AL 13

ATRIUM LJUNGBERG ÅRSREDOVISNING

RESULTATET I KORTHET

- **Koncernens nettoomsättning ökade till 2 362 mkr (2 078), varav hyresintäkterna ökade till 1 956 mkr (1 825). Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 405 mkr (253).**

  Ökningen i hyresintäkter förklaras främst av färdigställda projekt, nyuthyrningar och helårseffekt från fastighet förvärvad i slutet av 2012. Den ökade omsättningen inom projekt- och entreprenadverksamheten avser framför allt en omsättningsökning för TL Bygg jämfört med föregående år.

- **Driftöverskottet ökade till 1 297,3 mkr (1 224,0), motsvarande 6,0 procent. Resultat före värdeförändringar ökade till 829,0 mkr (739,2), motsvarande 12,1 procent.**

  Förutom färdigställda projekt, nyuthyrningar och fastighetsförvärv, genomförd i slutet av 2012, påverkas resultatet före värdeförändringar av en minskad räntekostnad.

- **Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 142,5 mkr (367,8). Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 25 008 mkr (24 576) och det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 5,7 procent (5,7).**

  Värdeförändringen motsvarar 0,6 procent och förklaras av något 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 projektfastigheten Sickla Front.

- **Under 2013 har vi investerat 1 302 mkr (1 512) i egna fastigheter och sålt fastigheter till ett värde av 1 012 mkr.**

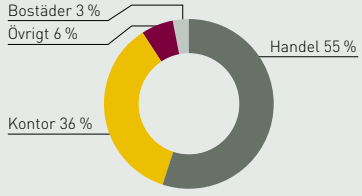
  Vi har gjort stora investeringar bland annat i Mobilia i Malmö, Kvarteret Nod i Kista, Port 73 i Haninge och Sickla Front i Sickla. Under 2013 har inga fastighetsförvärv gjorts. Föregående år uppgick fastighetsförvärven till 895 mkr. Under året har vi avyttrat fastigheten Torgvågen 7, mera känd som varuhuset PUB i centrala Stockholm. Vi har även avyttrat fastigheten Fasta Paviljongen 1 på Långholmen i Stockholm samt två mindre tomter i Nynäshamn.

- **Årets resultat uppgick till 1 108,3 mkr (1 030,8), vilket motsvarar 8,52 kr/aktie (7,92). Styrelsen föreslår en utdelning på 3,05 kr/aktie (2,85).**

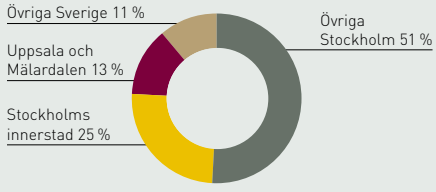
  Utdelningen motsvarar en direktavkastning om 3,5 procent (3,3).

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, mkr	2 362	2 078	2 018	1 936	1 980
Resultat före värdeförändringar, mkr	829	739	694	669	667
Årets resultat, mkr	1 108	1 031	905	916	187
Investeringar, mkr	1 302	1 512	1 050	1 047	1 087
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	854	832	640	671	608
Uthyrningsgrad, %	95	95	94	94	93
Soliditet, %	41,1	40,3	41,2	42,9	42,4
Belåningsgrad, %	47,8	47,3	45,1	45,7	45,6
Medelränta periodens slut, %	3,6	3,9	4,2	3,8	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,6	2,9	3,1	3,0
Resultat per aktie, kr	8,52	7,92	6,95	7,03	1,44
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	4,97	4,19	3,93	3,79	3,78
Utdelning, kr/aktie (2013 föreslagen)	3,05	2,85	2,60	2,40	2,25
Börskurs 31 december, kr/aktie	88,00	87,00	73,25	86,50	67,00
Eget kapital, kr/aktie	84,67	78,79	73,30	69,91	64,66
Substansvärde kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	93,09	86,67	83,03	77,98	71,48

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



Invigning av en stor om- och utbyggnad av Mobilia i Malmö, september 2013.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Q1

- Vi drog tillbaka vår överklagan mot detaljplanen för Nya Slussen och träffade överenskommelse med Stockholms stad om kompensation för värdeminskning av fastigheten Glashuset.
- Vi upprättade program för och emitterade företagscertifikat.
- Byggstart av ny Ica Kvantum i Farsta Centrum.

Q2

- Byggstart för del av första etappen i Gränby Köpstad i Uppsala.
- Vi erhöll en markanvisning invid Solnavägen i Hagastaden om 36 000 kvadratmeter BTA.

Q3

- Försäljning av fastigheten Fasta Paviljongen 1, Långholmen.
- Försäljning av fastigheten Torgvågen 7, mer känd som varuhuset PUB.
- Vi skapade ett nytt affärsområde, Transaktion och marknad, i organisationen.
- Invigning av tredje utbyggnadsetappen av Port 73 i Haninge med ett tiotal nyöppnade butiker och restauranger.
- Invigning av stadskvarteret Mobilia i Malmö där ett fyrtiotal nya butiker, restauranger och serviceverksamheter öppnade.
- Detaljplanen för Nya Slussens omdaning fastställdes av Mark- och miljööverdomstolen.
- Vi erhöll första BREEAM-certifikaten för nybyggnationerna Intrum Justitias huvudkontor i Sickla och Mobilia i Malmö.
- AkzoNobel hävde ett 15-årigt hyreskontrakt för fastigheten Sickla Front Sickla.

Q4

- Vi upprättade MTN-program och genomförde en första emission på obligationsmarknaden.

DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungberg ska skapa attraktiva och hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, arbeta och vistas – idag och i framtiden. Våra platser och miljöer ska bidra till samhällets utveckling och skapa förutsättningar för tillväxt och affärer. Fastigheter är grunden i vår verksamhet, men i själva verket är vi mer intresserade av människorna som vistas i de miljöer vi skapar. Tillsammans med kunder, leverantörer, kommuner och andra samarbetspartners får vi platser att utvecklas och växa.

- Atrium Ljungberg är **ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag,** noterat på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1994.
- Vi **äger, utvecklar och förvaltar fastigheter** och områden – framför allt för handels- och kontorsverksamhet.
- För att skapa **attraktiva platser** som lever dygnet runt adderar vi bostäder och verksamheter för kultur, utbildning och olika typer av service till våra områden. Verksamheterna berikar varandra och kombinationerna skapar mervärden för våra kunder och för samhället.

VÅR AFFÄR

- Atrium Ljungberg har ett **långsiktigt ägarperspektiv** – vi utvecklar och förvaltar för att äga för en lång tid framåt.
- Vi **skapar värdetillväxt** genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt genom aktiv och kundnära förvaltning.
- **Vi leder och driver hela affärsprocessen** med egna medarbetare – från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Det ger kunskap och förståelse för helheten som skapar mervärden för kunden.

HÄR FINNS VI

- Vi finns huvudsakligen i **Stockholm, Uppsala och Malmö**. I dessa tre regioner utvecklar vi områden och stadskvarter med blandade verksamheter, flera med utgångspunkt från **starka handelsplatser**.
- Större delen av vårt **kontorsbestånd** finns i tillväxtområden i Stockholm; Sickla, Farsta, Södermalm, Hagastaden och Kista.
- Våra **bostäder** är integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista och i Mobilia i Malmö. Ambitionen är att på sikt komplettera med bostäder i andra av våra områden, där det finns naturliga förutsättningar att göra det.

VÅRT ERBJUDANDE

SOM AKTIEÄGARE erhåller du en stabil avkastning till låg risk. Samtidigt får du möjlighet till en god totalavkastning genom bolagets stora projektportfölj.

FÖR SAMHÄLLET skapar vi miljöer som står sig över tid. Hållbar stadsutveckling sammanfattar hur vi skapar ekonomiska, miljömässiga och samhälleliga värden.

SOM KUND får du trygghet och goda förutsättningar att bedriva en lönsam verksamhet, nu och i framtiden. Vi är en långsiktig hyresvärd, med löpande och nära dialog med våra kunder.

LÄS MER PÅ:
WWW.ATRIUMLJUNGBERG.SE

Urban Deli, Sickla

2	**VD HAR ORDET**
5	**STRATEGISK INRIKTNING**
6	VISION OCH MÅL
7	MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE
8	AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGIER
9	AFFÄRSMODELL
10	ORGANISATION
12	**MARKNADSUTBLICK**
18	**ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE**
18	HÅLLBARA STADSMILJÖER
24	VÅRA MEDARBETARE
28	**VÅRT FASTIGHETSBESTÅND**
34	FASTIGHETSFÖRTECKNING
38	**INVESTERINGAR OCH PROJEKT**
39	INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR
41	FÄRDIGSTÄLLDA, PÅGÅENDE OCH MÖJLIGA PROJEKT
42	INVESTERINGAR OCH PROJEKT
42	SICKLA
46	UPPSALA
48	MALMÖ
52	FARSTA
54	HANINGE
56	HAGASTADEN
57	SÖDERMALM
58	KISTA
60	**HANDEL**
62	VÅRA HANDELSPLATSER
72	**KONTOR**
74	VÅRA KONTOR
81	**BOSTÄDER**
82	**TL BYGG**
85	**FINANSIELLA RAPPORTER 2013**
86	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
86	VERKSAMHETEN
88	MÖJLIGHETER OCH RISKER
92	FINANSIERING
95	AKTIEN OCH ÄGARNA
99	ORDFÖRANDE HAR ORDET
100	BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT INKL. ERSÄTTNINGAR
104	STYRELSEN
105	BOLAGSLEDNINGEN
106	INTERN KONTROLL
108	KONCERNENS RAPPORTER INKL. KOMMENTARER
114	MODERBOLAGETS RAPPORTER
117	TILLÄGGSINFORMATION – NOTER
140	FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
141	ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE
142	**REVISIONSBERÄTTELSE**
144	**FLERÅRSÖVERSIKT**
146	**DEFINITIONER**
147	**GRI-INDEX**

SNABBA FAKTA

• Antal fastigheter	47
• Fastighetsvärde	25 mdkr
• Kontrakterad årshyra	1,9 mdkr
• Total uthyrbar yta	941 000 kvm
• Uthyrningsgrad	95 %
• Antal medarbetare	285

REDO FÖR FRAMTIDEN

FÖR ATRIUM LJUNGBERG avslutas ett händelserikt 2013 med ett starkt fjärde kvartal. De senaste etapputbyggnaderna i våra handelsplatser Port 73 i Haninge och Mobilia i Malmö bidrar till en fortsatt god resultattillväxt och resultatet före värdeförändringar och skatt ökade med tolv procent. För framtiden har vi arbetat fram nya projektmöjligheter på ytterligare två miljarder kronor.

Hesselmans torg, Sickla

STARKT RESULTAT 2013

Vi levererar ett starkt resultat för 2013, under ett år då Sverige har haft en svag utveckling. Vårt resultat före värdeförändringar och skatt blev 829 miljoner kronor, en ökning med tolv procent jämfört med 2012.

Vi har färdigställt nya projekt under året, som har bidragit till resultattillväxten, men basen i vår verksamhet är dock vår fastighetsförvaltning. 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 på 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!

"Vi levererar ett starkt resultat för 2013, under ett år då Sverige har haft en svag utveckling."

FASTIGHETER I STARKA LÄGEN

Det är en styrka att ha fastigheter i attraktiva lägen. Eftersom det alltid finns en efterfrågan på bra lokaler i starka lägen gör det att vakanserna kan hållas på låga nivåer och att hyresnivåerna är mer stabila över tid. Det är en av anledningarna till vår strategi att fokusera på starka delmarknader i Stockholm, Uppsala och Malmö.

Våra fastigheter på dessa platser har klarat sig mycket bra, trots en svag konjunktur. Omsättningen på våra handelsplatser fortsätter att öka från höga nivåer, vi har en hög uthyrningsgrad och på flera av våra kontorshyresmarknader har vi i det närmaste fullt uthyrt.

NYA PROJEKTMÖJLIGHETER

En annan strategi är att kontinuerligt förädla och utveckla våra fastigheter. Det gör vi till exempel genom att arbeta fram nya byggrätter som vi sedan realiserar med projektgenomförande i egen regi.

På detta sätt har vi genom åren skapat en god värdetillväxt i bolaget. Genom vår projektutveckling kan vi också forma våra platser och fastigheter på ett långsiktigt hållbart och attraktivt sätt.

Att fylla på med nya projektmöjligheter för framtiden har varit ett prioriterat affärsfokus under 2013 – och vi har lyckats väl. Ett flertal visionsarbeten har genomförts tillsammans med kommuner och andra samarbetspartners och det har resulterat i att vi har identifierat nya framtida projekt i anslutning till flera av våra områden.

”Att fylla på med nya projektmöjligheter för framtiden har varit ett prioriterat affärsfokus under 2013 – och vi har lyckats väl.”

Summerar vi möjliga nybyggnadsprojekt i den egna fastighetsportföljen uppgår dessa till sju miljarder kronor. Det är en ökning med hela två miljarder jämfört med i fjol. Av dessa sju miljarder ryms knappt hälften inom befintliga detaljplaner.

Projektportföljen medför en stor värdepotential för framtiden, både till den del det skapas nya byggrätter och till den del vi lyckas skapa utvecklingsvinster vid projektgenomförandet.

BOSTÄDER FÖR LEVANDE STADSMILJÖER

Vad är då långsiktigt hållbara och attraktiva platser? Vi tror på ökad urbanisering och kommer att fortsätta vår strävan att bidra till en stad där alla vill leva. Vi har fokus på kontor och handel, men för att skapa levande stadsmiljöer över veckans alla dagar och dygnets alla timmar behöver vi också tillföra andra inslag. Vi har sedan tidigare både kultur, utbildning, service och bostäder på våra platser. Som vår projektportfölj ser ut nu kommer vi framöver att tillföra bostäder i större utsträckning än tidigare. Bostäder bidrar starkt till de levande miljöer som vi vill skapa, de föder våra handelsplatser och skapar förutsättningar för att tillföra ytterligare kultur och service. Men vi kommer också att fortsätta utveckla både handel och kontor – vi vill bygga den blandade staden.

Sammantaget fördelar sig vår projektportfölj relativt jämnt över de tre kategorierna kontor, handel och bostäder. Hur vi exakt prioriterar och i vilken takt utvecklingen sker kommer att styras av affärsmöjligheterna.

HÅLLBARHET EN SJÄLVKLARHET

Med vårt långsiktiga perspektiv är hållbara miljöer och hållbara fastigheter en självklarhet, inte bara genom miljöcertifieringar i våra nybyggnadsprojekt, utan i alla beslut vi tar.

Vi tar ansvar för miljön, samhället och människorna på våra platser. Vi är också anslutna till FN:s Global Compact och stödjer dess principer. Och vi är delaktiga i många olika samverkansprojekt som syftar till att hållbart utveckla fastigheter och platser.

UTSIKTER FÖR 2014

Det nya året har börjat bra och mycket talar för att konjunkturen stärks, om än i en försiktig takt. Min bedömning är att det kommer finnas god tillgång till kapital och att räntenivåerna kommer vara fortsatt låga under året. Det talar för en stabil fastighetsmarknad.

Vi går in i året med ett något minskat bestånd sedan vi frånträdde varuhuset PUB i slutet av januari, men med en diversifierad finansiering, en stark balansräkning och en affärsdriven organisation är vi väl rustade för nya affärsmöjligheter under 2014.

Ingalill Berglund, verkställande direktör

ALLA VILL LEVA I VÅR STAD.

VÅR STAD ÄR en plats där allt man behöver och önskar sig ligger vägg i vägg. Här möts en mängd verksamheter som skapar spännande stadsmiljöer där alla människor väljer att vara. Här kan man arbeta, shoppa, göra affärer, bo, studera, umgås och underhållas – göra allt som ingår i livet. Våra platser har en själ och här ska alla trivas.

VÅR STAD KAN vara liten eller stor och vi tar alltid ansvar och bidrar till helheten långt utanför väggarna till våra fastigheter. Tillsammans med våra kunder, kommuner och alla som vistas och lever i vår gemensamma stad bygger vi attraktiva stadsmiljöer som lever dygnet runt. För där människor väljer att leva – där lever också staden.

ALLA MOT SAMMA MÅL

VÅR VISION

Alla vill leva i vår stad.

MÅL

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

- LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT
- LÅNGSIKTIG STABILITET
- ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

Driftöverskottet ska öka med 10 % per år.

Investering i egna projekt ska ske med 1 mdkr per år. För investeringsbeslut från 2012 är målsättningen en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 %.

Utdelningen ska motsvara minst 50 % av resultat före värdeförändringar, efter nominell skatt.

LÅNGSIKTIG STABILITET

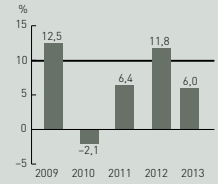
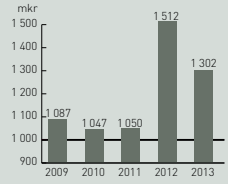
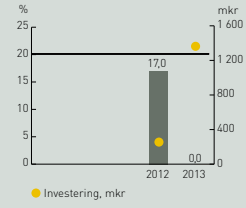
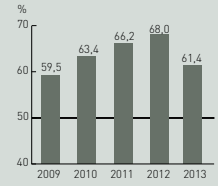
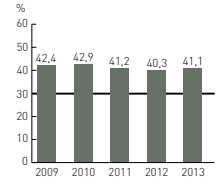
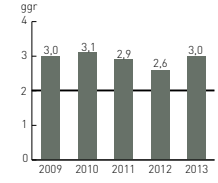
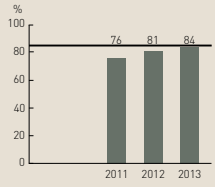
Soliditeten ska vara lägst 30 %.

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr.

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Alla större nybyggnader ska miljöcertifieras.

Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

BESKRIVNING	MÅLUPPFYLLELSE 2013	HISTORISK MÅLUPPFYLLELSE
Genom att investera i egna ny- och ombyggnadsprojekt, minska vakanser och ha en kostnadseffektiv förvaltning ska driftöverskottet öka med 10 % per år. Investeringarna ger även värdetillväxt i fastigheterna och bolaget genom att avkastningen i projekten är högre än marknadens avkastningskrav. Läs mer om våra projekt på sidorna 38–59.	Driftöverskottet ökade med 6,0 % och förklaras av tillkommande driftöverskott för färdigställda projekt såsom etapp 3 i Malmö och etapp 3 i Port 73, nyuthyrningar samt helårseffekt av förvärvad fastighet 2012.	
	Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 302 mkr och avser främst Mobilia i Malmö, Port 73 i Haninge, Kvarteret Nod i Kista och Sickla Front i Sickla.	
	Två ny- och tillbyggnadsprojekt färdigställdes under året, etapp 3 i Mobilia i Malmö och etapp 3 i Port 73 i Haninge. Total investering för dessa projekt uppgick till 1 362 mkr. Investeringsbeslut togs 2011 till en förväntad avkastning strax över marknadsvärde. Projektvinsten uteblev främst till följd av en svår marknad i Malmö.	
Ägarna ska långsiktigt få del av bolagets resultat med en utdelning på stabil nivå. Läs mer om aktien och ägarna på sidorna 95–98.	Styrelsen förslår en utdelning på 3,05 kr/aktie vilket motsvarar en utdelning om 61,4 % av det utdelningsbara resultatet och en direktavkastning om 3,5 %.	
Bolagets kapitalbas ska vara stark för att bidra till långsiktig stabilitet och skapa förutsättningar för att göra goda affärer i olika marknadssituationer. Det löpande kassaflödet ska med god marginal täcka räntekostnaderna.	Soliditeten var fortsatt hög och uppgick till 41,1 % vid utgången av 2013.	
	Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr.	
Vi har valt att miljöcertifiera våra större nybyggnadsprojekt enligt miljöklassningssystemet BREEAM. Målet är att lägst uppnå betyget ”very good”. Läs mer om certifieringen och om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 18–23.	Under året har HK Intrum Justitia samt Mobilia etapp 3 miljöcertifierats och erhållit betyget ”very good”.	Samtliga nybyggnadsprojekt som certifierats har lägst erhållit betyget ”very good”.
Vi deltar i Great Place to Works® (GPTW) utvärdering av ”Sveriges bästa arbetsplatser”, där våra styrkor och utvecklingsområden som arbetsgivare identifieras genom en medarbetarundersökning. Mätningen indelas i dimensionerna trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Vår målsättning är att minst uppnå ett genomsnittligt index på 85 %. Läs mer på våra medarbetarsidor sid 24–27.	Medarbetarundersökningen för 2013 visade ett förbättrat resultat inom samtliga områden och snittindex ökade i jämförelse med föregående år med tre procentenheter till 84 %.	

SÅ SKAPAR VI ATTRAKTIVA STADSMILJÖER

AFFÄRSIDÉ

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

VÅRA STRATEGIER & VÄRDEDRIVANDE FAKTORER

HANDEL – KONTOR – STADSMILJÖER

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

› *Blandningen ökar flödet av människor på platsen och skapar synergieffekter för alla aktörer, som därmed ges större möjligheter att bedriva framgångsrik affärsverksamhet.*

STARKA DELMARKNADER PÅ TILLVÄXTORTER I SVERIGE

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.*

FÖRÄDLING OCH UTVECKLING AV FASTIGHETER OCH BYGGRÄTTER

Vi ska utveckla och förädla fastigheter och byggrätter.

› *Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom långsiktig avkastning och hög projektvinst i vår projektutveckling.*

BETYDANDE AKTÖR

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 stadsmiljöer som håller över tiden.*

LÅNGSIKTIGA SAMARBETEN MED KUNDFOKUS

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 skapar tillsammans långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.*

EGEN KOMPETENS OCH ERFARENHET

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.*

HÅLLBARHET INTEGRERAT

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.*

MEDARBETARE MED PASSION OCH VÄL FÖRANKRADE GRUNDVÄRDERINGAR

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.*

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.

IDÉ OCH VISION

Idé- och visionsarbetet drivs av vår affärsutvecklingsavdelning. Noggranna affärs- och omvärldsanalyser genomförs i syfte att identifiera utvecklings- och projektmöjligheter. Analyserna kan leda till såväl vidareutveckling av befintligt bestånd som nybyggnation och förvärv.

UTVECKLING/FÖRVÄRV

Idén utvecklas i nära samverkan med kunder och samarbetspartners och konkretiseras tillsammans med arkitekter. Arbetet drivs av våra affärsutvecklare med medverkan från projektavdelningen och förvaltningen. Vi förvärvar nya fastigheter och mark om vi kan uppnå strategiska fördelar eller erhålla god avkastning genom utveckling.

FÖRVALTNING

När projektet är färdigställt övergår ansvaret att ta hand om fastigheter och kunder till våra medarbetare inom förvaltningen. Med en aktiv, lokal förvaltning och en kontinuerlig kunddialog kan vi tillgodose kundernas behov på ett bättre sätt och samtidigt vara lyhörda för nya affärsmöjligheter.

PROJEKT-GENOMFÖRANDE

Efter investeringsbeslut av styrelsen inleds projektgenomförandet. Byggprocessen drivs av våra egna projektledare tillsammans med affärsutvecklare och förvaltare. Det handlar ofta om komplexa projekt som omvandlingar och ny- och tillbyggnationer.

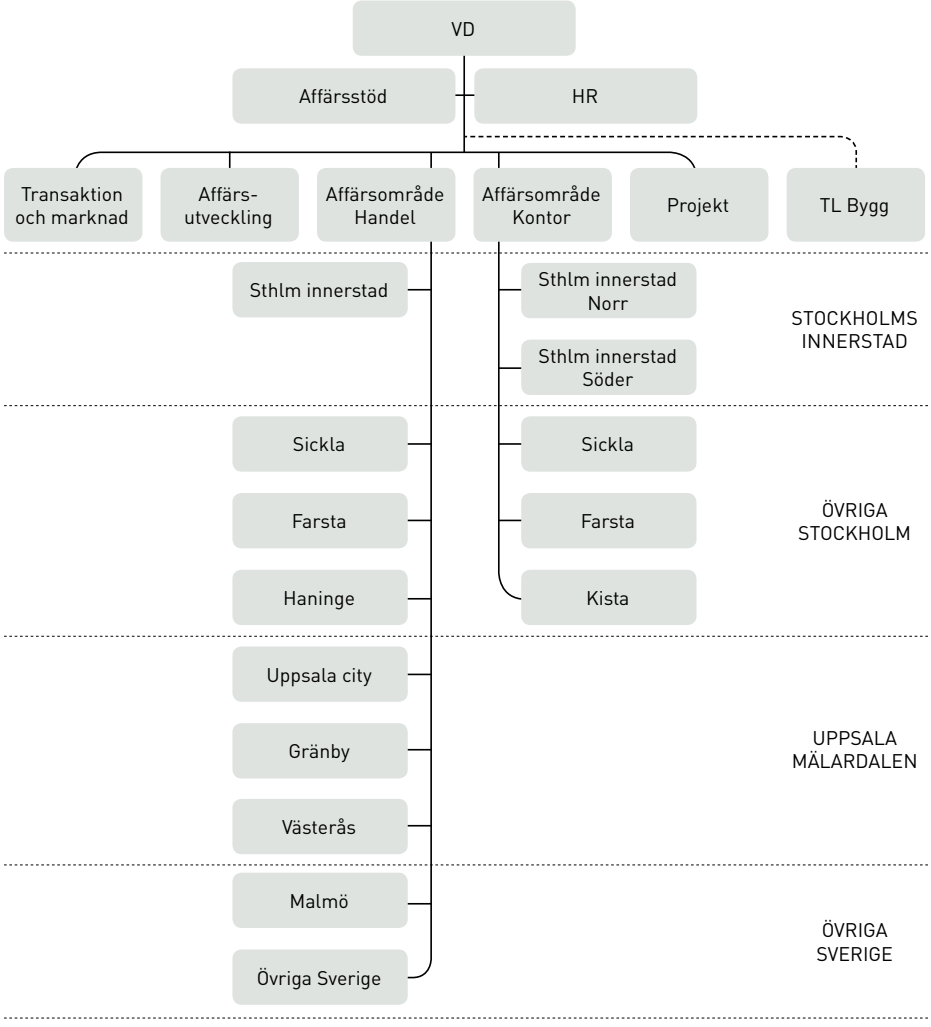
ORGANISATION

Vår organisation är utformad för att sätta kunderna och affären i fokus, finnas nära våra kunder och ha korta beslutsvägar i affärsprocessen. Verksamheten är indelad i två grenar; fastighetsförvaltning och projekt- och entreprenadverksamhet. Vi driver förvaltningen i ett affärsområde för handel och ett för kontor. Organisatoriskt är projekt- och entreprenadverksamheten uppdelad i fyra enheter; transaktion och marknad, affärsutveckling, projekt samt dotterbolaget TL Bygg.

Förvaltningen av våra fastigheter och områden sker lokalt med egna medarbetare på plats. Den är indelad i marknadsområden utifrån geografi. Förutom vårt huvudkontor i Sickla i Nacka kommun har vi nio lokalkontor där flera av våra medarbetare har sin dagliga arbetsplats på gångavstånd till kunderna.

Våra stödfunktioner är indelade i HR och affärsstöd. Inom affärsstöd ingår funktioner som ekonomi, finans, investor relations (IR), kommunikation, IT-stöd och juridik.

ORGANISATION



I Mobilia har vi bevarat den historiska omgivningen och delar av den tidigare textilfabriken. Resultatet har blivit en variation av gammalt och nytt.

STABIL FASTIGHETSMARKNAD OCH FÖRSIKTIG EKONOMISK ÅTERHÄMTNING

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN hade ett stabilt 2013. Den ekonomiska återhämtningen går långsamt men mot slutet av året kom positiva signaler som tyder på att svensk ekonomi passerat vändpunkten i lågkonjunkturen och nu går mot ljusare tider.

Läget för världsekonomin var fortsatt känsligt under 2013. Men trots långsamt tempo och stora skillnader mellan länder och världsdelar skedde en viss återhämtning. Den svenska BNP-tillväxten för 2013 uppgick till 1,0 procent, efter att året inletts med nolltillväxt. Osäkerheterna i den globala ekonomin, och inte minst i Europa, har framför allt fördröjt uppgången inom industrikonjunkturen. Mot slutet av året och i början av 2014 fick vi dock flera mer positiva konjunktursignaler. I Sverige har arbetslösheten trots den försiktiga tillväxten legat på samma nivå som tidigare.

Den svenska ekonomins fortsatta utveckling beror främst på återhämtningen för exporten och den inhemska konsumtionen. Under 2013 uppgick inflationen till –0,1 procent.

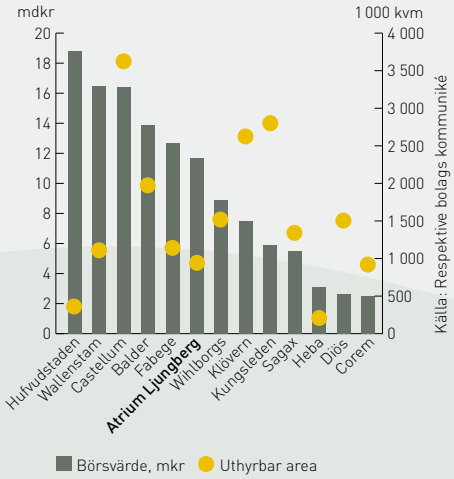
Förutsatt att den ekonomiska stabiliseringen fortsätter i omvärlden under 2014 räknar till exempel HUI Research med att de svenska hushållen börjar konsumera i högre utsträckning än tidigare år. De senaste åren har hushållen – inte minst i tillväxtområden – dessutom gynnats av en rad faktorer som stigande huspriser, låga räntor, lägre skatter, stark börsutveckling och höga sparandenivåer. För 2014 bedömer Konjunkturinstitutet att BNP växer med 2,4 procent.

STARK FASTIGHETSMARKNAD

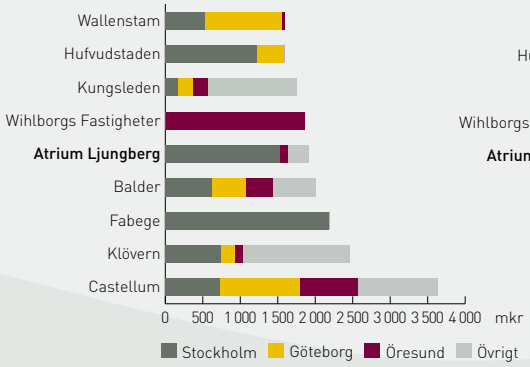
Fastighetsmarknaden är i dagsläget stark. Tillgången på eget kapital är god och investeringsviljan hög. Sedan våren 2013 har även finansieringsmöjligheterna förbättrats, vilket har ytterligare gynnat läget på marknaden.

Direktavkastningen på fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen har varit stabil under året. Fokus ligger fortfarande på denna fastighetstyp, även om vi kan se ett växande intresse för mer alternativa investeringar. Det är framför allt bristen på de högkvalitativa fastigheterna som har ökat intresset för sekundära objekt och minskat skillnaden i avkastningskrav mellan dessa.

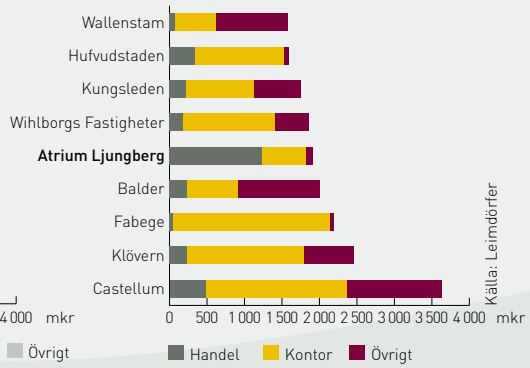
BÖRSVÄRDE OCH UTHYRBAR YTA



HYRESVÄRDE PER REGION [1]



HYRESVÄRDE PER ANVÄNDNING [1]



[1] Från Leimdörfers Bolagsöversikt baserad på fastighetsbestånd per respektive bolags rapportering för tredje kvartalet 2013. Avser förvaltningsfastigheter.

LÄGRE UTBUD AV KOMMERSIELLA FASTIGHETER

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 den tio kvartal långa negativa trenden med fallande transaktionstempo och antalet transaktioner har ökat sedan dess.

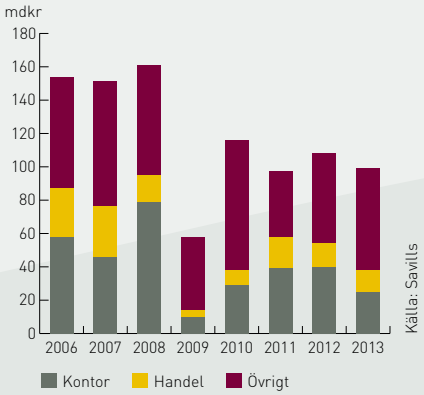
Andelen kommersiella fastigheter – och handelsfastigheter mer specifikt – som såldes under 2013 var något lägre än tidigare. Det berodde sannolikt mer på utbudsbristen än på bristande intresse. Det bör förbättras i takt med att ett antal tidsbegränsade fonder närmar sig slutet på sina innehavsperioder. Kontorsfastigheter stod för 26 procent och handelsfastigheter för 13 procent av den totala transaktionsvolymen under året. Bostäder och samhällsfastigheter är fortsatt mycket eftertraktade. Bostäder representerade under det gångna året hela 31 procent av den totala transaktionsvolymen.

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler i Sverige har länge präglats av god efterfrågan i tillväxtregionerna, vilket lockat till sig en rad starka ägare. I takt med att marknaden mognat har vi under de senaste åren sett en högre grad av renodling bland köpcentrumägarna, som får alltmer specialiserade portföljer. De största köpcentrumägarna i Sverige är Atrium Ljungberg, Unibail Rodamco, Steen & Ström och Eurocommercial. Under 2013 skedde flera ägarbyten av handelsfastigheter. Till exempel sålde KF Fastigheter åtta handelsfastigheter, inklusive Bromma Blocks, till Starwood Capital Group för närmare fyra miljarder kronor.

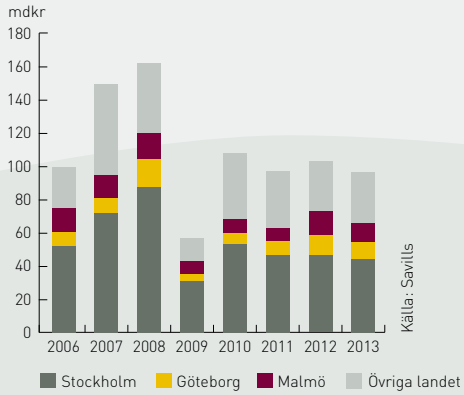
INHEMSKA KÖPARE DOMINERAR

I stort sett är samtliga investerarkategorier representerade på marknaden och letar aktivt efter nya investeringar. De inhemska institutionerna fortsätter att dominera segmentet fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen, men tittar även på de bästa objekten i sekundära lägen, främst på grund av utbudsbristen. Även de mer riskvilliga investerarna har blivit aktiva, ofta med större behov av extern finansiering än köpare med långsiktigt ägandeperspektiv. Utländska köpare har däremot varit relativt inaktiva under det gångna året. De har svårt att konkurrera med de lokala investerarna och missgynnas dessutom av kostnader för att säkra valutan. Under 2013 förvärvade dock utländska köpare med viss framgång handels- och logistikfastigheter.

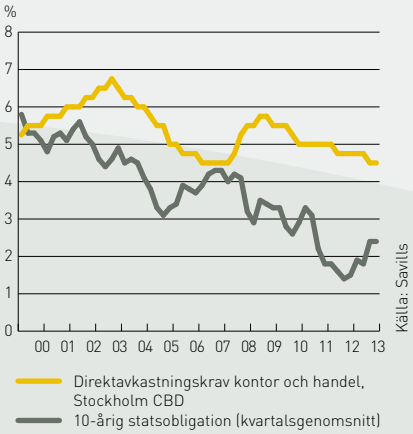
TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSTYP



TRANSAKTIONSVOLYM PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR HANDEL OCH KONTOR SAMT 10-ÅRIG STATSOBLIGATION



VARIERAD UTVECKLING FÖR DETALJHANDELN

FÖRSÄLJNINGEN FÖR DEN svenska detaljhandeln ökade med knappt två procent under 2013. Den möttes som väntat av hård konkurrens från restaurang- och resebranschen. Utsikterna för 2014 är dock optimistiska, spår HUI Research.

De svenska hushållen var fortsatt avvaktande i sin konsumtion till följd av den trevande globala och svenska ekonomiska återhämtningen. Dagligvaruhandeln agerade fortsatt draglok åt detaljhandeln till följd av det växande matintresset. Svenskarna besöker allt oftare restauranger och caféer, samtidigt som matlagningsprogram, receptsajter och mattidningar får större spridning. Denna utveckling uppmuntrar konsumenten att köpa mat av högre kvalitet, vilket bidrog till att försäljningstillväxten i dagligvaruhandeln ökade med 2,7 procent under 2013.

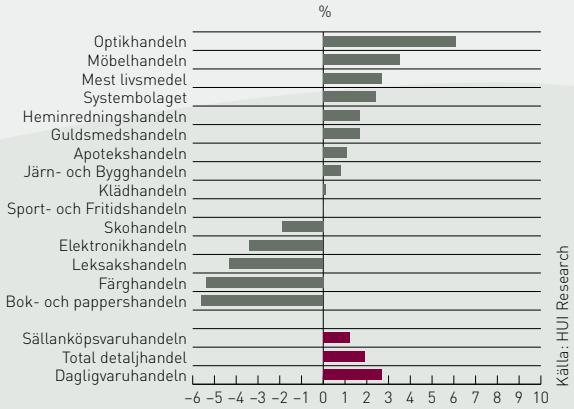
Sällanköpsvaruhandeln hade ett tuffare år med en tillväxt på försiktiga 1,2 procent. Trots låg ränta, stark krona, reallöneökningar och högt sparande var hushållen återhållsamma under 2013. Stora delar av försäljningen i sällanköpsvaruhandeln kännetecknas av mindre behovsstyrd handel. För de flesta hushållen är det relativt enkelt att minska sina inköp utan att dra ned på livskvaliteten, vilket också försäljningsstatistiken för de två senaste åren visar.

DETALJHANDELNS VINNARE OCH FÖRLORARE

Förutom dagligvaruhandeln finns några ytterligare ljusglimtar i detaljhandeln. De branscher som utvecklades bäst under året var optik- och möbelbranschen som ökade med 6,1 respektive 3,5 procent. Uppbyggnaden av den nya avreglerade apoteksmarknaden har tagit tid. Men i takt med att logistik och IT-system kommit på plats har apoteken flyttat fokus mot kunderna, vilket nu börjar synas i försäljningsstatistiken.

En av förlorarna i detaljhandeln var klädhandeln som haft flera starka år bakom sig. 2012 visade branschen för första gången på 17 år en nedgång, med närmare två procent. Den negativa trenden för både kläd- och skobranschen fortsatte under 2013 med en utveckling på 0,1 procent respektive –1,9 procent. Att modehandeln har det tufft förklaras främst av stenhård konkurrens efter flera år av hög etableringstakt och att sporthandeln tar andelar inom modesektorn.

DETALJHANDELNS UTVECKLING 2013 JÄMFÖRT MED 2012 (LÖPANDE PRISER)



DETALJHANDELNS UTVECKLING OCH PROGNOS 1995–2015 (LÖPANDE PRISER)

E-HANDEL OCH MULTIKANALER

Försäljningen på nätet omsatte närmare 37 miljarder kronor under 2013, vilket är en ökning med 18 procent. Av den totala handeln står e-handeln i dag för cirka sex procent. Årets vinnarbransch på nätet var sporthandeln som ökade försäljningen med närmare 27 procent. Kombinationen av nya utmanande e-handlare och butikkedjornas intåg har stimulerat konsumenterna att handla sportartiklar på nätet. Men trots att e-handeln ökar i omsättning så har den fortsatt lönsamhetsproblem.

E-handeln har dock blivit en viktig försäljningskanal. Allt fler detaljhandelsföretag etablerar nätbutiker och konsumentmognaden ökar efter hand. Att kombinera nät- och butikshandel har visat sig vara framgångsrikt. Konsumenten känner sig tryggare om det finns en fysisk butik att gå till för byten eller returer. För handlaren finns det fördelar med att kunna exponera varor i butiken och att kunna ge kunden möjligheten att hämta ut varorna på plats för att därigenom slippa leveranskostnader. Precis som näthandlarna öppnar fysiska butiker kommer vi att se fler butikskedjor konvertera butiker till så kallade showroom. Kedjornas fysiska butiker kommer att fokusera på storsäljarna och hög omsättning per kvadratmeter.

DETALJHANDELNS REGIONALA UTVECKLING

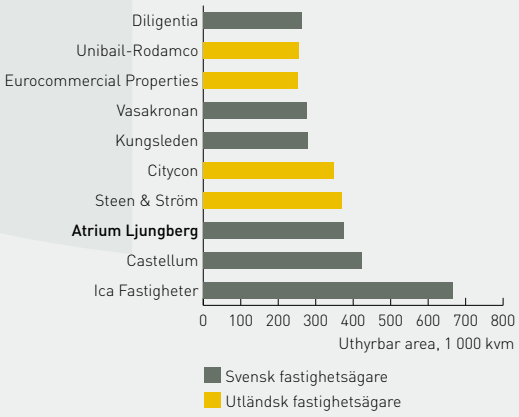
Tillväxten i detaljhandeln drivs i hög grad av befolkningstillväxten. I Sverige växer befolkningen framförallt i Stockholm, Malmö och Uppsala, som därmed fortsätter att driva omsättningsutvecklingen i landet. Under senare tid har detaljhandeln i dessa städer vuxit snabbare än riksgenomsnittet och det är tydligt att det är här en stor del av investeringarna görs. Malmö har de senaste åren genomgått stora förändringar vad gäller detaljhandelsinvesteringar. Nyligen avslutade projekt i Malmö är Emporia, Mobilia, Triangeln och Kvarteret Caroli. Den lokala konkurrensen har därmed ökat.

Även Uppsala och Stockholm präglas av växande detaljhandel med många investeringar de senaste åren och fortsatt tilltagande konkurrens.

OPTIMISM INFÖR DETALJHANDELSÅRET 2014

Utsikterna för detaljhandeln under 2014 är optimistiska. Reallöneökningar, låg inflation och låga räntor bäddar för ökad köpkraft. Även konsumentförtroendet har vänt uppåt efter flera år av pessimism. Förutsatt en fortsatt ekonomisk stabilisering i omvärlden under 2014 kommer hushållen sannolikt att börja konsumera i högre utsträckning. HUI Research bedömer att den totala detaljhandelns försäljning växer med tre procent under 2014. Dagligvaruhandelns starka utveckling fortsätter och försäljningen väntas att öka med tre procent. Sällanköpsvaruhandeln väntas öka med 2,5 procent under 2014 då flertalet hushåll under en längre tid har sparat in på denna typ av inköp. Därmed finns det ett uppdämt konsumtionsbehov som kan infalla redan under hösten 2014.

UTHYRBAR HANDELSAREA I SVERIGE [1]



[1] Uppskattad area per 2013-12-31.

ATRIUM LJUNGBERGS MARKNADSANDELAR PÅ DELMARKNADER

Kommuner	Omsättning kommunen, mkr	Andel Atrium Ljungberg,%
Malmö (Mobilia)	21 027	6,7 %
Uppsala (Gränby Centrum, Rådhuset, Forumgallerian)	13 540	17,2 %
Nacka (Sickla Köpkvarter, Orminge Centrum)	6 369	51,0 %
Stockholm (Farsta Centrum, Glashuset Drottninggatan, Västberga Handel)	62 920	4,6 %
Haninge (Port 73)	3 910	17,9 %

Avser utfall 2012.

Källa: HUI Research

STABIL MARKNAD FÖR KONTOR I STOCKHOLM

KONTORSHYRORNA HAR VARIT stabila på Stockholmsmarknaden. Vakansgraden för kontorslokaler är låga och nyproduktionen begränsad. Stockholm är en fortsatt attraktiv marknad tack vare hög befolkningstillväxt.

Kontorshyresmarknaden i Stockholm har varit stabil under det gångna året. Särskilt ökade aktiviteten med en större efterfrågan på kontorslokaler under andra halvåret 2013. Antalet anställda inom den privata tjänstesektorn ökar kontinuerligt, vilket indikerar på ett växande lokalbehov.

Tack vare den stora befolkningstillväxten väntas Stockholm fortsätta att expandera och dominera svenskt näringsliv, vilket gör denna kontorshyresmarknad särskilt attraktiv. Hyresnivåerna och bristen på större moderna lokaler i Stockholms innerstad har lett till att många hyresgäster ser närliggande områden utanför stadskärnan som alternativ. Inte minst ser statliga och kommunala verksamheter över sina lokalbehov ofta utifrån en kostnadsmedvetenhet, vilket har lett till omlokaliseringar till mindre centrala lägen i Stockholm.

DELMARKNADER I STOCKHOLM

Det råder fortfarande oklarhet kring effekterna av de stora kommande vakanserna i Stockholms innerstad. Möjligen kan effekterna dämpas av att delar av bestånd konverteras till annan användning.

Hyresmarknaden på Norrmalm, inklusive den framväxande Hagastaden, är stabil, trots tillkommande nyproduktion och renoveringsprojekt. Stadsdelen fortsätter också att vara ett hyresmässigt konkurrenskraftigt alternativ till Stockholms city. I framtiden frigörs stora byggrätter i samband med färdigställandet av Citybanan och Norra Länken, vilket kan påverka konkurrenssituationen i området.

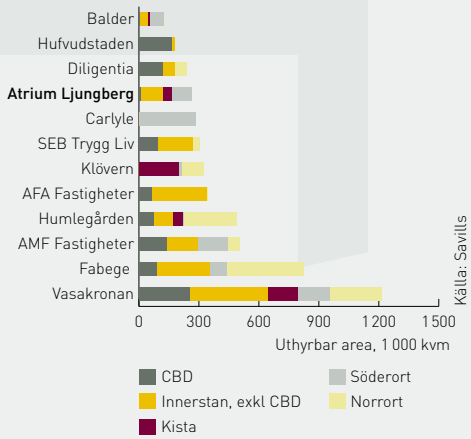
Hyresmarknaden på Södermalm fortsätter att vara stabil och för vissa lokaltyper har hyresnivåerna också stigit. Stadsdelen har särskilt lyckats attrahera vissa specifika kategorier av hyresgäster, främst inom kreativa näringar som reklam, mode och media.

Hyresmarknaden i Kista är mer avvaktande. Det finns fortfarande toppmoderna lediga hyreslokaler på marknaden och ett antal pågående nyproduktionsprojekt. Marknaden för lokaler med renoveringsbehov i äldre fastigheter är svag. Kistas styrka är dock att det är ett välkänt IT- och telekomkluster, vilket bidrar till att upprätthålla tron på området.

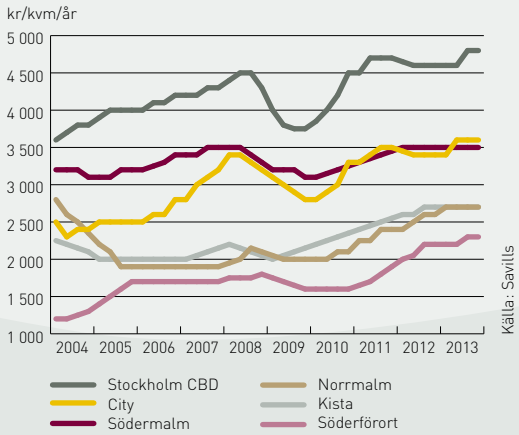
NYPRODUKTION UTANFÖR STADSKÄRNAN

Nyproduktionsprojekten finns, med något enstaka undantag, utanför stadskärnan. Huvuddelen av projekten i Stockholm ligger i stadens norra delar: Kista, Arenastaden och Sundbyberg. Projektvolymerna inom tullarna är blygsamma, med undantag för Hagastaden och Västra Kungsholmen.

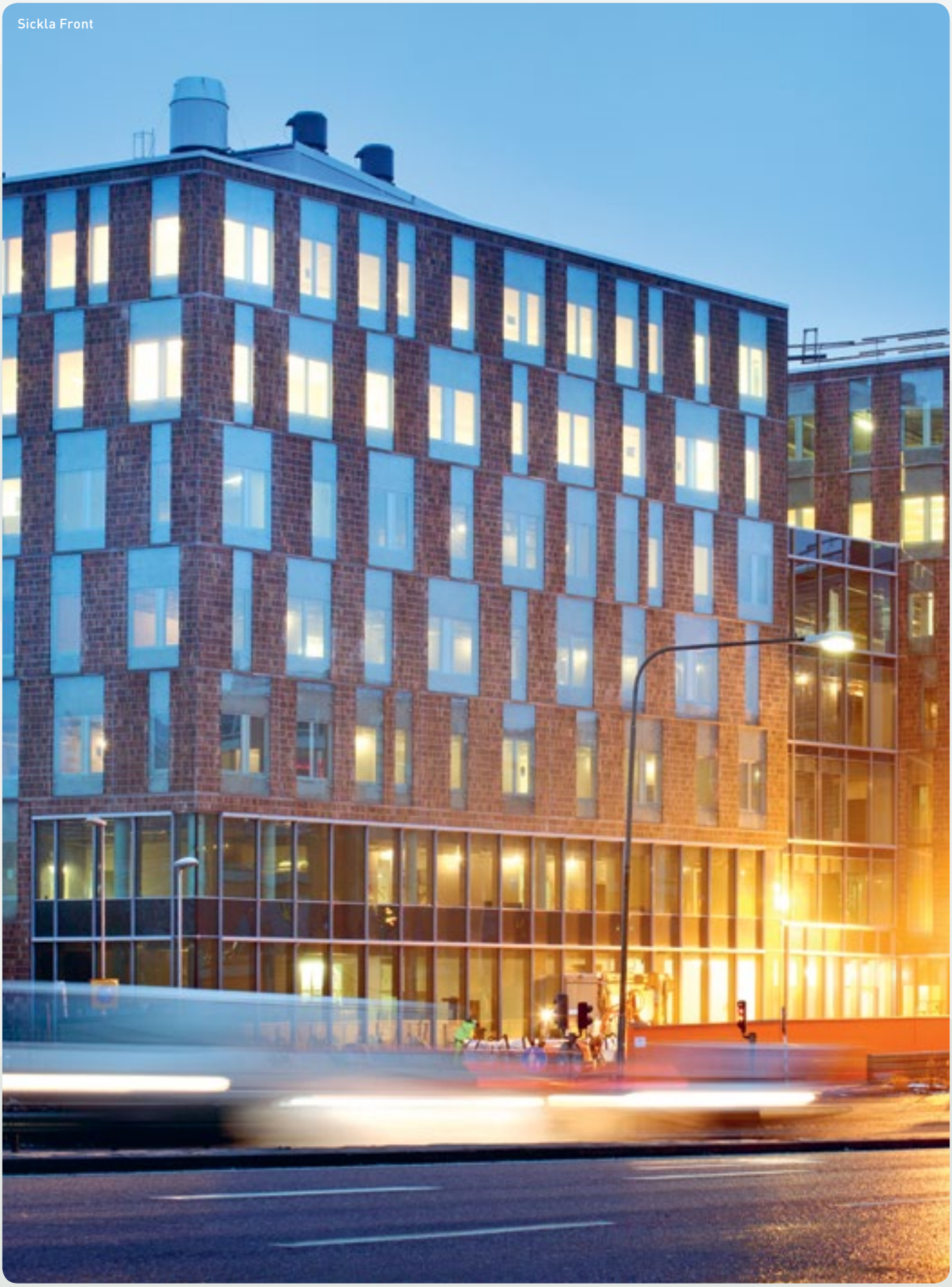
UTHYRBAR KONTORSAREA I STOCKHOLM



HYRESUTVECKLING I STOCKHOLM [1]



[1] Medelhyran för mycket bra lokaler i bästa läge.


Sickla Front

FÖR HÅLLBARA STADSMILJÖER

ATRIUM LJUNGBERG ÄR som ägare, utvecklare och förvaltare en betydande aktör på de marknader och orter där vi verkar. Det innebär ett långtgående ansvar gentemot människor och miljö. Vårt ansvarstagande kan delas in i tre huvudområden: hållbar stadsutveckling, ansvarsfull fastighetsförvaltning samt att skapa hållbara förutsättningar för medarbetare, kunder och samarbetspartners.

Vårt arbete handlar om att skapa attraktiva och hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas – idag och i framtiden. Våra platser och områden ska bidra till samhällets utveckling och skapa förutsättningar för tillväxt och affärer. För oss är det viktigt att miljöerna omfattar alla delar av livet – att handels- och arbetsplatser smälter samman med kultur, bostäder, service och utbildning. Människor ska kunna mötas, utvecklas och driva sina verksamheter här. På samma sätt ska våra miljöer bidra till stadsväven, vara tillgängliga – såväl med kollektivtrafik som cykel – och miljömässigt anpassade med energieffektivitet och gröna materialval som ledord.

Att bygga och förvalta hållbart för framtiden ger våra kunder förutsättningar för sina verksamheter, samtidigt som det stärker Atrium Ljungbergs position och omvärldens förtroende för oss. Därför driver vi vårt hållbarhetsarbete som en helhet mellan hänsyn till miljön, det sociala och det ekonomiska (se figur nedan).

Våra värderingar; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande genomsyrar allt vi gör och är vägledande i mötet med våra kunder och andra intressenter.

FOKUSOMRÅDEN OCH MÅL

Ett av Atrium Ljungbergs övergripande mål för verksamheten är ansvarsfullt företagande. Genom vår vision, affärsidé, värderingar och affärsprocesser, liksom handlingsplaner och dagliga rutiner, tar vi ett långtgående ansvar för människor och miljö. Vi driver arbetet inom tre fokusområden:

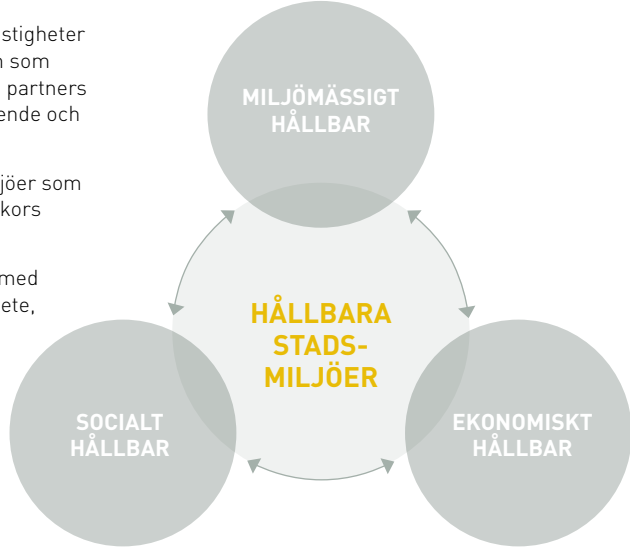
- Hållbar stadsutveckling
- Ansvarsfull fastighetsförvaltning
- Skapa hållbara förutsättningar för medarbetare, kunder och samarbetspartners

Utifrån dessa fokusområden har vi formulerat tre operativa mål, som redovisas i tabellen till höger.

MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA MILJÖER: Erbjuda fastigheter som upprättats med bästa möjliga teknik och som håller hög miljöprestanda. Tillsammans med partners skapar vi områden som möjliggör arbete, boende och vistelse med hänsyn till miljön.

EKONOMISKT HÅLLBARA MILJÖER: Erbjuda miljöer som bidrar positivt till verksamheters och människors välbefinnande och ekonomiska utveckling.

SOCIALT HÅLLBARA MILJÖER: Erbjuda miljöer med variation av verksamheter som möjliggör arbete, boende och vistelse. Vi bidrar till att skapa inkluderande samlingsplatser för mänskliga möten och utveckling.



MÅL ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE	VARFÖR?	RESULTAT 2013
BREEAM-certifiera alla större nybyggnationer	Säkerställer nutida och framtida produktkrav	• Intrum Justitias huvudkontor i Sickla har certifierats med betyget "very good." • Etapp 3 i Mobilia i Malmö har certifierats med betyget "very good".
Öka antalet "gröna hyresavtal" och frivilliga hållbarhetsöverenskommelser	Säkerställer kunders önskemål om tydlig ansvarsuppdelning vad gäller exempelvis miljöfrågor och förbrukningskostnader	Har utvärderats. Under 2013 ökade inte antalet gröna hyresavtal.
Vara en av Sveriges bästa arbetsplatser	Säkerställer Atrium Ljungberg som en attraktiv arbetsgivare och arbetsplats	Vi ökade vårt genomsnittliga index från 81 till 84 i medarbetarundersökningen Great Place to Work®.

› Våra värderingar *långsiktighet*, *samverkan*, *pålitlighet* och *innovativt tänkande* ska genomsyra allt vi gör och alltid utgå från kunden och affären.

1. HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Vårt arbete börjar och slutar med hållbar stadsutveckling. Vi skapar helhetsmiljöer som människor vill vistas i, idag och i morgon. Det förutsätter ett attraktivt innehåll som gör intryck. För oss är det viktigt att dessa platser alltid utgår från människorna som bor och verkar i området och att platsen har en själ som är förknippad med dess läge och historia. På flera av våra områden har vi valt att bevara och utveckla äldre fastigheter och kombinera med moderna inslag – en blandning av gammalt och nytt som skapar dynamik och ger variation i uttryck och arkitektur. Sickla är ett exempel på hur vi har skapat en levande stadsdel av ett nedlagt industriområde på just detta sätt. Den pågående omvandlingen av Mobilia i Malmö bygger också på tanken om att ge platsen en tydlig själ genom att bevara delar av den gamla textilfabriken och kombinera med modern arkitektur. Våra fastigheter i Hagastaden är också exempel på hur vi har utvecklat äldre industrifastigheter till moderna funktionella kontorsmiljöer.

Samverkan och samhällsinvesteringar

Som ägare, utvecklare och förvaltare har vi en viktig roll på de orter vi verkar i. Det innebär att vi ska vara en aktiv part som medskapare av områden där vi finns och ha kontinuerlig kontakt med de som berörs av vår verksamhet. Vi genomför därför intressentdialoger, deltar i lokala samverkansprojekt, föreningar och nätverk och agerar sakkunniga. Dialogerna kan handla om allt från att identifiera hur mark, byggnader och infrastruktur kan disponeras och utformas till vilka kulturella aktiviteter som kan rymmas i våra handelsplatser. Viktiga samverkansformer är de samarbeten vi har med tjänstemän och politiker i kommunerna där vi är verksamma. Här är vi en aktiv och påverkande part

i frågor som rör stadsutveckling, infrastruktur och utveckling av det lokala näringslivet. Exempel på samverkansprojekt där vi har ett stort engagemang är Stockholm Life i Hagastaden, Kista Science City, Stockholm Business Region samt projekten ”Tyngdpunkt Farsta” och ”Världsklass Uppsala”. Andra exempel är regelbundna workshops som vi har med politiker och tjänstemän i Nacka för att tillsammans diskutera stadsutvecklingsfrågor i Sickla samt Haninges samverkansgrupp där vi, andra fastighetsägare och kommunen gemensamt arbetar för centrala Haninges utveckling.

Vi har också ett engagemang i Drivhuset Stockholm och Start-Up Stockholm, som syftar till att hjälpa nya entreprenörer att starta och driva företag. Här bidrar vi bland annat genom våra egna så kallade Hotspots i Kista och Farsta där vi erbjuder kontorslokaler för nystartade entreprenörer som vill utveckla sina företag och skapa sig ett nätverk. Här betalar man för tillgång till en arbetsplats i en kreativ kontorsmiljö, delar mötesrum och utbildningslokaler tillsammans med andra och får kostnadsfri företagsrådgivning.

Vi är också starkt engagerade i frågor som rör citykärnornas utveckling genom engagemang i till exempel Uppsala Citysamverkan, Västerås Citysamverkan och Destination Östersund.

Läs mer om flera av våra samverkansprojekt på vår webbplats www.atriumljungberg.se.

2. ANSVARSFULL FASTIGHETSUTVECKLING OCH -FÖRVALTNING

Ansvarsfull fastighetsutveckling och -förvaltning hänger ihop med ett långsiktigt ägande och hjälper oss att förlänga fastigheternas livslängd. I praktiken betyder det att vi, tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners, hittar lösningar för bättre miljöval samt söker och inför nya material och metoder som förbättrar fastigheternas miljöprestanda.

Fokus på tillgänglighet och säkerhet

Våra handelsplatser ska vara så tillgängliga, trygga och säkra som möjligt. Vårt arbete med tillgänglighetsfrågor handlar om att skapa välkomnande miljöer genom allt från cykelrum och omklädningsrum för personal, till så kallade kupolplattor för att ge lägesinformation till synskadade.

Vi samarbetar med kommuner om utformning av regional- och lokaltrafik. I Port 73 har vi till exempel arbetat fram en lösning för buss och taxi och förbättrat påfarten för bilar från Nynäsvägen till handelsplatsen. Vi ger också kunder och besökare på våra handelsplatser förslag på alternativa färdsätt och optimerad reseplanering.

Säkerhet i miljöerna som omger våra fastigheter har alltid hög prioritet. Vi samverkar med polis, kommun, näringsidkare och fastighetsägare för ökad trygghet i offentliga rum. Arbetet är bland annat inriktat på att förebygga och undvika hot, stölder och rån. Inom ramen för ”Järvaandan” och ”Söderandan” ingår vi i större samhällssamverkan. Järvaandan arbetar för att öka trivseln och tryggheten i Järvaområdet. Söderandan är ett lokalt råd i Södermalms stadsdelsområde i Stockholm, vars syfte är brottsförebyggande och att göra Södermalm till ett än mer trivsamt område för boende, företagare och besökare.

3. HÅLLBARA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÅRA MEDARBETARE, KUNDER OCH SAMARBETSPARTNERS

Vi ser att miljöfrågor blir viktigare för våra medarbetare, kunder och samarbetspartners. Det sporrar oss till att ligga steget före för att skapa goda, hållbara förutsättningar för alla våra intressenter. Ett led i detta är att vi sedan 2011 certifierar större nybyggnationer enligt det globala miljöklassningssystemet BREEAM för bygg- och fastighetssektorn.

Det hjälper oss att kontinuerligt utvärdera våra beslut för att bygga med hållbara material, välja de mest energieffektiva metoderna och att alltid utgå från ett livscykelperspektiv. På så sätt blir BREEAM också styrande gentemot våra leverantörer.

Certifieringsarbete pågår

Under 2013 pågick fyra miljöcertifieringar av nybyggnadsprojekt med sikte på betyget ”very good”. I slutet av 2013 erhöll vi de första BREEAM-certifieringarna för Intrum Justitias huvudkontor i Sickla och för etapp 3 i Mobilia med detta betyg. I Mobilia har vi arbetat särskilt med kravställande

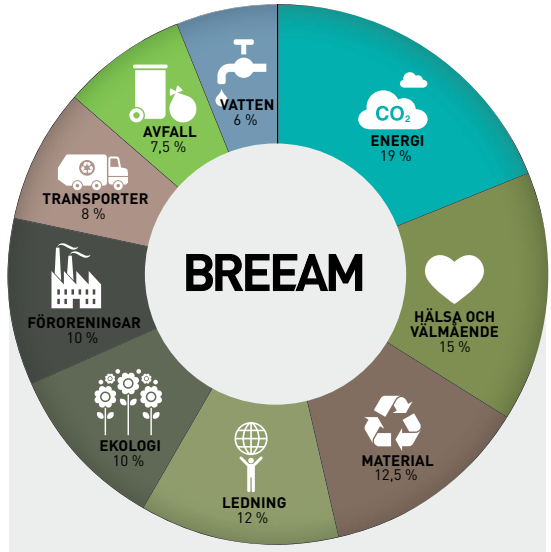
på energiförbrukning per kvadratmeter och att återvinna vatten. 2014 fortsätter arbetet med att BREEAM-certifiera fastigheterna Nod i Kista och Sickla Front i Sickla. Våren 2014 börjar vi även bygga Gränby Köpkvarter i Uppsala, som ska certifieras.

Energi en väsentlig fråga

Energi är den enskilt största driftskostnaden under en fastighets livslängd. I merparten av Atrium Ljungbergs fastigheter används externt producerad fjärrvärme, och fjärrkyla används i drygt hälften av fastighetsbeståndet. Det är från dessa källor en stor del av vår miljöpåverkan kommer. Samtidigt är den el vi förbrukar och tillhandahåller ursprungsgaranterad och koldioxidfri från vattenkraft. Den erbjuder vi alla våra kunder som inte har egna abonnemang. Hur omfattande den samlade miljöpåverkan och våra utsläpp av koldioxid blir, beror dock främst på variationer i energileverantörernas produktionsmix, det vill säga vilka råvaror som används för produktionen av värme, kyla och el. Fastigheternas energiprestanda, användarnas beteenden och våra egna åtgärder för att minska de negativa effekterna har relativt liten inverkan, men desto större betydelse för vår kostnadsutveckling.

För oss är det därför självklart att fokusera på energianvändningen. Vårt övergripande energimål är att sänka den sammanlagda energiförbrukningen per uppvärmd kvadratmeter och uppnå värden som ligger under rådande byggnadsnormer. Vår energistrategi är att optimera förbrukningen i samband med större investeringar och att använda så ren energi som möjligt. Konkret innebär arbetet att vi till exempel väljer fönsterstorlekar och kvalitéer beroende på väderstreck, att vi löpande behovsanpassar och justerar ventilationsaggregat, aktivt tillför fjärrvärme och fjärrkyla och försöker påverka våra kunders val, behov och beteenden. Vi följer löpande upp energiförbrukningen – och resultatet av våra ansträngningar.

2009 anslöt vi oss till Klimatpakten i Stockholms stad. Syftet är att de idag 166 deltagande företagen ska minska sina utsläpp av växthusgaser fram till år 2015. Pakten är ett samarbetsforum och en arena för kunskaps- och erfarenhetsutbyte. Sedan 2014 ingår vi även, som ett av 13 fastighetsbolag, i



OM BREEAM

BRE Environmental Assessment Method, BREEAM, är det mest tillämpade miljöcertifieringssystemet för byggda miljöer i Europa. BREEAM ställer högre krav än lagstiftningen och tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda. Certifieringen ser till miljöpåverkan från byggskede, förvaltning och drift samt miljöpåverkan från byggnadens existens. BREEAM hanterar energi- och vattenanvändning, hälsa, transport, material, avfall, markanvändning, utsläpp, ekologi och ledning.

BREEAM:s mål:

- Minska miljöpåverkan från byggnader
- Möjliggöra bedömning av en byggnads miljöfördelar
- Erbjuda en trovärdig miljömärkning
- Stimulera efterfrågan på hållbara byggnader

INTRUM JUSTITIAS NYA KONTOR STÄRKER MILJÖPROFIL

I november 2012 flyttade Intrum Justitia sitt huvudkontor till ett av Sveriges första BREEAM-certifierade kontor i Sickla. I och med flytten har miljötänket fått ordentligt genomslag i företaget. Certifieringen har bland annat skapat lösningar för mindre avfall och mer hållbar energianvändning, både under byggfasen och nu när huset används.

Hela huset är förberett för detaljerad energimätning med vatten- och elmätare vid flera punkter. På så sätt kan fastighetsägaren Atrium Ljungberg, Intrum Justitia och övriga hyresgäster i huset följa upp hur mycket energi som används för ventilation, hissar och uppvärmning.

BREEAM ställer också krav på verksamheten, vilket gör organisationen mer aktiv och engagerad i miljöarbetet. Dessutom har det nya kontoret även visat sig användbart för att kommunicera företagets miljöprofil till kunder och arbetssökande.

"Oftast är kontoret en belastning i ett företags hållbarhetsredovisning, men för oss har det blivit en tillgång"

Anna-Lena Öhman, miljö- och kvalitetsansvarig på Intrum Justitia i Sverige

Stockholms stads forum för hållbara fastigheter för att utbyta kunskap och erfarenheter med målet att energieffektivisera och hållbarhetsanpassa fastigheter i Stockholm stad.

Tillsammans med kunder och leverantörer

För att möta ett ökat miljö- och kostnadsfokus hos våra hyresgäster så erbjuder vi som standard ursprungsgaranterad koldioxidfri el från vattenkraft men kan också leverera miljömärkt el eller vindkraft som tillval. Vi lämnar gärna förslag på energieffektiva lösningar inom till exempel belysning, värme och kyla.

Dessutom erbjuder vi så kallade "gröna hyresavtal", som är ett tillägg till det ordinarie hyresavtalet. Det är ett åtagande från oss och hyresgästen om att tillsammans arbeta för minskad miljöpåverkan, bland annat genom lägre koldioxidutsläpp och bättre avfallshantering. Vår ambition är att öka antalet gröna hyresavtal och frivilliga hållbarhetsöverenskommelser och vi tror att efterfrågan på gröna hyresavtal kommer att stiga i takt med att branschstandarden för dessa blir mer vedertagen. Under 2013 har gröna hyresavtal dock inte varit särskilt efterfrågade.

Vi kommunicerar våra värderingar, förväntningar och krav till konsulter och leverantörer som är en del av vår affärsprocess. Varje enskilt projekt eller uppdrag ställer sina specifika krav som definieras genom uppdragskontrakt eller leveransavtal. Tillsammans verkar vi för att driva hållbarhetsarbetet vidare och leva upp till högt ställda normer.

Ansvar utanför vår kärnverksamhet

Tillsammans med ett antal företag inom fastighetsbranschen, stödjer vi Unicefs projekt ”Företag för Malawi”. Syftet med projektet är att stödja Unicefs arbete för utsatta barn i ett av världens fattigaste länder. Representanter från oss har varit med på två resor till Malawi för att studera arbetet på plats. Våra två utsedda Malawiambassadörer har uppgiften att sprida kunskap om projektet i vår organisation. Det har resulterat i ett större engagemang bland medarbetarna, bland annat genom att skänka pengar och engagemang i löpartävlingen ”Spring för livet”.

Styrning av vårt hållbarhetsarbete

Ansvars- och hållbarhetsfrågorna ingår i våra värderingar och vår kultur, i riktlinjer, handlingsplaner och dagliga rutiner. Värderingarna vägleder och präglar allt vi gör, inte minst hur vi genomför våra projekt och hur vi förhåller oss till kunderna och andra intressenter.

Atrium Ljungberg har en övergripande hållbarhetspolicy samt policys för miljö, etik, leverantörer, arbetsmiljö, jämställdhet och antidiskriminering.

Vi är sedan 2009 anslutna till FN:s Global Compact och stödjer därmed de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Policyerna återfinns i sin helhet på vår webbplats. Ledning och styrelse utvärderar och reviderar vid behov minst årligen policys och riktlinjer.

UTFALL 2013, ENERGIFÖRBRUKNING/KOLDIOXIDUTSLÄPP

Område*	Enhet	2013	2012	2011
Fjärrvärme^{normal}	kWh/kvm	86	84	92
Fjärrkyla	kWh/kvm	24	18	27
El	kWh/kvm	133	141	147
Koldioxid, total	g CO_2/kWh	26	28	28
Vatten	m^3/kvm	0,59	0,61	0,64

Kommentarer kring statistiken lämnas i GRI-komplementet. Se www.atriumljungberg.se för ytterligare information.

* **Fjärrvärme** används i merparten av Atrium Ljungbergs fastigheter. Kvoten i tabellen är beräknad utifrån normalkorrigerad faktiskt förbrukning.

Fjärrkyla används i drygt hälften av Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd. Kvoten i tabellen är beräknad utifrån faktisk förbrukning.

El som Atrium Ljungberg förbrukar och tillhandahåller är ursprungsgaranterad från vattenkraft. Kvoten i tabellen är beräknad utifrån faktisk förbrukning.

Koldioxid som frigörs härrör framför allt från fjärrvärme- och fjärrkylaproduktion, underleverantörers transporter samt egna och besökares resor. Kvoten i tabellen bygger på faktisk förbrukning av fjärrvärme, fjärrkyla och egna resor.

Vatten som används i Atrium Ljungbergs fastigheter har kommunalt ursprung. Kvoten i tabellen bygger på faktisk förbrukning.

CARBON DISCLOSURE PROJECT

Vårt arbete granskas av ägare och investerare, bland annat genom Carbon Disclosure Project (CDP). CDP är en icke-vinstdrivande organisation som verkar för att minska utsläpp av växthusgaser och hållbar vattenanvändning. 2013 uppnådde Atrium Ljungberg resultatet 65D (66E) av 100 i den totala bedömningen i CDP:s klimatgranskning.

Vi redovisar sedan 2008 vårt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer för hållbarhetsredovisning, nivå C. GRI-komplementet går att hitta på www.atriumljungberg.se och sidan 147.

3 FRÅGOR TILL **HELENA MARTINI, HR-CHEF**

Vad är du mest stolt över när det gäller arbetet under 2013?

› Att medarbetarna är så nöjda och engagerade i sina arbeten och att våra chefer blir allt tydligare och tryggare i sina roller. Det här är ett ständigt pågående arbete och vi har tagit stora kliv framåt under 2013.

Vilka områden ska ni prioritera framöver?

› Nu ska vi fortsätta att strukturerat arbeta vidare enligt vår performance management-modell. Till exempel ska vi ta ett helhetsgrepp kring vår kompetensutveckling genom att lansera en Atrium Ljungberg-akademi.

Vad betyder Atrium Ljungbergs nya vision för HR-arbetet?

› Den påminner oss om syftet med vår verksamhet och därmed hur vi skapar de bästa möjliga ramarna för medarbetarna att kunna nå våra verksamhetsmål. Det är när medarbetarna har mål och mening i sin vardag och ett tydligt ansvar, som de kan och vill göra ett bra jobb.

FRAMÅT MED NÖJDA MEDARBETARE

I LINJE MED vårt mål att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser lade vi viktiga pusselbitar på plats under 2013. För första året har vi nu tillämpat "performance management" fullt ut i hela verksamheten. Och vår senaste medarbetarundersökning visar tydligt att vi är på rätt väg, då vi förbättrar resultaten inom samtliga områden.

Det är våra medarbetares insatser som skapar nytta för kunderna och hjälper oss att nå uppsatta mål för verksamheten. Eftersom vi driver hela affärsprocessen i egen regi – från förvärv, idéarbete och koncept-utveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning – är det också viktigt att vi hela tiden arbetar med att rätt medarbetare är på rätt plats i organisationen. När detta fungerar, ökar vår förmåga att attrahera, engagera och behålla rätt medarbetare.

Våra värderingar långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande är vägledande i den dagliga verksamheten. I praktiken betyder det att vår arbetsplatskultur byggs i samverkan och genom rak och öppen dialog mellan ledning och medarbetare, liksom med uppmuntran om eget ansvar och egna initiativ.

RESULTAT ATT VARA STOLT ÖVER

Vi genomför medarbetarundersökningen Great Place to Work® sedan 2011. Den är i hög grad styrande för de förbättringsaktiviteter vi arbetar med. I 2013 års undersökning ökade vi glädjande nog resultatet inom samtliga områden. Särskilt visar undersökningen att chefernas tydlighet kring förväntningar på medarbetare har stärkts. Det är ett resultat av att vi har satsat stort på ledarutveckling. Under 2011–2012 genomförde vi ett omfattande utbildningsprogram för samtliga chefer i organisationen och under 2013 har nya chefer gått utbildningsprogrammet. Dessutom träffas alla chefer regelbundet för kompetens- och erfarenhetsutbyte. Vi är övertygade om att den kraft som uppstår när alla chefer samverkar bidrar till verklig förändring.

Internkommunikation är ett annat område som vi har arbetat mycket med – och som vi nu ser resultatet av i medarbetarundersökningen. Nytt sedan 2013 är till exempel att vi löpande har gemensamma frukostmöten för hela företaget där vi informerar om aktuella frågor i organisationen och på marknaden. I slutet av förra året lanserade vi även ett nytt intranät som ytterligare förbättrar vår internkommunikation.

BÄTTRE INOM SAMTLIGA DIMENSIONER I MEDARBETARUNDERSÖKNINGEN

GREAT PLACE TO WORK®

VAD? Atrium Ljungberg deltar i Great Place to Works® (GPTW) utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser". GPTW identifierar våra styrkor och utvecklingsområden som arbetsgivare genom en medarbetarundersökning, som delas in i dimensionerna trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Vårt mål är att nå ett genomsnittligt förtroendeindex på 85 procent – och att vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

VARFÖR? GPTW är ett viktigt underlag för att vi ska kunna prioritera bland förbättringsaktiviteter i organisationen samt mäta våra framsteg i förhållande till företagets uppsatta mål.

RESULTAT 2013

- Vi nådde ett genomsnittligt förtroendeindex på 84 procent, vilket är tre procentenheter bättre än året innan, och bara en procent ifrån vårt mål.
- Hela 90 (87) procent av medarbetarna anser att Atrium Ljungberg är en mycket bra arbetsplats.
- Den enskilt största positiva utvecklingen handlade om chefernas tydlighet med sina förväntningar.
- Svarsfrekvensen i undersökningen 2013 var 92 (87) procent.

OM PERFORMANCE MANAGEMENT

Performance management är en arbetsmodell som ska ge struktur kring målsättning, måluppfyllelse, uppföljning och återkoppling, utveckling och god arbetsplatskultur. Den ska stötta chefer och medarbetare att sätta mål som inte bara fastställer vart vi ska utan också hur vi ska ta oss dit. Modellen kräver både tid för planering och tydlig mandat- och ansvarsdefiniering.

Vår Great Place to Work®-grupp har nu funnits i ett år. Den är ett forum där samtliga avdelningar är representerade för att diskutera arbetsplatskulturfrågor. Gruppen agerar som en förlängd arm mellan ledning och medarbetare genom sin informerande och rådgivande roll.

INDIVIDUELLA MÅL OCH UTVECKLINGSPLANER

Som ett led i performance management är varje roll definierad i organisationen. Utifrån rollbeskrivningarna, avdelningens handlingsplan och bolagets övergripande mål har medarbetarna, i samråd med sina chefer, arbetat fram sina individuella årsmål samt en kort- och långsiktig utvecklingsplan. Vi tillämpar så kallade SMARTA mål, det vill säga att de ska vara; specifika, mätbara, accepterade, realistiska, tidsbundna och amitiösa.

Medarbetarna erbjuds olika utbildningar baserat på roll och behov. De initieras centralt eller på initiativ av den enskilde medarbetaren och alltid i samråd med närmaste chefen.

AKTIVITETER FRAMÅT

Nu fortsätter vi att bygga vidare på den goda plattform vi står på. Vi kommer under året att lansera en Atrium Ljungberg-akademi som ett led i vår strävan att ta ett helhetsgrepp över vår kompetensutveckling och säkerställa att varje insats är relevant för både företaget och medarbetaren. Till exempel ska medarbetarna gradera sin egen kompetens inför utvecklingssamtal och fokusera på hur de kan arbeta värderingsstyrt.

Vi kommer också att vidareutveckla den interna kommunikationen genom att ta vara på det nya intranätets potential på olika sätt, bland annat genom att skapa flera sociala forum.

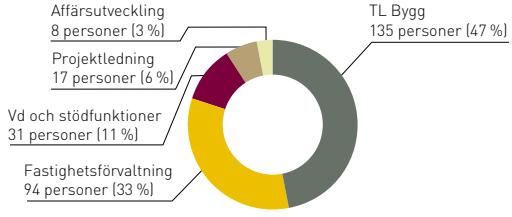
KÖNSFÖRDELNING 2013

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	5	1	6
Totalt	**5**	**1**	**6**
Bolagsledning	4	4	8
Mellanchefer	8	9	17
Övriga	213	47	260
Totalt	**225**	**60**	**285**
Bolagsledning	4	4	8
Stödfunktioner	9	14	23
Fastighetsförvaltning	60	34	94
Affärsutveckling	6	2	8
Projektledning	15	2	17
TL Bygg	131	4	135
Totalt medelantal	**225**	**60**	**285**

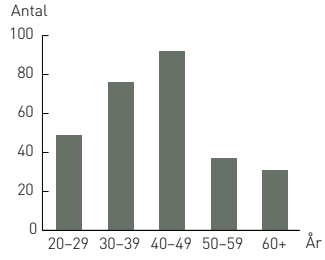
NYCKELTAL

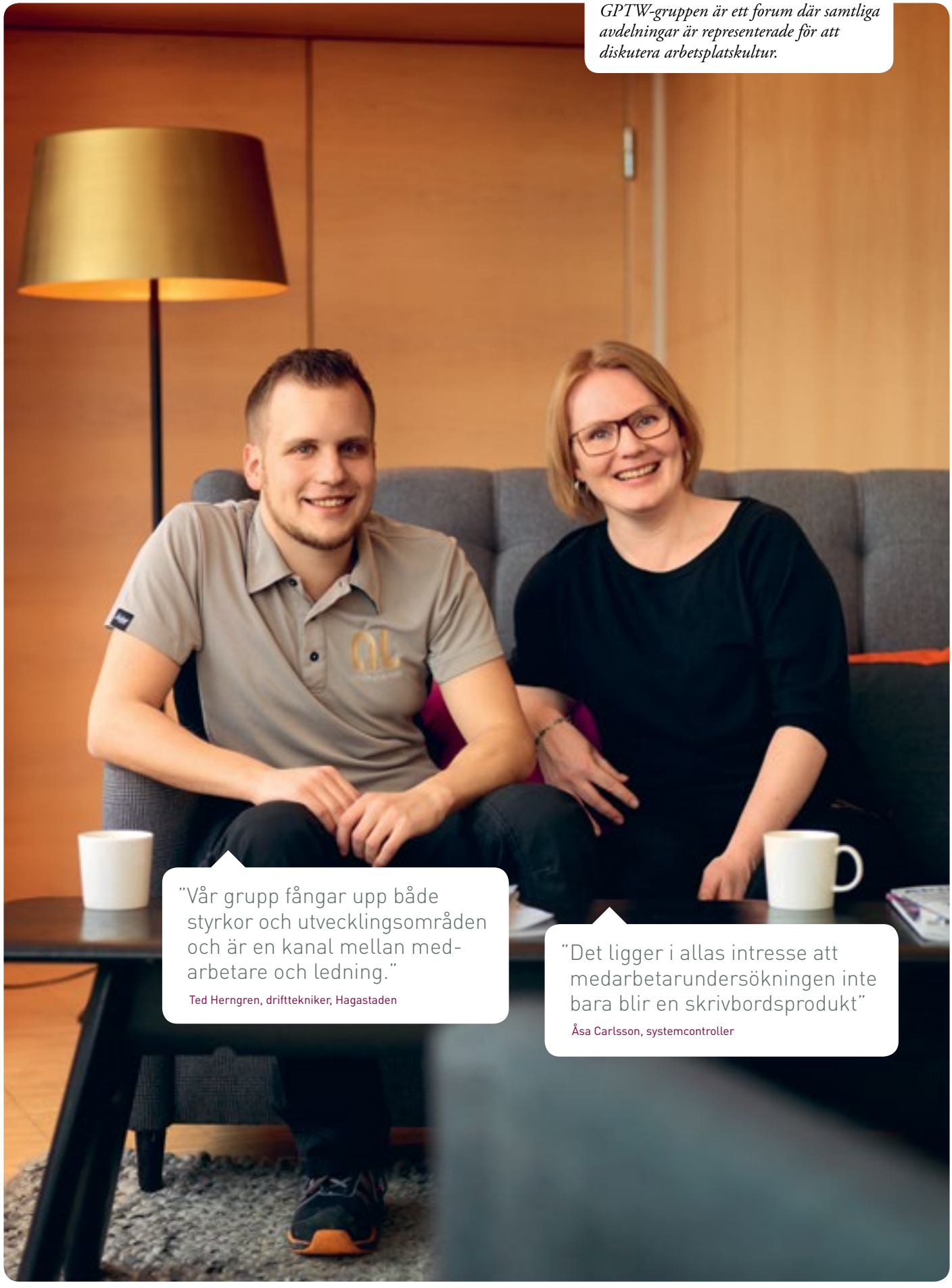
	2013-12-31	2012-12-31
Medelantal anställda	285	265
Personalomsättning, %	11,9	13,6
Andel kollektivavtal, %	100	100
Medelålder, år	43,5	41,8
Andel kvinnor, %	21	22
Andel män, %	79	78
Anställningstid, år	7,9	7,6

MEDELANTAL ANSTÄLLDA UNDER 2013



ÅLDERSFÖRDELNING UNDER 2013





GPTW-gruppen är ett forum där samtliga avdelningar är representerade för att diskutera arbetsplatskultur.

"Vår grupp fångar upp både styrkor och utvecklingsområden och är en kanal mellan medarbetare och ledning."

Ted Herngren, driftteknikker, Hagastaden

"Det ligger i allas intresse att medarbetarundersökningen inte bara blir en skrivbordsprodukt"

Åsa Carlsson, systemcontroller

FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND omfattar 47 fastigheter med en total uthyrbar area om 941 000 kvadratmeter. Beståndet finns huvudsakligen i storstadsregionerna. Fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 25 miljarder kronor. Den kontrakterade årshyran uppgick till 2 miljarder kronor och den ekonomiska uthyrningsgraden var 95 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

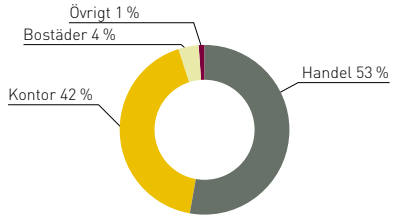
Atrium Ljungbergs bestånd består av välbelägna handels- och kontorsfastigheter koncentrerade till Stockholm, Uppsala och Malmö där Stockholm är den största regionen med 75 procent av intäkterna. Vi äger även en fastighet i Östersund och en i Västerås. Fastighetsportföljen innehåller totalt 47 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om 941 000 kvm. Under året har vi avyttrat fastigheter med en uthyrbar area om 17 700 kvm.

FASTIGHETSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 25 008 mkr (24 576), vilket motsvarar 26 572 kr/kvm (27 203). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 5,7 procent (5,7). Byggrätter och mark ingår med 290 mkr motsvarande 1 900 kr/kvm BTA. Totalt finns byggrätter om cirka 150 000 kvm BTA inom beståndet enligt lagakraftvunna detaljplaner. Därutöver finns projektplaner för att tillskapa ytterligare 176 000 kvm BTA byggrätter.

Investeringar i egna fastigheter uppgick under året till 1 302 mkr (1 512). Vi har inte gjort några fastighetsförvärv under året. Däremot har vi avyttrat fastigheter med ett bokfört värde om 1 012 mkr (94). Orealiserad värdeförändring för fastigheterna uppgick under året till 142 mkr (368) vilket motsvarar en värdeökning om 0,6 procent. Värdeförändringen förklaras av något 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

MARKNADSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2013-01-01	24 576	57
Förvärv	–	–
Ny-, om- och tillbyggnad	1 302	–
Fastighetsregleringar	–	–6
Försäljningar	–1 012	–4
Orealiserade värdeförändringar	142	–
Fastighetsbestånd 2013-12-31	**25 008**	**47**

FASTIGHETSBESTÅND 2013-12-31							Januari–december 2013 [1]			Avkastning [1]
Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Uthyrbar area, 1000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr [2]	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, 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	97	249	–77	172	5,7
Övriga Sverige	82	1 614	19 625	142	1 722	93	139	–61	78	4,8
Summa	**874**	**22 740**	**26 015**	**1 914**	**2 190**	**95**	**1 853**	**–604**	**1 249**	**5,5**
Projektfastigheter	67	1 979	E/T[3]	94	1 396	90	34	–19	15	0,8
Mark och byggrätter	–	290								
Summa	**941**	**25 008**	**E/T[3]**	**2 008**	**2 133**	**95**	**1 887**	**–623**	**1 264**	**5,1**
Sålda fastigheter							70	–36	34	
Totalt koncernen							**1 956**	**–659**	**1 297**	

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

hyresavtalet i Sicka Front. Förutom en ökad investering 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
Summa	**142**

VÄRDERINGSMETOD

Samtliga fastigheter i vårt bestånd klassas som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde (marknadsvärde). Beståndet värderas varje kvartal. Fastighetsvärderingen genomförs av både interna och externa värderingar. Fastigheter motsvarande 45 procent av värdet har under året värderats externt. De externa värderingarna har genomförts av Forum Fastighetsekonomi och Savills.

Värderingarna baseras på en kassaflödeskalkyl med individuellt bedömt avkastningskrav för respektive fastighet och verksamhet. Avkastningskravet fastställs enligt ortprismetoden vilket innebär att information inhämtas från genomförda likvärdiga transaktioner på fastighetsmarknaden. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktssituationen.

Vid värderingen bedöms varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga. Som underlag görs analyser och bedömningar av de underliggande faktorerna som påverkar värdet, bland annat:

- genomförda transaktioner på jämförbara marknader
- fastigheternas tekniska och kommersiella skick
- befintliga hyresnivåer och marknadshyror för respektive fastighet, samt analys av långsiktigheten i befintliga hyresgäster
- framtida vakanser
- drift- och underhållskostnader på kort och lång sikt, med utgångspunkt i fastighetens och bolagets verkliga kostnader
- om-, till- och nybyggnader samt övriga investeringsbehov

Projektfastigheter värderas som färdigställd byggnad med avdrag för kvarstående investering. Beroende på vilken fas projektet befinner sig i finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA och omfattar endast byggrätter enligt lagakraftvunna detaljplaner.

Beräkning av fastighetsbeståndets marknadsvärde utifrån ett normaliserat driftnetto tillsammans med vissa separata justeringar beskrivs i tabellen nedan.

HYRESINTÄKTER

Den kontrakterade årshyran uppgick vid årsskiftet till 1 900 mkr (1 904) och fördelar sig på 55 procent handel, 36 procent kontor, tre procent bostäder och sex procent övrigt, såsom utbildning, kultur, service och parkering. Hyresvärdet uppgick till 2 008 mkr (2 002) vilket ger en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent (95) inklusive projektfastigheter. Även exklusive projektfastigheter var

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
Totalt	**4,0–8,0**	**5,7**

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
Totalt	**4,0–8,0**	**5,7**

VÄRDE UTIFRÅN NORMALISERAT DRIFTNETTO

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	1 902	214	2 116
Långsiktig vakans (–3,5 %)	–65	–10	–74
Hyresintäkter	1 838	204	2 042
Fastighetskostnader	–541	–50	–591
Normaliserat driftnetto	**1 297**	**154**	**1 451**
Avkastningskrav	5,7 %	6,2 %	5,7 %
Avkastningsvärde före justeringar	22 753	2 478	25 231
Justeringar			
Nuvärde återstående investeringar	–271	–502	–773
Initiala vakanser	–38	–64	–102
Övriga justeringar	368	74	442
Mark och byggrätter	0	290	290
Lagfartskostnad	–72	–8	–80
Verkligt värde	**22 740**	**2 269**	**25 008**

uthyrningsgraden 95 procent (96). Av fastigheternas totala uthyrbara area om 941 000 kvm var 14 procent (11) vakant.

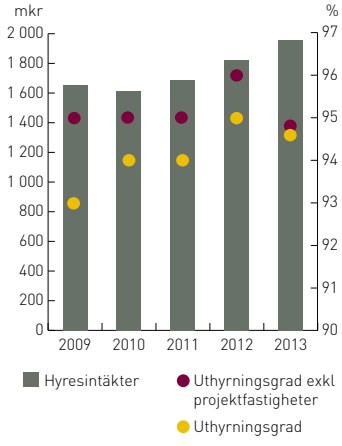
Hyreskontraktsportföljen är väl diversifierad och består av 2 551 kommersiella hyreskontrakt där den genomsnittliga kontrakterade arean är 458 kvm. Den genomsnittliga återstående löptiden på de kommersiella hyreskontrakten uppgick vid årsskiftet till 3,6 år (3,6). Under 2014 kommer 15 procent av hyresavtalen vara föremål för omförhandling. 95 procent av de kommersiella hyresavtalen regleras med indexklausul kopplad till inflationen. 41 procent av hyresintäkterna är tecknade med en omsättningsbaserad hyra där hyran regleras beroende på hyresgästens omsättning. Hyresnivåerna har dock säkrats genom avtalade minimihyror. En procent av den kontrakterade årshyran exklusive tillägg utgörs av omsättningstillägg utöver minimihyran.

En redogörelse för de största hyresgästerna finns under avsnitten Handel och Kontor på sidorna 60–79 samt under avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 88–91.

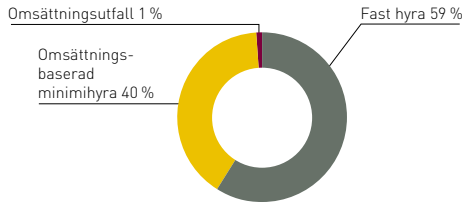
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna för 2013 uppgick till 659 mkr (601). Korrigerat för förvärv och nybyggnationer som justerats till helårsvärde, samt sålda fastigheter borträknade uppgick fastighetskostnaderna till 680 kr/kvm (677). Det är i nivå med tidigare år då fastighetsskatt och övriga driftskostnader ökat något, samtidigt som förvaltningskostnaderna minskat med motsvarande belopp. Kostnaden att driva handelsfastigheter och främst köpcentrum är generellt högre än övriga kommersiella fastighetstyper, vilket återspeglas i bolagets kostnadsnivå. Till viss del täcks kostnaderna genom vidarefakturering till hyresgästerna via hyrestillägg.

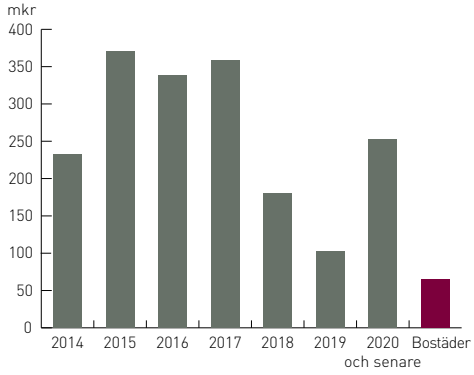
HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD



FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTERNA



FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR HYRESKONTRAKT PER 2013-12-31



UTVECKLING KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

mkr	2013 utfall	2014 Kv 1[1]	2014 Kv 2[1]	2014 Kv 3[1]	2014 Kv 4[1]
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
Sålda fastigheter	70	–	–	–	–
Totalt	**1 956**	**1 900**	**1 905**	**1 925**	**1 928**

[1] Kontrakterad årshyra inklusive kända kontraktsförändringar.

FASTIGHETSKOSTNADER [1]

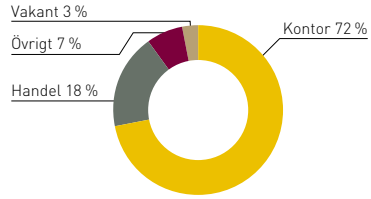
kr/kvm	2013	2012	2011
Taxebundna kostnader	–189	–188	–213
Övriga driftkostnader	–168	–152	–143
Förvaltningskostnader	–126	–144	–138
Reparationer	–42	–47	–45
Fastighetsskatt	–119	–109	–118
Tomträttsavgäld	–26	–26	–30
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–10	–10	–10
Totalt	**–680**	**–677**	**–698**

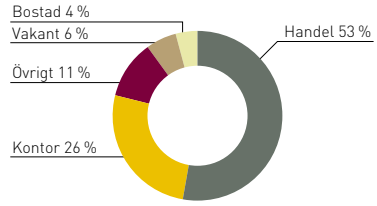
[1] Justerat genom att sålda fastigheter är exkluderade samt nyförvärv och nybyggnation helårsjusterats.

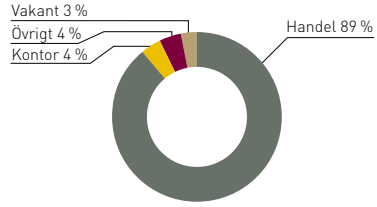
SEGMENTSÖVERSIKT

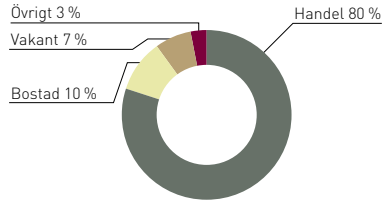
SEGMENT	NYCKELTAL	
STOCKHOLMS INNERSTAD	Hyresvärde, mkr	492
24 % av det totala hyresvärdet kommer från Stockholms innerstad	Andel av totalt hyresvärde, %	24
	Uthyrningsgrad, %	97
	Uthyrbar area, 1 000 kvm	178
	Marknadsvärde, kr per kvm	38 000
	Andel av totalt marknadsvärde, %	27
	Avkastningskrav i värdering, %	5,2
ÖVRIGA STOCKHOLM	Hyresvärde, mkr	1 028
51 % av det totala hyresvärdet kommer från övriga Stockholm	Andel av totalt hyresvärde, %	51
	Uthyrningsgrad, %	94
	Uthyrbar area, 1 000 kvm	521
	Marknadsvärde, kr per kvm	22 000
	Andel av totalt marknadsvärde, %	45
	Avkastningskrav i värdering, %	5,9
UPPSALA OCH MÄLARDALEN	Hyresvärde, mkr	253
13 % av det totala hyresvärdet kommer från Uppsala och Mälardalen	Andel av totalt hyresvärde, %	13
	Uthyrningsgrad, %	97
	Uthyrbar area, 1 000 kvm	93
	Marknadsvärde, kr per kvm	33 000
	Andel av totalt marknadsvärde, %	12
	Avkastningskrav i värdering, %	5,9
ÖVRIGA SVERIGE	Hyresvärde, mkr	142
7 % av det totala hyresvärdet kommer från övriga Sverige	Andel av totalt hyresvärde, %	7
	Uthyrningsgrad, %	93
	Uthyrbar area, 1 000 kvm	82
	Marknadsvärde, kr per kvm	20 000
	Andel av totalt marknadsvärde, %	7
	Avkastningskrav i värdering, %	5,9
PROJEKTFASTIGHETER	Hyresvärde, mkr	94
5 % av det totala hyresvärdet kommer från projektfastigheter	Andel av totalt hyresvärde, %	5
	Uthyrningsgrad, %	90
	Uthyrbar area, 1 000 kvm	67
	Marknadsvärde, kr per kvm	E/T [1]
	Andel av totalt marknadsvärde, %	8
	Avkastningskrav i värdering, %	6,2
TOTALT	Hyresvärde, mkr	2 008
	Uthyrningsgrad, %	95
	Uthyrbar area, 1 000 kvm	941
	Marknadsvärde, kr per kvm	E/T [1]
	Avkastningskrav i värdering, %	5,7

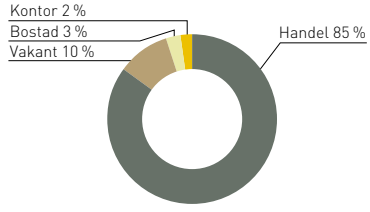
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP

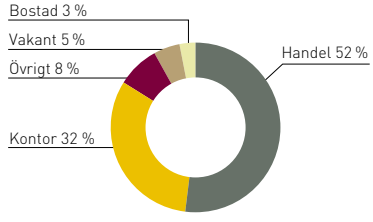






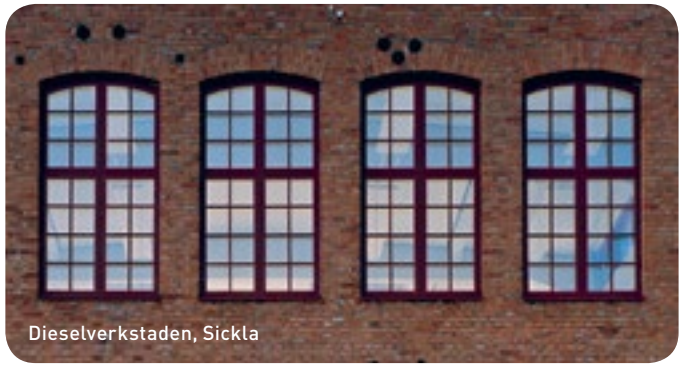






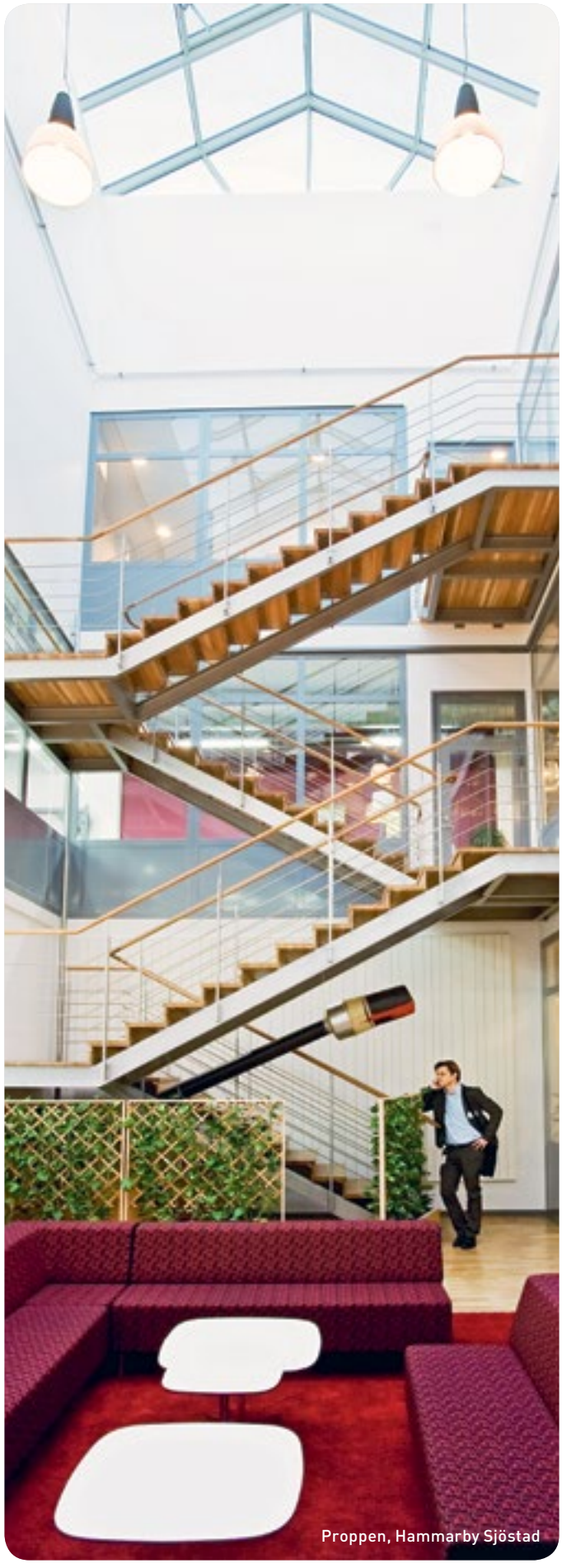
[1] Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

Runda p-huset, Sickla

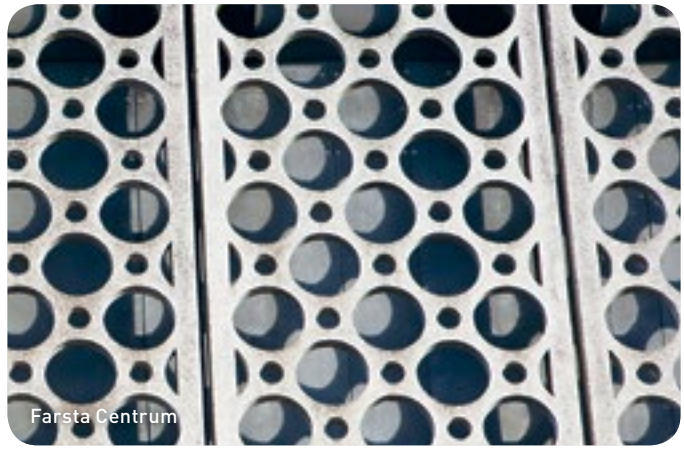

Dieselverkstaden, Sickla

Port 73, Haninge

Hesselmans torg, Sickla


Proppen, Hammarby Sjöstad

Ärvinge, Kista


Farsta Centrum

Kvarteret Nod, Kista

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Nr	Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress /Beskrivning	Tomt-rätt	Byggår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, kvm Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt	Summa	Taxerings-värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad
STOCKHOLMS INNERSTAD														
1	Adam & Eva 17	Stockholm	Drottninggatan 68		1929/2006	3 627	4 179			285	8 091	406	46	98
2	Blästern 6	Stockholm	Gävlegatan 20–22		1939/1995	3 129	19 908		6 468	1 343	30 848	437	61	95
3	Blästern 11	Stockholm	Hälsingegatan 43–45		1930/2006	2 554	38 688		9 632	3 400	54 274	929	129	93
4	Fatburen 1	Stockholm	Söderhallarna		1991	2 240	9 042		3 773	3 360	18 145	345	46	100
5	Fatbursbrunnen 17	Stockholm	Högbergsgatan 62		1929/2002		630			2 213	2 843		6	100
6	Fatburssjön 8	Stockholm	Magnus Ladulåsgatan 63		1930/2006		6 680			1 113	7 793	199	23	100
7	Härden 14	Stockholm	S:t Eriksgatan 113		1932/1957	807	6 237		2 000	233	9 277	123	19	97
8	Roddaren 7	Stockholm	S:t Eriksgatan 46		1900/1995	818	7 027		780	101	8 726	162	23	92
9	Skotten 6	Stockholm	Glashuset Drottninggatan		1959/2008	6 295	3 594			2 016	11 905	522	57	97
10	Tranbodarne 12	Stockholm	Katarinavägen 15	T	1974/2006	92	23 200		2 886	12	26 190	710	83	100
	Summa					**19 563**	**119 185**		**25 539**	**14 076**	**178 362**	**3 833**	**492**	**97**
ÖVRIGA STOCKHOLM														
11	Arbetsstolen 3	Stockholm	Västbergavägen 4–12		1955/2008	15 733	635			1 036	17 404	59	31	92
12	Kolding 1	Stockholm	Ärvinge, Kista	T	1993		128	15 800	3 087		19 015	188	21	100
13	Kolding 2	Stockholm	Ärvinge, Kista	T	1992	574	348	20 802	1 750	70	23 544	191	28	98
14	Kolding 3	Stockholm	Ärvinge, Kista	T	1993	954	16 099	1 256	6 848	820	25 977	200	44	84
15	Kolding 4	Stockholm	Ärvinge, Kista	T	1993/2001	251	23 923		8 067	1 185	33 426	404	58	81
16	Borgarnäs 1 [1]	Stockholm	Kista Gårdsväg 2	T										
17	Proppen 6	Stockholm	Textilgatan 31		1937/2008	978	10 342			1 244	12 564	226	30	100
18	Storö 2	Stockholm	Farsta Centrum	T	1961/2006	5 695	4 081			1 374	11 150	114	25	88
19	Storö 15	Stockholm	Farsta Centrum	T	1961/1998	217				1 315	1 532		3	86
20	Storö 21	Stockholm	Farsta Centrum	T	1961/2010	46 237	22 753		13 692	7 265	89 947	1 193	214	94
21	Storö 23	Stockholm	Farsta Centrum	T	1961/1998	1 654	2 110		1 470	3 135	8 369		16	99
22	Storö 24 [1]	Stockholm	Farsta Centrum		1961/2008									
23	Orminge 47:1	Stockholm	Orminge Centrum		1967/1992	10 521	59			283	10 863	136	22	99
24	Sicklaön 83:22	Stockholm	Sickla Köp- och Affärskvarter		1898/2012	75 582	55 785		47 470	27 306	206 143	2 727	432	95
25	Sicklaön 83:32 [1]	Stockholm	Uddvägen 1		1877					305	305	10	1	100
26	Sicklaön 87:1	Stockholm	Alphyddevägen 4		1962	87				2 476	2 563		3	100
27	Sicklaön 115:1	Stockholm	Planiavägen 1		1929		370				370	1		
28	Sicklaön 115:4	Stockholm	Sjötorpsvägen 3–14					921			921	3	1	100
29	Sicklaön 117:1	Stockholm	Planiavägen 3		1967	2 592	330			435	3 357	11	4	50
30	Sicklaön 117:2	Stockholm	Sjötorpsvägen 6		1909			176			176	5		
31	Sicklaön 117:17	Stockholm	Planiavägen 5–7		1978					1 629	1 629		4	100
32	Sicklaön 265:5	Stockholm	Atlasvägen 2											
33	Sicklaön 346:1	Stockholm	Uddvägen 7		1981	484	4 500				4 984	49	10	97
34	Söderby Huvudgård 2:43 [1]	Haninge	Port 73		1974/2013	35 799				481	36 280	274	64	99
35	Västnora 4:26	Haninge	Västnora, Västerhaninge											
36	Ribban 16	Nynäshamn	Backluravägen											
37	Resan 1	Sollentuna	Konsumentvägen 2		1972					1 160	1 160	5	1	56
38	Rotundan 1	Sollentuna	Rotebro Handel		1965/2010	19 759				175	19 934	119	31	93
	Summa					**217 116**	**141 463**	**38 779**	**82 384**	**51 870**	**531 612**	**5 915**	**1 043**	**94**

[1] Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2013-12-31.

16
34
24
3
2
3
7
1
9
8
10
5
6
4
24–33
17
37
38
12–16
23
11
18–22
34
Stockholm
Sigtuna
Märsta
Upplands-Väsby
Brunna
Sollentuna
Danderyd
Djursholm
Solna
Sundbyberg
Lidingö
Nacka
Huddinge
Bollmora
Handen
Vaxholm
Västerhaninge
VASASTADEN
NORRMALM
ÖSTERMALM
KUNGSHOLMEN
GAMLA STAN
SÖDERMALM
DJURGÅRDEN
DIPLOMATSTADEN
LADUGÅRDSGÅRDET
LÅNGHOLMEN
HORNSTULL
LILJEHOLMEN
LILLA ESSINGEN
ÅRSTA
HAMMARBY SJÖSTAD
NYSÄTRA
NACKA
FINNBODA
DANVIKEN
HJORTHAGEN
SOLNA

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Nr	Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress /Beskrivning	Tomträtt	Byggår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, kvm Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt	Summa	Taxerings-värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad
UPPSALA OCH MÄLARDALEN														
39–40	Brillinge 8:1, 9:1 [1]	Uppsala	Gränby		2013	477					477	18	1	100
41	Dragarbrunn 19:1	Uppsala	Rådhuset		1645/2012	2 515				420	2 935	40	9	98
42	Dragarbrunn 27:2	Uppsala	Forumgallerian		1902/2005	10 122	4 765	1 140		385	16 411	371	50	92
43	Gränby 21:4	Uppsala	Gränby Centrum		1971/2011	41 022	491			1 839	43 351	566	144	99
44	Igor 8	Västerås	Kvarteret Igor		1970/2010	17 165	888		11 230	611	29 894	232	49	91
	Summa					**71 300**	**6 144**	**1 140**	**11 230**	**3 254**	**93 068**	**1 227**	**254**	**96**
ÖVRIGA SVERIGE														
45	Bohus 7	Malmö	Mobilia		1966/2010	5 831	183	11 248	6 680	35	23 977	188	27	89
46	Bohus 8 [1]	Malmö	Mobilia		1968/2013	50 139	3 603	1 491	37 800	3 261	96 294	408	164	91
47	Månadsmötet 9	Östersund	Mittpunkten		1962/2009	11 594	29		6 129	95	17 847	136	27	99
	Summa					**67 564**	**3 815**	**12 739**	**50 609**	**3 391**	**138 118**	**732**	**218**	**92**
	Totalt					**375 543**	**270 607**	**52 657**	**169 762**	**72 591**	**941 159**	**11 707**	**2 008**	**95**

[1] Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2013-12-31.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET 2013

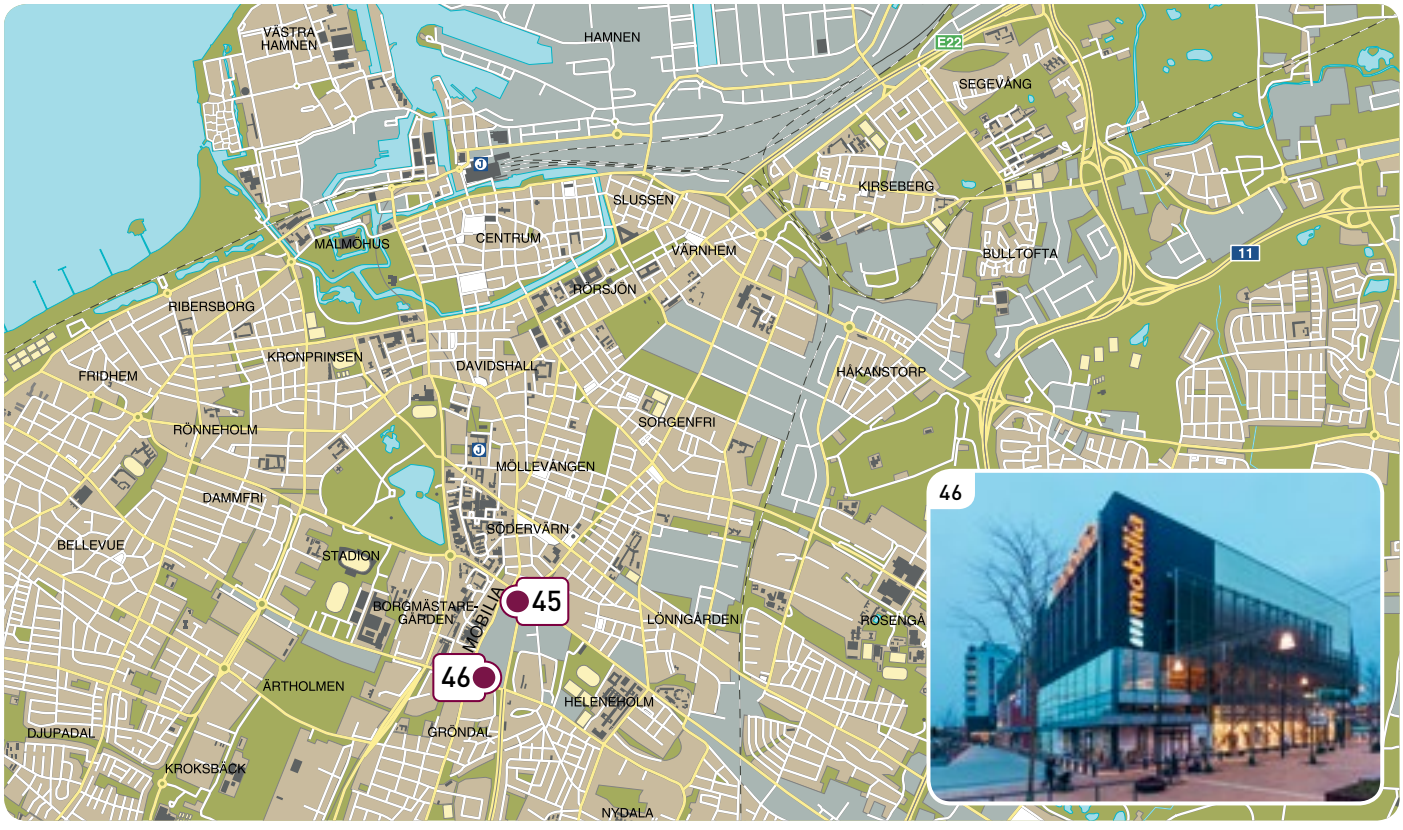
SÅLDA FASTIGHETER 2013

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Period [1]	Frånträde
Fasta Paviljongen 1	Stockholm	1 169	Q3 2013	2013-11-04
Torgvågen 7, PUB	Stockholm	16 608	Q3 2013	2014-01-31
Storbygården 1:15, 1:31	Nynäshamn	–	Q4 2013	2014-01-15

[1] Period för bokföring av försäljning.

UPPSALA

MALMÖ



INVESTERINGAR OCH PROJEKT

3 FRÅGOR TILL AFFÄRSOMRÅDESCHEFER FÖR VÅR PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

ANGELA BERG, PROJEKTCHEF

Hur kommer projektavdelningen att rusta sig för att möta de tuffa tillväxtmålen?

› Vi har hög kompetens hos våra projektledare och ett framgångsrikt sätt att driva våra projekt. Arbetsmodellen bygger på mixade kompetenser i styrgrupper, platt organisation och tydliga ansvar. Vi har förstärkt projektavdelningens laguppställning för att bli ännu mer snabbfotade och kunna öka samverkan både internt och med kunder i tidiga skeden.

LINUS KJELLBERG, AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF

Vad betyder den nya visionen för affärsutvecklingsarbetet?

› Det finns en stark efterfrågan på urbana miljöer, från kommuner, kunder och boende. Vår vision handlar om att möta behovet genom att skapa attraktiva och spännande helhetsmiljöer där olika verksamheter ligger vägg i vägg. Det här gör vi i samverkan med alla våra kunder och samarbetspartners. Det är så vi bygger vår gemensamma stad.

MICAEL AVERBORG, CHEF TRANSAKTION OCH MARKNAD

Vad är det nya affärsområdets mest prioriterade uppdrag?

› Vårt uppdrag går att sammanfatta med ett ord – tillväxt. I första hand vill vi växa tillsammans med våra befintliga kunder men det gäller också att hitta nya kunder till kommande projekt. Vi ska också proaktivt söka nya fastigheter och utvecklingsprojekt som bidrar till långsiktig tillväxt.

INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER, FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

FASTIGHETSUTVECKLINGEN ÄR AVGÖRANDE för Atrium Ljungbergs värdetillväxt. Vår befintliga projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka sju miljarder kronor. Målet är att årligen investera en miljard kronor i egna utvecklingsprojekt med en projektvinst på 20 procent för ny- och tillbyggnationer. Under 2013 har vi investerat totalt 1 302 miljoner kronor i egna utvecklingsprojekt.

INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

Vårt mål är att investera en miljard kronor i egna utvecklingsprojekt per år där ny- och tillbyggnadsprojekten ska ge en projektvinst på 20 procent. Därmed skapas en god värdetillväxt i bolaget och även en god tillväxt i bolagets kassaflöden. Projekten ger det största bidraget för att nå vårt tillväxtmål om tio procent driftnettoökning per år.

I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläge och framkomlighet i detaljplanearbetet. Dessa frågor arbetar våra affärsutvecklare med dagligen, i nära samarbete med interna resurser som projektledare och förvaltare, men framförallt tillsammans med våra kunder och samarbetspartners. Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggat en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

Under 2013 investerade vi 1 302 miljoner kronor i egna fastigheter och färdigställde två utvecklingsprojekt. Dessa beskrivs närmare på sidorna 49 och 55.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

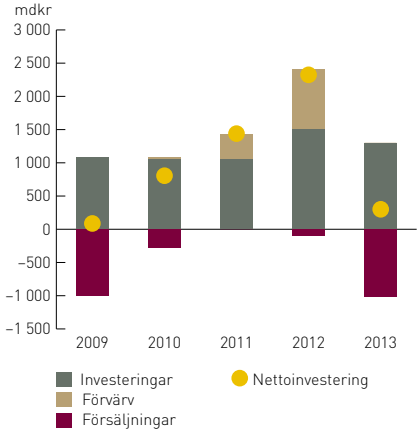
Vi förvärvar fastigheter främst för att få tillgång till byggrätter och framtida utvecklingsprojekt alternativt för att få strategiska fördelar. Samtliga förvärv gör vi med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Under 2013 förvärvades inga fastigheter.

Under året har vi sålt Torgvågen 7 i centrala Stockholm, mera känd som varuhuset PUB. Dessutom såldes Fasta Paviljongen 1, på Långholmen i Stockholm samt två mindre tomter i Nynäshamn.

NYTT AFFÄRSOMRÅDE

Under året utökade vi organisationen med ett nytt affärsområde; Transaktion och marknad. Affärsområdet har till uppgift att proaktivt arbeta med förvärv av fastigheter och mark och aktivt skapa nya affärsmöjligheter.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR PER ÅR



FÖRSÄLJNINGAR 2013

Fastighetsbeteckning	Kommun	Avgående uthyrbar area, kvm	Frånträde
Fasta Paviljongen 1	Stockholm	1 116	2013-11-04
Torgvågen 7	Stockholm	16 608	2014-01-31
Storbygården 1:15, 1:31	Nynäshamn	–	2014-01-15

Intrum Justitias huvudkontor i Sickla.

FÄRDIGSTÄLLDA, PÅGÅENDE OCH MÖJLIGA PROJEKT

Under 2013 färdigställde och invigde vi en tredje etapp av Port 73 i Haninge och en större om- och nybyggnation av Mobilia i Malmö. Under 2014 kommer bostadshus i Malmö, Ica Kvantums nya butik i Farsta Centrum, del av Gränby Köpstad och Kvarteret Nod i Kista att färdigställas.

Vi har gjort ett stort arbete med att ta fram visions- och detaljplaner för framtida utvecklingsprojekt i anslutning till flera av våra områden, framförallt för Gränby Centrum, Sickla och Port 73. Arbetet grundas i tanken om den blandade och attraktiva staden, och är en viktig plattform för samverkan med de kommuner vi har valt att vara verksamma i. Den uppskattade projektvolymen för möjliga men ännu inte beslutade projekt uppgick vid årsskiftet till sju miljarder kronor.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2013

Projekt/Etapp	Kommun	Handel uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Åtgärd, nyb/omb [1]	Inv, mkr	Färdigställt	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr [2]	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering
Port 73, etapp 3	Haninge	10 500		nyb/omb	250	Q3 2013	16	96	
Mobilia, etapp 3	Malmö	29 000	23 000	nyb/omb	1 050	Q4 2013	71	82	BREEAM
Summa		**39 500**	**23 000**		**1 300**		**87**		

[1] Nybyggnad och/eller ombyggnad. [2] Exkl. eventuellt omsättningsutfall.

PÅGÅENDE PROJEKT 2013

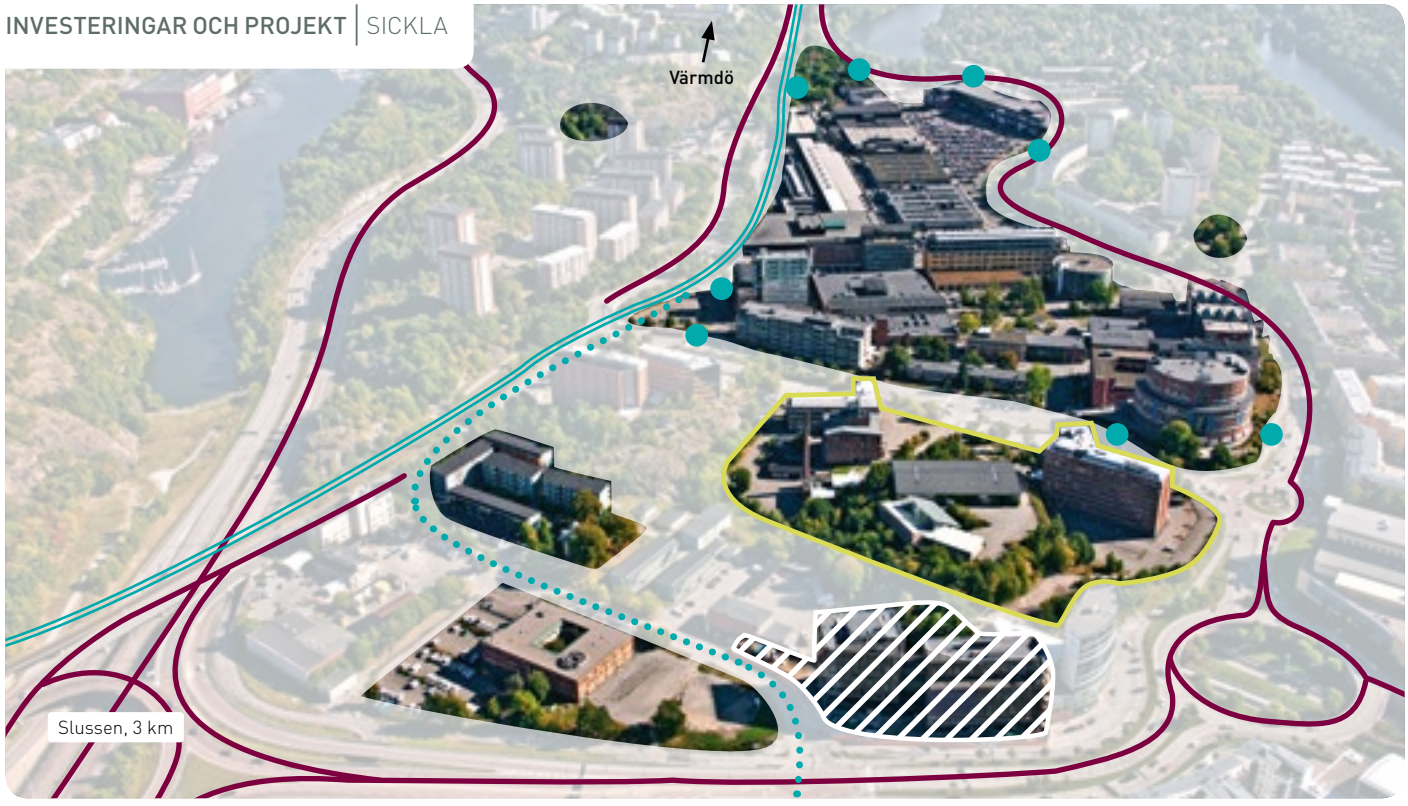
Projekt / Etapp	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Åtgärd, nyb/omb [1]	Inv, mkr	Varav kvarstår 13-12-31	Färdigställs	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr [2]	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering
Mobilia, hyreslägenheter	Malmö			4 100		nyb	100	10	Q1 2014	7	95	
Ica Kvantum, Farsta	Stockholm	3 900			5 000	nyb/omb	150	40	Q2 2014	E/T[3]	83	
Kvarteret Nod, Kista	Stockholm		27 000		6 000	nyb	750	300	Q3 2014	67	49	BREEAM
Gränby Köpstad, del av etapp 1	Uppsala	1 300				nyb	50	30	Q3 2014	5	100	BREEAM
Sickla Front, f.d.HK AkzoNobel	Nacka		10 100			nyb	350	120	Q3 2015	23	–	BREEAM
Summa		**5 200**	**37 100**	**4 100**	**11 000**		**1 400**	**500**				

[1] Nybyggnad och/eller ombyggnad. [2] Exkl. eventuellt omsättningsutfall.
[3] Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde som delbelopp för hyresvärde exkl. tillägg.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

			Projektyta, kvm, BTA		
	Kommun	Lokaltyp [1]	Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs	Inv, mkr
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 [2]	Stockholm	Kontor	36 000		
Farsta Centrum	Stockholm	Handel	5 000		
Södermalm [3]	Stockholm	Kontor	16 000		
Summa			**152 000**	**176 000**	**7 000**

[1] Bedömd lokalanvändning kan komma att ändras samt innehålla andra inslag.
[2] 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).
[3] Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 16 000 – 18 000 kvm BTA på Stadsgårdsleden framför Glashuset.



● Buss ═ Saltsjöbanan ••••• Planerad sträckning Tvärbanan ● Viktiga trafikleder ▨ Pågående projekt ─ Mark förvärvad februari 2014

SICKLA | UTVECKLING MOT TÄT OCH BLANDAD STAD

Vi har varit med och utvecklat Sickla sedan 1997. Sedan dess har Sickla stegvis gått från att vara ett slutet industriområde till en attraktiv stadsdel. Ett av målen i Nacka kommuns översiktsplan är att skapa en tät och blandad stad på västra delen av Sickla, som ska vara en naturlig del av Stockholm och erbjuda en blandning av bostäder, handel, arbetsplatser, service och attraktiva mötesplatser. Här planeras kollektivtrafiken att förstärkas ytterligare genom att förlänga Tvärbanan förbi Sickla och bygga tunnelbana till Nacka, som en del av en större tunnelbanesatsning i hela stockholmsregionen. Dessa satsningar kommer bidra starkt till en förbättrad tillgänglighet till regionen.

SICKLA KAN FORTSÄTTA ATT VÄXA

Vi vill fortsätta utveckla Sickla till en levande stadsdel och ett nav i sydöstra Stockholm genom att vidareutveckla såväl shopping och arbetsliv som kultur, utbildning, service och boende på platsen. Utöver det pågående projektet Sickla Front kan vi expandera och utveckla Sickla med ytterligare närmare 130 000 kvadratmeter. Närmast i tid är planen att tillföra bostäder, som ett led i ambitionen att skapa en levande stadsmiljö, samt att fortsätta utöka antalet kontorsarbetsplatser och bidra till att utveckla kommunikationerna i och runt området.

Geografiskt läge

Sickla ligger i sydöstra Stockholm på gränsen mellan Stockholm och Nacka. I Sicklas närhet ligger Hammarby Sjöstad och Södermalm och i direkt anslutning går Värmdöleden, genomfartsleden till Nacka och Värmdö, och Södra länken. Avståndet till Slussen är sju minuter med kollektivtrafik.

Befolkning Nacka kommun, Hammarby Sjöstad och Södermalm

Invånare i Nacka kommun: 93 000
Fram till år 2021 beräknas befolkningen växa med 23 000 personer och uppgå till 116 000.
Befolkning Hammarby Sjöstad: 21 000
Befolkning Södermalm: 105 000

128 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I SICKLA

SICKLA FRONT – MED LOKALER I BÄSTA LÄGE

Under 2013 har vi arbetat med att färdigställa kontorshuset Sickla Front, tidigare benämnt HK AkzoNobel, på Uddvägen i Sickla. Fastigheten ligger strategiskt mellan Sickla och Hammarby Sjöstad med Tvärbanans hållplats ett stenkast från huset och med ett flertal busslinjer som trafikerar området.

AkzoNobel lät under hösten 2013 meddela att företaget inte har för avsikt att fullfölja hyresavtalet som de tecknade i december 2010 om 7 800 kvadratmeter av husets totala uthyrbara yta om drygt 10 000 kvadratmeter. Sickla Front kommer nu att färdigställas utan hyresgästanpassningar för AkzoNobel och arbetet med att hitta nya hyresgäster pågår.

SICKLA FRONT, SICKLA	
UTHYRBAR AREA	10 100 KVM
INVESTERING	350 MKR
HYRESVÄRDE EXKL.TILLÄGG	22 MKR
UTHYRNINGSGRAD	0 %
FÄRDIGSTÄLLS	Q3 2015
MILJÖCERTIFIERING	BREEAM

ATTRAKTIVA BOSTÄDER VID KYRKVIKEN

Vid Kyrkviken, i den östra delen av Sickla Köpkvarter, vidareutvecklar vi Sickla i enlighet med Nacka kommuns bostadsvision och översiktsplanens strategi om tät och blandad stad på västra Sicklaön. Här vill vi skapa cirka 500 attraktiva bostäder kompletterade med service och verksamheter i en trivsam kvartersmiljö, i direkt anslutning till strandpromenad, kollektivtrafik och ett brett utbud inom Sickla Köpkvarter.

Arbete med planprogram pågår, med start för detaljplan under 2014.

VISION FÖR SICKLA STATION

I Nacka kommun pågår ett arbete med att förlänga Tvärbanan från dagens ändhållplats Sickla udde i Hammarby Sjöstad till Sickla station. Förlängningen ska skapa ett nytt attraktivt alternativ att resa kollektivt till Nacka och bidra till att utveckla västra Sicklaön till en mer sammanhängande och tät stadsdel.

Som en del av Tvärbanans detaljplan har Atrium Ljungberg en byggrätt vid Sickla station, vid den tänkta av- och påstigningen för Tvärbanan. Inom ramen för vår byggrätt har vi tagit fram en visionskiss på en byggnad med kombinerad kontors-, handels-, och serviceverksamhet.

Kommunens målsättning är att byggstart för Tvärbanan ska ske under tredje kvartalet 2014. Möjlig byggstart för vår tänkta byggnad är första kvartalet 2015.

NYTT STADSMÄSSIGT KVARTER FÖR KONTOR

På västra Sicklaön, invid Sicklavägen och Uddvägen äger vi ett större markområde med en befintlig industrifastighet. Här är vår ambition att transformera det slutna industriområdet till ett attraktivt, stadsmässigt och inbjudande kvarter för stora och små kontorsverksamheter. Vi vill att platsen ska ge Sickla en ny entré och fungera som brygga mellan det gamla och nya Sickla samt vara en naturlig länk mellan Hammarby Sjöstad och Sickla Köpkvarter.

I projektet inryms två kontorsbyggnader om totalt närmare 26 000 kvadratmeter uthyrbar area samt cirka 500 parkeringsplatser. Husen planeras ha en höjd om sex våningar med flexibel planlösning för 900–1 200 nya arbetsplatser beroende på hur kontoren kommer att utformas. Tvärbanans nya sträckning kommer att röra sig förbi det nya kvarteret på sin väg mot Sickla station.

Detaljplanen beräknas antas under andra halvåret 2014 med preliminär byggstart i januari 2015.

RÖSTER OM SICKLA

"Jag har varit butikschef här länge och sett hur Sickla har utvecklats med tiden. Det känns att Atrium Ljungberg både är nytänkande och moderna och det är kul att driva butik i Sickla med en så engagerad hyresvärd."

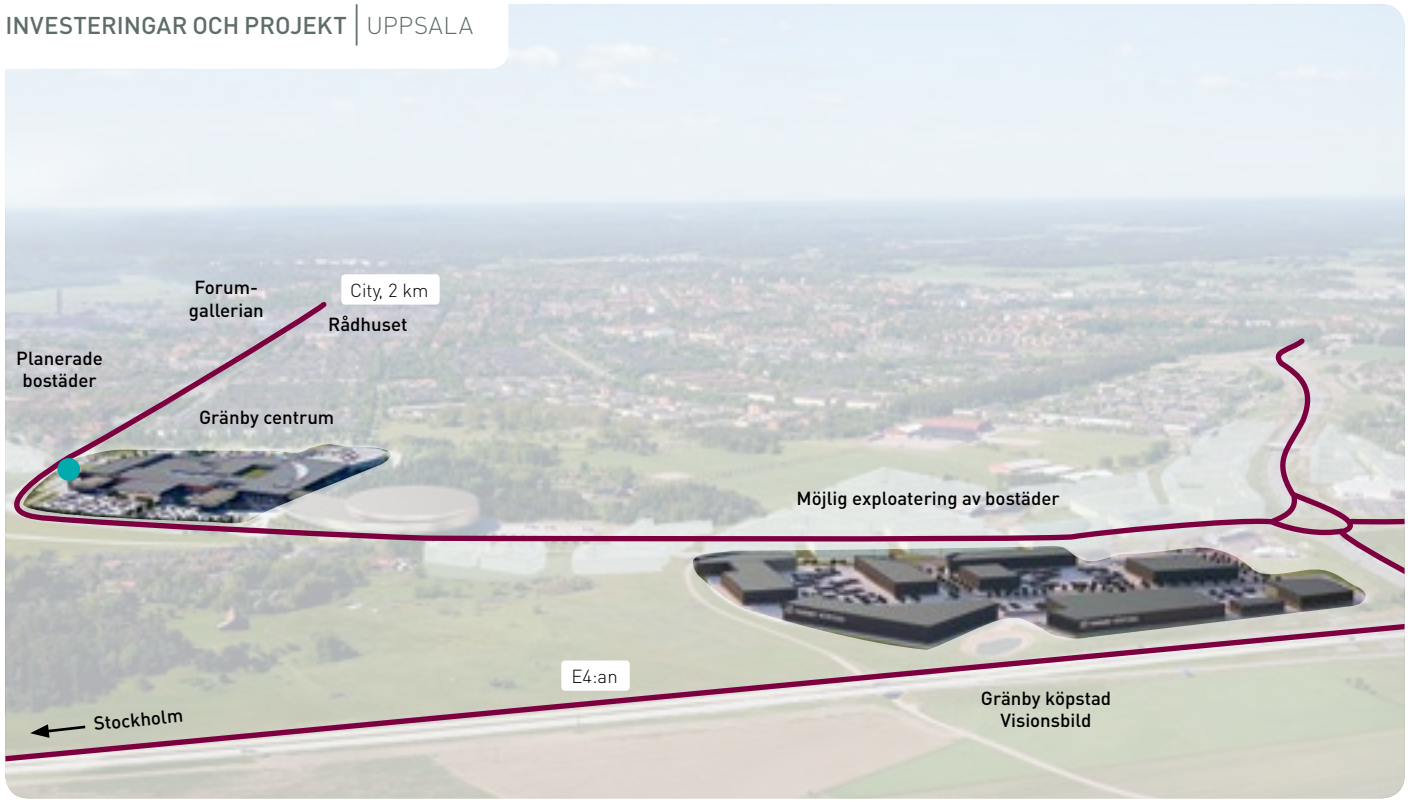
SUSANNE TRYDAL, butikschef Akademibokhandeln

"I Sickla finns en härlig känsla som vi inte hittar någon annanstans och här finns allt som hela familjen behöver. Vi gillar också att Sickla består av många olika hus. Det känns charmigare än ett jättelikt köpcentrum i flera våningar."

PETER AXELSSON, besökare i Sickla och trebarnsfar

"I Sickla finns tydliga tecken på årsringar med tidstypiska hus, precis som det gör i en stad som växer steg för steg. Det gamla industriområdets robusta grundstruktur har stora likheter med den klassiska stadens och det är spännande att följa när Atrium Ljungberg bygger vidare med nya, moderna årsringar."

JÖRGEN ÅSTRÖM, Nyréns Arkitektkontor



● Buss ● Viktiga trafikleder

UPPSALA | EN AV SVERIGES SNABBAST VÄXANDE KOMMUNER

Uppsala är Sveriges fjärde största och en av de snabbast växande kommunerna i Sverige. Befolkningsökningen väntas bli omkring 2 400 personer per år de närmaste åren. Avståndet till Stockholm är 67 kilometer och till Arlanda 35 kilometer. Med två högt rankade universitet med drygt 40 000 studenter och forskare samt ett regionsjukhus har en god grund skapats i Uppsala för avancerad forskning. Det har lett till en rad företag inom bland annat biomedicin och informationsteknologi.

GRÄNBY STADSDEL INTEGRERAD MED UPPSALA CITY

Stadsdelen Gränby, där vi äger det väletablerade Gränby Centrum och det pågående projektområdet Gränby Köpstad, står inför stora förändringar och håller på att ta ny form som en de viktigaste och mest expansiva stadsdelarna i Uppsala. Bland annat pågår och planeras för flera bostadsprojekt med totalt cirka 7 000 nya bostäder i nära anslutning till både Gränby Centrum och Gränby Köpstad samt ett antal idrottsanläggningar i området. Inom några år är det sannolikt att stadsdelen Gränby är helt integrerad med Uppsalas innerstad.

Geografiskt läge

Gränby Centrum och Gränby Köpstad ligger i stadsdelen Gränby i östra delen av Uppsala strategiskt nära norra avfarten från E4. Avståndet från Gränby Centrum till Uppsala city är två kilometer.

Befolkning Uppsala kommun

Invånare i Uppsala kommun: 205 000
Fram till år 2020 väntas befolkningen öka med nästan 20 000 personer och om cirka 20 år förväntas befolkningsmängden i kommunen ha passerat 250 000 personer.

48 000
KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I GRÄNBY KÖPSTAD

72 000
KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I GRÄNBY CENTRUM

GRÄNBY KÖPSTAD FORTSÄTTER ATT VÄXA

Under hösten 2013 öppnade en ny McDonald's som första etablering i Gränby Köpstad, intill E4:ans infart i nordöstra Uppsala. Utvecklingen av Gränby Köpstad fortsätter under våren 2014 genom att vi uppför ytterligare en byggnad med tre restaurangaktörer.

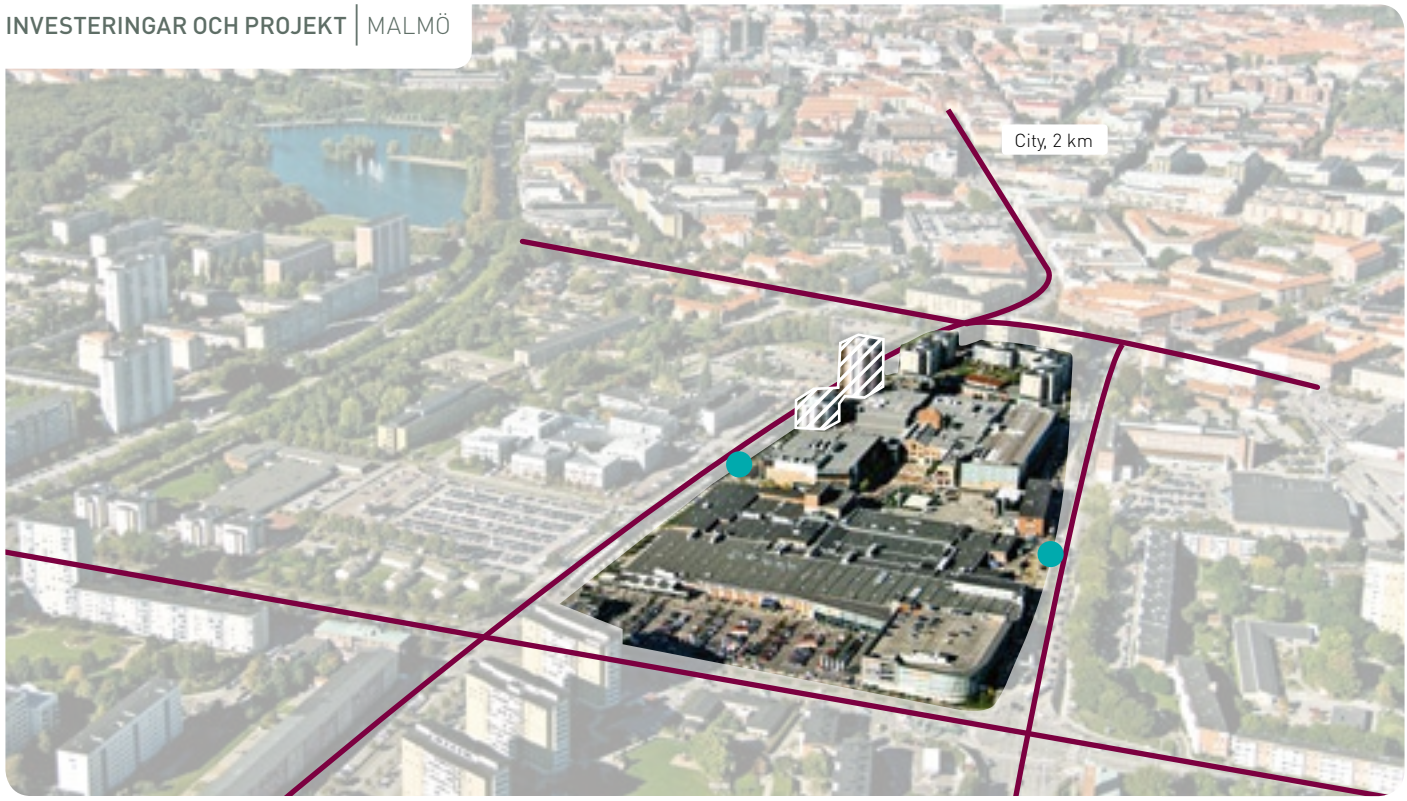
Med Gränby Köpstad vill vi skapa ett sammanhängande område för cirka 50 000 kvadratmeter rationell volymhandel som tillsammans med redan befintliga Gränby Centrum ska utgöra ett konkurrenskraftigt och attraktivt handelsområde i den expansiva stadsdelen Gränby. Vår ambition är också att Gränby Köpstad ska bli en miljöcertifierad handelsplats.

GRÄNBY KÖPSTAD, DEL AV ETAPP 1	
UTHYRBAR AREA	1 300 KVM
INVESTERING	50 MKR
HYRESVÄRDE EXKL.TILLÄGG	5 MKR
UTHYRNINGSGRAD	100 %
FÄRDIGSTÄLLS	Q3 2014
MILJÖCERTIFIERING	BREEAM

VISIONSPROGRAM FÖR STADSDELEN GRÄNBY

Den långsiktiga visionen för Gränby Centrum och Gränby Köpstad med omnejd är att skapa en integrerad stadsdel i Uppsala. Fortsatt utveckling av handel och service, kompletterat med bostäder, kultur och utbildning i en tät kvartersstruktur, modern kollektivtrafik och förbättrade möjligheter för fotgängare och cyklister, ger tillsammans förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel.

Ett visionsprogram har utarbetats som kommer att utgöra underlag för kommande utvecklingsarbete. För genomförande krävs markförvärv och ny detaljplan.



● Buss ● Viktiga trafikleder ▨ Pågående projekt

MALMÖ | STÖRSTA PROJEKTET HITTILLS AVSLUTAT – RESAN MED MOBILIA FORTSÄTTER

Hela Öresundsregionen är en stark tillväxtregion med cirka 3,6 miljoner invånare. Det senaste decenniets befolkningstillväxt och positiva köpkraftsutveckling gör regionen och Malmö attraktiv för etableringar, inte minst inom detaljhandeln.

Malmö stad planerar att utveckla och förtäta stadsmiljön runt Mobilia, samt förbättra infrastrukturen för gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer för att Mobilia ska bli en naturlig del av Malmös innerstad. Förutom vårt eget utvecklingsarbete med Mobilia, som har pågått under flera år, planeras bland annat nya bostadsområden och utveckling av den medicinska forskningsparken Medeon och universitetssjukhuset, UMAS, av andra aktörer.

STADSKVARTERET VÄXER VIDARE

Malmö är en av våra mest prioriterade marknader där vi tidigt såg Mobilias potential. Mobilia har en unik industrihistoria där vi genom åren skapat en integrerad miljö med handel, restauranger, bostäder och samhällsservice. Dessa faktorer stödjer varandra och sörjer för både behov och efterfrågan. Våra ambitioner är att Mobilia ska fortsätta utvecklas som stadskvarter och vi planerar för mer handel, kultur och bostäder inom ramen för vår möjliga projektyta.

Geografiskt läge
Mobilia ligger i Malmös södra innerstad, endast två kilometer från Malmö city. Mobilia omgärdas av Malmös viktigaste genomfartsleder; Trelleborgsvägen, Ystadsvägen och Stadiongatan.

Befolkning Malmö kommun
Invånare i Malmö kommun: 307 000
Fram till år 2020 beräknas befolkningen växa med 36 000 personer och uppgå till 343 000.

15 000
KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I MOBILIA

NYA MOBILIA – EN DEL I MALMÖS FRAMTID

I slutet av september 2013 invigde vi en stor etapp av Mobilia i Malmö, där ett omfattande omvandlingsarbete har pågått en längre tid. Ett av Malmös äldsta och mest välbesökta köpcentrum har gjort en rejäl resa. Av det traditionella köpcentrumet har vi skapat ett stadskvarter där handeln kompletterats med restauranger, service och bostäder samt en levande torgmiljö med uteserveringar och gång- och cykelstråk. Vi har bevarat Mobilias historiska omgivning och delar av den tidigare textilfabriken. Resultatet har blivit en blandning av gammalt och nytt.

OLIKA VERKSAMHETER I SPÄNNANDE MILJÖ

Under de välbesökta invigningsdagarna öppnade ett fyrtiotal butiker och restauranger, såväl stora välkända kedjeföretag som Willys, Clas Ohlson och Åhléns som mindre lokala aktörer.

I den tidigare textilfabrikens maskinhus, som länge stått oanvänt, inryms nu ett mattorg med flera restaurangkoncept. Mixen av butiker och de många restaurangerna och caféerna i en spännande miljö har varit viktigt i skapandet av en dynamisk mötesplats som Mobilia. Några nytillkomna ytor är reserverade för att rymma inslag som kultur, vård och utbildning.

Hela omvandlingsprojektet har omfattat nybyggnation av totalt 29 000 kvadratmeter uthyrbar area, ett parkeringshus med cirka 650 nya parkeringsplatser och två bostadshus med ett sjuttiotal nya hyreslägenheter. Mobila består efter invigningen av cirka 115 olika verksamheter.

BOSTÄDER KOMPLETTERAR STADSKVARTERET

I direkt anslutning till Mobilia Stadskvarter har vi byggt två bostadshus, på nio respektive 16 våningar, som blir naturliga landmärken i södra Malmö. Här bor hyresgästerna i lägenheter med ljusa, öppna planlösningar i en levande miljö som skapar trygghet även efter butikernas stängning. Inflyttningen påbörjades i oktober 2013 och pågår fram till och med maj 2014. Antalet bostäder som Atrium Ljungberg äger och förvaltar i Mobilia kommer i och med färdigställandet av de två nya bostadshusen öka från 190 till 260.

MOBILIA, HYRESLÄGENHETER, MALMÖ

UTHYRBAR AREA	4 100 KVM
INVESTERING	100 MKR
HYRESVÄRDE EXKL.TILLÄGG	7 MKR
UTHYRNINGSGRAD	95 %
FÄRDIGSTÄLLS	Q1 2014

NYTT HUS FÖR TYDLIGARE KVARTERSKÄNSLA

Vi planerar för ytterligare en etapp om cirka 15 000 kvadratmeter BTA för handel, bostäder och kulturverksamhet i bästa läge mitt i Mobilia. Utbyggnaden kommer att skapa tydligare kopplingar mellan de olika delarna av Mobilia och ge ytterligare möjligheter att utveckla torget i kvarterets mitt. Bostäderna i den nya byggnaden kommer att vända sig inåt torget för att skapa liv på platsen över dygnets alla timmar.

För byggstart krävs mindre justeringar av detaljplanen och tecknande av hyresavtal för ett styrelsebeslut om investering. Justering av detaljplanen beräknas ske under första halvåret 2014.

RÖSTER OM MOBILIA

”Jag lever ett aktivt liv och kvarterets utbud av handel och restauranger tilltalar mig. Det centrala läget innebär dessutom att jag inte behöver använda min bil så ofta. Jag bor nära både parken och sjukhuset – om jag skulle behöva vård.”

HALINA WILCZAK, nybliven pensionär och hyresgäst i en av Mobilias nybyggda hyreslägenheter

”Mobilia är mycket mer levande än många andra handelsområden som vi sett växa fram genom åren. Kvarteret är ett självklart centrum i södra Malmö när staden växer mot Hyllie och förtätas in mot Malmö city.”

ANDREAS SCHÖNSTRÖM, kommunalråd Malmö stad (s)

”Atrium Ljungberg har varit mån om kvarterets historik. Delar av den gamla fabriksbyggnaden har sparats, renoverats och i vissa fall byggts upp på nytt. Staden, rött tegel och att gammalt möter nytt har varit tydliga gemensamma mål.

För en levande miljö har bostadshusens bottenvåningar utformats för olika verksamheter och entréerna placerats mot gatan eller torget.”

PER AAGE NILSSON, Fojab arkitekter

”Malmö som handelsplats har expanderat kraftigt de senaste åren och konkurrensen har ökat. Vi är säkra på att Mobilia står sig starkt i denna konkurrens som ju faktiskt gynnar malmöborna och skåningarna.”

HÅKAN WULFF, regionchef på Åhléns som öppnade på Mobilia i samband med invigning september 2013

● Buss/tunnelbaneuppgång ═ Tunnelbana ● Viktiga trafikleder ▰ Pågående projekt

FARSTA | VIKTIG KNUTPUNKT MITT I SÖDERORT

Farsta Centrum är en stark handelsplats och en viktig mötesplats för boende och arbetande i södra Stockholm. Här finns en väl utbyggd infrastruktur med tunnelbana, pendeltåg, buss och anknytning till genomfartsleden Nynäsvägen.

Det regionala upptagningsområdet sträcker sig över fem kommuner och omfattar stora delar av södra Storstockholm.

I Stockholms stads översiktsplan utpekas Farsta som en av Stockholms tyngdpunkter och viktigaste mötesplatser.

DELAKTIGHET I STADENS VISION

Våra ambitioner med Farsta Centrum går i linje med det övergripande visions- och utvecklingsarbetet för Farsta, där vi också har en stor delaktighet tillsammans med Stockholms stad och andra intressenter i arbetet med programmet för ”Tyngdpunkt Farsta”.

Vår ambition är att fortsätta utveckla en bra blandning av bostäder, arbetsplatser, närservice, restauranger, vård, skola, kultur, rekreation och handel. Ett första steg är en ny Ica Kvantum som ska stärka Farsta Centrum som matdestination.

Geografiskt läge

Farsta Centrum i stadsdelen Farsta är en viktig knutpunkt mitt i söderort, Stockholm.

Farsta är omgivet av Tyresö mot öster, Haninge mot söder och Huddinge mot väster. Avståndet till Stockholm city är 20 minuter med kollektivtrafik.

5 000

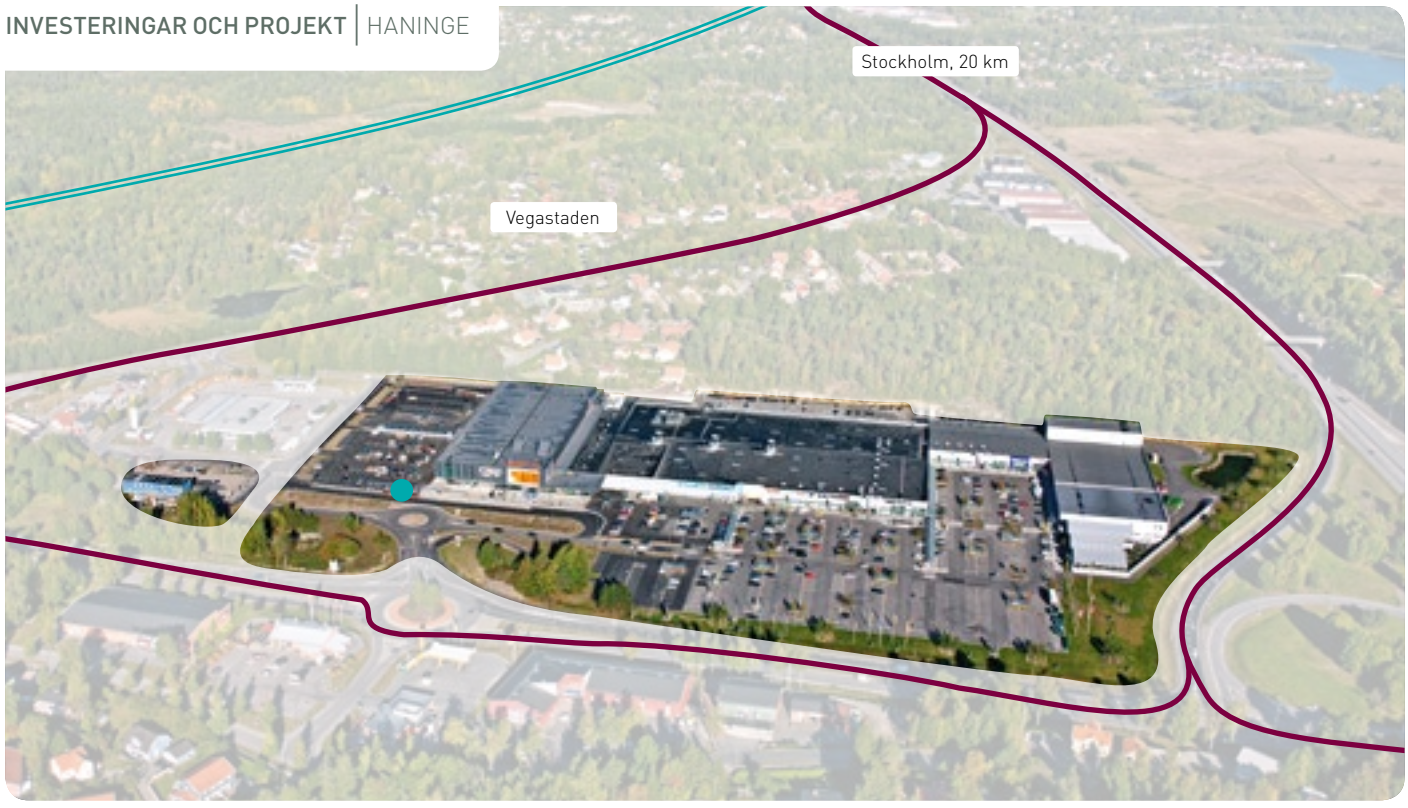
KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I FARSTA CENTRUM

NY ICA KVANTUM STÄRKER FARSTA CENTRUM

Under 2013 påbörjade vi arbetet med att bygga en ny Ica Kvantum och ett parkeringshus med cirka 160 parkeringsplatser i Farsta Centrum. Den nya byggnaden om cirka 3 900 kvadratmeter ligger på Karlandaplan, en del av Farsta Centrum som tidigare använts som markparkering. Den nya byggnaden har kopplats samman med de befintliga butikerna i köpcentrumet.

Den nya Ica Kvantum kommer att förstärka Farsta Centrums totala utbud och tillgodose behovet av en effektiv och rationell livsmedelsbutik med generösa öppettider, stort utbud och hög kvalitet. Öppning sker i början av maj 2014.

FARSTA CENTRUM, ICA KVANTUM	
UTHYRBAR AREA	3 900 KVM
INVESTERING	150 MKR
UTHYRNINGSGRAD	83 %
FÄRDIGSTÄLLS	Q2 2014



Pendeltåg ● Buss ● Viktiga trafikleder

HANINGE | SKA UTVECKLAS TILL REGIONAL STADSKÄRNA

Haninge i södra Storstockholm är en tillväxtkommun där stora satsningar på infrastrukturen pågår och planeras. I stockholmsregionens utvecklingsplan (RUFS) har Haninge pekats ut som en regional stadskärna och man räknar med en stark befolkningstillväxt i hela regionen inom de närmaste åren. Utbyggnaden av motorvägen till Nynäshamn har kortat avståndet till Stockholm och med den planerade nya pendeltågstationen i stadsdelen Vega ökar tillgängligheten ytterligare. Det stora stadsbyggnadsprojektet stadsdelen Vega, för cirka 10 000 nya boende, har startat och beräknas vara klart inom en tioårsperiod.

STEG FÖR STEG MOT ATTRAKTIV STADSDEL

Vår handelsplats, Port 73, är ett viktigt nav i södra Storstockholm. Sedan 2009 har vi utvecklat platsen steg för steg. Vi vill fortsätta att bidra till utvecklingen av såväl Haninge som Port 73 och ser stora möjligheter att göra mer här. Vi vill tillföra ytterligare handel, kultur och service inom del av vår mark där det i dagsläget finns en gällande detaljplan. Ambitionen är också att addera bostäder och eventuellt handel med inslag av kultur och service i direkt anslutning till Port 73. Vår målsättning är att stegvis fortsätta utveckla Port 73 till en levande och attraktiv stadsdel som växer ihop och blir en naturlig del av Haninges stadskärna.

Geografiskt läge
Port 73 i Haninge ligger i korsningen mellan väg 73 (Nynäsvägen) och Gudöbroleden – tvärförbindelsen som länkar samman Haninge, Tyresö och Nacka.

Befolkning Haninge kommun
Invånare i Haninge kommun: 79 500
Fram till år 2021 beräknas befolkningen växa med 8 500 personer och uppgå till 88 000.

8 000
KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I PORT 73

TREDJE ETAPPEN INVIGD

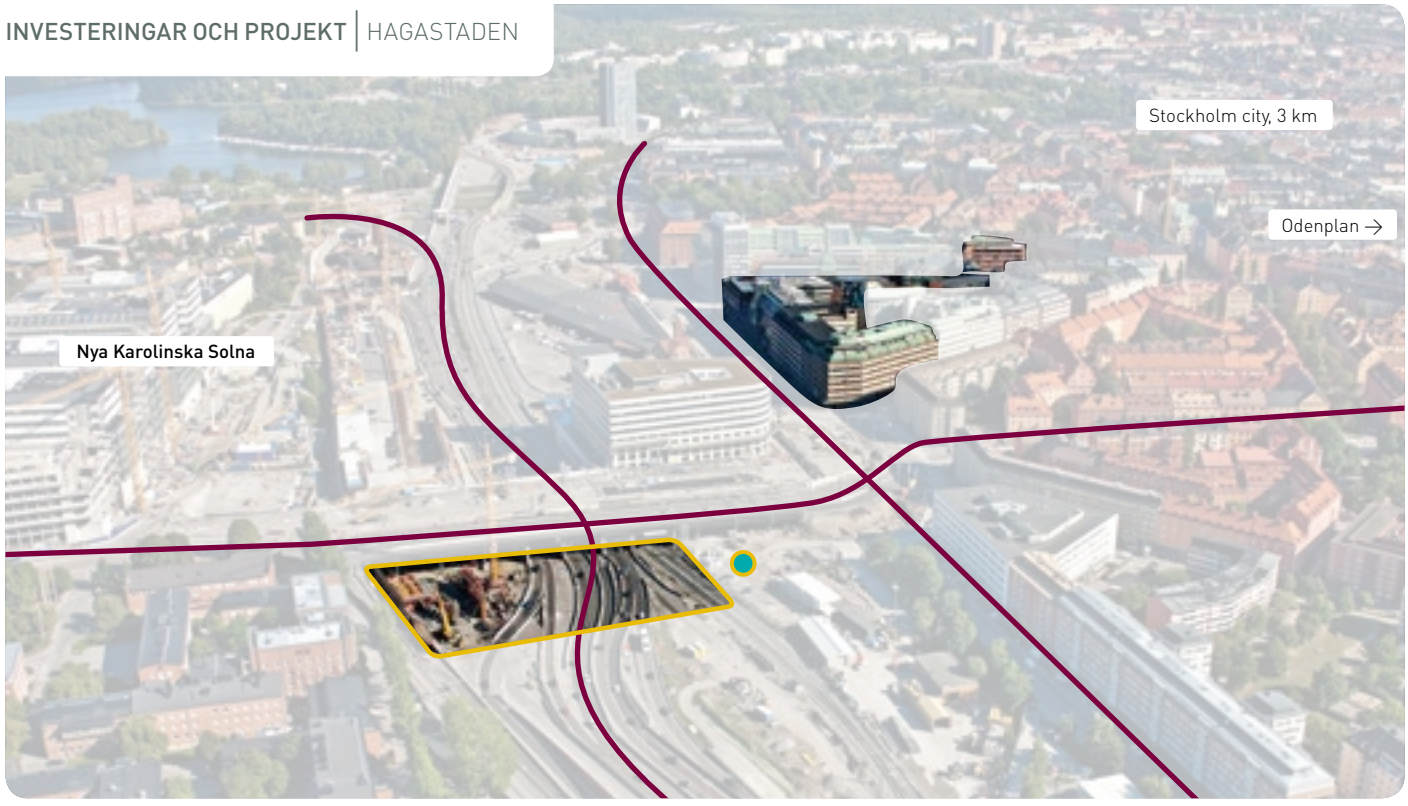
I augusti 2013 invigde vi den tredje etapputbyggnaden i Port 73 då en ny del om drygt 10 000 kvadratmeter och ett tiotal nya butiker inom livsmedel, restaurang och mode öppnade. Förutom dagligvarukedjan Willys öppnade ytterligare två livsmedels- och delikatessbutiker samt fyra nya restaurang- och cafékoncept. Dessutom invigde modeföretaget Lager 157 en stor butik som blev deras första etablering i stockholmsregionen.

I början av 2014 öppnade även ett gym- och friskvårdsföretag i den nya delen samt ytterligare fyra nya butiker i den befintliga delen. Port 73 är därmed så gott som fullt uthyrt och består av ett fyrtiotal butiker, restauranger och serviceverksamheter på en total area om 37 000 kvadratmeter.

PLANPROGRAM FÖR BOSTÄDER, HANDEL, KULTUR OCH SERVICE

Vår långsiktiga vision för Port 73 är att skapa en integrerad stadsdel i Haninge. Fortsatt utveckling av handel och service, kompletterat med bostäder i en varierad kvartersstruktur, generösa parker och förbättrade möjligheter för fotgängare och cyklister, ger förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel. Tillsammans med Haninge kommun pågår ett programarbete för utredning av bland annat trafik- och bullerfrågor.

För genomförande krävs markförvärv och ny detaljplan.



Planerad tunnelbaneuppgång ● Viktiga trafikleder ○ Tidig markreservation

HAGASTADEN | NY STADSDEL BLIR ARENA FÖR LIFE SCIENCE

I Hagastaden i norra Stockholm pågår ett av Stockholms största stadsbyggnadsprojekt någonsin. Området börjar vid Karolinska sjukhuset och sträcker sig till Norrtull. Den nya stadsdelen ska bli en världsledande arena för life science – ett samlingsnamn för vetenskapsområden som biologi, medicin, kemi, teknik och informatik med det gemensamma syftet att förbättra människors liv och hälsa. Stockholms stad, Stockholms läns landsting, tre universitet (Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska högskolan och Stockholms universitet) och näringslivet verkar tillsammans genom stiftelsen Stockholm Science City med uppdraget att etablera och utveckla verksamheter för life science i Hagastaden. I Hagastaden ska göras plats för 50 000 arbetsplatser, 5 000 bostäder, service, kultur, restauranger och parker, en investering på cirka 60 miljarder kronor.

BETYDANDE AKTÖR MED MÖJLIGHET ATT VÄXA

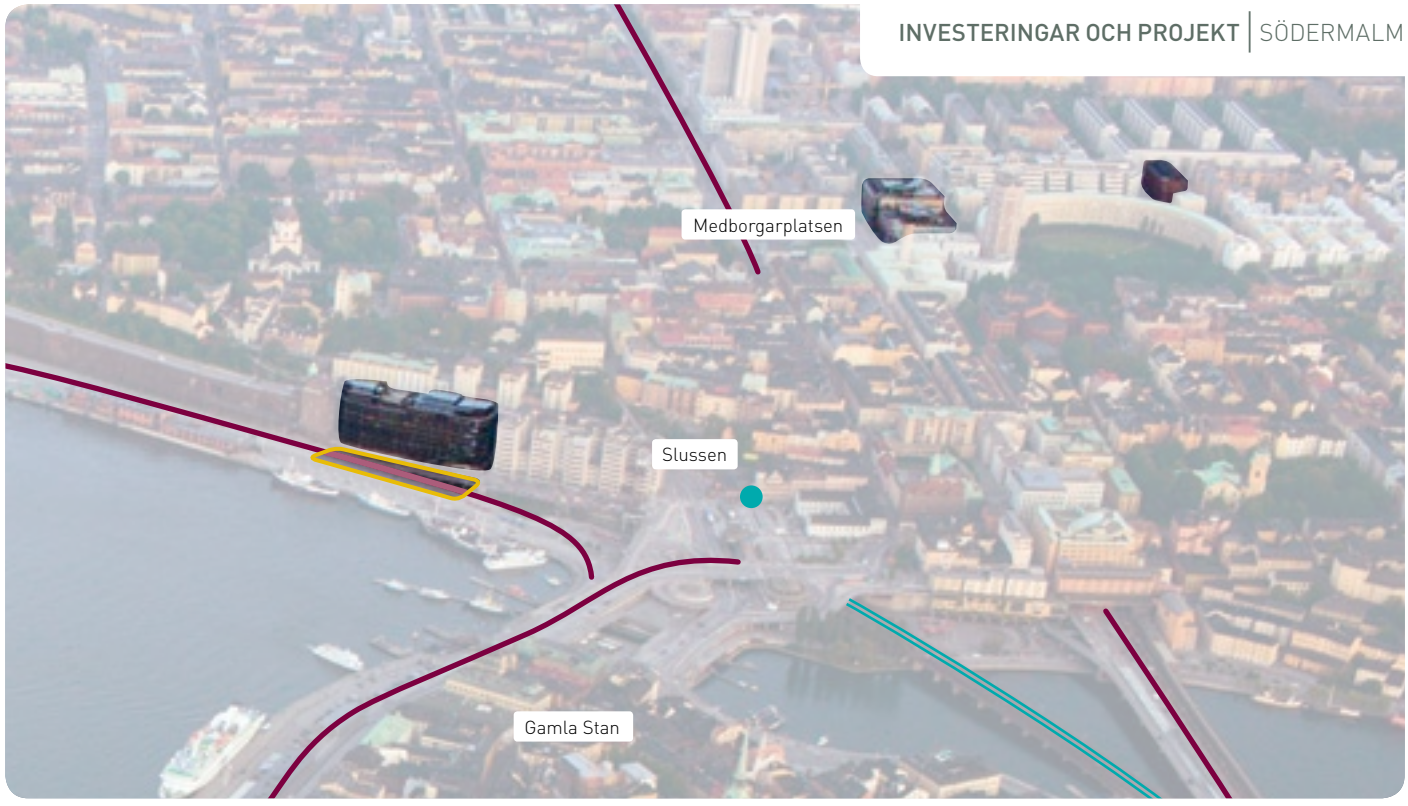
Atrium Ljungberg är en aktiv och betydande aktör i Hagastaden där vi äger och förvaltar fastigheter om totalt drygt 86 000 kvadratmeter uthyrbar yta. Exploateringsnämnden i Stockholms stad beslutade i april 2013 att ge Atrium Ljungberg en markanvisning med möjlighet att förvärva mark med en byggrätt om 36 000 kvadratmeter BTA invid Solnavägen. Exploateringen ska bidra till visionen om Hagastaden som ett life scince kluster. Eventuell byggstart är beräknad till 2020.

Geografiskt läge

Hagastaden ligger mellan Vasastaden och Karolinska sjukhuset, i norra Stockholm. Stadsdelen kommer att länka samman Stockholm med Solna genom det nya regionsjukhuset Nya Karolinska Solna (NKS).

36 000

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA I HAGASTADEN



● Tunnelbaneuppgång ═ Tunnelbana ● Viktiga trafikleder ○ Tidig markreservation

SÖDERMALM | NÖDVÄNDIG UPPRUSTNING AV SLUSSEN KAN PÅBÖRJAS

På Södermalm ligger våra kontorsfastigheter i bästa läge; vid Slussen, Medborgarplatsen och på Magnus Ladulåsgatan strax intill Medborgarplatsen.

MARKANVISNING VID SLUSSEN

Den under många år omdebatterade detaljplanen för nya Slussen fastställdes i slutet av september 2013 av Mark- och miljööverdomstolen. Därmed kan en nödvändig upprustning av Slussen påbörjas.

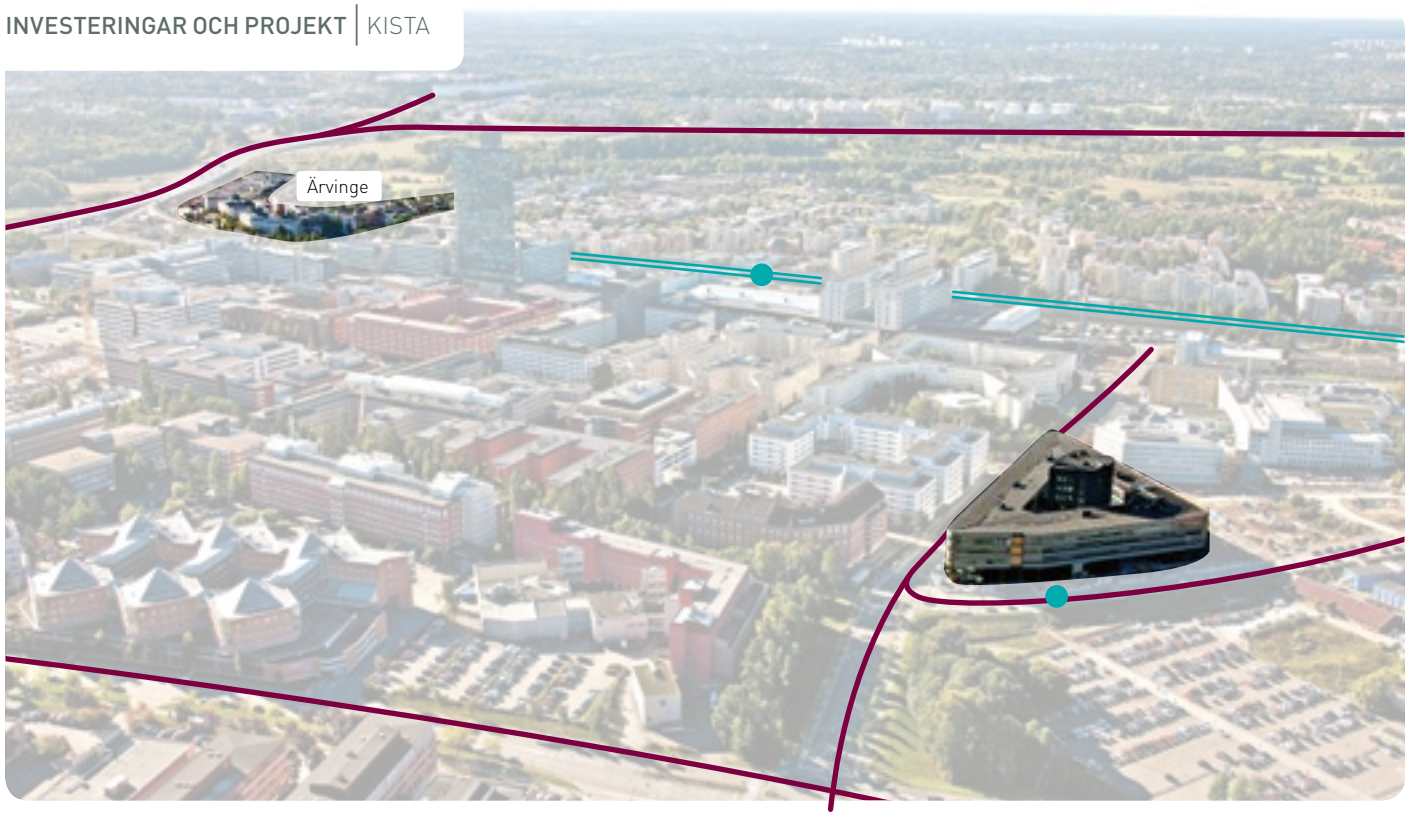
Under 2013 fick Atrium Ljungberg en markanvisning, det vill säga möjlighet att till marknadspris förvärva mark med en byggrätt om 16 000 –18 000 kvadratmeter BTA på Stadsgårdsleden framför Glashuset. Den innebär möjlighet att påverka utformningen och volymen av byggrätten till viss omfattning, så att dess inverkan på det befintliga Glashuset blir så bra som möjligt. Om en överenskommelse om förvärv och exploatering nås ligger byggstart tidsmässigt i den senare delen av Slussens omdaningsprocess, tidigast 2020.

Geografiskt läge

Stadsdelen Södermalm i Stockholms innerstad avgränsas av Slussen i norr av Skanstull i söder.

16 000

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA PÅ SÖDERMALM



● Buss/tunnelbanestation ═ Tunnelbana ● Viktiga trafikleder

KISTA | EN AV SVERIGES MEST EXPANSIVA REGIONER

Kista och Kista Science City är en av Sveriges mest dynamiska och expansiva regioner. I Kista Science City finns ett världsledande kluster inom informations- och kommunikationsteknik (ICT) med över 1 100 ICT-företag, 6 300 studenter och många internationellt framstående forskare.

På tio år har antalet förvärvsarbetande i området ökat med 20 procent, och utvecklingen kommer att fortsätta genom samverkan mellan stad, näringsliv och akademi mot visionen ”Kista år 2020: en av världens främsta science cities”.

FÖRSTA KVARTERET I DET NYA KISTA

Kvarteret Nod, som vi håller på att uppföra, är det första kvarteret i en helt ny del av Kista. I närområdet kommer det även att byggas cirka 2 500 bostäder varav cirka 360 inryms i Kista Torn – Stockholms högsta bostadshus. Den nya bebyggelsen kommer att tillföra liv och rörelse till området och är en viktig del i Kistas utveckling mot att bli en mer levande stad.

Geografiskt läge

Kista ligger strax norr om Stockholm. Kommunikationsmöjligheterna till Stockholm, kranskommuner och Arlanda flygplats är mycket goda via närliggande motorvägarna E4 och E18, tunnelbana, bussar och pendeltåg. Med den nya tvärbanan som beräknas stå klar 2018 skapas även goda kommunikationer till Bromma flygplats och vidare mot Alvik.

NOD – EN PLATS FÖR INNOVATION OCH KREATIVITET

Vårt arbete med att bygga Kvarteret Nod i Kista, har pågått sedan 2011 och är nu i slutfasen. Nod ska bli en av Sveriges främsta mötesplats för innovation och kreativitet där nya idéer och verksamheter kan födas och utvecklas. Det ska bli en attraktiv plats för alla som bor, arbetar och verkar i Kista, för människor och företag med olika kompetenser, för näringsliv, studenter, forskare och entreprenörer.

Arkitekturen är spännande med generös takhöjd, förstklassiga material och smarta gemensamma funktioner som bidrar till att skapa den bästa möjliga arbetsmiljön för olika verksamheter.

SHARED SPACE

I Nod finns shared space – en mötesplats fylld med ett antal funktioner utöver det vanliga. Shared space innehåller bland annat en gemensam reception, ett öppet atrium för mässor, fester och event med upp till 750 besökare samt mötesrum som bokas vid behov. Genom att dela funktionerna med andra kan varje hyresgäst utnyttja sina egna lokaler på ett mer effektivt sätt och minska behovet av egen yta.

BREEM-CERTIFIERAT

Nod byggs för att vara modernt och samtidigt långsiktigt hållbart, flexibelt och attraktivt över tid och kommer därför att certifieras enligt miljöcertifieringssystemet BREEAM.

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 vid halvårsskiftet 2014 och invigningen är planerad till slutet av september.

KVARTERET NOD, KISTA	
UTHYRBAR AREA	27 000 KVM
INVESTERING	750 MKR
HYRESVÄRDE EXKL. TILLÄGG	63 MKR
UTHYRNINGSGRAD	49 %
FÄRDIGSTÄLLS	Q3 2014
MILJÖCERTIFIERING	BREEAM

HANDEL

3 FRÅGOR TILL **MATTIAS CELINDER, AFFÄRSOMRÅDESCHEF HANDEL**

På vilket sätt påverkar den växande e-handeln Atrium Ljungberg?

› Vi påverkas precis som alla andra av förändrade konsumtionsbeteenden. Därför är det viktigt att vi har koll på förändringarna och förmågan att anpassa oss efter dem. Exakt hur den växande e-handeln kommer att påverka är det ingen som säkert kan säga, jag tror att den kommer att skapa både utmaningar och möjligheter för oss. Jag tror också att efterfrågan av starka handelsplatser kommer att bestå.

Finns det plats för fler köpcentrum i Sverige?

› Ja, men inte överallt. Med den kraftiga befolkningstillväxt vi ser på flera av våra marknader bedömer vi att det finns goda möjligheter för våra handelsplatser att fortsätta utvecklas och växa. Sickla i Nacka är ett tydligt exempel på det. Ett annat är Mobilia i Malmö.

Vad betyder Atrium Ljungbergs nya vision för affärsområde Handel?

› Att vi fortsätter arbetet med att skapa stadsmässiga miljöer kring våra handelsplatser. Våra områden ska vara som ett trivsamt vardagsrum med en blandning av verksamheter, företeelser och människor, där man kan vistas dygnet runt.

STADSMILJÖER MED HANDEL SOM BAS

VI HAR HÖG kompetens, lång tradition och stor erfarenhet av att äga och driva framgångsrika handelsplatser. Med handelsplatserna som bas vill vi utveckla spännande stadslika miljöer där handeln kompletteras med andra verksamheter för att uppnå vår vision om en blandad stad.

Atrium Ljungberg är en av de ledande köpcentrumaktörerna på den svenska marknaden. Vi har hög kompetens och stor erfarenhet av att äga och driva framgångsrika handelsplatser. Andra köpcentrumaktörer är Unibail-Rodamco, Sten & Ström, Eurocommercial, Citycon samt Hufvudstaden, AMF och Diligentia.

Våra handelsplatser ligger i de starka tillväxtregioner Stockholm, Uppsala och Malmö. Med handelsplatserna som bas vill vi utveckla spännande stadslika miljöer där handeln kompletteras med verksamheter inom service, kultur och utbildning samt med kontorsarbetsplatser och bostäder. På så sätt arbetar vi för att uppnå vår vision om en blandad stad och samtidigt minska risksprideningen.

BÄTTRE UTVECKLING ÄN RIKSSNITTET

Under året har både Mobilia i Malmö och Port 73 i Haninge haft stora, välbesökta invigningar där flera nya butiker har nyöppnat, såväl större kedjeföretag som mindre lokala aktörer. Läs mer om projekten på sidorna 48–51 och 54–55.

På våra fem största handelsplatser ökade butikernas omsättning under 2013 med 4,7 procent jämfört med 2012. Omsättningen påverkas av såväl nytillskapad yta som pågående ombyggnationer. Omsättningsutvecklingen för den totala detaljhandeln i Sverige uppgick till 1,9 procent, mätt i löpande priser.

FLEXIBILITET FÖR ATT MÖTA FÖRÄNDRINGAR

Debatten under 2013 har handlat mycket om den växande e-handelns konsekvenser för butikers lokalbehov. Ingen vet exakt hur och i vilken omfattning den växande e-handeln kommer förändra konsumtionsmönstren, och därmed detaljhandelsmarknaden. Vi följer utvecklingen noggrant och har också en tät dialog med våra detaljhandelskunder.

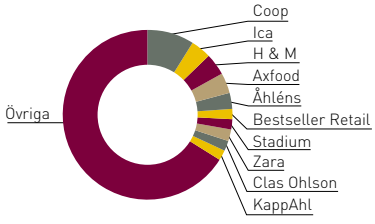
Vår övertygelse är att starka handelsplatser i bra lägen alltid kommer att efterfrågas. För oss är det viktigt att bygga platser och lokaler med flexibilitet och skapa ytor som på ett enkelt sätt kan anpassas efter nya förutsättningar. Våra platser ska fylla många behov och ha olika, spännande verksamheter vägg i vägg. Så skapar vi attraktiva stadsmiljöer som är långsiktigt hållbara.

376 000
KVM – HANDELSYTA

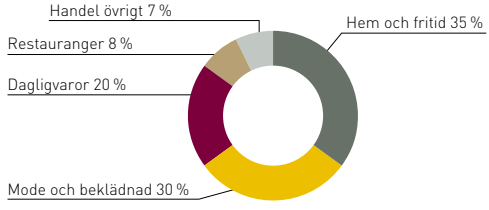
1 090
MKR – HYRESVÄRDE

96
% – UTHYRNINGSGRAD

TIO STÖRSTA KUNDER HANDEL, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



BRANSCHFÖRDELNING HANDEL, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



STOCKHOLMS INNERSTAD OCH ÖVRIGA STOCKHOLM

SICKLA
KÖPKVARTER

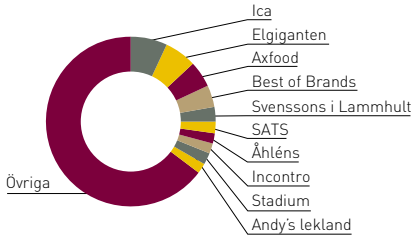
”I VÅRT KVARTER”

Sickla Köpkvarter är en etablerad mötesplats med stark stadssjäl och stort folkliv. Här präglas både utbudet och miljön av mångfald, variation och kontrast vilket skapar en av våra mest kompletta stadsmiljöer med handel, kultur, service, arbete och lärande.
www.sickla.se

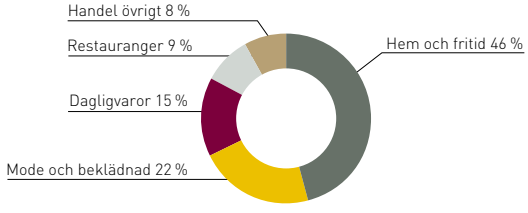
NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta	78 700 kvm
Butiker och service	168
Butikernas omsättning	3 000 mkr
Besökare	14 miljoner
P-platser	2 600
Hyresvärde	236 mkr

STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA SICKLA KÖPKVARTER



BRANSCHFÖRDELNING, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA SICKLA KÖPKVARTER



STOCKHOLMS INNERSTAD OCH ÖVRIGA STOCKHOLM

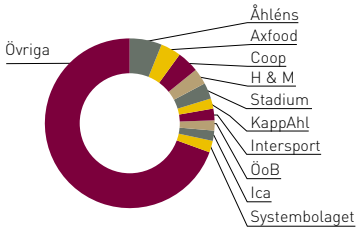
”LITE MER PERSONLIGT”

Farsta Centrum är en modern 50-åring med unik 60-talskaraktär. Med det stora utbudet av butiker, arbetsplatser, kultur, utbildning, service samt frisk- och hälsovård fungerar Farsta Centrum inte bara som en av Stockholms största handelsplatser utan även som ett stort stadsdelscentrum.
www.farstacentrum.se

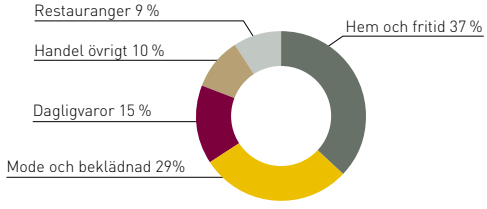
NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta	53 800 kvm
Butiker och service	160
Butikernas omsättning	2 200 mkr
Besökare	14,4 miljoner
P-platser	1 700
Hyresvärde	185 mkr

STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA FARSTA CENTRUM



BRANSCHFÖRDELNING, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA FARSTA CENTRUM



STOCKHOLMS INNERSTAD OCH ÖVRIGA STOCKHOLM

PORT 73

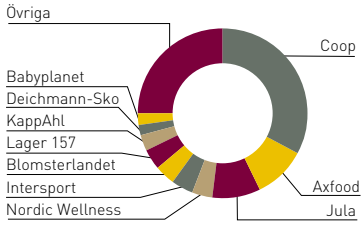
”EN DEL AV DIN DAG”

I Haninge utvecklar vi vår femte regionala handelsplats i ett klassiskt handelsområde mitt på Södertörn. Här kombineras rationell volymhandel med en gallerias mångfald, en stark dagligvaruhandel och ett brett utbud av restauranger. Port 73 var en av finalisterna när ”Bästa köpcentrum 2013” utsågs.
www.port73.se

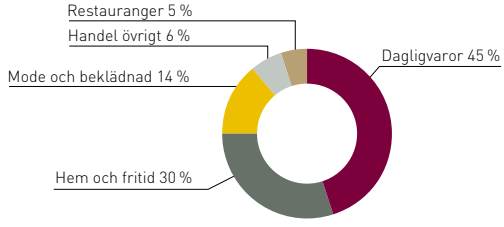
NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Externhandel
Uthyrbar handelsyta	35 800 kvm
Butiker och service	40
Butikernas omsättning	750 mkr
Besökare	3,6 miljoner
P-platser	1 100
Hyresvärde	64 mkr

STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PORT 73



BRANSCHFÖRDELNING, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PORT 73



STOCKHOLMS INNERSTAD OCH ÖVRIGA STOCKHOLM

Glashuset Drottninggatan

Glashuset på Drottninggatan i centrala Stockholm är en modern handelsplats i fem plan. Här finns några av marknadens starkaste modeaktörer samlade under ett tak, i ett av Stockholms bästa lägen.

NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar handelsyta	6 300 kvm
Butiker och service	12
Butikernas omsättning	200 mkr
Hyresvärde	38 mkr

orminge centrum

Orminge Centrum i Nacka är ett klassiskt stadsdelscentrum med alla förväntade inslag såsom mat, sällanköpshandel och kommersiell och offentlig service.
www.ormingecentrum.se

NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Stadsdelscentrum
Uthyrbar handelsyta	10 500 kvm
Butiker och service	26
Butikernas omsättning	450 mkr
Besökare	2,2 miljoner
P-platser	260
Hyresvärde	22 mkr

ROTEBRO HANDEL

Rotebro Handel är en stark destination för dagligvaruhandel med Coop, Willys och Systembolaget som bas.

NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Externhandel
Uthyrbar handelsyta	19 800 kvm
Butiker och service	11
Butikernas omsättning	650 mkr
P-platser	600
Hyresvärde	31 mkr

Västberga Handel

Västberga Handel erbjuder en kombination av attraktiv dagligvaru-, sällanköpsvaru- och volymhandel.

NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Externhandel
Uthyrbar handelsyta	15 700 kvm
Butiker och service	5
Butikernas omsättning	500 mkr
P-platser	530
Hyresvärde	30 mkr

UPPSALA OCH MÄLARDALEN

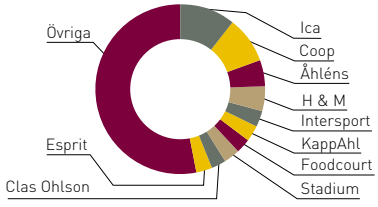
”MER PLATS FÖR SHOPPING”

Gränby Centrum är Uppsalas enda köpcentrum med allt under ett tak. Tillgänglighet, effektivitet och regionens bästa öppettider gör Gränby Centrum till länets ledande regionala handelsplats.
www.granbycentrum.se

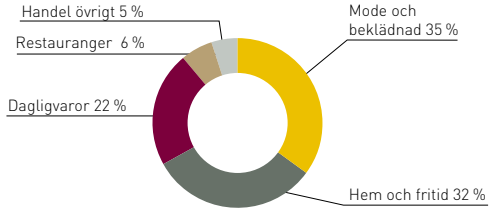
NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta	41 000 kvm
Butiker och service	95
Butikernas omsättning	2 000 mkr
Besökare	6,5 miljoner
P-platser	1 800
Hyresvärde	139 mkr

STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA GRÄNBY CENTRUM



BRANSCHFÖRDELNING, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA GRÄNBY CENTRUM



UPPSALA OCH MÄLARDALEN

RÅDHUSET
STORA TORGET UPPSALA

”HÄR MÖTS UPPSALA”

Rådhuset i Uppsala, med anor från 1600-talet, har omvandlats till ett modernt modevaruhus. Här erbjuds starka varumärken i en unik miljö. Rådhuset utsågs under 2013 till ”Årets marknadsförare” i Uppsala.
www.radhusetuppsala.se

NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar handelsyta	2 500 kvm
Butiker och service	5
Butikernas omsättning	75 mkr
Besökare	400 000
Hyresvärde	9 mkr

FORUMGALLERIAN

”DIN STAD, DITT FORUM”

Forumgallerian mitt i Uppsala är en modedestination med en modern och färgstark butiksmix. Fokus ligger på en ung och medveten målgrupp.
www.forumgallerian.se

NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar handelsyta	10 100 kvm
Butiker och service	40
Butikernas omsättning	350 mkr
Besökare	6 miljoner
Hyresvärde	40 mkr

KVARTERET IGOR

”ETT KVARTER STORSTAD”

Kvarteret Igor i Västerås är sedan några år tillbaka en helt ombyggd galleria som har knutit ihop stadens delar och bidragit till att förstärka cityhandeln i Västerås. Igor är idag en inspirerande destination med starkt modefokus.
www.kvarteretigor.se

NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Externhandel
Uthyrbar handelsyta	17 200 kvm
Butiker och service	43
Butikernas omsättning	500 mkr
Besökare	3,5 miljoner
P-platser	300
Hyresvärde	43 mkr

ÖVRIGA SVERIGE

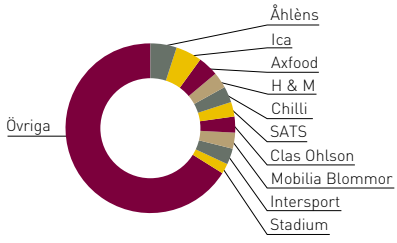
”MITT I MALMÖBORNAS HJÄRTAN”

Det välkända köpcentrumet Mobilia har på några år omvandlats från ett traditionellt köpcentrum till ett levande stadskvarter i Malmös innerstad. Stadskvarterets fokus på handel har också ett stort inslag av restauranger, service och bostäder.
www.mobilia.se

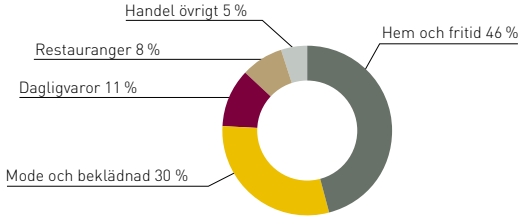
NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta	60 000 kvm
Butiker och service	115
Butikernas omsättning	1 400 mkr
Besökare	9,5 miljoner
P-platser	2 000
Hyresvärde	166 mkr

STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA MOBILIA



BRANSCHFÖRDELNING, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA MOBILIA



ÖVRIGA SVERIGE

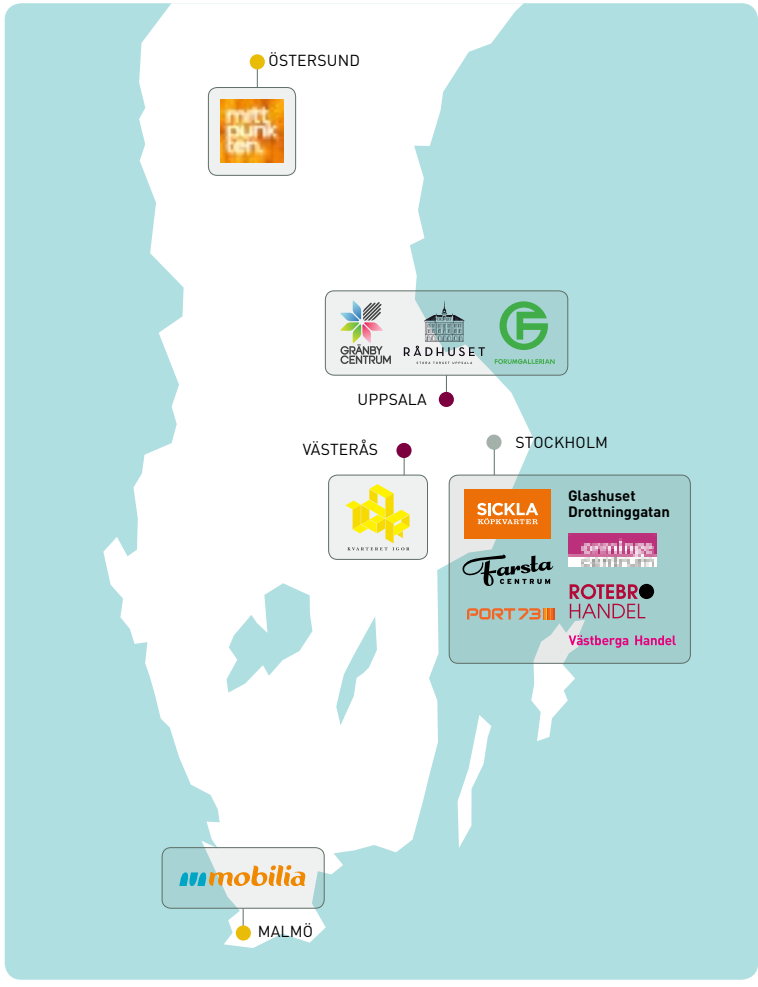
”FANTASTISK SHOPPING SJU DAGAR I VECKAN”

Mittpunkten, med sitt mångsidiga utbud inom mode och service, har en stark ställning i Östersund.
www.mittpunkten.net

NYCKELTAL

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar handelsyta	11 600 kvm
Butiker och service	20
Butikernas omsättning	400 mkr
Besökare	3,5 miljoner
P-platser	200
Hyresvärde	25 mkr

VÅRA HANDELSPLATSER



STOCKHOLMS INNERSTAD OCH ÖVRIGA STOCKHOLM
- Sickla Köpkvarter
- Farsta Centrum
- Port 73
- Glashuset Drottninggatan
- Orminge Centrum
- Rotebro Handel
- Västberga Handel

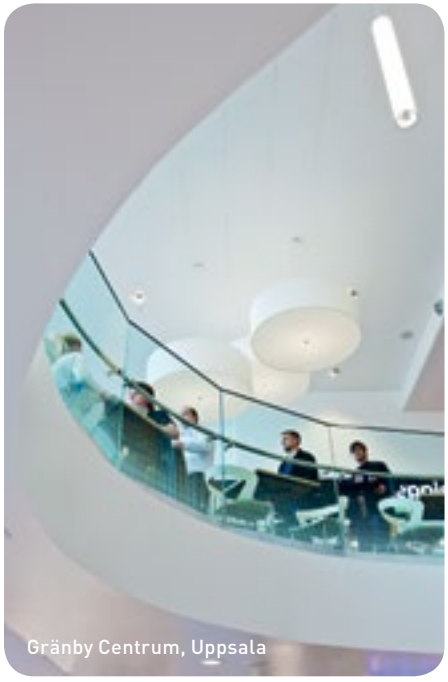
UPPSALA OCH MÄLARDALEN
- Gränby Centrum
- Rådhuset
- Forumgallerian
- Kvarteret Igor

ÖVRIGA SVERIGE
- Mobilia
- Mittpunkten

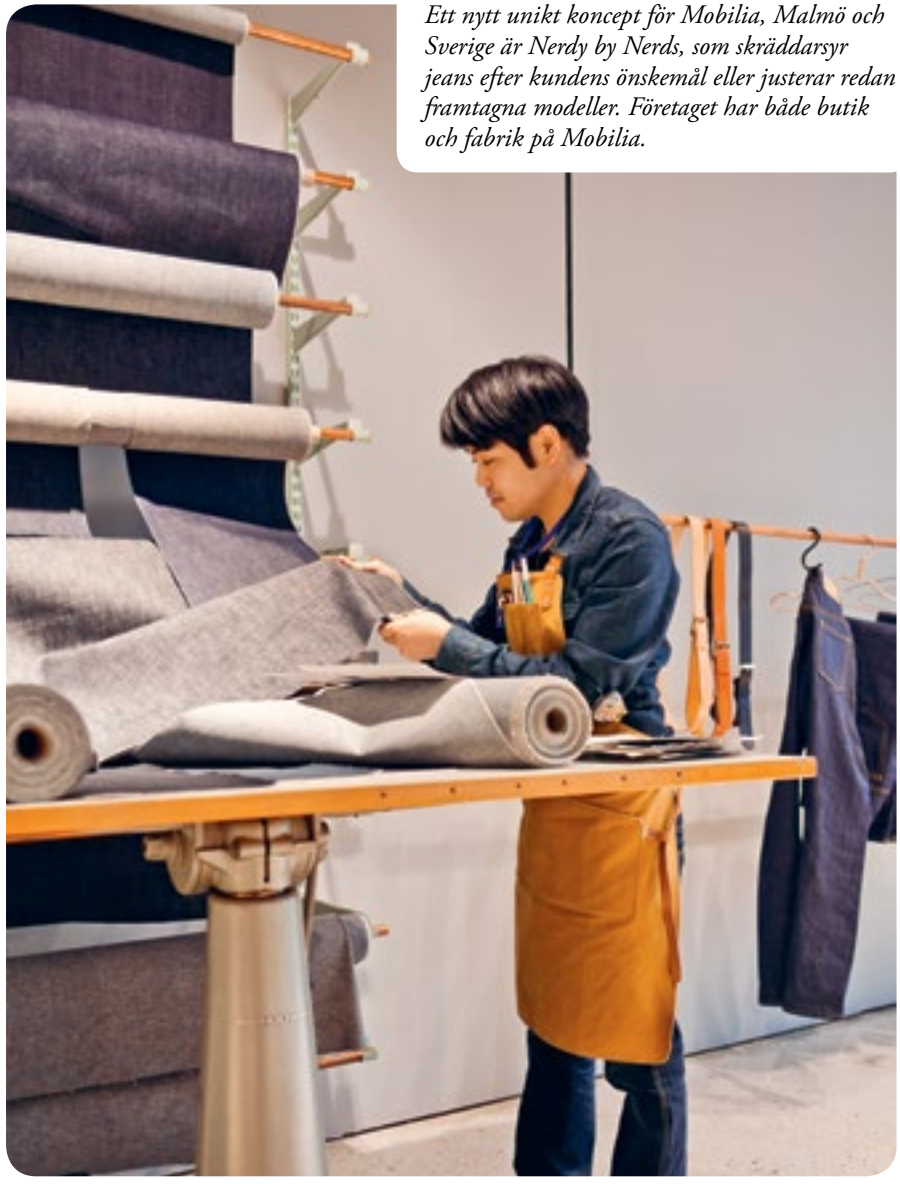
Rådhuset, Uppsala

Urban Deli, Sickla

Kvarteret Igor, Västerås



Gränby Centrum, Uppsala



Ett nytt unikt koncept för Mobilia, Malmö och Sverige är Nerdy by Nerds, som skräddarsyr jeans efter kundens önskemål eller justerar redan framtagna modeller. Företaget har både butik och fabrik på Mobilia.

Rådhuset, Uppsala

KONTOR

3 FRÅGOR TILL **JONAS TÖRNELL, AFFÄRSOMRÅDESCHEF KONTOR**

Vad ser du för trender på kontorshyresmarknaden i Stockholm?

› Vi ser att fler företag söker attraktiva och yteffektiva lokaler utanför Stockholms innerstad, då det råder brist på lokaler i citykärnan. Dessutom flyttar Stockholms stad ut delar av sin förvaltning från city.

Hur hanterar ni fastigheten Sickla Front nu när AkzoNobel hävt sitt avtal?

› Vi färdigställer Sickla Front och söker med full kraft nya spännande företag som kan bedriva sin verksamhet där. Vi tror starkt på läget mellan Hammarby Sjöstad och Sickla, och närheten till det serviceutbudet som finns. Sickla Front är miljöcertifierat enligt BREEAM, vilket vi tror är attraktivt för företag med ett starkt miljöengagemang.

Vad betyder Atrium Ljungbergs nya vision för affärsområde Kontor?

› Framför allt att vi ska fortsätta erbjuda lägen där arbetsplatserna blir en del av ett större sammanhang. Då skapar vi goda förutsättningar för våra kunder att utveckla sina verksamheter. Det handlar också om att utveckla lokaler som attraherar och inspirerar företagens medarbetare. Vi ska se till att alla trivs med oss, i våra fastigheter och i våra områden.

KONTOR PÅ PLATSER SOM VÄXER

ATRIUM LJUNGBERGS KONTORSFASTIGHETER finns på platser i Stockholm som växer och där efterfrågan på kontorslokaler ökar. Fastigheterna är stora och väl sammanhållna. Det ger oss möjlighet att ha en aktiv, lokal förvaltning, en nära kunddialog och att kunna påverka utvecklingen även utanför vårt eget bestånd.

Vårt kontorsbestånd finns främst i Hagastaden, Södermalm, Farsta och Kista – långsiktigt starka och expansiva marknader i Stockholm där kontorsbeståndet utgör en viktig del av en levande stadsdel med blandade verksamheter. Vi har lokala förvaltningskontor på alla våra platser för att vara nära våra kunder och marknaden, ge god service och få bästa insikt om behov och affärsmöjligheter.

NÄRA KUNDRELATIONER FÖR PARTNERSKAP

Vårt långsiktiga ägarperspektiv och nära dialog med kunderna skapar goda förutsättningar för verkligt partnerskap och är några av våra viktigaste framgångsfaktorer. Det gör att vi kan förutse kundernas behov och att utvecklingsarbetet kan ske i samverkan med korta beslutsvägar och snabba genomförandetider.

Våra kunder väljer ofta att stanna länge och utvecklas tillsammans med oss och våra områden. Några exempel är Atlas Copco, Intrum Justitia, Oracle, Telenor, Atea, Dice och Stockholms stad.

I en kundundersökning från 2013 säger närmare 90 procent av våra kontorshyresgäster att de skulle välja oss som hyresvärd nästa gång det blir aktuellt med ny lokal och 100 procent rekommenderar oss gärna som fastighetsvärd.

STRATEGISKA UTHYRNINGAR

Efterfrågan på kontorslokaler i våra områden har varit god under året och vi har gjort flera lyckade omförhandlingar och strategiska nyuthyrningar. Vi har bland annat tecknat nya avtal med Xerox i Kista samt med Stockholms Läns Landsting, Academic Work, Amadeus och Barncancerfonden i Hagastaden.

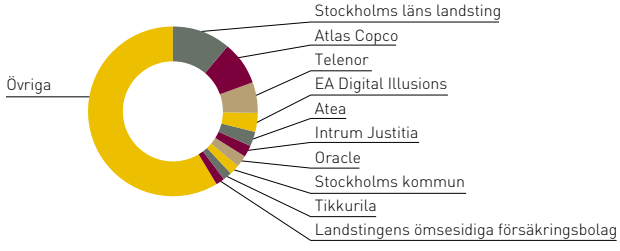
Uthyrningsgraden låg vid slutet av 2013 på 93 procent. I Stockholms innerstad, Farsta och i Hagastaden är våra kontorsfastigheter i det närmaste fullt uthyrda.

271 000
KVM – KONTORSYTA

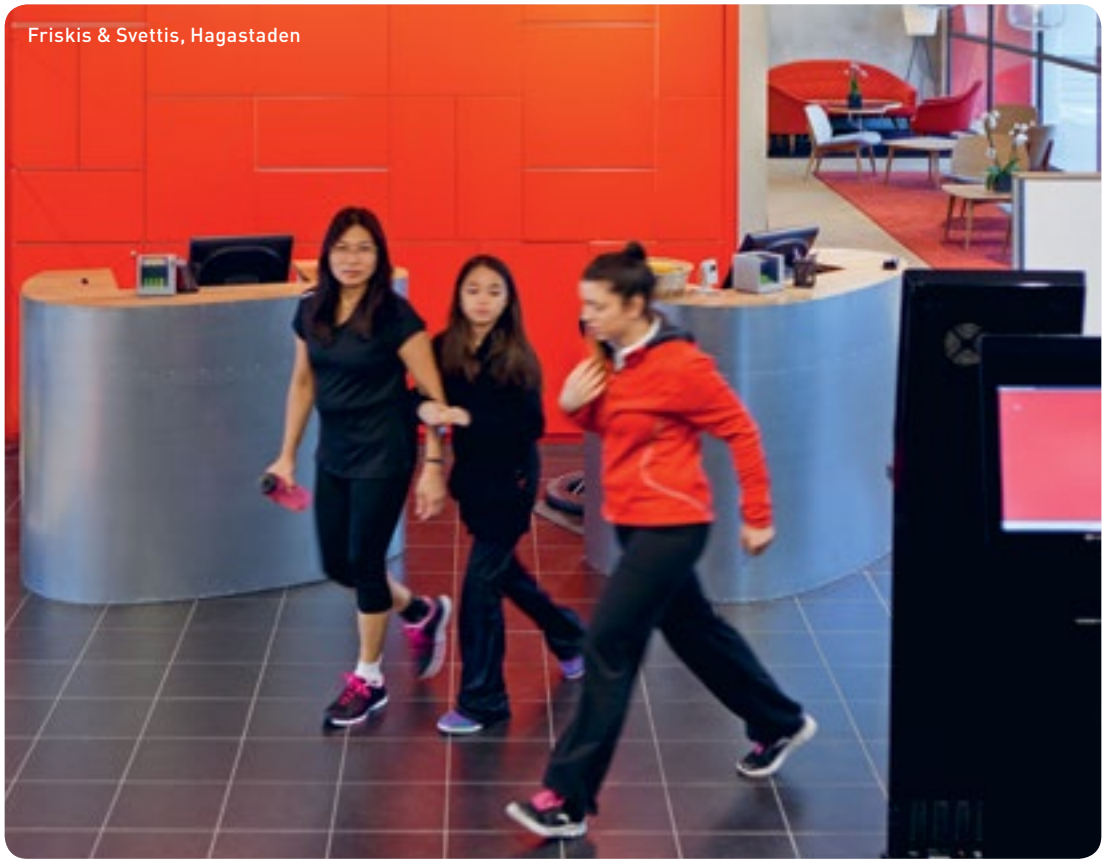
678
MKR – HYRESVÄRDE

93
% – UTHYRNINGSGRAD

TIO STÖRSTA KUNDER KONTOR, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



STOCKHOLM INNERSTAD NORR


Friskis & Svettis, Hagastaden

HAGASTADEN OCH KUNGSHOLMEN

Kontorsfastigheterna inom vårt marknadsområde Stockholm innerstad norr ligger i Hagastaden och på Kungsholmen. I Hagastaden pågår just nu ett av Stockholms största utvecklingsprojekt någonsin, som beräknas stå klart 2025. Läs mer på sidan 56.

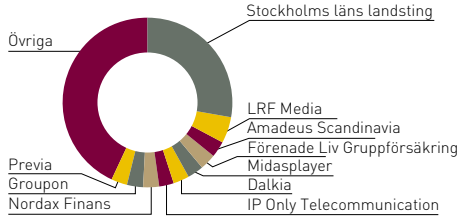
Vi har ägt fastigheter i Hagastaden sedan 1992 och bevarat och utvecklat de vackra industrifastigheterna från 1930-talet. Idag består fastigheterna av moderna, funktionella kontorsmiljöer med hög teknisk kapacitet. Här finns hyresgäster såsom Stockholms läns landstings IT-avdelning, Barncancerfonden samt Friskis& Svettis Stockholms kontor och gymanläggning.

Vår fastighet på Kungsholmen ligger vid Fridhemsplan. Den är uppförd runt förra sekelskiftet, ursprungligen för att inrymma en cykelfabrik men är idag omgjord till ett modernt kontorshus där den gamla industrikaraktären bevarats.

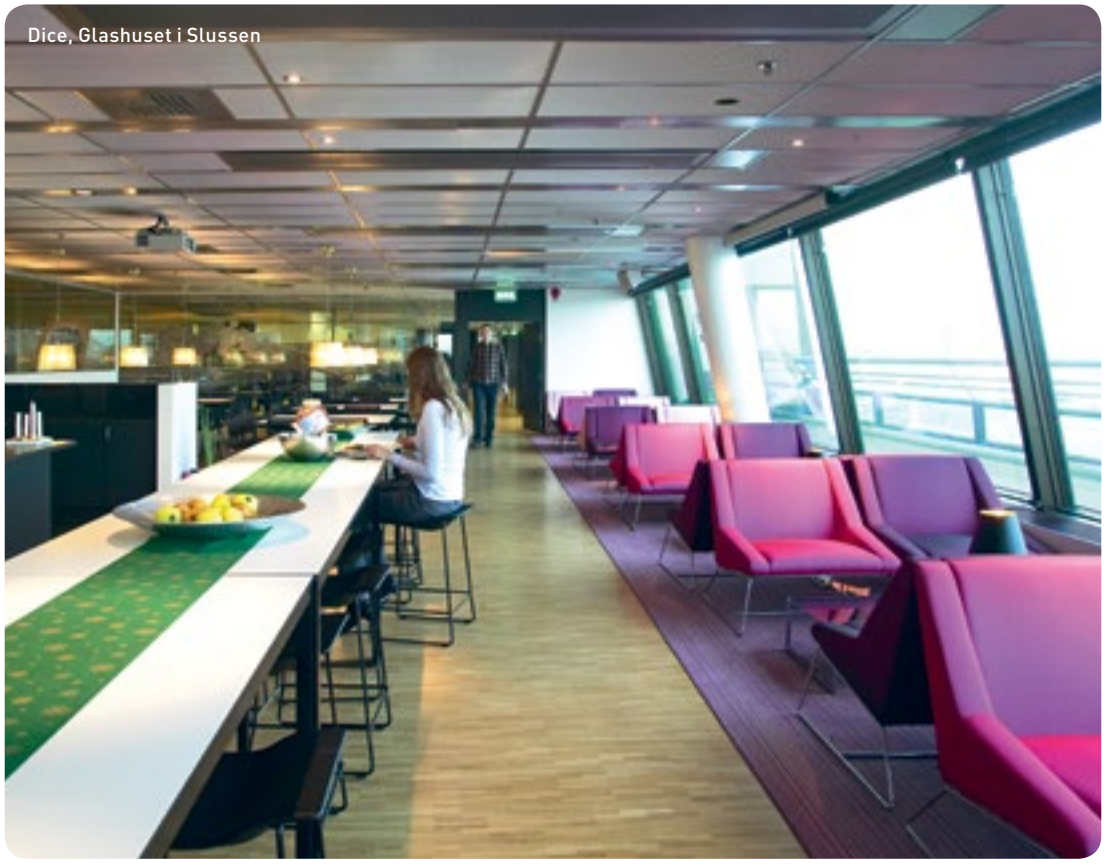
NYCKELTAL

Uthyrbar kontorsyta	71 900 kvm
Hyresvärde	197 mkr

STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA STOCKHOLM INNERSTAD NORR



STOCKHOLM INNERSTAD SÖDER


Dice, Glashuset i Slussen

SÖDERMALM MED FLERA

Inom vårt marknadsområde Stockholm innerstad söder har vi kontorsfastigheter på Södermalm, i Hammarby Sjöstad och på Drottninggatan.
Vid Slussen äger vi en av Stockholms mest kända byggnader, Glashuset, som attraherar många företag med starka varumärken. Våra hyresgäster här inkluderar sedan länge bland andra TT, Tengbomgruppen, Dice och Telenor. I Söderhallarna vid Medborgarplatsen äger vi moderna lokaler mitt i Söders puls av människor, handel och restauranger. Ett stenkast bort, på Magnus Ladulåsgatan, har vi en fastighet med ljusa och funktionella kontorslokaler.

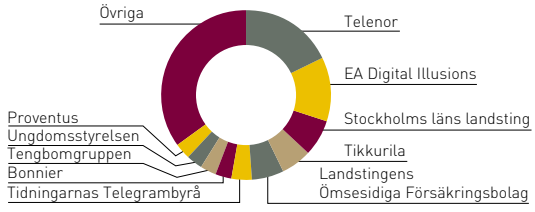
Hammarby Sjöstad är en internationellt erkänd och prisbelönad stadsdel. Här ligger vår fastighet strategiskt placerad med närhet till goda kommunikationer.

På Drottninggatan äger vi två klassiska fastigheter med både handel och kontor. Det exceptionellt centrala läget innebär närhet till det mesta.

NYCKELTAL

Uthyrbar kontorsyta	57 700 kvm
Hyresvärde	190 mkr

STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA STOCKHOLM INNERSTAD SÖDER



ÖVRIGA STOCKHOLM

Luftverkstaden, Sickla

SICKLA

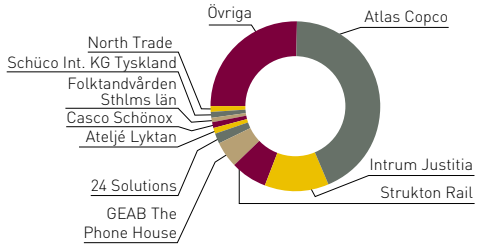
Vi utvecklar och investerar kontinuerligt i nya byggnader i Sickla för att tillföra fler kontorsarbetsplatser till området. Här finns redan idag många välkända och väletablerade företag, till exempel Atlas Copco, Intrum Justitia och Phonehouse. Arbetet med att färdigställa kontorshuset Sickla Front pågår och beräknas stå klart under 2015. Läs mer om Sickla Front på sidan 43.

Idag arbetar mer än 5 000 personer i Sickla. Siffran väntas inom några år stiga till 8 000.

NYCKELTAL

Uthyrbar kontorsyta	61 000 kvm
Hyresvärde	141 mkr

STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA SICKLA



ÖVRIGA STOCKHOLM

Ärvinge 16.0, Kista

KISTA

Kista är ett ledande kluster för företag, forskning och utbildning inom informations- och kommunikationsteknologi (ICT) i en levande och starkt växande vetenskapsstad.

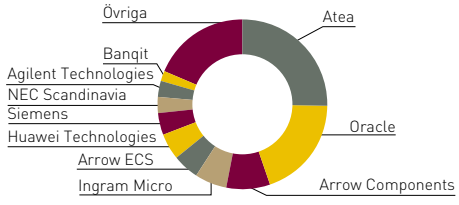
I våra fastigheter i stadsdelen Ärvinge finns både bostäder och kontor med internationella företag som Oracle, Atea, Arrow Electronics, Ingram Micro och Huawei. Här finns också en av våra två Hotpots, ett flexibelt kontors- och entreprenörscentrum för nyföretagare.

Vid Kista Gård är uppförandet av Kvarteret Nod i sin slutfas och inflyttningen påbörjas under halvårsskiftet 2014. Kvarteret Nod ska bli en ny kreativ och dynamisk mötesplats för forskning, utbildning och företagande. Läs mer om Nod på sidan 59.

NYCKELTAL

Uthyrbar kontorsyta	40 500 kvm
Hyresvärde	85 mkr

STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA KISTA



ÖVRIGA STOCKHOLM

Hotspot, Farsta

FARSTA

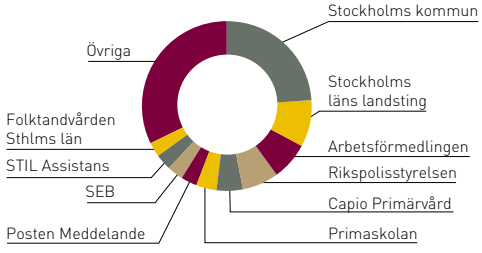
I Farsta, som utpekats som en av Stockholms stads viktigaste mötesplatser i sydöstra Stockholm, äger vi kontorsfastigheter om närmare 29 000 kvadratmeter. Stockholms stad, Rikspolisstyrelsen, Arbetsförmedlingen och SEB är några av våra hyresgäster. Här ligger också Hotspot Farsta, ett centrum för nystartade företag.

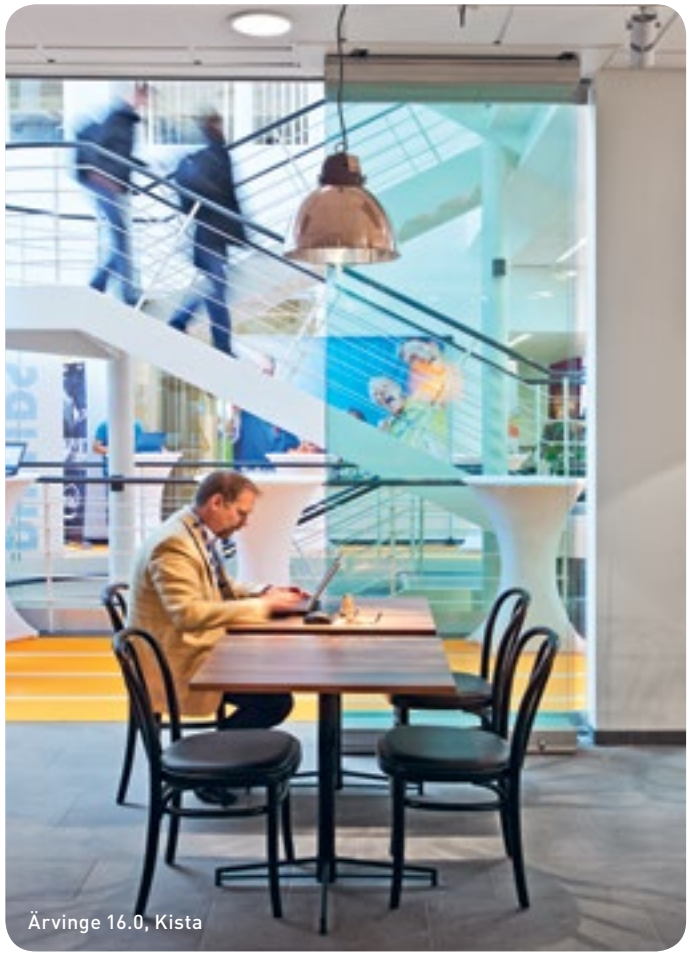
Med vårt stora fastighetsbestånd innehållande både kontor och handel är vi med och utvecklar en levande stadsmiljö i Farsta. Detta arbete går hand i hand med Stockholms stads visions- och utvecklingsarbete "Tyngdpunkt Farsta", vars syfte är att göra Farsta till en spännande och konkurrenskraftig handels- och mötesplats.

NYCKELTAL

Uthyrbar kontorsyta	28 900 kvm
Hyresvärde	52 mkr

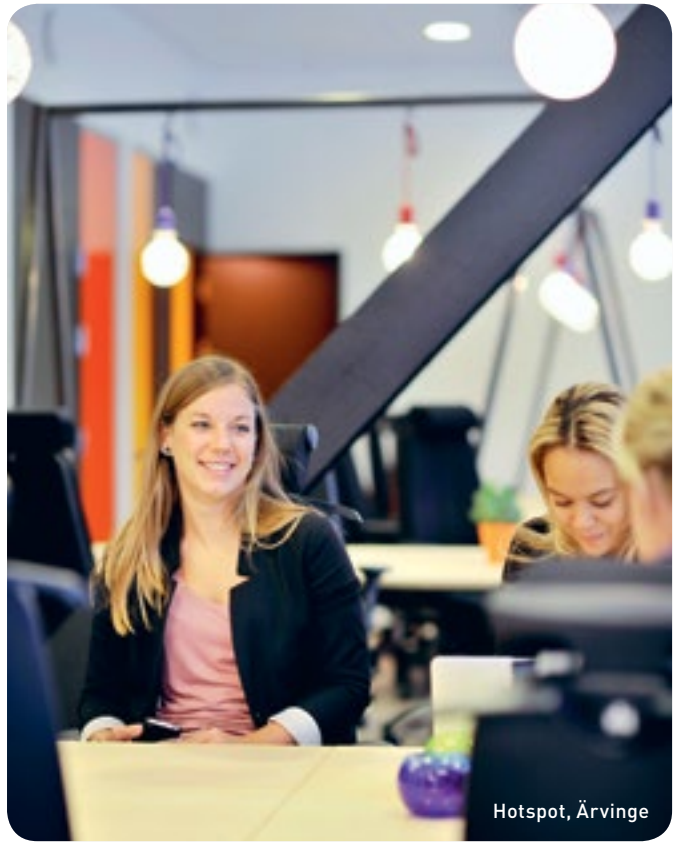
STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA FARSTA





Ärvinge 16.0, Kista

Luftverkstaden, Sickla



Hotspot, Ärvinge

Intrum Justitia, Sickla

BOSTÄDER I DYNAMISKA STADSMILJÖER

I VÅR STRATEGI att skapa levande mötesplatser är bostäder ett viktigt inslag då de bidrar till att skapa attraktiva och långsiktigt hållbara miljöer. Våra nuvarande bostadsområden finns i stadsdelen Ärvinge i Kista och i Mobilia i Malmö. Vår ambition är att i framtiden komplettera med fler bostäder i anslutning till våra handelsplatser.

TRÄDGÅRDSSTADEN I ÄRVINGE

Ett av våra nuvarande bostadsområden finns i Ärvinge, beläget vid entrén till Kista i norra Stockholm. Här byggde vi redan i början av 1990-talet en småskalig trädgårdsstad. De 435 hyresrätterna ligger i direkt närhet till arbetsplatser, kollektivtrafik, restauranger och annan närservice.

Ärvinge är en levande stadsdel där vi har kombinerat olika verksamheter som drar affärsmässig nytta av varandra.

LANDMÄRKEN I MALMÖ

I samband med att vi har utvecklat Mobilia i Malmö, från köpcentrum till stadskvarter, har vi utökat vår satsning på bostäder. Sedan tidigare äger vi här 200 hyreslägenheter. Under 2013 har vi byggt ytterligare två bostadshus på 16 respektive nio våningar, som innehåller 66 väldisponerade hyresrätter.

Bostadshusen syns på långt håll och smälter samtidigt väl samman med övriga verksamheter i området. Här får hyresgästerna tillgång till en livfull och trygg stadsmiljö med ett stort utbud av service. Inflyttningen påbörjades under fjärde kvartalet 2013.

BOSTÄDER I FRAMTIDEN

Vi vill fortsätta utveckla och komplettera våra områden med bostäder. Det är ett naturligt led i ambitionen att skapa en levande och blandad stadsmiljö. I vår fastighetsportfölj finns flera områden som lämpar sig för bostäder.

Under de senaste åren har vi förvärvat mark i Kyrkviken, ett område i direkt närhet till Sickla Köpkvarter i Nacka. Här pågår ett programarbete för ett framtida bostadsområde med attraktiva lägenheter med sjöläge, goda kommunikationer och närhet till ett stort utbud av handel, service och kultur. Läs mer på sidan 43.

Vi vill fortsätta utveckla Port 73 till ett viktigt nav i södra Storstockholm, och under hösten 2013 påbörjades ett programarbete för att utreda möjligheterna att bland annat bygga bostäder i anslutning till Port 73. Läs mer på sidan 54–55.

Även i anslutning till Gränby Centrum i Uppsala har vi planer på att komplettera området med bostäder. Läs mer på sidan 46–47.

435
LÄGENHETER I ÄRVINGE/KISTA

266
LÄGENHETER MALMÖ

66
MKR – HYRESVÄRDE

3 FRÅGOR TILL
JOHAN EDLUND, VD TL BYGG

Hur arbetar TL Bygg och Atrium Ljungberg tillsammans?

› Vi har ett samarbete där vi delar kompetens och erfarenheter, vilket leder till en bättre produkt och en mer kostnadseffektiv produktion. Samarbetet mellan Atrium Ljungberg och TL Bygg skulle jag säga bygger på respekt och förtroende.

Vilken typ av uppdrag hjälper TL Bygg Atrium Ljungberg med?

› Vi fungerar som en viktig part i tidiga skeden då vi bistår med kalkyler och byggkompetens. I produktionsfasen bemannar vi med byggledning och produktionspersonal i samverkan med Atrium Ljungbergs projektledare.

Vilka fördelar ser du med samarbetet?

› Atrium Ljungberg är en stabil och långsiktig ägare och TL Bygg en pålitlig och stark entreprenör, en betydelsefull kombination för både beställare och medarbetare. Med en samlad kompetens inom koncernen har vi resurser och kraft att ta oss an stora projektet.

VI BYGGER TILLSAMMANS

SAMVERKAN ÄR EN av Atrium Ljungbergs och TL Byggs viktigaste grundvärderingar. Genom att arbeta tillsammans har vi stora möjligheter att genomföra många projekt med effektivitet, kontroll och flexibilitet i processen. Det tjänar både vi och våra kunder på.

TL Bygg AB, Atrium Ljungbergs helägda dotterbolag, är ett byggmästarbolag som bildades i sin nuvarande form 1983, med rötterna i det bygg- och fastighetsbolag som Tage Ljungberg startade i mitten av 40-talet. Bolaget har en stark byggtradition och en bred kompetens i hela verksamheten.

TL Bygg är verksamt främst i Stockholm och Uppsala, där många befintliga kundrelationer finns. De huvudsakliga beställarna är fastighetsbolag, försäkringsbolag, kommuner, landsting och statliga bolag.

EN MÅNGSIDIG VERKSAMHET

TL Byggs verksamhetsområden är nyproduktion, byggservice, ombyggnad och ROT Bostäder. Man arbetar med alla typer av uppdrag i total- och utförandeentreprenader. Arbetet utförs alltid med stöd i företagets grundvärderingar.

Under året har TL Bygg bland annat utfört arbeten åt Akademiska Hus, SGA Fastigheter, Nacka kommun och Stockholmshem.

Åt Akademiska Hus hyresgäst, ABE-skolan, har en ny kontorsbyggnad på 2 600 kvadratmeter i fyra våningar byggts och närmare 3 000 kvadratmeter av befintliga byggnader renoverats. Nya byggnader och befintliga hus har byggts samman med passager. TL Bygg har även utfört ett flertal mindre projekt i områden kring Kungliga tekniska högskolan och Frescati i Stockholm. Uppdraget har präglats av en gemensam strävan att ligga i framkant vad gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

På uppdrag av SGA Fastigheter har TL Bygg fått förmånen att färdigställa samtliga försäljningsytor och storkök på nya Tele2 Arena i Stockholm.

Under året har TL Bygg även stambytt 250 lägenheter och lokaler åt Stockholmshem, med kvarboende hyresgäster och under pågående verksamhet.

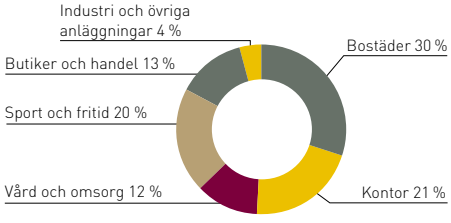
Under 2013 utförde TL Bygg arbeten åt Atrium Ljungberg motsvarande 23 procent av företagets totala omsättning. Bland annat var man delaktig i Atrium Ljungbergs nyproduktionsprojekt Ica Kvantum i Farsta, Port 73 i Haninge och Sickla Front i Nacka.

Orderstocken vid årets utgång var 164 miljoner kronor.

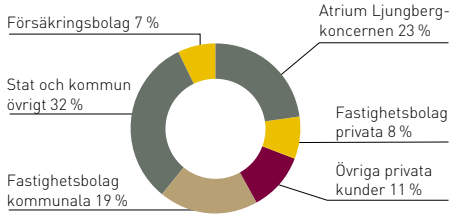
GRUNDVÄRDERINGAR GER LÖNSAMHET

TL Bygg är ett lönsamt företag med starka grundvärderingar. Värderingarna är väl förankrade i organisationen sedan lång tid tillbaka och grundar

OMSÄTTNING PER UPPDRAGSTYP



OMSÄTTNING PER BESTÄLLARKATEGORI



sig på en stolt byggmästartradition. De har stor betydelse i arbetet med att bygga och utveckla såväl områden som städer.

– **Långsiktighet** betyder både goda relationer och hållbara byggnationer.
– **Pålitlighet** är att ta ansvar, prestera jämn och hög kvalitet samt att hålla löften.
– **Samverkan** innebär att, genom delaktighet och flexibilitet, skapa mervärde för alla aktörer och optimera resultatet.
– **Engagemang** är att brinna för uppgiften och att alltid vilja överträffa både sig själv och kundens förväntningar.

FOKUS PÅ KOMPETENS, KVALITET OCH MILJÖ

TL Bygg bedriver en verksamhet där kompetens och kvalitet är avgörande faktorer för framgång. Med egna medarbetare säkerställs ett långsiktigt engagemang, god kvalitet och hög kompetens. Bolaget har medarbetare inom såväl bygg- och projektledning som kalkylering och inköp, och satsar kontinuerligt på utbildning och kompetensutveckling för alla yrkesgrupper. På detta sätt kan en hög kvalitetsnivå säkerställas på allt arbete.
En annan viktig fråga för TL Bygg är miljö- och kvalitetsarbete i byggproduktion. Bolaget arbetar långsiktigt och aktivt med att minimera miljöpåverkan genom god planering, kontroll av inbyggt material och källsortering av avfall. Samtliga medarbetare engageras i arbetet genom utbildning i miljöansvar.

TL Bygg är medlem i bransch- och arbetsgivarorganisationen Sveriges Byggindustrier, och stödjer dess mål och vision om moderna medarbetaravtal, en sund byggbransch och säkra arbetsplatser.

Läs mer på: **www.tlbygg.se**

I KORTHET

BYGGBOLAG MED UPPDRAG FRÄMST I STORSTOCKHOLM

CERTIFIERADE ENLIGT BFK9K, ETT PRODUKTCERTIFIERINGSSYSTEM FÖR BYGGBRANSCHEN

ANTAL ANSTÄLLDA: 135 (38 TJÄNSTEMÄN, 97 YRKESARBETARE)

NETTOOMSÄTTNING 2013: 491,8 MKR

RESULTAT EFTER FINANSNETTO 2013: 37,1 MKR

ORDERSTOCK VID UTGÅNGEN AV 2013: 164 MKR

VD: JOHAN EDLUND

TL Bygg

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

mkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning externa beställare	378,1	225,6	292,8	304,5	299,2
Nettoomsättning koncerninterna företag	113,7	152,9	135,7	69,4	50,2
Nettoomsättning totalt	**491,8**	**378,5**	**428,5**	**373,9**	**349,4**
Rörelseresultat	35,2	19,5	32,3	30,9	33,5
Finansnetto	1,9	1,1	0,8	0,9	0,0
Resultat efter finansnetto	37,1	20,6	33,1	31,8	33,5
Antal anställda	135	122	120	113	100

FINANSIELLA RAPPORTER 2013

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 100–105.

VERKSAMHETEN

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter, främst för handel och kontor. Verksamheten drivs med ett långsiktigt ägarperspektiv. Vi skapar värdetillväxt genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt driva en aktiv och kundnära förvaltning. Vi leder och driver hela affärsprocessen själva, vilket ger en inblick i och förståelse för helheten. Våra utvecklingsprojekt ger långsiktig avkastning.

FINANSIELLA MÅL

Vår målsättning är att driftöverskottet ska öka med tio procent per år. Investeringar i egna utvecklingsprojekt ska årligen uppgå till en miljard kronor med en projektvinst om 20 procent för ny- och tillbyggnader. Under 2013 ökade driftöverskottet med 6,0 procent jämfört med föregående år och bolaget investerade 1 302 mkr i egna utvecklingsprojekt. Under året färdigställdes två ny- och tillbyggnadsprojekt (Port 73 och Mobilia, se nedan). Total investering för dessa projekt uppgick till 1 362 mkr och projektvinsten uteblev beroende av en utmanande detaljhandelsmarknad och en svår byggmarknad, framförallt i Malmö.

De finansiella målen fastställer också att soliditeten ska vara lägst 30 procent, samt att räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr. Vid slutet av 2013 uppgick soliditeten till 41,1 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr.

Utdelning till aktieägarna ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar, efter nominell skatt. Föreslagen utdelning för 2013 uppgår till 3,05 kr per aktie, vilket motsvarar en utdelningsandel om 61,4 procent.

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 Köpkvarter, 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 Köpkvarter 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 efterfrågan 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 500 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 sju miljarder kronor, en ökning med cirka två 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.

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.

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. Mobilias historiska omgivning har bevarats och resultatet har blivit en variation av gammalt och nytt. 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 sjuttiotal hyreslägenheter. Inflyttning i lägenheterna påbörjades i oktober 2013 och pågår fram till och med maj 2014.

I september 2013 öppnade den första

etableringen, en ny McDonald's-restaurang, i 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.

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.

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. Öppning sker i början av maj 2014.

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. 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 vid halvårsskiftet 2014 och invigning är planerad till slutet av september.

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.

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 scince kluster. Eventuell byggstart är beräknad till 2020.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

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

PERSONAL

Under året slutade Carola Lavén och Magnus Alteskog sina anställningar som affärsutvecklingschef respektive projektchef. Båda var medlemmar i bolagets ledningsgrupp. Dessa ersattes av Linus Kjellberg, affärsutvecklingschef och Angela Berg, projektchef. I samband med förändringen bildades ett nytt affärsområde, Transaktion och marknad, som proaktivt arbetar med transaktions- och affärsfrågor. Ansvarig för det nya affärsområdet är Micael Averborg som tidigare varit bolagets affärsområdeschef för Kontor. Ny affärsområdeschef Kontor ärJonas Törnell.

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 detaljplaneprocess pågår för att kunna tillskapa både bostäder och ytterligare kontor på fastigheten. Tillträde skedde den 28 februari 2014.

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 för 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 med tillträde i 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 per aktie. Värdeförändringar och framtida eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND är i huvudsak inriktat på handels- och kontorsverksamhet på den svenska marknaden. Vi påverkas därmed av hur den svenska ekonomin utvecklar sig och utvecklingen på de orter där vi är verksamma. Nedan sammanfattas riskområdena med hänvisning till våra bedömningar.

FASTIGHETSVÄRDEN 1

Atrium Ljungberg redovisar sina fastigheter till verkligt värde vilket innebär att en värdeförändring påverkar bolagets resultaträkning. Kassaflödet påverkas dock inte förrän fastigheterna avyttras.

Marknadsvärdet beräknas utifrån köparens krav på avkastning och de enskilda fastigheternas förväntade driftöverskott. Avkastningskravet bestäms av den riskfria räntan och varje fastighets unika risk. Det förväntade driftöverskottet är det överskott som en potentiell köpare beräknas kunna uppnå. Förutsättningarna för ett högt driftöverskott påverkas dock av hur Atrium Ljungberg lyckas förvalta och utveckla fastigheterna till attraktiva handelsplatser och kontorsmiljöer med en kostnadseffektiv drift. Vår förvaltning har en viktig roll med att utveckla långsiktiga relationer med hyresgästerna och säkerställa att fastigheterna upprätthåller en hög teknisk standard.

Avkastningskravet och driftöverskottet, och därigenom indirekt marknadsvärdet, påverkas vidare av omvärldsfaktorer såsom konjunkturläge och variation av utbuds- och efterfrågebalans på den lokala marknaden. Atrium Ljungbergs strategi är att finnas på tillväxtorter där det finns förutsättningar för långsiktig tillväxt. Vid bedömning av dessa marknader analyseras läge, befolkningstillväxt, sysselsättning, allmänna kommunikationer och konkurrenssituation. Vår bedömning är att de marknader vi finns på klarar sig bättre i både hög- och lågkonjunktur än genomsnittet i Sverige. Vidare är en förändrad bebyggelse till följd av nya detaljplaner en faktor som kan få såväl positiv som negativ värdepåverkan för bolaget.

Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis och för att kvalitetssäkra värderingen låter vi externa värderingskonsulter granska värderingen. Under 2013 har totalt 45 procent av fastigheternas värde externvärderats. Läs mer om fastighetsvärderingen på sidorna 28–30 och i not 15.

I tabellen nedan redovisas hur effekter av olika parametrar påverkar marknadsvärdet.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/– 10 %	+/– 2 500
Driftkostnad	+/– 50 kr/kvm	–/+ 677
Avkastningskrav	+/– 0,25 %	–1 044 /+1 142
Långsiktig vakansgrad	+/– 2 %	–/+ 750

Fastigheternas värdeförändringar påverkar även bolagets nyckeltal. Nedanstående känslighetsanalys visar hur Atrium Ljungbergs belåningsgrad påverkas vid värdeförändringar om +/– 10 %.

KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheter	–10 %	0	+10 %
Värdeförändring, mkr	–2 501	0	2 501
Belåningsgrad	53 %	48 %	43 %

HUVUDSAKLIGA RISKOMRÅDEN	PÅVERKANDE FAKTORER	HÄNVISNING
FASTIGHETSVÄRDEN	– Förändrat avkastningskrav	1
	– Förändrad syn på driftöverskottet	
	– Förändrad utbuds– och efterfrågebalans på den lokala marknaden	
	– Förändringar i detaljplaner och allmänna kommunikationer	
	– Miljörisker	2
INVESTERING / PROJEKT	– Kundernas behov och förväntningar uppfylls inte	3
	– Fördyrning av projekten på grund av felkalkylering i planeringsfasen och ökad komplexitet	
	– Kostnadsutveckling för arbetskraft och material	
	– Den tekniska standarden blir bristfällig	
	– Begränsad projektportfölj kan dämpa den framtida tillväxten	
FÖRVALTNING	– Efterfrågan på lokaler förändras och därmed marknadshyrorna	4
	– Hyresgäster avflyttar	
	– E-handel	5
	– Ökade fastighetskostnader	6
	– Oförutsägbara händelser i våra fastigheter	7
	– Hyresgäster kan inte fullgöra sina betalningsförpliktelser enligt avtal	8
	– Leverantörer kan inte fullgöra sina leveranser	
FINANSIERING	– Tillgång till nyfinansiering och refinansiering av befintliga lån	9
ÖVRIGA RISKER	– Förmågan att behålla och attrahera kompetent personal	10
	– Risker i administrativa processer	11
	– Skattelagstiftningen och dess tolkning ändras	12

Miljö 2

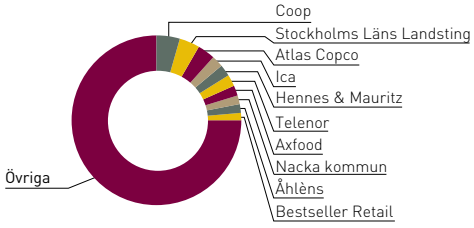
Enligt miljöbalken är huvudregeln att den som bedrivit en verksamhet eller har vidtagit en åtgärd som har bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada (verksamhetsutövaren) är skyldig att göra undersökningar och utföra eller bekosta avhjälpandet. I andra hand kan fastighetsägaren i vissa fall bli ansvarig. I samband med fastighetsförvärv och inför nya projekt gör Atrium Ljungberg genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisker. I förekommande fall upprättas en plan för hur riskerna ska hanteras och vilka åtgärder som kan vidtas för att förebygga eller hindra negativ påverkan. Denna process bidrar också till att identifiera möjligheter och egenskaper som kan höja prestandan på fastigheten.

INVESTERINGAR OCH PROJEKT 3

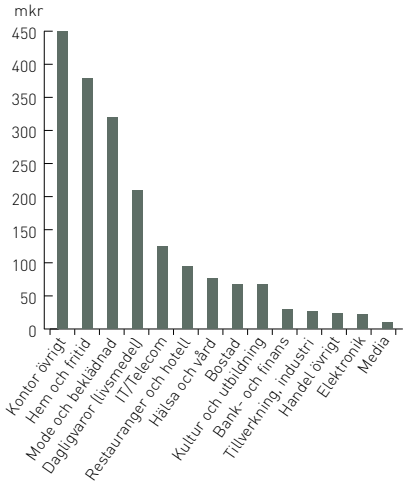
Fastighetsutvecklingen genom investeringar i egna fastigheter och byggrätter är mycket viktig för Atrium Ljungbergs värdetillväxt. Vid ny- och tillbyggnationer är målet att nå en projektvinst om 20 procent. Vid ny-, om- och tillbyggnationer finns en potentiell risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls. Det finns också risk att projekten blir dyrare på grund av felkalkylering i planeringsfasen, ökad komplexitet vid byggnation eller att den tekniska standarden blir bristfällig. Konjunkturen påverkar även kostnadsutvecklingen för material och arbetskraft.

För att bemöta dessa risker drivs projekten från idé till färdigställande av egen kompetens inom bolaget. I och med detta har vi kontinuerlig direktkontakt med kunderna, korta beslutsvägar, en snabb och enkel överlämning till förvaltningen samt ett helhetsperspektiv som skapar möjlighet att arbeta fram unika lösningar. För projekt där investeringen uppgår till 20 miljoner kronor eller mer tillsätts en styrgrupp bestående av medarbetare inom affärsutveckling, projektledning och förvaltning som aktivt deltar genom hela processen.

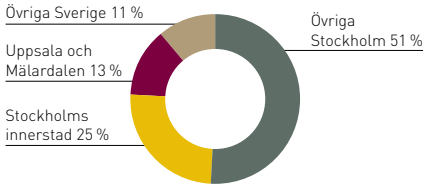
TIO STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER BRANSCH



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT PER 2013-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterad årshyra, %
2014	1 238	232	12
2015	433	370	20
2016	341	338	18
2017	302	359	19
2018	109	180	10
2019	44	103	5
2020 och senare	84	253	13
Bostäder	668	65	3
Totalt	**3 219**	**1 900**	**100**

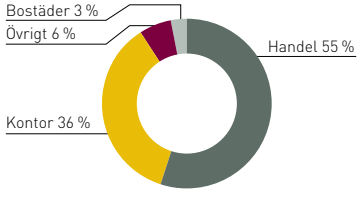
KONTRAKTERAD ÅRSHYRAR EFTER KONTRAKTSSTORLEK PER 2013-12-31

	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterad årshyra, %
0–250	2 227	120	6
251–500	237	87	5
501–1 000	291	209	11
1 001–3 000	332	570	30
>3 001	132	913	48
Totalt	**3 219**	**1 900**	**100**

KUNDFÖRLUSTER

mkr	2013	2012	2011	2010	2009
	6,1	4,3	0,8	5,2	3,4

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



Det är styrgruppen som säkerställer att projekten genomförs kostnadseffektivt och att projekten möter efterfrågan från våra kunder.

För investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Denna innebär att inga investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknade hyreskontrakt eller i kombination med goda förutsättningar på hyresmarknaden.

Under året har AkzoNobel hävt sitt 15-åriga hyresavtal i vårt nya kontorshus Sickla Front. Hävningen har inneburit en negativ förändring av fastighetsvärdet med 100 miljoner kronor. Värdenedgången beror på en ökad investering, justerad hyresnivå, minskad uthyrbar yta och en senarelagd inflyttning. Vi anser att detta är en unik händelse och omställningskostnaden är extra hög eftersom lokalerna var specialanpassade till hyresgästen.

Alla investeringsbeslut som överstiger 20 miljoner kronor fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 miljoner kronor beslutas enligt gällande attestordning i bolaget. Projekten är försäkrade under byggnationstiden och för garantiåtaganden efter färdigställandet.

För att behålla en framtida långsiktig tillväxt är det viktigt att ständigt söka efter nya affärsmöjligheter genom att fylla på projektportföljen. I dagsläget kvartstår investeringar om cirka 500 miljoner kronor på redan beslutade projekt och möjliga investeringar inom beståndet om sju miljarder kronor där en detaljplan finns eller behöver förändras.

Förvärv av fastigheter sker främst i syfte att förvärva byggrätter och framtida utvecklingsprojekt eller att få strategiska fördelar. Samtliga förvärv görs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna.

Se sidan 92-94 för beskrivning av Atrium Ljungbergs finansiering och finanspolicy.

FÖRVALTNING

Ändrade förhållanden i den löpande förvaltningen påverkar utvecklingen av bolagets driftöverskott vilket beskrivs nedan. Det får också påverkan på fastighetsvärdet och bolagets finansiering på längre sikt.

Hyresintäkter och hyresgäststruktur 4

Atrium Ljungbergs hyresintäkter påverkas av utvecklingen i ekonomin på de marknader där vi verkar samt hur vi lyckas utveckla våra handelsplatser och kontorsmiljöer. Ekonomisk tillväxt antas leda till ökad efterfrågan på lokaler, med lägre vakanser till följd, vilket i sin tur oftast leder till högre marknadshyror. Negativ ekonomisk utveckling antas leda till motsatt effekt.

Totalt har Atrium Ljungberg vid årsskiftet 2 551 kommersiella hyreskontrakt (2 423), med en stor spridning över löptider och hyresgästsammansättning i syfte att minska marknadsrisken. Årshyran för det enskilt största kontraktet uppgår till mindre än två procent av bolagets hyresintäkter. De tio största kunderna står för 25 procent (24) av hyresintäkterna, fördelat på 89 etableringar. Den genomsnittliga återstående viktade avtalslängden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,6 år (3,6), bostäder exkluderat.

Förändringar i marknadshyrorna får på kort sikt en begränsad effekt på hyresintäkterna då de kommersiella hyreskontrakten oftast tecknas för en löptid på tre till fem år. Kontraktstiden skiljer sig mellan handel- och kontorsfastigheter då kontrakt för handel med fördel tecknas på kortare tid, cirka tre år. Detta skapar en bra variation och anpassning av utbudet på våra handelsplatser.

Hyreskontrakten kan normalt sägas upp senast nio månader innan kontraktstidens slut, antingen för omförhandling av villkor eller för avflyttning. För hyreskontrakt avseende handelsytor är det vanligt förekommande med en fast hyra med en omsättningsklausul som innebär att hyresgästen betalar ett tillägg till hyran, baserat på dennes omsättning. I en uppåtgående konjunktur medför detta en möjlighet till ökade hyresintäkter medan, vid en omvänd situation, risken begränsas genom att hyresgästen betalar en fast minimihyra. För 2013 uppgick de rörliga omsättningstilläggen till 0,9 procent (0,9) av de totala hyresintäkterna.

Uthyrningsgrad 4

En förändring i uthyrningsgraden påverkar intäkterna relativt snabbt. Vi arbetar strategiskt med uthyrningsarbetet. Genom att finnas på starka marknader samt ha nära kontakt med hyresgästerna och möta deras lokalbehov i god tid minskas risken för stora vakanser. Långsiktigt bedöms en vakansgrad på två till tre procent som nödvändig för att kunna möta kundernas behov och upprätthålla en önskad flexibilitet. Uthyrningsgraden har legat oförändrad under året på 95 procent.

E-handel 5

E-handeln har blivit en viktig försäljningskanal. Fler detaljhandelsföretag etablerar nätbutiker och konsumentmognaden ökar efter hand. Vi följer utvecklingen noggrant och har också en tät dialog med våra detaljhandelskunder. Exakt hur och i vilken omfattning den växande e-handeln förändrar konsumtionsmönstren, och därmed detaljhandelsmarknaden, är det ingen som med säkerhet kan säga idag. För oss är det viktigt att bygga platser med attraktionskraft och lokaler med flexibilitet samt skapa ytor som på ett enkelt sätt kan anpassas efter nya förutsättningar. Under senare tid har det visat sig framgångsrikt att kombinera nät- och butikshandel där konsumenten kan känna sig trygg med en fysisk butik för avhämtning och returer av köpta varor.

Fastighetskostnader 6

Fastighetskostnaderna består av taxebundna kostnader, renhållning, bevakning, reparationer, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Kostnaderna varierar beroende på säsong och är som högst under kvartal ett och fyra då uppvärmning och eventuella snöröjningskostnader är som störst. En del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästen genom reglering i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDEN [1]

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresintäkter	+/– 5 %	+/– 12	+/– 95
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/– 5 %	–/+ 33	–/+ 33
Uthyrningsgrad	+/– 1 %-enhet	+/– 20	+/– 20
Atrium Ljungbergs genomsnittlig upplåningsränta	+/– 1 %-enhet	–/+ 29	–/+ 124

[1] Resultateffekt år 1 avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal. Resultateffekt avser före skatt.

eller besparingar får ett begränsat genomslag i bolagets resultat. Dock påverkar eventuella vakanser resultatet, inte endast genom uteblivna hyresintäkter, utan även genom att vissa kostnader inte kan debiteras till hyresgästerna. Till fördel både för våra hyresgäster och för bolaget, arbetar vi målmedvetet med effektivisering av förbrukningstal och upphandlingar i syfte att begränsa kostnadsökningar och miljöpåverkan. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett långsiktigt underhållsarbete för att bibehålla en god standard i hela fastighetsbeståndet.

Atrium Ljungberg innehar tio fastigheter med tomträtt. Tomträttsavtalen omförhandlas vanligtvis med 10 eller 20 års intervall. Storleken på tomträttsavgälden för 2013 och en förfallostruktur finns i not 6.

Oförutsägbara händelser i våra fastigheter 7

Våra fastigheter kan påverkas av oförutsägbara händelser i form av brand, vattenskador och skadegörelse. Vi arbetar fortlöpande med förebyggande åtgärder som till exempel att våra fastigheter har uppdaterade brandlarm, sprinklersystem, inpasseringssystem och utbildade väktare. Framtagning av handlingsplaner vid eventuella händelser utformas tillsammans med våra leverantörer av bevakningstjänster. Samtliga våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

Kredit- och valutarisk 8

Med kreditrisk avses risken att våra leverantörer och hyresgäster inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Respektive marknadsområde utvärderar därför hyresgästens förmåga att betala avtalad hyra såväl vid nytecknande av kontrakt som löpande under hyresperioden. I samband med denna utvärdering kompletteras i förekommande fall med, från hyresgästerna, ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande tre till tolv månaders hyra. Vid årets utgång uppgick erhållna depositioner till 23 miljoner kronor och bankgarantier till 34 miljoner kronor.

Atrium Ljungberg har inga intäkter eller någon finansiering i utländsk valuta. Endast undantagsvis görs inköp i utländsk valuta vilket medför liten valutarisk.

FINANSIERING, RÄNTOR OCH KASSAFLÖDE 9

Tillgång till finansiering av nyinvesteringar och refinansiering av befintliga lån till skäliga villkor är en viktig och prioriterad fråga för Atrium Ljungberg. Bolagets låga belåningsgrad, starka nyckeltal och goda relationer till bankerna talar för bolagets möjligheter att få ny finansiering. Under 2013 etablerade bolaget både ett certifikat- och MTN-program under vilka emissioner genomfördes.

I syfte att begränsa risken för kraftiga svängningar av räntekostnaderna har räntefördallostrukturen fördelats över olika löptider. Enligt Atrium Ljungbergs finanspolicy för 2013 får maximalt 50 procent av finansieringen tillgodoses av en enskild långivare i syfte att begränsa finansieringsrisken. Vid utgången av året fanns kreditavtal med fem olika långivare. Se mer under avsnittet finansiering på sidorna 92–94.

ÖVRIGA RISKER

Nedan sammanfattas ett antal andra riskområden som påverkar bolaget.

Kompetens 10

En viktig förutsättning för Atrium Ljungbergs framgång är att kunna attrahera och behålla kompetent personal. Därför arbetar vi strukturerat med värderingar, förankring av målsättningar, uppföljning av prestationer samt utvecklingsprogram för medarbetare och ledare. Ett av bolagets uppsatta mål är att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work®.

Administrativa processer 11

Inom det administrativa området finns risker som kan leda till att bolaget drabbas av kostnader. Detta kan bero på bristfälliga rutiner och kontroller i bolagets arbetsprocesser. Arbetsprocesserna stöds oftast av IT-system som effektiviserar administrationen och förebygger mänskliga fel och misstag. Avbrott i och felanpassade IT-system kan innebära merkostnader. Atrium Ljungberg arbetar ständigt med att uppdatera och utveckla IT-systemen för att förebygga avbrott.

Den interna kontrollen kompletteras med externa kontroller utförda av bolagets valda revisorer och annan expertis. Se mer om intern kontroll på sidorna 106–107.

Skatter 12

Atrium Ljungberg kan komma att påverkas av förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighetsskatten eller annan ändrad skattelagstiftning eller tolkning därav. Det är bolagets finans- och ekonomiavdelning som löpande arbetar med att utvärdera förändringar i skattelagstiftning och dess tolkning.

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. I slutet av året avslog kammarrätten bolagets överklagan, och i januari 2014 har hela skattekravet inklusive ränta, 107 miljoner kronor, inbetalts till Skatteverket. Atrium Ljungberg har bestridit kammarrättens dom och har sökt prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen.

Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt och någon annan liknande transaktion har inte identifierats.

Uppskjuten skatt

Gällande redovisningsregler kräver att uppskjuten skatteskuld redovisas som om alla fastighetsförsäljningar skulle beskattas med aktuell skattesats om 22 procent. Den effektiva skattebelastningen är dock lägre eftersom fastigheter kan säljas skattefritt genom försäljning av aktier i bolag. Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på tio procent skulle uppskjuten skatt uppgå till 1 142 miljoner kronor i stället för det redovisade värdet om 2 516 miljoner kronor, vilket skulle påverka eget kapital positivt med 1 374 miljoner kronor. Se vidare beräkning på sidan 97.

3 FRÅGOR TILL **ANNICA ÅNÄS, CFO**

Atrium Ljungberg har gjort inträde på kapitalmarknaden. Varför?

› Ja, kapitalmarknaden är ny för oss från i år. För att diversifiera vår finansiering satte vi upp ett certprogram under våren 2013 och ett MTN-program under hösten. Båda programmen har varit framgångsrika.

Vad gör ni för att öka handeln i aktien?

› Vi har en löpande dialog med våra större aktieägare och träffar regelbundet potentiella ägare. Under året sålde Konsumentföreningen Stockholm och familjen Ljungberg tillsammans 4,7 miljoner aktier i syfte att förbättra likviditeten.

Jämfört med andra svenska fastighetsbolag har ni en låg belåningsgrad. Hur ser ni på belåningsgraden för framtiden?

› Vårt långsiktiga mål är att ha en belåningsgrad som understiger 50 procent. Vi tycker det är viktigt för bolagets långsiktiga stabilitet.

KAPITALMARKNADEN GER EN BREDDAD FINANSIERINGSBAS

VÄRDET PÅ ATRIUM LJUNGBERGS tillgångar är 26 830 miljoner kronor vilka huvudsakligen är finansierade med eget kapital och låneskulder till bank. Eftersom verksamheten är kapitalintensiv är tillgång till kapital och valet av kapitalstruktur viktigt för att ha en önskad kombination av finansieringskostnad i förhållande till finansiell risk. Under året har vi etablerat ett certifikat- och MTN-program och emitterat under båda programmen.

FINANSMARKNADEN 2013

Den svenska ekonomin gick in i 2013 med relativt dystra utsikter, vilka till stor del infriades. Svensk export led av en svag internationell utveckling samtidigt som förväntningarna på hushållens konsumtion inte infriades. I slutet av året valde Riksbanken att sänka reporäntan med 25 punkter till 0,75 procent, trots sin oro över den svenska skuldsättningen. Räntesänkningen ansågs nödvändig för att på sikt kunna nå inflationsmålet på två procent.

Svenska marknadsräntor påverkades till stor del av centralbankernas penningpolitik. Sett över året steg den 5-åriga swapräntan med 65 punkter medan Stibor 3 månader sjönk med 35 punkter, och landade vid årsskiftet på 0,94 procent.

FINANSMARKNADEN 2014

Makroindikatorer ger en tvetydig bild över utvecklingen för 2014. För Sverige är det viktigt att exporten kommer igång och att hushållens konsumtion stärks. Återhämtningen i USA blir tydligare och är viktig för världsekonomin. Botten i Europa tycks vara nådd men euroområdet står inför stora politiska utmaningar samtidigt som återhämtningen är skör.

Mycket talar för att räntorna kommer att vara låga under 2014. De flesta bedömare tror att den första räntehöjningen från Riksbanken tidigast görs i slutet av 2014. Marknaden prissätter 3 månader Stibor under 2014 mellan 0,91–1,06.

FINANSIERING OCH FINANSPOLICY

Fastighetsverksamhet är en kapitalintensiv bransch vilket innebär olika finansiella risker. De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar samt refinansieringsrisker och kreditrisker kopplat till omförhandlingar och investeringsvolym med hänsyn till bolagets höga investeringstakt om cirka en miljard kronor per år. Finansverksamheten regleras av vår finanspolicy som minst årligen prövas och fastställs av styrelsen.

KAPITALSTRUKTUR OCH KAPITALMARKNADEN

Atrium Ljungbergs egna kapital uppgick till 11 021 miljoner kronor och skulder uppgick till 15 809 miljoner kronor varav 12 427 miljoner kronor avser räntebärande skulder. Belåningsgraden, det vill säga andelen räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas värde, uppgick till 48 procent, vilket är en relativt låg belåningsgrad i förhållande till andra svenska noterade fastighetsbolag. Se diagram sidan 94.

Bankfinansiering är vår primära finansieringskälla och utgör 88 procent av total lånevolym. Under 2013 har finansieringsbasen breddats genom att upprätta ett certifikatprogram och ett MTN-progam. Rambeloppen för programmen uppgår till två respektive tre miljarder kronor. Utestående företagscertifikat uppgick vid årsskiftet till 950 miljoner kronor och obligationer om 500 miljoner kronor har emitterats under MTN-programmet. Som komplement till certifikatprogrammet finns kreditlöften uppgående till 1 750 miljoner kronor.

FINANSPOLICY 2013

	Mål/Mandat	Utfall 2013-12-31
Belåningsgrad kommersiell fastighet	max 70 %	68 %
Belåningsgrad bostadsfastighet	max 75%	71%
Belåningsgrad koncern	max 50 %	48 %
Andel ränteförfall inom 12 mån	0–55%	33 %
Andel låneförfall inom 12 mån	10–30 %	14 %
Valutarisk finansiering	får ej förekomma	förekommer ej
Bankmedel	0–200 mkr	187 mkr
Outnyttjad checkkredit	300–500 mkr	300 mkr
Antal leverantörer av finansiering, banker	3–7	5
Lånevolym hos en leverantör	max 50 %	38 %
Andel lånevolym kapitalmarknaden	max 25 %	12 %

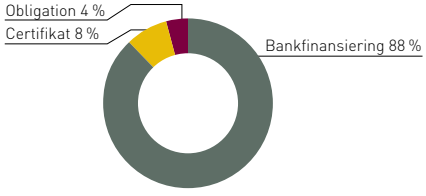
FINANSIELLA MÅL

	Mål	Utfall 2013-12-31
Soliditet	minst 30 %	41 %
Räntetäckningsgrad	> 2 ggr	3,0 ggr

KAPITALSTRUKTUR

mkr	2013	2012
Eget kapital	11 021	10 255
Räntebärande skulder	12 427	11 613
Ej räntebärande skulder	866	1 234
Uppskjuten skatteskuld	2 516	2 365
Summa eget kapital och skulder	**26 830**	**25 467**

FINANSIERINGSKÄLLOR



KAPITALBINDNING OCH RÄNTEBINDNING

Atrium Ljungbergs fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden var 3,0 år att jämföra med 3,1 år vid årets början.

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten i resultaträkningen. Den påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan och förutsättningarna på kreditmarknaden som påverkar den marginal kreditgivarna kräver. För att minska svängningarna i räntekostnaden är räntorna bundna på olika löptider. För att uppnå önskad räntebindning använder vi bland annat räntederivat vilket innebär ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga räntebindningen på lånen. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,9 år i början av året till 4,4 år vid årets slut. Totalt finns ingångna ränteswappar uppgående till 7 461 miljoner kronor med förfall mellan år 2014–2027. Den genomsnittliga kreditmarginalen för rörlig ränta utfördelas i det tidsegment då derivatet förfaller.

Vi har en outnyttjad checkkredit på 300 miljoner kronor.

FINANSIELLA INSTRUMENT

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett orealiserat över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta. Beloppet redovisas direkt i resultatet. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick för 2013 till 342,6 miljoner kronor (–182,5) på grund av att räntan blivit högre i förhållande till tecknade swapräntor. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen uppgick per 31 december 2013 till 14,9 miljoner kronor.

SÄKERHETER

Vår upplåning är till största del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 10 977 miljoner kronor säkerställda med pantbrev och 1 450 miljoner kronor icke säkerställda.

Som komplement till pantbrev i fastighet förekommer det att moderbolaget utger en borgensförbindelse till dotterbolagens upplåning.

COVENANTER

Covenanter, det vill säga de villkor som banken ställer för att utfärda en kredit, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,30–1,75 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent samt en soliditet på minst 25–30 procent. Även moderbolagsgarantier förekommer.

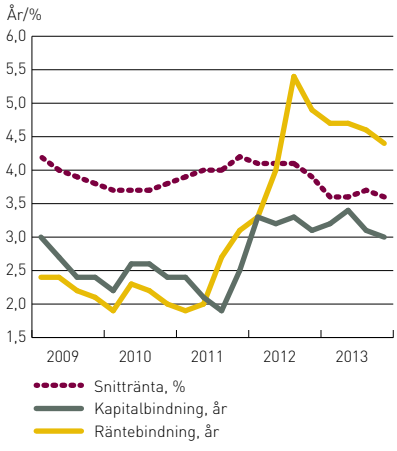
KAPITALBINDNING

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
Totalt	**12 427**	**100**

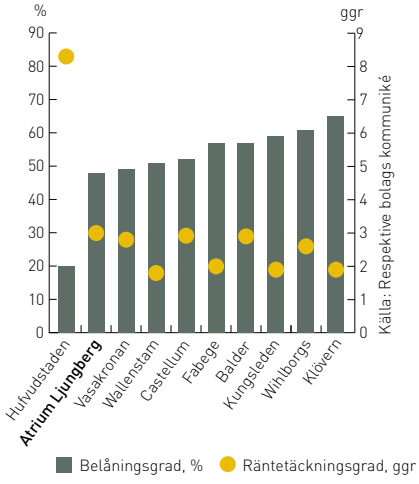
RÄNTEBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
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
Totalt	**12 427**	**100**	**3,6**

UTVECKLING SNITTRÄNTA SAMT KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING 2009–2013



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



FINANSIELLA NYCKELTAL

	2013-12-31	2012-12-31
Räntebärande skulder	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
Soliditet, %	41,1	40,3

STABIL AVKASTNING OCH GOD VÄRDETILLVÄXT ÖVER TID

SOM AKTIEÄGARE i Atrium Ljungberg erhåller du en stabil direktavkastning till låg risk och samtidigt möjlighet till god totalavkastning med hänsyn till bolagets intressanta projektportfölj.

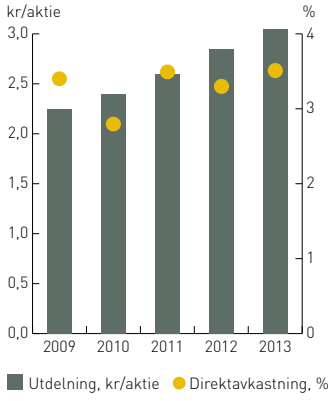
TRE ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

1 Stabil direktavkastning
– De senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till 3,3 procent. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie.

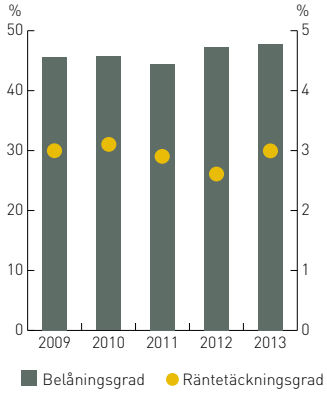
2 Låg risk
– Bolaget har en stabil verksamhet och en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

3 Möjlighet till god värdetillväxt
– Med en planerad investeringstakt på en miljard kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har bolaget – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



ATRIUM LJUNGBERG-AKTIEN

"Vårt långsiktiga intresse i Atrium Ljungberg är en logisk följd av vårt historiska engagemang för utvecklingen av detaljhandelsplatser. Bolaget är dessutom välskött, har en intressant projektportfölj och levererar god avkastning."

Lars Eriksson,
vd Konsumentföreningen Stockholm

"Atrium Ljungberg är ett välskött bolag med lång erfarenhet av att äga och förvalta fastigheter i valda lägen i Sverige. För oss har ägandet varit ett utmärkt sätt att få fastighetsexponering i Stockholm och övriga Sverige."

Risto Murto, vd Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget VARMA

BÖRSVÄRDE

Atrium Ljungbergs B-aktie (LJGRB) är noterad på Nasdaq OMX Stockholm och handlas på listan för stora bolag, Large Cap. Aktiekursen uppgick vid årsskiftet 2013/2014 till 88,00 kronor (87,00), vilket motsvarar ett börsvärde på 11 723 miljoner kronor, vilket gör Atrium Ljungberg till det sjätte största börsnoterade fastighetsbolaget. Årets högsta slutkurs uppgick till 97,95 kronor och den lägsta till 82,45 kronor.

HANDEL OCH OMSÄTTNING

Sedan införandet av EU:s MiFID-direktiv är det tillåtet att aktier handlas på marknadsplatser utöver de börser där aktierna är noterade. Under 2013 har totalt 14,6 miljoner aktier (7,9) i Atrium Ljungberg omsatts varav samtliga är handlade på Nasdaq OMX Stockholm. Omsättningshastigheten ökade till 11 procent (6) under året.

LIKVIDITET

Atrium Ljungberg har anlitat Remium som likviditetsgarant i syfte att förbättra likviditeten i aktien. Remium har åtagit sig att dagligen ställa köp- och säljkurser för en aktievolym motsvarande 30 000 kronor och med en differens om maximalt fyra procent från säljkurs. I september 2013 sålde de största ägarna, Konsumentföreningen Stockholm och familjen Ljungberg, tillsammans 4,7 miljoner aktier. Detta gjordes för att förbättra likviditeten i aktien. Aktien spreds på cirka 50 aktieägare.

ÄGARSTRUKTUR

Antalet registrerade aktier uppgick vid årsskiftet till 133 220 736, varav 4 000 000 av serie A och 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. För A-aktier gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen innebärande att A-aktieägare som vill sälja sina aktier först måste erbjuda övriga A-aktieägare dessa. Mellan bolagets A-aktieägare

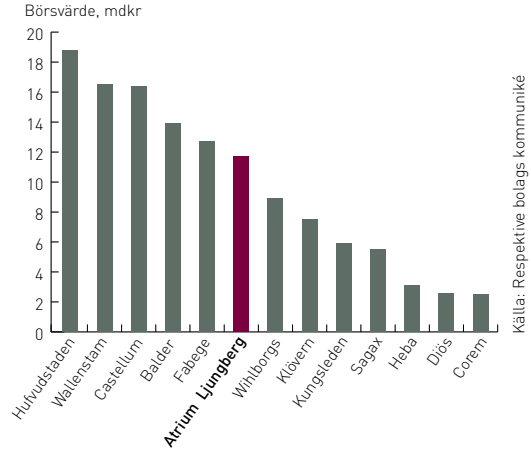
STÖRRE AKTIEÄGARE 2013-12-31

	A-aktier ('000)	B-aktier ('000)	Summa kapital	Summa röster	Andel av röster	Andel av kapital
Konsumentföreningen Stockholm	–	46 666	46 666	46 666	28,1	35,0
Familjen Ljungberg	1 810	27 086	28 896	45 186	27,2	21,7
Familjen Holmström	1 810	14 958	16 768	33 058	19,9	12,6
Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma	–	7 143	7 143	7 143	4,3	5,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	4 752	4 752	4 752	2,9	3,6
AFA Försäkring	–	2 470	2 470	2 470	1,5	1,9
SHB Fonder	–	1 779	1 779	1 779	1,1	1,3
Margaretha af Ugglas	–	1 445	1 445	1 445	0,9	1,1
Skandia Liv	–	1 193	1 193	1 193	0,7	0,9
Ulf Holmlund	380	462	842	4 262	2,6	0,6
Övriga	–	18 203	18 203	18 203	11,0	13,7
Totalt utestående aktier	**4 000**	**126 157**	**130 157**	**166 157**	**100,0**	**97,7**
Återköpta aktier	–	3 064	3 064	–	–	2,3
Totalt antal emitterade aktier	**4 000**	**129 221**	**133 221**	**166 157**	**100,0**	**100,0**

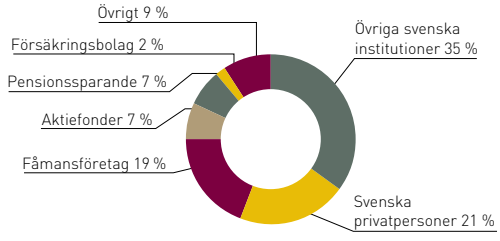
FÖRDELNINGEN AV AKTIEINNEHAV

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel, %	Antal aktier, ('000)	Andel, %
1–1000	1 495	73	385	0
1 001–10 000	381	19	1 322	1
10 001–50 000	83	4	1 923	1
50 001–100 000	21	1	1 421	1
100 001–500 000	35	2	8 373	6
500 001–1 000 000	7	0	4 749	4
1 000 001–	18	1	115 047	86
Totalt	**2 040**	**100**	**133 221**	**100**

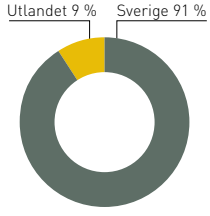
BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG PER 2013-12-31



ÄGARKATEGORIER



ÄGANDE PER LAND



finns dessutom ett avtal som innebär att om hembud inte nyttjas ska A-aktier omvandlas till B-aktier innan överlåtelse får ske. Vid årsskiftet uppgick antalet återköpta B-aktier till 3 063 748. Återköpta aktier är inte berättigade till utdelning eller rösträtt. Bolaget hade vid årets utgång 2 040 aktieägare. 91 procent av ägandet finns i Sverige, varav cirka 76 procent i Stockholms län.

SUBSTANSVÄRDE

Då Atrium Ljungbergs fastigheter är redovisade till verkligt värde och uppskjuten skatt redovisas till 22 procent av differensen mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget kapital. Hänsyn bör dock tas till att den sannolika effektiva skatten är lägre än 22 procent till följd av att fastigheter kan avyttras genom skattefri försäljning av aktier i dotterbolag. Hur stor den effektiva uppskjutna skatteskulden är för de fastigheter som kan avyttras genom försäljning av aktier beror till stor del på hur marknaden prissätter den uppskjutna skatteskulden vid en sådan bolagstransaktion. En vanligt förekommande värdering av uppskjuten skatteskuld ligger i intervallet 0–10 procent.

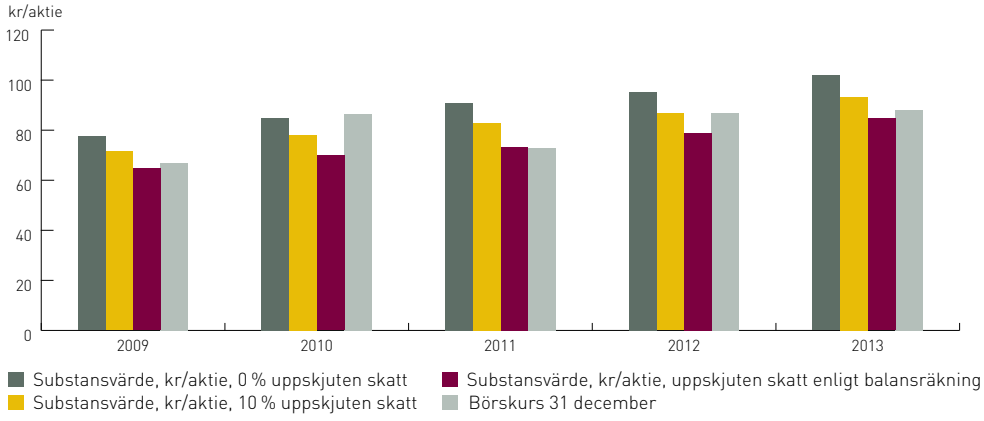
Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 11 021 miljoner kronor, motsvarande 85 kr (79) i eget kapital per aktie. Substansvärdet, med en beräkning av uppskjuten skatt avseende fastigheterna på tio procent, motsvarar vid samma tidpunkt 93 kr per aktie.

Atrium Ljungberg har en betydande projektportfölj där värdetillväxt skapas genom utveckling av egna byggrätter. Vid redovisning av bolagets substansvärde har hänsyn inte tagits till framtida värdepotential i projektportföljen. Läs mer om projektportföljen på sidan 41.

SUBSTANSVÄRDE

	2013	2012	2011	2010	2009
Eget kapital, enligt balansräkning, mkr	11 021	10 255	9 541	9 099	8 416
Återläggning goodwill, enligt balansräkning, mkr	–274	–308	–390	–390	–407
Återläggning uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter, mkr	2 512	2 445	2 671	2 325	2 072
Substansvärde vid 0 % uppskjuten skatt, mkr	13 259	12 392	11 822	11 034	10 082
Uppskjuten skatt 10 %, mkr	–1 142	–1 111	–1 016	–884	–778
Substansvärde vid 10 % uppskjuten skatt, mkr	12 117	11 281	10 807	10 150	9 304
Substansvärde, kr/aktie, 0 % uppskjuten skatt	102	95	91	85	77
Substansvärde, kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	93	87	83	78	71
Substansvärde, kr/aktie, uppskjuten skatt, enligt balansräkning	85	79	73	70	65
Börskurs 31 december	88	87	73	86	67

SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS



UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter nominell skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret 2013 föreslås en utdelning på 3,05 kr per aktie (2,85). Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning på 3,5 procent (3,3), beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

Atrium Ljungbergs främsta informationskanal är bolagets webbplats, www.atriumljungberg.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. De finansiella rapporterna finns tillgängliga på både svenska och engelska. Pressmeddelanden kan erhållas via e-post eller sms direkt vid offentliggörandet. På webbplatsen finns också en aktuell beskrivning av bolagets verksamhet och pågående projekt. Träffar ordnas regelbundet för analytiker, aktieägare, potentiella investerare och finansiärer, i såväl Sverige som utomlands.

DATA PER AKTIE

	2013	2012	2011	2010	2009
Börskurs 31 december	88,00	87,00	73,25	86,50	67,00
Kursutveckling, %	1,1	18,8	–15,3	29,1	7,2
Eget kapital, kr/aktie	84,67	78,79	73,30	69,91	64,66
Resultat per aktie, kr	8,52	7,92	6,95	7,03	1,44
Resultat före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt, kr/aktie	4,97	4,19	3,93	3,79	3,78
Utdelning (2013 föreslagen), kr/aktie	3,05	2,85	2,60	2,40	2,25
Aktiens direktavkastning, %	3,5	3,3	3,5	2,8	3,4
Aktiens totalavkastning, %	4,7	22,7	–12,3	32,7	10,8
Antal emitterade aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Medelantal utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157

ANALYTIKERBEVAKNING

ABG Sundal Collier	Fredric Cyon
Carnegie Investment Bank	Tobias Kaj
Handelsbanken Capital Markets	Albin Sandberg
Pareto Öhman	Johan Edberg
Remium	Henrik Dahlgren
SEB Enskilda	Nicolas McBeath
Swedbank Markets	Niclas Höglund

KALENDER

Årsstämma 2014	2014-04-07
Delårsrapport januari–mars 2014	2014-04-15
Delårsrapport januari–juni 2014	2014-07-10
Delårsrapport januari–september 2014	2014-10-22
Bokslutskommuniké 2014	Februari 2015
Årsredovisning 2014	Mars 2015

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA

Annica Ånäs
Cfo, Atrium Ljungberg AB
Mobil : 0703-41 53 37
Telefon : 08-615 89 00
annica.anas@atriumljungberg.se

VÅR STRATEGI LIGGER FAST

MÄNNISKOR KOMMER ALLTID att efterfråga platser där de kan utföra vardagsärenden, tillbringa tid, göra affärer och umgås. Atrium Ljungberg ska möta dessa behov genom handelsplatser och stadsmiljöer i områden som växer. Det är med det långsiktiga målet i sikte som styrelsen har fortsatt att arbeta under 2013.

Atrium Ljungbergs uppdrag är att utveckla projekt, förvalta och långsiktigt äga attraktiva handels-, kontors- och helhetsmiljöer på starka marknader. Våra platser ska erbjuda allt från samhällstjänster till affärer och restauranger. Det är så vi blir en intressant samarbetspartner och det är så vi skapar helhetsmiljöer som står ut från mängden. Framför allt är det då människor vill vistas i våra miljöer. Det kräver att vi väljer våra hyresgäster med stor omsorg och har långsiktiga relationer med dem. Idag arbetar vi även aktivt och framgångsrikt med att komplettera våra handelsplatser med bostäder. Förutom att det ytterligare stärker helhetsmiljön, bidrar dessa satsningar till att underlätta kommunernas bostadsförsörjning.

"Utifrån tanken om långsiktighet ska vi endast investera i lägen och fastigheter som vi ser projektmöjligheter eller potential i."

LÅNGSIKTIGHET A OCH O

Vår verksamhet bygger på långsiktighet. Jag är övertygad om att det hjälper oss att bättre klara av tider av osäkerhet och nedgångar i konjunkturen. Det har vi också sett under 2013. Trots att den ekonomiska återhämtningen inte övertygade och handeln var fortsatt i en lägre tillväxttakt så hade Atrium Ljungberg ett framgångsrikt år. Därför kan styrelsen föreslå en högre utdelning till Årsstämman, med sju procent till 3,05 kronor per aktie.

Vi fortsätter att satsa på marknader där pilarna pekar uppåt. Och vi gör det med en affärsmodell som håller. Fördelarna med handelsplatser är många, inte minst spar de tid för konsumenten i vardagen och är tillgängliga med olika transportslag. I urbana områden med snabb befolkningstillväxt är dessa behov särskilt tydliga, vilket vittnar om att antalet handelsplatser fortfarande inte är fyllt. På så sätt saknar frågan om överetablering av handelsplatser relevans.

TILLVÄXT GENOM PROJEKTUTVECKLING

För att kunna fortsätta göra det vi är bäst på måste vi försäkra oss om ett kontinuerligt inflöde av nya projekt. Utifrån tanken om långsiktighet ska vi endast investera i lägen och fastigheter som vi ser projektmöjligheter eller potential i. Under det gångna året har vi dels gjort ändringar i ledningsgruppen och dels skapat det nya affärsområdet Transaktion och marknad för att kunna lägga än mer energi på att identifiera, förvärva och utveckla projekt. Vi har också stärkt vår finansiella handlingsberedskap för att kunna vara med i öppningar som uppstår på marknaden.

Vi räknar med att den internationella konkurrensen ökar samtidigt som Sverige på allvar ses som ett land att investera i vad gäller fastigheter. Sverige är synligt och stabilt med ordentliga fastighetsregister, en fungerande kreditmarknad och ett tydligt skattesystem. Men jag är övertygad om att Atrium Ljungberg står stark även i den här konkurrensen eftersom vi har stor lokal kännedom, förståelse för den kommunpolitiska processen och kommunernas behov i stort.

I takt med att fastighetsmarknaden blir mer internationell, ska vi naturligtvis ha beredskap att på olika sätt möta en vidgad europeisk marknad. Som ett bolag noterat på Stockholmsbörsens Large Cap-lista ser vi i ett första steg gärna större utländskt ägande i Atrium Ljungberg.

När vi nu går in i 2014 och de efterföljande åren, så gör vi det med trygghet i vetskapen om att behovet för handel består, att Stockholm som kontorsläge står starkt och att Atrium Ljungberg finns i områden som växer.

Dag Klackenberg, styrelseordförande

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Atrium Ljungberg är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Nacka. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om ändring av bolagsordningen. Bolagets B-aktie (LJGRB) är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Large Cap-listan. Fundamentet för bolagsstyrningen utgörs av bolagsordningen, aktiebolagslagen, andra tillämpliga lagar och förordningar, börsens regelverk, GRI (Global Reporting Initiative), interna riktlinjer och policys samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Kodens övergripande syfte är att stärka förtroendet för svenska börsbolag genom att främja en positiv utveckling av bolagsstyrningen. Dess normer är inte tvingande men bygger på principen att eventuella avvikelser ska anges och förklaras. Bolaget har under året inte rapporterat några avvikelser från Koden och i övrigt iakttagit god sed på aktiemarknaden. Atrium Ljungberg eftersträvar öppenhet kring bolagets beslutsvägar, ansvar, befogenheter samt olika kontrollsystem.

STYRNINGSSTRUKTUR

Strukturen för bolagsstyrningen inom Atrium Ljungberg framgår av illustrationen nedan och de följande avsnitten.

ÄGARE OCH AKTIER

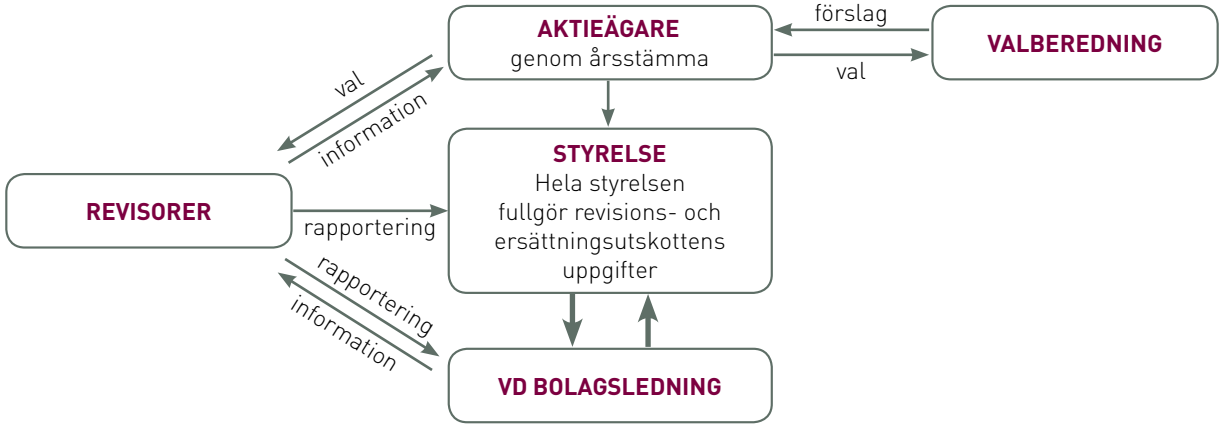
Bolagets aktiekapital uppgick till 333 051 840 kr per den 31 december 2013, fördelat på 4 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 129 220 736 B-aktier (en röst per aktie). Bolaget innehar för närvarande 3 063 748 egna B-aktier. Den enda rösträttsbegränsning som finns är bolagets egna innehav av aktier som inte har någon rösträtt. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 11 723 mkr. Atrium Ljungbergs mål är att aktieutdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

Antalet aktieägare uppgick till 2 040 stycken vid årets slut. Följande ägare har direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget; Konsumentföreningen Stockholm (35,0 % av kapitalet och 28,1 % av rösterna), familjen Ljungberg (21,7% av kapitalet och 27,2 % av rösterna) och familjen Holmström (12,6 % av kapitalet och 19,9 % av rösterna). Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 96.

ÅRSSTÄMMA

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas genom bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman utser styrelse och revisorer samt fastställer principer för ersättningar till styrelse, revisorer och ledning. Bolagsstämman fattar också beslut om bolagsordning, utdelningar och eventuella ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut ska också bolagsstämman fastställa balans- och resultaträkningar samt besluta om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Datum för årsstämma offentliggörs i samband med delårsrapporten per den 30 september. Kallelse till årsstämma ska ske fyra till sex veckor före stämman genom pressmeddelande, kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats, www.atriumljungberg.se. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämma om det anmäls hos styrelsen senast sju veckor före stämman. Årsstämman

STYRNINGSSTRUKTUR FÖR ATRIUM LJUNGBERG



Interna styrinstrument
Affärsidé, affärsplan, mål och strategier, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, policys, uppdragsbeskrivningar, grundvärderingar, delegationsordning och attestordning.

Externa styrinstrument
Regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, aktiebolagslagen, IFRS, årsredovisningslagen, GRI samt andra relevanta lagar.

2013 hölls den 10 april varvid 106 aktieägare representerande 82,3 procent av aktiekapitalet och 86,2 procent av rösterna deltog. På årsstämman fattades bland annat beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 2,85 kr per aktie
- val av styrelse
- fastställande av styrelsearvode till 1 400 000 kr fördelat på 400 000 kr till styrelseordföranden och 200 000 kr vardera till styrelseledamöterna
- fastställande av revisionsarvode enligt godkänd räkning
- inrättande av valberedning representerande de fem röstmässigt största aktieägarna per 30 april 2013
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen
- bemyndigande till styrelsen att överlåta, vid ett eller flera tillfällen, bolagets innehav av egna B-aktier, på reglerad marknad där aktierna är noterade eller i samband med förvärv av företag, verksamhet eller fastigheter

Bolagsstämmoprotokoll och övriga stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

STYRELSE

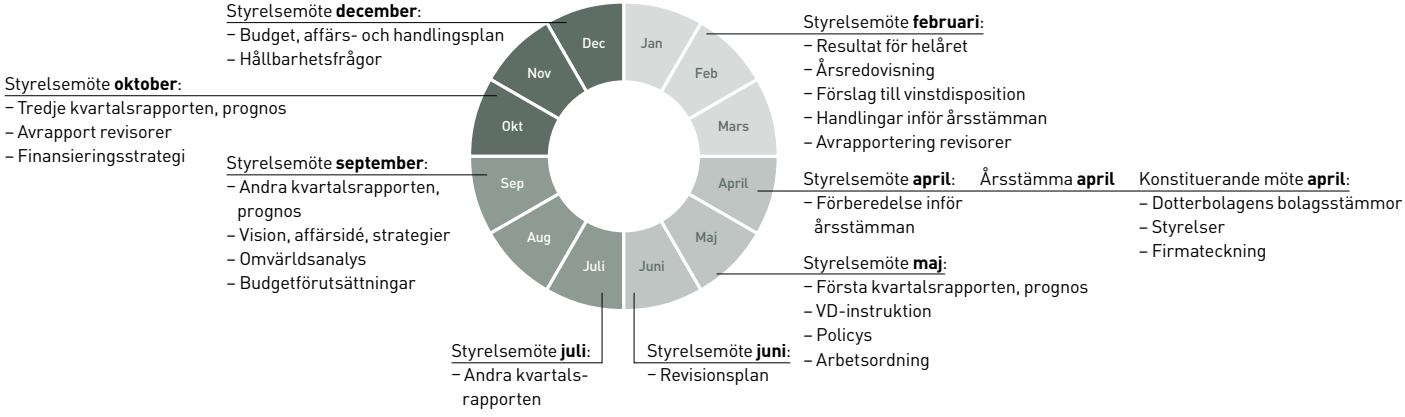
Atrium Ljungbergs styrelse har under året bestått av sex ledamöter (information om ledamöterna finns på sidan 104). Enligt Koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller oberoendekraven. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter.

Styrelsen har ett övergripande ansvar för bolagets organisation, den finansiella rapporteringen samt att förvaltningen av bolagets angelägenheter hanteras så att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Ansvaret omfattar även effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering.

Som ett komplement till aktiebolagslagen, bolagsordningen och Koden fastställer styrelsen årligen en arbetsordning (jämte vd-instruktion, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, affärsplan och budget, etik- och leverantörspolicy, jämställdhets- och diskrimineringspolicy, hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, kommunikationspolicy, finanspolicy, krispolicy och IT-policy). I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer. Styrelsens ordförande ska bland annat organisera och leda styrelsens arbete, tillse att styrelsen har rätt kompetens och kunskap för uppdraget och erhåller den information och beslutsunderlag som erfordras samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs och årligen utvärderas. I styrelsens uppgifter ingår bland annat att fastställa verksamhetsmål och strategier, tillsätta och utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktör, upprätthålla effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet, bevaka att lagar och andra regler efterlevs samt besluta om överlåtelser av fastigheter och bolag samt investeringar överstigande 20 miljoner kronor. Styrelsens och verkställande direktörens arbete ska utvärderas årligen. Arbetsordningen föreskriver att styrelsen, utöver konstituerande styrelsesammanträde, ska sammanträda cirka fem gånger per år. Styrelsen har under året haft tio möten varav ett konstituerande.

Under 2013 har styrelsen fastställt övergripande mål för bolagets verksamhet liksom strategierna för att kunna uppnå dessa. Mål och måluppfyllelse beskrivs i årsredovisningen på sidorna 6–7. Styrelsen har fattat beslut om alla investeringar överstigande 20 miljoner kronor samt om genomförda fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar. Stor uppmärksamhet har ägnats åt pågående

STYRELSENS ÅRSPLANERING UTÖVER STÅENDE PUNKTER
såsom investeringsbeslut, lägesrapport pågående projekt och förvaltning, likviditet och finansiering



och framtida investeringsprojekt, fastighetsöverlåtelser samt finansfrågor. Vid styrelsemötena har avrapportering skett från bolagsledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, hållbarhetsredovisning, aktuella marknadsfrågor och projekt. Kvartalsvis under året har utfall rapporterats mot budget och reviderade prognoser för verksamhetsåret 2013. Styrelsens årsplanering framgår av illustrationen på föregående sida.

Styrelsens ledamöter har en ändamålsenlig samlad erfarenhet, kompetens och bredd med hänsyn till Atrium Ljungbergs verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Några föreskrifter om arbetsfördelning mellan ledamöterna finns ej i arbetsordningen. Hela styrelsen har utgjort revisions- och ersättningsutskott då det befunnits mer ändamålsenligt att hantera dessa frågor inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Ersättningsutskottet bereder, följer och utvärderar frågor rörande anställningsvillkor och eventuella program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Revisionsutskottet svarar för beredningen av styrelsens arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering, träffar fortlöpande bolagets revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera samordningen mellan den externa och interna revisionen och synen på bolagets risker, fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisionsinsatsen.

Två gånger under året har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser till styrelsen varav vid ett tillfälle utan bolagsledningens närvaro. Styrelsen har utvärderat verkställande direktörens arbete samt, under ledning av styrelsens ordförande och valberedningen, genomfört en djupgående utvärdering av styrelsens arbete och ledamöterna. Utvärderingen har avrapporterats till styrelsen.

Bolagets jurist har varit styrelsens sekreterare. Under året har styrelsens ordförande haft täta löpande kontakter med verkställande direktören.

VD OCH BOLAGSLEDNING

Bolagsledningen består av verkställande direktören samt sju ansvariga chefer för funktionerna fastighetsförvaltning (handel respektive kontor), affärsutveckling, transaktion och marknad, projektgenomförande, affärsstöd och HR. Bolagsledningen har utöver löpande ärenden inom respektive funktion 2013 prioriterat frågor rörande pågående investeringsprojekt, fastighetsöverlåtelser, finansieringsfrågor och affärsutveckling.

Ingalill Berglund (född 1964) tillträdde som bolagets verkställande direktör 2011. Hon anställdes i bolaget 2001 som bolagets cfo och har erfarenhet inom fastighetsbranschen i närmare tjugo år från bolag som Stadshypotek Fastigheter och Skolfastigheter i Stockholm (Sisab). Ingalill Berglund har inga övriga väsentliga uppdrag. Hennes innehav i Atrium Ljungberg uppgår till 40 000 B-aktier. Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Övriga bolagsledningen presenteras på sidan 105 och organisationsschema på sidan 10.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman 2013 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, vilka överenstämmer med förslag till riktlinjer för 2014. Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören samt

STYRELSE 2013

		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Dag Klackenberg	Ordförande	2004	400 000	Ja	Ja	1)	10 av 10
Sune Dahlqvist	Ledamot	2006	200 000	Ja	Nej	2)	10 av 10
Thomas Evers	Ledamot	2011	200 000	Ja	Nej		10 av 10
Anna Hallberg	Ledamot	2009	200 000	Ja	Ja		10 av 10
Johan Ljungberg	Ledamot	2001	200 000	Ja	Nej	3), 4)	10 av 10
Anders Nylander	Ledamot	2011	200 000	Nej	Ja		9 av 10

* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen
** Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare

[1] Ordförande från årsstämman 2011
[2] Ordförande i Konsumentföreningen Stockholm som är större aktieägare i bolaget. Suppleant 2006–2011
[3] Suppleant 2001–2009
[4] Direkt och indirekt större aktieägare i bolaget
[5] Ledamot fram till årsstämman 2012

sju affärsområdeschefer. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören tolv månaders uppsägningstid och rätt till avgångsvederlag uppgående till tolv månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. Övriga i bolagsledningen har upp till sex månaders uppsägningstid. För bolagsledningen tillämpas i övriga och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

REVISION

Vid årsstämman 2011 valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor i Atrium Ljungberg för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2015. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserad revisor Jonas Svensson att tillsammans med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig underteckna revisionsberättelsen.

Revisionsteamet har löpande informationskontakter med bolaget under året, utöver de granskningsåtgärder som genomförs. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år, varav en gång utan närvaro av bolagets ledning. Bolagets revisorer granskar årsbokslutet, gör en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 september samt granskar bolagets interna kontroller.

VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsärenden med mera. Valberedningen ska föreslå ett underlag för stämmans behandling av följande ärenden:

- val av stämmoordförande, styrelseordförande samt övriga ledamöter till bolagets styrelse
- styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter samt eventuell ersättning för utskottsarbete och, i förekommande fall, val av och arvodering till revisor
- beslut om principer för utseende av valberedning inför kommande årsstämmor

På årsstämman den 10 april 2013 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2014 ska utgöras av representanter för bolagets fem röstmässigt största aktieägare per den 30 april 2013. Med beaktande av att Ulf Holmlund avstått sin representation utsågs till valberedningens ledamöter Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Gunilla Fjelde (tillika valberedningens ordförande) representerande familjen Holmström, Eva Gottfridsdotter-Nilsson representerande Länsförsäkringar, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Pirta Wentzel representerande Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Valberedningen har under året sammanträffat med samtliga styrelseledamöter, varit involverad i styrelseutvärderingen samt förkovrat sig i bolagets verksamhet.

ERSÄTTNINGAR 2013

kkr		Grundlön/ Arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Bolagsledning							
Ingalill Berglund	Verkställande direktör	3 044	–	44	937	–	4 025
Övriga ledande befattningshavare		9 034	72	291	2 171	–	11 568
Styrelse							
Dag Klackenberg	ordförande	400	–	–	–	–	400
Anders Nylander	ledamot	200	–	–	–	–	200
Anna Hallberg	ledamot	200	–	–	–	–	200
Johan Ljungberg	ledamot	200	–	–	–	–	200
Sune Dahlqvist	ledamot	200	–	–	–	–	200
Thomas Evers	ledamot	200	–	–	–	–	200

STYRELSEN

Från vänster: Anders Nylander, Thomas Evers, Anna Hallberg, Sune Dahlqvist, Dag Klackenberg och Johan Ljungberg.

ANDERS NYLANDER

Styrelseledamot. Född 1952. Civilingenjör. Vd i Atrium Ljungberg 2003 – 2011. Styrelseledamot sedan 2011.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Kista Science City AB. Styrelseledamot i Stiftelsen Electrum, Kjell & Company, Nobelhuset AB och styrelseledamot i bolag inom Investor AB:s fastighetsbolag Vectura AB-koncernen.
Innehav i Atrium Ljungberg:
121 600 B-aktier.

THOMAS EVERS

Styrelseledamot. Född 1957. Jur.kand. Lunds Universitet. Chefsjurist på Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot sedan 2011.
Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag.
Innehav i Atrium Ljungberg:
2 000 B-aktier.

ANNA HALLBERG

Styrelseledamot. Född 1963. Ekonomi/juridik Handelshögskolan i Göteborg. Vice vd i Almi Företagspartner AB. Styrelseledamot sedan 2009.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Högskolan Väst och bolag inom Almikoncernen.
Innehav i Atrium Ljungberg:
2 000 B-aktier.

SUNE DAHLQVIST

Styrelseledamot. Född 1948. LO:s folkhögskola. F.d. förhandlingschef Hyresgästföreningen Region Stockholm. Styrelseledamot sedan 2011. Styrelsesuppleant 2006–2011.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot i Kooperativa Förbundet och Folksam Liv. Ledamot i KF:s revisionsutskott.
Innehav i Atrium Ljungberg:
1 000 B-aktier.

DAG KLACKENBERG

Styrelseordförande. Född 1948. Civilekonom. Jur. kand. Vd i Svensk Handel 2001–2013. Styrelseledamot sedan 2004.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Ersta Sköndal högskola AB, Nyréns Arkitektkontor AB och AB Svensk Byggtjänst. Styrelseledamot i ScandBook AB.
Innehav i Atrium Ljungberg:
4 000 B-aktier.

JOHAN LJUNGBERG

Styrelseledamot. Född 1972. Civilingenjör. Vd i Tagehus Holding AB. Styrelseledamot sedan 2009. Styrelsesuppleant under perioden 2001 – 2009, samt styrelseledamot under del av 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen. Styrelseordförande i Credentia AB.
Innehav i Atrium Ljungberg:
1 206 400 A-aktier och 4 067 600 B-aktier.

BOLAGSLEDNINGEN

Från vänster: Micael Averborg, Jonas Törnell, Mattias Celinder, Annica Ånäs, Ingalill Berglund, Linus Kjellberg, Angela Berg, Helena Martini.

MICAEL AVERBORG

Född 1965. Affärsområdeschef Transaktion och marknad. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2000.
Innehav i Atrium Ljungberg:
1 500 B-aktier.

JONAS TÖRNELL

Född 1957. Affärsområdeschef Kontor. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2013, även anställd 1988–2007.
Innehav i Atrium Ljungberg:
23 528 B-aktier.

MATTIAS CELINDER

Född 1972. Affärsområdeschef Handel. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2006.
Innehav i Atrium Ljungberg:
300 B-aktier.

ANNICA ÅNÄS

Född 1971. Cfo. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2011, även anställd 2008–2010.
Innehav i Atrium Ljungberg:
3 000 B-aktier.

INGALILL BERGLUND

Född 1964. Vd. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2001. Vd i bolaget sedan 2011. Tjugo års erfarenhet av fastighetsbranschen. Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag utanför bolaget.
Innehav i Atrium Ljungberg:
40 000 B-aktier.

LINUS KJELLBERG

Född 1972. Affärsutvecklingschef. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2003.
Inget innehav i Atrium Ljungberg.

ANGELA BERG

Född 1975. Projektchef. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2011.
Inget innehav i Atrium Ljungberg.

HELENA MARTINI

Född 1965. HR-chef. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2010.
Inget innehav i Atrium Ljungberg.

INTERN KONTROLL

STYRELSEN ANSVARAR enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap. 6 § och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. För att beskriva den interna kontrollen har bolaget följt det internationellt etablerade ramverket COSO (the Comittee of Sponsoring Organisations), vilken består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskhantering och bedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes arbetsfördelning. Styrelsen har beslutat att hela styrelsen utgör både revisionsutskott samt ersättningsutskott. Styrelsen utövar sin kontroll främst genom att årligen fastställa policydokument, instruktion till vd, delegationsordningar, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget. Bolagets policys är:

- Etik- och leverantörspolicy
- Jämställdhets- och diskrimineringspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Kommunikationspolicy
- Finanspolicy
- IT-policy
- Krispolicy

Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom policydokument finns delegationsordningar, attestinstruktioner samt uppdragsbeskrivningar för respektive anställd innehållande de anställdas ansvar och befogenheter samt standardiserade rapporteringsrutiner.

Utöver detta har bolaget mycket väl förankrade grundvärderingar såsom pålitlighet, långsiktighet och samverkan som genomsyrar alla sammanhang.

Atrium Ljungberg är även medlem i Global Compact och har därmed skrivit under de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Dessutom rapporterar bolaget sedan 2008 GRI (Global Reporting Initiative). Ett GRI-index återfinns på sidorna 147–148 i årsredovisningen. En mer omfattande redovisning finns på bolagets webbplats www.atrium-ljungberg.se.

RISKHANTERING OCH BEDÖMNING

Riskbedömningen innebär att Atrium Ljungberg har identifierat de arbetsprocesser och resultat- och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras således huruvida fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll. De tre viktigaste riskområdena är: projektverksamheten, fastighetsvärdering och finansieringsverksamheten.

Projektverksamheten

Under 2013 har bolaget investerat 1 302 miljoner kronor i egna utvecklingsprojekt, varav investeringen i Mobilia i Malmö och kontorsprojektet Nod i Kista står för den största andelen. Inga investeringar startas utan att en rimlig avkastning kan tryggas. För att minimera riskerna i byggprojekten görs noggranna kalkyler baserade på hög kompetens. Upphandlingen görs kostnadseffektivt med egna projektledare genom så kallad delad entreprenad då flera aktörer får lämna pris på enskilda delar i byggprojektet. Projektgenomgångar hålls varje kvartal där styrgruppsordförande, affärsutvecklare, projektledare, cfo och projektcontroller närvarar. Projekten rapporteras löpande till bolagsledning och styrelsen där eventuella avvikelser kommenteras.

Fastighetsvärdering

I värderingsprocessen är det, för att kunna bedöma fastigheternas marknadsvärden, bland annat viktigt att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden. Bolaget har under 2013 haft avstämningar med externa värderare vid varje kvartalsskifte. Bolaget genomför interna värderingar, men vid både hel- och halvårsskifte görs även externa värderingar. För 2013 har 45 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. Vid internvärderingen kvalitetssäkrar externa värderare antagna hyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav.

Finansieringsverksamheten

Fastighetsverksamhet är en kapitalintensiv bransch vilket medför olika finansiella risker. De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar samt refinansieringsrisker. Dessa risker regleras i bolagets finanspolicy och följs löpande upp av bolagets ledning och styrelse. Styrelsen följer också upp att givna mandat i finanspolicyn efterlevs. Under 2013 har styrelsen

fattat beslut om ett certifikatprogram och ett MTN-program för att bredda finansieringsbasen.

Förutom dessa riskområden har följande processer under året analyserats:

- Bokslutsprocessen
- Rutiner vid fastighetstransaktioner
- Löneprocessen
- Hyresprocessen
- Skatte- och momshantering
- Inköpsprocessen
- IT-system

Vad gäller övriga identifierade risker se avsnittet "Möjligheter och risker" sidorna 88–91.

KONTROLLAKTIVITETER

För att förhindra att felaktigheter uppstår har kontrollaktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter har genomförts av de personer som löpande är involverade i respektive process i samarbete med bolagets controllers, ekonomichef och cfo. Genom detta skapas delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller genomförs. Dessutom bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och effektivisera kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna och rutinbeskrivningarna. Varje kvartal följs bolagets resultat upp mot budget och prognoser samt att pågående projekt följs upp mot styrelsebeslut. Som uppföljning skrivs detaljerade kommentarer till bolagsledning och styrelsen i enlighet med standardiserade rapporteringsrutiner.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet samt vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa kommunikationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en kommunikationspolicy som reglerar hur informationsgivning ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter.

Bolagsledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranätet och informationsmöten hålls medarbetare uppdaterade kring regelverk och policys. Genom att det finns uppdragsbeskrivningar för varje tjänst inom bolaget finns även en tydlighet i ansvarsfördelningen.

UPPFÖLJNING

Samtliga processbeskrivningar, policys och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Årligen genomförs också en utvärdering av den interna kontrollen. Såväl bolagsledning som styrelse informeras om resultatet. Atrium Ljungberg har inte någon avdelning för internrevision. Uppföljning av systemet för intern kontroll utförs av koncernens cfo, ekonomichef, de redovisningsansvariga, bolagets controllers med särskild specialistkompetens och genom självutvärderingar samt avrapporteras till styrelsen. Dessa kontroller bedöms nödvändiga för att skapa god kunskap, erfarenhetsöverföring och hög kvalitet i det löpande ekonomiarbetet och följaktligen även i den finansiella rapporteringen. Bolagets revisorer granskar löpande och rapporterar slutsatser till bolagsledning och styrelse avseende bolagets interna kontroll. För 2013 har revisorerna haft följande fokusområden vid granskning av den interna kontrollen; projektverksamheten, hyresprocessen, inköpsprocessen, löneprocessen, bokslutsprocessen och fastighetsvärderingen. Revisorernas avrapportering för 2013 visar att Atrium Ljungberg har en mycket god intern kontroll. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad.

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2013	2012
Hyresintäkter	5	1 956,2	1 824,8
Projekt- och entreprenadomsättning		405,3	252,9
Nettoomsättning	2	**2 361,5**	**2 077,7**
Kostnader fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		–178,9	–167,1
Övriga driftkostnader		–156,1	–137,0
Förvaltningskostnader		–128,9	–124,9
Reparationer		–41,0	–41,8
Fastighetsskatt		–119,5	–97,8
Tomträttsavgälder		–24,7	–23,5
Ej avdragsgill mervärdesskatt		–9,8	–8,7
	6,7,8,9	–658,9	–600,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		–394,3	–242,0
Bruttoresultat		**1 308,3**	**1 234,8**
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)		*1 297,3*	*1 224,0*
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	*10*	*11,0*	*10,9*
Central administration fastighetsförvaltning		–47,1	–41,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet		–14,4	–16,6
	3,7,8,9	–61,5	–58,2
Finansiella intäkter	12	2,8	13,9
Finansiella kostnader	12	–420,6	–451,3
		–417,8	–437,4
Resultat före värdeförändringar		**829,0**	**739,2**
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	15	142,5	367,8
Fastigheter, realiserade		–1,6	32,7
Finansiella instrument, orealiserade	29	342,6	–182,5
Nedskrivning goodwill	13	–33,4	–82,2
		450,1	135,8
Resultat före skatt		**1 279,1**	**875,0**
Aktuell skatt	14	6,1	–89,8
Uppskjuten skatt	14	–176,9	245,6
		–170,8	155,8
Årets resultat		**1 108,3**	**1 030,8**
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Kassaflödessäkringar	29	35,9	40,9
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader		–7,9	–18,5
Summa övrigt totalresultat		**28,0**	**22,4**
Årets totalresultat		**1 136,3**	**1 053,2**
Resultat per aktie, kr		8,52	7,92

KOMMENTARER TILL KONCERNENS TOTALRESULTAT

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 362 mkr (2 078). Hyresintäkterna för 2013 uppgick till 1 956,2 mkr (1 824,8), en ökning med 7,2 procent jämfört med föregående år. Ökningen förklaras av intäkter i färdigställda etapper i Mobilia och Port 73 samt ökad uthyrning under året, samt helårseffekt från fastighet förvärvad i slutet av 2012.

Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (95) inklusive projektfastigheter. Kontrakterad årshyra uppgick vid årets slut till 1 900 mkr (1 904).

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

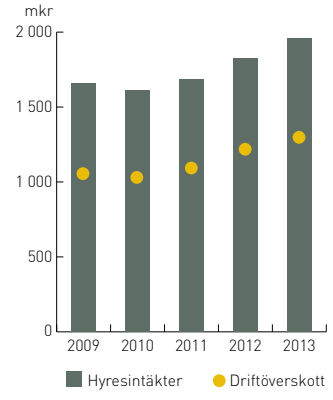
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till –658,9 mkr (–600,9), vilket innebär en ökning på 9,7 procent. Kostnadsökningen förklaras bland annat av högre fastighetsskatt vilket beror på att samtliga fastigheter, i och med den allmänna fastighetstaxeringen, har erhållit nya taxeringsvärden. Även taxebundna kostnader, exempelvis el och fjärrvärme samt övriga driftkostnader har ökat under året.

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) uppgick till 1 297,3 mkr (1 224,0), en ökning med 6,0 procent. Överskottsgraden uppgick till 66 procent (67).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT



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

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner samt andra kostnader som inte är kopplade till fastighetsadministrationen. I central administration för projekt- och entreprenadverksamheten ingår kostnader för vd och övrig administrativ personal samt för IT, lokalkostnader med mera. Kostnaden för året uppgick till –61,5 mkr (–58,2), en ökning med 5,7 procent.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna har minskat till –420,6 mkr (–451,3). Nettobelåningen ökade med 814 mkr under 2013 och hänförs främst till finansiering av genomförda investeringar. I föregående års kostnader ingick en beräknad räntekostnad om –14,4 mkr avseende en skattetvist. Se ytterligare information nedan.

Medelräntan på räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 3,6 procent (3,9). Medellöptiden för räntebindningen var 4,4 år (4,9). Finansiella intäkter uppgick till 2,8 mkr (13,9).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 142,5 mkr (367,8), och förklaras av tabellen nedan.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Mkr	
Förändrat avkastningskrav	245
Förändrade hyresnivåer	96
Förändrade projektinvesteringar	–199
Totalt	**142**

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –1,6 mkr (32,7) och är hänförlig till avyttringarna av Torgvågen 7 (PUB) och Fasta Paviljongen 1 i Stockholm.

Nedskrivning av goodwill uppgick till –33,4 mkr (–82,2). Koncernens goodwill är hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpats vid tidigare rörelseförvärv. Årets nedskrivning hänför sig till årets avyttring av Torgvågen 7 (PUB). Under året påverkades goodwillposten av att bolagsskatten sänktes den 1 januari 2013 till 22 procent.

Derivatportföljen bestod vid årets slut av 7 461 mkr i ränteswappar. Dessa marknadsvärderas och förändringen redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick för året till 342,6 mkr (–182,5) då räntan under året har stigit på de löptider som derivat tecknas.

SKATT

Årets 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.

Under 2012 gjordes en reservering om –91,5 mkr, för ett skattekrav avseende beskattningen av en fastighetstransaktion via kommanditbolag som genomfördes 2004. I slutet av 2013 avslog kammarrätten bolagets överklagan, och i januari 2014 har hela skattekravet inklusive ränta inbetalats till Skatteverket. Kammarrättens dom har bestridits och prövningstillstånd har sökts hos Högsta förvaltningsdomstolen.

Förändring av uppskjuten skatt uppgår till –176,9 mkr (245,6). Föregående år påverkades den uppskjutna skatten positivt av den sänkta bolagsskattesatsen till 22 procent.

Årets effektiva skattekostnad uppgår till 13 procent och har påverkats positivt av en fastighetsförsäljning genom avyttring av aktier.

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 829,0 mkr (739,2), en ökning med tolv procent. Årets resultat uppgår till 1 108,3 mkr (1 030,8), vilket motsvarar 8,52 kr/aktie (7,92).

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

I övrigt totalresultat redovisas återföring av säkringsreserven i eget kapital som avser de derivat (ränteswappar) som fram till 2011-12-31 säkringsredovisades. Från detta datum tillämpar inte Atrium Ljungberg säkringsredovisning för dessa instrument.

BALANSRÄKNINGAR KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	13-12-31	12-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15, 16	25 008,5	24 576,2
Materiella anläggningstillgångar	19	16,9	19,6
Goodwill	13	274,3	307,6
Andelar i intresseföretag	20	0,1	0,1
Uppskjuten skattefordran	22	5,1	3,6
Derivat	29	14,9	–
Andra långfristiga fordringar		0,9	0,4
Summa anläggningstillgångar		**25 320,7**	**24 907,5**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	92,6	77,5
Skattefordringar		126,4	126,5
Övriga fordringar	24	1 004,7	78,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	99,3	88,6
Likvida medel	28, 29	186,6	188,5
Summa omsättningstillgångar		**1 509,6**	**559,4**
Summa tillgångar		**26 830,3**	**25 466,9**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333,0	333,0
Övrigt tillskjutet kapital		3 959,8	3 959,8
Reserver		–113,3	–141,3
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 841,2	6 103,8
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**11 020,7**	**10 255,3**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	27	2 515,7	2 364,5
Långfristiga räntebärande skulder	28, 29	10 660,2	8 810,9
Derivat	29	–	361,8
Övriga långfristiga skulder	30	25,1	22,7
Summa långfristiga skulder		**13 201,0**	**11 559,9**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	33	–	105,9
Kortfristiga räntebärande skulder	28, 29	1 753,6	2 802,4
Derivat	29	–	1,9
Leverantörsskulder		118,7	177,9
Övriga skulder	32	136,3	27,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	600,0	535,8
Summa kortfristiga skulder		**2 608,6**	**3 651,7**
Summa eget kapital och skulder		**26 830,3**	**25 466,9**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		12 250,8	11 722,2
Övriga ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		15,0	15,0
		12 265,8	**11 737,2**
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelser		0,1	0,1

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 25 008 mkr (24 576). Byggrätter och mark ingår med 290 mkr (219). Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 302 mkr (1 512). Inga förvärv har gjorts under året.

Årets avyttringar avser fastigheten Torgvågen 7 (PUB), Fasta Paviljongen 1, båda i Stockholm, samt två mindre obebyggda fastigheter söder om Stockholm. Totalt uppgår årets avyttringar till 1 012 mkr. Årets orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 142 mkr (368).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

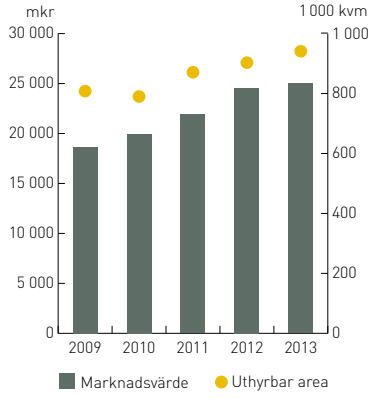
Mkr	2013	2012
Fastighetsbestånd 1 januari	24 576	21 897
Förvärv	–	895
Ny-, om- och tillbyggnad	1 302	1 512
Försäljning	–1 012	–94
Orealiserade värdeförändringar	142	368
Fastighetsbestånd 31 december	**25 008**	**24 576**

Koncernens goodwill uppkom i samband med ett rörelseförvärv och är helt kopplad till bolagets uppskjutna skatt. Den redovisade goodwillen har minskat med –33,4 mkr under året. Minskningen är hänförlig till årets fastighetsförsäljningar.

Vid årets ingång redovisades en uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag om 3,6 mkr. Uppskjuten skattefordran beräknad på kvarvarande skattemässigt underskott per 2013-12-31 uppgår till 5,1 mkr.

Marknadsvärderingen av derivat uppgick vid årsskiftet till 14,9 mkr (–363,7).

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH UTHYRBAR YTA



OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 186,6 mkr (188,5). Övriga omsättningstillgångar har ökat med 952,1 mkr, vilket främst förklaras av fordran kopplad till avyttringen av fastigheten Torgvågen 7, med tillträde i januari 2014.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick på balansdagen till 11 020,7 mkr (10 255,3) vilket motsvarar 84,67 kr/aktie (78,79). Förändringen i eget kapital förklaras av årets resultat uppgående till 1 108,3 mkr och en minskning av säkringsreserven med 28,0 mkr. Förändringen av säkringsreserven avser successiv återföring av ingående säkringsreserv, som en följd av att säkringsredovisning på ränteswappar ej längre tillämpas i koncernen.

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman den 10 april 2013 uppgick till 370,9 mkr. Soliditeten uppgick vid årets slut till 41,1 procent (40,3). Substansvärdet, beräknat med 10 procent uppskjuten skatt, uppgick till 93,09 kr/aktie (86,67).

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld redovisas till 22 procent av temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden, främst på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Redovisad skuld per 2013-12-31 uppgick till 2 515,7 mkr (2 364,5). Förändringen jämfört med föregående år beror på orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument, skattemässiga avskrivningar på byggnader och direktavdrag för investeringar.

Den sannolika effektiva skattesatsen är lägre än 22 procent till följd av att fastigheter kan avyttras genom skattefri försäljning av aktier i dotterbolag. Se vidare beräkning av bolagets substansvärde sid 97.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 12 427 mkr (11 613). De räntebärande skulderna har ökat med 814 mkr och avser främst finansiering av investeringar i egna utvecklingsprojekt. Medellöptiden för kapitalbindningen var 3,0 år (3,1). Belåningsgraden uppgick till 47,8 procent (47,3).

Atrium Ljungbergs finansiering beskrivs mer detaljerat på sidorna 93-94.

ÖVRIGA SKULDER

Vid årets början redovisades en kortfristig avsättning om 105,9 mkr avseende en skattetvist inklusive beräknad upplupen ränta. På balansdagen redovisas beloppet som en kortfristig skuld. Kammarrätten avslog i slutet av året bolagets överklagan, varvid skatt inklusive ränta betalades till Skatteverket i januari 2014. Kammarrättens dom har bestridits och prövningstillstånd har sökts hos Högsta förvaltningsdomstolen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

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

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 överenstämmer med genomsnittligt antal utestående aktier. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier. Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		1 279,1	875,0
Återföring av- och nedskrivningar	9	6,1	6,1
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		1,6	–37,4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	–142,5	–367,8
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		–342,6	182,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		54,2	82,2
Betald skatt		–86,5	51,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**769,4**	**792,2**
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		79,1	0,8
Ökning/minskning kortfristiga skulder		5,7	38,9
Förändring av rörelsekapital		**84,8**	**39,7**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**854,2**	**831,9**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga fordringar		–	142,5
Inköp maskiner och inventarier		–3,3	–3,8
Försäljning maskiner och inventarier		–	7,9
Förvärv av fastigheter	15	–	–1 236,4
Om- och nybyggnad av fastigheter	15	–1 301,8	–1 511,8
Försäljning av fastigheter		32,0	130,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–1 273,1**	**–2 471,6**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		1,7	0,0
Upptagna lån	28	3 409,8	1 999,5
Amortering av skuld	28	–2 623,6	–107,1
Utbetald utdelning		–370,9	–338,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**417,0**	**1 554,0**
Årets kassaflöde		**–1,9**	**–85,7**
Likvida medel vid årets början		188,5	274,2
Likvida medel vid årets slut		186,6	188,5
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		2,5	9,1
Betald ränta uppgick till		–422,7	–429,0
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		186,6	188,5

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 854,2 mkr (831,9), vilket motsvarar 6,56 kr/aktie (6,39). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –1 273,1 mkr (–2 471,6) och avser främst investeringar i egna fastigheter. Försäljningen av fastigheten Fasta Paviljongen 1 har påverkat kassaflödet med 32 mkr medan försäljningen av Torgvågen 7 har inte haft någon påverkan då tillträdet är först i januari 2014. Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 417,0 mkr (1 554,0). Koncernens likviditet inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr uppgick vid årets slut till 486,6 mkr (488,5).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2013	2012
Nettoomsättning		171,6	181,0
Kostnader för förvaltning och produktion	7,8,9	–177,8	–98,4
Bruttoresultat	10	**–6,2**	**82,6**
Resultat fastighetsförsäljning		–15,2	–168,8
Central administration och marknadsföring	3,7,8,9	–46,9	–41,5
Rörelseresultat	4,5,6	**–68,3**	**–127,7**
Resultat från andelar i koncernbolag	11	281,6	1 775,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	396,7	320,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	–432,7	–397,8
		245,6	1 698,5
Resultat efter finansiella poster		**177,3**	**1 570,8**
Bokslutsdispositioner	26	28,2	–4,4
Aktuell skatt	14	3,9	0,7
Uppskjuten skatt	14	–3,7	50,1
		0,2	50,8
Årets resultat		**205,7**	**1 617,2**
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**205,7**	**1 617,2**
Utdelning per aktie, kr (2013 föreslagen)		3,05	2,85

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

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

Nettoomsättningen uppgick till 171,6 mkr (181,0). Den lägre omsättningen beror på att bolaget har sålt fastigheter under året. Rörelseresultatet uppgick till –68,3 mkr (–127,7) och har belastats med en nedskrivning av projektfastigheten Sickla Front efter att Akzo Nobel har hävt sitt hyresavtal. Rörelseresultatet har också påverkats av realisationsförluster vid försäljning av fastigheter. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 177,3 mkr (1 570,8) och har påverkats av utdelningar från dotterbolag med 200 mkr (1 605). Räntebärande skulder uppgår till 7 822 mkr (5 932). Dessa medel finansierar bolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag. Moderbolaget har under året sålt andelar i koncernbolag till ett dotterbolag.

BALANSRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	13-12-31	12-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	16, 17	1 140,4	1 203,9
Pågående ny-, till- och ombyggnader	18	168,0	110,2
Maskiner och inventarier	19	10,1	12,8
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 318,5**	**1 326,9**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	21	2 223,6	6 219,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 223,6**	**6 219,8**
Summa anläggningstillgångar		**3 542,1**	**7 546,7**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	1,1	1,3
Fordringar hos koncernbolag	4, 29	13 521,6	6 963,8
Skattefordringar		37,9	39,6
Övriga fordringar	24	15,3	7,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	16,6	23,1
Likvida medel	29	102,5	137,1
Summa omsättningstillgångar		**13 695,0**	**7 172,1**
Summa tillgångar		**17 237,1**	**14 718,8**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333,0	333,0
Reservfond		265,4	265,4
		598,4	598,4
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 948,4	3 948,4
Balanserad vinst		2 115,8	869,6
Årets resultat		205,7	1 617,2
		6 270,0	6 435,2
Summa eget kapital		**6 868,4**	**7 033,6**
Obeskattade reserver	26	**25,8**	**9,8**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	212,8	209,2
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	28, 29	6 768,8	4 631,3
Övriga långfristiga skulder	30	22,5	16,4
Summa långfristiga skulder		**6 791,3**	**4 647,7**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28, 29	1 053,6	1 300,4
Leverantörsskulder		13,8	36,5
Skulder till koncernbolag	4, 29	2 185,5	1 395,7
Övriga skulder	32	5,9	5,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	80,0	80,3
Summa kortfristiga skulder		**3 338,8**	**2 818,5**
Summa eget kapital och skulder		**17 237,1**	**14 718,8**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		1 324,3	1 262,7
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar		6 305,5	4 748,5
		7 629,8	**6 011,2**
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser för dotterbolag		575,0	1 225,0
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag		151,3	107,9
		726,3	**1 332,9**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Reservfond	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2012	**333,0**	**265,4**	**3 948,4**	**1 208,0**	**5 754,8**
Förändring i eget kapital 2012					
Totalresultat för perioden 1 januari – 31 december				1 617,2	1 617,2
Utdelning, 2,60 kr/aktie				–338,4	–338,4
Utgående balans per 31 december 2012	**333,0**	**265,4**	**3 948,4**	**2 486,8**	**7 033,6**
Förändring i eget kapital 2013					
Totalresultat för perioden 1 januari – 31 december				205,7	205,7
Utdelning, 2,85 kr/aktie				–370,9	–370,9
Utgående balans per 31 december 2013	**333,0**	**265,4**	**3 948,4**	**2 321,6**	**6 868,4**

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 156 988 (130 156 988), vilket överenstämmer med genomsnittligt antal utestående aktier. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 B-aktier (3 063 748). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		177,3	1 570,8
Återföring av- och nedskrivningar	9	90,0	17,1
Återföring resultat fastighetsförsäljning		15,2	168,8
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		–261,3	–1 490,7
Betald skatt		–8,4	37,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**12,9**	**303,5**
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		8,1	–7,1
Ökning/minskning kortfristiga skulder		–22,8	12,5
Förändring av rörelsekapital		**–14,7**	**5,4**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–1,8**	**308,9**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Andelar i koncernbolag		–20,1	–10,0
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		–0,7	–1,3
Om- och nybyggnad av fastigheter		–150,8	–99,7
Försäljning av fastigheter		54,6	395,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–117,0**	**284,0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		6,1	1,2
Förändring av fordringar hos koncernbolag		–2 194,2	–2 048,5
Förändring av skulder till koncernbolag		767,0	530,5
Upptagna lån	28	3 959,8	1 419,5
Amortering av skuld	28	–2 083,6	–222,6
Utbetald utdelning		–370,9	–338,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**84,2**	**–658,3**
Årets kassaflöde		**–34,6**	**–65,4**
Likvida medel vid årets början	29	137,1	202,5
Likvida medel vid årets slut	29	102,5	137,1
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		396,7	321,1
Betald ränta uppgick till		–432,0	–389,4
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel		102,5	137,1

Rådhuset i Uppsala

INNEHÅLLSFÖRTECKNING NOTER

NOT		SID
1	Redovisningsprinciper	118
2	Segmentrapportering	124
3	Central administration	126
4	Upplysningar om närstående	126
5	Hyreskontrakt	126
6	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal	126
7	Personal	127
8	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	127
9	Avskrivningar och nedskrivningar	128
10	Bruttoresultat projekt- och entreprenad verksamhet	128
11	Resultat från andelar i koncernföretag	128
12	Finansiella intäkter och kostnader	128
13	Goodwill	128
14	Skatt	129
15	Förvaltningsfastigheter	130
16	Taxeringsvärden	131
17	Byggnader, mark och markanläggningar	132
18	Pågående ny-, till- och ombyggnader	132
19	Materiella anläggningstillgångar	132
20	Andelar i intresseföretag	132
21	Andelar i koncernföretag	132
22	Uppskjuten skattefordran	134
23	Kundfordringar	134
24	Övriga fordringar	134
25	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134
26	Obeskattade reserver	134
27	Uppskjuten skatteskuld	134
28	Kapitalförvaltning	135
29	Finansiella instrument och riskhantering	136
30	Övriga långfristiga skulder	139
31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139
32	Övriga skulder	139
33	Kortfristiga avsättningar	139
34	Händelser efter balansdagen	139

TILLÄGGSINFORMATION – NOTER

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Atrium Ljungberg AB (publ), Org.nr: 556175-7047, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Nacka, besöksadress Sickla Industriväg 19, 131 04 Nacka. Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1994. Atrium Ljungberg ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsfastigheter, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader främst i storstadsregioner, samt bedriva projekt- och entreprenadverksamhet. Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2013 har den 4 mars 2014 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman den 7 april 2014.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committée per den 31 december 2013. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderas och redovisas till verkligt värde. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljoner kronor om inte annat anges.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget följer Årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer vilket innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och företagsledning gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Dessa antaganden och uppskattningar används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar, skulder, intäkter och kostnader vars värde annars inte framgår tydligt genom andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Antaganden och uppskattningar analyseras regelbundet av styrelsen och företagsledningen. Ändringar återspeglas i redovisningen i den period ändringen görs i de fall ändringen endast påverkar innevarande period. Påverkar ändringen innevarande period samt efterföljande perioder, påverkas redovisningen i enlighet med detta. Nedan beskrivs de antaganden som bedöms vara mest väsentliga vid upprättandet av de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Värderingen innefattar bedömningar och antaganden, vilka anses vara väsentliga för redovisade värden. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår vidare av not 15.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter, men inte omfattar organisation eller förvaltningsprocesser som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten sker normalt med 0,5 procent av entreprenadsumman under garantiperioden. Avsättningen baseras på erfarenhet från historiskt utfall samt en bedömning av riskerna i pågående projekt. Avsättningen den 31 december 2013 överstiger de under året nedlagda kostnaderna för garantiarbeten.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Atrium Ljungberg AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma strategierna för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar och uppfylls i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna. Bestämmande inflytande kan även utövas på annat sätt än genom aktieägande.

Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året ingår i koncernens rapport över totalresultat från och med respektive till och med det datum då transaktionen ägde rum, det vill säga när bestämmande inflytande upphör.

I de fall dotterföretagens tillämpade redovisningsprinciper avviker från koncernens, justeras dotterföretagens redovisning för att denna ska följa samma principer som tillämpas av övriga koncernföretag.

Interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning.

Förvärv

Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en verksamhet/rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en verksamhet/rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv.

Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgör endast av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och admini-

stration klassificeras förvärvet i de flesta fall som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Förvärv en självständig verksamhet utgör således av ett rörelseförvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden. Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytande över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas skillnaden som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde beräknat enligt ovan, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

Minoritetsintressen redovisas med angivande av minoritetsdelägarnas proportionella andel av redovisat verkligt värde på tillgångar, skulder och eventualförpliktelser. Vid förvärv av minoritetsandelar redovisas eventuell skillnad mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder direkt mot eget kapital.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag där koncernen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20 procent och högst 50 procent och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Andelar i intresseföretag redovisas i not 20.

Segmentrapportering

Atrium Ljungbergs rapporterbara segment utgörs av de olika verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning samt Projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen drivs i ett affärsområde för handel och ett för kontor och delas in i geografiska marknader, projektfastigheter och sålda fastigheter. Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken för Atrium Ljungbergs vidkommande bedömts vara vd. Koncernen styrs och rapporteras på resultatmåttet bruttoresultat fördelat på de identifierade och rapporterbara rörelsesegmenten. Resultatposter som ej fördelas är centrala administrationskostnader, finansiella poster och skatt. Tillämpade redovisningsprinciper i segmentrapporteringen sammanfaller med koncernens redovisningsprinciper och uppställningsformer för resultaträkningen enligt den beskrivning som framgår i not 1.

RESULTATRÄKNINGEN

Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror samt ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt över kontraktsperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för fastighetsskatt, el och värme. Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år efter att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs.

Projekt- och entreprenadintäkter redovisas i takt med projektets upparbetning, det vill säga enligt så kallad successiv vinstavräkning. Graden av upparbetning, färdigställandegraden, fastställs i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till totala beräknade uppdragsutgifter vid färdigställandet. Om utfallet av ett projekt inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt som motsvaras av nedlagda utgifter på balansdagen. Befarade förluster redovisas som kostnad omedelbart. Skillnaden mellan upparbetad projektintäkt och ännu ej fakturerat belopp redovisas som tillgång enligt metoden för successiv vinstavräkning. På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetad projektintäkt som skuld.

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Kostnader fastighetsförvaltning

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser taxebundna kostnader, underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Taxebundna kostnader inkluderas el, uppvärmning, kyla samt vatten och avlopp. Indirekta kostnader avser kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

Leasing

Ett leasingavtal är ett avtal där en leasegivare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalningar. Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Om så ej är fallet utgör avtalet ett operationellt leasingavtal.

Atrium Ljungberg är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster och leasetagare för fordon och tomträttsavgälder. Uppgifter om dessa avtal framgår av not 5 och not 6. Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig

del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasegivaren. Intäkter och kostnader avseende leasingavtal periodiseras linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknande av ett leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid. Förhöjda leasingavgifter periodiseras över leasingavtalets löptid.

Central administration
Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner samt kostnader för till exempel börsnotering och andra kostnader som inte är kopplade till fastighetsadministrationen. I central administration för projekt- och entreprenadverksamheten ingår kostnader för vd och övriga stödfunktioner inom verksamheten.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda pensionsplaner
För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen innehar endast en förmånsbestämd pensionsplan (Alectaplanen) för vilken tillförlitlig information saknas för att kunna redovisa den enligt reglerna för förmånsbestämda pensionsplaner. Se vidare not 8.

Värdeförändringar
Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i resultaträkningen som orealiserad värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar uppstår i samband med försäljning av fastigheter eller dotterbolag. Nedskrivning av goodwill uppstår i samband med försäljning av fastighet som har goodwill kopplat till sig samt vid ändrad nominell skattesats.

Skatter
Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Fastighetsskatt och reklamskatt redovisas som fastighetskostnader och löneskatt som fastighetskostnader och central administration.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringsvinster redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilket motsvarar det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som orealiserad värdeförändring. Uppgifter avseende fastighetsvärderingen framgår av not 15.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier. Vidare redovisas som förvaltningsfastigheter sådana fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter.

Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar transaktionskostnader, juridiska kostnader och stämpelskatt direkt hänförbara vid förvärv samt eventuellt tillkommande pantbrevskostnader och lånekostnader. Lånekostnader aktiverats vid större om- och nybyggnadsprojekt till den del de uppkommit under byggnadstiden. Räntekostnader har beräknats med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta på samtliga lån.

Utgifter för ombyggnation som har medfört ekonomisk nytta för koncernen och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Övriga utgifter för reparationer och löpande underhåll redovisas som reparationskostnader och ingår i driftöverskottet. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår från säljaren till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med kontraktstidpunkten såvida inte särskilda villkor i avtalet medför att denna tidpunkt infaller vid annan tidpunkt.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av mellanskillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde som baseras på senast upprättade värdering till verkligt värde. Vinst eller förlust från en avyttring av en förvaltningsfastighet redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

I de fall bolaget nyttjar en fastighet för internt bruk, exempelvis administrativa ändamål, utgör fastigheten en förvaltningsfastighet endast om en mindre del nyttjas för internt bruk.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförbara till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datautrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen som kostnader i fastig-

hetsförvaltningen eller på raden för central administration. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar

I samband med varje bokslut görs en utvärdering om eventuella nedskrivningsbehov av koncernens tillgångar föreligger. En tillgångs redovisade värde skrivs ned till dess återvinningsvärde i de fall det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av nyttjandevärde och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassainflöden (så kallade kassagenererande enheter). Om det finns indikationer på att en tidigare nedskrivning, helt eller delvis, inte längre är motiverad ska tillgångens redovisade värde ökas. Nedskrivningar redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpats vid rörelseförvärv. Bolagets goodwill är därmed helt kopplad till den uppskjutna skatten. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, fördelas nedskrivningsbeloppet. Först minskas det redovisade värdet för goodwill som hänförts till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförts till övriga tillgångar i en enhet. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

Vid försäljning av dotterföretag eller intresseföretag inkluderas kvarvarande redovisat värde på goodwill i beräkningen av realisationsresultatet

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen avser lånefordringar, derivat, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Finansiella skulder avser låneskulder, derivat, övriga kortfristiga skulder samt leverantörsskulder. Redovisning av finansiella instrument i balansräkningen sker när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivatinstrument tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning. Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser.

De finansiella instrumenten som finns i koncernen klassificeras enligt följande och specificeras i not 29.

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Låne- och kundfordringar
- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder

Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna kategori finns koncernens derivatinstrument. Dessa värderas till verkligt värde i balansräkningen och redovisas som en tillgång om det verkliga värdet är positivt för Atrium Ljungberg och som en skuld om det verkliga värdet är negativt. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som värdeförändringar på raden orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument. Syftet med derivatinstrumenten är att uppnå önskad räntebindningstid för de räntebärande skulderna. Den risk som säkras är risken för förändringar i framtida räntebetalningar till följd av förändrade marknadsräntor på en viss del av bolagets skulder till kreditinstitut.

Före år 2012 har koncernen tillämpat säkringsredovisning för derivatinstrumenten. Säkringsreserven, avseende derivat som tidigare har säkringsredovisats, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid.

Fastställande av verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för derivat (ränteswapavtal) fastställs genom diskontering av bedömda kassaflöden. Diskontering sker utifrån observerbara avkastningskurvor. Avkastningskurvor baseras på aktuella marknadsräntor på balansdagen. Detta innebär att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 i IFRS 13. Atrium Ljungberg har för närvarande inga finansiella tillgångar eller skulder där värderingen baseras på nivå 1 eller 3. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Låne- och kundfordringar

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Fordringarna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Låne- och kundfordringar med kort löptid värderas till nominellt anskaffningsvärde utan diskontering med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i kostnader för fastighetsförvaltningen.

Likvida medel/Kassa och bank

Likvida medel utgörs av placeringar med en löptid på tre månader eller mindre som lätt och med obetydlig risk för värdeförändringar kan konverteras till kontanta medel. Enligt Atrium Ljungbergs finansiella policy får placeringar endast ske i kontanta medel, statsskuldsväxlar eller räntefonder och ska kunna omsättas till likvida medel inom tre dagar.

Övriga finansiella skulder
Övriga finansiella skulder avser låneskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att kostnader i samband med upplåning periodiseras över lånets löptid. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder med kort löptid redovisas till nominellt anskaffningsvärde.

Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år. Kortfristiga låneskulder som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses vara långfristiga.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart och därmed nettoredovisas koncernens derivat.

Avsättningar
Avsättningar redovisas i balansräkningen när det föreligger en förpliktelse och det är sannolikt att förpliktelsen kommer att infrias samt att beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt men tidpunkten för infriandet är okänd eller osäker. Avsättningar redovisas i koncernens balansräkning som långfristiga eller kortfristiga skulder.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande orsakat av en inträffad händelse eller en framtida osäkerhet som inte redovisas som en skuld eller avsättning, då ett utflöde av resurser inte är troligt.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalyser upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen (ÅRL), RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering UFR.

Byggnader, mark och markanläggningar
Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar och rubriceras i moderbolagets balansräkning som Byggnader, mark och markanläggningar. Utgifter som medför framtida ekonomisk nytta och där utgiften kan beräknas på ett tillförlitligt sätt har lagts till anskaffningsvärdet. Löpande underhåll som inte faller in i beskrivningen ovan har kostnadsförts.

Avskrivningar enligt plan belastar moderbolagets rörelseresultat. Planenliga avskrivningar har skett med en procent av anskaffningsvärdet för byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier. Skattemässigt skrivs byggnaderna av med två–fyra procent på anskaffningsvärdet och markanläggningar med fem procent. Byggnadsinventarier skrivs av skattemässigt med 20–30 procent av anskaffningsvärdet. Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag. Det redovisade värdet för andelar i dotterföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då indikation på nedskrivningsbehov föreligger.

Avsättningar och finansiella garantiavtal
I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal till förmån för dotterföretag och intresseföretag tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR2 vilket innebär att IAS 39 inte tillämpas för sådana garantiavtal. I stället redovisar moderbolaget en avsättning avseende finansiella garantiavtal när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Obeskattade reserver
Det belopp som avsatts till obeskattade reserver i moderbolaget utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna i moderbolaget. Däremot görs i koncernen en uppdelning av obeskattade reserver där 78 procent redovisas som eget kapital och 22 procent redovisas som uppskjuten skatteskuld.

Redovisning av koncernbidrag
Mottagna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

De nya och omarbetade standarder och tolkningsuttalanden som tillämpas från den 1 januari 2013 har inte haft någon väsentlig påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella rapporter men har påverkat lämnade upplysningar.

- IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Standarden innehåller enhetliga regler för beräkning av och upplysningar om verkliga värden. Den nya standarden har inte påverkat värderingen av balansposter men kompletteringar i upplysningarna i not 15 har gjorts.
- Ändring av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Rubriksättning och uppdelning av poster i övrigt totalresultat har gjorts.
- Ändring av IAS 19 Ersättningar till anställda. Ändringar främst avseende redovisning av och upplysningar om förmånsbestämda pensionsplaner. Atrium Ljungberg har inte haft några pensionsplaner som redovisas som förmånsbestämda och effekterna på de finansiella rapporterna av den nya standarden är begränsad.
- Ändring av IAS 36 Nedskrivningar. Ändringen i IAS 36 innebär att kravet att upplysa om återvinningsvärdet för samtliga kassagenererande enheter till vilka goodwill allokerats, som infördes i samband med införandet av IFRS 13 Värdering till verkligt värde, tas bort. Istället införs ytterligare upplysningskrav om verkligt värde när återvinningsvärdet på en nedskriven tillgång baseras på verkligt värde minus försäljningskostnader. Ändringen ska tillämpas från 1 januari 2014 men Atrium Ljungberg har valt att förtidstillämpa ändringen 2013.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut följande nya och ändrade standarder vilka ännu ej trätt i kraft.

Standarder som Atrium Ljungberg kommer att tillämpa från 1 januari 2014:

- IFRS 10 Koncernredovisning. Standarden innehåller enhetliga regler för vilka enheter som ska konsolideras och kommer att ersätta IAS 27 Koncernredovisning och SIC 12 som behandlar så kallad Special Purpose Entities. Standarden förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.
- IFRS 11 Samarbetsarrangemang. Standarden behandlar redovisningen av så kallade joint arrangements och kommer att ersätta IAS 31 Andelar i joint ventures. Atrium Ljungberg har i nuläget inga enheter som omfattas av den nya standarden.
- IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag. Utökade upplysningskrav om dotterbolag, joint arrangements och intressebolag har samlats i en standard och väntas leda till en begränsad ökning av upplysningar.
- Ändring av IAS 32 Finansiella instrument Klassificering avseende kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder.
- IFRIC 21 Levies (Förväntas godkännas av EU Q2 2014) Tolkningen tydliggör när en skuld för "levies" ska redovisas. "Levies" är avgifter/skatter som statliga eller motsvarande organ påför företag i enlighet med lagar/förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. Atrium Ljungberg kommer att skuldföra fastighetsskatten till de fastigheter vi äger vid ingående av ett kalenderår.

Standarder som Atrium Ljungberg kommer att tillämpa från 1 januari 2015 eller senare:

- IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ges ut i omgångar och kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Något datum för ikraftträdande har ännu inte fastställts och Atrium Ljungberg har inte bedömt effekterna av den nya standarden.

NOT 2. SEGMENTRAPPORTERING

Atrium Ljungbergs rapporterbara segment utgörs av de två verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning respektive projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen är indelad per geografisk marknad, sålda fastigheter och projektfastigheter. Ytterligare beskrivning av principerna för segmentredovisning framgår av not 1 Redovisningsprinciper.

2013 Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	**Fastighets-förvaltning totalt**	**Projekt- och entreprenad-verksamhet**	Ej fördelade poster	**Koncernen**
Hyresintäkter	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
Nettoomsättning	**491,6**	**973,2**	**248,5**	**138,8**	**34,1**	**69,9**	**1 956,2**	**405,3**		**2 361,5**
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
Bruttoresultat	**357,8**	**641,3**	**171,8**	**77,6**	**15,1**	**33,7**	**1 297,3**	**11,0**		**1 308,3**
– 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 entreprenadverksamhet								*11,0*		*11,0*
Central administration fastighetsförvaltning							–47,1			–47,1
Central administration projekt- och entreprenad-verksamhet								–14,4		–14,4
Finansiella intäkter									2,8	2,8
Finansiella kostnader									–420,6	–420,6
									–417,8	–417,8
Resultat före värdeförändringar	**357,8**	**641,3**	**171,8**	**77,6**	**15,1**	**33,7**	**1 250,2**	**–3,4**	**–417,8**	**829,0**
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 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
Årets resultat	**496,4**	**783,1**	**227,7**	**53,5**	**–154,6**	**–1,3**	**1 357,7**	**–3,4**	**–246,0**	**1 108,3**
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
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**
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
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
Summa tillgångar	**6 794,0**	**11 298,0**	**3 034,0**	**1 614,0**	**2 268,5**		**25 008,5**	**73,4**	**1 748,4**	**26 830,3**

Av intäkterna har 100 procent genererats i Sverige, det vill säga i det land där Atrium Ljungberg har sitt säte. Den koncerninterna försäljningen avseende projekt- och entreprenadverksamheten i koncernen uppgår till 114 mkr (153) och har eliminerats i koncernens omsättning.

På balansdagen uppgår summan av uppdragsutgifter på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 266 mkr (214) och redovisad vinst till 16,5 mkr (18,5). Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 1,5 mkr (0,9). Allokeringen av tillgångar per segment görs för förvaltningsfastigheter utifrån geografisk tillhörighet och projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamhetens tillgångar utgörs av anläggningstillgångar och omsättningstillgångar exklusive likvida medel. Ingen kund står enskilt för mer än tio procent av bolagets totala intäkter.

2012 Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	**Fastighets-förvaltning totalt**	**Projekt- och entreprenad-verksamhet**	Ej fördelade poster	**Koncernen**
Hyresintäkter	442,9	916,5	229,6	135,0	24,7	76,1	1 824,8			1 824,8
Projekt- och entreprenadomsättning								252,9		252,9
Nettoomsättning	**442,9**	**916,5**	**229,6**	**135,0**	**24,7**	**76,1**	**1 824,8**	**252,9**		**2 077,7**
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
Bruttoresultat	**322,3**	**607,2**	**162,8**	**84,0**	**15,0**	**32,7**	**1 224,0**	**10,9**		**1 234,8**
– 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 entreprenadverksamhet								*10,9*		*10,9*
Central administration fastighetsförvaltning							–41,7			–41,7
Central administration projekt- och entreprenad-verksamhet								–16,6		–16,6
Finansiella intäkter									13,9	13,9
Finansiella kostnader									–451,3	–451,3
									–437,4	–437,4
Resultat före värdeförändringar	**322,3**	**607,2**	**162,8**	**84,0**	**15,0**	**32,7**	**1 182,4**	**–5,7**	**–437,4**	**739,2**
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 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
Årets resultat	**514,4**	**784,2**	**186,6**	**24,8**	**49,2**	**58,1**	**1 575,5**	**–5,7**	**–539,0**	**1 030,8**
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
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
	932,4	**169,2**	**50,2**	**25,6**	**1 223,7**	**5,7**	**2 406,8**	**1,7**		**2 408,5**
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
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
Summa tillgångar	**6 598,6**	**10 663,8**	**2 722,0**	**1 611,0**	**1 968,8**	**1 012,0**	**24 576,2**	**97,3**	**793,4**	**25 466,9**

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

NOT 3. CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för styrelse, vd och övrig ledningspersonal samt revision och bolagskostnader avseende bland annat information till aktieägarna, kostnader för upprätthållande av börsnotering och framtagande av årsredovisning samt avskrivningar på maskiner och inventarier som är kopplade till administrationen. Se not 9.

Arvoden och kostnadsersättning till revisorer	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Revisionsuppdrag:				
Ernst & Young AB	1,2	1,4	1,2	1,4
Revisionsverksamhet utöver revision:				
Ernst & Young AB	0,2	0,2	0,2	0,2
Skatterådgivning:				
Ernst & Young AB	0,1	0,1	0,1	0,1
Totalt	**1,5**	**1,7**	**1,5**	**1,7**

NOT 4. UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Av dotterbolaget TL Bygg AB:s nettoomsättning utgjorde 113,7 mkr (152,8) arbeten åt koncernföretag, vilket motsvarar 23 procent (40) av nettoomsättningen för TL Bygg AB. Av moderbolagets omsättning utgjorde 0,5 mkr (0,8) försäljning till dotterbolag, vilket motsvarar 0,3 procent (0,5) av moderbolagets nettoomsättning. Koncerninterna transaktioner sker till självkostnadspris utan vinstpåslag. Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag. Se not 21.

	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Fordringar på närstående (koncernföretag)	13 521,6	6 963,8
Skulder till närstående (koncernföretag)	2 185,5	1 395,7

Övriga närståendetransaktioner förekommer i mindre omfattning och sker till marknadsmässiga förhållanden. Ersättningar till vd och ledande befattningshavare framgår av not 8.

NOT 5. HYRESKONTRAKT

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2014 till 1 900 mkr (1 904) i koncernen, varav 158 mkr (193) i moderbolaget.

Lokaler, kontraktförfallostruktur	Koncernen Hyra, mkr	Koncernen Andel, %	Moderbolaget Hyra, mkr	Moderbolaget Andel, %
2014	232	12	21	13
2015	370	20	36	23
2016	338	18	14	9
2017	359	19	12	7
2018	180	10	1	1
2019	103	5	27	17
2020 och senare	253	13	1	1
Bostäder	65	3	47	29
Totalt	**1 900**	**100**	**158**	**100**

Uthyrningsgrad kvartal 1 2014[1]	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
	1 914	**1 816**	**95**
Projektfastigheter[2]	94	83	90
Totalt	**2 008**	**1 900**	**95**

Utveckling kontrakterad årshyra, mkr	2013 Utfall	2014 Kv 1[3]	2014 Kv 2[3]	2014 Kv 3[3]	2014 Kv 4[3]
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 [2]	34	83	101	127	127
Sålda fastigheter	70	–	–	–	–
Totalt	**1 956**	**1 900**	**1 905**	**1 925**	**1928**

[1] Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal.
[2] 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 obeyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs per den 1 januari året efter färdigställande.
[3] Kontrakterad årshyra inklusive kända kontraktsförändringar.

I hyreskontrakt avseende handelsytor förekommer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med en omsättningklausul. En procent av den kontrakterade årshyran exklusive tillägg utgörs av omsättningstillägg utöver minimihyran.

NOT 6. TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 24,7 mkr (23,5), varav 6,8 mkr (4,8) avser moderbolaget.

Tomträttsavtal förfallostruktur	Koncernen Avgäld, mkr	Koncernen Andel, %	Moderbolaget Avgäld, mkr	Moderbolaget Andel, %
2014	7,8	27	–	–
2015	–	–	–	–
2016	–	–	–	–
2017	–	–	–	–
2018 och senare	21,4	73	6,6	100
Totalt	**29,2**	**100**	**6,6**	**100**

Avgäld med förfalloår 2014 avser avtal som har förfallit under tidigare år men som inte var slutförhandlade vid utgången av 2013.

Leasingavtal

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak fordon och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom tre år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 3,7 mkr (3,2), återstående kostnader uppgår till 8,8 mkr (5,8).

NOT 7. PERSONAL

Medelantal anställda	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Män	225	206	94	88
Kvinnor	60	59	56	55
	285	**265**	**150**	**143**
Könsfördelning i styrelse och ledning				
Män, styrelse	5	5	–	–
Kvinnor, styrelse	1	1	–	–
Män, bolagsledning	4	3	–	–
Kvinnor, bolagsledning	4	4	–	–

NOT 8. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

kkr	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Styrelse och ledande befattningshavare				
Löner	13 885	12 217	13 885	12 217
Sociala kostnader	4 776	4 478	4 776	4 478
Pensionskostnader	3 108	2 714	3 108	2 714
Övriga				
Löner	128 468	115 817	70 992	65 891
Sociala kostnader	42 475	37 480	23 705	21 851
Pensionskostnader	11 966	12 123	8 416	8 399
Totalt	**204 678**	**184 829**	**124 882**	**115 550**

Ledande befattningshavares villkor och ersättningar

Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören samt sju affärsområdeschefer. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören tolv månaders uppsägningstid och rätt till avgångsvederlag uppgående till tolv månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. Övriga i bolagsledningen har upp till sex månaders uppsägningstid. För bolagsledningen tillämpas övriga, och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Bolagsledningen presenteras på sidan 105.

2013 kkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Aktie-relaterade ersättningar	Totalt
Styrelsens ordförande						
Dag Klackenberg	400	–	–	–	–	400
Övriga styrelse-ledamöter						
Anna Hallberg	200	–	–	–	–	200
Thomas Evers	200	–	–	–	–	200
Anders Nylander	200	–	–	–	–	200
Sune Dahlqvist	200	–	–	–	–	200
Johan Ljungberg	200	–	–	–	–	200
	1 400	–	–	–	–	1 400
Vd Ingalill Berglund	3 044	–	44	937	–	4 025
Övriga ledande befattningshavare	9 034	72	291	2 171	–	11 568
	12 078	72	335	3 108	–	15 593
Totalt	**13 478**	**72**	**335**	**3 108**	**–**	**16 993**

2012 kkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Aktie-relaterade ersättningar	Totalt
Styrelsens ordförande						
Dag Klackenberg	400	–	–	–	–	400
Övriga styrelse-ledamöter						
Anna Hallberg	200	–	–	–	–	200
Thomas Evers	200	–	–	–	–	200
Anders Nylander	200	–	–	–	–	200
Sune Dahlqvist	200	–	–	–	–	200
Johan Ljungberg	200	–	–	–	–	200
	1 400	–	–	–	–	1 400
Vd Ingalill Berglund	2 443	–	45	930	–	3 418
Övriga ledande befattningshavare	8 049	325	296	1 785	–	10 455
	10 492	325	341	2 714	–	13 872
Totalt	**11 892**	**325**	**341**	**2 714**	**–**	**15 272**

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 5,6 mkr (5,9). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (129).

fortsättning not 8

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Pensionsrätt för verkställande direktör föreligger enligt nuvarande avtal från 62 års ålder. Premien är avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter att ha erlagt den årliga premien. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare än verkställande direktören är 65 år. Endast avgiftsbestämda pensioner förekommer utöver förmånsbestämd ITP enligt kollektivavtal.

NOT 9. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	**2013**	2012
Avskrivningar i förvaltning och produktion				
Byggnader	–	–	13,1	13,0
Byggnadsinventarier	–	–	0,1	0,1
Markanläggningar	–	–	0,4	0,4
Maskiner och inventarier	2,9	2,7	0,2	0,2
	2,9	**2,7**	**13,8**	**13,7**
Nedskrivningar i förvaltning och produktion				
Pågående arbete	–	–	73,0	–
Avskrivningar i central administration				
Maskiner och inventarier	3,2	3,4	3,2	3,4
Totalt	**6,1**	**6,1**	**90,0**	**17,1**

NOT 10. BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	**2013**	2012
Bruttoresultat TL Bygg AB	49,6	36,1	–	–
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	–38,6	–25,2	–24,4	–17,0
Totalt	**11,0**	**10,9**	**–24,4**	**–17,0**

NOT 11. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2013	2012
Utdelning från dotterbolag	200,0	1 605,0
Resultat från andelar i Sickla Industri-fastigheter KB, 916616-1720	81,6	170,5
Totalt	**281,6**	**1 775,5**

NOT 12. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	**2013**	2012
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	1,5	6,9	1,5	2,0
Övriga ränteintäkter	0,4	0,4	0,1	0,1
Ränteintäkter skattefri	0,6	0,5	0,3	0,3
Övriga finansiella intäkter	0,3	6,1	0,0	0,0
Koncernränteintäkter	–	–	394,7	318,4
Totalt	**2,8**	**13,9**	**396,7**	**320,8**
Finansiella kostnader				
Räntekostnader	–417,1	–435,1	–301,4	–246,8
Övriga räntekostnader	–1,2	–0,6	–1,2	–0,1
Räntekostnader ej avdragsgill	–1,3	–14,6	0,0	–0,1
Övriga finansiella kostnader	–1,0	–1,0	–1,0	–0,7
Koncernräntekostnader	–	–	–129,1	–150,1
Totalt	**–420,6**	**–451,3**	**–432,7**	**–397,8**
Varav ränteintäkter och -kostnader från finansiella tillgångar/skulder vilka är värderade till upplupet anskaffningsvärde:				
Ränteintäkter	1,9	7,3	396,3	320,5
Räntekostnader	–418,3	–435,7	–431,8	–397,0

Under året har 39,5 mkr (26,4) i räntekostnader som avser investeringar i koncernens egna fastigheter aktiverats. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts vid beräkningen uppgår till 3,7 procent (4,1). I moderbolaget har räntekostnader avseende investeringar i egna fastigheter kostnadsförts.

NOT 13. GOODWILL

Den 17 oktober 2006 förvärvade LjungbergGruppen AB samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB genom betalning i form av nyemitterade aktier. Stängningskursen den 16 oktober 2006 har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital. I samband med förvärvet uppstod en goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpades vid förvärvet. Goodwill är därmed helt kopplad till uppskjuten skatt.

	Koncernen	
	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	403,7	411,4
Försäljning av fastighet	–41,9	–7,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**361,8**	**403,7**
Ingående nedskrivningar	–96,1	–21,6
Försäljning av fastighet	8,5	0,3
Nedskrivning till följd av ändrad skattesats	–	–74,8
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–87,6**	**–96,1**
Utgående balans	**274,3**	**307,6**

NOT 14. SKATT

Skatteberäkning		Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
Koncernen		**2013**	2012	**2013**	2012
Redovisat resultat före skatt		1 279,1	875,0	–	–
Skattemässigt avdragsgilla	avskrivningar	–613,3	–375,0	613,3	375,0
	investeringar	–128,8	–115,3	128,8	115,3
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla	värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–142,5	–367,8	142,5	367,8
	värdeförändringar fastigheter, realiserade	1,6	–32,7	–526,4	–65,1
	värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	–342,6	182,5	342,6	–182,5
	koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–46,9	–26,4	46,9	26,4
	nedskrivning av goodwill	33,4	82,2	–	–
	skatterelaterade räntor	0,7	14,0	–	–
	övriga intäkter och kostnader	4,7	1,2	–3,0	–
Övriga skattemässiga justeringar		–1,4	0,4	–7,3	–21,1
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag		**44,1**	**238,2**	**737,3**	**615,8**
Underskottsavdrag enligt föregående årsbokslut		–16,3	–100,8	16,3	100,8
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år		–48,9	–70,7	48,9	70,7
Utrangeringsavdrag, justering tidigare år		–	–81,2	–	81,2
Övriga justeringar av underskottsavdrag från tidigare taxeringar		–2,0	–1,8	–	–
Underskottsavdrag, utgående balans		23,1	16,3	–23,1	–16,3
Skattepliktigt resultat		–	–	**779,4**	**852,2**
Därav 22% / 26,3 % skatt [1]		–	**–**	**–171,5**	**–224,1**
Justering skatter avseende tidigare år					
skattemässigt avdragsgilla investeringar/utrangering byggnad		7,6	1,5	–7,6	–1,5
reservering av skattekrav avseende tidigare taxering		–	–91,5	–	–
övriga justeringar		–1,5	0,2	2,1	–1,9
Omräkning av uppskjuten skatt till 22 % skattesats		–	–	–	473,1
Redovisad skattekostnad/-intäkt		**6,1**	**–89,8**	**–176,9**	**245,6**

Skatteberäkning	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
Moderbolaget	**2013**	2012	**2013**	2012
Redovisat resultat före skatt	205,5	1 566,4	–	–
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	–21,0	–124,4	21,0	124,4
Utdelning från näringsbetingade andelar	–200,0	–1 605,0	–	–
Avyttring av fastigheter	15,2	164,1	–13,0	–163,3
Övriga skattemässiga justeringar	0,3	–1,1	–8,5	1,2
Skattepliktigt resultat	**0,0**	**0,0**	**–0,6**	**–37,7**
Därav 22% / 26,3 % [1]	**–**	**–**	**0,1**	**9,9**
Justering skatter avseende tidigare år	3,9	0,7	–3,8	–0,7
Omräkning av uppskjuten skatt till 22 % skattesats	–	–	–	40,9
Redovisad skattekostnad/-intäkt	**3,9**	**0,7**	**–3,7**	**50,1**

		Koncernen		Moderbolaget	
Avstämning skattekostnad		**2013**	2012	**2013**	2012
Resultat före skatt		1 279,1	875,0	205,5	1 566,4
Nominell skattesats, 22% / 26,3 % [1]		***–281,4***	***–230,1***	***–45,2***	***–412,0***
Skatteeffekt avseende	värdeförändringar fastigheter, realiserade	115,5	25,7	–0,5	–0,2
	nedskrivning goodwill	–7,3	–21,6	–	–
	övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	–0,5	–4,0	44,0	422,1
	reservering av skattekrav avseende tidigare taxering	–	–91,5	–	–
	omräkning av uppskjuten skatt till 22 % skattesats	–	473,1	–	40,9
	övriga skattemässiga justeringar	3,1	4,2	1,9	0,0
Redovisad skattekostnad/-intäkt		**–170,8**	**155,8**	**0,3**	**50,8**
varav aktuell skatt		6,1	–89,8	3,9	0,7
varav uppskjuten skatt		–176,9	245,6	–3,7	50,1

[1] Den 1 januari 2013 ändrades bolagsskattesatsen från 26,3 % till 22 %.

NOT 15. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av fastighetsbeståndet

	Koncernen	
	13-12-31	12-12-31
Ingående balans	24 576,2	21 896,7
Förvärv	–	894,5
Ny-, om- och tillbyggnad	1 301,8	1 511,6
Försäljningar	–1 012,0	–94,3
Orealiserade värdeförändringar	142,5	367,8
Utgående balans	**25 008,5**	**24 576,2**

I utgående balans ingår byggrätter och obebyggd mark med 290,0 mkr (218,6).

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). Under året har fastigheterna Torgvågen 7 och Fasta Paviljongen 1 i Stockholm avyttrats till ett bokfört värde av 1 012,0 mkr. Den orealiserade 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 Sicka 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.

Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte av ägaren att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Atrium Ljungberg har vid årsskiftet klassificerat samtliga fastigheter som förvaltningsfastigheter vilket medför att dessa ska värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde är det pris till vilket fastigheten skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. En förvaltningsfastighets verkliga värde ska spegla marknadsvillkoren per balansdagen. De fastigheter i vilka Atrium Ljungberg även har lokalkontor för administration och förvaltning har klassificerats som förvaltningsfastigheter då andelen som nyttjas för egen verksamhet är marginell.

Värderingsmetod

Fastighetsvärderingen genomförs i huvudsak genom en intern värdering som baseras på ett bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. Avkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden, vilket innebär att information inhämtas från genomförda likvärdiga transaktioner på likvärdiga marknader. Avkastningskravet används för att fastställa värdet genom en nuvärdesberäkning under den så kallade kalkylperioden samt genom en nuvärdesberäkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktssituationen. Vid värderingen bedöms varje fastighets intjäningsförmåga individuellt. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtal upphör eller ska omförhandlas. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Projektfastigheter värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har störst inverkan på värdet är främst aktuell hyra, fastighetskostnader, inflation, investeringar och nuvarande vakansgrad. Bland de indata som i vissa fall kan ses som ej observerbara är avkastningskrav och förväntningar om hyresnivå. Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårt att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. Dessutom krävs att fler förutsättningar är kända utöver köpeskillingen för att kunna härleda avkastningskravet från en transaktion. Förväntningar om framtida hyresökningar påverkar värdet och kan modelleras i kassaflödet eller ingå i avkastningskravet vilket gör att en analys av en transaktion aldrig kan härleda de båda faktorerna för sig, utan endast en kombination. Hur känsligt fastighetsvärdet är för förändringar i avkastningskravet visas i separat tabell under Möjligheter och risker.

Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande har oberoende värderingsmän under året externvärderat 45 procent av fastigheternas totala värde, varav 25 procent vid utgången av 2013. Värderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Därutöver har de antaganden om hyresnivåer och avkastningskrav som använts vid den interna värderingen kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.

Orealiserade värdeförändringar

mkr	
Förändrat avkastningskrav	245
Förändrade hyresnivåer	96
Förändrade projektinvesteringar	–199
Totalt	**142**

Direktavkastningskrav per lokaltyp

Lokaltyp, %	Intervall	Snitt
Kontor	4,7– 8,0	5,8
Butiker	4,7– 8,0	5,8
Bostäder	4,0– 4,8	4,2
Övrigt	4,7– 8,0	6,2
Totalt	**4,0 – 8,0**	**5,7**

fortsättning not 15

Direktavkastningskrav per segment

Region, %	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
Totalt	**4,0 – 8,0**	**5,7**

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/– 10 %	+/–2 500
Driftkostnad	+/– 50 kr/kvm	–/+ 677
Avkastningskrav	+/– 0,25 %	–1 044 /+1 142
Långsiktig vakansgrad	+/– 2 %	–/+ 750

I tabellen till höger beskrivs marknadsvärdet med utgångspunkt från normaliserat driftnetto med justering för bland annat initiala effekter, kvarstående investeringar samt byggrätter.

Värde utifrån normaliserat driftnetto

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	1 902	214	2 116
Långsiktig vakans (–3,5 %)	–65	–10	–74
Hyresintäkter	1 838	204	2 042
Fastighetskostnader	–541	–50	–591
Normaliserat driftnetto	**1 297**	**154**	**1 451**
Avkastningskrav	5,7%	6,2%	5,7%
Avkastningsvärde före justeringar	22 753	2 478	25 231
Justeringar			
Nuvärde återstående investeringar	–271	–502	–773
Initiala vakanser	–38	–64	–102
Övriga justeringar	368	74	442
Mark och byggrätter	0	290	290
Lagfartskostnad	–72	–8	–80
Verkligt värde	**22 740**	**2 269**	**25 008**

Fastighetsbestånd 2013-12-31								Januari–december 2013[1]			Avkastning[1]
Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr [2]	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	%
Stockholms innerstad	10	178	6 794	38 091	492	2 758	97	492	–134	358	5,3
Övriga Stockholm	25	521	11 298	21 688	1 028	1 973	94	973	–332	641	5,7
Uppsala Mälardalen	4	93	3 034	32 768	253	2 728	96	249	–77	172	5,7
Övriga Sverige	3	82	1 614	19 625	142	1 722	93	139	–61	78	4,8
Totalt	**42**	**874**	**22 740**	**26 015**	**1 914**	**2 190**	**95**	**1 853**	**–604**	**1 249**	**5,5**
Projektfastigheter	3	67	1 979	E/T [3]	94	1 396	90	34	–19	15	0,8
Mark och byggrätter	2	–	290	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**47**	**941**	**25 008**	E/T [3]	**2 008**	**2 133**	**95**	**1 887**	**–623**	**1 264**	**5,1**
Sålda fastigheter								70	–36	34	
Totalt koncernen								**1 956**	**–659**	**1 297**	

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

NOT 16. TAXERINGSVÄRDEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	13-12-31	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
Byggnader	8 468,4	7 803,6	910,5	902,9
Mark	3 240,5	3 256,5	244,4	208,4
Totalt	**11 708,9**	**11 060,1**	**1 154,9**	**1 111,4**
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	1,8	2,0	–	–

NOT 17. BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	Moderbolaget	
	13-12-31	12-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 312,9	1 826,7
Försäljningar	–62,1	–589,0
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	19,9	75,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 270,7**	**1 312,9**
Ingående avskrivningar	–191,1	–258,6
Försäljningar	8,4	80,5
Årets avskrivningar	–13,1	–13,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–195,8**	**–191,1**
Utgående planenligt restvärde	**1 074,9**	**1 121,8**
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	7,3	20,5
Försäljningar	–0,1	–13,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7,2**	**7,3**
Ingående avskrivningar	–0,8	–2,1
Försäljningar	0,0	1,4
Årets avskrivningar	–0,1	–0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–0,8**	**–0,8**
Utgående planenligt restvärde	**6,4**	**6,6**
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	43,3	43,3
Försäljningar	–0,5	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**42,8**	**43,3**
Ingående avskrivningar	–7,6	–7,1
Försäljningar	0,0	0,0
Årets avskrivningar	–0,5	–0,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–8,0**	**–7,6**
Utgående planenligt restvärde	**34,8**	**35,7**
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	39,9	83,1
Försäljningar	–15,6	–43,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24,3**	**39,9**
Totalt utgående planenligt restvärde	**1 140,4**	**1 203,9**

NOT 18. PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

	Moderbolaget	
	13-12-31	12-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110,2	85,7
Investeringar	150,7	99,7
Omklassificering till byggnader, mark och mark-anläggningar	–19,9	–75,2
Nedskrivning	–73,0	–
Utgående balans	**168,0**	**110,2**

NOT 19. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	13-12-31	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56,0	54,8	38,5	37,5
Inköp	3,4	3,8	0,6	1,3
Försäljningar/utrangeringar	–0,2	–2,6	–	–0,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**59,2**	**56,0**	**39,1**	**38,5**
Ingående avskrivningar	–36,4	–31,0	–25,7	–22,4
Försäljningar/utrangeringar	0,2	0,7	–	0,3
Årets avskrivningar	–6,1	–6,1	–3,3	–3,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–42,3**	**–36,4**	**–29,0**	**–25,7**
Utgående planenligt restvärde	**16,9**	**19,6**	**10,1**	**12,8**

NOT 20. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Antal	Kapitalandel	Bokfört värde kkr	
	13-12-31	**13-12-31**	**13-12-31**	12-12-31
AB FB-sjön komplementär 556605-5181 Säte i Stockholm	500	50 %	50	50
KB Fatburssjön 5 969670-3439 Säte i Stockholm	4 999	50 %	–	–
Gränby Miljö & Retur AB 556222-2199 Säte i Uppsala	300	30 %	30	30
Utgående balans			**80**	**80**

NOT 21. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	13-12-31	12-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 303,4	9 112,9
Förvärv	0,1	–
Kapitaltillskott	42,1	20,0
Förändring kapitalandel i kommanditbolag	81,6	170,5
Avyttringar	–4 120,1	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 307,1**	**9 303,4**
Ingående nedskrivningar	–3 083,5	–3 083,5
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–3 083,5**	**– 3 083,5**
Utgående balans	**2 223,6**	**6 219,8**

fortsättning not 21

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar 13-12-31	Kapitalandel, % 13-12-31	Bokfört värde, kkr 13-12-31	12-12-31
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100	66,0	36,0
Impluvium Tio AB	556063-1128	Nacka	10 000	100	4,8	4,8
Fastighets AB Blästern	556282-8052	Nacka	10 000	100	0,1	0,1
Årstalunden AB	556357-8094	Nacka	1 000	100	0,1	0,1
PUB AB	556720-3111	Nacka	100 000	100	0,1	0,1
Sickla Industrifastigheter KB [1] [2]	916616-1720	Nacka	999	99,9	1 794,9	1 713,3
Suhob Fastighets AB	556739-7772	Nacka	1 000	100	0,3	0,3
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100	189,9	189,9
Fastighets AB Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100	167,3	155,2
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100	0,1	4 120,1
Utgående balans					**2 223,6**	**6 219,8**

Indirekt ägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar 13-12-31	Kapitalandel, % 13-12-31
AB Farsta Centrum	556065-3023	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Gävlegatan 22 AB	556745-4870	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100
Atrium Ljungberg Igor AB	556791-7140	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Kyrkviken AB	556781-3083	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Orminge AB	556948-4511	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Planiavägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	100
Atrium Ljungberg Resan AB	556948-4529	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg S:t Eriksgatan AB	556914-0782	Nacka	50 000	100
Atrium Ljungberg Skotten AB	556948-4537	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Tomtmark AB	556948-4545	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Uddvägen AB	556781-3067	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Östersund AB	556791-8510	Nacka	1 000	100
Atrium Ljungberg Rotundan AB	556791-7124	Nacka	1 000	100
Atrium Uppsala AB	556691-3603	Nacka	1 000	100
Farsta Centrum HB	916404-1361	Nacka	1 000	100
Farsta Centrumledning AB	556321-0896	Nacka	1 000	100
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1 000	100
Fastighets AB Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100
Fastighets AB Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	100
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100
Högbergsgatan 62 AB	556624-3225	Nacka	1 000	100
Impluvium Fjorton AB	556781-3117	Nacka	1 000	100
Impluvium Nio AB	556040-4229	Nacka	1 000	100
Impluvium Tolv AB	556781-3091	Nacka	1 000	100
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100
Impluvium Åtta AB	556781-3075	Nacka	1 000	100
Jupiter Fastighets AB	556015-4030	Nacka	400	100
KB Arbetsstolen 3	969651-2350	Nacka	1 000	100
KB T-Bodarne	969646-1392	Nacka	1 000	100
KB Wårbyriggen	969651-2251	Nacka	1 000	100
LjungbergGruppen Aktiebolag	556731-7283	Nacka	1 000	100
LjungbergGruppen Fastighets AB TX31	556688-4283	Nacka	1 000	100
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Nacka	1 000	100
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	100
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100
Paul U Bergströms AB	556021-7506	Nacka	1 500	100
Svenska Kvarter AB	556717-8305	Nacka	1 000	100
Torgvågen AB	556948-4552	Nacka	1 000	100
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	100

[1] Bokfört värde på andelarna i Sickla Industrifastigheter KB har ökats med årets vinst 81,6 mkr (170,5).

[2] Resterande andelar ägs av annat koncernföretag.

NOT 22. UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	Koncernen	
Aktiverade underskottsavdrag	**13-12-31**	12-12-31
Ingående balans	**3,6**	**26,4**
Tillkommnade underskottsavdrag	11,2	40,5
Utnyttjade underskottsavdrag	–9,7	–62,6
Utgående balans före förändrad skattesats	**5,1**	**4,3**
Förändrad skattesats	–	–0,7
Utgående balans	**5,1**	**3,6**

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 23,2 mkr (16,3) per den 31 december 2013. Uppskjuten skattefordran har beräknats på hela underskottet.

NOT 23. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	13-12-31	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
Hyres- och kundfordringar	123,9	106,0	2,5	2,5
Osäkra hyres- och kundfordringar	–31,4	–28,5	–1,4	–1,2
Utgående balans	**92,6**	**77,5**	**1,1**	**1,3**

	Koncernen		Moderbolaget	
Osäkra fordringar	**13-12-31**	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
Osäkra fordringar vid årets början	–28,5	–20,4	–1,2	–0,9
Periodens reserveringar för osäkra fordringar	–17,3	–14,2	–0,3	–0,6
Periodens återförda reserveringar	3,6	2,6	0,1	0,2
Periodens konstaterade kundförluster	10,8	3,5	–	0,1
Osäkra fordringar vid årets slut	**–31,4**	**–28,5**	**–1,4**	**–1,2**

	Koncernen		Moderbolaget	
Åldersfördelning förfallna ej reserverade kundfordringar	**13-12-31**	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
1–10 dagar	0,3	2,7	–	1,4
11–30 dagar	13,8	4,6	0,6	0,1
31–60 dagar	2,3	3,0	0,1	–
>60 dagar	15,1	11,9	0,4	0,7
Totalt	**31,6**	**22,2**	**1,1**	**2,2**

NOT 24. ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	13-12-31	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
Fordran vid fastighetsavyttring	945,0	–	–	–
Mervärdesskattefordran	19,8	43,0	4,5	2,0
Övriga fordringar	39,9	35,3	10,8	5,2
Utgående balans	**1 004,7**	**78,3**	**15,3**	**7,2**

NOT 25. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	13-12-31	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	6,6	5,9	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	16,7	32,5	6,0	14,7
Periodiserade hyresrabatter	38,4	35,8	4,3	6,1
Upplupen hyra	14,2	3,5	–	0,6
Övriga upplupna intäkter	23,4	10,9	6,3	1,7
Utgående balans	**99,3**	**88,6**	**16,6**	**23,1**

NOT 26. OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	13-12-31	12-12-31
Obeskattade reserver		
Ackumulerade överavskrivningar	25,8	9,8
Utgående balans	**25,8**	**9,8**
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning byggnad	–16,0	11,6
Erhållna/lämnade koncernbidrag	44,2	–16,0
Totalt	**28,2**	**–4,4**

NOT 27. UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatteskuld	**13-12-31**	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 432,6	2 394,1	212,8	209,2
Obeskattade reserver	79,8	50,4	–	–
Räntederivat	3,3	–80,0	–	–
Utgående balans	**2 515,7**	**2 364,5**	**212,8**	**209,2**

fortsättning not 27

Uppskjuten skatteskuld	Koncernen Förvaltnings-fastigheter	Obeskattade reserver	Ränte-derivat	Totalt	Moderbolaget Förvaltnings-fastigheter
Ingående balans 2012-01-01	**2 613,8**	**57,2**	**–58,4**	**2 612,5**	**259,3**
Förändring redovisad via resultaträkningen	251,3	3,1	–48,0	206,4	–9,2
Förändring redovisad via totalresultatet	–	–	10,8	10,8	–
Utgående balans före ändrad skattesats	**2 865,1**	**60,3**	**–95,6**	**2 829,8**	**250,1**
Förändrad skattesats redovisad via resultaträkningen	–471,0	–9,9	7,8	–473,1	–40,9
Förändrad skattesats redovisad via totalresultatet	–	–	7,8	7,8	–
Utgående balans 2012-12-31	**2 394,1**	**50,4**	**–80,0**	**2 364,5**	**209,2**
Ingående balans 2013-01-01	**2 394,1**	**50,4**	**–80,0**	**2 364,5**	**209,2**
Förändring redovisad via resultaträkningen	73,5	29,4	75,4	178,3	3,7
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	–35,0	–	–	–35,0	
Förändring redovisad via totalresultatet	–	–	7,9	7,9	–
Utgående balans 2013-12-31	**2 432,6**	**79,8**	**3,3**	**2 515,7**	**212,8**

På genomförda tillgångsförvärv har ingen uppskjuten skatt beräknats enligt gällande redovisningsrekommendationer.

NOT 28. KAPITALFÖRVALTNING

Koncernen eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Koncernens finansiella mål är:

- Soliditeten ska vara lägst 30 procent
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0
- Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långivare gäller soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Villkoren ligger under koncernens finansiella mål. Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Finansverksamheten beskrivs ytterligare i not 29 Finansiella instrument och riskhantering.

Atrium Ljungbergs upplåning är i huvudsak säkerställd med pantbrev i koncernens fastigheter samt i vissa fall borgenförbindelse utgiven av moderbolaget för dotterbolagens upplåning.

Kapitalstruktur

Koncernen	13-12-31 Redovisat värde	13-12-31 Verkligt värde	12-12-31 Redovisat värde	12-12-31 Verkligt värde
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	9 219,7	9 305,0	8 810,9	8 916,2
Obligationer	500,0	501,9	–	–
Certifikat [1]	940,5	941,7	–	–
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 753,6	1 762,7	2 802,4	2 813,1
Totalt lån	**12 413,8**	**12 511,3**	**11 613,3**	**11 729,3**
Räntebärande fordringar				
Likvida medel	–186,6		–188,5	
Nettoskuld	**12 227,2**		**11 424,8**	
Eget kapital	11 020,7		10 255,3	
Totalt kapital	**23 247,9**		**21 680,1**	

Moderbolaget	13-12-31 Redovisat värde	13-12-31 Verkligt värde	12-12-31 Redovisat värde	12-12-31 Verkligt värde
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5 328,3	5 377,6	4 631,3	4 686,6
Obligationer	500,0	501,9	–	–
Certifikat [1]	940,5	941,7	–	–
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 053,6	1 059,1	1 300,4	1 305,4
Skulder till koncernbolag	2 185,5		1 395,7	
Totalt lån	**10 007,9**		**7 327,4**	

[1] Certifikat som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses vara långfristig skuld.

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket är det redovisade värdet i tabellen ovan. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med ett tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värdering av derivat beskrivs i not 29.

NOT 29. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Principer för finansiering och finansiell riskhantering
Finansiering och finansiella risker hanteras enligt av Atrium Ljungbergs styrelse fastställda riktlinjer. Koncernens finansfunktion som ansvarar för finansiering, likviditet och finansiella risker är koncentrerad till moderbolaget. I tabellen nedan framgår de olika kategorier av finansiella intrument som finns i koncenen.

Kategorisering av finansiella instrument	Låne- och kundfordringar		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga finansiella skulder	
Koncernen	**13-12-31**	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
Kundfordringar	92,6	77,5	–	–	–	–
Andra långfristiga fordringar	1,1	0,4	–	–	–	–
Derivat	–	–	14,9	–	–	–
Övriga fordringar	945,0	–	–	–	–	–
Likvida medel	186,6	188,5	–	–	–	–
Totalt	**1 225,3**	**266,4**	**14,9**	**–**	**–**	**–**
Räntebärande skulder	–	–	–	–	12 413,8	11 613,3
Derivat	–	–	–	363,7	–	–
Övriga skulder	–	–	–	–	9,2	9,2
Leverantörsskulder	–	–	–	–	118,7	177,9
Totalt	–	**–**	–	**363,7**	**12 541,7**	**11 800,4**

Derivat (ränteswapavtal) är värderade till verkligt värde i balansräkningen och 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, som är observerbar för tillgången eller skulden antigen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart. Det redovisade nettovärdet för derivaten om 14,9 mkr, består av ett positivt värde med 115,7 mkr och ett negativt värde med 100,8 mkr. Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värde hierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

Kategorisering av finansiella instrument	Låne- och kundfordringar		Övriga finansiella skulder	
Moderbolaget	**13-12-31**	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
Kundfordringar	1,1	1,3	–	–
Fordringar hos koncernbolag	13 521,6	6 963,8	–	–
Likvida medel	102,5	137,1	–	–
Totalt	**13 625,2**	**7 102,2**	–	**–**
Räntebärande skulder	–	–	7 822,4	5 931,7
Skulder till koncernbolag	–	–	2 185,5	1 395,7
Leverantörsskulder	–	–	13,8	36,5
Totalt	**–**	**–**	**10 021,7**	**7 363,9**

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses bolagets risk att det saknas likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. För att hantera likviditetsrisken får högst 30 procent av låneportföljen förfalla inom ett år och högst 50 procent av lånefinansieringen får ske från en och samma kreditgivare. Vidare ska likviditeten vid varje tillfälle uppgå till lägst 300 mkr och högst 700 mkr inklusive likviditetsreserv på maximalt 500 mkr som får utgöras av checkräkningskredit eller lånelöfte. Koncernens likviditet per 2013-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr, till 487 mkr (489). Kortfristig överskottslikviditet ska placeras i kortfristiga stats-, kommun-, och bankpapper eller liknande, utställda av företag med högsta rating. Placeringen ska kunna omsättas till kontanter inom tre dagar. Vid årsskiftet finns även revolverande kreditfaciliteter om 1 750 mkr. Av kreditfaciliteten var 1 150 mkr outnyttjad vid året slut. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2013-12-31 till 3,0 år (3,1).

Kapitalbindning

	Koncernen		Moderbolaget	
Bindningstid	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
2014	1 754	14	1 054	13
2015	3 054	25	1 454	19
2016	3 385	27	1 505	19
2017	1 923	15	1 723	22
2018	1 482	12	1 270	16
2019 och senare	829	7	829	11
Totalt	**12 427**	**100**	**7 836**	**100**
Förutbetalda finansieringskostnader	–13		–13	
Räntebärande skulder enligt balansräkningen	**12 414**		**7 822**	

Marknads- och ränterisk
Med marknadsrisk avses risken för resultatpåverkan som följd av förändringar i omvärlden. Marknadsrisken är främst hänförlig till utvecklingen av räntenivåer för kort- och långfristig upplåning samt av aktuella

fortsättning not 29

marknadsräntor. För begränsning av ränterisken är ränteförfallen fördelade upp till 15 år. Maximalt 30 procent av lånen får förfalla till villkorsändring inom ett år och maximalt 55 procent av ränteförfallen får ske inom ett år. I tabellen nedan angående räntebindningstid specificeras förfallotidpunkterna för koncernens räntebärande skulder. Medellöptiden för räntebindningen uppgick per 2013-12-31 till 4,4 år (4,9). Atrium Ljungberg har för totalt 7 461 mkr (7 661) av den totala låneportföljen på 12 427 mkr (11 613) förlängt räntebindningstiden med så kallade ränteswapavtal. Ränteswapavtalen används främst som ett medel att förändra räntebindningsstrukturen utan att ändra kapitalbindningen i låneportföljen. Verkligt värde för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen till 14,9 mkr (–363,7). Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswapar som säkrar ränteflöden på externa lån. Det betyder att orealiserade värdeförändringar i derivaten redovisas direkt i resultatet. Säkringsreserven, som uppgick till –163,7 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 (141,3) efter justering av uppskjuten skatt beräknat till en nominell skattesats om 22 procent.

Räntan på lånen förfaller kvartalsvis fram till år 2020. De påverkar resultaträkningen löpande under de aktuella lånens löptid genom att upplupen ränta redovisas.

Atrium Ljungberg har också eftersträvat en spridning av omförhandlingstidpunkter för befintliga hyreskontrakt som ett led i att minska den årliga marknadsrisken. Av not 5 framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. I genomsnitt uppgår den vägda återstående löptiden för hyreskontrakten till 3,6 år (3,6).

Räntebindningstid

	Koncernen		
Räntebindningstid [1]	Lånebelopp	Andel, %	Medelränta, %
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
Totalt	**12 427**	**100**	**3,6**
Förutbetalda finansieringskostnader	–13		
Räntebärande skulder enligt balansräkningen	**12 414**		

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

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Orealiserad värdeförändring, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2014	–	–	–
2015	300,0	–9,9	3,3
2016	280,0	–4,2	2,0
2017	830,0	–16,4	2,3
2018	849,0	–8,4	2,3
2019 och senare	5 202,4	24,0	2,6
Totalt	**7 461,4**	**–14,9**	**2,6**

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditrisker ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. I samband med kontraktens tecknande värderas denna risk och avtalen kompletteras i förekommande fall med, från hyresgästerna, ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande 3–12 månaders hyra. Vid årets utgång uppgick erhållna depositioner och bankgarantier till 22,6 mkr (20,8) respektive 33,8 mkr (30,4).

Valutarisk

En valutarisk uppstår när betalning sker i annan valuta än svenska kronor. En sådan valutaeffekt redovisas i resultaträkningen. Atrium Ljungberg gör endast undantagsvis inköp i utländsk valuta vilket medför en liten valutarisk. Under året har en valutaeffekt motsvarande –0,01 mkr uppkommit i samband med betalning i utländsk valuta. Atrium Ljungberg har inga intäkter eller någon extern finansiering i utländsk valuta.

Känslighetsanalys kassaflöden [1]

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresintäkter	+/– 5 %	+/– 12	+/– 95
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/– 5 %	–/+ 33	–/+ 33
Uthyrningsgrad	+/– 1 %-enhet	+/– 20	+/– 20
Atrium Ljungbergs genomsnittliga upplåningsränta	+/– 1 %-enhet	–/+ 29	–/+ 124

[1] Resultateffekt år 1 avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal. Resultateffekt avser före skatt.

fortsättning not 29

Förfallostruktur för finansiella instrument

Tabellen nedan anger framtida odiskonterade kassaflöden för de betalningsåtaganden som är förknippade med bolagets finansiella fordringar och skulder.

Koncernen	13-12-31					12-12-31				
Tillgångar	2014	2015	2016	2017	2018 och senare	2013	2014	2015	2016	2017 och senare
Hyresfordringar	1 900,0	1 602,0	1 233,0	895,0	536,0	1 904,0	1 563,0	1 276,0	892,0	661,0
Kundfordringar	92,6	–	–	–	–	77,5	–	–	–	–
Likvida medel	186,6	–	–	–	–	188,5	–	–	–	–
Totalt	**2 179,2**	**1 602,0**	**1 233,0**	**895,0**	**536,0**	**2 170,0**	**1 563,0**	**1 276,0**	**892,0**	**661,0**

Skulder	2014	2015	2016	2017	2018 och senare	2013	2014	2015	2016	2017 och senare
Räntebärande skulder inkl räntor	–2 025,2	–3 263,1	–3 527,7	–2 002,5	–2 492,5	–2 500,6	–2 194,6	–3 232,0	–2 729,7	–2 230,6
Derivat	–116,0	–112,4	–107,3	–100,1	–357,5	–93,0	–88,8	–77,5	–71,0	–61,7
Övriga kortfristiga skulder	–9,2	–	–	–	–	–9,2	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–118,7	–	–	–	–	–177,9	–	–	–	–
Totalt	**–2 269,1**	**–3 375,5**	**–3 635,0**	**–2 102,6**	**–2 850,0**	**–2 780,7**	**–2 283,4**	**–3 309,5**	**–2 800,7**	**–2 292,3**

Moderbolaget	13-12-31					12-12-31				
Tillgångar	2014	2015	2016	2017	2018 och senare	2013	2014	2015	2016	2017 och senare
Hyresfordringar	158,0	90,0	54,0	41,0	29,0	192,0	126,0	95,0	54,0	34,0
Kundfordringar	1,1	–	–	–	–	1,3	–	–	–	–
Fordringar hos koncernbolag	13 521,6	–	–	–	–	6 963,8	–	–	–	–
Likvida medel	102,5	–	–	–	–	137,1	–	–	–	–
Totalt	**13 783,2**	**90,0**	**54,0**	**41,0**	**29,0**	**7 294,2**	**126,0**	**95,0**	**54,0**	**34,0**

Skulder	2014	2015	2016	2017	2018 och senare	2013	2014	2015	2016	2017 och senare
Räntebärande skulder inkl räntor	–834,7	–1 362,7	–1 550,2	–827,5	–1 945,2	–840,1	–1 369,9	–1 532,7	–809,4	–2 230,6
Derivat	–116,0	–112,4	–107,3	–100,1	–357,4	–93,0	–88,8	–77,5	–71,0	–61,7
Skulder till koncernbolag	–2 185,5	–	–	–	–	–1 395,7	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–13,8	–	–	–	–	–36,5	–	–	–	–
Totalt	**–3 150,0**	**–1 475,1**	**–1 657,5**	**–927,6**	**–2 302,6**	**–2 365,3**	**–1 458,7**	**–1 610,2**	**–880,4**	**–2 292,3**

NOT 30. ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	13-12-31	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
Erhållna depositioner från hyresgäster	22,6	20,8	22,5	16,4
Garantireserv	2,5	1,9	–	–
Utgående balans	**25,1**	**22,7**	**22,5**	**16,4**

NOT 31. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	13-12-31	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	26,3	26,1	14,3	17,1
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	13,5	9,6	–	–
Upplupna räntekostnader	23,9	26,9	15,8	16,0
Upplupen fastighetsskatt	120,7	103,3	8,9	14,0
Övriga upplupna kostnader	62,1	65,6	13,5	17,0
Förutbetalda hyror	315,4	293,2	27,5	16,2
Övriga förutbetalda intäkter	38,1	11,1	–	–
Utgående balans	**600,0**	**535,8**	**80,0**	**80,3**

NOT 32. ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	13-12-31	12-12-31	**13-12-31**	12-12-31
Skattskuld avseende skattetvist	107,2	–	–	–
Personalrelaterade skulder	7,1	6,3	5,9	5,2
Övriga skulder	22,0	21,5	–	0,4
Utgående balans	**136,3**	**27,8**	**5,9**	**5,6**

NOT 33. KORTFRISTIGA AVSÄTTNINGAR

Atrium Ljungberg har tidigare kommunicerat att bolaget har överklagat det skatteärende där förvaltningsrätten i huvudsak har bifallit Skatteverkets framställan om att ett bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen, med stöd av skatteflyktslagen, ska upptaxeras avseende en fastighetstransaktion via kommanditbolag som genomfördes 2004. Förvaltningsrätten anser att bolaget ska upptaxeras med 326,7 mkr exklusive ränta. Något krav på skattetillägg har inte framställts.

Under 2012 avkunnade Högsta förvaltningsdomstolen dom i det så kallade Cypernmålet där rätten beslutade att skatteflyktslagen var tillämplig. Trots att mycket i Cypernmålet skiljer sig från den transaktion som Atrium Ljungberg genomfört, gjordes en avsättning för hela skattekravet samt bedömd ränta i halvårsbokslutet 2012.

I slutet av 2013 avslog kammarrätten bolagets överklagan. Hela skattekravet om 91,5 mkr samt ränta uppgående till 15,7 mkr inbetalades till Skatteverket i januari 2014 och redovisas som en kortfristig skuld i årsbokslutet. Bolaget har överklagat domen och sökt prövningstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen. Atrium Ljungbergs bestämda uppfattning är att bolaget följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen samt att Skatteverkets beräkning av beloppets storlek är för högt beräknat.

Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt. Någon annan liknande transaktion har inte identifierats.

NOT 34. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

Tillträde skedde den 28 februari 2014.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	6 064 205 286 kr
Årets vinst	205 713 771 kr
Summa	**6 269 919 057 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 3,05 kr per aktie	396 978 813 kr
I ny räkning balanseras	5 872 940 244 kr
Summa	**6 269 919 057 kr**

STYRELSENS YTTRANDE OM FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen får härmed avge följande yttrande i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsens motivering till att den föreslagna vinstutdelningen är förenlig med bestämmelserna i 17 kap. 3 § 2 och 3 st. aktiebolagslagen är följande.

Verksamhetens art, omfattning och risker

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2013 framgår av 2013 års årsredovisning. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i not 1 Redovisningsprinciper i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 3,05 kronor per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om cirka 397 miljoner kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 5,8 procent av moderbolagets eget kapital och 3,6 procent av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2013 till 6 269,9 miljoner kronor. Som avstämningsdag för vinstutdelning föreslår styrelsen torsdagen den 10 april 2014.

Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens soliditet uppgår till 41,1 procent. Den föreslagna utdelningen äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Utdelningsförslagets försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att förslaget om utdelning är försvarligt enligt 17 kap. 3 § 2 och 3 st. aktiebolagslagen, det vill säga med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Nacka den 4 mars 2014

Atrium Ljungberg AB (publ)
Styrelsen

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 4 mars 2014

Dag Klackenberg
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Thomas Evers
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Anders Nylander
Styrelseledamot

Ingalill Berglund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2014.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Atrium Ljungberg AB (publ),
org.nr 556175-7047

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2013 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 100–105. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 85–141.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 100–105. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och balansräkningen för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2013. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 100–105 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden
Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 4 mars 2014

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	**2013**	2012	2011	2010	2009
RESULTATRÄKNINGAR					
Hyresintäkter	1 956,2	1 824,8	1 686,3	1 613,5	1 655,7
Projekt- och entreprenadomsättning	405,3	252,9	331,8	322,9	323,9
Nettoomsättning	**2 361,5**	**2 077,7**	**2 018,1**	**1 936,4**	**1 979,6**
Kostnader fastighetsförvaltning	–658,9	–600,9	–591,3	–584,0	–603,7
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	–394,3	–242,0	–317,0	–313,5	–316,5
Bruttoresultat	**1 308,3**	**1 234,8**	**1 109,8**	**1 038,9**	**1 059,4**
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	*1 297,3*	*1 224,0*	*1 095,0*	*1 029,5*	*1 052,0*
– varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	*11,0*	*10,9*	*14,8*	*9,4*	*7,4*
Central administration fastighetsförvaltning	–47,1	–41,7	–44,1	–45,4	–49,2
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	–14,4	–16,6	–12,2	–11,9	–10,7
	–61,5	**–58,2**	**–56,3**	**–57,3**	**–59,9**
Finansiella intäkter	2,8	13,9	10,6	7,7	6,6
Finansiella kostnader	–420,6	–451,3	–369,7	–320,6	–338,7
	–417,8	**–437,4**	**–359,1**	**–313,0**	**–332,1**
Resultat före värdeförändringar	**829,0**	**739,2**	**694,4**	**668,6**	**667,4**
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	142,5	367,8	528,3	525,1	–523,0
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	–1,6	32,7	2,0	14,2	0,1
Orealiserade värdeförändringar, finansiella instrument	342,6	–182,5	–	–	–
Nedskrivning goodwill	–33,4	–82,2	–	–16,9	–51,7
	450,1	**135,8**	**530,3**	**522,4**	**–574,6**
Resultat före skatt	**1 279,1**	**875,0**	**1 224,7**	**1 191,0**	**92,8**
Aktuell skatt	6,1	–89,8	–1,5	–23,5	–77,4
Uppskjuten skatt	–176,9	245,6	–318,7	–252,1	171,5
Årets resultat	**1 108,3**	**1 030,8**	**904,5**	**915,5**	**186,9**
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	25 008,5	24 576,2	21 896,7	19 939,7	18 616,6
Goodwill	274,3	307,6	389,8	389,8	406,7
Övriga anläggningstillgångar	37,9	23,7	51,0	165,3	152,3
Omsättningstillgångar	1 323,0	370,9	564,1	275,5	424,0
Likvida medel	186,6	188,5	274,2	439,3	232,6
Summa tillgångar	**26 830,3**	**25 466,9**	**23 175,8**	**21 209,6**	**19 832,2**
Eget kapital	11 020,7	10 255,3	9 540,5	9 099,2	8 415,6
Uppskjuten skatteskuld	2 515,7	2 364,5	2 612,5	2 320,4	2 046,1
Långfristiga räntebärande skulder	10 660,2	8 810,9	7 839,6	7 373,6	6 444,1
Övriga långfristiga skulder	25,1	384,5	243,9	49,8	99,3
Kortfristiga avsättningar	–	105,9	–	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	1 753,6	2 802,4	1 881,3	1 736,9	2 047,7
Övriga kortfristiga skulder	855,0	743,4	1 058,0	629,8	779,4
Summa eget kapital och skulder	**26 830,3**	**25 466,9**	**23 175,8**	**21 209,6**	**19 832,2**

Belopp i mkr	**2013**	2012	2011	2010	2009
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	854,2	831,9	639,7	671,1	607,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 273,1	–2 471,6	–1 104,4	–794,2	–433,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	417,0	1 554,0	299,6	329,8	–119,9
Årets kassaflöde	**–1,9**	**–85,7**	**–165,1**	**206,7**	**54,2**
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsgrad, %	95	95	94	94	93
Överskottsgrad, %	66	67	65	64	64
Uthyrbar area, tusental kvm	941	903	871	790	808
Investeringar i fastigheter, mkr	1 302	1 512	1 050	1 047	1 087
Antal fastigheter	47	57	54	49	47
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, %	41,1	40,3	41,2	42,9	42,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	47,8	47,3	45,1	45,7	45,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,6	2,9	3,1	3,0
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,6	3,9	4,2	3,8	3,8
Avkastning på eget kapital, %	10,4	10,4	9,7	10,5	2,2
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	6,0	5,6	5,6	5,6	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	5,5	7,2	7,4	2,2
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,7	4,9	4,8	4,8	5,0
Data per aktie					
Resultat per aktie, kr	8,52	7,92	6,95	7,03	1,44
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	4,97	4,19	3,93	3,79	3,78
Utdelning (2013 föreslagen), kr	3,05	2,85	2,60	2,40	2,25
Utdelningsandel, %	61,4	68,0	66,2	63,4	59,5
Aktiens direktavkastning, %	3,5	3,3	3,5	2,8	3,4
Kassaflöde, kr	6,56	6,39	4,91	5,16	4,67
Eget kapital, kr	84,67	78,79	73,30	69,91	64,66
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr	93,09	86,67	83,03	77,98	71,48
Börskurs 31 december, kr	88,00	87,00	73,25	86,50	67,00
Medelantal utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Medarbetare					
Medelantal anställda	285	265	260	251	242

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %
Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning, %
Årets förändring av aktiekursen med tillägg för utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

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

Avkastning på eget kapital, %
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 tillträdda fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdda 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.

P/E-tal
Börskurs vid periodens utgång dividerad med resultat efter skatt per aktie för den senaste tolvmånadersperioden.

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.

GRI-INDEX

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete redovisas sedan flera år som en del av årsredovisningen, och sedan 2008 redovisar Atrium Ljungberg enligt GRI:s riktlinjer 3.0. Atrium Ljungberg anser att redovisningen uppfyller informationsbehovet för nivå C, informationen är inte granskad av tredje part. Atrium Ljungberg är anslutet till FN:s Global Compact och åsredovisning med tillhörande GRI-komplement utgör Atrium Ljungbergs Communication on Progress Report 2013.

Arbetet med att definiera och utveckla redovisningens innehåll utgår från de områden som har identifierats som viktiga internt med utgångspunkt i verksamheten och dess påverkan samt i dialog med företagets intressenter. Det rör kritiska aspekter under projektering, uppförande och förvaltning av hållbara miljöer för kunder och besökare, samt rollen som ansvarsfull arbetsgivare. Data och information i rapporten har samlats in under kalenderåret 2013 och omfattar samtliga fastigheter som ägs av Atrium Ljungberg, justerat för avyttringar och förvärv under året. Miljödata och medarbetarinformation inkluderar det helägda dotterbolaget TL Bygg. Vid undantag eller begränsningar i datas omfattning uppges detta. Tabellen nedan anger till vilken grad rapporteringen möter den efterfrågade informationen. Tabellen inkluderar GRIs kärnindikatorer och tilläggsindikatorer samt indikatorer från branschtillägget för Bygg- och fastighetsbranschen (CRESS) som Atrium Ljungberg bedömt relevanta.

På Atrium Ljungbergs webbplats finns ett GRI-komplement med fullständig GRI-tabell och kompletterande information om hållbarhetsarbetet. Det innehåller kommentarer som förklarar eventuella avvikelser och beräkningsgrunder.

GRI-kompl. betyder att information/ mer information lämnas i Atrium Ljungbergs GRI-komplement på www.atriumljungberg.se

STANDARDINFORMATION/ INDIKATOR	HÄNVISNING 2013	REDOVISNINGSGRAD
1. STRATEGI OCH ANALYS		
1.1 Vd har ordet	4	
1.2 Påverkan av, samt risker och möjligheter kopplade till hållbar utveckling	Omslag insida flik, 6–9, 18–26, 87–89	
2. ORGANISATIONEN		
2.1 Organisationens namn	86	
2.2 Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	Framsida omslag insida flik, 8–10, 21, 23, 28–31, 39, 61, 73, 81, 83–84	
2.3 Organisationsstruktur	10	
2.4 Huvudkontorets säte	Baksida omslag	
2.5 Länder som organisationen är verksam samt vilka av dessa som har särskild relevans för hållbarhetsfrågor	Framsida omslag insida flik, 12–16	
2.6 Ägarstruktur och bolagsform	10, 86	
2.7 Marknader	Framsida omslag insida flik, 12–16, 28–31, 34–37, 61, 73–78, 81	
2.8 Bolagets storlek	Framsida omslag insida flik, 6–7, 15, 26, 28–31, 39, 61, 73, 81, 84, 108, 110	
2.9 Större förändringar under redovisningsperioden	Framsida omslag insida flik, GRI-kompl.	
2.10 Erhållna utmärkelser under räkenskapsåret	64, 67	
3. REDOVISNINGSPARAMETRAR		
Redovisningsprofil		
3.1 Redovisningsperiod	147	
3.2 Senaste redovisningen	147, GRI-kompl.	
3.3 Redovisningscykel	147	
3.4 Kontaktperson för rapporten	98, GRI-kompl.	
Redovisningens omfattning och avgränsnigar		
3.5 Process för att definiera redovisningens innehåll	147	
3.6 Redovisningens avgränsningar	118, 147	
3.7 Begränsningar av redovisningens omfattning	118, 147, GRI-kompl.	
3.8 Redovisningsprinciper för samägda bolag	118, 123, 147, GRI-kompl.	
3.9 Grunder och antaganden för beräkningar	GRI-kompl.	
3.10 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	GRI-kompl.	
3.11 Betydande förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar	GRI-kompl.	
Granskning		
3.12 Tabell över var samtliga delar av GRI går att hitta	147–148, GRI-kompl.	
3.13 Policy och praxis för extern granskning	147	
4. STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG		
Styrning		
4.1 Styrningsstruktur	100	
4.2 Styrelseordförandens roll	100–103	
4.3 Oberoende eller icke verkställande styrelseledamöter	103	
4.4 Möjligheter för aktieägare och anställda att lämna förslag etc. till styrelsen	25–26, 100–101, GRI-kompl.	
4.5 Koppling mellan styrelsens, vd:s ersättning och organisationens prestation (inkl. social och miljömässiga resultat)	102–103, GRI-kompl.	
4.6 Processer för styrelsen att undvika intressekonflikter	100–103, 106–107, GRI-kompl.	
4.7 Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	101–102, GRI-kompl.	
4.8 Organisationens internt framtagna riktlinjer och principer	Framsida omslag insida, 5–8, 18–23, 25, 84, 101, GRI-kompl.	
4.9 Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens hållbarhetsarbete	23, 101, 106	
4.10 Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	106–107, GRI-kompl.	
4.11 Tillämpning av försiktighetsprincipen	18–19, 21–23, GRI-kompl.	
4.12 Externa deklarationer, principer och initiativ	21–23, 84, 100	
4.13 Medlemskap i organisationer	20, 84, GRI-kompl.	
Intressentengagemang		
4.14 Intressentgrupper	Framsida omslag insida flik, 9, 19–23, 25, 73, GRI-kompl.	
4.15 Identifiering och urval av intressenter	18–23, 25, 147, GRI-kompl.	
4.16 Typ av dialog med intressenter	9, 19–23, 25, 73, GRI-kompl.	
4.17 Viktiga frågor som har lyfts vid intressentdialog och organisationens hantering av dessa	Framsida omslag insida flik, 19–23, 25, GRI-kompl.	

STANDARDINFORMATION/ INDIKATOR	HÄNVISNING 2013	REDO-VISNINGS-GRAD
5. INDIKATORER		
EKONOMISKA INDIKATORER		
EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	GRI-kompl.	R
EC2 Finansiell påverkan av, samt risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringen	21–23, 101, GRI-kompl.	RD
EC3 Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden	127–128	R
EC4 Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna	GRI-kompl.	R
EC6 Policy och praxis samt andelen utgifter som betalas till lokala leverantörer på väsentliga verksamhetsplatser	GRI-kompl.	ER
EC7 Rutiner för lokalanställning av personal och ledande befattningshavare	GRI-kompl.	ER
EC8 Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta	20, GRI-kompl.	RD
MILJÖINDIKATORER		
EN1 Materialanvändning i vikt eller volym	GRI-kompl.	RE
EN2 Återvunnet material i procent av materialanvändning	GRI-kompl.	RE
Energi		
EN3 Direkt energianvändning per primär energikälla	23, GRI-kompl.	R
EN4 Indirekt energianvändning per primär energikälla	23, GRI-kompl.	R
EN5 Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar	21–23, GRI-kompl.	R
EN6 Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi	6–7, 19, 21–23, GRI-kompl	R
EN7 Initiativ för att minska indirekt energianvändning samt uppnådd reducering	6–7, 19, 21–23, GRI-kompl.	R
EN8 Total vattenförbrukning per källa	23 GRI-kompl.	R
Biologisk mångfald		
EN11 Lokalisering av nyttjad mark i eller intill skyddade områden eller områden med hög biologisk mångfald	GRI-kompl.	RD
EN12 Beskrivning av väsentlig påverkan på den biologiska mångfalden skyddade områden eller områden med hög biodiversitet	GRI-kompl.	RE
Utsläpp och avfall		
EN16 Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	22–23, GRI-kompl.	R
EN17 Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	GRI-kompl.	RD
EN18 Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning	6–7, 19, 21–23, GRI-kompl.	R
EN19 Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt	GRI-kompl.	RE
EN20 NO, SO samt andra väsentliga luftföroreningar, i vikt per kategori	GRI-kompl.	RE
EN21 Totalt utsläpp till vatten, per kvalitet och recipient	GRI-kompl.	RE
EN22 Total mängd avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod	GRI-kompl.	RE
EN23 Total antal samt volym av väsentligt spill	GRI-kompl.	RE
Produkter och tjänster		
EN26 Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster (och resultat därav)	6–7, 18–23, 84, GRI-kompl.	R
EN27 Procent av sålda produkter och deras förpackningar som återinsamlas, per kategori	GRI-kompl.	RE
Övrigt		
EN28 Betydande böter eller ickemonetära sanktioner till följd av brott mot miljölagstiftning och bestämmelser	GRI-kompl.	R
EN29 Väsentlig miljöpåverkan från transporter	GRI-kompl.	RD
SOCIALA INDIKATORER		
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
LA1 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	26, 127	R
LA2 Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	26	RD
Relation mellan anställd och ledning		
LA3 Förmåner till heltidsanställda som inte omfattar tillfälligt eller deltidsanställda	102, 120, 127–128	RD
LA4 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	26	R
LA5 Information vid verksamhetsförändringar	GRI-kompl.	R
Hälsa och säkerhet		
LA7 Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	GRI-kompl.	R
LA8 Utbildning, rådgivning förebyggande åtgärder för att bistå anställda, deras familjer beträffande allvarliga sjukdomar	GRI-kompl.	RD
Utbildning		
LA10 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år, fördelad på personalkategorier	26, GRI-kompl.	RD
LA11 Program för kompetensutveckling	26, GRI-kompl.	RD
LA12 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	GRI-kompl.	R
Mångfald och lika möjligheter		
LA13 Medarbetare, styrelse och ledningssammansättning, nedbruten på mångfaldsindikatorer	26, 104–105, 127, GRI-kompl.	R
LA14 Löneskillnad i procent mellan män och kvinnor per personalkategori	GRI-kompl.	RE
Mänskliga rättigheter		
HR1 Andel och antal investeringsbeslut som inkluderar krav gällande mänskliga rättigheter eller som genomgått granskning av hur mänskliga rättigheter hanteras	23, GRI-kompl.	R
HR2 Procent av betydande leverantörer och underleverantörer som har granskats avseende hur mänskliga rättigheter hanteras samt vidtagna åtgärder	23, 84, GRI-kompl.	RD
Icke-diskriminering		
HR4 Antal fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder	GRI-kompl.	R
Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal		
HR5 Verksamheter där föreningsfriheten och rätten till kollektivavtal kan vara väsentligt hotade och åtgärder som vidtagits	GRI-kompl.	ER
HR6 Verksamheter där det finns risk för barnarbete och åtgärder som vidtagits	GRI-kompl.	ER
HR7 Verksamheter där det finns risk för tvångsarbete och obligatoriskt arbete och åtgärder som vidtagits	GRI-kompl.	ER
Samhälle		
SO1 Program och rutiner för verksamhetens påverkan på samhällen	9, 18–23, GRI-kompl.	R
SO2 Andel och antal affärsenheter som har analyserats avseende risk för korruption	106	RD
Korruption		
SO3 Andel anställda utbildade i policyer och rutiner mot korruption	GRI-kompl.	RE
SO4 Vidtagna åtgärder på grund av korruption	GRI-kompl.	R
Politik		
SO5 Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying	GRI-kompl.	R
Efterlevnad		
SO8 Belopp för betydande böter och antal icke-monetära sanktioner mot organisationen för brott mot lagar och bestämmelser	GRI-kompl.	R
Kunders hälsa och säkerhet		
PR 1 Faser i livscykeln då produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet ska utvärderas i förbättringssyfte, och andelen produkt- och tjänstekategorier som utvärderats.	18–23, GRI-kompl.	RD
Märkning av produkter och tjänster		
PR 3 Typ av produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutinerna samt andel av produkter och tjänster som berörs	19, 21, GRI-kompl	R
Produktutveckling		
PR 5 Rutiner kundnöjdhet, resultat från undersökningar	73, GRI-kompl.	RD
Marknadskommunikation		
PR 6 Program för efterlevnad av lagar, riktlinjer och frivilliga koder för marknadskommunikation, inklusive marknadsföring, PR och sponsring.	GRI-kompl.	RE
PR 9 Betydande böter för överträdelser av lagar och regler avseende tillhandahållande och användning av produkter och tjänster.	GRI-kompl.	R
Tillägg från Bygg- och fastighetsbranschen (CRESS)		
CRE 8 Typ av och antal hållbarhets/miljöcertifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/ anläggningar.	6–7, 18–23	R

FÖRKLARING FÖRKORTNINGAR – UPPFYLLANDEGRAD ENLIGT GRI	FÖRKORTNINGAR – ÖVRIGT
(R) Rapporteras	GRI-kompl. står för Atrium Ljungbergs GRI-komplement om återfinns på Atrium Ljungbergs webbplats/Hållbart företagande
(RD) Rapporteras delvis	(K) Indikerar kärnindikator
(RE) Rapporteras ej	(T) Indikerar tilläggsindikator
(ER) Ej relevant givet typ av verksamhet och var den bedrivs	CRE Indikerar indikator framtagen för bygg- och fastighetsbranschen

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan – mar 2014	2014-04-15
Delårsrapport jan – jun 2014	2014-07-10
Delårsrapport jan – sep 2014	2014-10-22
Bokslutskommuniké 2014	februari 2015
Årsredovisning 2014	mars 2015

ÅRSSTÄMMA

Aktieägare hälsas välkomna till årsstämma måndagen den 7 april 2014, klockan 17.00, Filmstaden, Marcusplatsen 19 i Sickla. Kallelsen utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.

Ineko, Stockholm 2014/195037, Miljömärkt trycksak 341142

Foto/skisser: Alex & Martin, Alma Arkitekter, Bergslagsbild, Christoffer Edling, Erik Lefvander, Fojab, Fredrik Castberg, iStockphoto, Jason Strong, Lennart Jonasson, Ola Ericsson/www.stockholmfoto.se, Ola Jacobsen, Per-Erik Adamsson, Pixprovider, Scheiwiller Svensons Arkitektkontor, Sofia Strandell, Sten Jansin, Sweco Arcitects, Åke E:son Lindman. Illustration omslag: Maja Modén.

ATRIUM LJUNGBERG

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

www.atriumljungberg.se