ATRIUM LJUNGBERG

Q2 2014

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI

DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG

• ANTAL FASTIGHETER	49
• FASTIGHETSVÄRDE	26,4 MDKR
• KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,9 MDKR
• UTHYRBAR YTA	971 000 KVM
• UTHYRNINGSGRAD	95 PROCENT
• ANTAL ANSTÄLLDA	279

Arium 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.

VÅRA MÅL

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

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

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.

Läs mer på: www.atriumljungberg.se

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.*

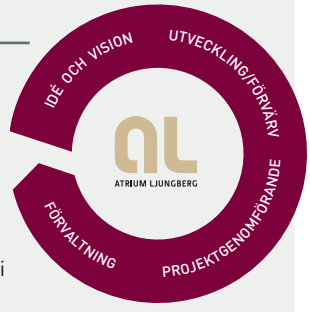
MEDARBETARE MED PASSION OCH VÄL FÖRANKRADE GRUNDVÄRDERINGAR

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.*

VÅR AFFÄRSMODELL

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



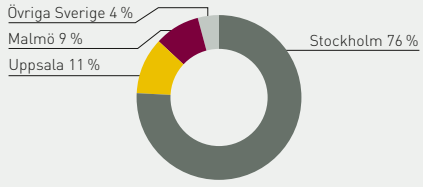
RESULTATET I KORTHET

- NETTOOMSÄTTNINGEN uppgick till 1 131 mkr (1 172) varav hyresintäkter ökade till 981mkr (970).
- UTHYRNINGSGRADEN uppgick till 95 procent (2013-12-31, 95), inklusive projektfastigheter.
- DRIFTÖVERSKOTTET från fastighetsförvaltningen ökade till 656,8 mkr (629,0).
- RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ökade till 424,2 mkr (395,0).
- OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR fastigheter ökade till 426,1 mkr (141,5). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till –454,5 mkr (312,9).
- PERIODENS RESULTAT uppgick till 311,0 mkr (664,7), vilket motsvarar 2,38 kr/aktie (5,11).
- INVESTERINGAR i egna fastigheter uppgick till 345 mkr (613). Förvärv av fastigheter uppgick till 620 mkr (0).
- PROGNOSEN för 2014 höjs till 815 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

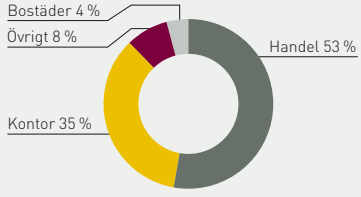
NYCKELTAL

	2014 jan – jun	2013 jan – jun	2014 apr – jun	2013 apr – jun
Nettoomsättning, mkr	1 131	1 172	568	594
Resultat före värdeförändringar, mkr	424	395	214	206
Periodens resultat, mkr	311	665	294	423
Investeringar, mkr	345	613	160	293
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	358	328	241	153
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95
Soliditet, %	41,0	40,2	41,0	40,2
Belåningsgrad, %	46,5	48,7	46,5	48,7
Medelränta periodens slut, %	3,6	3,6	3,6	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	3,2	3,0
Resultat per aktie, kr	2,38	5,11	2,23	3,25
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	2,53	2,37	1,27	1,24
Börskurs, kr/aktie	109,00	85,00	109,00	85,00
Eget kapital, kr/aktie	84,40	81,16	84,40	81,16
Substansvärde kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	93,30	89,45	93,30	89,45

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



VD-KOMMENTAR

ATRIUM LJUNGBERG VISAR en fortsatt stadig tillväxt med ett resultat före värdeförändringar och skatt som ökar med 7 procent. I syfte att öka handeln i aktien gjordes i mitten av maj en ägarspridning då bolaget tillsammans med huvudägarna sålde aktier motsvarande 8,3 procent av kapitalet. En stark fastighetsmarknad i kombination med en spännande projektportfölj skapar förutsättningar för framtida värdetillväxt.

Atrium Ljungberg visar en fortsatt stadig tillväxt i förvaltningsresultatet under första halvåret 2014. Driftöverskottet ökar med fyra procent och resultat före värdeförändringar ökar med sju procent. Våra större handelsplatser har en god omsättningsutveckling med en ökning på åtta procent, där framför allt Mobilia och Port 73 ökar kraftigt med anledning av projekt som färdigställdes under 2013. Vår uthyrningsgrad ligger oförändrat på 95 procent och hyresnivåerna är stabila.

God tillgång till kapital, historiskt låga räntenivåer och ökad riskaptit har bidragit till en stark fastighetsmarknad. Det har lett till en ökad transaktionsvolym under perioden med värdeökningar för bra fastigheter i attraktiva lägen. För vår del har den stärkta fastighetsmarknaden i kombination med ökade driftnetton lett till en värdeökning i fastighetsportföljen på 426 miljoner, vilket motsvarar 1,7 procent. Samtidigt skapar det låga ränteläget ett ökat undervärde i derivatportföljen som skrivs ner med 454 miljoner.

Under våren har vi inlett rättsprocessen mot AkzoNobel, med anledning av deras hävning av hyreskontraktet i kontorsfastigheten Sickla Front. Vår bedömning är att det kommer ta ett antal år innan processen är avslutad. Fastighetsvärdet skrevs ner med 100 miljoner i rapporten för tredje kvartalet 2013, bland annat för antagen vakansperiod och ombyggnadskostnader. Byggnaden kommer att vara helt omställd till kontor under hösten. Vi har ännu inte tecknat några nya hyreskontrakt i fastigheten, men ser ett tydligt intresse från marknaden.

I övrigt är det färdigställandet av Kvarteret Nod i Kista och utvecklingen i Gränby Köpstad i Uppsala som utgör pågående projekt. Inflyttning i den första invändiga etappen av Nod har börjat och fortsätter under hösten. Den officiella invigningen hålls i början av oktober.

Utvecklingen av Gränby Köpstad är i full gång. Gränby Köpstad kommer att bli ett nytt attraktivt handelsområde som kompletterar Gränby Centrum i en av Uppsalas mest expansiva stadsdelar.

Under första halvåret har vi investerat 345 miljoner i våra pågående projekt och investeringsvolymen för 2014 väntas uppgå till cirka 600 miljoner, vilket är lägre än tidigare år.

Sedan en längre tid har vi lagt stort fokus på att skapa nya utvecklingsmöjligheter för framtiden och har flera spännande detaljplaneprocesser igång. Bara i Sickla planerar vi för närvarande för utveckling av cirka 1 000 lägenheter och drygt 30 000 kvadratmeter ny kommersiell yta. Med tvärbanans förlängning och den kommande tunnelbaneutbyggnaden mot Nacka kommer Sickla bli en än mer attraktiv plats för både boende och kontorsetableringar. Även i Gränby Centrum i Uppsala pågår ett stort detaljplanearbete för närmare 500 lägenheter och cirka 30 000 kvadratmeter ny kommersiell yta. Sammantaget uppskattar vi möjliga investeringar i vår projektportfölj till nio miljarder – projektmöjligheter som fördelar sig på samtliga våra områden men framför allt i Uppsala och Sickla. Projektportföljen utgör en stor potential för värdetillväxt och skapar också förutsättningar för att ytterligare öka attraktionskraften på våra platser.

Intresset för Atrium Ljungbergs aktie är stort, inte minst från internationella investerare. En begränsad handel i aktien och därmed en osäkerhet i att snabbt kunna omsätta större aktieposter över börsen har dock avhållit en del av marknadens aktörer från att investera i bolaget. I mitten av maj genomfördes därför en ägarspridning av aktier, då huvudägarna Konsumentföreningen Stockholm och Familjen Ljungberg sålde aktier motsvarande sex procent av kapitalet. I anslutning till detta sålde även Atrium Ljungberg sina återköpta aktier motsvarande drygt två procent av kapitalet. Efterfrågan var mycket stor och aktierna fördelades initialt på cirka 200 ägare. Under dryga månaden efter placeringen har handeln i aktien ökat med 200 procent jämfört med motsvarande period före transaktionen.

Med fastigheter i attraktiva lägen, en stabil hyresmarknad och en stor projektportfölj är utsikterna för framtiden goda. Prognosen för 2014 höjs med 15 miljoner till 815 miljoner för resultat före värdeförändringar och skatt.

Ingalill Berglund,
verkställande direktör

"Vi har lagt stort fokus på att skapa nya utvecklingsmöjligheter för framtiden. Sammantaget uppskattar vi möjliga investeringar i vår projektportfölj till nio miljarder."

MARKNAD OCH FÖRVALTNING

Återhämtningen i den internationella konjunkturen som skymtats sedan slutet av 2013 visar sig nu allt tydligare. Utvecklingen är fortsatt splittrad men världsekonomin som helhet väntas uppvisa något högre tillväxt i år jämfört med 2013. Även svensk ekonomi fortsätter i rätt riktning. Investeringstakten har ökat starkt under första kvartalet i år men det är fortsatt hushållens konsumtion som håller uppe tillväxten. En viss förbättring på varuexporten har även kunnat skönjas de senaste kvartalen. Allt sammantaget finns tecken på att en tydligare återhämtning står för dörren. Samtidigt är inflationen mycket låg. I strävan att nå inflationsmålet om två procent sänkte Riksbanken i juli reporäntan med 0,5 procentenheter till 0,25 procent och den bedöms ligga kvar på denna låga nivå fram till slutet av 2015. Konjunkturinstitutet bedömer att BNP kommer att öka med 2,2 procent under 2014. HUI Research spår en positiv utveckling för svensk detaljhandel med cirka tre procent under 2014. Under perioden januari–maj 2014 var detaljhandelns tillväxt i Sverige 3,3 procent jämfört med samma period 2013 mätt i löpande priser.

De större handelsplatserna i Atrium Ljungbergs bestånd; Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränby Centrum och Mobilia, hade under perioden januari–maj en sammantagen positiv omsättningsutveckling med 8,0 procent jämfört med samma period 2013. Den totala omsättningen påverkas framför allt av nyöppnade butiker i Port 73 och Mobilia. Konkurrensen inom detaljhandeln i Malmö är stor men Mobilia har en stark position som en av de ledande och långsiktigt framgångsrika handelsplatserna. Vi märker ett stort intresse för nyetablering.

Kontorshyresmarknaden i Stockholmsregionen står sig väl. Nu syns tecken på ökad efterfrågan och högre nivåer vid tecknande av nya hyresavtal. Låga vakanser och en begränsad byggnation av nya kontorslokaler i Stockholms innerstad har medfört ett större intresse för lokaler utanför citykärnan. För Atrium Ljungbergs del märks det framför allt i Hagastaden där det nya universitetssjukhuset Nya Karolinska Solna och framväxten av den nya stadsdelen medfört stort intresse. Ett ökat intresse har också varit tydligt på Södermalm och i Farsta där våra kontorslokaler i det närmaste är fullt uthyrda.

Kontorsfastigheten Dimman 11 i Malmö, som vi förvärvade i mars, tillträddes 29 april. Fastigheten är fullt uthyrd och en omfattande om- och tillbyggnation pågår nu för hyresgästen Malmö stad som ska etablera stadsarkiv, kontor, restaurang och biograf med beräknad inflyttning 1 januari 2015.

Nettouthyrningen under andra kvartalet 2014, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick till fyra miljoner kronor. För att möjliggöra ett framtida projekt har en överenskommelse om avflytt gjorts med en hyresgäst. Detta har påverkat nettouthyrningen negativt med tio miljoner kronor.

PROJEKT

Under första halvåret 2014 har 345 miljoner kronor investerats i egna utvecklingsprojekt. Investeringarna avser främst Kvarteret Nod i Kista, Gränby Köpstad i Uppsala och Ica Kvantum i Farsta. Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projekt uppgick per 30 juni totalt till cirka 460 miljoner kronor.

MOBILIA

Hyreslägenheterna i de två bostadshus som vi har byggt i direkt anslutning till stadskvarteret Mobilia är nu inflyttade. Bostäderna med affärsverksamheter i bottenvåningarna har bidragit starkt till att skapa en levande miljö i och omkring Mobilia.

FARSTA CENTRUM

I början av maj invigdes en 3 900 kvadratmeter stor om- och tillbyggnad i Farsta Centrum för Ica Kvantum och ytterligare tre nya butiker. I den nya byggnaden inryms också ett parkeringsgarage i två plan med drygt 140 parkeringsplatser. De nya etableringarna kompletterar Farsta Centrums totala utbud och är ett steg i att stärka centrumets dagligvaru- och materbjudande.

SICKLA

Kontorshuset Sickla Front invid Sickla och Hammarby Sjöstad håller nu på att färdigställas och kommer att stå klart hösten 2014. Sickla Front erbjuder rationella och representativa kontorsmiljöer som möter framtidens krav på miljö och hållbarhet. Fastigheten kommer att certifieras enligt miljöklassningssystemet BREEAM.

Atrium Ljungberg har under andra kvartalet lämnat in en stämningsansökan riktad mot AkzoNobel som under 2013 hävde det hyresavtal för Sickla Front som tecknades 2010. I dagsläget har inga nya hyreskontrakt tecknats.

GRÄNBY

I Gränby Köpstad i nordöstra Uppsala fortsätter en stegvis utveckling av den nya handelsplatsen. Just nu slutförs arbetet med att uppföra en byggnad för tre restaurangaktörer som öppnar under juli. Avtal har även tecknats med Blomsterlandet, Apoteket och City Gross, vilka öppnar under perioden mars till november 2015.

Med Gränby Köpstad vill vi skapa ett sammanhängande område med cirka 50 000 kvadratmeter nydanande volymhandel som

PROJEKTFASTIGHETER [1]

Projekt/Fastighet/ Ort	Ombyggnad, uthyrbar area kvm	Nybyggnad, uthyrbar area kvm	Lokaltyp	Inv, mkr	Varav kvarstår mkr	Färdigställs	Hyresvärde exkl. tillägg mkr	Uthyrningsgrad,%
Mobilia, Hyreslägenheter, Bohus 8, Malmö		4 100	Bostäder	100	0	Q1 2014	7	100
Farsta Centrum, Ica Kvantum, Storö 24, Stockholm	400	3 500	Handel/Parkering	150	0	Q2 2014	E/T[2]	98
Kvarteret Nod, Kista Gård, Borgarnäs 1, Stockholm		27 000	Kontor/Övrigt	700	150	Q3 2014	68	54
Sickla Front, Sicklaön 83:32, Nacka		10 100	Kontor	350	90	Q3 2014	22	–
Gränby Köpstad, del av Etapp 1, Brillinge 8:1/9:1, Uppsala		15 500	Handel/Övrigt	300	220	2014/2015[3]	27	62
Totalt	**400**	**60 200**		**1 600**	**460**			

[1] Som projektfastighet avses fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs per den 1 januari året efter färdigställande.
[2] Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde som delbelopp.
[3] Projektet färdigställs löpande. Tre restauranger öppnar juli 2014. Blomsterlandet, Apoteket och City Gross öppnar under perioden mars till november 2015.

tillsammans med det redan befintliga Gränby Centrum ska utgöra ett konkurrenskraftigt och attraktivt handelsområde.

KVARTERET NOD

Vårt arbete med att bygga Kvarteret Nod i Kista har pågått sedan 2011, en byggnad om totalt 27 000 kvadratmeter. Inflyttning av den första etappen om 14 000 kvadratmeter har påbörjats och kommer att färdigställas under hösten. Resterande delar färdigställs i takt med uthyrningen.

Nod blir en unik mötesplats för innovation och kreativitet inom ICT (informations- och kommunikationsteknik) där mixen av utbildning, näringsliv och forskning skapar förutsättningar för nya idéer och nya verksamheter. Den största hyresgästen är Stockholms universitet med tre olika verksamheter; Institutionen för data och systemvetenskap (DSV), forskningsenheten eGovlab samt Digital Art Center – en publik arena för konst och ny teknik. Ytterligare utbildningsverksamheter i Nod är Stockholm Science & Innovation School (SSIS) – en kommunal gymnasieskola med inriktning mot vetenskap, entreprenörskap och innovation samt Cornerstone – en av de största företagen i Sverige för vidareutbildning inom IT. Nya hyresgäster blir också Kista Science City, gymkonceptet Member 24, mjukvaruutvecklaren SenseGraphics och restaurang-, café- och seminariumkonceptet Eatery. Den officiella invigningen sker 2 oktober.

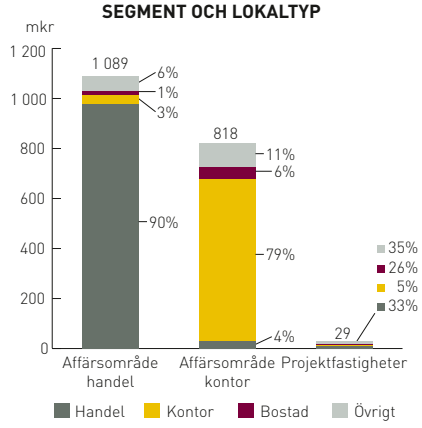
Nod byggs för att vara långsiktigt hållbar och kommer att certifieras enligt miljöcertifieringssystemet BREEAM.

NY SEGMENTINDELNING

Från och med 1 januari 2014 rapporterar vi våra segment i två verksamhetsgrenar; Fastighetsförvaltning och Projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen delas in i segmenten Affärsområde Handel, Affärsområde Kontor och Projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamheten delas in i segmenten Projektutveckling och TL Bygg.

I diagrammet nedan anges fördelningen av kontrakterade årshyror per lokaltyp i respektive segment för Fastighetsförvaltningen.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER SEGMENT OCH LOKALTYP



UTVECKLING HYRESINTÄKTER 2014

Koncernens kontrakterade årshyra (hyra inklusive hyrestillägg för till exempel fastighetsskatt och el), uppgick per 2014-07-01 till 1 937 mkr.

Med hänsyn tagen till kända kontraktsförändringar ökar kontrakterad årshyra för fjärde kvartalet 2014 med cirka 30 mkr. Förändringarna består av kommande kända uppsägningar och kontrakterade nyuthyrningar samt kontrakterade årshyror för projekt som färdigställs under året, exempelvis Kvarteret Nod i Kista. I beloppen för kontrakterad årshyra ingår inga uthyrningsantaganden för vakanser.

Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, uppgick per 2014-07-01 till 2 048 mkr (2 010), vilket ger en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent (95) inklusive projektfastigheter.

FASTIGHETSBESTÅND OCH TRANSAKTIONER

Den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt stark och fortsätter utvecklas väl då investeringsviljan är hög och tillgången till kapital är god. Samtidigt är ränteläget på historiskt låga nivåer.

Intresset är stort för alla typer av fastigheter, framför allt för kontors- och bostadsfastigheter, och flera större försäljningar har genomförts under första halvåret.

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under första halvåret till 67 miljarder kronor, vilket är en uppgång med 41 procent jämfört med första halvåret 2013.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 49 fastigheter som främst finns i Stockholm, Uppsala och Malmö. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 971 000 kvadratmeter.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2014-01-01	25 008	47
Förvärv	620	2
Ny-, om- och tillbyggnad	345	–
Orealiserade värdeförändringar	426	–
Fastighetsbestånd 2014-06-30	**26 400**	**49**

UTVECKLING AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MKR

	2013 utfall [1]	2014 Q1 [2]	2014 Q2 [2]	2014 Q3 [3]	2014 Q4 [3]
Affärsområde Handel	1 060	1 095	1 091	1 089	1 089
Affärsområde Kontor	826	831	836	818	821
Projektfastigheter	–	11	25	29	57
Summa	**1 887**	**1 937**	**1 953**	**1 937**	**1 968**
Sålda fastigheter	70	30	-	-	-
Totalt	**1 956**	**1 967**	**1 953**	**1 937**	**1 968**

UTHYRNINGSGRAD [4]

	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrningsgrad, %
Affärsområde Handel	1 140	1 089	96
Affärsområde Kontor	872	818	94
Projektfastigheter	37	29	80
Summa	**2 048**	**1 937**	**95**

[1] Utfall 2013 är omräknat enligt klassificering av fastighetsbeståndet per Q2 2014.
[2] Q1 och Q2 avser utfall omräknat till årstakt.
[3] I kontrakterad årshyra Q3 – Q4 ingår kända kontraktsförändringar i respektive kvartal.
[4] Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal. Tabellen exkluderar värden för sålda fastigheter.

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under andra kvartalet externvärderat 18 procent av fastighetsbeståndets totala värde. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna marknadshyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Förvärvad mark värderas till anskaffningsvärde. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 26 400 mkr (2013-12-31, 25 008). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,7 procent (2013-12-31, 5,7). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 345 mkr (613). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 426 mkr (142). Värdeförändringen förklaras främst av högre driftnetton och sänkta avkastningskrav för vissa fastigheter, främst för kontor i Stockholms innerstad.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	mkr
Förändrat avkastningskrav	167
Förändrade driftnetton	220
Förändrade projektinvesteringar	39
Totalt	**426**

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

Lokaltyp	Intervall	Snitt
Kontor	4,6–8,0	5,8
Handel	4,6–8,0	5,8
Bostäder	3,9–4,8	4,2
Övrigt	4,6–8,0	6,1
Totalt	**3,9–8,0**	**5,7**

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER REGION, %

Region	Intervall	Snitt
Stockholm	3,9–8,0	5,7
Uppsala	5,8–6,7	5,8
Malmö	5,5–6,4	5,8
Övriga Sverige	6,4–7,3	6,6
Totalt	**3,9–8,0**	**5,7**

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 30 JUNI

Koncernen redovisade för årets första halvår en nettoomsättning som uppgick till 1 131 mkr (1 172), varav hyresintäkter 981 mkr (970). Förändringen av nettoomsättning är främst hänförlig till TL Bygg. Förändringen av hyresintäkter förklaras delvis av tillkommande hyresintäkter från senast färdigställda etapper i Mobilia och Port 73, samt nyinvigda ytor i Farsta och Gränby men har även påverkats negativt av uteblivna hyresintäkter på grund av sålda fastigheter. Resultat före värdeförändringar uppgick till 424,2 mkr (395,0). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 426,1 mkr (141,5). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –454,5 mkr (312,9). Periodens resultat uppgick till 311,0 mkr (664,7), vilket motsvarar 2,38 kr/aktie (5,11).

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 APRIL – 30 JUNI

Koncernen redovisade för andra kvartalet en nettoomsättning som uppgick till 568 mkr (594), varav hyresintäkter 486 mkr (482). Resultat före värdeförändringar uppgick till 213,7 mkr (206,3). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 426,1 mkr (141,5). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –263,9 mkr (191,4). Periodens resultat uppgick till 294,1 mkr (422,9).

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick för första halvåret till 149 mkr (202). TL Byggs omsättning uppgick till 189 mkr (250) varav 46 mkr (61) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten, vilket belastas med kostnader för pågående utvecklingsprojekt, uppgick till –4,3 mkr (3,9). TL Byggs verksamhet visar fortsättningsvis god lönsamhet med ett bruttoresultat på 15,5 mkr (22,5).

FINANSIERING

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgjorde vid andra kvartalet 81 procent av total lånevolym.

FASTIGHETSBESTÅND 2014-06-30

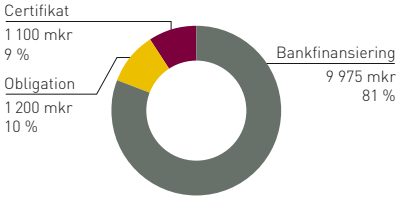
Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Uthyrbar area, 1000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr [1]	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Affärsområde Handel	524	13 757	26 249	1 140	2 175	96
Affärsområde Kontor	425	10 905	25 682	872	2 053	94
Summa	**949**	**24 661**	**25 995**	**2 011**	**2 120**	**95**
Projektfastigheter	23	1 483	E/T[2]	37	1 618	80
Mark och byggrätter		256				
Summa	**971**	**26 400**	**E/T[2]**	**2 048**	**2 108**	**95**

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

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 12 275 mkr med en genomsnittlig ränta om 3,6 procent (2013-12-31, 3,6), inklusive kostnad för lånelöften. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,1 år (2013-12-31, 3,0) och räntebindningstiden uppgick till 4,9 år (2013-12-31, 4,4). Under perioden har räntebindningen ökat genom att ränteswappar om 1 000 miljoner kronor med löptid på cirka fyra år förlängts till en löptid om 14 år.

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 7 461 miljoner kronor i ränteswappar. Dessa marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –454,5 mkr (312,9) då räntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till –422,5 mkr (2013-12-31, 14,9).

FINANSIERINGSKÄLLOR



RÄNTEBINDNING [1)]

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + 3M Stibor	2 030	17	2,4
2014	1 429	12	2,3
2015	550	4	3,8
2016	1 085	9	3,8
2017	630	5	3,7
2018	849	7	3,8
2019 och senare	5 702	46	4,1
Totalt	**12 275**	**100**	**3,6**

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

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2014	–	–
2015	2 709	22
2016	3 685	30
2017	2 730	22
2018	1 482	12
2019 och senare	1 669	14
Totalt	**12 275**	**100**
Förutbetalda finansieringskostnader	–12	
Räntebärande skulder enligt balansräkningen	**12 263**	

NYCKELTAL FINANSIERING

	2014-06-30	2013-12-31
Räntebärande skulder, mkr	12 275	12 427
Belåningsgrad, %	46,5	47,8
Medellöptid räntebindning, år	4,9	4,4
Medellöptid kapitalbindning, år	3,1	3,0
Medelränta räntebärande skulder, %	3,6	3,6
Eget kapital, mkr	11 243	11 021

SKATT

Periodens aktuella skatt uppgick till –17,4 mkr (–16,8) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Som tidigare kommunicerats överklagade Atrium Ljungberg en dom från förvaltningsrätten rörande ett skatteärende 2011. Ärendet rörde beskattningen av en fastighetstransaktion via ett kommanditbolag som genomfördes 2004. Skattekravet om 91,5 mkr samt ränta om 15,8 mkr reserverades i bolagets räkenskaper under 2012. I slutet av 2013 avslog kammarrätten bolagets överklagan, och i januari betalades hela skattekravet inklusive ränta till Skatteverket. Bolaget överklagade domen och sökte prövningstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen. Prövningstillstånd erhölls inte.

I juni 2014 lämnade Företagsskattekommittén, som tillsatts av regeringen med uppdrag att se över beskattningen av bolag, sitt slutbetänkande. Atrium Ljungberg berörs främst av kommitténs förslag att slopa avdragsrätten för negativt finansnetto och att istället införa ett schablonmässigt beräknat finansieringsavdrag om 25 procent av det skattemässiga resultatet. För Atrium Ljungberg skulle förslaget innebära en högre skattekostnad. Mellan åren 2009–2013 har Atrium Ljungberg i genomsnitt redovisat en aktuell skatt i förhållande till resultat före värdeförändringar om 3 procent. Om Företagsskattekommitténs förslag hade tillämpats dessa år hade motsvarande aktuella skatt uppgått till 12 procent. Kommittén föreslår att bestämmelserna ska träda i kraft den 1 januari 2016.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

SKATTEBERÄKNING 2014-06-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	397,1	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	–247,2	247,2
investeringar	–45,8	45,8
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–426,1	426,1
värdeförändringar fastigheter, realiserade	–1,3	–0,7
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	454,5	–454,5
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–12,5	12,5
Övriga skattemässiga justeringar	–3,1	1,6
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	115,5	278,1
Underskottsavdrag, ingående balans	–23,1	23,1
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år	–12,0	10,8
Övrig justering av underskottsavdrag	–1,2	–
Skattepliktigt resultat	**79,1**	**312,1**
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	**–17,4**	**–68,7**

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2013, avsnittet "Möjligheter och risker" på sidorna 88–91.

VALBEREDNING

Valberedningen består enligt årsstämmans beslut av representanter för bolagets fem största aktieägare per den 30 april 2014. Valberedningen utgörs av Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Eva Gottfridsdotter-Nilsson representerande Länsförsäkringar, Per-Erik Hasselberg representerande familjen Holmström, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi representerande Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Valberedningen kommer framgent att utse ordförande inom sig. Mer information finns på vår webbplats www.atriumljungberg.se.

AKTIEN OCH ÄGARNA

I mitten av maj sålde Atrium Ljungberg sitt återköpta innehav om 3 063 748 B-aktier, motsvarande 2,3 procent av kapitalet. Försäljningen genomfördes i anslutning till att de största aktieägarna, Konsumentföreningen Stockholm och familjen Ljungberg, tillsammans sålt 8 000 000 B-aktier, motsvarande 6,0 procent av kapitalet. Syftet för samtliga parter har varit att öka likviditeten i aktien och underlätta för investerare att omsätta större aktieinnehav på börsen. Försäljningarna skedde till ett pris om 97 kronor per aktie och tillförde bolaget likvida medel om 295 miljoner kronor. Sammantaget delades innehavet upp på cirka 200 aktieägare.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 8 juli träffades en slutlig överenskommelse om försäljning och frånträde av Fatbursbrunnen 17 efter att samtliga villkor i en tidigare överenskommelse fullgjorts. Fastigheten som ligger på Södermalm i Stockholm har en uthyrbar area om cirka 2 800 kvadratmeter och inrymmer idag framför allt skolverksamhet. Försäljningen skedde genom avyttring av aktier. Köpeskillingen baseras på ett fastighetsvärde uppgående till 94 miljoner kronor. Affären ger ett positivt resultat efter skatt om cirka 13 miljoner kronor och kommer att redovisas i det tredje kvartalet 2014.

RESULTATPROGNOS

Prognosen för resultat före värdeförändringar och skatt för 2014 höjs med 15 mkr till 815 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 628 mkr vilket motsvarar 4,75 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2014-06-30. I prognosen ingår resultateffekten av försäljningen av Fatbursbrunnen 17. Andra framtida värdeförändringar och eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

STÖRRE AKTIEÄGARE 2014-06-30

	Antal ('000)			Andel, %	
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Röster	Kapital
Familjen Ljungberg	1 810	27 080	28 890	26,7	21,7
Konsumentföreningen Stockholm	–	38 966	38 966	23,0	29,2
Familjen Holmström	1 810	14 958	16 768	19,5	12,6
Ömsesidiga arbetspensions-försäkringsbolaget Varma	–	7 143	7 143	4,2	5,4
Länsförsäkringar Fonder	–	6 320	6 320	3,7	4,7
Ulf Holmlund	380	395	775	2,5	0,6
Carnegi Fonder	–	4 003	4 003	2,4	3,0
SHB Fonder	–	2 689	2 689	1,6	2,0
AFA Försäkring	–	2 366	2 366	1,4	1,8
Nordea Fonder		2 253	2 253	1,3	1,7
Övriga	–	23 047	23 047	13,6	17,3
Totalt utestående aktier	**4 000**	**129 221**	**133 221**	**100**	**100**
Återköpta aktier	–	–	–	–	–
Totalt antal emitterade aktier	**4 000**	**129 221**	**133 221**	**100**	**100**

Det nyöppnade Ica Kvantum i Farsta har blivit populärt och uppskattat av våra besökare.

Hjärtat i nya Ica Kvantum i Farsta är färskvaruavdelningen med flera manuella diskar. Den nya butiken bidrar till att stärka centrumets dagligvaru- och materbjudande.

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	**2014** 1/1–30/6	2013 1/1–30/6	2014 1/4–30/6	2013 1/4–30/6	2013 1/1–31/12	2013/2014 1/7–30/6
Hyresintäkter	981,2	970,0	486,1	481,7	1 956,2	1 967,4
Projekt- och entreprenadomsättning	149,4	202,3	82,3	112,1	405,3	352,4
Nettoomsättning	**1 130,6**	**1 172,3**	**568,4**	**593,8**	**2 361,5**	**2 319,8**
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	–91,7	–91,9	–39,2	–35,4	–178,9	–178,7
Övriga driftkostnader	–75,0	–82,5	–36,6	–38,9	–156,1	–148,6
Förvaltningskostnader	–66,2	–65,2	–37,7	–32,4	–128,9	–129,9
Reparationer	–18,2	–17,5	–9,0	–9,1	–41,0	–41,7
Fastighetsskatt	–60,2	–65,1	–29,7	–33,1	–119,5	–114,6
Tomträttsavgälder	–8,6	–13,3	–4,3	–6,6	–24,7	–20,0
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–4,5	–5,5	–1,4	–2,5	–9,8	–8,8
	–324,4	–341,0	–157,9	–158,0	–658,9	–642,3
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	–153,7	–198,4	–85,3	–111,8	–394,3	–349,6
Bruttoresultat	**652,5**	**632,9**	**325,2**	**324,0**	**1 308,3**	**1 327,9**
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	*656,8*	*629,0*	*328,2*	*323,7*	*1 297,3*	*1 325,1*
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	*–4,3*	*3,9*	*–3,0*	*0,3*	*11,0*	*2,8*
Central administration fastighetsförvaltning	–19,1	–19,5	–9,9	–11,1	–47,1	–46,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	–7,2	–5,6	–4,1	–3,0	–14,4	–16,0
	–26,3	–25,1	–14,0	–14,1	–61,5	–62,7
Finansiella intäkter	0,8	0,8	0,1	0,6	2,8	2,8
Finansiella kostnader	–202,8	–213,6	–97,6	–104,2	–420,6	–409,8
	–202,0	–212,8	–97,5	–103,6	–417,8	–407,0
Resultat före värdeförändringar	**424,2**	**395,0**	**213,7**	**206,3**	**829,0**	**858,2**
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	426,1	141,5	426,1	141,5	142,5	427,1
Fastigheter, realiserade	1,3	2,0	0,4	2,0	–1,6	–2,3
Finansiella instrument, orealiserade [1]	–454,5	312,9	–263,9	191,4	342,6	–424,8
Nedskrivning goodwill	–	–	–	–	–33,4	–33,4
	–27,1	456,4	162,6	334,9	450,1	–33,4
Resultat före skatt	**397,1**	**851,4**	**376,3**	**541,2**	**1 279,1**	**824,8**
Aktuell skatt	–17,4	–16,8	–9,8	–11,9	6,1	5,5
Uppskjuten skatt	–68,7	–169,9	–72,4	–106,4	–176,9	–75,7
	–86,1	–186,7	–82,2	–118,3	–170,8	–70,2
Periodens resultat	**311,0**	**664,7**	**294,1**	**422,9**	**1 108,3**	**754,6**
Övrigt totalresultat						
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet						
Kassaflödessäkringar [1]	17,2	18,7	8,6	8,7	35,9	34,4
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	–3,8	–4,1	–1,9	–1,9	–7,9	–7,6
Summa övrigt totalresultat	**13,4**	**14,6**	**6,7**	**6,8**	**28,0**	**26,8**
Summa totalresultat för perioden	**324,4**	**679,3**	**300,8**	**429,7**	**1 136,3**	**781,4**
Resultat per aktie, kr	2,38	5,11	2,23	3,25	8,52	5,78

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 18.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/6 2014

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning samt Projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen delas in i Affärsområde Handel, Affärsområde Kontor och Projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamheten delas in i Projektutveckling och TL Bygg.

Belopp i mkr	Affärsområde Handel	Affärsområde Kontor	Projekt-fastigheter	Sålda fastig-heter	Fastighetsför-valtning totalt	Projekt-utveckling[1]	TL Bygg	Projekt- och entreprenad-verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	549,2	416,0	8,6	7,4	981,2					981,2
Projekt- och entreprenadomsättning						6,5	188,5	195,0	–45,6	149,4
Nettoomsättning	**549,2**	**416,0**	**8,6**	**7,4**	**981,2**	**6,5**	**188,5**	**195,0**	**–45,6**	**1 130,6**
Kostnader fastighetsförvaltning	–195,1	–122,2	–3,7	–3,4	–324,4					–324,4
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						–26,3	–173,0	–199,3	45,6	–153,7
Bruttoresultat	**354,1**	**293,8**	**4,9**	**4,0**	**656,8**	**–19,8**	**15,5**	**–4,3**	**0,0**	**652,5**
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	*354,1*	*293,8*	*4,9*	*4,0*	*656,8*					*656,8*
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenad-verksamhet						*–19,8*	*15,5*	*–4,3*		*–4,3*
Central administration fastighetsförvaltning					–19,1					–19,1
Central administration projekt- och entreprenad-verksamhet							–7,2	–7,2		–7,2
Finansiella intäkter									0,8	0,8
Finansiella kostnader									–202,8	–202,8
									–202,0	–202,0
Resultat före värdeförändringar	**354,1**	**293,8**	**4,9**	**4,0**	**637,7**	**–19,8**	**8,3**	**–11,5**	**–202,0**	**424,2**
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	200,3	196,8	29,0		426,1					426,1
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				1,3	1,3					1,3
Finansiella instrument, orealiserade värde-förändringar									–454,5	–454,5
	200,3	196,8	29,0	1,3	427,4				–454,5	–27,1
Aktuell skatt									–17,4	–17,4
Uppskjuten skatt									–68,7	–68,7
Periodens resultat	**554,4**	**490,6**	**33,9**	**5,3**	**1 065,1**	**–19,8**	**8,3**	**–11,5**	**–742,6**	**311,0**
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	82,7	35,3	226,9		**344,9**					344,9
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,2	0,2		0,2
Förvärv förvaltningsfastigheter		265,0	355,0		620,0					620,0
	82,7	**300,3**	**581,9**		**964,9**		**0,2**	**0,2**		**965,1**
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	13 756,5	10 904,5	1 738,5		26 399,5					26 399,5
Projekt- och entreprenadverksamhet							79,7	79,7		79,7
Ej fördelade gemensamma tillgångar									911,2	911,2
Summa tillgångar	**13 756,5**	**10 904,5**	**1 738,5**		**26 399,5**		**79,7**	**79,7**	**911,2**	**27 390,4**

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

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/6 2013

Belopp i mkr	Affärsområde Handel	Affärsområde Kontor	Projekt-fastigheter	Sålda fastig-heter	Fastighetsför-valtning totalt	Projekt-utveckling[1]	TL Bygg	Projekt- och entreprenad-verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	525,0	410,6	0,4	34,0	970,0					970,0
Projekt- och entreprenadomsättning						13,1	250,1	263,2	–60,9	202,3
Nettoomsättning	**525,0**	**410,6**	**0,4**	**34,0**	**970,0**	**13,1**	**250,1**	**263,2**	**–60,9**	**1 172,3**
Kostnader fastighetsförvaltning	–194,9	–129,3	–0,7	–16,1	–341,0					–341,0
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						–31,7	–227,6	–259,3	60,9	–198,4
Bruttoresultat	**330,1**	**281,3**	**–0,3**	**17,9**	**629,0**	**–18,6**	**22,5**	**3,9**	**0,0**	**632,9**
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	*330,1*	*281,3*	*–0,3*	*17,9*	*629,0*					*629,0*
– varav bruttoresultat projekt och entreprenad-verksamhet						*–18,6*	*22,5*	*3,9*		*3,9*
Central administration fastighetsförvaltning					–19,5					–19,5
Central administration projekt- och entreprenad-verksamhet							–5,6	–5,6		–5,6
Finansiella intäkter									0,8	0,8
Finansiella kostnader									–213,6	–213,6
									–212,8	–212,8
Resultat före värdeförändringar	**330,1**	**281,3**	**–0,3**	**17,9**	**609,5**	**–18,6**	**16,9**	**–1,7**	**–212,8**	**395,0**
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	138,1	34,2	–28,3	–2,5	141,5					141,5
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				2,0	2,0					2,0
Finansiella instrument, orealiserade värde-förändringar									312,9	312,9
	138,1	34,2	–28,3	–0,5	143,5				312,9	456,4
Aktuell skatt									–16,8	–16,8
Uppskjuten skatt									–169,9	–169,9
Periodens resultat	**468,2**	**315,5**	**–28,6**	**17,4**	**753,0**	**–18,6**	**16,9**	**–1,7**	**–86,6**	**664,7**
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	**32,5**	**90,2**	**486,7**	**3,6**	**613,0**					**613,0**
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet										
Förvärv förvaltningsfastigheter										
	32,5	**90,2**	**486,7**	**3,6**	**613,0**					**613,0**
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	12 568,9	9 945,6	1 803,2	1 013,0	25 330,7					25 330,7
Projekt- och entreprenadverksamhet							83,4	83,4		83,4
Ej fördelade gemensamma tillgångar									841,4	841,4
Summa tillgångar	**12 568,9**	**9 945,6**	**1 803,2**	**1 013,0**	**25 330,7**		**83,4**	**83,4**	**841,4**	**26 255,5**

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

Jämförelsesiffror för 2013 har justerats i enlighet med ny segmentrapportering.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2014-06-30	2013-06-30	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	26 399,5	25 330,7	25 813,3	24 896,5	25 008,5
Goodwill	274,3	307,6	274,3	307,6	274,3
Derivat	–	–	–	–	14,9
Övriga anläggningstillgångar	17,1	17,9	17,1	19,5	23,0
Summa anläggningstillgångar	**26 690,9**	**25 656,2**	**26 104,7**	**25 223,6**	**25 320,7**
Omsättningstillgångar	430,9	349,5	378,0	346,3	1 323,0
Likvida medel	268,6	249,8	251,8	228,8	186,6
Summa omsättningstillgångar	**699,5**	**599,3**	**629,8**	**575,1**	**1 509,6**
Summa tillgångar	**27 390,4**	**26 255,5**	**26 734,5**	**25 798,7**	**26 830,3**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	11 243,3	10 563,7	11 044,3	10 504,9	11 020,7
Uppskjuten skatteskuld	2 584,5	2 534,9	2 508,4	2 426,7	2 515,7
Långfristiga räntebärande skulder [2]	11 490,1	10 711,5	11 251,4	9 372,0	10 660,2
Derivat	414,6	32,0	167,1	231,9	–
Övriga långfristiga skulder	27,6	23,5	26,8	23,1	25,1
Summa långfristiga skulder	**14 516,8**	**13 301,9**	**13 953,7**	**12 053,7**	**13 201,0**
Kortfristiga avsättningar	–	106,5	–	106,2	–
Kortfristiga räntebärande skulder [2]	772,6	1 615,7	712,6	2 424,9	1 753,6
Derivat	7,9	–	–	0,2	–
Övriga kortfristiga skulder	849,8	667,7	1 023,9	708,8	855,0
Summa kortfristiga skulder	**1 630,3**	**2 389,9**	**1 736,5**	**3 240,1**	**2 608,6**
Summa eget kapital och skulder	**27 390,4**	**26 255,5**	**26 734,5**	**25 798,7**	**26 830,3**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2013	**333,0**	**3 959,8**	**–141,3**	**6 103,8**	**10 255,3**
Periodens resultat				664,7	664,7
Övrigt totalresultat			14,6		14,6
Utdelning, 2,85 kr/aktie				–370,9	–370,9
Utgående balans per 30 juni 2013	**333,0**	**3 959,8**	**–126,7**	**6 397,6**	**10 563,7**
Periodens resultat				443,6	443,6
Övrigt totalresultat			13,4		13,4
Utgående balans per 31 december 2013	**333,0**	**3 959,8**	**–113,3**	**6 841,2**	**11 020,7**
Periodens resultat				311,0	311,0
Övrigt totalresultat			13,4		13,4
Avyttring egna aktier				295,1	295,1
Utdelning, 3,05 kr/aktie				–397,0	–397,0
Utgående balans per 30 juni 2014	**333,0**	**3 959,8**	**–99,9**	**7 050,4**	**11 243,3**

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (130 156 988). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår till 130 922 925 (130 156 988). Bolaget har vid periodens slut inget innehav av egna aktier (3 063 748 B-aktier).

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 18.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

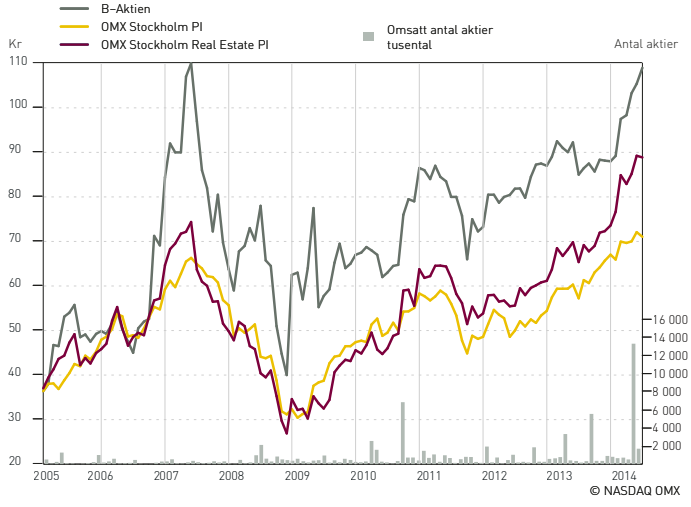
Belopp i mkr	**2014** 1/1–30/6	2013 1/1–30/6	2014 1/4–30/6	2013 1/4–30/6	2013 1/1–31/12	2013/2014 1/7–30/6
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	397,1	851,4	376,3	541,2	1 279,1	824,8
Återföring av- och nedskrivningar	3,0	3,0	1,4	1,5	6,1	6,1
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–1,3	–2,0	–0,4	–2,0	1,6	2,3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–426,1	–141,5	–426,1	–141,5	–142,5	–427,1
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	454,5	–312,9	263,9	–191,4	–342,6	424,8
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	8,4	7,8	4,3	6,0	54,2	54,8
Betald skatt	–159,2	–29,2	–21,1	–33,1	–86,5	–216,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**276,4**	**376,6**	**198,3**	**180,7**	**769,4**	**669,2**
Nettoförändring av rörelsekapital	81,4	–48,5	42,8	–27,5	84,8	214,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**357,8**	**328,1**	**241,1**	**153,2**	**854,2**	**883,9**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	–600,0	–	–245,0	–	–	–600,0
Om- och nybyggnad av fastigheter	–344,9	–613,0	–160,1	–292,7	–1 301,8	–1 033,7
Försäljning av fastigheter	938,4	–	–	–	32,0	970,4
Inköp/försäljning av inventarier	–3,2	–1,0	–2,3	–	–3,3	–5,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–9,7**	**–614,0**	**–407,4**	**–292,7**	**–1 273,1**	**–668,8**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	2,5	0,8	0,8	0,4	1,7	3,4
Upptagna lån	1 135,1	1 921,3	335,1	1 131,9	3 409,8	2 623,6
Amortering av skuld	–1 301,8	–1 204,0	–50,9	–600,9	–2 623,6	–2 721,4
Avyttring av egna aktier	295,1	–	295,1	–	–	295,1
Utbetald utdelning	–397,0	–370,9	–397,0	–370,9	–370,9	–397,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–266,1**	**347,2**	**183,1**	**160,5**	**417,0**	**–196,3**
Periodens kassaflöde	**82,0**	**61,3**	**16,8**	**21,0**	**–1,9**	**18,8**
Likvida medel vid periodens början	**186,6**	**188,5**	**251,8**	**228,8**	**188,5**	**249,8**
Likvida medel vid periodens slut	**268,6**	**249,8**	**268,6**	**249,8**	**186,6**	**268,6**

NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	**2014** 1/1–30/6	2013 1/1–30/6	2014 1/4–30/6	2013 1/4–30/6	2013 1/1–31/12	2013/2014 1/7–30/6
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	67	65	68	67	66	67
Uthyrbar yta, tusental kvm	971	903	971	903	941	971
Investeringar i fastigheter, mkr	345	613	160	293	1 302	1 034
Antal fastigheter	49	51	49	51	47	49
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	41,0	40,2	41,0	40,2	41,1	41,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,1	1,2	1,1	1,1
Belåningsgrad, %	46,5	48,7	46,5	48,7	47,8	46,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	3,2	3,0	3,0	3,1
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Avkastning på eget kapital, %	5,6	12,8	10,6	16,1	10,4	6,9
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,9	6,0	6,0	6,2	6,0	5,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	8,2	7,0	9,9	6,5	4,6
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,6	4,7	4,6	4,8	4,7	4,6
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	2,38	5,11	2,23	3,25	8,52	5,78
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	2,53	2,37	1,27	1,24	4,97	5,13
Kassaflöde, kr	2,73	2,52	1,83	1,18	6,56	6,77
Eget kapital, kr	84,40	81,16	84,40	81,16	84,67	84,40
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr	93,30	89,45	93,30	89,45	93,09	93,30
Börskurs, kr	109,00	85,00	109,00	85,00	88,00	109,00
Medelantal utestående aktier, tusental [1]	130 923	130 157	131 689	130 157	130 157	130 540
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental [1]	133 221	130 157	133 221	130 157	130 157	133 221
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	279	282	279	282	285	279

[1] Registrerat antal aktier med avdrag för 3 063 748 st återköpta B-aktier. Bolaget avyttrade den 15 maj 2014 samtliga återköpta B-aktier.

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIEN



TRE ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

En 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.

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

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

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR Belopp i mkr	2014 Q2	2014 Q1	2013 Q4	2013 Q3	2013 Q2	2013 Q1	2012 Q4	2012 Q3
Hyresintäkter	486,1	495,1	511,0	475,2	481,7	488,3	457,0	458,9
Projekt- och entreprenadomsättning	82,3	67,1	98,3	104,7	112,1	90,2	66,0	65,7
Nettoomsättning	**568,4**	**562,2**	**609,3**	**579,9**	**593,8**	**578,5**	**523,0**	**524,6**
Kostnader fastighetsförvaltning	–157,9	–166,5	–173,1	–144,8	–158,0	–183,0	–164,8	–132,0
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	–85,3	–68,4	–95,0	–100,9	–111,8	–86,6	–61,7	–63,2
Bruttoresultat	**325,2**	**327,3**	**341,2**	**334,2**	**324,0**	**308,9**	**296,5**	**329,4**
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	*328,2*	*328,6*	*337,9*	*330,4*	*323,7*	*305,3*	*292,2*	*326,9*
– varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	*–3,0*	*–1,3*	*3,3*	*3,8*	*0,3*	*3,6*	*4,3*	*2,5*
Central administration fastighetsförvaltning	–9,9	–9,2	–16,2	–11,4	–11,1	–8,4	–13,1	–9,5
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	–4,1	–3,1	–5,7	–3,1	–3,0	–2,6	–4,5	–4,9
	–14,0	–12,3	–21,9	–14,5	–14,1	–11,0	–17,5	–14,4
Finansiella intäkter	0,1	0,7	1,2	0,8	0,6	0,2	2,5	1,1
Finansiella kostnader	–97,6	–105,2	–107,7	–99,3	–104,2	–109,4	–108,5	–106,2
	–97,5	–104,5	–106,5	–98,5	–103,6	–109,2	–106,0	–105,1
Resultat före värdeförändringar	**213,7**	**210,5**	**212,8**	**221,2**	**206,3**	**188,7**	**173,0**	**209,9**
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	426,1	–	101,0	–100,0	141,5	–	123,3	–
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	0,4	0,9	–1,6	–2,0	2,0	–	–0,1	32,8
Orealiserade värdeförändringar, finansiella instrument	–263,9	–190,6	1,4	28,3	191,4	121,5	–55,9	–147,9
Nedskrivning goodwill	–	–	–0,1	–33,3	–	–	–74,9	–7,3
	162,6	–189,7	100,7	–107,0	334,9	121,5	–7,6	–122,4
Resultat före skatt	**376,3**	**20,8**	**313,5**	**114,2**	**541,2**	**310,2**	**165,4**	**87,5**
Skatt	–82,2	–3,9	–60,9	76,8	–118,3	–68,4	410,9	1,2
Periodens resultat	**294,1**	**16,9**	**252,6**	**191,0**	**422,9**	**241,8**	**576,3**	**88,7**

NYCKELTAL **Fastighetsrelaterade nyckeltal**	2014 Q2	2014 Q1	2013 Q4	2013 Q3	2013 Q2	2013 Q1	2012 Q4	2012 Q3
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	68	66	66	70	67	63	64	71
Uthyrbar yta, tusental kvm	971	964	941	940	903	903	903	887
Investeringar i fastigheter, mkr	160	185	360	329	293	320	465	347
Antal fastigheter	49	49	47	50	51	57	57	54
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	41,0	41,3	41,1	40,7	40,2	40,7	40,3	39,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,1	1,1	1,2
Belåningsgrad, %	46,5	46,8	47,8	48,4	48,7	47,4	47,3	47,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	3,0	3,2	3,0	2,7	2,6	3,0
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,9	4,1
Avkastning på eget kapital, %	10,6	0,6	9,3	7,2	16,1	9,3	23,1	3,7
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	6,0	5,9	6,1	5,5	6,2	5,7	5,2	6,2
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	1,9	6,3	3,2	9,9	6,5	4,4	3,1
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,6	4,7	4,8	4,4	4,8	4,7	4,5	5,0
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	2,23	0,13	1,94	1,47	3,25	1,86	4,43	0,68
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,27	1,26	1,28	1,33	1,24	1,13	0,98	1,19
Kassaflöde, kr	1,83	0,90	1,65	2,39	1,18	1,34	1,83	1,67
Eget kapital, kr	84,40	84,85	84,67	82,68	81,16	80,71	78,79	74,37
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr	93,30	93,41	93,09	90,66	89,45	88,73	86,67	84,80
Börskurs, kr	109,00	98,35	88,00	85,70	85,00	91,00	87,00	84,50
Medelantal utestående aktier, tusental [1]	131 689	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental [1]	133 221	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157

[1] Registrerat antal aktier med avdrag för 3 063 748 st återköpta B-aktier. Bolaget avyttrade den 15 maj 2014 samtliga återköpta B-aktier.

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 81,6 mkr (85,4). Rörelseresultatet uppgick till 6,0 mkr (14,6). Resultatet efter finansiella poster uppgår till 146,4 mkr (56,8) och har påverkats av ökade ränteintäkter.

Räntebärande skulder uppgår till 8 046 mkr (2013-12-31, 7 822). Dessa medel finansierar moderbolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2014 1/1–30/6	2013 1/1–30/6	2013 1/1–31/12
Nettoomsättning	81,6	85,4	171,6
Kostnader för förvaltning och produktion	–56,2	–51,4	–177,8
Bruttoresultat	**25,4**	**34,0**	**–6,2**
Resultat fastighetsförsäljning	–	–	–15,2
Central administration och marknadsföring	–19,4	–19,4	–46,9
Rörelseresultat	**6,0**	**14,6**	**–68,3**
Resultat från andelar i koncernbolag	92,8	84,1	281,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	266,0	176,3	396,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	–218,4	–218,2	–432,7
	140,4	42,2	245,6
Resultat efter finansiella poster	**146,4**	**56,8**	**177,3**
Bokslutsdispositioner	–5,2	0,4	28,2
Aktuell skatt	–17,1	–4,2	3,9
Uppskjuten skatt	–9,3	–8,6	–3,7
	–26,4	–12,8	0,2
Periodens resultat	**114,8**	**44,4**	**205,7**

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 351,7	1 386,3	1 318,5
Finansiella anläggningstillgångar	2 316,4	2 184,0	2 223,6
Omsättningstillgångar	13 488,9	12 284,2	13 695,0
Summa tillgångar	**17 157,0**	**15 854,5**	**17 237,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 881,3	6 707,1	6 868,4
Obeskattade reserver	31,0	9,4	25,8
Avsättningar	222,1	217,8	212,8
Långfristiga skulder	7 717,6	6 338,2	6 791,3
Kortfristiga skulder	2 305,0	2 582,0	3 338,8
Summa eget kapital och skulder	**17 157,0**	**15 854,5**	**17 237,1**

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTHÄNVISNINGAR

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2013, med undantag för IFRIC 21 Avgifter.

Under andra kvartalet 2014 godkände EU IFRIC 21 Avgifter. Principen anger att statliga avgifter ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. För Atrium Ljungbergs del berör detta fastighetsskatten. Förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari. I bokslutet per 30 juni 2014 har Atrium Ljungberg därför redovisat återstående skuld för årets fastighetsskatt. Samtidigt redovisas en förutbetald kostnad för fastighetsskatten. Beloppet periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Den ändrade redovisningsprincipen har inte påverkat koncernens resultat.

I övrigt har nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2014 inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

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

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

NOTHÄNVISNINGAR TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

1) Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswapar som säkrar ränteflöden på externa lån. Säkringsreserven, som uppgick till ett belopp om –163,7 mkr per 31 december 2011, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid. Kvarstående belopp att lösa upp per 2014-06-30 uppgår till –99,9 mkr.

2) Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 12 263 mkr (2013-12-31, 12 414) och dess verkliga värde till 12 363 mkr (2013-12-31, 12 511). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.
För definitioner se www.atriumljungberg.se

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 10 juli 2014

Dag Klackenberg
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Thomas Evers
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Ingalill Berglund
Verkställande direktör

I Gränby Köpstad fortsätter utvecklingen av den nya handelsplatsen.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan – sep 2014	2014-10-22
Bokslutskommuniké 2014	2015-02-20
Årsredovisning 2014	mars 2015
Delårsrapport jan-mar 2015	2015-04-21
Årsstämma	2015-04-21
Delårsrapport jan-jun 2015	2015-07-10
Delårsrapport jan-sep 2015	2015-10-23

ATRIUM LJUNGBERG

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

www.atriumljungberg.se

Atrium Ljungberg, juli 2014. Illustration/foto: Pixprovider och Sweco Architects. Illustration omslag: Maja Modén. Produktion: Ineko, Stockholm, 214024. MILJÖMÄRKT Trycksak 341142