 465                   | 468                   |
| Övriga Stockholm       | 973          | 965                   | 961                   | 959                   | 959                   |
| Uppsala och Mälardalen | 249          | 244                   | 244                   | 244                   | 244                   |
| Övriga Sverige         | 139          | 132                   | 127                   | 130                   | 130                   |
| Projektfastigheter     | 34           | 83                    | 101                   | 127                   | 127                   |
| <b>Summa</b>           | <b>1 887</b> | <b>1 900</b>          | <b>1 905</b>          | <b>1 925</b>          | <b>1 928</b>          |
| Sålda fastigheter      | 70           | –                     | –                     | –                     | –                     |
| <b>Totalt</b>          | <b>1 956</b> | <b>1 900</b>          | <b>1 905</b>          | <b>1 925</b>          | <b>1 928</b>          |

## UTHYRINGSGRAD <sup>2)</sup>

|                        | Hyresvärde, mkr | Kontrakterad årshyra, mkr | Uthyrningsgrad, % |
|------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------|
| Stockholms innerstad   | 492             | 475                       | 97                |
| Övriga Stockholm       | 1 028           | 965                       | 94                |
| Uppsala och Mälardalen | 253             | 244                       | 96                |
| Övriga Sverige         | 142             | 132                       | 93                |
| <b>Summa</b>           | <b>1 914</b>    | <b>1 816</b>              | <b>95</b>         |
| Projektfastigheter     | 94              | 83                        | 90                |
| <b>Totalt</b>          | <b>2 008</b>    | <b>1 900</b>              | <b>95</b>         |

<sup>1)</sup> Kontrakterad årshyra inklusive kända kontraktsförändringar.

<sup>2)</sup> Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal. Tabellen exkluderar värden för sålda fastigheter.



*Mobilias omdaning från köpcentrum till stadskvarter pågår. När den senaste etappen invigdes under hösten öppnade ett fyrtiotal butiker, restauranger och serviceverksamheter.*



*I september invigdes den tredje etapputbyggnaden av Port 73 i Haninge. Idag finns här ett fyrtiotal butiker på cirka 37 000 kvadratmeter.*

# RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

| Belopp i mkr                                                  | 2013<br>1/1–31/12 | 2012<br>1/1–31/12 | 2013<br>1/10–31/12 | 2012<br>1/10–31/12 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Hysesintäkter                                                 | 1 956,2           | 1 824,8           | 511,0              | 457,0              |
| Projekt- och entreprenadsättning                              | 405,3             | 252,9             | 98,3               | 66,0               |
| <b>Nettoomsättning</b>                                        | <b>2 361,5</b>    | <b>2 077,7</b>    | <b>609,3</b>       | <b>523,0</b>       |
| Kostnader fastighetsförvaltningen                             |                   |                   |                    |                    |
| Taxebundna kostnader                                          | –178,9            | –167,1            | –47,3              | –45,9              |
| Övriga driftkostnader                                         | –156,1            | –137,0            | –40,8              | –44,8              |
| Förvaltningskostnader                                         | –128,9            | –124,9            | –36,0              | –36,1              |
| Reparationer                                                  | –41,0             | –41,8             | –12,2              | –13,3              |
| Fastighetsskatt                                               | –119,5            | –97,8             | –29,7              | –15,7              |
| Tomträttsavgälder                                             | –24,7             | –23,5             | –4,4               | –6,4               |
| Ej avdragsgill mervärdesskatt                                 | –9,8              | –8,7              | –2,7               | –2,5               |
|                                                               | –658,9            | –600,9            | –173,1             | –164,8             |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader               | –394,3            | –242,0            | –95,0              | –61,7              |
| <b>Bruttoresultat</b>                                         | <b>1 308,3</b>    | <b>1 234,8</b>    | <b>341,2</b>       | <b>296,5</b>       |
| – varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott) | 1 297,3           | 1 224,0           | 337,9              | 292,3              |
| – varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet     | 11,0              | 10,9              | 3,3                | 4,3                |
| Central administration fastighetsförvaltning                  | –47,1             | –41,7             | –16,2              | –13,1              |
| Central administration projekt- och entreprenadverksamhet     | –14,4             | –16,6             | –5,7               | –4,5               |
|                                                               | –61,5             | –58,2             | –21,9              | –17,5              |
| Finansiella intäkter                                          | 2,8               | 13,9              | 1,2                | 2,5                |
| Finansiella kostnader <sup>1)</sup>                           | –420,6            | –451,3            | –107,7             | –108,5             |
|                                                               | –417,8            | –437,4            | –106,5             | –106,0             |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>                        | <b>829,0</b>      | <b>739,2</b>      | <b>212,8</b>       | <b>173,0</b>       |
| <b>Värdeförändringar</b>                                      |                   |                   |                    |                    |
| Fastigheter, orealiserade                                     | 142,5             | 367,8             | 101,0              | 123,3              |
| Fastigheter, realiserade                                      | –1,6              | 32,7              | –1,6               | –0,1               |
| Finansiella instrument, orealiserade <sup>2)</sup>            | 342,6             | –182,5            | 1,4                | –55,9              |
| Nedskrivning goodwill                                         | –33,4             | –82,2             | –0,1               | –74,9              |
|                                                               | 450,1             | 135,8             | 100,7              | –7,6               |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    | <b>1 279,1</b>    | <b>875,0</b>      | <b>313,5</b>       | <b>165,4</b>       |
| Aktuell skatt <sup>1)</sup>                                   | 6,1               | –89,8             | 39,5               | 37,7               |
| Uppskjuten skatt                                              | –176,9            | 245,6             | –100,4             | 373,2              |
|                                                               | –170,8            | 155,8             | –60,9              | 410,9              |
| <b>Periodens resultat</b>                                     | <b>1 108,3</b>    | <b>1 030,8</b>    | <b>252,6</b>       | <b>576,3</b>       |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                   |                   |                   |                    |                    |
| Poster som kommer att omklassificeras till resultatet         |                   |                   |                    |                    |
| Kassaflödessäkringar <sup>2)</sup>                            | 35,9              | 40,9              | 8,6                | 10,0               |
| Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader | –7,9              | –18,5             | –1,9               | –10,4              |
| <b>Summa övrigt totalresultat</b>                             | <b>28,0</b>       | <b>22,4</b>       | <b>6,7</b>         | <b>–0,4</b>        |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>                       | <b>1 136,3</b>    | <b>1 053,2</b>    | <b>259,3</b>       | <b>575,9</b>       |
| Resultat per aktie, kr                                        | 8,52              | 7,92              | 1,94               | 4,43               |

Nothänvisningar återfinns på sidan 17.

# SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/12 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<br>innerstad | Övriga<br>Stockholm | Uppsala och<br>Mälardalen | Övriga Sverige | Projekt-<br>fastigheter | Sålda<br>fastigheter | Fastighetsför-<br>valtning totalt | Projekt- och<br>entreprenad-<br>verksamhet | Ej fördelade<br>poster | Koncernen       |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                                  | 491,6                   | 973,2               | 248,5                     | 138,8          | 34,1                    | 69,9                 | 1 956,2                           |                                            |                        | 1 956,2         |
| Projekt- och entreprenadomsättning                             |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   | 405,3                                      |                        | 405,3           |
| <b>Nettoomsättning</b>                                         | <b>491,6</b>            | <b>973,2</b>        | <b>248,5</b>              | <b>138,8</b>   | <b>34,1</b>             | <b>69,9</b>          | <b>1 956,2</b>                    | <b>405,3</b>                               |                        | <b>2 361,5</b>  |
| Kostnader fastighetsförvaltning                                | -133,8                  | -331,9              | -76,7                     | -61,2          | -19,0                   | -36,2                | -658,9                            |                                            |                        | -658,9          |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader                |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   | -394,3                                     |                        | -394,3          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                          | <b>357,8</b>            | <b>641,3</b>        | <b>171,8</b>              | <b>77,6</b>    | <b>15,1</b>             | <b>33,7</b>          | <b>1 297,3</b>                    | <b>11,0</b>                                |                        | <b>1 308,3</b>  |
| – varav bruttoresultat fastighetsförvaltning                   | 357,8                   | 641,3               | 171,8                     | 77,6           | 15,1                    | 33,7                 | 1 297,3                           |                                            |                        | 1 297,3         |
| – varav bruttoresultat projekt- och<br>entreprenadverksamhet   |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   | 11,0                                       |                        | 11,0            |
| Central administration fastighetsförvaltning                   |                         |                     |                           |                |                         |                      | -47,1                             |                                            |                        | -47,1           |
| Central administration projekt- och<br>entreprenadverksamhet   |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   | -14,4                                      |                        | -14,4           |
| Finansiella intäkter                                           |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            | 2,8                    | 2,8             |
| Finansiella kostnader                                          |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            | -420,6                 | -420,6          |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>                         | <b>357,8</b>            | <b>641,3</b>        | <b>171,8</b>              | <b>77,6</b>    | <b>15,1</b>             | <b>33,7</b>          | <b>1 250,2</b>                    | <b>-3,4</b>                                | <b>-417,8</b>          | <b>829,0</b>    |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter                     | 138,6                   | 141,8               | 55,9                      | -24,1          | -169,7                  |                      | 142,5                             |                                            |                        | 142,5           |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter                      |                         |                     |                           |                |                         | -1,6                 | -1,6                              |                                            |                        | -1,6            |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella<br>instrument       |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            | 342,6                  | 342,6           |
| Nedskrivning goodwill                                          |                         |                     |                           |                |                         | -33,4                | -33,4                             |                                            |                        | -33,4           |
|                                                                | 138,6                   | 141,8               | 55,9                      | -24,1          | -169,7                  | -35,0                | 107,5                             |                                            | 342,6                  | 450,1           |
| Aktuell skatt                                                  |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            | 6,1                    | 6,1             |
| Uppskjuten skatt                                               |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            | -176,9                 | -176,9          |
| <b>Periodens resultat</b>                                      | <b>496,4</b>            | <b>783,1</b>        | <b>227,7</b>              | <b>53,5</b>    | <b>-154,6</b>           | <b>-1,3</b>          | <b>1 357,7</b>                    | <b>-3,4</b>                                | <b>-246,0</b>          | <b>1 108,3</b>  |
| <b>Investeringar, förvärv, avyttringar per<br/>rörelsegrän</b> |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            |                        |                 |
| Investeringar förvaltningsfastigheter                          | 56,8                    | 115,4               | 9,1                       | 27,1           | 1 093,4                 |                      | 1 301,8                           |                                            |                        | 1 301,8         |
| Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet               |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   | 1,0                                        |                        | 1,0             |
| Förvärv förvaltningsfastigheter                                | 56,8                    | 115,4               | 9,1                       | 27,1           | 1 093,4                 |                      | 1 301,8                           | 1,0                                        |                        | 1 302,8         |
| <b>Tillgångar per rörelsegrän, periodens slut</b>              |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            |                        |                 |
| Förvaltningsfastigheter                                        | 6 794,0                 | 11 298,0            | 3 034,0                   | 1 614,0        | 2 268,5                 |                      | 25 008,5                          |                                            |                        | 25 008,5        |
| Projekt- och entreprenadverksamhet                             |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   | 73,4                                       |                        | 73,4            |
| Ej fördelade gemensamma tillgångar                             |                         |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            | 1 748,4                | 1 748,4         |
| <b>Summa tillgångar</b>                                        | <b>6 794,0</b>          | <b>11 298,0</b>     | <b>3 034,0</b>            | <b>1 614,0</b> | <b>2 268,5</b>          |                      | <b>25 008,5</b>                   | <b>73,4</b>                                | <b>1 748,4</b>         | <b>26 830,3</b> |

# SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/12 2012

| Belopp i mkr                                                   | Stockholms<br>Innersstad | Övriga<br>Stockholm | Uppsala och<br>Mälardalen | Övriga Sverige | Projekt-<br>fastigheter | Sålda<br>fastigheter | Fastighetsför-<br>valtning totalt | Projekt- och<br>entreprenad-<br>verksamhet | Ej fördelade<br>poster | Koncernen       |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                                  | 442,9                    | 916,5               | 229,6                     | 135,0          | 24,7                    | 76,1                 | 1 824,8                           |                                            |                        | 1 824,8         |
| Projekt- och entreprenadsättning                               |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   | 252,9                                      |                        | 252,9           |
| <b>Nettoomsättning</b>                                         | <b>442,9</b>             | <b>916,5</b>        | <b>229,6</b>              | <b>135,0</b>   | <b>24,7</b>             | <b>76,1</b>          | <b>1 824,8</b>                    | <b>252,9</b>                               |                        | <b>2 077,7</b>  |
| Kostnader fastighetsförvaltning                                | -120,6                   | -309,3              | -66,8                     | -51,0          | -9,6                    | -43,4                | -600,9                            |                                            |                        | -600,9          |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader                |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   | -242,0                                     |                        | -242,0          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                          | <b>322,3</b>             | <b>607,2</b>        | <b>162,8</b>              | <b>84,0</b>    | <b>15,0</b>             | <b>32,7</b>          | <b>1 224,0</b>                    | <b>10,9</b>                                |                        | <b>1 234,8</b>  |
| – varav bruttoresultat fastighetsförvaltning                   | 322,3                    | 607,2               | 162,8                     | 84,0           | 15,0                    | 32,7                 | 1 224,0                           |                                            |                        | 1 224,0         |
| – varav bruttoresultat projekt- och<br>entreprenadverksamhet   |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   | 10,9                                       |                        | 10,9            |
| Central administration fastighetsförvaltning                   |                          |                     |                           |                |                         |                      | -41,7                             |                                            |                        | -41,7           |
| Central administration projekt- och<br>entreprenadverksamhet   |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   | -16,6                                      |                        | -16,6           |
| Finansiella intäkter                                           |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            | 13,9                   | 13,9            |
| Finansiella kostnader                                          |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            | -451,3                 | -451,3          |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>                         | <b>322,3</b>             | <b>607,2</b>        | <b>162,8</b>              | <b>84,0</b>    | <b>15,0</b>             | <b>32,7</b>          | <b>1 182,4</b>                    | <b>-5,7</b>                                | <b>-437,4</b>          | <b>739,2</b>    |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter                     | 192,1                    | 176,9               | 23,8                      | -59,3          | 34,2                    |                      | 367,8                             |                                            |                        | 367,8           |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter                      |                          |                     |                           |                |                         | 32,7                 | 32,7                              |                                            |                        | 32,7            |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella<br>instrument       |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            | -182,5                 | -182,5          |
| Nedskrivning goodwill                                          |                          |                     |                           |                |                         | -7,3                 | -7,3                              |                                            | -74,9                  | -82,2           |
|                                                                | 192,1                    | 176,9               | 23,8                      | -59,3          | 34,2                    | 25,4                 | 393,2                             |                                            | -257,4                 | 135,8           |
| Aktuell skatt                                                  |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            | -89,8                  | -89,8           |
| Uppskjuten skatt                                               |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            | 245,6                  | 245,6           |
| <b>Periodens resultat</b>                                      | <b>514,4</b>             | <b>784,2</b>        | <b>186,6</b>              | <b>24,8</b>    | <b>49,2</b>             | <b>58,1</b>          | <b>1 575,5</b>                    | <b>-5,7</b>                                | <b>-539,0</b>          | <b>1 030,8</b>  |
| <b>Investeringar, förvärv, avyttringar per<br/>rörelsegrän</b> |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            |                        |                 |
| Investeringar förvaltningsfastigheter                          | 74,4                     | 132,2               | 50,2                      | 25,6           | 1 223,7                 | 5,7                  | 1 511,8                           |                                            |                        | 1 511,8         |
| Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet               |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   | 1,7                                        |                        | 1,7             |
| Förvärv förvaltningsfastigheter                                | 858,0                    | 37,0                |                           |                |                         |                      | 895,0                             |                                            |                        | 895,0           |
|                                                                | <b>932,4</b>             | <b>169,2</b>        | <b>50,2</b>               | <b>25,6</b>    | <b>1 223,7</b>          | <b>5,7</b>           | <b>2 406,8</b>                    | <b>1,7</b>                                 |                        | <b>2 408,5</b>  |
| <b>Tillgångar per rörelsegrän, periodens slut</b>              |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            |                        |                 |
| Förvaltningsfastigheter                                        | 6 598,6                  | 10 663,8            | 2 722,0                   | 1 611,0        | 1 968,8                 | 1 012,0              | 24 576,2                          |                                            |                        | 24 576,2        |
| Projekt- och entreprenadverksamhet                             |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   | 97,3                                       |                        | 97,3            |
| Ej fördelade gemensamma tillgångar                             |                          |                     |                           |                |                         |                      |                                   |                                            | 793,4                  | 793,4           |
| <b>Summa tillgångar</b>                                        | <b>6 598,6</b>           | <b>10 663,8</b>     | <b>2 722,0</b>            | <b>1 611,0</b> | <b>1 968,8</b>          | <b>1 012,0</b>       | <b>24 576,2</b>                   | <b>97,3</b>                                | <b>793,4</b>           | <b>25 466,9</b> |

Segmentrapporteringen 1/1 – 31/12 2012 har justerats för sålda fastigheter 2013.

# BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

| Belopp i mkr                                    | 2013-12-31      | 2012-12-31      | 2013-09-30      | 2012-09-30      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |                 |                 |                 |                 |
| Förvaltningsfastigheter                         | 25 008,5        | 24 576,2        | 24 580,1        | 23 732,4        |
| Goodwill                                        | 274,3           | 307,6           | 274,3           | 382,5           |
| Derivat                                         | 14,9            | –               | 4,8             | –               |
| Övriga anläggningstillgångar                    | 23,0            | 23,7            | 18,6            | 21,2            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              | <b>25 320,7</b> | <b>24 907,5</b> | <b>24 877,8</b> | <b>24 136,1</b> |
| Omsättningstillgångar                           | 1 323,0         | 370,9           | 1 308,3         | 279,7           |
| Likvida medel                                   | 186,6           | 188,5           | 271,1           | 281,7           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              | <b>1 509,6</b>  | <b>559,4</b>    | <b>1 579,4</b>  | <b>561,4</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                         | <b>26 830,3</b> | <b>25 466,9</b> | <b>26 457,2</b> | <b>24 697,5</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |                 |                 |                 |                 |
| Eget kapital                                    | 11 020,7        | 10 255,3        | 10 761,4        | 9 679,4         |
| Uppskjuten skatteskuld                          | 2 515,7         | 2 364,5         | 2 408,5         | 2 723,9         |
| Långfristiga räntebärande skulder <sup>3)</sup> | 10 660,2        | 8 810,9         | 10 324,7        | 8 211,8         |
| Derivat                                         | –               | 361,8           | –               | 314,5           |
| Övriga långfristiga skulder                     | 25,1            | 22,7            | 23,0            | 21,8            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               | <b>13 201,0</b> | <b>11 559,9</b> | <b>12 756,2</b> | <b>11 272,0</b> |
| Kortfristiga avsättningar <sup>1)</sup>         | –               | 105,9           | 106,9           | 105,3           |
| Kortfristiga räntebärande skulder <sup>3)</sup> | 1 753,6         | 2 802,4         | 2 057,6         | 3 004,6         |
| Derivat                                         | –               | 1,9             | –               | 3,3             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | 855,0           | 741,5           | 775,1           | 632,9           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               | <b>2 608,6</b>  | <b>3 651,7</b>  | <b>2 939,6</b>  | <b>3 746,1</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>           | <b>26 830,3</b> | <b>25 466,9</b> | <b>26 457,2</b> | <b>24 697,5</b> |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

| Belopp i mkr                                | Hänförligt till moderbolagets aktieägare |                            |                  |                        | Totalt eget kapital |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------|------------------------|---------------------|
|                                             | Aktiekapital                             | Övrigt tillskjutet kapital | Säkringsreserver | Balanserade vinstmedel |                     |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2012</b>   | <b>333,0</b>                             | <b>3 959,8</b>             | <b>–163,7</b>    | <b>5 411,4</b>         | <b>9 540,5</b>      |
| <b>Förändring i eget kapital 2012</b>       |                                          |                            |                  |                        |                     |
| Summa totalresultat för perioden            |                                          |                            |                  |                        |                     |
| 1 januari – 31 december                     |                                          |                            | 22,4             | 1 030,8                | 1 053,2             |
| Utdelning, 2,60 kr/aktie                    |                                          |                            |                  | –338,4                 | –338,4              |
| <b>Utgående balans per 31 december 2012</b> | <b>333,0</b>                             | <b>3 959,8</b>             | <b>–141,3</b>    | <b>6 103,8</b>         | <b>10 255,3</b>     |
| <b>Förändring i eget kapital 2013</b>       |                                          |                            |                  |                        |                     |
| Summa totalresultat för perioden            |                                          |                            |                  |                        |                     |
| 1 januari – 31 december                     |                                          |                            | 28,0             | 1 108,3                | 1 136,3             |
| Utdelning, 2,85 kr/aktie                    |                                          |                            |                  | –370,9                 | –370,9              |
| <b>Utgående balans per 31 december 2013</b> | <b>333,0</b>                             | <b>3 959,8</b>             | <b>–113,3</b>    | <b>6 841,2</b>         | <b>11 020,7</b>     |

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 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<br>1/1–31/12 | 2012<br>1/1–31/12 | 2013<br>1/10–31/12 | 2012<br>1/10–31/12 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                   |                    |                    |
| Resultat före skatt                                                                 | 1 279,1           | 875,0             | 313,5              | 165,4              |
| Återföring av- och nedskrivningar                                                   | 6,1               | 6,1               | 1,5                | 1,5                |
| Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter                               | 1,6               | -37,4             | 1,6                | -                  |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter                              | -142,5            | -367,8            | -101,0             | -123,3             |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument                               | -342,6            | 182,5             | -1,4               | 55,9               |
| Övriga poster som inte ingår i kassaflödet                                          | 54,2              | 82,2              | 6,2                | 74,9               |
| Betald skatt                                                                        | -86,5             | 51,6              | -23,7              | 4,3                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>769,4</b>      | <b>792,2</b>      | <b>196,7</b>       | <b>178,7</b>       |
| Nettoförändring av rörelsekapital                                                   | 84,8              | 39,7              | 18,4               | 59,3               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>854,2</b>      | <b>831,9</b>      | <b>215,1</b>       | <b>238,0</b>       |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                   |                    |                    |
| Förändring av övriga fordringar                                                     | -                 | 142,5             | -                  | -                  |
| Förvärv av fastigheter                                                              | -                 | -1 236,4          | -                  | -263,8             |
| Om- och nybyggnad av fastigheter                                                    | -1 301,8          | -1 511,8          | -359,4             | -464,8             |
| Försäljning av fastigheter                                                          | 32,0              | 130,0             | 32,0               | -                  |
| Inköp/försäljning av inventarier                                                    | -3,3              | 4,1               | -1,0               | -0,4               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-1 273,1</b>   | <b>-2 471,6</b>   | <b>-328,4</b>      | <b>-729,0</b>      |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                   |                   |                    |                    |
| Förändring av övriga långfristiga skulder                                           | 1,7               | 0,0               | 1,5                | 0,9                |
| Upptagna lån                                                                        | 3 409,8           | 1 999,5           | 1 046,0            | 400,0              |
| Amortering av skuld                                                                 | -2 623,6          | -107,1            | -1 018,7           | -3,1               |
| Utbetald utdelning                                                                  | -370,9            | -338,4            | -                  | -                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>417,0</b>      | <b>1 554,0</b>    | <b>28,8</b>        | <b>397,8</b>       |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>-1,9</b>       | <b>-85,7</b>      | <b>-84,5</b>       | <b>-93,2</b>       |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>188,5</b>      | <b>274,2</b>      | <b>271,1</b>       | <b>281,7</b>       |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>186,6</b>      | <b>188,5</b>      | <b>186,6</b>       | <b>188,5</b>       |

# RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

| Belopp i mkr                               | 2013<br>1/1-31/12 | 2012<br>1/1-31/12 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning                            | 171,6             | 181,0             |
| Kostnader för förvaltning och produktion   | -177,8            | -98,4             |
| <b>Bruttoresultat</b>                      | <b>-6,2</b>       | <b>82,6</b>       |
| Resultat fastighetsförsäljning             | -15,2             | -168,8            |
| Central administration och marknadsföring  | -46,9             | -41,5             |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-68,3</b>      | <b>-127,7</b>     |
| Resultat från andelar i koncernbolag       | 281,6             | 1 775,5           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 396,7             | 320,8             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -432,7            | -397,8            |
|                                            | 245,6             | 1 698,5           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>177,3</b>      | <b>1 570,8</b>    |
| Bokslutsdispositioner                      | 28,2              | -4,4              |
| Aktuell skatt                              | 3,9               | 0,7               |
| Uppskjuten skatt                           | -3,7              | 50,1              |
|                                            | 0,2               | 50,8              |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>205,7</b>      | <b>1 617,2</b>    |

# BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

| Belopp i mkr                          | 2013-12-31      | 2012-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                 |                 |
| Materiella anläggningstillgångar      | 1 318,5         | 1 326,9         |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 2 223,6         | 6 219,8         |
| Omsättningstillgångar                 | 13 695,0        | 7 172,1         |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>17 237,1</b> | <b>14 718,8</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                 |                 |
| Eget kapital                          | 6 868,4         | 7 033,6         |
| Obeskattade reserver                  | 25,8            | 9,8             |
| Avsättningar                          | 212,8           | 209,2           |
| Långfristiga skulder                  | 6 791,3         | 4 647,7         |
| Kortfristiga skulder                  | 3 338,8         | 2 818,5         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>17 237,1</b> | <b>14 718,8</b> |

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

| Belopp i mkr                                            | Hänförligt till moderbolagets aktieägare |              |                |                        | Totalt eget kapital |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|----------------|------------------------|---------------------|
|                                                         | Aktiekapital                             | Reservfond   | Överkursfond   | Balanserade vinstmedel |                     |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2012</b>               | <b>333,0</b>                             | <b>265,4</b> | <b>3 948,4</b> | <b>1 208,0</b>         | <b>5 754,8</b>      |
| <b>Förändring i eget kapital 2012</b>                   |                                          |              |                |                        |                     |
| Periodens resultat för perioden 1 januari – 31 december |                                          |              |                | 1 617,2                | 1 617,2             |
| Utdelning, 2,60 kr/aktie                                |                                          |              |                | -338,4                 | -338,4              |
| <b>Utgående balans per 31 december 2012</b>             | <b>333,0</b>                             | <b>265,4</b> | <b>3 948,4</b> | <b>2 486,8</b>         | <b>7 033,6</b>      |
| <b>Förändring i eget kapital 2013</b>                   |                                          |              |                |                        |                     |
| Periodens resultat för perioden 1 januari – 31 december |                                          |              |                | 205,7                  | 205,7               |
| Utdelning, 2,85 kr/aktie                                |                                          |              |                | -370,9                 | -370,9              |
| <b>Utgående balans per 31 december 2013</b>             | <b>333,0</b>                             | <b>265,4</b> | <b>3 948,4</b> | <b>2 321,6</b>         | <b>6 868,4</b>      |

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 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) För 2013 redovisas en positiv aktuell skatt om 6,1 mkr. Den aktuella skatten har påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar, investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år. Se vidare skatteberäkning på sidan 8. 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 ränteinflöden 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 2013-12-31 uppgår till -113,3 mkr.

3) Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 12 414 mkr (11 613) och dess verkliga värde till 12 511 mkr (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.

# NYCKELTAL

|                                                                            | 2013<br>1/1–31/12 | 2012<br>1/1–31/12 | 2013<br>1/10–31/12 | 2012<br>1/10–31/12 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>                                      |                   |                   |                    |                    |
| Uthyrningsgrad, %                                                          | 95                | 95                | 95                 | 95                 |
| Överskottsgrad, %                                                          | 66                | 67                | 66                 | 64                 |
| Uthyrbar yta, tusental kvm                                                 | 941               | 903               | 941                | 903                |
| Investeringar i fastigheter, mkr                                           | 1 302             | 1 512             | 360                | 465                |
| Antal fastigheter                                                          | 47                | 57                | 47                 | 57                 |
| <b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>                                               |                   |                   |                    |                    |
| Soliditet, %                                                               | 41,1              | 40,3              | 41,1               | 40,3               |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                                    | 1,1               | 1,1               | 1,1                | 1,1                |
| Belåningsgrad, %                                                           | 47,8              | 47,3              | 47,8               | 47,3               |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                    | 3,0               | 2,6               | 3,0                | 2,6                |
| Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %                        | 3,6               | 3,9               | 3,6                | 3,9                |
| Avkastning på eget kapital, %                                              | 10,4              | 10,4              | 9,3                | 23,1               |
| Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %                  | 6,0               | 5,6               | 6,1                | 5,2                |
| Avkastning på totalt kapital, %                                            | 6,5               | 5,5               | 6,3                | 4,4                |
| Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %                | 4,7               | 4,9               | 4,8                | 4,5                |
| <b>DATA PER AKTIE</b>                                                      |                   |                   |                    |                    |
| Resultat per aktie, kr                                                     | 8,52              | 7,92              | 1,94               | 4,43               |
| Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr | 4,97              | 4,19              | 1,28               | 0,98               |
| Kassaflöde, kr                                                             | 6,56              | 6,39              | 1,65               | 1,83               |
| Eget kapital, kr                                                           | 84,67             | 78,79             | 84,67              | 78,79              |
| Substansvärde, 10% uppskjuten skatt, kr                                    | 93,09             | 86,67             | 93,09              | 86,67              |
| Börskurs, kr                                                               | 88,00             | 87,00             | 88,00              | 87,00              |
| Medelantal utestående aktier, tusental <sup>1)</sup>                       | 130 157           | 130 157           | 130 157            | 130 157            |
| Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental <sup>1)</sup>         | 130 157           | 130 157           | 130 157            | 130 157            |
| <b>MEDARBETARE</b>                                                         |                   |                   |                    |                    |
| Medelantal anställda                                                       | 285               | 265               | 285                | 265                |

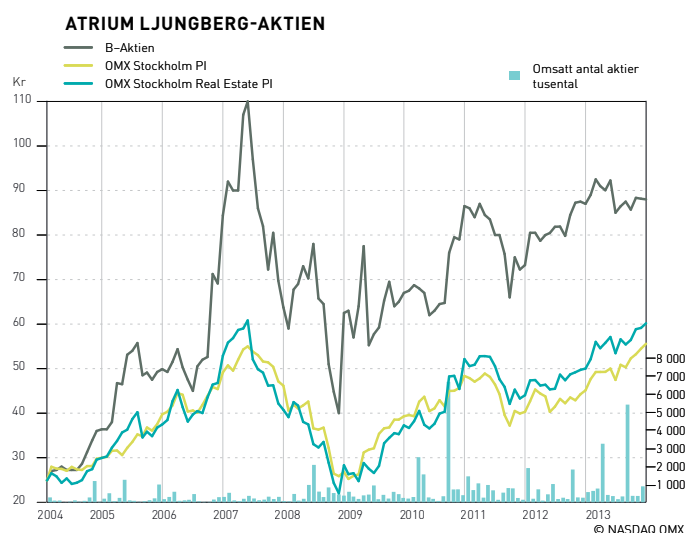
<sup>1)</sup> Registrerat antal aktier med avdrag för 3 063 748 st återköpta B-aktier.

## 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<br>Q4   | 2013<br>Q3   | 2013<br>Q2   | 2013<br>Q1   | 2012<br>Q4   | 2012<br>Q3   | 2012<br>Q2   | 2012<br>Q1   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Belopp i mkr</b>                                                        |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Hysesintäkter                                                              | 511,0        | 475,2        | 481,7        | 488,3        | 457,0        | 458,9        | 453,7        | 455,2        |
| Projekt- och entreprenadomsättning                                         | 98,3         | 104,7        | 112,1        | 90,2         | 66,0         | 65,7         | 58,3         | 62,9         |
| <b>Nettoomsättning</b>                                                     | <b>609,3</b> | <b>579,9</b> | <b>593,8</b> | <b>578,5</b> | <b>523,0</b> | <b>524,6</b> | <b>512,0</b> | <b>518,1</b> |
| Kostnader fastighetsförvaltning                                            | -173,1       | -144,8       | -158,0       | -183,0       | -164,8       | -132,0       | -140,3       | -163,8       |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader                            | -95,0        | -100,9       | -111,8       | -86,6        | -61,7        | -63,2        | -57,7        | -59,4        |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                      | <b>341,2</b> | <b>334,2</b> | <b>324,0</b> | <b>308,9</b> | <b>296,5</b> | <b>329,4</b> | <b>314,0</b> | <b>294,9</b> |
| – varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)              | 337,9        | 330,4        | 323,7        | 305,3        | 292,2        | 326,9        | 313,4        | 291,4        |
| – varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet                   | 3,3          | 3,8          | 0,3          | 3,6          | 4,3          | 2,5          | 0,6          | 3,5          |
| Central administration fastighetsförvaltning                               | -16,2        | -11,4        | -11,1        | -8,4         | -13,1        | -9,5         | -9,4         | -9,7         |
| Central administration projekt- och entreprenadverksamhet                  | -5,7         | -3,1         | -3,0         | -2,6         | -4,5         | -4,9         | -4,5         | -2,7         |
|                                                                            | -21,9        | -14,5        | -14,1        | -11,0        | -17,5        | -14,4        | -13,9        | -12,4        |
| Finansiella intäkter                                                       | 1,2          | 0,8          | 0,6          | 0,2          | 2,5          | 1,1          | 2,4          | 7,9          |
| Finansiella kostnader                                                      | -107,7       | -99,3        | -104,2       | -109,4       | -108,5       | -106,2       | -124,3       | -112,3       |
|                                                                            | -106,5       | -98,5        | -103,6       | -109,2       | -106,0       | -105,1       | -121,9       | -104,4       |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>                                     | <b>212,8</b> | <b>221,2</b> | <b>206,3</b> | <b>188,7</b> | <b>173,0</b> | <b>209,9</b> | <b>178,2</b> | <b>178,1</b> |
| Orealiserade värdeförändringar, fastigheter                                | 101,0        | -100,0       | 141,5        | –            | 123,3        | –            | 244,5        | –            |
| Realiserade värdeförändringar, fastigheter                                 | -1,6         | -2,0         | 2,0          | –            | -0,1         | 32,8         | –            | –            |
| Orealiserade värdeförändringar, finansiella instrument                     | 1,4          | 28,3         | 191,4        | 121,5        | -55,9        | -147,9       | -85,3        | 106,6        |
| Nedskrivning goodwill                                                      | -0,1         | -33,3        | –            | –            | -74,9        | -7,3         | –            | –            |
|                                                                            | 100,7        | -107,0       | 334,9        | 121,5        | -7,6         | -122,4       | 159,2        | 106,6        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                 | <b>313,5</b> | <b>114,2</b> | <b>541,2</b> | <b>310,2</b> | <b>165,4</b> | <b>87,5</b>  | <b>337,4</b> | <b>284,7</b> |
| Skatt                                                                      | -60,9        | 76,8         | -118,3       | -68,4        | 410,9        | 1,2          | -184,5       | -71,8        |
| <b>Periodens resultat</b>                                                  | <b>252,6</b> | <b>191,0</b> | <b>422,9</b> | <b>241,8</b> | <b>576,3</b> | <b>88,7</b>  | <b>152,9</b> | <b>212,9</b> |
| <b>NYCKELTAL</b>                                                           |              |              |              |              |              |              |              |              |
|                                                                            | 2013<br>Q4   | 2013<br>Q3   | 2013<br>Q2   | 2013<br>Q1   | 2012<br>Q4   | 2012<br>Q3   | 2012<br>Q2   | 2012<br>Q1   |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                                      |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Uthyrningsgrad, %                                                          | 95           | 95           | 95           | 95           | 95           | 95           | 95           | 95           |
| Överskottsgrad, %                                                          | 66           | 70           | 67           | 63           | 64           | 71           | 69           | 64           |
| Uthyrbar yta, tusental kvm                                                 | 941          | 940          | 903          | 903          | 903          | 887          | 888          | 888          |
| Investeringar i fastigheter, mkr                                           | 360          | 329          | 293          | 320          | 465          | 347          | 386          | 314          |
| Antal fastigheter                                                          | 47           | 50           | 51           | 57           | 57           | 54           | 54           | 54           |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                                               |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Soliditet, %                                                               | 41,1         | 40,7         | 40,2         | 40,7         | 40,3         | 39,2         | 39,1         | 40,2         |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                                    | 1,1          | 1,2          | 1,2          | 1,1          | 1,1          | 1,2          | 1,2          | 1,1          |
| Belåningsgrad, %                                                           | 47,8         | 48,4         | 48,7         | 47,4         | 47,3         | 47,3         | 48,0         | 48,9         |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                    | 3,0          | 3,2          | 3,0          | 2,7          | 2,6          | 3,0          | 2,4          | 2,6          |
| Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %                        | 3,6          | 3,6          | 3,6          | 3,7          | 3,9          | 4,1          | 4,1          | 4,1          |
| Avkastning på eget kapital, %                                              | 9,3          | 7,2          | 16,1         | 9,3          | 23,1         | 3,7          | 6,3          | 8,8          |
| Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %                  | 6,1          | 5,5          | 6,2          | 5,7          | 5,2          | 6,2          | 5,4          | 5,5          |
| Avkastning på totalt kapital, %                                            | 6,3          | 3,2          | 9,9          | 6,5          | 4,4          | 3,1          | 7,6          | 6,7          |
| Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %                | 4,8          | 4,4          | 4,8          | 4,7          | 4,5          | 5,0          | 5,0          | 4,9          |
| <b>Data per aktie</b>                                                      |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Resultat per aktie, kr                                                     | 1,94         | 1,47         | 3,25         | 1,86         | 4,43         | 0,68         | 1,17         | 1,64         |
| Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr | 1,28         | 1,33         | 1,24         | 1,13         | 0,98         | 1,19         | 1,01         | 1,01         |
| Kassaflöde, kr                                                             | 1,65         | 2,39         | 1,18         | 1,34         | 1,83         | 1,67         | 2,42         | 0,47         |
| Eget kapital, kr                                                           | 84,67        | 82,68        | 81,16        | 80,71        | 78,79        | 74,37        | 73,63        | 75,00        |
| Substansvärde, 10% uppskjuten skatt, kr                                    | 93,09        | 90,66        | 89,45        | 88,73        | 86,67        | 84,80        | 83,94        | 84,84        |
| Börskurs, kr                                                               | 88,00        | 85,70        | 85,00        | 91,00        | 87,00        | 84,50        | 81,85        | 78,70        |
| Medelantal utestående aktier, tusental <sup>1)</sup>                       | 130 157      | 130 157      | 130 157      | 130 157      | 130 157      | 130 157      | 130 157      | 130 157      |
| Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental <sup>1)</sup>         | 130 157      | 130 157      | 130 157      | 130 157      | 130 157      | 130 157      | 130 157      | 130 157      |

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

# DEFINITIONER

## FINANSIELLA DEFINITIONER

### **Aktiens direktavkastning, %**

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

### **Antal utestående aktier**

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

### **Avkastning på eget kapital, %**

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

### **Avkastning på totalt kapital, %**

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

### **Avrundningar**

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

### **Belåningsgrad, %**

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

### **Eget kapital per aktie, kr**

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

### **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**

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

### **Resultat före värdeförändringar per aktie, kr**

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

### **Räntetäckningsgrad, ggr**

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

### **Skuldsättningsgrad, ggr**

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

### **Soliditet, %**

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

### **Substansvärde per aktie, 10% uppskjuten skatt, kr**

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

### **Utdelningsandel, %**

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

## FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

### **BREEAM**

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

### **BTA, kvm**

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

### **Driftöverskott**

Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

### **Hyresvärde**

Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (tex för 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.



*Sickla Front står klar andra halvåret 2015 och är Atrium Ljungbergs tredje nybyggnad som certifieras enligt miljöklassningssystemet BREEAM.*

# 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](http://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](http://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

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| 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](mailto:info@atriumljungberg.se)  
Styrelsens säte: Nacka, org. nr.: 556175-7047

[www.atriumljungberg.se](http://www.atriumljungberg.se)