

ÅRSREDOVISNING 2014

SÅ BYGGER VI STADEN



ATT LYFTA PLATSENS SJÄL

För att lyckas skapa attraktiva platser handlar det om att förstå livet i köpkvarteret, på arbetsplatsen och i bostadskvarteret. Det handlar om att lyfta det bästa med platsen, ta tillvara på dess unika möjligheter, historia och själ. Och inte minst att ha förmåga att omsätta goda idéer i handling. Vi är stolta över det vi har åstadkommit hittills. Men vi är inte klara.

Vår vision ligger ständigt för våra ögon och vi fortsätter skapa nya platser med spännande verksamheter inom handel, kontor, service, kultur och lärande. Som vi alltid har gjort. Under de närmaste åren planerar vi också för fler bostäder – de är viktiga inslag för att skapa levande stadsmiljöer.

RESULTATET I KORTHET

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 311 mkr (2 362), varav hyresintäkterna ökade till 1 981 mkr (1 956). Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 331 mkr (405).

Ökningen i hyresintäkter förklaras främst av tillkommande hyresintäkter från senast färdigställda etapper i Mobilia, Port 73 och Farsta, samt förvärvade fastigheter i Sickla och Malmö. Även nyuthyrningar har bidragit till ökade intäkter. Hyresintäkterna har påverkats negativt av uteblivna hyresintäkter från sålda fastigheter. Minskningen i nettoomsättningen är främst hänförlig till en lägre omsättning för TL Bygg.

- Driftöverskottet ökade till 1 344,6 mkr (1 297,3), motsvarande 3,6 procent. Resultat före värdeförändringar ökade till 843,5 mkr (829,0), motsvarande 1,7 procent.

Förutom förändringen i hyresintäkter enligt ovan, har fastighetskostnaderna minskat med 23 mkr. Minskningen avser främst lägre kostnader för tomträttsavgäld, vissa taxebundna kostnader och driftkostnader såsom uppvärmning och snöröjning.

- Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 860,6 mkr (142,5). Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 28 163 mkr (25 008) och det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 5,6 procent (5,7). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -894,0 mkr (342,6).

Värdeförändringen fastigheter motsvarar 3,2 procent och förklaras främst av sänkta avkastningskrav. Den negativa värdeförändringen av finansiella instrument beror på lägre marknadsräntor.

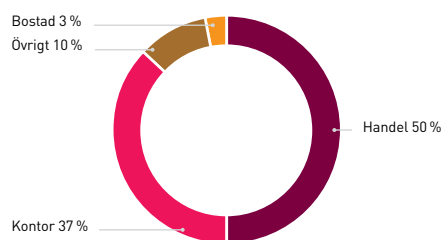
- Årets resultat uppgick till 645,2 mkr (1 108,3), vilket motsvarar 4,89 kr/aktie (8,52). Styrelsen föreslår en utdelning på 3,30 kr/aktie (3,05).

Minskningen av resultatet förklaras i sin helhet av ökat undervärde i derivatportföljen. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,9 % (3,5).

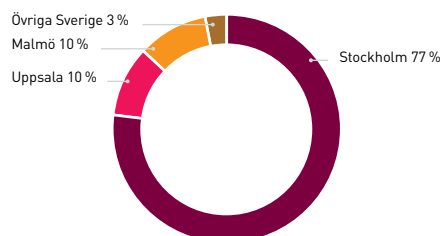
- Under 2014 har vi investerat 707 mkr (1 302) i egna fastigheter. Förvärvade fastigheter uppgår till 1 673 mkr (0). Försäljning av fastighet uppgår till 94 mkr (1 012).

Årets investeringar avser främst Kvarteret Nod i Kista, Gränby Köpstad i Uppsala och Ica Kvantum i Farsta. Under året har vi förvärvat tre fastigheter; Sicklaön 83:33 Nobelberget i Sickla, Dimman 11 i Malmö och Stora Katrineberg 16 i Stockholm. I juli såldes och frånträdades Fatbursbrunnen 17 i Stockholm.

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, mkr	2 311	2 362	2 078	2 018	1 936
Driftöverskott, mkr	1 345	1 297	1 224	1 095	1 030
Resultat före värdeförändringar, mkr	844	829	739	694	669
Årets resultat, mkr	645	1 108	1 031	905	916
Investeringar, mkr	707	1 302	1 512	1 050	1 047
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	734	854	832	640	671
Uthyrningsgrad, %	93	95	95	94	94
Soliditet, %	39,6	41,1	40,3	41,2	42,9
Belåningsgrad, %	45,5	47,8	47,3	45,1	45,7
Medelränta periodens slut, %	3,2	3,6	3,9	4,2	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	2,6	2,9	3,1
Resultat per aktie, kr	4,89	8,52	7,92	6,95	7,03
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	4,98	4,97	4,19	3,93	3,79
Utdelning, kr/aktie (2014 föreslagen)	3,30	3,05	2,85	2,60	2,40
Börskurs 31 december, kr/aktie	114,70	88,00	87,00	73,25	86,50
Eget kapital, kr/aktie	87,00	84,67	78,79	73,30	69,91
Substansvärde kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	96,66	93,09	86,67	83,03	77,98

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Q1

- Vi frånträdde varuhuset PUB i Stockholm city.
- Öppning av flera nya butiks- och restaurangkoncept i Port 73 i Haninge och i Mobilia i Malmö.
- Förvärv av Sicklaön 83:33 Nobelberget i Sickla, Nacka – en fastighet med möjligheter att uppföra nya bostäder och kontorslokaler på.
- Förvärv av fastigheten Dimman 11 i centrala Malmö, vår första kontorsfastighet utanför Stockholm och ett led i en långsiktig strategi att växa i Malmö.
- Vi rankades som en av Sveriges bästa arbetsplatser 2014 av Great Place to Work®.
- Vi färdigställde två bostadshus med ett sjuttioal hyreslägenheter i Mobilia.
- Detaljplanen gällande ett nytt bussgarage i Katarinaberget vid Slussen stoppades, med följd att nybyggnation på vår markanvisning framför Glashuset sannolikt kommer att senareläggas.

Q2

- Årsmötet nyvalde Erik Langby och Simon de Chateau som ledamöter i Atrium Ljungbergs styrelse.
- Vi startade byggnationen av ytterligare två handelshus i Gränby Köpstad i Uppsala.
- Vi färdigställde och invigde en tillbyggnad i Farsta Centrum där bland andra Ica Kvantum öppnade.
- De två största aktieägarna samt Atrium Ljungberg AB sålde B-aktier motsvarande 8,3 procent av kapitalet i syfte att sprida ägandet och öka likviditeten i Atrium Ljungbergs aktie.
- Rättsprocess mot AkzoNobel inleddes, med anledning av deras hävning av hyreskontraktet i kontorsfastigheten Sickla Front i Sickla.

Q3

- Försäljning och frånträde av fastigheten Fatbursbrunnen 17 på Södermalm i Stockholm.
- Öppning av ett restauranghus i Gränby Köpstad i Uppsala med tre nya restaurangkoncept.
- Vi vann Årets Stadsbyggnadspris i Malmö för omvandlingen av Mobilia.
- Första etappen av kvarteret Nod i Kista stod klar för inflyttning.

Q4

- Invigning av kvarteret Nod i Kista.
- Vi tecknade flera nya avtal i Nod om totalt närmare 5 500 kvadratmeter.
- Vi fick en markanvisning i Kvarteret Genen i Hagastaden om cirka 1 000 kvadratmeter.
- Förvärv av tomträtten Stora Katrineberg 16, i Liljeholmen i Stockholm – en kontorsfastighet om drygt 40 000 kvadratmeter.

Stockholm, Uppsala och Malmö

VI FINNS DÄR SVERIGE VÄXER

ANTAL FASTIGHETER: 49

FASTIGHETSVÄRDE: 28 mdkr

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA: 2,1 mdkr

TOTAL UTHYRBAR YTA: 1 062 000 kvm

UTHYRINGSGRAD: 93%

ANTAL ANSTÄLLDA: 282

STÖRSTA ÄGARE: Konsumentföreningen
Stockholm (KfS), Familjen Ljungberg,
Familjen Holmström

KORT OM ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungberg äger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden, framför allt för handels- och kontorsverksamhet. Vår vision, "Alla vill leva i vår stad", är ett uttryck för det vi vill åstadkomma – levande stadsmiljöer där allt man önskar sig ligger vägg i vägg och där människor väljer att vara, idag och imorgon.

Fastigheterna är grunden i vår verksamhet, men det är torgen, stråken och en smart mix av aktörer och grannar som gör skillnaden.

Tillsammans med kunder, leverantörer, kommuner och andra samarbetspartners blir vi starka och får platser att utvecklas och växa.

Lika självklart som det är att bygga fastigheter och platser för framtiden, lika självklart är det att våra affärer ska skapa ett långsiktigt värde – för oss, för våra kunder och för samhället.

Large Cap

NASDAQ STOCKHOLM

- ▶ **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.
- ▶ **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. Genom hållbar stadsutveckling skapar vi ekonomiska, miljömässiga och samhälleliga värden.

10 miljarder

I MÖJLIGA PROJEKT

"Vårt långsiktiga ägarperspektiv sitter i ryggmärgen. Vi lever med våra projekt och det vi skapar idag ska hålla under en lång tid."

Ingalill Berglund, verkställande direktör



4 VD HAR ORDET

8 STRATEGISK INRIKTNING
8 AFFÄRSIDÉ, VISION OCH VÄRDERINGAR
9 AFFÄRSMODELL
10 MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE
12 STRATEGIER OCH ORGANISATION

14 MARKNADSUTBLICK

20 ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
22 HÅLLBAR STADSUTVECKLING
24 HÅLLBAR RESURSANVÄNDNING
27 HÅLLBARA MEDARBETARE
29 STYRNING AV VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

30 VÅRT FASTIGHETSBESTÅND
34 FASTIGHETSFÖRTECKNING

38 INVESTERINGAR OCH PROJEKT
38 INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR
39 FÄRDIGSTÄLLDA, PÅGÅENDE OCH MÖJLIGA PROJEKT

40 VÅRA OMRÅDEN
40 SICKLA
48 FARSTA
54 MALMÖ
60 UPPSALA
66 HAGASTADEN
70 KISTA
74 SÖDERMALM
78 HANINGE
82 FLERA FASTIGHETER I VÅRT BESTÅND

86 TL BYGG

89 FINANSIELLA RAPPORTER 2014

90 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
90 VERKSAMHETEN
93 RISKER OCH RISKHANTERING
98 FINANSIERING
101 AKTIEN OCH ÄGARNÄ
105 ORDFÖRANDE HAR ORDET
106 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT INKL. ERSÄTTNINGAR
110 STYRELSEN
111 BOLAGSLEDNINGEN
112 INTERN KONTROLL
114 KONCERNENS RAPPORTER INKL. KOMMENTARER
120 MODERBOLAGETS RAPPORTER
123 TILLÄGGSSINFORMATION – NOTER
146 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
147 ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

148 REVISIONSBERÄTTELSE

150 FLERÅRSÖVERSIKT

152 DEFINITIONER

153 GRI-INDEX

STADSDELSKONCEPTET SKAPAR AFFÄRSMÖJLIGHETER

2014 BLEV ETT händelserikt år och det finns mycket att glädjas åt. Resultatet översteg vår prognos och vi har gjort tre stora förvärv som bidrar till resultattillväxten framåt. Vi fortsätter att skapa nya stadsmiljöer och kommer bland annat tillsammans med Järfälla kommun utveckla Barkarby College/Symbiosis till en mötesplats för lärande, kultur och näringsliv.

RESULTATET 2014

Det har varit ett händelserikt år för Atrium Ljungberg med mycket att glädjas över, bland annat tre nyförvärv med betydande framtida potential, projektmöjligheter på nya delmarknader och en fortsatt stabil resultattillväxt.

Vi har överträffat vår prognos med ett resultat före värdeförändringar som uppgick till 844 miljoner kronor mot prognostiserade 815 miljoner kronor. Driftöverskottet för 2014 ökade med 3,6 procent och rensat för effekter av genomförda försäljningar uppgick ökningen till drygt sex procent. Marknadsräntorna har fallit kraftigt under året och medelräntan för vår upplåning har sänkts med 0,4 procentenheter till låga 3,2 procent vid årets slut. Finansnettot har dock belastats av kapitalkostnaden för våra projektförvärv och av Sickla Front. De ger för närvarande negativa kassaflöden men utgör samtidigt en framtida potential.

Den starka fastighetsmarknaden har lett till ökade fastighetspriser med en värdeuppgång för vår befintliga fastighetsportfölj med 861 miljoner kronor. Sänkta marknadsräntor skapar samtidigt tillfälliga undervärden i derivatportföljen som redovisningsmässigt belastar resultatet, dock utan några kassaflödeseffekter. Vi har investerat drygt 700 miljoner kronor i egna fastigheter under året och har samtidigt nettoförvärvat fastigheter för cirka 1,6 miljarder kronor.

FOKUS PÅ STARKA DELMARKNADER

Atrium Ljungbergs strategi är att finnas på starka delmarknader i storstadsregioner där tillväxten är hög. Den tydliga trenden mot ökad urbanisering driver tillväxten i storstadsregionerna och en stark befolkningstillväxt gynnar både näringsliv och konsumtion.

Stockholm, som är vår största delmarknad, fortsätter att vara Sveriges tillväxtmotor. Här ligger majoriteten av våra fastigheter i innerstaden och i närförort. Bra kommunikationer är avgörande för hur attraktivt ett område är och av de tre nya tunnelbanesträckor som planeras i regionen äger vi fastigheter längs två. Både Hagastaden och Sickla kommer att nås via tunnelbanan. Längs den tredje sträckningen mot Barkar-

bystaden har vi också möjlighet att växa sedan vi nyligen vunnit en markanvisningstävling centralt i nya Barkarbystaden. Färdigställandet av de nya tunnelbanelinjerna ligger ett antal år framåt i tiden men redan 2017 kommer Tvärbanan att förlängas från Hammarby Sjöstad till Sickla.

Genom förvärvet av Stora Katrineberg 16, en större kontorsfastighet med ett utmärkt kollektivtrafikläge nära tunnelbana och tvärbana i Liljeholmen, stärker vi också vår närvaro och vårt erbjudande i en del av Stockholm som vi tror har en spännande potential för framtiden.

Uppsala är vår näst största marknad och visar potential med kraftigt ökad befolkningstillväxt och med stora stadsutvecklingsprojekt på gång. Kommunen planerar bland annat en ny stadsbebyggelse i anslutning till vårt eget Gränby Centrum. Vi äger även mark i området och planerar för fortsatt utveckling av handel och service kompletterat med bostäder och verksamheter för kultur och utbildning i den framväxande Gränbystaden.

Vår tredje marknad, Malmö, har haft en svagare utveckling då konkurrensen har varit hård inom detaljhandeln. Vi tror dock långsiktigt på Malmö och har som ambition att fortsätta utveckla stadskvarteret Mobilia, som belönades med Malmö stads Stadsbyggnadspris 2014 efter vårt senaste projekt. I mars stärkte vi vår position i Malmö genom att köpa en kontorsfastighet i närheten av det attraktiva Möllevångstorget.

I nuläget saknar vi fastigheter och projekt i Göteborg. Regionen är intressant och vi utvärderar möjligheten att etablera oss även där. För att en etablering ska vara aktuell är det dock viktigt att hitta fastigheter eller mark som ger oss möjlighet att arbeta med ett större stadsutvecklingsprojekt. I den rollen blir vi en betydande aktör och naturlig samtalspartner för de projekt som planeras.

Genom att fokusera på starka lägen har vi över tid kunnat hålla en låg vakansnivå. Vid ingången till 2015 uppgick utnyttjningsgraden till 93 procent. Vi tror på en fortsatt positiv hyresutveckling på våra delmarknader och att vakanserna kommer att ligga kvar på låga nivåer.



”Projektportföljen omfattar omkring tio miljarder kronor i möjliga projekt och därutöver äger vi mark med en betydande utvecklingspotential på längre sikt.”

**PROJEKT VIKTIGA FÖR
LÅNGSIKTIGT VÄRDESKAPANDE**

Med projektutveckling har vi genom åren skapat en god värdetillväxt i bolaget. Projektportföljen omfattar omkring tio miljarder kronor i möjliga projekt och därutöver äger vi mark med en betydande utvecklingspotential på längre sikt.

Vårt mål är att årligen investera en miljard kronor i ny- och tillbyggnader med en projektvinst på 20 procent. Vi har i dagsläget en betydande potential i planerade stadsutvecklingsprojekt där vi nu arbetar för att detaljplanerna ska kunna slutföras och vinna laga kraft. Drygt två tredjedelar av projektportföljen finns i Sickla och Uppsala. Stockholms innerstad, där vi i Hagastaden och vid Slussen har byggrätter på sammanlagt 50 000 kvadratmeter, svarar för omkring 20 procent. Och genom markanvisningen i Barkarby har vi möjlighet att utveckla cirka 50 000 kvadratmeter i en starkt ex-

pansiv del av Stockholm. Under 2014 uppgick investeringsvolymen för koncernen till drygt 700 miljoner kronor. En orsak till att vi inte nått investeringsmålet på en miljard är att ett flertal stora projekt har avslutats i slutet av 2013 och början av 2014, samtidigt som de pågående projekten är i tidiga skeden. Jag uppskattar projektvolymen för 2015 till ungefär samma nivå och att investeringstakten ökar kraftigt 2016.

Projektportföljen har lika stora delar av bostäder, handel och kontor och skiljer sig därmed tydligt från vår befintliga fastighetsportfölj där drygt hälften är handelsfastigheter och endast tre procent är bostäder. För att lyckas skapa levande stadsdelar är bostäder nödvändiga inslag och vi ser satsningen på bostäder som strategiskt viktig. Vår planerade bostadsaffär stärker vårt varumärke och leder till lönsamhet och värdetillväxt. Vi äger redan idag 700 lägenheter och med fler lägenheter blir förvaltningen effektivare. Atrium Ljungberg



”För att lyckas skapa levande stadsdelar är bostäder nödvändiga inslag och vi ser satsningen på bostäder som strategiskt viktig. Vi är övertygade om att stadsdelskonceptet gör det lättare för oss att hyra ut lokaler och sälja våra planerade bostäder.”

har en lång historik inom bostadsutveckling bland annat via vårt byggbolag TL Bygg. TL Bygg bidrar dessutom till både lönsamhet och konkurrensfördelar genom att de med kort varsel kan utföra kostnadseffektiva delentreprenader och hyresgäst Anpassningar i hela vår affär.

VI SKAPAR NYA STADSDELAR

Vi är övertygade om att vår strategi att utveckla större områden till stadsdelar med blandade verksamheter gör vårt erbjudande och våra lokaler mer attraktiva. Stadsdelskonceptet gör det också lättare för oss att sälja våra planerade bostäder framöver. Samspelet mellan ett områdes verksamheter, mötesplatser och uterum skapar ett värdefullt sammanhang för både hyresgäster och de som söker sig dit för att handla eller uträtta ärenden.

För att utveckla hela stadsdelar gäller det att skapa en positiv atmosfär med ett brett serviceutbud som blir attraktivt för boende och besökare. Det bidrar också till att företag kan attrahera kompetent personal genom att kunna erbjuda en arbetsplats i ett område som lockar. Handeln i våra områden ska ha den variation och starka utbud som gör att konsumenterna varje dag väljer våra handelsplatser framför andra köpcentrum eller e-handel. Vår tro är att vi med goda förutsättningar för alla intressenter skapar starka butiksflöden och med en nära dialog med våra hyresgäster kan vi möta såväl deras behov som konsumenternas. På så vis har vi utvecklat fyra köpcentrum bland de femton största i Sverige omsättningsmässigt, där köp kvarteret i Sickla är tredje störst i Sverige.

HÅLLBARHET

Vårt långsiktiga ägarperspektiv sitter i ryggmärgen. Vi lever med våra projekt och det vi skapar idag ska hålla under en lång tid. Vi vill driva utvecklingen av hållbara platser och stadsdelar. Idag BREEAM-certifieras alla våra större nybyggnadsprojekt. Fram till år 2021 ska också energiförbrukningen minska med 20 procent. Vi är även anslutna till FN:s Global Compact och stödjer dess principer. Med ett tydligt fokus framöver kommer vi att fortsätta höja ambitionsnivån för vårt hållbarhetsarbete.

Det är även glädjande att vi återigen rankas som en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work® och att våra anställda tycker att Atrium Ljungberg är en väldigt bra arbetsplats. Ett bra företag och ett framgångsrikt hållbarhetsarbete skapas tillsammans med kunder, samarbetspartners och medarbetare och jag vill ta tillfället i akt att tacka er alla för ert förtroende och ett utmärkt samarbete på alla plan med

många fina insatser under året. En av våra värdegrunder, väl förankrad i hela vår organisation, är just samverkan. Och det är min absoluta övertygelse och tro att när vi arbetar tillsammans så blir vi mycket starkare och att resultatet för alla parter blir så mycket bättre.

Vår vision, ”Alla vill leva i vår stad” är ett uttryck för det vi vill åstadkomma – spännande stadsmiljöer där allt man önskar sig ligger vägg i vägg och där människor vill arbeta, bo och vistas idag och imorgon. Med alla delar av vårt erbjudande och den samlade kompetensen från våra medarbetare, kunder och samarbetspartners har vi goda möjligheter att nå den visionen.

UTSIKTER 2015

2014 var transaktionsvolymerna åter uppe i rekordnivåer och mycket talar för en fortsatt stark fastighetsmarknad. Den gynnas av befolkningstillväxt, historiskt låga räntenivåer och god tillgång på kapital. På våra delmarknader ser vi en fortsatt hög efterfrågan på kontorslokaler, butiker och bostäder. Och vi ska med stöd av vår finansiella styrka och unika kompetens fortsätta arbeta aktivt för att bygga morgondagens hållbara stad. Med det arbete som genomförts under 2014 har vi skapat förutsättningar för en god resultatutveckling även under 2015. Resultatet före värdeförändringar och skatt bedöms uppgå till 920 miljoner kronor att jämföras med 844 miljoner kronor för 2014.



Ingalill Berglund, verkställande direktör

AFFÄRSIDÉ

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

VISION – 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. Där människor väljer att leva – där lever också staden.

VÄRDERINGAR

LÅNGSIKTIGHET

SAMVERKAN

PÅLITLIGHET

INNOVATIVT
TÄNKANDE

Våra värderingar genomsyrar allt vi gör och är vägledande i mötet med kunder och andra intressenter. Genom vår affärsidé, vision, värderingar och affärsprocesser, liksom handlingsplaner och dagliga rutiner, är omsorg om människor och miljö en del av vår verksamhet.

STADEN – EN LÖNSAM AFFÄR

Atrium Ljungbergs affärsmodell skapar lönsamhet och värdetillväxt framför allt genom att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheter samt genom vår projektutveckling av fastigheter. En egen byggmästarverksamhet bidrar också till lönsamheten liksom förvärv och försäljning av fastigheter.



► Projektutveckling

Vår projektutveckling innefattar både nybyggnation och om- och tillbyggnader av fastigheter och sker på attraktiva platser i storstadsregioner, ofta i anslutning till befintligt bestånd. Projekt genomförs med egen personal från idé till inflytt. Projektens avkastning, med ett mål om en projektvinst om 20 procent, ska ge en bättre lönsamhet än att förvärva fastigheter med ett befintligt kassaflöde. Projekten bidrar därmed både till en driftnettotillväxt och en värdetillväxt.

Dessutom genererar det helägda dotterbolaget TL Bygg, en byggmästarverksamhet, resultat från år till år.

► Förvaltningsaffären

Vårt fastighetsbestånd utgörs främst av handels- och kontorsfastigheter som koncentreras till attraktiva platser i storstadsregioner. För att bygga kompletta stadsmiljöer utvecklar vi även våra platser med bostäder, kultur, utbildning och service för att öka mervärdet för hyresgäster, kunder och samhället i stort. Vi har en egen förvaltningsorganisation som arbetar nära hyresgästerna för att tillgodose deras behov på bästa sätt och samtidigt vara lyhörda för nya affärsmöjligheter.

Genom att förädla beståndet, arbeta med uthyrningsgraden samt bedriva effektiv förvaltning kan driftnettotillskottet, och därmed både kassaflödet och fastighetsvärdena, öka. För 2014 uppgick driftnettot till 1 345 miljoner kronor.

► Förvärv och försäljning

Vi har ett långsiktigt ägarperspektiv. Vi utvecklar och förvaltar för att äga för en lång tid framöver. Förvärv av nya fastigheter och mark genomförs om vi kan uppnå strategiska fördelar och goda driftnettotillskott eller erhålla en god avkastning genom vår projektutveckling.

Fastigheter säljs endast om de inte rymmer inom vår strategi.

707

MKR
Investering 2014

1345

MKR
Driftnetto 2014

1673

MKR
Fastighetsförvärv 2014

MÅL

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

- ▶ lönsamhet och tillväxt
- ▶ långsiktig stabilitet
- ▶ ansvarsfullt företagande

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

MÅL

Driftöverskottet ska öka med 10 % per år.

Investeringar i egna projekt ska ske med 1 mdkr per år.

För investeringsbeslut från 2012 och framåt 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 nybyggnationer ska miljöcertifieras enligt BREEAM.

Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 %.

År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 % av kontrakterad årshyra.

Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

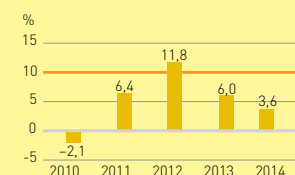
BESKRIVNING

MÅLUPPFYLLELSE 2014

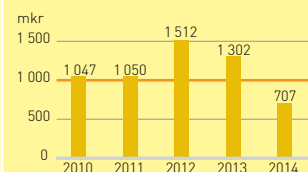
HISTORISK MÅLUPPFYLLELSE

Genom att investera i egna ny- och ombyggnadsprojekt, minska vakanser och ha en kostnads-effektiv förvaltning ska driftöverskottet öka med 10 % per år. Investeringarna ger även värde-tillväxt i fastigheterna och bolaget genom att avkastningen i projekten är högre än marknadens avkastningskrav. Läs mer om våra projekt på sidorna 39–81.

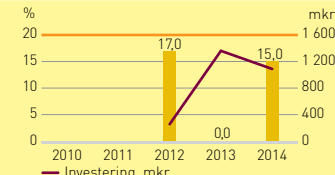
Under året ökade driftöverskottet med 3,6 % och förklaras av årseffekt av färdigställda projekt 2013, tillkommande driftnetton för färdigställda projekt 2014 samt förvärvade fastigheter. Driftnettot har påverkats negativt av frånträdet av sålda fastigheten Torgvågen 7.



Investeringar i egna fastigheter uppgick till 707 mkr och avser främst Nod i Kista, Ica Kvantum i Farsta och Gränby Köpstad i Uppsala.

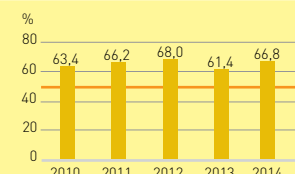


Tre ny- och tillbyggnadsprojekt färdigställdes under året¹⁾; bostäder i Mobilia, Ica Kvantum i Farsta och Nod i Kista. Total investering för dessa projekt omfattar 1 088 mkr, inklusive markförvärv. Projektvinsten uppgick till 15 %, motsvarande 158 mkr.



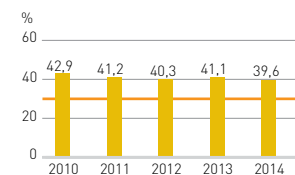
Ägarna ska långsiktigt få del av bolagets resultat med en utdelning på stabil nivå. Läs mer om aktien och ägarna på sidan 101–104.

För 2014 föreslås en utdelning på 3,30 kronor/aktie vilket motsvarar en utdelning om 66,8 % av det utdelningsbara resultatet och en direktavkastning om 2,9 %.

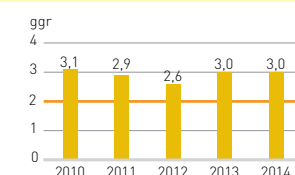


Bolagets kapitalbas ska vara stark för att bidra till långsiktig stabilitet och skapa förutsättningar för att göra goda affärer i olika marknadssituationer. Det löpande kassaflödet ska med god marginal täcka räntekostnaderna.

Soliditeten var fortsatt hög och uppgick till 39,6 %.



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 vårt hållbarhetsarbete på sidorna 20–29.

Under 2014 fick Atrium Ljungberg vårt första slutgiltiga BREEAM-certifikat. Det avser HK Intrum Justitia i Sickla där vi erhållit betyget "excellent". Ytterligare sex stycken BREEAM-projekt pågår.

100 % av våra större nybyggnadsprojekt som har certifierats har minst fått betyget "very good".

Atrium Ljungberg har utvecklat ett nytt flerårigt mål för att minska energianvändningen; värme, kyla, fastighetsel och hyresgästel. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 20–29.

Målet är nytt och börjar följas upp 2015.

Målet är nytt och börjar följas upp 2015.

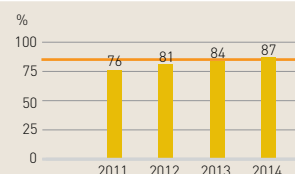
Målet för 2014 var att öka antalet gröna hyresavtal och frivilliga hållbarhetsöverenskommelser. För 2015 har vi förtydligat och kvantifierat målet. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 20–29.

Målet är omformulerat och börjar följas upp 2015.

Målet är omformulerat och börjar följas upp 2015.

Vi deltar sedan 2011 i Great Place to Works® (GPTW) utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser", där våra styrkor och utvecklingsområden som arbetsgivare identifieras genom en medarbetarundersökning. Vår målsättning är att minst nå ett genomsnittligt index på 85 %. Läs mer om GPTW på sidorna 26–27.

Medarbetarundersökningen för 2014 visade att vi överträffade vårt mål och nådde ett index om 87 %.



¹⁾ Projekt Sickla Front redovisas senare då resultatet påverkas av utfallet i en tvist med AkzoNobel.

SÅ SKAPAR VI ATTRAKTIVA STADSMILJÖER

STRATEGIER OCH 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.
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.
Starka delmarknader på tillväxtorter i Sverige	Vi ska finnas på starka delmarknader i storstadsregioner där det finns förutsättningar för långsiktig befolkningstillväxt.	Långsiktig befolkningstillväxt skapar förutsättningar för långsiktig lönsamhet för både oss och våra kunder.
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 hela affärsprocessen inklusive projektutvecklingen kan vi ta väl hand om våra kunder och skapa värdetillväxt 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.

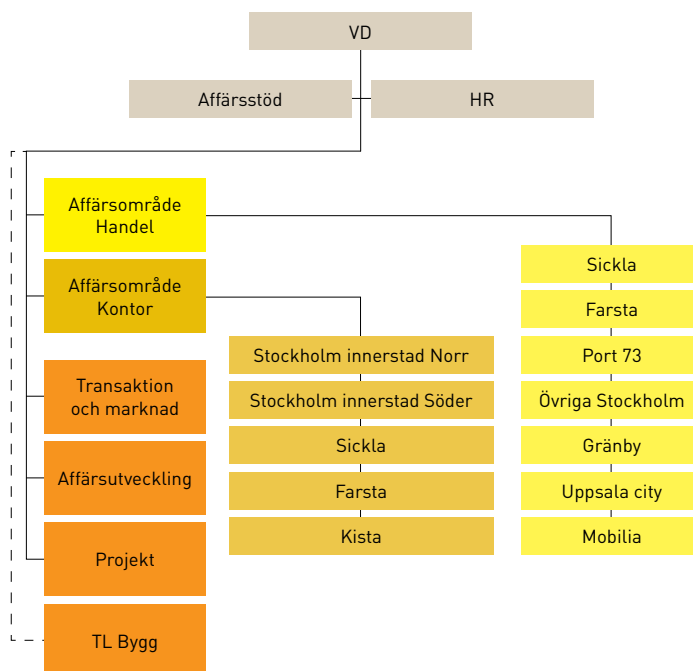
ORGANISATION NÄRA KUNDEN

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.





STARK FASTIGHETSMARKNAD MED REKORDHÖGA VOLYMER

TRANSAKTIONSVOLYMERNA PÅ DEN svenska fastighetsmarknaden är tillbaka på rekordnivåer tack vare låga räntor och god tillgång på kapital. Den inhemska konsumtionen och bostadsinvesteringarna är båda draglok för fortsatt ekonomisk tillväxt under 2015.

Euroländernas finansiella marknader stabiliserades under 2014 och den ekonomiska utvecklingen fick draghjälp av det låga oljepriset. Men läget i Europa fortsätter att vara osäkert. Tyskland har bromsat in och både Italien och Frankrike spås uppvisa nolltillväxt under 2015. De flesta bedömare räknar med en fortsatt svag tillväxt även 2015. Faktorer som talar för ett bättre konjunkturläge globalt är att USA förväntas fortsätta att växa starkt och att det låga oljepriset håller i sig.

Den svenska ekonomin växte med cirka 1,7 procent under 2014 vilket understeg förväntningarna vid årets början. Exporten till främst euroländerna blev svagare än väntat och det blev istället den inhemska konsumtionen och bostadsinvesteringarna som bidrog till den ekonomiska tillväxten. De förväntas driva tillväxten även framåt. Styrräntan sänktes till noll under slutet av 2014 och Riksbanken bedömer att en höjning av styrräntan kan bli aktuell först under andra hälften av 2016.

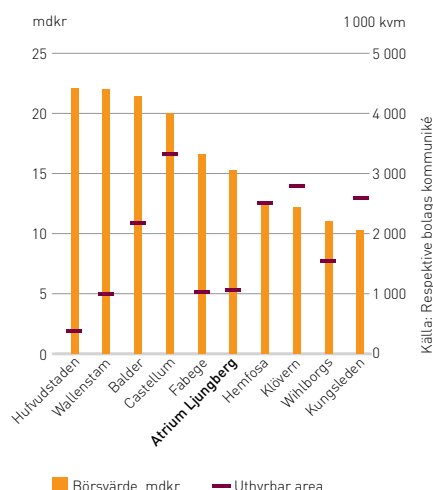
Det låga ränteläget, stigande reallöner och en förbättrad arbetsmarknad bidrar till en allt mer positiv framtidssyn hos

konsumenterna vilket är viktigt för tillväxten. Konjunkturinstitutet prognostiserar en BNP-tillväxt på 2,3 procent under 2015. Arbetsmarknaden utvecklades positivt under 2014 med en gradvis ökad sysselsättning men arbetslösheten ligger samtidigt kvar på relativt höga nivåer. Under 2015 förväntas arbetslösheten minska något och inflationen ligga nära noll procent.

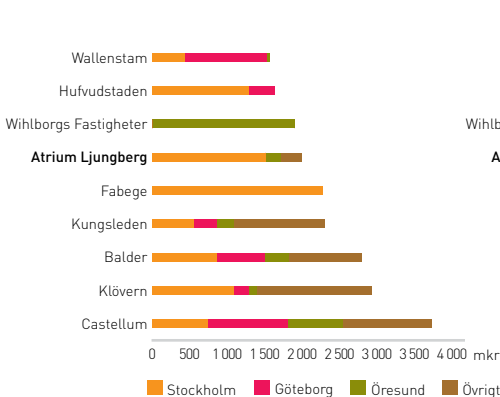
HÖG AKTIVITET PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden präglades av en hög aktivitet under 2014 tack vare låga räntor och god tillgång på kapital. De låga räntorna gör fastigheternas avkastning attraktiv i jämförelse med andra placeringar vilket förklarar det fortsatt stora intresset. Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen under 2014 till 160 miljarder, vilket var en ökning om 60 procent jämfört med 2013. Volymerna är åter uppe i nivå med rekordåren innan finanskrisen 2008. Även antalet affärer ökar. Antalet genomförda transaktioner över 25 miljoner kronor uppgick till cirka 540 stycken, vilket var en ökning med 26 procent jämfört med 2013.

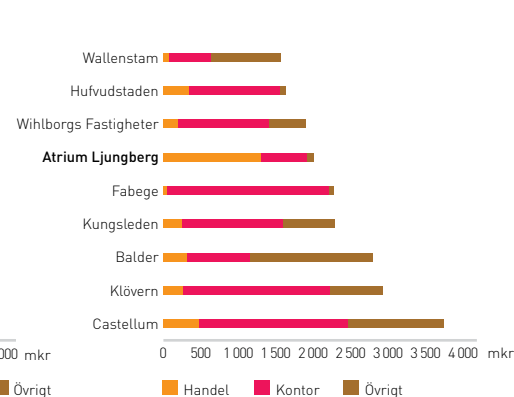
Börsvärde och uthyrbar area per 2014-12-31, börsnoterade fastighetsbolag



Hyresvärde per region¹⁾



Hyresvärde per användning¹⁾



¹⁾ Från Leimdörfers Bolagsöversikt baserad på fastighetsbestånd per respektive bolags rapportering för tredje kvartalet 2014. Avser förvaltningsfastigheter.

Kommersiella fastigheter (kontor, handel, lager, industri och hotell) svarade för 60 procent av transaktionsvolymerna 2014. Även bostads- och samhällsfastigheter har fortsättningsvis varit populära segment att investera i. En av de största affärerna under året var Carnegie & Co:s köp av Hyresbostäder HBS II fastighetsbestånd för 6,5 miljarder kronor. En annan miljard-affär var inom handelsfastigheter där Olav Thons köpte fem köpcentrum av Steen & Ström för 3,2 miljarder kronor.

BRISTEN PÅ OBJEKT ÖKAR INTRESSET FÖR SEKUNDÄRA FASTIGHETER

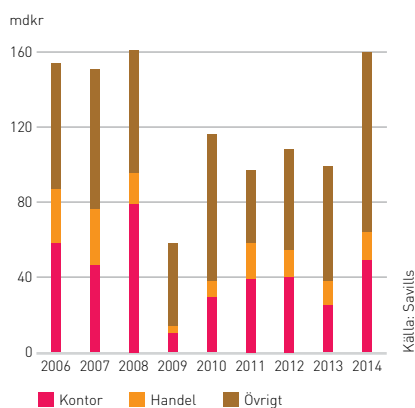
Intresset är stort för högkvalitativa kontorsfastigheter i storstädernas centrala delar (CBD) som i kombination med bristen på objekt lett till stigande priser. Direktavkastningen för de främsta fastigheterna har fallit under fem procent och det har enligt Savills endast skett ett par gånger tidigare under de senaste trettio åren.

Mycket talar för att fastighetsmarknaden kommer att förbli stark under 2015 med höga transaktionsvolymen inom

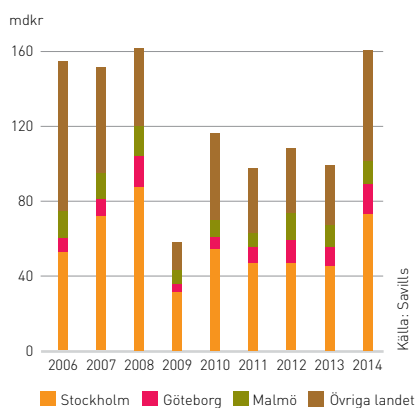
samtliga segment. Det stora intresset bland institutioner för högkvalitativa fastigheter kommer fortsätta vilket leder till att avkastningskraven för dessa fastigheter bedöms ligga kvar på historiskt låga nivåer. Transaktionsaktiviteten bland de noterade fastighetsbolagen fortsätter också att öka. Savills bedömer att fastighetsvärdena under 2015 kommer att vara stabila eller stigande för de bästa objekten och att även sekundära fastigheter kommer öka i värde eftersom investerarna breddar sin fastighetsportfölj på grund av bristen på attraktiva objekt i centrala lägen.

Intresset för att investera på den svenska fastighetsmarknaden har ökat även från utlandet. Savills räknar med att andelen internationella köpare kommer att öka ytterligare under 2015.

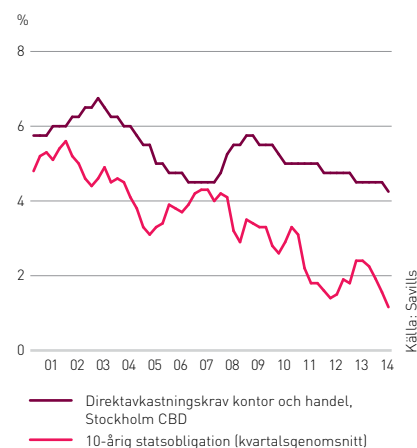
Transaktionsvolym per fastighetstyp



Transaktionsvolym per geografiskt område



Direktavkastningskrav för handel och kontor samt 10-årig statsobligation



POSITIVA UTSIKTER FÖR DETALJHANDELN

ATRIUM LJUNGBERG ÄR en av de största ägarna av handelsytor i Sverige. Våra handelsfastigheter svarar för cirka hälften av vårt totala hyresvärde och detaljhandelns utveckling är därför en viktig faktor för oss.

Försäljningen inom detaljhandeln har åter tagit fart under 2014 och den totala försäljningen växte med 3,4 procent jämfört med året innan. Volymen uppgick till 669 miljarder kronor. Dagligvaruhandeln som under flera år har fungerat som ett draglok åt detaljhandeln ökade återigen, i år med 2,2 procent.

Efterfrågan på sällanköpsvaror och majoriteten av delbranscherna har utvecklats positivt. Sällanköpsvaruhandelns försäljning steg med 4,4 procent under 2014. Låga bolåneräntor i kombination med reallöneökningar och en stabil arbetsmarknad är några förklaringar till att hushållen återigen vågar konsumera sällanköpsvaror som kännetecknas av mindre behovsstyrd handel.

DETALJHANDELNS VINNARE OCH FÖRLORARE

De kapitaltunga branscherna har utvecklats bäst under året och särskilt varor kopplade till hemmet. Både låga räntor och stigande bostadspriser har ökat möjligheterna för de svenska hushållen att låna till köp av kapitalvaror. Den enskilt starkaste tillväxten i detaljhandeln hade möbelhandeln med en försäljningsökning på hela 8,2 procent. Även heminredningshandeln utvecklades starkt med en försäljningsökning på 3,7 procent.

Under 2014 bröts en flerårig negativ försäljningstrend inom elektronikhandeln. Branschens marginaler är fortfarande låga, men företagen arbetar med att bredda erbjudandet och nyheter inom mobiltelefoni och spelkonsoler bidrog till att försäljningen av elektronikvaror ökade med 5,3 procent.

En av förlorarna i detaljhandeln var leksakshandeln vars försäljning minskade med 1,4 procent 2014. Den negativa trenden håller därmed i sig och branschen har uppvisat en negativ försäljningstillväxt tre år i rad. Den minskande försäljningen förklaras av hård konkurrens från varuhus, dagligvaruhandel och elektronikhandel. Även digitaliseringen förklarar en del av försäljningstappet då exempelvis surfplattor i hög grad har ersatt traditionella leksaker.

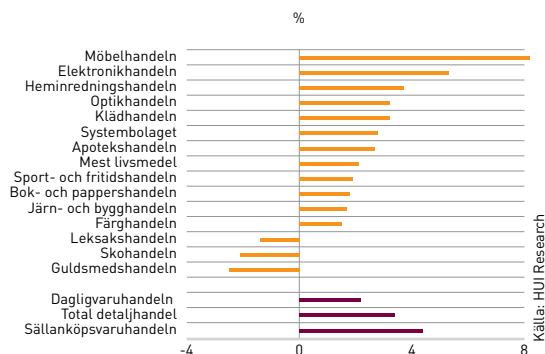
E-HANDELN

E-handeln omsatte under 2014 42,5 miljarder kronor och ökade därmed med 16 procent. E-handeln stod för sex procent av den totala handeln och leksakshandeln och bygghandeln hade starkast tillväxt under året. E-handeln har blivit en allt viktigare försäljningskanal och att kombinera nät- och butikshandel har visat sig vara framgångsrikt. Men detaljhandelsföretagens rädsla för att konsumenterna ska använda de fysiska butikerna endast som showrooms har dock visat sig vara obefogad. Studier påvisar istället det omvända, nämligen att konsumenterna börjar köpprocessen på nätet för att sedan avsluta i butik. I framtiden blir det allt viktigare för detaljhandelsföretagen att kunna möta konsumenten i olika försäljningskanaler för att förbli konkurrenskraftiga.

DETALJHANDELNS REGIONALA UTVECKLING

Tillväxten i detaljhandeln drivs i hög grad av befolkningstillväxten och under 2014 var det i Malmö och Stockholm

Detaljhandelns utveckling 2014 jämfört med 2013 (löpande priser)



Detaljhandelns utveckling och prognos 1991–2016 (löpande priser)



som försäljningen steg mest, med sex procent respektive två procent i ökning av omsättningen.

Investeringarna i handeln fortsätter och antalet köpcentrum ökar vilket gör att den lokala konkurrensen hårdnar. I Solna utanför Stockholm beräknas köpcentrumet Mall of Scandinavia med drygt 100 000 kvadratmeter handelsyta bli klar för invigning under hösten 2015.

Även i Malmö har stora investeringar inom detaljhandeln gjorts under de senaste åren. Många projekt är nu avslutade såsom Emporia, Triangeln och Caroli samt den stora tillbyggnaden av Mobilia.

DETALJHANDELSÅRET 2015

Utsikterna för detaljhandeln under 2015 är optimistiska. En rad goda förutsättningar som låg bolåneränta, god reallöneökning och stärkt sysselsättning talar för detta. HUI Research bedömer att försäljningen för den totala detaljhandeln växer med 3,0 procent under 2015. HUI Research anser att förslaget om hårdare amorteringskrav får en begränsad effekt på hushållens konsumtion.

Inom detaljhandeln förväntas dagligvaruhandelns försäljning öka med 2,5 procent 2015. Den något lägre tillväxttakten förklaras av att hushållen väntas prioritera konsumtion i andra delar av detaljhandeln och att prisökningstakten på livsmedel väntas avta något under nästa år. Men den ökade efterfrågan på kvalitetsvaror i ett högre prissegment väntas ändå hålla försäljningen uppe i dagligvaruhandeln. Många

konsumenter prioriterar gärna ekologiska, närodlat och svenska råvaror framför andra.

Inom sällanköpsvaruhandeln förväntas försäljningen växa med 3,5 procent under 2015. Möbel-, elektronik-, sport- och fritidshandeln är de branscher som väntas ha den starkaste försäljningstillväxten under nästa år. Trenden att branscher som är kopplade till hemmet driver tillväxten i sällanköpsvaruhandeln väntas fortsätta.

ATRIUM LJUNGBERGS HANDELSPLATSER

Atrium Ljungbergs handelsplatser ligger i starka lägen i framför allt Stockholm, Uppsala och Malmö. Med handel som bas utvecklar vi stadsmiljöer där handeln kompletteras med verksamheter inom service, kultur och utbildning samt med kontorsarbetsplatser och bostäder.

Butikerna på Atrium Ljungbergs fem största handelsplatser; Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränby Centrum och Mobilia hade under 2014 en sammantagen omsättningsutveckling om 6,3 procent jämfört med föregående år. Mobilia och Port 73 stod för de största ökningarna, framför allt beroende av utbyggnad av handelsplatserna.

VÅR MARKNADSANDEL

På de delmarknader vi finns har vi störst marknadsandel i Nacka och i Haninge, vilken uppgår till 54 respektive 23 procent.

Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Handel

Kommun	Omsättning kommunen, mkr ¹⁾	Andel Atrium Ljungberg, %
Malmö (Mobilia)	22 192	7
Uppsala (Gränby Centrum, Rådhuset, Forumgallerian)	13 728	18
Nacka (Sickla Köp kvarter, Orminge Centrum)	6 536	54
Stockholm (Farsta Centrum, Glashuset Drottninggatan, Västberga Handel)	62 854	5
Haninge (Port 73)	4 000	23

¹⁾ Avser omsättning per kommun 2013.

Källa: HUI Research

Uthyrbar handelsarea i Sverige¹⁾



¹⁾ Uppskattad area per 2014-12-31.

STABIL MARKNAD FÖR KONTOR

HYRESMARKNADEN FÖR KONTOR i Stockholm och Malmö var stabil under 2014. Regionernas kraftiga befolkningstillväxt och växande tjänstesektor trygger efterfrågan på kontorslokaler framåt.

STOCKHOLMSMARKNADEN

Hyresmarknaden för kontor i Stockholm har varit stabil under 2014 med en genomsnittlig vakansgrad på drygt fyra procent. För Stockholms centrala delar, CBD, är vakansgraden strax under sex procent. Förklaring till den högre vakansgraden är att flera storföretag har flyttat ut från innerstaden och andra är på väg. Samtidigt är flera ombyggnadsprojekt på väg att färdigställas vilket innebär ett ökat utbud av stora och moderna kontorslokaler. De kommande vakanserna är dock relativt väl spridda under åren och med en växande tjänstesektor inom regionen bör vakanserna absorberas väl.

Eftersom stora och moderna lokaler i Stockholm city har varit en bristvara har efterfrågan istället ökat utanför stadskärnan. På Norrmalm och Södermalm har hyrorna för de bästa lokalerna stigit under de senaste åren. Vakanserna är låga och kommer inte att stiga på kort sikt, vilket talar för en fortsatt positiv hyresmarknad med en stabil efterfrågan på kontorslokaler.

Kontorshyresmarknaden i Stockholms söderort är även den stabil och bör påverkas positivt av kommande stadsbyggnadsprojekt. Hyresmarknaden i Kista står troligen inför en period med ökade vakansgrader. Vakansgraden är i dagsläget relativt hög och risken finns att den stiger ytterligare när både Ericsson och Tele2 lämnar sina äldre och mindre ändamålsenliga lokaler för att flytta in i nya under 2015 och 2016. Kistas styrka är dock att det är ett välkänt IT- och

telekomkluster vilket bidrar till att upprätthålla attraktionskraften för området.

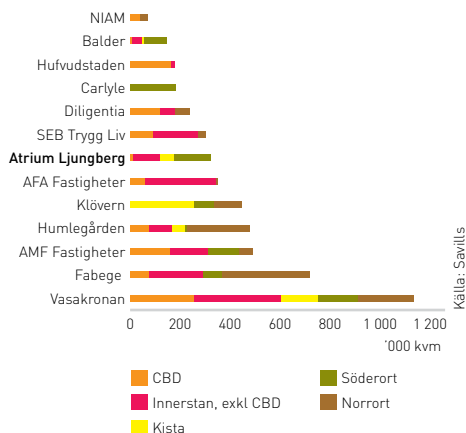
Majoriteten av Stockholms nyproduktionsprojekt finns i Arenastaden i Solna och till viss del i city. Dessa projekt är antingen fullt uthyrda eller av en sådan storlek att de inte bör ha negativ inverkan på hyresnivåerna.

MALMÖMARKNADEN

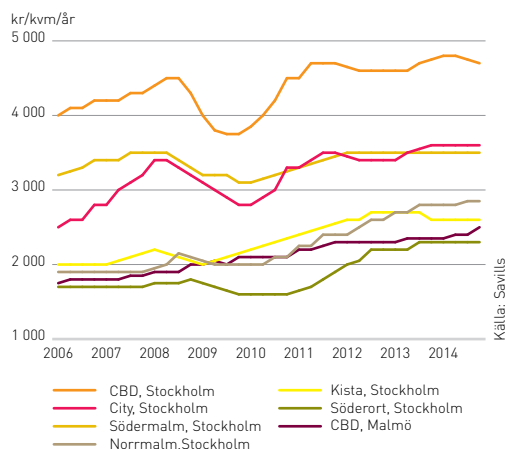
Hyresutvecklingen i Malmö har varit stabil under 2014 trots att vakansgraden i de centrala delarna har stigit och uppgår till cirka tio procent. Trenden där större hyresgäster lämnar äldre bestånd till fördel för nyproduktion på Universitetsholmen, Västra hamnen eller Hyllie har fortsatt under året. Dock tycks Hyllie vara ett mer populärt etableringsalternativ, då uthyrning går starkt framåt i nybyggnadsprojekten. I Västra hamnen börjar vakanser uppstå i de första nyproduktionsetapperna, då de ursprungliga hyresgästerna väljer helt nyproducerade fastigheter. Det finns däremot ingen risk för en generell hyressänkning på Malmömarknaden utan risken är snarare kopplad till de äldre fastighetsbestånden.

Under 2014 ökade kontorsarean i Malmö med cirka 27 000 kvadratmeter och ytterligare cirka 50 000 kvadratmeter bedöms vara färdigställda under 2015 där majoriteten av kontorslokalerna redan är uthyrda.

Uthyrbar kontorsarea i Stockholm



Hyresutveckling i Stockholm och Malmö ¹⁾



¹⁾ Medelhyran för mycket bra lokaler i bästa läge.

ATRIUM LJUNGBERGS KONTORSFASTIGHETER

Vi bedömer att kontorshyresmarknaden i Stockholm, där vi har större delen av vårt fastighetsbestånd, kommer fortsätta utvecklas gynnsamt under de kommande åren. Intresset för etablering i Hagastaden är fortsatt stort och vi ser framförallt att områdets life science-inriktning attraherar företag inom vårdsektorn. Även på Södermalm är efterfrågan på kontorslokaler stor och vakansgraden låg. I Ärvinge i Kista har utvecklingen varit svagare.

Vi köpte vår första kontorsfastighet, Dimman 11, i Malmö under 2014, och vår ambition är att i framtiden göra fler förvärv.

VÅR MARKNADSANDEL

På de delmarknader för kontor där vi finns har vi störst marknadsandel i söderort, Stockholm med 12 procent.

Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Kontor

Delmarknader	Kvm kontorsyta, ('000 kvm)	Andel Atrium Ljungberg, %
Stockholm		
Innerstan, exkl CBD	3 577	4
Kista	932	7
Söderort	1 657	12
Malmö		
Centrala Malmö, Västra hamnen, Hyllie	997	2

Källa: Savills och Strateg fastighetskonsult



MED OMSORG OM MÄNNISKOR OCH MILJÖ

ATRIUM LJUNGBERGS ARBETE handlar om att skapa attraktiva och hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas – idag och i framtiden. Grunden för att skapa detta är en värderingsstyrd organisation med motiverade medarbetare och ett nära samarbete med våra intressenter.

Vi har ett långsiktigt perspektiv och är som ägare, förvaltare och utvecklare en betydande aktör på de marknader och orter där vi verkar. Det ger oss möjlighet och ansvar att tänka flerdimensionellt och agera med hänsyn till människor, miljö och ekonomi.

I takt med att kännedomen ökat om människans påverkan på klimatförändringarna, insikten om att jordens resurser är ändliga och att urbaniseringen fortsätter så har arbetet med hållbar förvaltning och stadsutveckling ytterligare aktualiserats. Förväntningarna på Atrium Ljungberg som en kunnig och framsynt partner ökar och vi arbetar ständigt med att utvecklas i hållbar riktning.

Det handlar om att förlänga fastigheternas livslängd, vara resurseffektiva, bygga värdeskapande relationer och säkerställa att vår affärsmodell är långsiktigt hållbar. I praktiken innebär det bland annat att vi, tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners hittar lösningar och metoder som höjer fastigheternas hållbarhetsprestanda. Det i sin tur förbättrar vår egen, våra hyresgästers och stadens resurshushållning, vilket stärker vår konkurrenskraft.

Den sociala hållbarheten är avgörande för platsens attraktivitet och viljan att leva, arbeta och vistas där. Vi utvecklar de platser där vi verkar genom att skapa nya upplevelser,

plattformar för möten eller på annat sätt stärka den sociala strukturen.

Genom att vi bygger och förvaltar hållbart för framtiden ger vi våra kunder långsiktiga förutsättningar för sina verksamheter, samtidigt som Atrium Ljungberg fortsätter att vara ett bolag med förtroende från omvärlden.

En förutsättning för att lyckas med ett bra resultat är kompetenta, motiverade och engagerade medarbetare. Vi verkar för en god och säker arbetsmiljö och en kultur där alla medarbetare känner delaktighet. Med hållbara medarbetare läggs grunden till framgång, utveckling och lönsamhet.

VÄRDERINGAR OCH MÅL

Atrium Ljungberg är ett värderingsdrivet bolag och våra värderingar genomsyrar allt vi gör och är vägledande i mötet med kunder och andra intressenter. Genom vår vision och affärsidé, våra värderingar och affärsprocesser blir omsorg om människor och miljö en del av vår verksamhet.

Mål	Utfall 2014
Alla större nybyggnationer ska miljöcertifieras enligt BREEAM med målet att lägst uppnå betyget "very good".	Alla större nybyggnadsprojekt har certifierats med minst betyget "very good", undantaget nya bostäder i Mobilia då BREEAM inte lämpar sig för bostäder. Under 2014 fick vi vårt första slutgiltiga BREEAM-certifikat. Certifikatet avser kontorsdelen för HK Intrum Justitia i Sickla där vi erhållit betyget "excellent". I byggnaden finns en restaurang- och butikslokal som inte ingår i certifieringen.
Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 %.	Målet är nytt och börjar följas upp 2015.
År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 % av kontrakterad årshyra.	Målet är omformulerat och börjar följas upp 2015.
Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Vår målsättning är att minst uppnå ett genomsnittligt förtroendeindex på 85 % i Great Place To Works® utvärdering.	Vi överträffade vårt mål och nådde ett index om 87 %.



KOMPETENSERNA SOM BYGGER STADEN

HÅLLBARHETSANSVARIG – MED FOKUS PÅ ANSVAR OCH KUNDNYTTA

Allt vi gör vill vi göra gediget och långsiktigt. Hållbarhet är en viktig del av vår verksamhet. Emma Henrikssons roll som hållbarhetsansvarig är att driva ett integrerat hållbarhetsarbete i affärsstrategier och erbjudanden.

– Jag försöker träffa så många kunder som möjligt för att få en djupare förståelse för deras utmaningar. Tillsammans kan vi hitta bättre lösningar på hur vi bidrar till ökad hållbarhet.

Vi gör det för våra kunders skull, för att stärka vår affär och för att lämna en bättre värld till våra barn.

SÅ BYGGER VI STADEN.



HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Urbanisering är en av världens starkaste trender och Sverige är inget undantag. Den skapar utmaningar men ger också möjligheter till nya affärer för bolag som vi, som finns på flera starka tillväxtmarknader. Vi driver utvecklingen av hållbara platser och stadsdelar. Vi bidrar till effektivitet och samnyttjande av resurser och underlättar därmed hållbara beteenden.

Människor ska kunna mötas, utvecklas och driva sina olika verksamheter på våra platser. Våra miljöer ska bidra till stadsväven och vara tillgängliga – såväl med kollektivtrafik som med cykel. Vi utvecklar platserna med en blandning av verksamheter där handels- och arbetsplatser integreras med kultur, bostäder, service och utbildning.

VI VILL FÖRVALTA HISTORIEN

För oss är det viktigt att våra platser alltid utgår från människorna som bor och verkar i området och att platsen har en karaktär som är förknippad med dess läge och historia. På flera av våra områden har vi valt att bevara och utveckla äldre fastigheter och kombinera dessa med moderna inslag – en blandning av gammalt och nytt som skapar identitet, 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. Även

omvandlingen av Mobilia bygger på idén om att ta vara på kulturhistoriska och identitetsskapande värden. Där har vi bevarat delar av den gamla textilfabriken och kombinerat med modern arkitektur. Våra fastigheter i Hagastaden är ytterligare exempel på hur vi har utvecklat äldre industrifastigheter till moderna funktionella kontorsmiljöer.

VI INVESTERAR FÖR SOCIALA STRUKTURER

Vårt sätt att utveckla stadsdelar innebär att vi investerar i fysiska förutsättningar som stödjer sociala strukturer. Det kan röra sig om att skapa förutsättningar för möten mellan stora och små företag eller för specifika branscher. Mötesplatser inom kultur och utbildningssektorn utgör också viktiga inslag. Inte minst handlar det om att verka för caféer, restauranger och konsumentnära koncept som passar in i sammanhangen och tillför unika värden för besökarna.

Atrium Ljungberg är engagerat i Start-Up Stockholm, vars arbete syftar till att hjälpa nya entreprenörer att starta och driva företag. Vi bidrar bland annat genom våra entreprenörsutvecklingscentra Hotspot Kista och Hotspot Farsta. Där erbjuder vi kontorslokaler för entreprenörer som vill utveckla sina företag och skapa nätverk till ett flexibelt pris. De anslutna aktörerna har access till arbetsplatser i en kreativ kontorsmiljö och delar till exempel mötesrum och utbildningslokaler med andra entreprenörer.

Till vänster: Jimmy Möller har en ny tjänst som teknisk samordnare. En viktig del i Jimmys arbete är att stötta förvaltningen med energieffektivisering. Till höger: Under 2014 erhöll vi ett BREEAM-certifikat med betyget "excellent" för kontorshuset Intrum Justitia i Sickla.



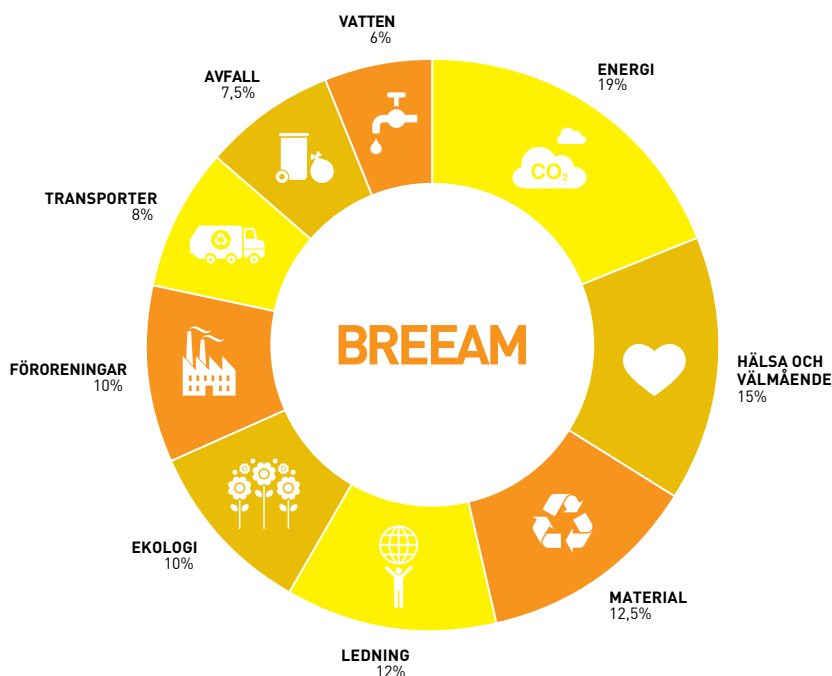
OM BREEAM

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 byggske, förvaltning och drift samt miljöpåverkan från byggnadens existens.

Bedömningsmetoden består av tio kategorier inom olika miljöområden (se bild till höger). I samband med certifieringen ges ett betyg, som baseras på hur många poäng eller procent ett projekt har fått. Det område som har störst påverkan på betyget är energi.

BREEAM:s mål:

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

**TILLSAMMANS UTVECKLAR VI STADEN**

Vi är en aktiv medskapare av områden där vi finns och har kontinuerlig kontakt med de som berörs av vår verksamhet. Vi genomför intressentdialoger och deltar i lokala samverkansprojekt, föreningar och nätverk och agerar sakkunniga. Dialogerna ger oss värdefulla insikter och kan handla om allt från att identifiera hur mark, byggnader och infrastruktur kan disponeras och utformas till vilka kulturella aktiviteter som kan rymmas på våra platser. Dialogerna utgör också en viktig grund för utvecklandet av nya mötesplatser.

Goda och täta samarbeten med kommuner är viktiga för vår verksamhet då Atrium Ljungberg är engagerade 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".

Ett annat forum är Haninges samverkansgrupp, där vi tillsammans med andra fastighetsägare och kommunen arbetar för centrala Haninges utveckling. Andra former för dialog är workshops med politiker och tjänstemän bland annat i Nacka kring stadsutvecklingsfrågor för Sickla och i Uppsala kring stadsutvecklingsfrågor i Gränby.

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 i vårt GRI-komplement på www.atriumljungberg.se.

TILLGÄNGLIGHET OCH SÄKERHET

Vi vill förbättra tillgängligheten för miljövänligt resande som kollektivtrafik, cykel och elbil. Vi satsar på cykelparkeringar till besökare och cykelrum och omklädningsrum för personal. Vi samarbetar med kommuner om utformning av cykelbanor, regional- och lokaltrafik och ger kunder och besökare förslag på alternativa färdvägar och optimerad reseplanering.

Säkerhet i miljöerna som omger våra fastigheter har alltid hög prioritet. Vi samverkar med polis, kommun, näringsidkare, föreningar och andra fastighetsägare för ökad trygghet i offentliga rum. Arbetet är bland annat inriktat på att förebygga och undvika hot, stölder och rån.

Våra kontors- och handelsplatser ska vara tillgängliga, trygga och säkra för alla oavsett funktionsnedsättning.

CERTIFIERING AV NYPRODUKTION

Sedan 2011 certifierar vi större nybyggnationer enligt det globala miljöklassningssystemet BREEAM. Genom att certifiera våra fastigheter säkerställer vi att ett flertal miljöaspekter beaktas. BREEAM hanterar en mängd olika aspekter som energi- och vattenanvändning, hälsa, transport, material, avfall, markanvändning, utsläpp, ekologi och ledning. Certifieringen innebär också att en tredje part granskar processen och slutresultatet. Det hjälper oss att kontinuerligt utvärdera våra beslut för att bygga med hållbara material, välja de mest energieffektiva metoderna och att utgå från ett livscykelperspektiv. Samtidigt är det en investering och ger en miljöprestanda som är internationellt jämförbar.

HÅLLBAR RESURSANVÄNDNING

En hållbar fastighet ska vara robust i sin konstruktion och användning. Den ska vara flexibel och kunna anpassas till nya och förändrade behov. Våra platser och miljöer ska vara miljöanpassade med energieffektivitet som ledord.

Vi arbetar för att underlätta för våra hyresgäster i deras hållbarhetsambitioner. Genom god samverkan med våra hyresgäster och andra intressenter kan vi tillsammans nå en effektiv resursanvändning.

ENERGIANVÄNDNING

Bygg- och fastighetsbranschen är en betydande energianvändare, i Sverige såväl som globalt. Totalt står bygg- och fastighetsbranschen för cirka en tredjedel av Sveriges energianvändning och branschen har länge arbetat för att reducera denna dominans.

År 2008 antog Sverige ett klimat- och energipaket med nationella mål; år 2020 ska Sverige ha ökat sin energieffektivitet med 20 procent jämfört med 2008, andelen förnybar energi ska vara 50 procent och växthusgasutsläppen ska minskas med 40 procent jämfört med 1990. Dessa mål får konsekvenser för politisk inriktning, normer och krav.

Energi är den enskilt största driftkostnaden under en fastighets livslängd och prisutvecklingen har varit mycket kraftig under en längre period. Därför har fastigheternas energiprestanda också betydelse för vår kostnadsutveckling.

Vi har tillsammans med andra fastighetsägare och Stockholm stad gjort åtagande i en Klimatpakt om att minska vår energianvändning med tio procent mellan åren 2012 och 2015. Mellan åren 2012 och 2014 ökade vi vår energianvändning per kvadratmeter med en procent. Ökningen förklaras av att värmeanvändningen per kvadratmeter ökat i samband med inköp av projektfastighet som vi har för avsikt att utveckla.

Vår största utmaning tillika möjlighet när det gäller energi ligger i att energieffektivisera i förvaltningen. För att leva upp till vårt energimål och åtagande inom Klimatpakten kommer vi under 2015 att lägga fokus på energibesparande åtgärder i det befintliga beståndet. Vi har påbörjat ett långsiktigt arbete med energieffektivisering som vi hoppas kunna se de första resultaten av redan under 2015.

Under 2014 inrättade vi en ny tjänst i form av en teknisk samordnare. En viktig del i den nya tjänsten är att stötta förvaltningen i arbetet med energieffektivisering exempelvis när det gäller kartläggning, planering, genomförande och uppföljning.

I alla våra fastigheter används fjärrvärme som värmekälla, undantaget under året inköpt projektfastighet som värms med träpellets och olja. I övrigt finns ingen fossil uppvärmning. Komfortkyla finns installerat i majoriteten av fastigheterna. Denna kyla består dels av fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla via kylmaskiner inom fastigheten. När vi investerar i befintliga kylmaskiner överväger vi alltid om konvertering till fjärrkyla ska ske.

El står för den största delen av vår energianvändning. Den el vi själva använder och den el som vi tillhandahåller som

standard till våra hyresgäster är ursprungsgaranterad koldioxidfri el från vattenkraft. Vi kan också leverera miljömärkt el och vindkraftsel som tillval.

I takt med att vi bygger allt mer energieffektivt härstammar en allt större del av en fastighets totala energianvändning under en byggnads livslängd från byggfasen. Därmed blir det än viktigare att söka minska energianvändningen också i själva byggfasen. Ett hjälpmedel för att göra det är BREEAM-certifieringarna som ställer krav på uppföljning av energianvändning i byggfasen. Exempelvis för etablering av bygget, tillfällig uppvärmning och belysning.

KOLDIOXIDUTSLÄPP

Vi rapporterar våra koldioxidutsläpp enligt Carbon Disclosure Projekt (CDP). Från 2013 till 2014 har koldioxidutsläppen ökat med 3 kWh/kvm. Ökningen förklaras av uppvärmningsformen i en projektfastighet som vi köpt i avsikt att utveckla. Hur omfattande den samlade miljöpåverkan och våra utsläpp av koldioxid blir, är delvis beroende av våra energileverantörers produktionsmix, det vill säga vilka råvaror som används för produktionen av fjärrvärme, kyla och el.

Utfall 2014, energianvändning/koldioxidutsläpp

Område ¹⁾	Enhet	2014	2013	2012
Värme	kWh/kvm	92	86	84
Fjärrkyla	kWh/kvm	19	24	18
El	kWh/kvm	135	133	141
Koldioxid, total	g CO ₂ /kWh	29	26	28
Vatten	m ³ /kvm	0,57	0,59	0,61

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

¹⁾ Värme är normalårskorrigerad för respektive ort.

Fjärrkyla omfattar ej egenproducerad kyla.

El som Atrium Ljungberg använder och tillhandahåller hyresgäster. El till egenproducerad kyla ingår.

Koldioxid baserat på energi tillförd byggnaden: el, värme och fjärrkyla.

Vatten som används i Atrium Ljungbergs fastigheter har kommunalt ursprung.

Ursprungsdata Alla värden är baserade på köpt mediemängd från leverantör. Ytan baseras på total uthyrbar yta (borträknat garage) uppräknat med faktor 1,15. Köpta och sålda fastigheter räknas med i förhållande till ägandetid.

SAMVERKAN MED HYRESGÄSTER OCH GRÖNA HYRESAVTAL

Hållbara och kostnadseffektiva lösningar skapas i en nära samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare. Vi är ömsesidigt beroende av varandra och genom att jobba tillsammans öppnas möjligheter som inte den ena parten skulle ha på egen hand. Gröna hyresavtal är ett gemensamt åtagande från oss och hyresgästen om att tillsammans arbeta för minskad miljöpåverkan. Målet för 2014 var att öka antalet gröna hyresavtal. Målet har under året omformulerats till att andelen gröna hyresavtal år 2021 ska uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra.

Vi har redan aktivt börjat driva processen med gröna hyresavtal tillsammans med våra hyresgäster.

AVFALL

Idag finns återvinning på samtliga våra fastigheter. Vi utvecklar kontinuerligt avfallshanteringen i samarbete med hyresgästerna och utifrån deras önskemål. En strukturerad och effektiv återvinning kan ge kostnadsbesparingar i såväl produktionsfasen, förvaltningsfasen som avvecklingsfasen av en byggnad.

CIRKULÄR EKONOMI PÅ VÅRA HANDELSPLATSER

Second hand-marknaden i Sverige växer och efterfrågan på begagnade möbler, inredning och kläder har ökat under de senaste åren. På textilmarknaden är det framförallt välgörenhetsorganisationer som dominerar bland detaljhandelsaktörerna. Återbruk och återvinning, det vill säga att göra nya saker av gamla produkter, är också en trend.

Under hösten 2014 gick åtta av Atrium Ljungbergs köpcentrum samman i kampanjen Återwin-win och uppmanade kunderna att lämna in sina begagnade kläder. Resultatet blev hela 46 ton kläder och textilier till biståndsinsatser för syriska flyktingar i Libanon.

Vi ser positivt på verksamheter som erbjuder service för att laga och reparera produkter exempelvis skräddare och skomakare. Ett annat exempel på cirkulär ekonomi är bilpooler

som är en effektiv lösning på samutnyttjande istället för att en bil står oanvänd större delen av dygnet. I Port 73 i Haninge har vi skapat förutsättningar för en lokal aktör som investerar i att bygga upp en bilpool.

BRANSCHSAMVERKAN FÖR ÖKAD HÅLLBARHET

2009 anslöt vi oss till Klimatpakten i Stockholm stad. Syftet med Klimatpakten är att alla aktörer i Klimatpakten ska minska sina växthusgasutsläpp till 2015. Sedan 2014 ingår vi, som ett av 13 fastighetsbolag, i Stockholms stads forum för hållbara fastigheter för att utbyta kunskap och erfarenheter med målet att energieffektivisera och hållbarhetsanpassa fastigheter.

Atrium Ljungberg sitter med i Sweden Green Building Council:s BREEAM-kommitté som ansvarar för strategier gällande förvaltning, utvärdering och utveckling av certifieringssystemet.





87%

GENOMSNITTLIGT FÖRTROENDEINDEX

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 2014

- ▶ Vi nådde ett genomsnittligt förtroendeindex på 87 procent, vilket är tre procentenheter bättre än året innan och två procentenheter över vårt mål.
- ▶ Hela 94 (90) procent av medarbetarna anser att Atrium Ljungberg är en mycket bra arbetsplats.
- ▶ Den enskilt största positiva utvecklingen handlade om att chefer involverar medarbetarna i beslut som rör deras arbete eller arbetsmiljö.

SICKLA

HÅLLBARA MEDARBETARE

Medarbetare är grunden till vår framgång, utveckling och lönsamhet. Hållbara medarbetare är medarbetare som över tid mår bra, trivs, presterar och utvecklas. Det vinner både individen och organisationen på. För att våra medarbetare ska vara hållbara behövs tydliga och kommunicerade mål, löpande feedback, utveckling och en god arbetsplatskultur.

MOTIVATION OCH ENGAGEMANG

Genom att vara tydliga med förväntningar, samordning, delegering och ha en löpande dialog med våra medarbetare skapar vi motivation och engagemang för att nå ett ännu bättre resultat. Så skapar vi också förutsättningar för en bra kultur och en god arbetsmiljö, där alla kan känna delaktighet och erbjudas förutsättningar för att bidra till företagets framgång.

Performance management som arbetsmodell är vårt främsta verktyg för att ge struktur kring detta. Modellen stödjer chefer och medarbetare att sätta mål som inte bara fastställer vart vi ska utan också hur vi ska ta oss dit genom att arbeta i enlighet med våra värderingar och arbetssätt som är viktiga i respektive yrkesroll.

En arbetsplatskultur byggs av företaget och medarbetarna gemensamt och det är viktigt att alla medarbetare bidrar och tar sitt ansvar för trivseln. Vi uppmuntrar till en öppen dialog mellan chefer och medarbetare, inte bara i formella utvecklingssamtal och på informationsmöten – utan även och främst i vardagen. Vi vill att våra chefer ska ha ett coachande ledarskap och vara tillgängliga för medarbetarna.

EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

Sedan 2011 genomför vi medarbetarundersökningen Great Place to Work®. Den är i hög grad styrande för de förbättringsaktiviteter vi arbetar med. Under 2014 rankades Atrium Ljungberg som en av de bästa på Great Place To Works årliga lista över "Sveriges bästa arbetsplatser 2014" i kategorin medelstora organisationer. Resultatet baseras till två tredjedelar på medarbetarundersökningen och till en tredjedel på en kulturprofil som är en beskrivning av hur företaget arbetar med anställning, utveckling, kommunikation och andra aktivitetsområden för att aktivt skapa en utmärkt arbetsplatskultur.

Under 2014 byggde vi vidare på den redan goda plattform vi stod på, vilket resulterade i ökat resultat inom samtliga områden. Dessutom överträffade vi vårt mål om ett genomsnittligt förtroendeindex på 85 procent. Vi förbättrade resultatet med tre procentenheter och uppnådde 87 procent.

GJORT UNDER ÅRET

Under 2014 följde vi upp och arbetade med områden från föregående års medarbetarundersökning där vi såg en möjlighet till förbättring. Bland annat har vi förbättrat processen vid introduktion av nyanställda. Vi har också fortsatt att utveckla ledarskapet genom regelbundna möten för bolagets alla chefer samt tagit fram ett tydligare chefsstöd genom särskilda chefsidor på intranätet.

Alla chefer har under året deltagit i ett fördjupat arbete om företagets värderingar kopplat till personliga värderingar. Detta följdes upp av ett värderingsarbete för samtliga medarbetare bland annat i samband med vår gemensamma företagskonferens.

Under 2014 lanserade vi också vår så kallade Atrium Ljungberg-akademi i liten skala. Atrium Ljungberg-akademien syftar till att säkerställa ett helhetstänk inom kompetensutveckling för varje medarbetare.

AKTIVITETER FRAMÅT

Under 2015 kommer vi att bygga vidare på Atrium Ljungberg-akademien med fler samordnade utbildningsaktiviteter.

Vi kommer också att genomföra aktiviteter för att ytterligare stärka vårt arbetsgivarvarumärke, där en ökad närvaro i sociala kanaler och ett utvecklat samarbete med universitet, högskolor och yrkeshögskolor är viktiga delar.

Under 2015 kommer vi att rekrytera en nyutexaminerad person till en traineetjänst. Syftet med traineetjänsten är att under två års tid praktisera inom våra samtliga affärsområden för att sedan få en fast anställning i bolaget.

Vi ska fokusera än mer på hållbara medarbetare och på det hållbara ledarskapet under 2015. Bland annat ska vi se över vår friskvårdssatsning och hur vi kan jobba än mer hälsofrämjande.

Det påbörjade värderingsarbetet kommer att fortsätta genom kontinuerliga chefsträffar och medarbetarworkshops.

OLIKA BAKGRUND OCH KOMPETENS

Människor har olika erfarenheter, uttryckssätt och synsätt och vi vill att de bästa egenskaperna hos samtliga anställda tas tillvara. Vi är övertygade om att de bästa idéerna föds i samverkan mellan människor med olika bakgrund, erfarenhet och kompetens och att mångfald bidrar till ett stimulerande arbetsklimat. Därför strävar vi efter jämställdhet och mångfald inom alla områden och i alla funktioner i bolaget. Alla våra medarbetare ska ges samma möjligheter beträffande anställning, utbildning, utveckling och befordran inom ramen för sin kunskap, vilja och/eller förmåga.

100 %

JÄMSTÄLLDHET I BOLAGSLEDNINGEN

Nyckeltal

	2014-12-31	2013-12-31
Medelantal anställda	282	285
Personalomsättning, %	11,0	11,9
Andel kollektivavtal, %	100	100
Medelålder, år	44,3	43,5
Andel kvinnor, %	21	21
Andel män, %	79	79
Anställningstid, år	8,0	7,9

Könsfördelning 2014

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	6	1	7
Totalt	6	1	7
Bolagsledning	4	4	8
Mellanchefer	9	8	17
Övriga	205	52	257
Totalt	218	64	282

HÄLSA OCH SÄKERHET

Atrium Ljungberg har en arbetsmiljöpolicy som syftar till att främja hälsa och skapa en trygg, stimulerande och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare.

Bygg och fastighet är en bransch med risker inom hälsa och säkerhet dels för egna medarbetare, men också i entreprenörs- och leverantörsled. Byggverksamhet men också en del underhållsarbete som exempelvis arbete på tak medför risker för allvarliga olyckor. Vi har kontinuerliga arbetsmiljöutbildningar för våra projektledare för att säkerställa att vi följer de regler som gäller och minska risken för olyckor. Arbetet inom dotterbolaget TL Bygg beskrivs närmare på sidan 88.

Sjukfrånvaro fördelad på kön, %

	2014	2013
Män	4,5	3,6
Kvinnor	5,7	7,3
Total frånvaro	4,8	4,4

Sjukfrånvaro fördelad på ålderskategorier, %

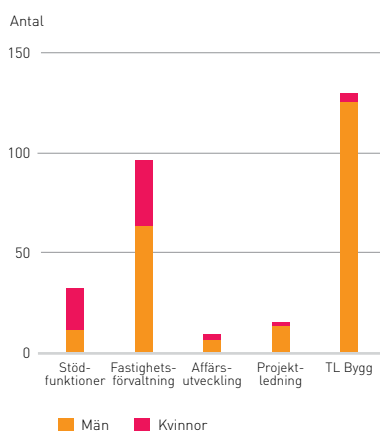
	2014	2013
29 år eller yngre	3,3	3,7
30–49 år	3,8	3,8
50 år eller äldre	8,0	6,4
Total frånvaro	4,8	4,4

Olycksfall och relaterad frånvaro

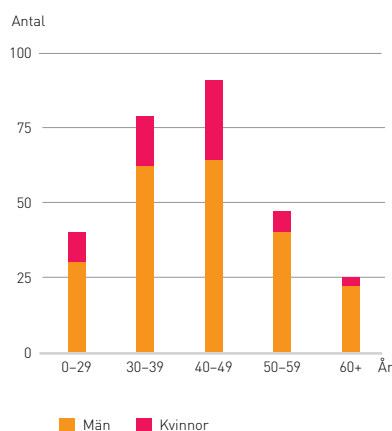
	Antal arbetsplatsolyckor ¹⁾	Antal dagar frånvaro i absoluta tal
Atrium Ljungberg	6	61
TL Bygg	11	106

¹⁾ Rapporteras till Arbetsmiljöverket

Antal medarbetare per funktion under 2014



Åldersfördelning under 2014



STYRNING AV VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Atrium Ljungbergs styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy. Vd har det yttersta ansvaret för att policyn följs och delegerar ansvar till chefer och projektledare i organisationen. Hållbarhetsarbetet ska ingå som en integrerad del i all verksamhet och cheferna har ett särskilt ansvar för genomförandet; en hållbarhetsplan ska årligen upprättas med mätbara målsättningar och konkreta åtgärder samt uppföljning av åtgärderna.

Under året har en ny tjänst, hållbarhetsansvarig, inrättats. Hållbarhetsansvarig har ett övergripande ansvar för att styra, koordinera och prioritera vårt hållbarhetsarbete och säkerställa att vi ligger i framkant.

Sedan 2009 är vi anslutna till FN:s Global Compact och står därmed bakom dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.

INTRESSENTIALOG

Vi har kontakt med olika intressentgrupper som på olika sätt är del av vår kärnaffär eller påverkas av den. Under hösten har ett arbete påbörjats för att i dialog med våra intressenter identifiera Atrium Ljungbergs mest väsentliga frågor och utifrån dem utveckla våra mål och vår strategi.

MUTOR OCH KORRUPTION

Bygg och fastighet är en riskbransch avseende mutor och korrupktion. Vi har en etik- och leverantörspolicy som utgår från bolagets värderingar och utgör våra riktlinjer för hur

vi gör affärer. Policyn är ett första steg i arbetet med att skapa och upprätthålla en sund affärskultur och motverka mutor och korrupktion. Vårt dotterbolag, TL Bygg, följer Institutet mot mutors Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet och Sveriges Bygginstrumenters uppförandekod för lagligt och lämpligt agerande.

Under 2015 kommer vi se över om det finns behov av att ytterligare stärka vårt förebyggande arbete.

KRAV PÅ LEVERANTÖRER

Vi kommunicerar våra värderingar, förväntningar och krav till konsulter och leverantörer som är en del av vår affärsprocess. Varje enskilt projekt eller uppdrag ställer specifika krav som definieras genom uppdragskontrakt eller leveransavtal. Där specificeras krav om kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

POLICYS

Atrium Ljungbergs policys återfinns i sin helhet på vår webbplats. Ledning och styrelse utvärderar och reviderar policys och riktlinjer vid behov men minst årligen.



Sedan 2009 är vi anslutna till FN:s Global Compact och står därmed bakom dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.

STÖD TILL UNICEF

Tillsammans med ett antal företag inom fastighetsbranschen, stödjer vi Unicefs projekt "Företag för Malawi". Projektet stödjer Unicefs arbete för utsatta barn i Malawi, ett av världens fattigaste länder. Våra två utsedda Malawiambassadörer har uppgiften att sprida kunskap om projektet i vår organisation. Våra medarbetare visar ett stort engagemang och har bland annat skänkt pengar och deltagit i löpartävlingen "Spring för livet". Under 2014 deltog mer än 40 medarbetare i loppet och Atrium Ljungberg vann därmed priset som den organisation som bidragit med mest pengar till "Spring för livet".



FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND omfattar 49 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 062 000 kvadratmeter. Beståndet är koncentrerat till starka tillväxtregioner. Genom ökade driftnetton och sänkta avkastningskrav på vissa delmarknader har fastighetsvärdet ökat med 861 miljoner kronor under året och uppgick vid årsskiftet till drygt 28 miljarder kronor.

FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består huvudsakligen av välbelägna och moderna handels- och kontorsfastigheter koncentrerade till tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala och Malmö där Stockholm är den största regionen med 77 procent av den kontrakterade årshyran. Fastighetsportföljen innehåller totalt 49 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om 1 062 000 kvm. Vårt bostadsbestånd rymmer totalt 695 lägenheter, belägna i Ärvinge i Kista och Mobilia i Malmö.

FASTIGHETSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 28 163 mkr (25 008). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 5,6 procent (5,7). Byggrätter och mark ingår med 625 mkr. Totalt finns byggrätter om cirka 135 000 kvm BTA inom beståndet enligt lagakraftvunna detaljplaner, inklusive erhållna markanvisningar. Därutöver finns projektplaner för att tillskapa ytterligare 318 000 kvm BTA byggrätter.

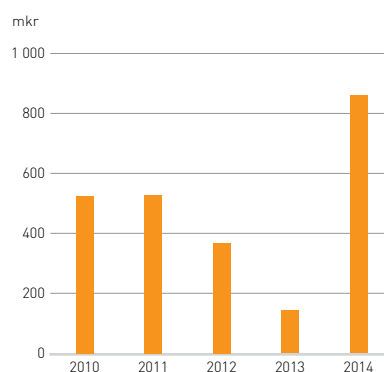
Investeringar i egna fastigheter uppgick under året till 707 mkr (1 302). Under året har vi förvärvat tre fastigheter med ett bokfört värde om 1 673 mkr (0), och avyttrat en fastighet med ett bokfört värde om 85 mkr (1 012). Realiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick under året till 8 mkr (–2) och orealiserade värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 861 mkr (142) vilket motsvarar en värdeökning

om 3,4 procent under året. Värdeförändringen förklaras till största del av sänkta avkastningskrav, främst för kontor i Stockholms innerstad men också i vissa handelsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar 2014

	mkr
Förändrat avkastningskrav	705
Förändrade driftnetton	84
Förändrade investeringar	72
Summa	861

Orealiserade värdeförändringar fastigheter



Fastighetsbestånd 2014-12-31

	Uthyrbar area, 1 000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Fastighetsbestånd uppdelat per segment						
Affärsområde Handel	523	13 925	25 928	1 149	2 194	96
Affärsområde Kontor	472	12 237	26 603	975	2 066	94
Summa	995	26 161	26 283	2 124	2 134	95
Projektfastigheter, inklusive mark och byggrätter	67	2 002	E/T ³⁾	122	1 827	60
Summa	1 062	28 163		2 246	2 144	93
Sålda fastigheter						
Totalt koncernen						

Januari–december 2014 ¹⁾

Hyresintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Avkastning ¹⁾
1 098	–387	711	5,3
828	–228	600	5,4
1 926	–615	1 311	5,4
45	–17	28	1,3
1 970	–632	1 338	5,0
10	–4	6	
1 981	–636	1 345	

¹⁾ Avser redovisat 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.

Förändring av fastighetsbeståndet

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2014-01-01	25 008	47
Förvärv	1 673	3
Försäljning	-85	-1
Investeringar i egna fastigheter	707	-
Orealiserade värdeförändringar	861	-
Fastighetsbestånd 2014-12-31	28 163	49

VÄRDERINGSMETOD

Samtliga fastigheter i beståndet är klassificerade som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde (marknadsvärde). Beståndet värderas varje kvartal. Under året har fastigheter motsvarande 54 procent av marknadsvärdet för fastighetsbeståndet externvärderats av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna marknads- hyror, driftkostnader, vakanser och avkastningskrav.

Värderingarna baseras på en kassaflödeskalkyl med individuellt bedömt avkastningskrav för respektive fastighet och verksamhet. Avkastningskravet fastställs enligt orsprismetoden vilket innebär att information inhämtas från genomförda transaktioner av jämförbara fastigheter. 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:

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

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. Förvärvad mark värderas till anskaffningsvärde.

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

Direktavkastningskrav per lokaltyp

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

Direktavkastningskrav per region

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

Värde utifrån normaliserat driftnetto

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	2 131	139	2 270
Långsiktig vakans (3,5%)	-67	-7	-74
Hyresintäkter	2 064	132	2 196
Fastighetskostnader	-588	-25	-613
Normaliserat driftnetto	1 476	107	1 583
Avkastningskrav	5,6%	6,1%	5,6%
Avkastningsvärde före justeringar	26 352	1 755	28 108
Justeringar			
Nuvärde återstående investeringar	-343	-248	-591
Initiala vakanser	-52	-51	-102
Övriga justeringar	275	-72	203
Mark och byggrätter	0	640	640
Lagfartskostnad	-72	-23	-95
Verkligt värde	26 161	2 002	28 163

HYRESINTÄKTER

Den kontrakterade årshyran uppgick vid årsskiftet till 2 090 mkr (1 900) och fördelar sig på 50 procent handel, 37 procent kontor, 3 procent bostäder och 10 procent övrigt där bland annat utbildning, kultur och service ingår. Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor, uppgick till 2 246 mkr (2 008) vilket ger en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent (95) inklusive projektfastigheter. Uthyrningsgraden inklusive projektfastigheter har påverkats av att hela kvarteret Nod och Sickla Front är medräknat. Exklusive projektfastigheter var uthyrningsgraden 95 procent (95). Beräknat utifrån uthyrbar area var 16 procent (14) vakant.

Den kommersiella hyreskontraktsportföljen, det vill säga samtliga kontrakt exklusive bostäder, är väl diversifierad och består av 2 656 hyreskontrakt med en genomsnittlig kontrakterad årshyra om 760 tkr. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten uppgick vid årsskiftet till 3,5 år (3,6). Under 2015 kommer 12 procent av hyresavtalen vara föremål för omförhandling. 96 procent av hyresavtalen regleras med en indexklausul kopplad till inflationen. 37 procent av

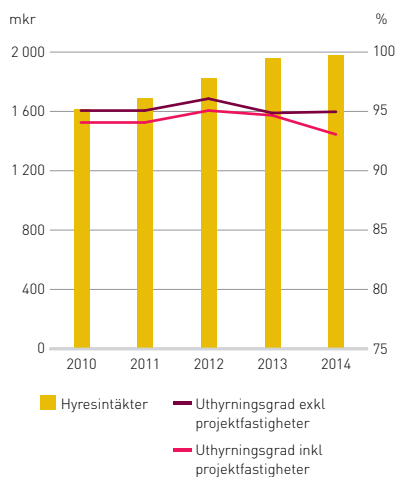
kontrakterad årshyra exklusive övriga tillägg, är tecknade med en omsättningsbaserad hyra där hyran regleras beroende på hyresgästens omsättning. Hyresnivåerna har dock säkrats genom avtalade minimihyror. Omsättningstillägg utöver minimihyran utgör en procent av bolagets totala kontrakterade årshyra exklusive övriga tillägg vid årsskiftet.

Redovisning av de största hyresgästerna finns under avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 93–97.

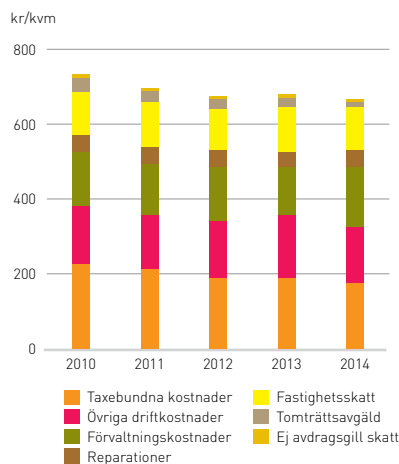
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna för 2014 uppgick till 636 mkr (659). Korrigerat för förvärv och nybyggnationer som justerats till helårsvärde samt sålda fastigheter borträknade uppgick fastighetskostnaderna till 667 kr/kvm (680), där det är främst taxebundna kostnader och övriga driftkostnader som minskat något. Kostnaden för att driva handelsfastigheter och främst köpcentrum är generellt högre än för övriga kommersiella fastighetstyper. Till viss del täcks driftkostnaderna genom vidarefakturerering till hyresgästerna via hyrestillägg.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

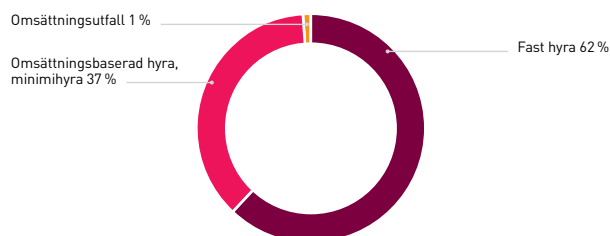


Fastighetskostnader¹⁾



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

Fördelning av kontrakterad årshyra exklusive övriga tillägg



SEGMENTSÖVERSIKT

SEGMENT	NYCKELTAL	HYRESVÄRDE PER LOKALTYP
AFFÄRSOMRÅDE HANDEL 49 % av det totala hyresvärdet kommer från Affärsområde Handel	Hyresvärde, mkr	1 149
	Uthyrningsgrad, %	96
	Uthyrbar area, 1 000 kvm	523
	Marknadsvärde, kr per kvm	25 928
	Andel av totalt marknadsvärde, %	49
AFFÄRSOMRÅDE KONTOR 45 % av det totala hyresvärdet kommer från Affärsområde Kontor	Hyresvärde, mkr	975
	Uthyrningsgrad, %	94
	Uthyrbar area, 1 000 kvm	472
	Marknadsvärde, kr per kvm	26 603
	Andel av totalt marknadsvärde, %	44
PROJEKT- FASTIGHETER 6 % av det totala hyresvärdet kommer från Projektfastigheter	Hyresvärde, mkr	122
	Uthyrningsgrad, %	60
	Uthyrbar area, 1 000 kvm	67
	Marknadsvärde, kr per kvm	E/T ¹⁾
	Andel av totalt marknadsvärde, %	7
TOTALT	Hyresvärde, mkr	2 246
	Uthyrningsgrad, %	93
	Uthyrbar area, 1 000 kvm	1 062
	Marknadsvärde, kr per kvm	E/T ¹⁾

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

FASTIGHETSFÖRTECKNING

			Uthyrbar area, kvm							Taxerings- värde, mkr	Hyres- värde, mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	
Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress /Beskrivning	Tomt- rätt	Byggår/ Ombyggnad	Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt				Summa
STOCKHOLM													
1 Adam & Eva 17	Stockholm	Drottninggatan 68		1929/2006	3 627	4 175			289	8 091	406	45	99
2 Arbetsstolen 3	Stockholm	Västbergavägen 4-12		1955/2008	15 733	755			916	17 404	59	30	98
3 Blästern 6	Stockholm	Gävlegatan 20-22		1939/1995	1 279	19 863		6 468	3 193	30 803	437	64	77
4 Blästern 11	Stockholm	Hälsingegatan 43-45		1930/2006	2 554	40 230		9 632	1 862	54 278	929	130	93
5 Borgarnäs 1 ¹⁾	Stockholm	Borgarfjordsgatan 12	T ²⁾	2014	737	15 671		6 705	10 860	33 973		68	59
6 Fatburen 1	Stockholm	Söderhallarna		1991	2 240	9 042		3 773	3 360	18 415	345	45	99
7 Fatburssjön 8	Stockholm	Magnus Ladulåsgatan 63		1930/2006		6 704			1 113	7 817	199	23	100
8 Härden 14	Stockholm	S:t Eriksgatan 113		1932/1957	807	6 237		2 000	233	9 277	123	19	98
9 Kolding 1	Stockholm	Ärvinge, Kista	T	1993		128	15 800	3 087		19 015	188	22	99
10 Kolding 2	Stockholm	Ärvinge, Kista	T	1992	516	406	20 802	1 750	70	23 544	191	28	100
11 Kolding 3	Stockholm	Ärvinge, Kista	T	1993	954	16 099	1 256	6 848	820	25 977	163	41	88
12 Kolding 4	Stockholm	Ärvinge, Kista	T	1993/2001	251	23 882		8 067	1 185	33 385	388	54	85
13 Proppen 6	Stockholm	Textilgatan 31		1937/2008	978	10 342			1 244	12 564	226	31	98
14 Roddaren 7	Stockholm	S:t Eriksgatan 46		1900/1995	818	6 927		780	175	8 700	162	25	100
15 Skotten 6	Stockholm	Glashuset, Drottninggatan		1959/2008	6 295	3 594			2 016	11 905	522	59	97
16 Storö 2	Stockholm	Farsta Centrum	T	1961/2006	5 210	4 081			2 204	11 495	114	28	93
17 Storö 15	Stockholm	Farsta Centrum	T	1961/1998	217				1 315	1 532		3	100
18 Storö 21	Stockholm	Farsta Centrum	T	1961/2010	42 754	22 474		13 692	10 914	89 834	1 193	214	94
19 Storö 23	Stockholm	Farsta Centrum	T	1961/1998	1 370	2 110		1 470	3 419	8 369		16	99
20 Storö 24 ¹⁾	Stockholm	Farsta Centrum		2014	3 479					3 479	46	7	97
21 Tranbodarne 12	Stockholm	Glashuset Slussen, Katarinavägen 15	T	1974/2006	92	23 200		2 886	12	26 190	710	84	100
22 Orminge 47:1	Nacka	Orminge Centrum		1967/1992	10 519	59			283	10 861	136	23	100
23 Sicklaön 83:22	Nacka	Sickla Köp- och Affärskvarter		1998/2012	71 999	56 578		47 470	30 912	206 959	2 727	435	96
24 Sicklaön 83:32 ¹⁾	Nacka	Uddvägen 1		1877/2014		10 100			305	10 405	126	17	6
25 Sicklaön 83:33 ¹⁾	Nacka	Sickla Industriväg 4-6		1943/1970	595	7 181			5 385	13 113	118	18	77
26 Sicklaön 87:1	Nacka	Alphyddevägen 4		1962	87				2 476	2 563		3	100
27 Sicklaön 115:1	Nacka	Planiavägen 1		1929		370				370	1		97
28 Sicklaön 115:4	Nacka	Sjötörpsvägen 3-14					921			921	28	1	100
29 Sicklaön 117:1	Nacka	Planiavägen 3		1967	2 592	330			435	3 357	11	3	38
30 Sicklaön 117:2	Nacka	Sjötörpsvägen 6		1909					176	176	5		
31 Sicklaön 117:17	Nacka	Planiavägen 5-7		1978					1 629	1 629		4	100
32 Sicklaön 265:5	Nacka	Atlasvägen 2		1981									
33 Sicklaön 346:1	Nacka	Uddvägen 7		1981	484	4 500				4 984	49	10	97
34 Stora Katrineberg 16	Stockholm	Katrinebergsvägen 4-12	T	1750/1945/1988		40 327		1 709	873	42 909	729	93	97
35 Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	Port 73		1974/2013	33 331				2 989	36 320	330	69	94
36 Västnora 4:26	Haninge	Västnora											
37 Ribban 16	Nynäshamn	Backluravägen											
38 Resan 1	Sollentuna	Konsumentvägen 2		1972					1 160	1 160	5	1	
39 Rotundan 1	Sollentuna	Rotebro Handel		1965/2010	19 759				175	19 934	119	32	93
Summa					229 229	335 365	38 779	116 337	91 998	811 707	10 787	1 746	92

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2014-12-31.²⁾ Beslut om eventuellt markförvärv fattas under 2015.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress /Beskrivning	Tomt- rätt	Byggår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, kvm					Taxerings- värde, mkr	Hyres- värde, mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	
					Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt				Summa
UPPSALA													
40-41 Brillinge 8:1, 9:1 ¹⁾	Uppsala	Gränby		2013	1 301					1 301	21	4	100
42 Dragarbrunn 19:1	Uppsala	Rådhuset		1645/2012	2 515				420	2 935	40	9	92
43 Dragarbrunn 27:2	Uppsala	Forumgallerian		1902/2005	10 036	4 606	1 140		405	16 186	371	49	96
44 Gränby 21:4	Uppsala	Gränby Centrum		1971/2011	40 971	491			1 998	43 459	566	144	99
Summa					54 823	5 097	1 140		2 822	63 881	998	206	98
MALMÖ													
45 Bohus 7	Malmö	Mobilia		1966/2010	5 822	183	11 248	6 680	35	23 968	188	29	90
46 Bohus 8 ¹⁾	Malmö	Mobilia		1968/2013	46 589	3 603	4 103	37 800	6 686	98 781	888	168	92
47 Dimman 11	Malmö	Barkgatan 2-8		1940/2014		3 474			12 240	15 714		22	98
Summa					52 411	7 260	15 351	44 480	18 961	138 462	1 075	220	92
ÖVRIGA SVERIGE													
48 Igor 8	Västerås	Kvarteret Igor		1970/2010	15 156	888		11 230	2 643	29 917	232	48	99
49 Månadsmötet 9	Östersund	Mittpunkten		1962/2009	11 588	595		6 129	94	18 406	136	26	90
Summa					26 744	1 483		17 359	2 737	48 323	367	73	96
Totalt					363 206	349 204	55 269	178 176	116 518	1 062 373	13 228	2 245	93

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2014-12-31.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET 2014

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER

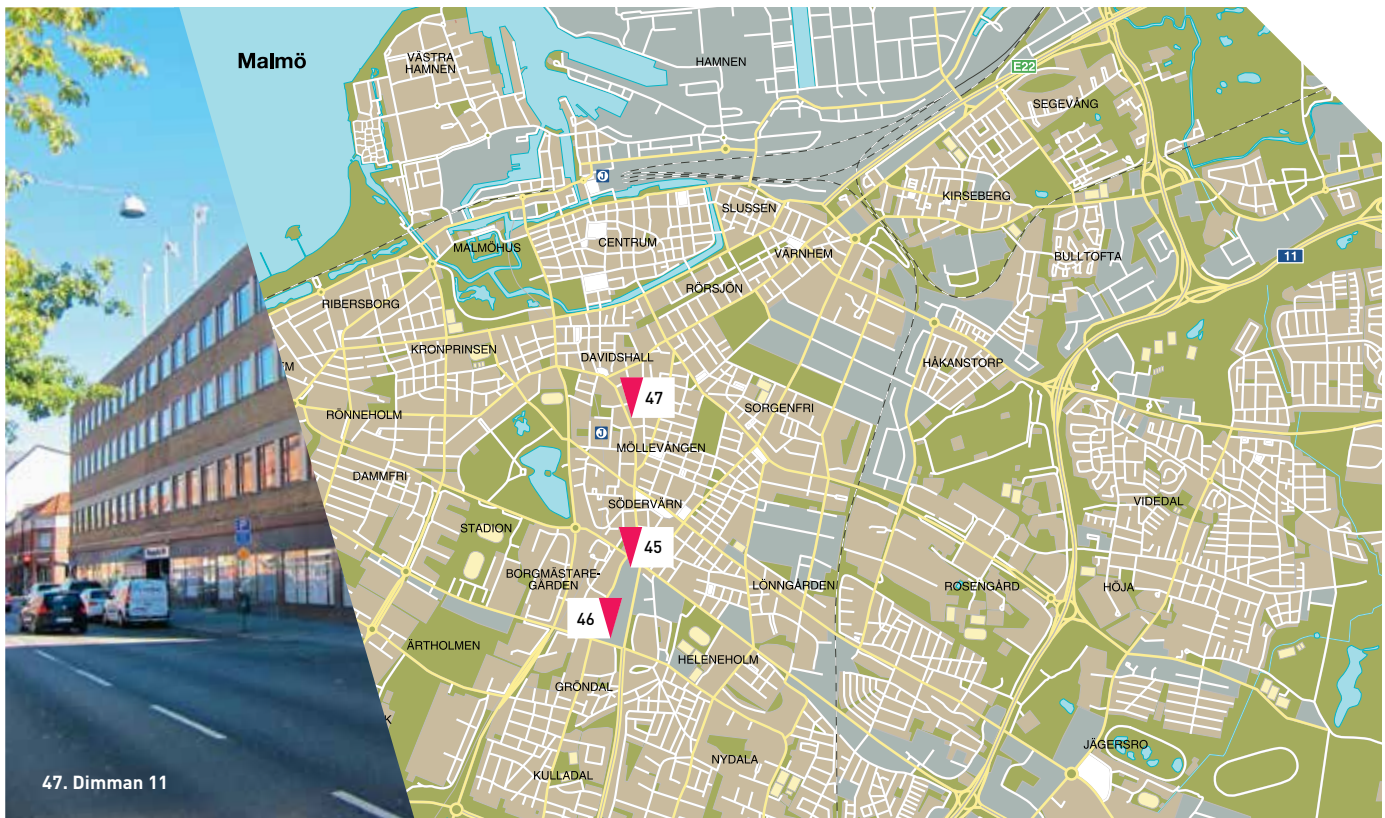
Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Period ¹⁾	Tillträde
Sicklaön 83:33	Nacka	13 113	Q1 2014	2014-02-28
Dimman 11	Malmö	15 714	Q1 2014	2014-04-29
Stora Katrineberg 16	Stockholm	42 909	Q4 2014	2015-02-02

AVYTTRADE FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Period ¹⁾	Frånträde
Torgvägen 7	Stockholm	16 608	Q3 2013	2014-01-30
Storbygården 1:15, 1:31 ²⁾	Nynäshamn		Q4 2013	2014-01-15
Fatbursbrunnen 17	Stockholm	2 843	Q3 2014	2014-07-08

¹⁾ Resultatperiod för redovisad försäljning/förvärv.

²⁾ Avser två mindre tomter i Nynäshamn.



INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER, FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

FASTIGHETSUTVECKLINGEN ÄR AVGÖRANDE för Atrium Ljungbergs värdetillväxt. Vår befintliga projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka tio miljarder kronor. Målet är att årligen investera en miljard kronor i egna utvecklingsprojekt med en projektvinst på 20 procent för ny- och tillbyggnationer. Under 2014 har vi investerat totalt 707 miljoner kronor i egna fastigheter.

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 marknads-läge och framkomlighet i detaljplanarbetet. 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 tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

Under 2014 investerade vi 707 miljoner kronor i egna fastigheter varav 437 miljoner kronor i projektfastigheter. Under året färdigställdes fyra utvecklingsprojekt.

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 året har fastigheter till ett värde av 1 673 miljoner kronor förvärvats.

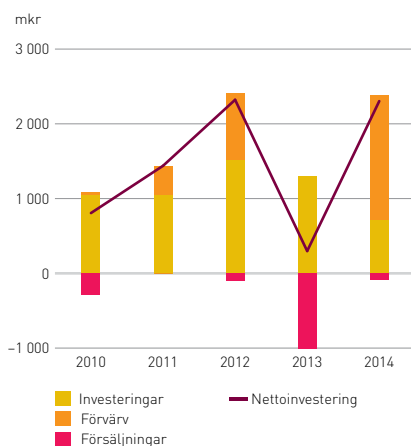
I februari 2014 förvärvades Sicklaön 83:33, Nobelberget i Sickla, Nacka. Fastigheten har en total areal om cirka 35 000 kvadratmeter. En detaljplaneprocess pågår för att kunna till-skapa både kontor och bostäder på fastigheten.

I mars förvärvades Dimman 11 i Malmö. Fastigheten innehåller kultur-, utbildnings- och kontorsverksamheter. Efter en omfattande om- och nybyggnad är nu den totala uthyrningsbara ytan cirka 16 000 kvadratmeter.

I december förvärvades Stora Katrineberg 16 i Liljeholmen i Stockholm, en kontorsfastighet om närmare 40 000 kvadratmeter.

Under året har Fatbursbrunnen 17 på Södermalm i Stockholm sålts, till ett bokfört värde om 85 mkr.

Investeringar, förvärv och försäljningar



Förvärv 2014

Fastighetsbeteckning	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm	
			Tillträde
Sicklaön 83:33	Nacka	13 113	2014-02-28
Dimman 11	Malmö	15 714	2014-04-29
Stora Katrineberg 16	Stockholm	42 909	2015-02-02

Försäljningar 2014

Fastighetsbeteckning	Kommun	Avgående uthyrbar area, kvm	
			Frånträde
Fatbursbrunnen 17	Stockholm	2 843	2014-07-08



FÄRDIGSTÄLLDA, PÅGÅENDE OCH MÖJLIGA PROJEKT

Under 2014 har fyra större projekt färdigställts; två bostadshus i Mobilia i Malmö, en ny byggnad för Ica Kvantum i Farsta Centrum, kvarteret Nod i Kista och kontorshuset Sickla Front i Sickla. Den kvarstående investeringsvolymen för projektfastigheter uppgick vid årsskiftet till cirka 260 miljoner kronor, varav 150 miljoner kronor avser kommande hyresgäst Anpassningar i Nod och Sickla Front.

Under året har dessutom ett hus i del av etapp 1 i Gränby Köpstad invigts med tre restauranger. Resterande hus i denna del kommer att färdigställas löpande under 2015.

Under året har vi fortsatt att arbeta fokuserat med att skapa nya utvecklingsmöjligheter för framtiden och vi driver flera detaljplaneprocesser i anslutning till våra områden. Planerna är fördelade på våra samtliga områden och jämnt spridda mellan lokaltyperna handel, kontor och bostäder och en mindre del utbildning. Den uppskattade projektvolumen för möjliga men ännu inte beslutade projekt uppgick vid årsskiftet till tio miljarder kronor.

Färdigställda projekt 2014

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	Färdig- ställt	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr ²⁾	Uthyrnings- grad, %	Miljö- certifiering	LÄS MER på sidan
Mobilia, hyreslägenheter	Malmö			4 100		nyb	100		Q1	7	100		58
Ica Kvantum, Farsta	Stockholm	3 900			5 000	nyb/omb	150		Q2	E/T ³⁾	98		52
Kvarteret Nod, Kista	Stockholm		27 000		6 000	nyb	700	70 ⁴⁾	Q3	68	76	BREEAM	72
Sickla Front, Sickla	Nacka		10 500			nyb	350	80 ⁴⁾	Q3	24	E/T ³⁾	BREEAM	44
Summa		3 900	37 500	4 100	11 000		1 300	150					

¹⁾ Nybyggnad och/eller ombyggnad. ²⁾ Exkl. eventuellt omsättningsutfall.

³⁾ Med hänsyn till enskild affärspuppörelse redovisas inte hyresvärdet/uthyrningsgrad som delbelopp. ⁴⁾ Avser kvarstående hyresgäst Anpassningar.

Pågående projekt 2014

Projekt / Etapp	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Åtgärd, nyb/omb ¹⁾	Inv, mkr	Varav kvarstår 14-12-31	Färdigställs	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr ²⁾	Uthyrnings- grad, %	Miljö- certifiering	LÄS MER på sidan
Gränby Köpstad	Uppsala	15 500	nyb	300	110	2014/2015 ³⁾	26	65	BREEAM	64
Summa		15 500		300	110					

¹⁾ Nybyggnad och/eller ombyggnad. ²⁾ Exkl. eventuellt omsättningsutfall.

³⁾ Omfattar totalt cirka 50 000 kvm BTA. Investeringsbeslut och färdigställande sker etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

Möjliga utvecklingsprojekt

	Kommun	Lokalitet ¹⁾	Projektyta, kvm BTA		Inv, mkr ²⁾	LÄS MER på sidan
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs		
Sickla	Nacka	Handel	14 000	2 000		45-46
Sickla	Nacka	Kontor	12 000	63 000		45-46
Sickla	Nacka	Bostäder		101 000		45-46
Sickla	Nacka	Utbildning		18 000		45-46
Gränby Köpstad	Uppsala	Handel	29 000			64
Gränby Centrum	Uppsala	Handel		48 000		64
Gränby Centrum	Uppsala	Bostäder		36 000		64
Mobilia	Malmö	Handel	14 000			58
Port 73	Haninge	Handel	8 000			80
Hagastaden ³⁾	Stockholm	Kontor	36 000			68
Hagastaden ⁴⁾	Stockholm	Handel	1 000			68
Farsta Centrum	Stockholm	Handel	5 000			52
Södermalm ⁵⁾	Stockholm	Kontor	16 000			76
Barkarby ⁶⁾	Järfälla	Handel		3 000		
Barkarby ⁶⁾	Järfälla	Kontor		10 000		
Barkarby ⁶⁾	Järfälla	Bostäder		12 000		
Barkarby ⁶⁾	Järfälla	Utbildning		25 000		
Summa			135 000	318 000	10 000	

¹⁾ Bedömd lokalanvändning kan komma att ändras samt innehålla andra inslag.

²⁾ Investeringsvolymen inkluderar eventuella markförvärv.

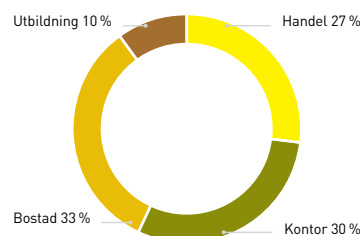
³⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 36 000 kvm BTA invid Solnavägen (del av fastigheten Vasastaden 1:45).

⁴⁾ Avser en markanvisning med option att upplåta mark med en byggrätt om knappt 1 000 kvm BTA invid Norra Stationsgatan.

⁵⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 16 000-18 000 kvm BTA på Stadsgårdsleden framför Glashuset Slussen

⁶⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA, vilken erhöles i februari 2015.

Uppskattad projektyta per lokaltyp



SICKLA

VÄXANDE STADSDEL
MED STARKT INDUSTRIARV

Atrium Ljungberg har utvecklat Sickla sedan 1997 då fastighetsbeståndet förvärvades från Atlas Copco. Sedan dess har vi omvandlat industriområdet till en dynamisk stadsdel i en ny del av Stockholm som växer snabbt. Områdets industriarv och långa historia avspeglas i de omsorgsfullt renoverade industrifastigheterna.



22%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER SICKLA

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 Södra länken och Värmdöleden, genomfartsleden till Nacka och Värmdö. Restid från Slussen är cirka sju minuter.

Befolkning Nacka kommun, Hammarby Sjöstad och Södermalm

Invånare i Nacka kommun: 95 000
Fram till år 2025 beräknas befolkningen växa
med 25 000 personer och uppgå till 120 000
Invånare Hammarby Sjöstad: 21 000
Invånare Södermalm: 105 000

NY STADSDEL SEDAN 1898

FRAMTIDENS NACKA STAD

Nacka stad är benämningen på det nya, täta och blandade området som Nacka kommun vill skapa på västra Sicklaön. Visionen med Nacka stad är en nära och nyskapande del av Stockholm där det ska vara attraktivt och enkelt att leva, vistas och verka. Här planeras bland annat för att bygga 14 000 bostäder, tunnelbana samt förlängning av Tvärbanan. Arbetet med att förlänga Tvärbanan påbörjades under 2014 och trafiken planeras vara igång vid halvårsskiftet 2017. Den tänkta av- och påstigningen för Tvärbanan kommer att ligga vid Sickla station intill vårt köpkvarter. Som en del av en större tunnelbanesatsning i hela stockholmsregionen planeras också för en utbyggnad av tunnelbanan förbi Sickla med stationer vid Sickla och Nacka centrum. Tunnelbanetrafiken planeras vara igång år 2025.

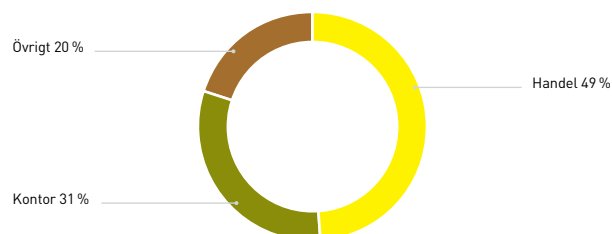
ALLT SOM GÖR EN STAD

Kombinationen av handelsplats, arbetsplatser och verksamheter för kultur, service och lärande gör Sickla till en av våra mest kompletta stadsmiljöer. Områdets industriarv och långa historia skapar en unik atmosfär där gator och stråk korsar varandra och där gammalt möter nytt. Atlas Copcos gruva från 1938 belägen under bolagets nuvarande huvudkontor används än idag för bland annat produktutveckling.

Vägg i vägg med en av Sveriges största handelsplatser ligger förutom moderna kontorsfastigheter även flera utbildningsverksamheter. I Kunskaps Gallerian finns gymnasieskolor med olika inriktningar, högskola och en cirkusskola. I Designgymnasiet bedrivs utbildning i design med flera inriktningar.

Dieselverkstaden, där det tidigare var industritillverkning, är idag ett välbesökt kulturhus med bland annat museum, bibliotek, teater, biograf samt en omfattande kursverksamhet för drama, musik, dans, media, bild och form. Här finns också gym och Sveriges största inomhusanläggning för klättring.

Lokaliteter i Sickla, kontrakterad årshyra



SICKLA

"I VÅRT KVARTER"

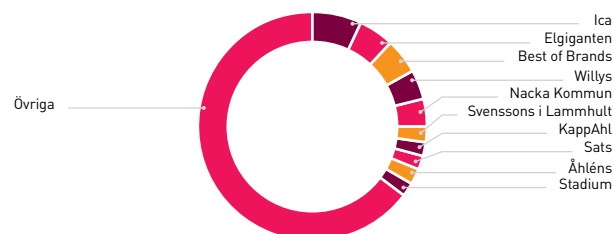
Köpkvarteret i Sickla är Sveriges tredje största handelsplats, mätt i butikernas sammanlagda omsättning. Det är en etablerad mötesplats med stark stadssjäl och stort folkliv där utbudet präglas av mångfald, variation och kontrast. Mindre specialbutiker blandas med stora etablerade kedjeföretag, restauranger, caféer och saluhallar.

www.sickla.se

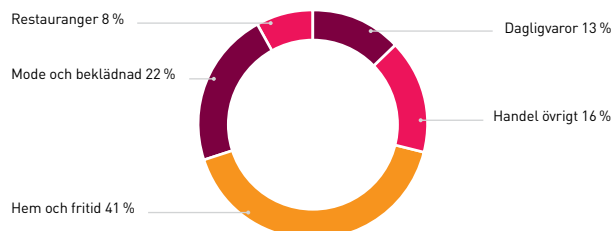
Nyckeltal Sickla Handel

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta, kvm	75 300
Butiker och service, st	160
Butikernas omsättning, mkr	3 100
Besökare, st	14 500 000
P-platser, st	2 600
Cykelparkering, st	400
Hyresvärde, mkr	257

Största kunder Handel i Sickla, kontrakterad årshyra



Branschfördelning Handel i Sickla, kontrakterad årshyra



ARBETSPLATSER VÄGG I VÄGG MED HELA SICKLAS UTBUD

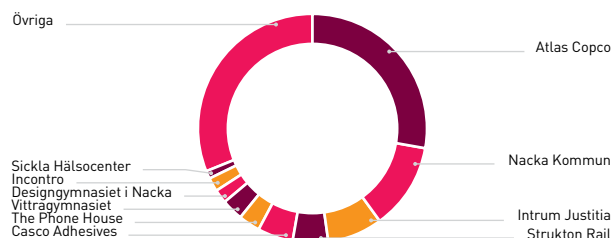
En mängd olika företag finns etablerade i Sickla, allt från stora företag som Atlas Copco, Intrum Justitia och Phonehouse till mindre företag. I området finns även ett företagarcentrum där nystartade och små företag har möjlighet att hyra lokaler med tillgång till gemensamma faciliteter.

Under året har bland annat företag som Swedbank, Lindex huvudkontor och PQR Consult valt att etablera sig i Sickla.

Nyckeltal Sickla Kontor

Uthyrbar kontorsyta, kvm	79 000
Hyresvärde, mkr	234

Största kunder Kontor i Sickla, kontrakterad årshyra



PROJEKT

FÄRDIGT

SICKLA FRONT MÖTER FRAMTIDENS KRAV

Under 2014 färdigställdes kontorshuset Sickla Front för att slutligt kunna hyresgästanpassas i takt med att uthyrning sker. Den första hyresgästen flyttar in i mars 2015.

Sickla Front ligger på Uddvägen strategiskt mellan Sickla och Hammarby Sjöstad med Tvärbanans hållplats ett stenkast från huset och med ett flertal busslinjer som trafikerar området. Fastigheten erbjuder rationella och representativa

kontorsmiljöer som möter framtidens krav på miljö och hållbarhet och kommer att certifieras enligt miljöklassningssystemet BREEAM.

Under andra kvartalet 2014 lämnade Atrium Ljungberg in en stämningsansökan riktad mot AkzoNobel som under 2013 hävde det hyresavtal för Sickla Front som tecknades 2010. Huvudförhandling i tingsrätten är planerad till december 2015.

Kontorshuset Sickla Front färdigställdes under 2014. Fastigheten erbjuder rationella och representativa kontorsmiljöer.



MÖJLIGT

ATTRAKTIVA BOSTÄDER I KVARTERSMILJÖ

Vid Kyrkviken i den östra delen av Sickla, har vi ambitionen att vidareutveckla området i enlighet med Nacka kommuns bostadsvision och översiktsplan. Här vill vi skapa cirka 500 attraktiva bostäder och komplettera med service i en trivsamt kvartersmiljö. Kyrkviken ligger i direkt anslutning till strandpromenad, kollektivtrafik och ett brett utbud från köp kvarteret.

Arbete med planprogram pågår, med start för detaljplan under 2015.

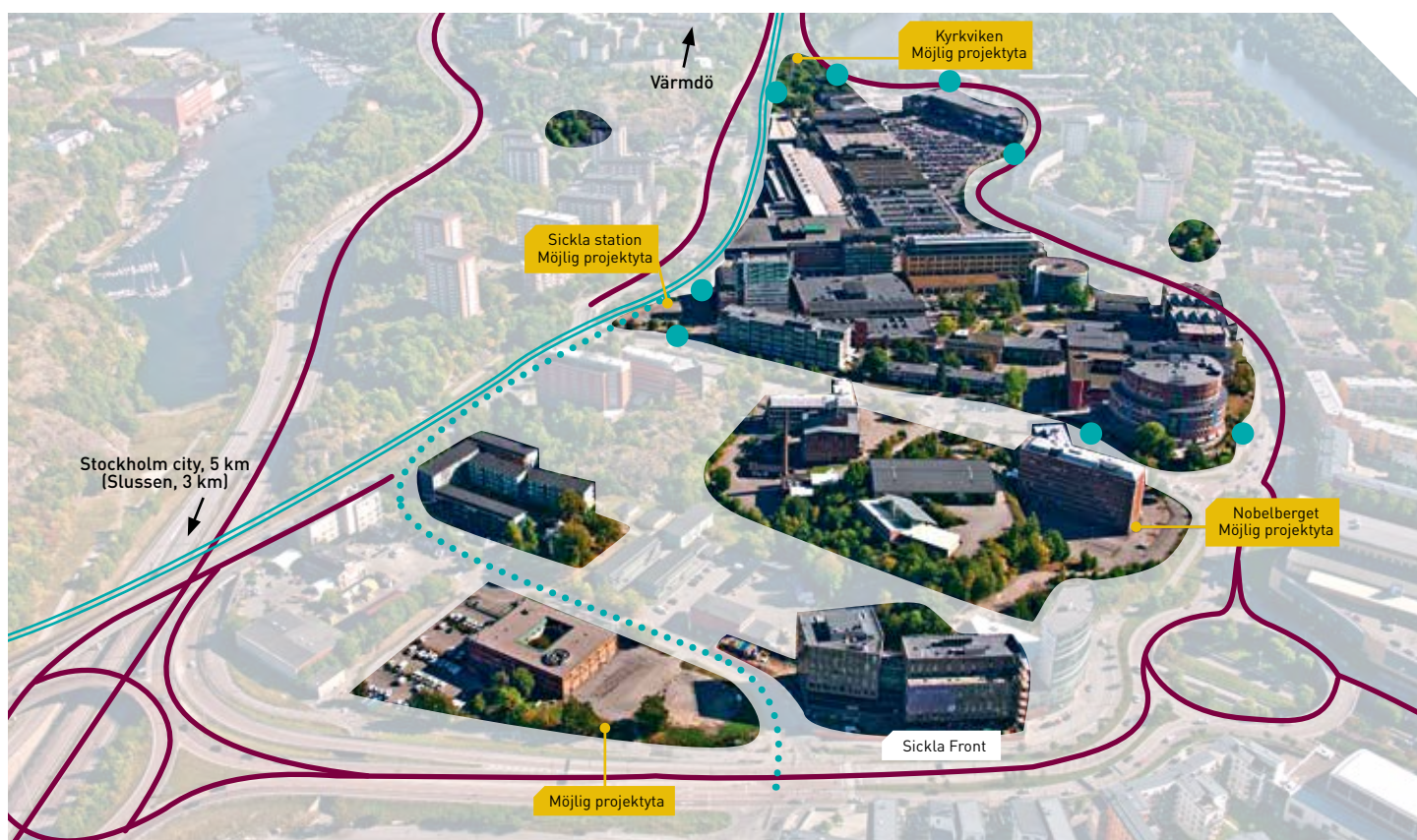
MÖJLIGT

PROFILBYGGNAD VID 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. Här är våra planer att skapa en profilbyggnad om cirka 7 500 kvadratmeter BTA med kontors-, handels-, och serviceinnehåll, som blir tvärbaneresenärens första möte med Sickla. Möjlig byggstart för vår byggnad är andra kvartalet 2017.

● Busshållplats/Saltsjöbanan station — Saltsjöbanan Planerad sträckning Tvärbanan — Viktiga trafikleder



MÖJLIGT**KVARTER GER SICKLA NY ENTRÉ**

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 där Sickla möter Hammarby Sjöstad.

Projektet består av två kontorsbyggnader om totalt närmare 26 000 kvadratmeter uthyrbar area och cirka 450 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. Tvärbanan kommer att gå förbi det nya kvarteret på sin väg mot Sickla station.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under första kvartalet 2015 och byggstart planeras ske under året.

MÖJLIGT**NOBELBERGET BLIR STADSDEL**

I februari förvärvade vi en fastighet med projektmöjligheter på det så kallade Nobelberget på Sickla Industriväg i Sickla. På fastigheten finns idag flera kontorsbyggnader som delvis är uthyrda.

Det här är ett strategiskt förvärv som ger oss möjlighet att koppla samman stadsdelarna Hammarby Sjöstad och Sickla på ett naturligt sätt. På Nobelberget vill vi utveckla en attraktiv och tät stadsdel med både bostäder och lokaler för näringsliv och utbildning, genom en kombination av att bygga nytt och bevara äldre byggnader. Detaljplanarbete pågår och beräknas vara färdigt 2016.

210 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I SICKLA



KOMPETENSERNA
SOM BYGGER STADEN
.....

FLOOR MANAGER –
VÅR DAGLIGA KONTAKT
MED KUNDEN

Kunderna är det viktigaste vi har. Därför pratar vi med dem varje dag. Som floor manager hanterar Fredrik Ek den dagliga kommunikationen med hyresgästerna i köp kvarteret i Sickla.

– De som jobbar i butikerna i Sickla känner mig och kan alltid komma med synpunkter, funderingar och tips. Om jag inte kan hjälpa till direkt ser jag till att de får kontakt med rätt person. Vi har ju samma mål, att göra Sickla till det självklara valet för våra besökare och butikernas kunder.

Genom nära och täta kontakter med våra kunder kan vi snabbt lösa problem och tidigt fånga upp kundernas behov, så att de kan fokusera på sin affär.

SÅ BYGGER VI STADEN.

FARSTA

EN AV STOCKHOLMS
TYNGDPUNKTER

För 50 år sedan var Farsta Centrum ett av de första ABC-samhällena, en plats där Arbete, Bostäder och Centrum var samlat på ett och samma ställe. Den unika 60-talskaraktären lever vidare genom de välkända fastighetsfasaderna och området är fortfarande en mycket viktig knutpunkt och en naturlig mötesplats i södra Stockholm.





12%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER FARSTA

Geografiskt läge

Farsta Centrum i stadsdelen Farsta är en knutpunkt 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.

ATTRAKTIV STADSKÄRNA I PROMENADSTAD

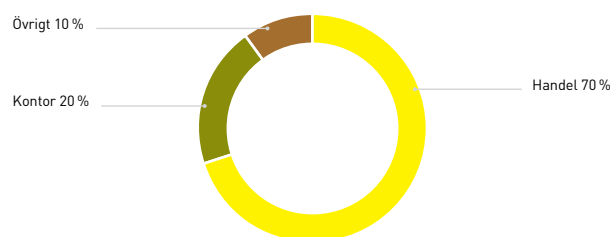
Farsta Centrum är en väletablerad handels-, mötes- och arbetsplats i ett bra läge med goda kommunikationer. Här finns en väl utbyggd infrastruktur med tunnelbana, pendeltåg, buss- trafik och anknäytning till genomfartsleden Nynäsvägen. Det regionala upptagningsområdet sträcker sig över fem kommuner och omfattar stora delar av södra Storstockholm.

GEMENSAM AMBITION OM ATTRAKTIV STADSKÄRNA

I Stockholms stads översiktsplan har centrala Farsta identifierats som en tyngdpunkt i Stockholm. I takt med att Stockholm växer ger Farsta möjligheter att skapa fler bostäder och arbetsplatser, utökad handel och kultur- och idrottsrelaterade verksamheter samt samhällsservice. Med vårt betydande fastighetsbestånd i Farsta har vi stor delaktighet i Farstas utvecklingsarbete, ett arbete som görs i nära samverkan med Stockholms stad och andra intressenter och som bedrivs

inom ramen för visions- och utvecklingsarbetet "Tyngdpunkt Farsta". I arbetet är Farsta Centrum en bärande fråga. Vår och Stockholms stads gemensamma ambition för Farsta Centrum är en omvandling från ett förortscentrum anpassat för bilar till en attraktiv stadskärna i en promenadstad.

Lokaliteter i Farsta, kontrakterad årshyra



Farsta CENTRUM

Farsta Centrum invigdes 1960. Det var Sveriges största köpcentrum och ett av de första så kallade ABC-samhällena, en plats där arbete, bostäder och centrum var samlat på ett och samma ställe. Det var då ett nytt sätt att tänka som fick många efterföljare. Med dagens stora utbud 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 och en viktig mötesplats. Den unika 60-talskaraktären lever vidare genom fastigheternas välkända fasader.

Under 2014 vann Farsta Centrum förstapris i Guldnyckeln 2014 – svenska mästerskapen i direktmarknadsföring. Priset vanns i kategorin Detaljhandel för kampanjen ”Modereturen”.

STARK MATDESTINATION ÄR MÅLET

Genom åren har vi genomfört flera ombyggnationer för att Farsta Centrum ska möta dagens krav på bekväm och medveten shopping. Och våra planer är att fortsätta förnya centrumet. Genom ombyggnation och konvertering av lagerytor förstärker och förtydligar vi nu utbudet av mat- och dagligvaror även på det nedre planet, som redan idag har aktörer som Hemköp, Coop Konsum och Systembolaget. Här skapar vi en torgmiljö som inrymmer öppna och attraktiva mat- och delikatessbutiker. Ombyggnationen beräknas vara klar under hösten 2015.

www.farstacentrum.se

Nyckeltal Farsta Centrum

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta, kvm	61 600
Butiker och service, st	150
Butikernas omsättning, mkr	2 300
Besökare, st	16 000 000
P-platser, st	1 700
Cykelparkering, st	160
Hyresvärde, mkr	200

VIKTIG PLATS FÖR ARBETE

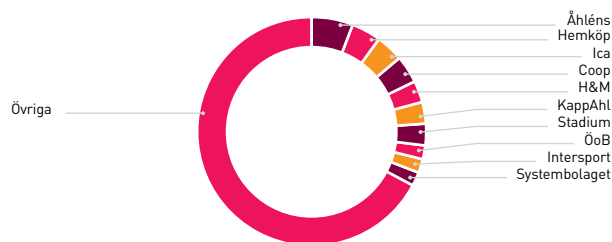
I Farsta äger vi kontorsfastigheter om närmare 38 000 kvadratmeter.

Under 2014 tecknade vi ett tio-årigt kontrakt med Stockholms stads Social- och äldreförvaltning om drygt 4 000 kvadratmeter kontor som inrymmer cirka 220 arbetsplatser. Inflyttning skedde under februari 2015. Stockholm stad är sedan tidigare en stor hyresgäst i Farsta Centrum med Farsta Stadsdelsnämnd och jobbtorg. I och med flytten av Social- och äldreförvaltningen är Farsta Centrum nu en av Stockholms stads största arbetsplatser.

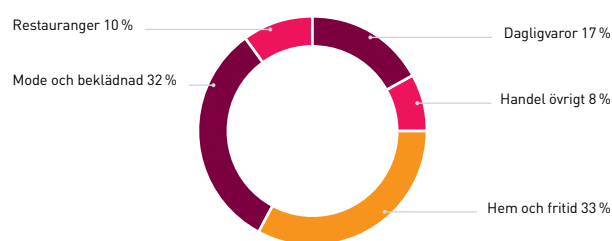
Nyckeltal Farsta Centrum Kontor

Uthyrbar kontorsyta, kvm	37 900
Hyresvärde, mkr	69

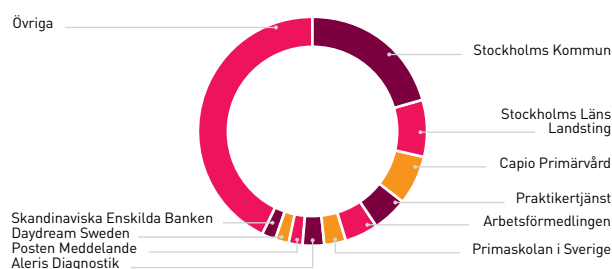
Största kunder Handel i Farsta, kontrakterad årshyra



Branschfördelning Handel i Farsta, kontrakterad årshyra



Största kunder Kontor i Farsta, kontrakterad årshyra



PROJEKT

FÄRDIGT

ICA KVANTUM INVIGDES I NY BYGGNAD

I början av maj invigde vi en 3 900 kvadratmeter stor om- och tillbyggnad i Farsta Centrum, där Ica Kvantum och ytterligare tre butiker öppnade. Den nya Ica Kvantum är en modern och rationell livsmedelsbutik med generösa öppettider och stort utbud. Etableringen är ett led i att stärka det totala utbudet av dagligvaror i Farsta Centrum och bli en stark matdestination. Den nya byggnaden, som kopplats samman med köpcentrumet, innehåller också ett nytt parkeringsgarage i två plan med drygt 140 parkeringsplatser.

MÖJLIGT

LÅNGSIKTIGA UTVECKLINGSPLANER

Vi vill fortsätta att utveckla Farsta Centrum genom vår och Stockholms stads gemensamma ambition om en attraktiv stadskärna.

Omvandlingen av Farsta Centrum innebär en blandning av funktioner och verksamheter. Vi har identifierat ett långsiktigt behov av att tillskapa ytterligare upp till 20 000 kvadratmeter yta för handel, cirka 10 000 kvadratmeter arbetsplatser och samhällsservice samt 5 000 kvadratmeter utbildning och kultur. Utöver detta kan det finnas utrymme för upp till 1 000–1 500 bostäder.

Ett programförslag ställs ut på samråd i maj 2015. Ambitionen är sedan att identifiera lämpliga projekt som i etapper tar Farsta Centrum till en promenadstad år 2030.

5 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA
I FARSTA CENTRUM

● Busshållplats/tunnelbaneuppgång — Tunnelbana — Viktiga trafikleder





KOMPETENSERNA SOM BYGGER STADEN

SÄKERHETSANSVARIG – ENGAGEMANG FÖR EN TRYGG MILJÖ

Stefan Karlsson, säkerhets- och driftansvarig i Farsta Centrum, har ett engagemang som sträcker sig långt längre än nycklar och larm. Genom ett nära samarbete med den lokala föreningen Ung och Stolt jobbar han förebyggande med de ungdomar som tidigare orsakade problem i centrumet. Föreningen har bland annat erbjudits en lokal för boxningsträning där Stefan själv tränar ungdomarna på sin fritid.

– Jag vet vad som saknats i det här området och boxning är ett bra sätt att fånga upp och lära känna ungdomar. Ung och Stolt har också öppet hus, då väktare och polis kan komma ner och bygga broar.

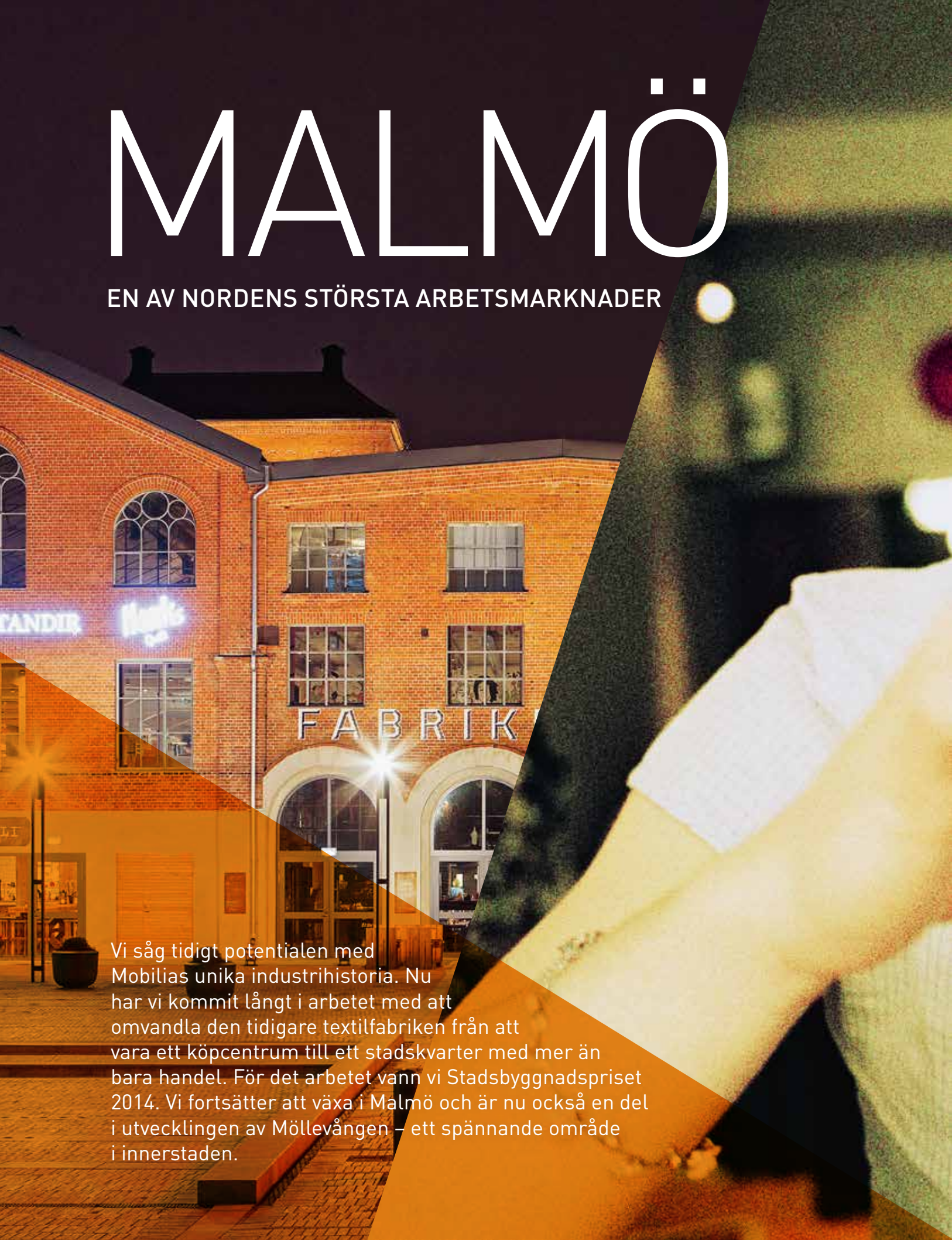
Som ett direkt resultat av arbetet har problemen med skadegörelser och otrygghet minskat väsentligt i Farsta Centrum under 2014. Det är vårt sätt att bidra till staden som alla som vill leva i.

SÅ BYGGER VI STADEN.



MALMÖ

EN AV NORDENS STÖRSTA ARBETSMARKNADER

The background is a composite image. On the left, a brick building at night is illuminated, with 'FABRIK' visible on its facade. On the right, a close-up of a hand holding a glass is shown, with a blurred background of lights.

Vi såg tidigt potentialen med Mobilias unika industrihistoria. Nu har vi kommit långt i arbetet med att omvandla den tidigare textilfabriken från att vara ett köpcentrum till ett stads kvarter med mer än bara handel. För det arbetet vann vi Stadsbyggnadspriset 2014. Vi fortsätter att växa i Malmö och är nu också en del i utvecklingen av Möllevången – ett spännande område i innerstaden.



10%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER MALMÖ

Geografiskt läge

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

Kontorsfastigheten Dimman 11 ligger i området Möllevången (Möllan) i sydöstra delen av centrala Malmö.

Befolkning Malmö kommun

Invånare i Malmö kommun: 313 000

År 2025 beräknas Malmös befolkning ha vuxit till 377 000 personer.

SNABBT VÄXANDE STAD MED MÖJLIGHETER

Idag bor cirka 3,8 miljoner människor i Öresundsregionen som dessutom är Nordens största arbetsmarknad. Malmös befolkning växer för 29:e året i rad och år 2025 beräknas Malmös befolkning ha vuxit till 377 000 personer, en ökning med 64 000 personer sedan 2013. Dessa nytillkomna beräknas år 2020 ha en köpkraft på totalt 2,2 miljarder kronor för daglig- och sällanköpsvaror.

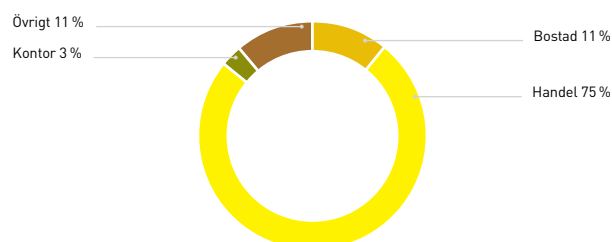
INNERSTADEN VÄXER SAMMAN MED MOBILIA

Malmös innerstad växer och Malmö stad planerar även att utveckla och förtäta stadsmiljön runt Mobilia för att bli en naturlig del av Malmös innerstad. I anslutning till Mobilia ligger Medeon där det planeras för fortsatt utveckling. Medeon är en forskningspark med ett fyrtiotal aktörer inom life science; Skånes universitetssjukhus, Lunds universitet och Malmö högskola. Förutom detta planeras även för fler nya bostadsområden runt Mobilia.

VI VILL FORTSÄTTA VÄXA I MALMÖ

Våra ambitioner är att Mobilia ska fortsätta utvecklas som stadskvarter och vi planerar för mer handel, kultur och bostäder. Genom vårt förvärv av kontorsfastigheten Dimman 11 på Möllevången i centrala Malmö stärker vi vår position på Malmömarknaden. Läs mer om förvärvet på sidan 57.

Lokaliteter i Malmö, kontrakterad årshyra





"MITT I MALMÖBORNAS HJÄRTAN"

Mobilia har på några år omvandlats från ett traditionellt köpcentrum till ett levande stadskvarter i Malmös innerstad. Hösten 2013 invigde vi den senaste och största etappen då ett fyrtiotal nya butiker och restauranger öppnade. Under 2014 fortsatte Mobilia att stärka utbudet av nya butiks- och restaurangkoncept. Stadskvarteret har nu, förutom handel och ett stort inslag av restauranger och service, även bostäder och en levande torgmiljö med uteserveringar och gång- och cykelstråk. På Mobilia finns även kontorslokaler. Arvet från den gamla textilfabriken, självaste ursprunget, ger området en egen prägel. I den tidigare textilfabrikens maskinhus, som länge stått oanvänt, inryms nu bland annat ett mattorg med flera restaurangkoncept.

Under 2014 vann vi, tillsammans med Fojab Arkitekter och Jais Arkitekter, Årets Stadsbyggnadspris i Malmö för omvandlingen av Mobilia. Kommittén för Stadsbyggnadspriset lyfter fram helhetssynen i omvandlingen och säger att "särskild omsorg har ägnats åt att bevara och påminna om områdets industrihistoriska betydelse, liksom att bygga med ny teknik i gammal miljö med ett gott resultat. Området har fått nya funktioner och nytt innehåll utan att områdets industrihistoriska betydelse gått förlorad".

www.mobilia.se

Nyckeltal Mobilia

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta, kvm	59 100
Butiker och service, st	113
Butikernas omsättning, mkr	1 650
Besökare, st	13 000 000
P-platser, st	2 000
Cykelparkering, st	600
Hyresvärde, mkr	172

BOSTÄDER – EN DEL AV MOBILIA

I Mobilia har Atrium Ljungberg totalt 270 bostadslägenheter, varav ett sjuttioal är nybyggda under 2013–2014. I anslutning till Mobilia har det kommunala bostadsbolaget MKB byggt ett nytt 15-vånings punkthus med totalt 54 lägenheter.

FÖRSTA KONTORSFÖRVARV UTANFÖR STOCKHOLM

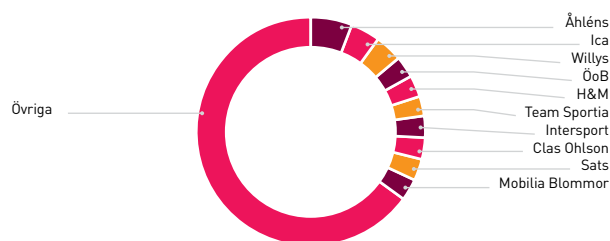
Under 2014 förvärvade vi kontorsfastigheten Dimman 11 i Möllevången i sydöstra delen av centrala Malmö. Möllan är ett före detta fabriksområde där flera äldre byggnader finns bevarade. Området har under det senaste decenniet genomgått en stor omvandling och är idag ett attraktivt område med ett brett kulturellt utbud och bostäder.

Vår nya fastighet innehåller kultur-, utbildnings- och kontorsverksamhet. Malmö stad hyr cirka hälften av ytan med ett 20-årigt avtal. Andra hyresgäster är Academedia och CDON. Under året har ett omfattande om- och tillbyggnadsarbete pågått där Malmö stad i januari 2015 etablerade stadsarkiv, kontor, restaurang och biograf. Fastigheten har en total uthyrbar area om cirka 16 000 kvm.

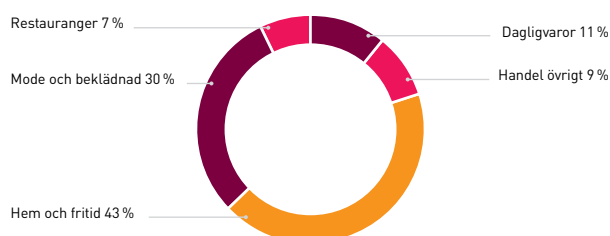
Nyckeltal Malmö Kontor

Uthyrbar kontorsyta, kvm	19 500
Hyresvärde, mkr	25

Största kunder Handel i Malmö, kontrakterad årshyra



Branschfördelning Handel i Malmö, kontrakterad årshyra



PROJEKT

FÄRDIGT

MÖJLIGT

BOSTÄDER HAR SKAPAT EN LEVAND MILJÖ

I direkt anslutning till Mobilia har vi byggt två bostadshus, på nio respektive 16 våningar, med ett sjuttiototal nya hyreslägenheter. Inflyttningen slutfördes under maj 2014. Bostäderna, med affärsverksamheter i bottenvåningarna, har bidragit starkt till att skapa en levande miljö i och omkring Mobilia. Atrium Ljungberg äger och förvaltar nu totalt 260 hyreslägenheter i Mobilia.

OMVANDLINGEN AV MOBILIA FORTSÄTTER

Vi planerar för att fortsätta utveckla Mobilia. Närmast handlar det om ny- och tillbyggnad om cirka 14 000 kvadratmeter BTA för handel, bostäder och kulturverksamhet i bästa läge mitt i stadskvarteret. Den nya etappen kommer att skapa tydligare kopplingar mellan Mobilians olika delar och ge möjligheter att vidareutveckla 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 och våra ambitioner är att även etablera fler restauranger in mot torget.

För byggstart krävs mindre justeringar av detaljplanen, vilket beräknas bli klart under första halvåret 2015.

14 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I MALMÖ

● Busshållplats — Viktiga trafikleder





KOMPETENSERNA SOM BYGGER STADEN

AFFÄRSUTVECKLARE – FÖRVERKLIGAR VISIONEN

Som affärsutvecklare förverkligar Peter Svanberg visionen om att skapa blomstrande, hållbara platser dit människor söker sig.

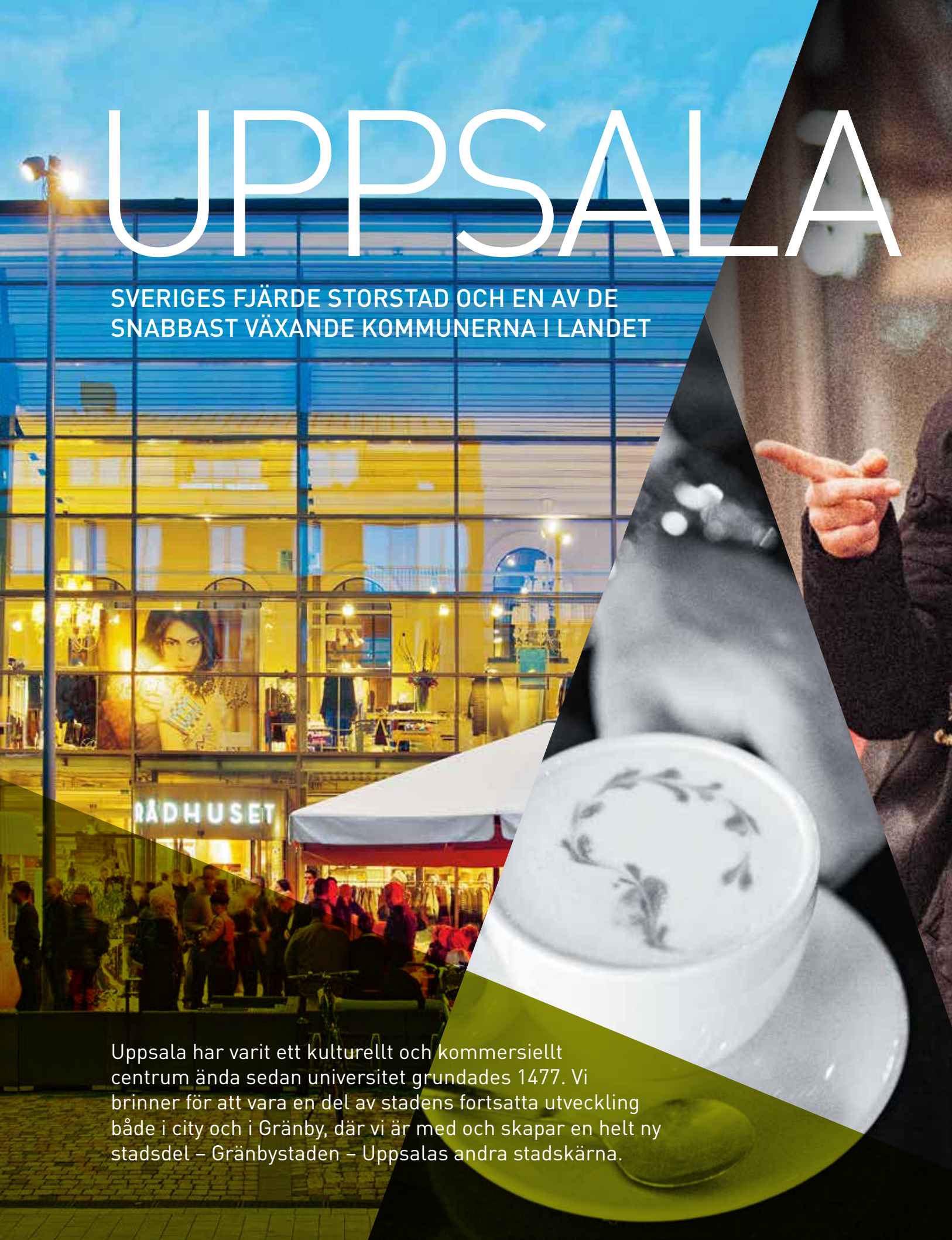
– För Mobilia handlar det om att låta de ursprungliga industri-fastigheterna möta nya moderna byggnader och att fylla området med olika funktioner. Därför arbetar vi inte bara med handel. Bostäder, restaurangkoncept och inte minst kultur är mycket viktiga komponenter för en attraktiv plats.

Vårt nästa steg i utvecklingen av Mobilia är att skapa Malmös nästa stadstorg som ska fungera under decennier framöver.

SÅ BYGGER VI STADEN.

UPPSALA

SVERIGES FJÄRDE STORSTAD OCH EN AV DE
SNABBAST VÄXANDE KOMMUNERNA I LANDET



Uppsala har varit ett kulturellt och kommersiellt centrum ända sedan universitet grundades 1477. Vi brinner för att vara en del av stadens fortsatta utveckling både i city och i Gränby, där vi är med och skapar en helt ny stadsdel – Gränbystaden – Uppsalas andra stadskärna.



9%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER UPPSALA

Geografiskt läge

Stadsdelen Gränby ligger i östra delen av Uppsala strategiskt nära norra avfarten från E4.

Avståndet från Gränby Centrum till Uppsala city är två kilometer.

Forumgallerian och Rådhuset ligger mitt i Uppsala city.

Befolkning Uppsala kommun

Invånare i Uppsala kommun: 205 000

År 2050 beräknas befolkningens mängden vara 350 000.

STAD MED STARK ATTRAKTIONSKRAFT

Uppsala växer och utvecklas inom många områden och är sedan 2011 landets fjärde storstad och en av de snabbast växande kommunerna i Sverige. Befolkningen väntas öka med närmare 3 000 årligen och år 2020 beräknas antalet invånare ha ökat med nio procent – motsvarande 15 procent i konsumtionsökning. Bostadsbyggandet mätt per medborgare är bland det högsta i landet och offentliga byggnader och infrastruktursatsningar i miljardklassen vittnar om stadens starka attraktionskraft.

GRÄNBY TAR NY FORM

Stadsdelen Gränby står inför stora förändringar och håller på att ta ny form som en av de viktigaste och mest expansiva stadsdelarna i Uppsala. Här äger vi det väletablerade Gränby Centrum och ett nytt handelsområde strax norr om Gränby Centrum, där vi har pågående byggprojekt. I stadsdelen, i nära anslutning till våra platser, pågår och planeras för flera bostadsprojekt med totalt cirka 8 000 nya bostäder och ett antal idrottsanläggningar. Inom några år är det sannolikt att stadsdelen Gränby är helt integrerad med Uppsalas innerstad.

Med ett läge intill E4 och med täta busslinjer är det redan nu lätt att komma till Gränby. Strax intill Gränby Centrum planeras för ett resecentrum som ska bli en central knutpunkt med både lokal och regional trafik. Dessutom finns planer för spårvagnstrafik mellan Gränby och Uppsala Centralstation.



"MER PLATS FÖR SHOPPING"

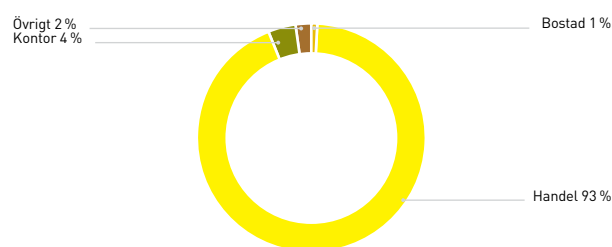
Gränby Centrum är Uppsalas enda köpcentrum med allt under ett tak och länets ledande regionala handelsplats.

De senaste åren har centrumet, med en historia från 1971, byggts ut, förädlats och moderniserats i flera etapper. I tidningen Markets årliga undersökning "Sveriges Köpcentrum", har Gränby Centrum avancerat under flera år och utsågs 2014 till Sveriges femte mest uppskattade köpcentrum. Besökarna uppskattar framför allt miljön, bekvämligheten, butiksutbudet, läget och tillgängligheten.

Under 2014 startade vi en invändig ombyggnad av Gränby Centrum. Syftet är att vitalisera bland annat Coops tidigare ytor genom att förstärka det kommersiella uttrycket.

www.granbycentrum.se

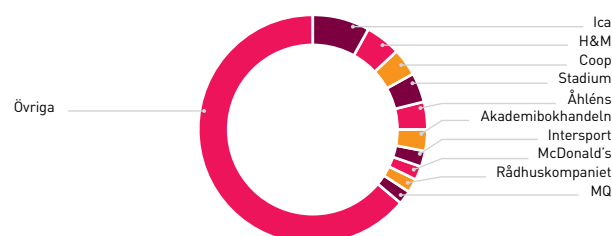
Lokaliteter i Uppsala, kontrakterad årshyra



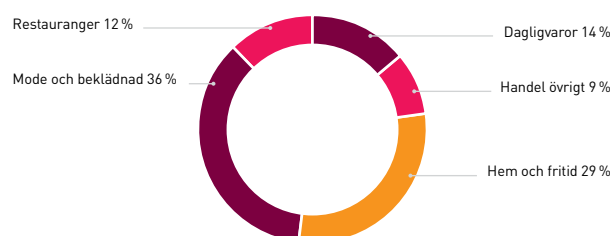
Nyckeltal Gränby Centrum

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar yta, kvm	43 500
Butiker och service, st	105
Butikernas omsättning, mkr	2 000
Besökare, st	6 000 000
P-platser, st	1 800
Cykelparkering, st	500
Hyresvärde, mkr	144

Största kunder Handel i Uppsala, kontrakterad årshyra



Branschfördelning Handel i Uppsala, kontrakterad årshyra





FORUMGALLERIAN

"LÄNGE LEVE INDIVIDEN"

Forumgallerian ligger mitt i centrala Uppsala med stort flöde till och från Uppsalas resacentrum. Gallerian invigdes ursprungligen som ett Forumvaruhus 1952 och var Sveriges första varuhus med självbetjäning. 1992 byggdes den om till sitt nuvarande utseende och fick namnet Forumgallerian.

Forumgallerian har en stark mix av butiker med allt från modebutiker unika för Uppsala, såsom Monki och Volt, till Uppsalas största bokhandel, Akademibokhandeln. I de äldre delarna, i det gamla spritpalatset, finns bland annat den nyöppnade restaurangen Annabel's och Biztron. Forumgallerian har förutom 40 butiker och restauranger även kontor och bostäder.

www.forumgallerian.se

Nyckeltal Forumgallerian

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar yta, kvm	16 200
Butiker och service, st	40
Butikernas omsättning, mkr	350
Besökare, st	5 000 000
Hyresvärde, mkr	49



RÅDHUSET

STORA TORGET UPPSALA

"STILSÄKERT SEDAN 1645"

Rådhuset i Uppsala, som är en av stadens mest kända profilbyggnader, har ett ursprung från 1645 och är belägen vid Stora Torget mitt i centrala Uppsala. År 2012 invigde Atrium Ljungberg det nya Rådhuset som varsamt och genomtänkt omvandlats till ett modernt modevaruhus utöver det vanliga. Här erbjuds starka varumärken i en unik miljö där gammalt möter nytt och där husets anrika historia har bevarats från golv till tak och blandats med modern atmosfär.

Under året har Rådhuset utnämnts till "Årets modebutik" i Uppsala Vimmel Awards och mottagit pris för "Årets Digitala Kampanj" för sin marknadsföringskampanj "Radio Rådhuset".

www.radhusetupsala.se

Nyckeltal Rådhuset

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar yta, kvm	2 900
Butiker och service, st	4
Butikernas omsättning, mkr	70
Besökare, st	500 000
Hyresvärde, mkr	9

MÖJLIGT

PROJEKT

FÄRDIGT

ANDRA RESTAURANGHUSET I GRÄNBY KÖPSTAD

Vi fortsätter den stegvisa utvecklingen av det projekt vi kallar Gränby Köpstad, vår nya volymhandelsplats i nordöstra Uppsala. Under 2013 öppnade McDonald's som första etablering och i slutet av juli 2014 färdigställde vi områdets andra restauranghus där tre nya restaurangkoncept öppnade.

FLER AKTÖRER ÖPPNAR UNDER 2015

Under 2014 påbörjades byggnationen av ytterligare två hus i Gränby Köpstad. I det ena huset öppnar Blomsterlandet under mars 2015 och i det andra öppnar Apotek Hjärtat och City Gross under september respektive oktober 2015.

Den långsiktiga ambitionen är att skapa ett cirka 50 000 kvadratmeter stort handelsområde med stadskänsla och ett utbud fokuserat mot hemmet där hela familjen i en rationell och inspirerande miljö kan uträtta sina ärenden. Utbudet ska komplettera handelsutbudet i befintliga Gränby Centrum vara en naturlig del av hela Gränbystaden. Läs mer om Gränbystaden till höger.

PÅGÅENDE

GRÄNBYSTADEN – UPPSALAS ANDRA STADSKÄRNA

Vår vision för Gränby Centrum med omnejd är att skapa Uppsalas andra stadskärna – Gränbystaden – som inrymmer handel, kultur, restauranger, bostäder och kontor i en tät kvartersstruktur. Planen innebär att vi skapar bostäder om 40 000 kvadratmeter BTA, kontor om närmare 10 000 kvadratmeter BTA samt utökning och förädling av handelsutbudet med 80 000 kvadratmeter BTA. Tillsammans med modern kollektivtrafik och förbättrade möjligheter för fotgängare och cyklister, ger det förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel. Med den direkta närheten till centrala Uppsala blir Gränbystaden en förlängning och en integrerad del av Uppsala city.

Ett visionsprogram för helheten av Gränby Centrum med omnejd har utarbetats och kommer att utgöra underlag för kommande utvecklingsarbete. För genomförande krävs markförvärv och ny detaljplan.

113 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I UPPSALA

● Busshållplats — Viktiga trafikleder

VISIONSBILD GRÄNBY



KOMPETENSERNA SOM BYGGER STADEN

PROJEKTLEDARE – BYGGER FÖR VÅR EGEN FÖRVALTNING

Projektledarrollen handlar om mer än budget och tidplaner. För Tommi Pakola, projektchef i Uppsala, är en viktig uppgift att skapa engagemang och förmedla en tydlig målbild till alla inblandade entreprenörer.

– Att få alla att brinna för det vi tillsammans ska åstadkomma är avgörande för hur vi lyckas. Vår nya handelsplats i Gränby handlar inte om ett antal hus. Vi ska bygga en del av Gränbystaden, Uppsalas andra stadskärna.

Vi driver våra projekt med egna projektledare. För vi vet att engagerade medarbetare bygger bättre för vår egen förvaltning, hållbart och långsiktigt.

SÅ BYGGER VI STADEN.



HAGA- STADEN

ETT AV STOCKHOLMS STÖRSTA
STADSBYGGNADSPROJEKT

10%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER HAGASTADEN

Geografiskt läge

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

ARENA FÖR LIFE SCIENCE

I Hagastaden i 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. Här ska göras plats för 50 000 arbetsplatser, 5 000 bostäder, service, kultur, restauranger och parker, en investering på cirka 60 miljarder kronor.

Utvecklings- och etableringsarbetet drivs i samverkan mellan Stockholms stad, Stockholms läns landsting, tre universitet (Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska högskolan och Stockholms universitet) och näringslivet. Dessa verkar tillsammans genom Stiftelsen Stockholm Science City.

Hagastaden har under det senaste året blivit en av Stockholms hetaste kontorsmarknader. Intresset för att etablera sig här är stort och det är framför allt stadsdelens inriktning och möjligheter som attraherar.

STORA UTHYRNINGAR UNDER 2014

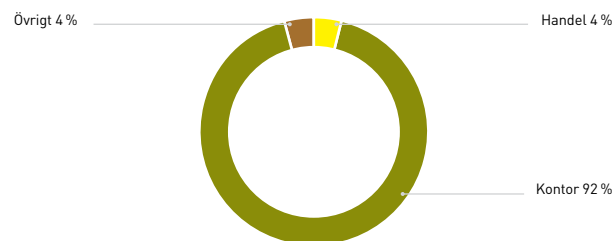
Atrium Ljungberg är en aktiv och betydande aktör i Hagastaden. Här äger och förvaltar vi fastigheter om totalt drygt 94 000 kvadratmeter. Fastigheterna är äldre industrifastigheter från 1930-talet som är om- och tillbyggda till moderna kontorslokaler med bevarad industriprägel.

Under 2014 tecknade vi kontrakt om 3 500 kvadratmeter med den nordiska kommunikationskoncernen Nordic Morning. Koncernen flyttade in med sitt holdingbolag och fyra av sina byråverksamheter under januari 2015. Dessutom tecknade vi kontrakt om 2 000 kvadratmeter med det globala hälso- och sjukvårdsföretaget MSD. Efter nästan 25 år i Sollentuna flyttar MSD till Hagastaden för att bli en del av den storsatsning som nu görs inom life science. Inflyttning sker i mars 2015.

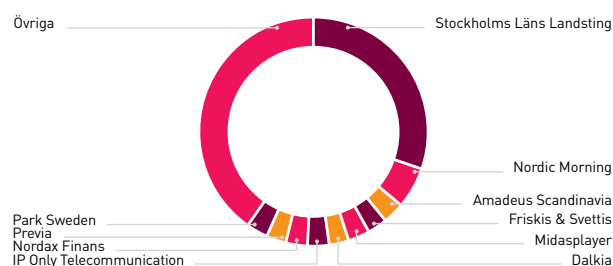
Nyckeltal Hagastaden

Uthyrbar yta, kvm	94 358
Hyresvärde, mkr	213

Lokaliteter i Hagastaden, kontrakterad årshyra



Största kunder i Hagastaden, kontrakterad årshyra



PROJEKT

MÖJLIGT

MÖJLIGT

KVARTERET MOLEKYLEN – I HJÄRTAT AV HAGASTADEN

Mitt i det expansiva life science-klustret, vid kvarteret Molekylen invid Solnavägen, har Atrium Ljungberg en markanvisning med möjlighet att förvärva mark med en byggrätt om 36 000 kvadratmeter. Exploateringen ska bidra till visionen om Hagastaden som ett life science-kluster. Byggstart av en första etapp beräknas kunna ske tidigast under 2016.

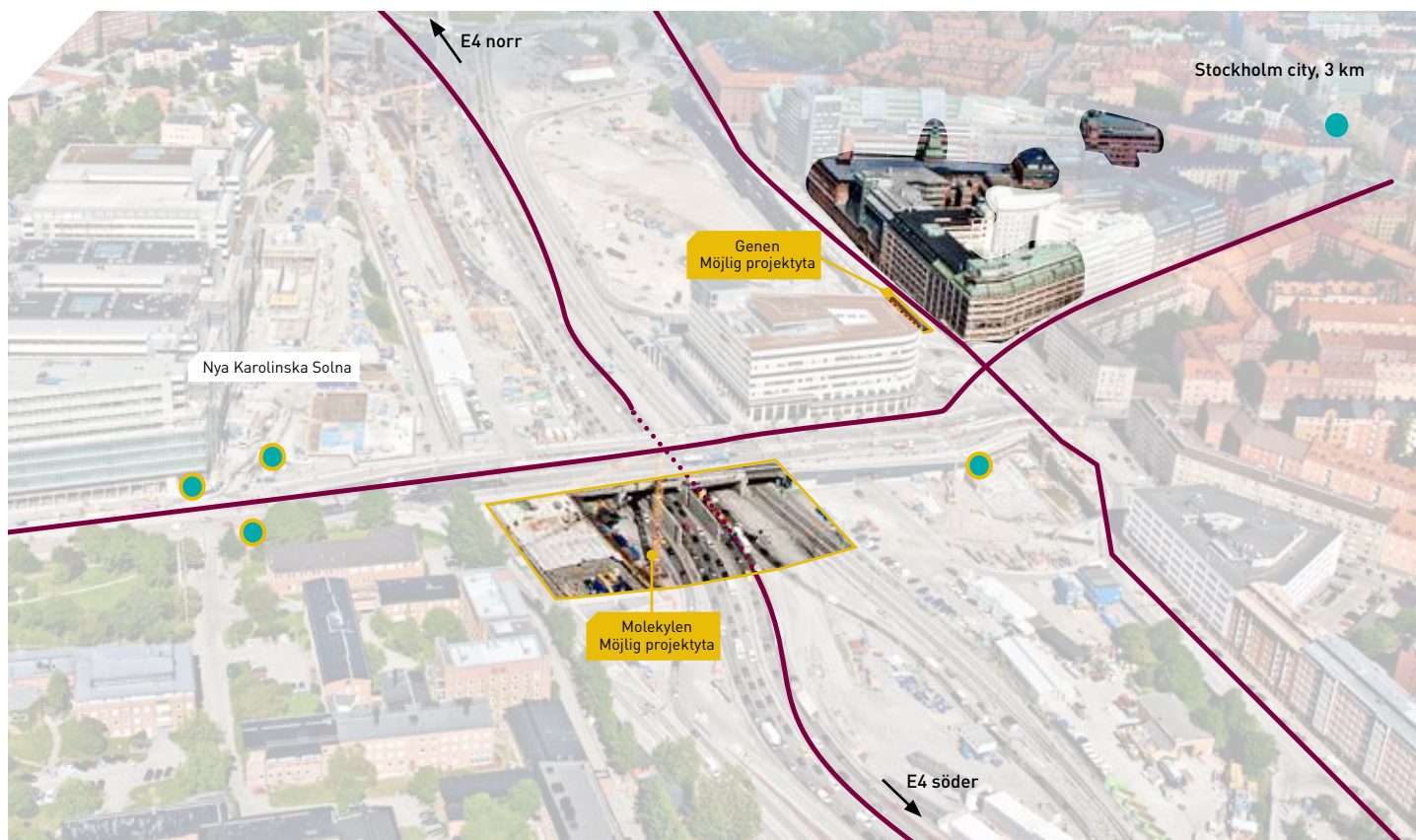
KVARTERET GENEN SKA UTMANA OCH INSPIRERA

I december 2014 fick Atrium Ljungberg en markanvisning om knappt 1 000 kvadratmeter i kvarteret Genen i Hagastaden. Markanvisningen ligger ovanpå nerfarten till det nya garaget på Norra Stationsgatan. Ambitionen är att skapa en mötesplats som väver ihop och integrerar vetenskapsstadens olika beståndsdelar, med en arkitektur som utmanar och inspirerar. Byggnaden och innehållet ska utgöra ett mervärde för både befintliga och nya hyresgäster och för människor som bor i och besöker området. Byggnaden kommer delvis att uppföras i två plan med en takterrass. I februari 2015 valdes arkitekt och förslag på utformning av byggnaden, som vi kommer att gå vidare med. Målsättningen är att byggstart ska ske 2016.

37 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I HAGASTADEN

● Planerad tunnelbaneuppgång ● Planerad uppgång Citybanan — Viktiga trafikleder ● Markanvisning Molekylen och Genen





KOMPETENSERNA SOM BYGGER STADEN

HYRESGÄSTEN – VIKTIGAST AV ALLT

För MSD, ett ledande globalt hälso- och sjukvårdsföretag, var sammanhanget avgörande. Läget mitt i det framväxande life science-klustret i Hagastaden invid Nya Karolinska kunde inte varit bättre för ett av Sveriges mest expansiva läkemedelsföretag.

– För MSD i Sverige är det viktigt att vara med i utvecklingen av det nya klustret så tidigt som möjligt och därigenom få tillgång till den dynamik och kompetens som nu samlas på ett geografiskt begränsat område, säger Jacob Tellgren, vd för MSD i Sverige.

För oss handlar det aldrig bara om att hyra ut lokaler. Att få MSD som hyresgäst stärker inte bara MSD och oss utan även life science-klustret i Hagastaden och därigenom hela samhället.

SÅ BYGGER VI STADEN.



KISTA

VÄRLDSLEDANDE KLUSTER INOM
INFORMATION- OCH KOMMUNIKATIONSTEKNIK

9%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER KISTA

Geografiskt läge

Kista ligger i norra Stockholm. Kommunikationsmöjligheterna till Stockholm city, 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.

NÄRINGS LIV, STAD OCH AKADEMI – TILLSAMMANS MOT VISIONEN

Kista och Kista Science City är en av Sveriges mest dynamiska och expansiva regioner och ett världsledande kluster inom informations- och kommunikationsteknik (ICT). Få platser i världen kan visa samma höga koncentration av expertis, innovation och affärsmöjligheter inom detta område som Kista. Här finns över 1 100 ICT-företag 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 uppfört under 2014, är det första kvarteret i en helt ny del av Kista. I närområdet planeras det även för 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. Läs mer om Nod på sidan 72.

VÅRA KONTOR OCH BOSTÄDER

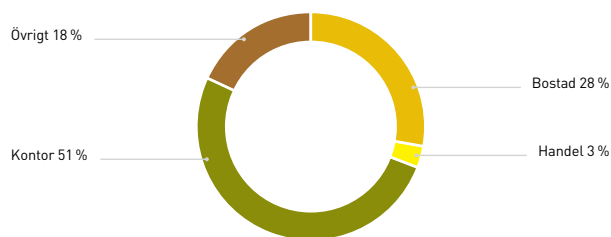
Ärvinge är en levande stadsdel där vi har kombinerat olika verksamheter som drar affärsmässig nytta av varandra. I våra fastigheter i stadsdelen Ärvinge finns kontor med internationella företag som Oracle, Atea, Arrow Electronics, Ingram Micro och Huawei.

I Ärvinge 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.

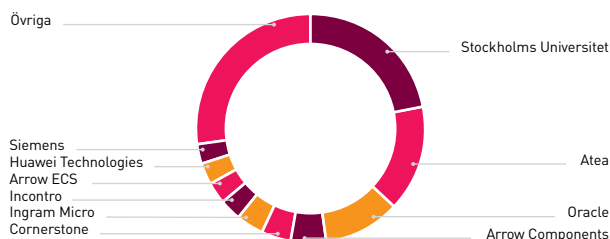
Nyckeltal Kista

Uthyrbar yta, kvm	135 900
Hyresvärde, mkr	213

Lokaliteter i Kista, kontrakterad årshyra



Största kunder Kontor i Kista, kontrakterad årshyra





NOD BIDRAR TILL VETENSKAPSTADEN

Genom vårt senaste projekt i Kista, kvarteret Nod, har vi tagit nästa steg i att bidra till vetenstadsstaden. Nod är nu färdigställt. Den 27 000 kvadratmeter stora mötesplatsen är till stora delar inflyttad och invigdes i början av oktober 2014. Verksamheten i Nod är i full gång och närmare 7 000 inskrivna elever inom Stockholms universitet och Stockholm Science & Innovation School har påbörjat sina utbildningar på gymnasie- och högskolnivå. Därtill har ett flertal spännande företag startat sina verksamheter i huset.

Visionen för Nod har sedan start varit att skapa en brygga mellan forskning, utbildning, innovation, företagande och entreprenörskap. Efter att vi lagt forskning och utbildning som grund, fortsatte vi under slutet av 2014 att teckna flera hyreskontrakt med starka och innovativa företag inom IT-sektorn, bland andra med Fujitsu Sverige, en del av Fujitsu-gruppen som är ett av världens största IT-företag. Fujitsu flyttar in i Nod under oktober 2015.

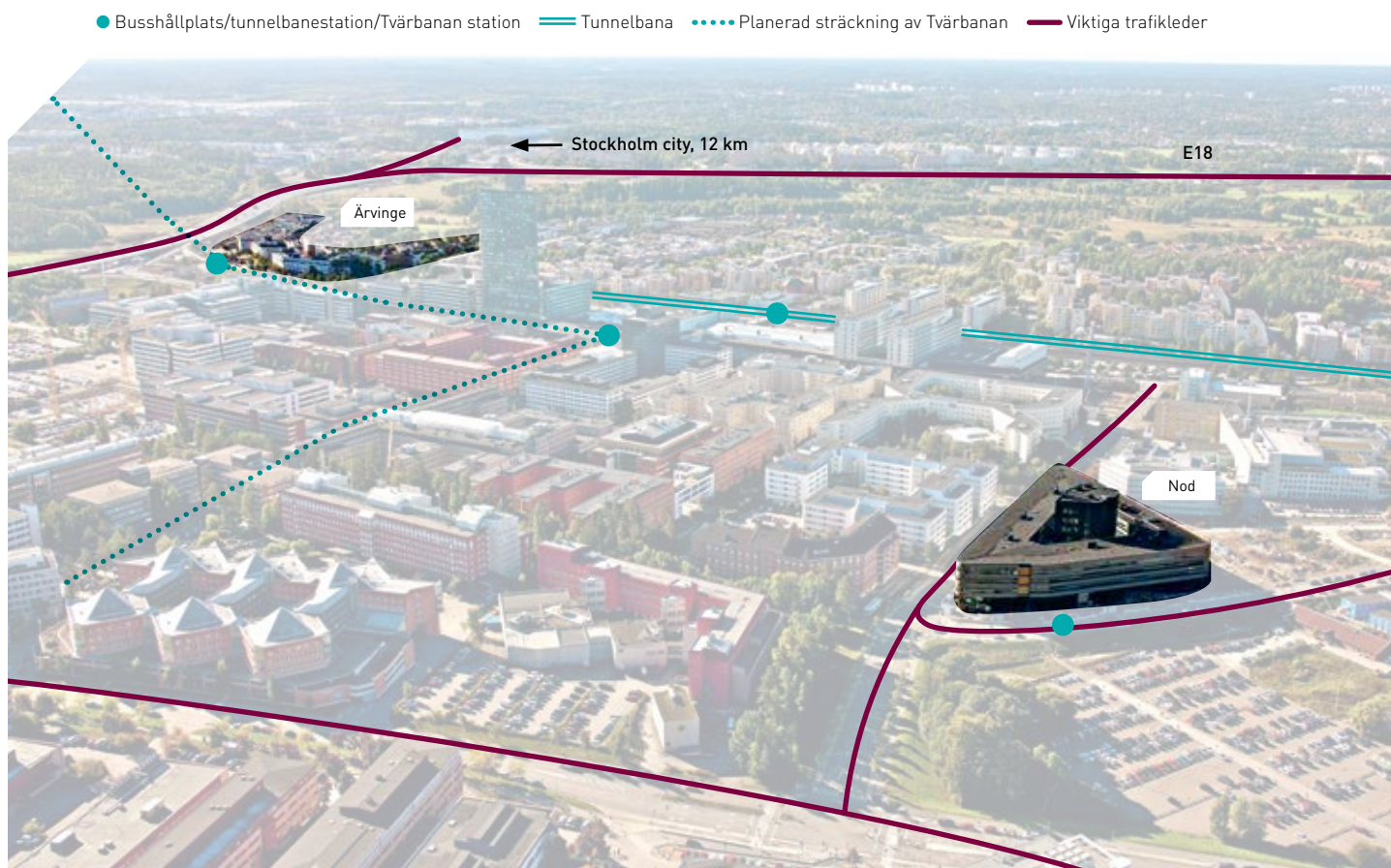
MER ÄN ETT KONTORSHUS

Nod är så mycket mer än ett kontorshus. Här finns det nyöppnade "Hotspot Nod" som är ett entreprenörscentrum med såväl öppna arbetsplatser som egna kontorsrum att hyra, en mängd gemensamma smarta funktioner och digitala lösningar, samt en stor eventyta för mässor, utställningar och andra aktiviteter.

VISIONEN HAR REALISERATS

Nod har redan från start fått stor uppmärksamhet. Mötesplatsen har blivit omtalad för att ligga i framkant, vara innovativ och kreativ och utgöra en viktig del för Kistas fortsatta tillväxt. Vi har lyckats med vår ambition att skapa en plats där forskning och akademi kan synliggöras och korsbefruktas med andra verksamheter och där nya affärsidéer kan födas och växa.

Nod har byggts för att vara modernt och samtidigt långsiktigt hållbart, flexibelt och attraktivt över tid och har initialt fått BREEAM-certifieringen "very good", med möjlighet att nå betyget "excellent".





KOMPETENSERNA SOM BYGGER STADEN

ARKITEKTERNA – GESTALTAR PLATSER SOM BYGGER SAMHÄLLET

Våra byggnader ska alltid stötta våra visioner. För Nod i Kista, unik med sitt blandade innehåll av akademi, forskning, kultur och näringsliv, är detta extra tydligt.

– Hur gränssnittet mellan forskning och samhälle kan organiseras rent rumsligt var en stor utmaning i projektet, säger Ari Leinonen, vd för Scheiwiller Svensson arkitektkontor.

– Många byggnader i Kista är slutna och hemliga. Vår vision har varit att Nod ska vara en öppen och inbjudande knutpunkt, säger Olof Philipson, handläggande arkitekt för det omtalade projektet.

Genom ett nära samarbete med arkitekten säkerställer vi att våra värden genomsyrar hela projektet.

SÅ BYGGER VI STADEN.

SÖDER- MALM

TRENDIG STADSDEL SOM SJUDER AV LIV

9%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER SÖDERMALM

Geografiskt läge

Stadsdelen Södermalm, i vardagligt tal Söder, i Stockholms innerstad avgränsas av Slussen i norr och av Skanstull i söder.

HÄR ÄR KONTORSHYRESMARKNADEN STARKARE ÄN NÅGONSIN

Södermalm i Stockholm sjuder av liv och är en mycket attraktiv del i Stockholm att både bo, vistas och verka i. Stadsdelen har genom åren utvecklats till ett allt starkare kontorsetableringsläge, framför allt för offentliga verksamheter och kreativa näringar.

OMBYGGNADEN AV SLUSSEN

Efter att detaljplanen för projektet Nya Slussen vann laga kraft under hösten 2013 påbörjades vissa ombyggnadsarbeten i området. Under våren 2014 upphävdes dock detaljplanen för ett nytt bussgarage i Katarinaberget av Mark- och miljödomstolen, vilket innebär en försening för projektet om cirka 3–4 år. I september 2014 togs ett politiskt beslut om en genomlysning av hela projektet Nya Slussen. Genomlysningen genomfördes av en oberoende expertgrupp som i januari 2015 lämnade sin rapport. Expertgruppens bedömning är i korthet att de beslut som fattats i projektet vilar på relevanta underlag utan några oegentligheter eller fel. I väntan på ett politiskt besked om projektets fortsättning har de flesta ombyggnadsarbeten stannat upp.

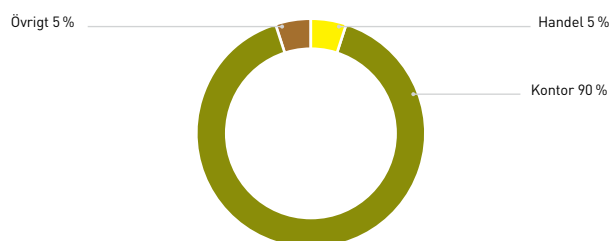
KONTORSFASTIGHETER I BÄSTA LÄGE

Våra kontorsfastigheter på Södermalm ligger i bästa läge vid Slussen och Medborgarplatsen. Vid Slussen äger vi en av Stockholms mest kända byggnader, Glashuset, som attraherar många företag med starka varumärken. I Söderhallarna vid Medborgarplatsen äger vi moderna lokaler mitt i Söders puls av människor, handel och restauranger.

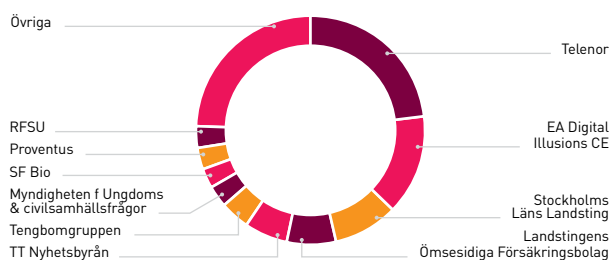
Nyckeltal Södermalm

Uthyrbar yta, kvm	52 400
Hyresvärde, mkr	152

Lokaliteter på Södermalm, kontrakterad årshyra



Största kunder Södermalm, kontrakterad årshyra





MARKANVISNING VID SLUSSEN

Atrium Ljungbergs markanvisning, som ligger på Stadsgårdsleden framför Glashuset, är en byggrätt om cirka 16 000 kvadratmeter för kontor, handel och service. Om en överenskommelse om förvärv och exploatering nås kan byggstart ske i den senare delen av Slussens omdaningsprocess.

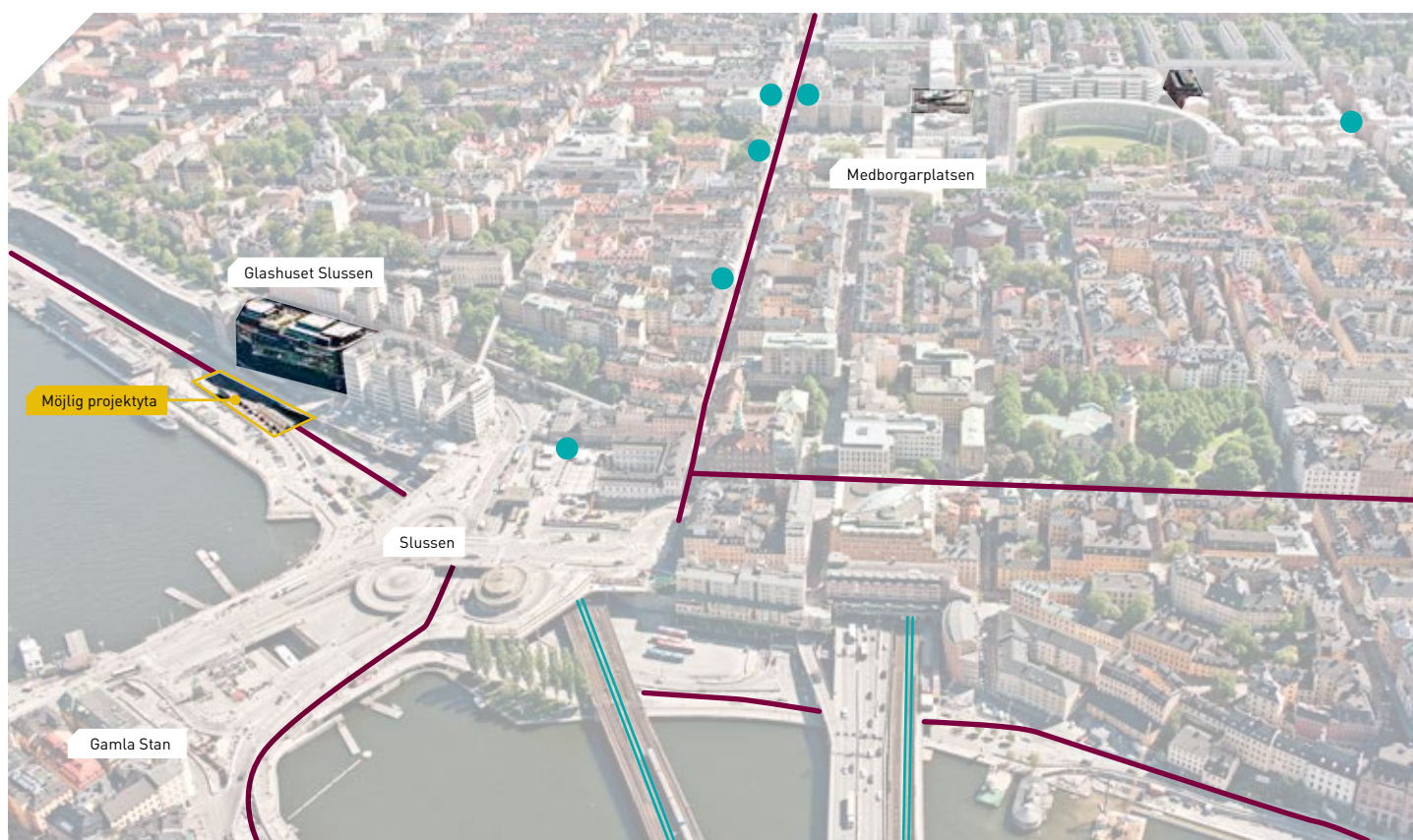
Då detaljplanen för det nya bussgaraget upphävdes under våren 2014 måste detta planarbete göras om. Därmed försenas även tidsplanen för genomförandet av vår markanvisning.

Genomförandet av den är beroende av att den provisoriska bussterminalen, som ligger på området för markanvisningen, kan få sin slutliga placering. Byggstart bedöms i nuläget kunna ske tidigast 2023.

16 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA PÅ SÖDERMALM

● Tunnelbaneuppgång/pendeltågstation — Tunnelbana/järnväg — Viktiga trafikleder ● Markanvisning



KOMPETENSERNA SOM BYGGER STADEN

AFFÄRSUTVECKLARE MED VÄRDEFULL SPECIALIST- KUNSKAP

Med egen spetskompetens inom kommunala processer kan vi se till att göra rätt saker i rätt ordning i de långa processerna med kommunen. Ulrika Hellström är affärsutvecklare med lång erfarenhet av plan- och exploateringsfrågor i både kommunal och privat sektor och jobbar bland annat med våra tidiga projekt i Slussen, Barkarby och Hagastaden.

– Med kunskap om processerna för framtagande av program, detaljplaner och bygglov driver jag både egna projekt och stödjer andra affärsutvecklare i deras kommunikation med kommunerna.

Egen spetskompetens ger oss affärs-
mässiga fördelar som gör det möjligt för
oss att arbeta långsiktigt och hållbart.

SÅ BYGGER VI STADEN.



HANINGE

ATTRAKTIV TILLVÄXTKOMMUN MED
NATURNÄRA LÄGE

3%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER HANINGE

Geografiskt läge

Haninge ligger strax söder om Stockholm. Port 73 i Haninge ligger i korsningen mellan väg 73 (Nynäsvägen) och Gudöbroleden – tvärförbindelsen som länkar samman Haninge, Tyresö och Nynäshamn.

Befolkning Haninge kommun

Invånare i Haninge kommun: 81 000
Fram till år 2023 beräknas Haninge ha närmare 92 000 invånare.



UTPEKAD SOM REGIONAL STADSKÄRNA

Haninge i södra Storstockholm är en tillväxtkommun där det pågår och planeras för stora infrastruktursatsningar. I stockholmsregionens utvecklingsplan (RUF) 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 restiden till Stockholm. Med den planerade nya pendeltågstationen i stadsdelen Vega som beräknas vara klar 2019 ökar tillgängligheten ytterligare. Det stora stadsbyggnadsprojektet stadsdelen Vega, för cirka 10 000 nya boende, har startat och beräknas vara klart inom en tioårsperiod.

PORT 73 PÅ KLASSISKT HANDELSOMRÅDE

På klassiskt handelsområde mitt på Södertörn i Haninge, har vi sedan invigningen 2010 steg för steg utvecklat Port 73, som nu är en av våra fem stora handelsplatser tillsammans med Sickla, Farsta Centrum, Mobilia och Gränby Centrum. Denna regionala knutpunkt har sedan mitten av 1970-talet varit en av Sveriges ledande destinationer för dagligvaruhandel. Den geografiska placeringen mitt i trafiknätet som sammanlänkar Haninge, Tyresö och Nynäshamn och invid Riksväg 73, med cirka 90 000 passerande fordon dagligen, ger Port 73 ett tydligt visuellt läge i trafikflödet.

PORT 73

"EN DEL AV DIN DAG"

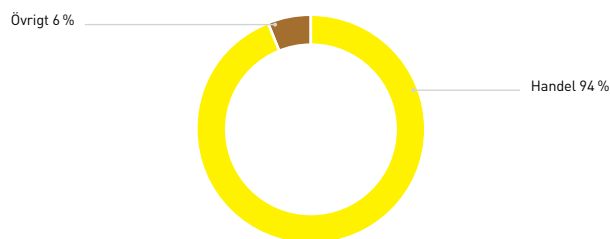
I Port 73 kombineras rationell volymhandel och stark dagligvaruhandel med en gallerias varierade utbud av butiker och restauranger.

I samband med invigningen av den tredje etappen 2013 öppnade ett tiotal nya butiker i en cirka 10 000 kvadratmeter stor tillbyggnad. Under första kvartalet 2014 ökade utbudet ytterligare genom gym- och friskvårdsföretaget Nordic Wellness och ytterligare fyra nya butikskoncept. Port 73 består nu av ett fyrtiotal butiker, restauranger och serviceverksamheter på en total area om drygt 36 000 kvadratmeter.

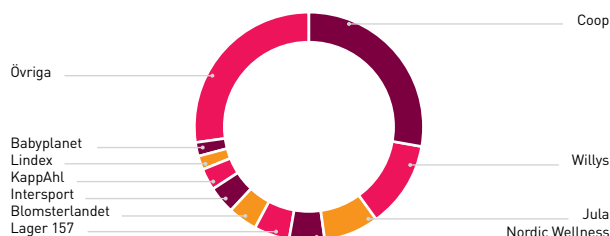
Under 2014 placerade sig Port 73 som tvåa av alla köpcentrum i Storstockholm i tidningen Markets årliga konsumentundersökning "Sveriges Köpcentrum". Besökarna uppskattar framför allt den höga tillgängligheten. Man upplever också utbudet i Port 73 som ovanligt prisvärt.

www.port73.se

Lokaliteter i Haninge, kontrakterad årshyra



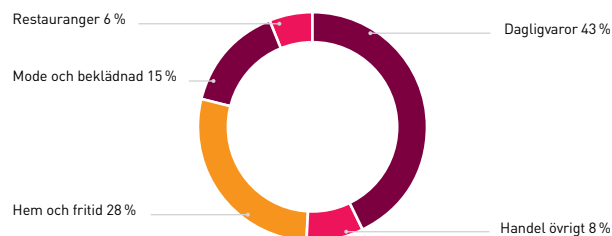
Största kunder Haninge, kontrakterad årshyra



Nyckeltal Port 73

Typ av handelsplats	Externhandel
Uthyrbar yta, kvm	36 300
Butiker och service, st	41
Butikernas omsättning, mkr	900
Besökare, st	5 000 000
P-platser, st	1 000
Cykelparkering, st	100
Hyresvärde, mkr	69

Branschfördelning Haninge, kontrakterad årshyra



PROJEKT

MÖJLIGT

STÖRRE UTBUD PÅ KORT SIKT

Vi vill fortsätta att utöka utbudet i Port 73. I dagsläget finns en gällande detaljplan där ambitionen är att tillföra ytterligare handel, kultur och service.

LEVANDE STADSDEL PÅ LÅNG SIKT

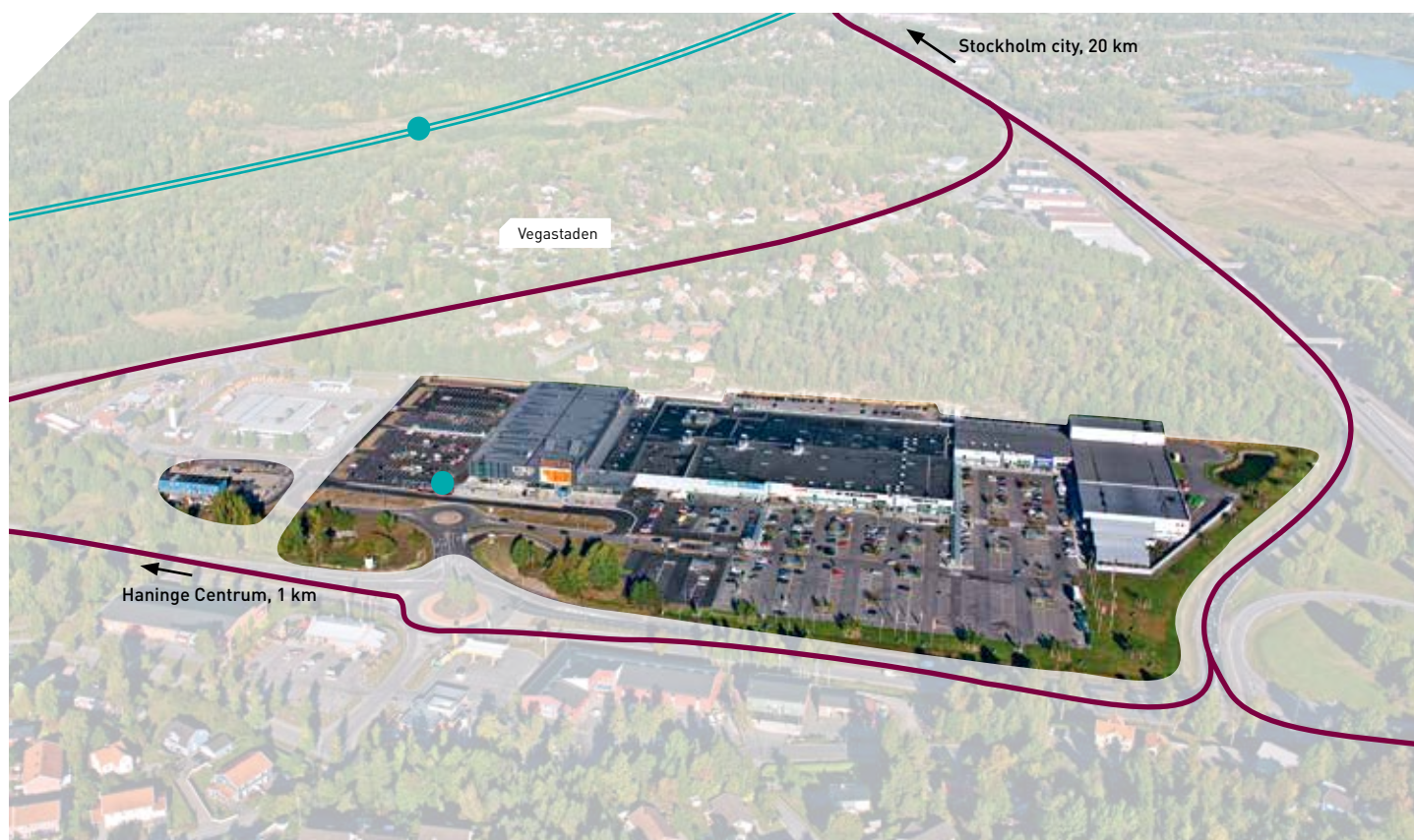
Under hösten 2014 antogs ett planprogram för en fortsatt utveckling av området runt Port 73. Programmet omfattar handel och service, kompletterat med bostäder i en varierad kvartersstruktur, generösa parker och förbättrade möjligheter för fotgängare och cyklister.

Vår långsiktiga vision för Port 73 är att skapa en levande och attraktiv stadsdel i Haninge, en stadsdel som växer ihop och blir en naturlig del av Haninges stadskärna. Målsättningen är att addera bostäder och eventuellt handel med inslag av kultur och service i direkt anslutning till Port 73. För genomförande av detta krävs både markförvärv och en ny detaljplan.

8 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I HANINGE

— Pendeltåg ● Busshållplats/ny pendeltågsstation — Viktiga trafikleder





KOMPETENSERNA SOM BYGGER STADEN

TILLSAMMANS MED KOMMUNEN MOT GEMENSAM VISION

De kommuner som vi arbetar med vet att vi menar allvar. I en stad ska man kunna göra allt som ingår i livet; arbeta, shoppa, göra affärer, bo, studera, umgås och underhållas. Det samhälle som vi är med och skapar bygger på dynamiken som uppstår när alla delarna får blomstra tillsammans.

– För att vi som kommun ska kunna förverkliga visionen om en regional stadskärna i Haninge behöver vi samverka med duktiga fastighetsägare som delar vår vision, säger Sara Eriksdotter Bjurström, plan- och bygglovschef i Haninge kommun.

Genom att arbeta tillsammans och i nära och tät dialog med kommunen och andra fastighetsägare skapar vi långsiktiga värden, för oss, för våra kunder och för samhället där vi verkar.

SÅ BYGGER VI STADEN.

FLERA FASTIGHETER I VÅRT BESTÅND



KVARTERET IGOR

KVARTERET IGOR,
VÄSTERÅS

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. Under våren 2014 öppnade ett nytt matkoncept med restaurangdel, café och butik.

www.kvarteretigor.se

Nyckeltal kvarteret Igor

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar yta, kvm	29 900
Butiker och service, st	43
Butikernas omsättning, mkr	500
Besökare, st	3 000 000
P-platser, st	300
Hyresvärde, mkr	48

ORMINGE CENTRUM,
NACKA

Orminge Centrum i Nacka är ett klassiskt stadsdelscentrum med alla förväntade inslag såsom mat, sällanköps-handel och kommersiell och offentlig service. Under 2014 öppnade två spännande matkoncept i centrumet; ett bageri och en restaurang med sushi och japanska rätter. Etableringarna är en del av Atrium Ljungbergs strategi att utveckla Orminge Centrum till en stark matdestination för kunder i hela Saltsjö-Boo.

www.ormingecentrum.se

Nyckeltal Orminge Centrum

Typ av handelsplats	Stadsdels-centrum
Uthyrbar yta, kvm	10 900
Butiker och service, st	26
Butikernas omsättning, mkr	450
Besökare, st	2 000 000
P-platser, st	260
Hyresvärde, mkr	23

DROTTNINGGATAN,
STOCKHOLM

På Drottninggatan i centrala Stockholm, i ett av Stockholms bästa lägen, äger vi två klassiska fastigheter. Glashuset är en modern handelsplats i fem plan med några av marknadens starkaste mode-aktörer, bland andra Esprit och Weekday. I den andra fastigheten, på Drottninggatan 68, är modeföretaget Zara den största hyresgästen. Båda fastigheterna innehåller också kontor.

Nyckeltal Drottninggatan

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar yta handel, kvm	10 000
Uthyrbar yta kontor, kvm	7 700
Butiker och service	15
Butikernas omsättning, mkr	250
Hyresvärde, mkr	104



ROTEBRO HANDEL

ROTEBRO HANDEL, STOCKHOLM

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

Nyckeltal Rotebro Handel

Typ av handelsplats	Externhandel
Uthyrbar yta, kvm	19 900
Butiker och service, st	11
Butikernas omsättning, mkr	650
P-platser, st	600
Hyresvärde, mkr	32

Västberga Handel

VÄSTBERGA HANDEL, STOCKHOLM

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

Nyckeltal Västberga Handel

Typ av handelsplats	Externhandel
Uthyrbar yta, kvm	17 400
Butiker och service, st	5
Butikernas omsättning, mkr	500
P-platser, st	530
Hyresvärde, mkr	30



MITTPUNKTEN, ÖSTERSUND

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

www.mittpunkten.net

Nyckeltal Mittpunkten

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar yta, kvm	18 400
Butiker och service, st	21
Butikernas omsättning, mkr	400
Besökare, st	3 500 000
P-platser, st	200
Hyresvärde, mkr	26

KUNGSHOLMEN

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.

LILJEHOLMEN

I slutet av 2014 förvärvade vi den närmare 40 000 kvadratmeter stora kontorsfastigheten Stora Katrineberg 16 i Stockholm, strategiskt belägen vid Liljeholmshamnen i anslutning till Marieviks kontorsområde och Liljeholmens galleria. Liljeholmen och Marievik är ett etablerat kontorskluster med marknadsledande företag. Här finns närhet till service, goda kommunikationsmöjligheter inom några minuters promenadavstånd och smidig access till E4/E20.

Fastigheten är så gott som fullt uthyrd till närmare ett trettiotal välnummerade företag, varav Grontmij, Roche, Stockholms läns landsting, Boehringer Ingelheim och VIA

HAMMARBY SJÖSTAD

Hammarby Sjöstad är en internationellt erkänd och prisbelönad stadsdel. Här ligger vår fastighet på Textilgatan i bästa läge med närhet till goda kommunikationer.

NYTT!

Egencia är de fem största kontorshyresgästerna.

I enlighet med Stockholm stads vision, att låta innerstaden växa söderut, finns planer att ytterligare utveckla och förtäta området med attraktiva bostäder och service för att stärka kopplingen med Södermalm.

Stora Katrineberg 16 kompletterar våra befintliga fastigheter på Södermalm och sammanbinder bestånden på ett bra sätt. Stadens planer för området ligger helt i linje med vårt sätt att arbeta med att utveckla stadsmiljöer med en blandning av olika verksamheter.

Under 2014 förvärvade vi kontorsfastigheten Stora Katrineberg 16 i Liljeholmen i Stockholm.



KOMPETENSERNA
SOM BYGGER STADEN

TL BYGG – GER EN BÄTTRE PRODUKT OCH GYNNAR KUNDEN

Våra byggprojekt är komplexa och kräver stor erfarenhet, kompetens och flexibilitet. Här är TL Bygg vårt starka kort. Atrium Ljungberg är en stabil och långsiktig ägare och TL Bygg en pålitlig och stark entreprenör. Tillsammans genomför vi många projekt med effektivitet, kontroll och flexibilitet i processen. Vi känner varandra väl och delar såväl värderingar som lokaler.

– *Samarbetet utvecklar oss båda och leder till en bättre produkt och en mer kostnadseffektiv produktion. Vi har också stor erfarenhet av bostadsutveckling, så i den kommande satsningen med att bygga flera bostäder är vår kompetens mycket värdefull, säger Martin Douhan, arbetschef på TL Bygg.*

Med ett eget byggbolag breddar och stärker vi vår affär. Vi blir snabbfotade, flexibla och får en större kontroll över det vi bygger. Det gynnar oss, TL Bygg, våra projekt och inte minst våra kunder.

SÅ BYGGER VI STADEN.

TL BYGG – DOTTERBOLAG MED BRED KOMPETENS

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, vårt 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. De befintliga kundrelationerna finns främst i Stockholm och Uppsala och de huvudsakliga beställarna är fastighetsbolag, försäkringsbolag, kommuner, landsting och statliga bolag.

Under 2014 utförde TL Bygg arbeten åt Atrium Ljungberg motsvarande 27 procent av företagets totala omsättning.

VARIERANDE OCH KOMPLEXA UPPDRAG

TL Bygg arbetar med alla typer av uppdrag i total- och utförandentreprenader där man tar ett helhetsansvar för projektets kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Arbetet utförs alltid med stöd i företagets grundvärderingar.

Under 2014 har arbeten utförts åt bland andra Ica Fastigheter, Unibail-Rodamco/SF Bio AB, Nacka kommun, Apotek Hjärtat och Stockholmshem. Arbetet åt Ica Fastigheter omfattade en 17 000 kvadratmeter stor butik i Barkarby samt intilliggande mindre butikslokaler och ett gym. Under året var man också delaktig i Atrium Ljungbergs nyproduktions-

projekt av handels- och restauranghus i Gränby i Uppsala samt ett flertal hyresgäst Anpassningar av Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter i Hagastaden.

Under året påbörjades bygget av SF:s största och modernaste biograf i Mall of Scandinavia. Arbetet med att bygga biografen, som innehåller flera salonger samt VIP-biograf med resataurang och bar, ställer extra höga krav på ljudklassning, tidsplanering och logistik.

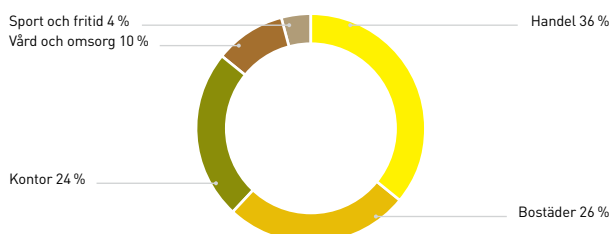
Ytterligare ett stort projekt som påbörjades under 2014 var totalrenovering av fem tomställda flerbostadsfastigheter i Gröndal där även utemiljön ska förnyas. Detta arbete utförs på uppdrag av Stockholmshem.

Orderstocken vid årets utgång var 283 miljoner kronor.

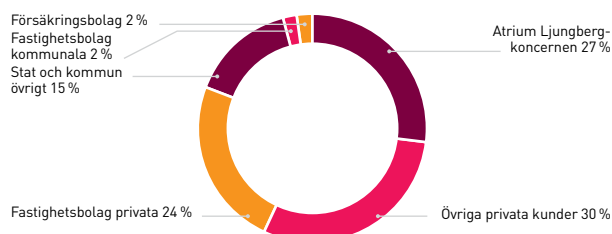
STOLT BYGGMÄSTARTRADITION

TL Bygg är ett lönsamt företag med starka grundvärderingar. Värderingarna är väl förankrade i organisationen sedan lång tid tillbaka och grundar sig på en stolt byggmästartradition. De har stor betydelse i arbetet med att bygga och utveckla såväl områden som stadsmiljöer.

Omsättning per uppdragstyp



Omsättning per beställarkategori



- **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 ARBETSMILJÖ

Kompetens och kvalitet är avgörande faktorer för TL Byggs 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 är arbetsmiljö- och kvalitetsarbetet i byggproduktionen. Samtliga ledare engageras i arbetet genom utbildning i arbetsmiljöansvar. Man arbetar även långsiktigt och aktivt med att minimera miljöpåverkan genom god planering, kontroll av inbyggt material och källsortering av avfall.

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: 130 (39 TJÄNSTEMÄN, 91 YRKESARBETARE)

NETTOOMSÄTTNING 2014: 418,1 MKR

RESULTAT EFTER FINANSNETTO 2014: 17,9 MKR

ORDERSTOCK VID UTGÅNGEN AV 2014: 283 MKR

VD: JOHAN EDLUND



Resultaträkningar i sammandrag

mkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning externa beställare	306,5	378,1	225,6	292,8	304,5
Nettoomsättning koncerninterna företag	111,6	113,7	152,9	135,7	69,4
Nettoomsättning totalt	418,1	491,8	378,5	428,5	373,9
Rörelseresultat	15,3	35,2	19,5	32,3	30,9
Finansnetto	2,6	1,9	1,1	0,8	0,9
Resultat efter finansnetto	17,9	37,1	20,6	33,1	31,8
Antal anställda	130	135	122	120	113

FINANSIELLA
RAPPORTER 2014

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 106–111.

VERKSAMHETEN

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden – framför allt för handels- och kontorsverksamhet. Verksamheten drivs med ett långsiktigt ägarperspektiv. Vi skapar värde- tillväxt genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt driva en aktiv och kundnära förvaltning. Vi leder och driver hela affärsprocessen med egna medarbetare, vilket ger kunskap och förståelse för helheten och skapar mervärde för kunden. 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 tillbyggnadsprojekt. Under 2014 ökade driftöverskottet med 3,6 procent jämfört med föregående år. Årets investeringar i egna fastigheter uppgår till 707 mkr (1 302). Den totala investeringen för de färdigställda utvecklingsprojekten; två bostadshus i Mobilia i Malmö, Ica Kvantum i Farsta Centrum och kvarteret Nod i Kista uppgår till 1 088 mkr, inklusive markförvärv. Projektvinsten för dessa projekt uppgick till 15 procent.

De finansiella målen fastställer också att soliditeten ska vara lägst 30 procent, samt att räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr. Vid slutet av 2014 uppgick soliditeten till 39,6 procent (41,1) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,0).

UTDELNING

Utdelning till aktieägarna ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar, efter nominell skatt. Föreslagen

utdelning för 2014 uppgår till 3,30 kr per aktie (3,05), vilket motsvarar en utdelningsandel om 66,8 procent (61,4).

MARKNAD SVENSKA KONJUNKTUREN

Svensk ekonomi har haft en svagt positiv utveckling under hösten. Tillväxten har drivits av inhemsk efterfrågan medan exporten har varit svag huvudsakligen på grund av eurozonens ekonomiska utmaningar. BNP ökade under 2014 med 1,7 procent.

Hushållen fortsätter vara den viktigaste drivkraften i svensk ekonomi men köpkraften kan komma att dämpas av skatthöjningar och amorteringskrav. Svenska företag bedöms öka sin investeringstakt samt att exporten kommer att öka i den takt som tillväxten i omvärlden gradvis ökar. Konjunkturinstitutets prognos för BNP är att den kommer att öka med 2,3 procent under 2015 och 3,1 procent under 2016.

DETALJHANDELSMARKNADEN

Detaljhandeln i Sverige utvecklades positivt under hösten 2014 och julhandeln slog nytt rekord. Decemberförsäljningen ökade med 5,0 procent i jämförelse med året innan. Under perioden januari–december 2014 blev detaljhandelns tillväxt 3,4 procent jämfört med samma period 2013, mätt i löpande priser.

HUI Research spår en positiv utveckling för svensk detaljhandel med 3,0 procent under 2015 och 3,5 procent under 2016.

Atrium Ljungbergs större handelsplatser; Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränby Centrum och Mobilia hade under året en sammantagen positiv omsättningsutveckling med 6,3 procent jämfört med föregående år, där Mobilia och Port 73 står för de största ökningarna framför allt beroende av utbyggnad av handelsplatserna. Handeln

i Malmö är fortsatt utmanande men Mobilia har en stark position med goda möjligheter att fortsätta vara en av Malmös ledande handelsplatser.

Hyresnivåerna för Atrium Ljungbergs butikslokaler har varit oförändrade under 2014.

KONTORSHYRESMARKNADEN

Kontorshyresmarknaden i Stockholm har haft en starkare tillväxt under 2014 jämfört med året innan. Genom fortsatt kraftig befolkningsexpansion och ökad sysselsättning bedömer vi att kontorshyresmarknaden i Stockholm kommer fortsätta utvecklas gynnsamt under de kommande åren. Låga vakanser och en begränsad byggnation av nya kontorslokaler i Stockholms innerstad har medfört ett större intresse för lokaler utanför citykärnan. Intresset för etablering i Hagastaden är fortsatt stort och vi ser framförallt att områdets Life Science-inriktning attraherar företag inom vårdsektorn. Även på Södermalm är efterfrågan på kontorslokaler stor och vakansgraden låg. I Ärvinge i Kista har utvecklingen varit svagare.

FÖRVALTNING NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för 2014, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgår till sex miljoner kronor. Väsentliga nyuthyrningar är City Gross i Gränby Köpstad i Uppsala, Socialförvaltningen i Farsta och Fujitsu i kvarteret Nod i Kista. Större uppsägningar under året är Coop Extra i Gränby Centrum i Uppsala och Oracle i Ärvinge Kista.

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Koncernens kontrakterade årshyra uppgick per 2015-01-01 till 2 090 mkr (1 900). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, uppgick per 2015-01-01 till 2 246 mkr (2 008). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick därmed till 95 procent (95) exklusive projektfastigheter, och 93 procent (95) inklusive projektfastigheter. Kontrakts- och hyresvärdet har påverkats av årets tre förvärvade fastigheter samt att projektfastigheterna kvarteret Nod och Sickla Front sedan tredje kvartalet är medräknade.

Uthyrningsgrad ¹⁾

	Hyres- värde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyr- nings- grad, %
Affärsområde Handel	1 149	1 100	96
Affärsområde Kontor	975	916	94
Summa	2 124	2 016	95
Projektfastigheter	122	73	60
Summa	2 246	2 090	93

¹⁾ Redovisat uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kommentarer till årets resultat och finansiell ställning framgår av sidorna 115, 117 och 119.

PROJEKTFASTIGHETER

Investeringar i egna fastigheter uppgick under 2014 till 707 miljoner kronor, varav 437 mkr i projektfastigheter. Fyra större projekt färdigställdes under året; två bostadshus i Mobilia i Malmö, en ny byggnad för Ica Kvantum i Farsta Centrum, kvarteret Nod i Kista och kontorshuset Sickla Front i Sickla. Den kvarstående investeringsvolymen för projektfastigheter uppgick vid årsskiftet till cirka 260 miljoner kronor.

HYRESLÄGENHETER MOBILIA – MALMÖ

Två bostadshus med ett sjuttioal hyreslägenheter i stadskvarteret Mobilia färdigställdes i början av året. De sista inflyttningarna skedde under maj. Bostäderna med affärsverksamheter i bottenvåningarna har bidragit starkt till att skapa en levande miljö i och omkring Mobilia.

ICA KVANTUM – FARSTA CENTRUM

I början av maj invigdes en 3 900 kvadratmeter stor om- och tillbyggnad i Farsta Centrum för Ica Kvantum och ytterligare tre 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.

KVARTERET NOD – KISTA

Under hösten 2014 färdigställde vi kvarteret Nod i Kista utvändigt och i början av oktober invigdes den första invändiga delen om drygt hälften av totalt 27 000 kvadratmeter. Resterande invändiga delar av byggnaden kommer att färdigställas i takt med att uthyrning sker.

Efter att ha lagt verksamheter inom akademi, forskning och kultur som grund i Nod, tecknade vi under det sista kvartalet 2014 avtal med flera starka och innovativa företag inom IT-sektorn, varav Fujitsu Sverige är ett. Fujitsu flyttar in i Nod under hösten 2015. Övriga kontrakterade företag är inflyttade.

Nod har fått stor uppmärksamhet och blivit omtalat som en innovativ och kreativ mötesplats som ligger i framkant och utgör en viktig del för Kistas fortsatta tillväxt. Byggnaden har initialt fått BREEAM-certifieringen Very Good, med möjlighet att nå Excellent.

SICKLA FRONT – SICKLA

Kontorshuset Sickla Front i Sickla färdigställdes under hösten 2014. Hyresgäst- anpassningar pågår i takt med att uthyrning sker och i början av mars 2015 flyttar första hyresgästen in i sina lokaler. Sickla Front kommer att certifieras enligt miljöklassningssystemet BREEAM.

Under andra kvartalet 2014 lämnade Atrium Ljungberg in en stämningsansökan riktad mot AkzoNobel som under 2013 hävde det hyresavtal för Sickla Front som tecknades 2010. Huvudförhandling i tingsrätten är planerad till december 2015.

GRÄNBY KÖPSTAD – UPPSALA

En stegvis utveckling av den nya volymhandelsplatsen i nordöstra Uppsala har fortsatt under året. I slutet av juli 2014 färdigställdes områdets andra restauranghus där tre restaurangkoncept öppnade. Byggnationen av ytterligare två hus påbörjades under året. I det ena huset öppnar Blomsterlandet under mars 2015 och i det andra öppnar Apoteket och City Gross under september respektive oktober 2015.

Ambitionen är att skapa ett cirka 50 000 kvadratmeter stort handelsområde med stadskänsla och ett utbud fokuserat mot hemmet där hela familjen i en rationell och inspirerande miljö kan uträtta sina ärenden. Utbudet ska komplettera handelsutbudet i befintliga Gränby Centrum.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Under året har ett stort arbete pågått för att ta fram nya detaljplaner för våra framtida utvecklingsprojekt. Tillkommande möjligt utvecklingsprojekt är Nobelberget i Sickla som förvärvades under året där både kontor och bostäder kan komma byggas efter detaljplaneändring. Efter årsskiftet tecknades ett samarbets- och markanvisningsavtal med Järfälla kommun om en byggrätt

om cirka 50 000 kvadratmeter BTA i Barkarbystaden i nordvästra Stockholm.

Den uppskattade projektvolymen för möjliga men ännu ej beslutade projekt uppgår därmed till cirka tio miljarder kronor, en ökning med cirka tre miljarder kronor jämfört med förra året. Ytmässigt omfattar planerna lika stora delar av bostäder, handel och kontor och drygt två tredjedelar av projektportföljen finns i Sickla och Uppsala.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under året har vi förvärvat tre fastigheter med ett bokfört värde om 1 673 mkr (0) och avyttrat en fastighet med ett bokfört värde om 85 mkr (1 012). Den 31 januari 2015 frånträdde Torgvågen 7, mer känd som varuhuset Pub. Fastigheten såldes i juli 2013.

I februari förvärvades fastigheten Sicklaön 83:33 Nobelberget i Sickla, Nacka. Fastigheten har en total area om cirka 35 000 kvadratmeter där det finns flera kontorsbyggnader som delvis är uthyrda. En detaljplaneprocess pågår för att kunna till skapa både kontor och bostäder på fastigheten. Köpeskillingen uppgick till 355 miljoner kronor.

I mars förvärvades fastigheten Dimman 11 i Malmö. Fastigheten inrymmer kultur-, utbildnings- och kontorsverksamheter. Efter en omfattande om- och tillbyggnad har fastigheten nu en total area om cirka 16 000 kvadratmeter. Förvärvet skedde via en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde på 265 miljoner kronor.

I december förvärvades fastigheten Stora Katrineberg 16, Point Liljeholmen,

en kontorsfastighet om närmare 40 000 kvadratmeter. Förvärvet skedde via en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 1,1 miljard kronor. Tillträde skedde 2 februari 2015.

I juli 2014 träffades avtal om försäljning och frånträde av fastigheten Fatbursbrunnen 17 på Södermalm i Stockholm. Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 2 800 kvadratmeter och inrymde främst skolverksamhet. Försäljningen skedde genom avyttring av aktier. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 94 miljoner kronor.

FASTIGHETSVÄRDEN

Samtliga fastigheter i vårt bestånd klassas som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde (marknadsvärde). Fastigheter motsvarande 54 procent av värdet har under året värderats externt. De externa värderingarna har genomförts av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna marknadshyror, driftskostnader, vakanser och avkastningskrav. Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 28 163 mkr (25 008). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,6 procent (5,7). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 861 mkr (142) och förklaras främst av sänkta avkastningskrav för vissa fastigheter, främst för kontor i Stockholms innerstad samt några större handelsfastigheter.

Se mer i not 15 Förvaltningsfastigheter, sidan 137.

FINANSIERING

Koncernens finansiering beskrivs på sidorna 99–100.

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.

UTSIKTER FÖR 2015

Atrium Ljungbergs förutsättningar är goda då utvecklingen på de marknader bolaget finns på bedöms starkare än genomsnittet i Sverige.

Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2015 uppgå till cirka 700 mkr.

Resultatet för 2015 kommer att påverkas av färdigställda projekt och genomförda fastighetsförvärv. Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2015 uppgå till 920 mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 720 mkr vilket motsvarar 5,40 kr/aktie. Värdeförändringar och eventuella framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

Förvärv 2014

Fastighetsbeteckning	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm	Tillträde
Sicklaön 83:33	Nacka	13 113	2014-02-28
Dimman 11	Malmö	15 714	2014-04-29
Stora Katrineberg 16	Stockholm	42 909	2015-02-02

Försäljningar 2014

Fastighetsbeteckning	Kommun	Avgående uthyrbar area, kvm	Frånträde
Fatbursbrunnen 17	Stockholm	2 843	2014-07-08

RISKER OCH RISKHANTERING

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND är i huvudsak inriktat på handels- och kontorsverksamhet på den svenska marknaden. Vi påverkas därmed av hur den svenska ekonomin utvecklas, särskilt utvecklingen på de orter där vi är verksamma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och de olika affärsområdena.

Med hänsyn till vår verksamhet är prioriterade områden för riskhantering; fastighetsvärdering, projekt- och entreprenadverksamheten, uthyrning och finansiering. Vår verksamhet och möjlighet att nå våra mål påverkas av både omvärldsfaktorer och av verksamhetsrisker. Omvärldsfaktorerna

kan vi inte påverka men vi kan arbeta förebyggande och vara förberedda på olika scenarion.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och de olika affärsområdena. Riskhanteringen i förvalt-

ningen och projekt- och entreprenadverksamheten är till stor del decentraliserad medan finansiering, försäkring och fastighetsvärdering hanteras centralt av affärsstöd. Se även bolagsstyrningsrapporten, sidorna 106–111 och intern kontroll, sidorna 112–113.

RISKER

HANTERING OCH MÖJLIGHETER

Fastighetsvärden

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde i balansräkningen och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdet bestäms av utbud- och efterfrågebalansen som i sin tur påverkar vilket avkastningskrav och förväntat driftöverskott som marknadens aktörer accepterar. Ett lägre avkastningskrav påverkar marknadsvärdet positivt liksom ett högre driftnetto.

Efterfrågan, såväl positiv som negativ, kan påverkas av förändrade detalplaner eller tillgången till allmänna kommunikationer i området där fastigheten är belägen.

Fastighetsvärderingen grundar sig på ett antal indata och antaganden. I värderingsprocessen finns det risk för att vi gör felaktiga antaganden och att värderingen därmed blir felaktig.

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 2 640
Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	-/+745
Avkastningskrav	+/- 0,25 %	-1 189 /+1 304
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 794

Vår strategi är att finnas på tillväxtorter där det finns förutsättningar för långsiktig befolkningstillväxt. Vi bedömer att dessa orter klarar sig bättre i både hög- och lågkonjunktur än genomsnittet i Sverige.

Variablerna som bestämmer marknadsvärdet är omvärldsfaktor som vi inte direkt kan påverka. Genom att arbeta långsiktigt med vår förvaltning och utveckla våra områden till attraktiva platser för befintliga och potentiella hyresgäster ökas efterfrågan på våra lokaler. Det ligger i sin tur till grund för bättre kassaflöden från våra fastigheter.

Det är viktigt för oss att arbeta med nära och långsiktiga relationer med intressenter kring utvecklingen av gamla och nya miljöer. Genom samverkan kan vi hitta innovativa lösningar och skapar tillsammans långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.

Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis. Cirka 40–50 procent av marknadsvärdet externvärderas varje år av två olika värderingsfirmor. Våra interna värderingar kvalitetssäkras av en extern värderingskonsult. Läs vidare i not 15 på sidan 137.

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

Känslighetsanalys värdeförändring

	-10 %	0	+10 %
Fastigheter			
Värdeförändring, mkr	-2 816	0	2 816
Belåningsgrad	50 %	46 %	41 %

RISKER

HANTERING OCH MÖJLIGHETER

Miljö / Hållbarhet

Enligt miljöbalken är huvudregeln att den som bedrivit en verksamhet eller har vidtagit en åtgärd som bidragit till föroreningsskada eller allvarlig miljöskada 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 vi 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.

Processen bidrar också till att identifiera möjligheter och egenskaper som kan höja prestandan på fastigheten till exempel energieffektivisering, förbättring av tillgängligheten eller sanering av ämnen och material med negativ effekt på människa och miljö.

Investeringar och projekt

Fastighetsutveckling genom investeringar i egna fastigheter och byggrätter är mycket viktiga för företagets värdetillväxt. En begränsad projektportfölj kan dämpa den framtida tillväxten.

Atrium Ljungbergs expansion sker också genom förvärv av fastigheter. Riskerna vid förvärv är att uthyrningsgraden och hyresutvecklingen blir sämre än förväntat eller att den tekniska standarden är sämre än gjorda bedömningar. En annan risk är att det framkommer oväntade miljökonsekvenser. Vid förvärv av fastigheter via bolag förekommer även en skattemässig risk.

I vår projekt- och entreprenadverksamhet ingår både utveckling och uppförande av egna fastigheter och av andras fastigheter genom dotterbolaget TL Bygg. Risker i denna verksamhet är att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att projekten blir dyrare på grund av felkalkylering eller av ändrade förutsättningar. Det aktuella konjunkturläget påverkar även kostnadsutvecklingen för material och arbetskraft.

För att behålla en framtida långsiktig tillväxt är det viktigt för oss att ständigt söka nya affärsmöjligheter genom att fylla på projektportföljen. Den uppskattade projektvolymen för möjliga men ännu ej beslutade projekt uppgår till cirka tio miljarder kronor, en ökning med cirka tre miljarder kronor jämfört med föregående år.

Riskerna vid ett förvärv förebyggs med att göra så kallad Due-Diligence process där vi med både interna och externa specialister besiktigar fastigheten och granskar avtal och räkenskaper. Ett förvärv kan också utveckla sig bättre än vad vi bedömde vid förvärvs-tillfället.

Samtliga förvärv görs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna.

För att bemöta riskerna drivs projekten från idé till färdigställande med 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.

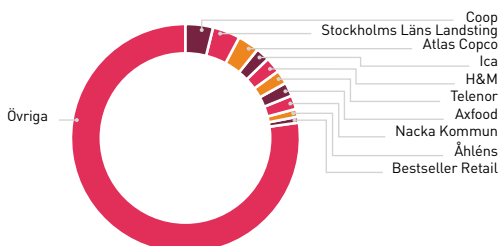
Alla investeringsbeslut som överstiger 20 miljoner kronor fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 miljoner kronor beslutas enligt gällande attestordning inom bolaget.

För projekt där investeringen uppgår till 20 miljoner kronor eller mer tillsätts en styrgrupp bestående av en person från bolagsledningen, medarbetare från affärsutveckling, projektledning och förvaltning som alla aktivt deltar genom hela processen. Det är styrgruppen som säkerställer att projekten genomförs kostnadseffektivt och att projekten möter efterfrågan från kunderna.

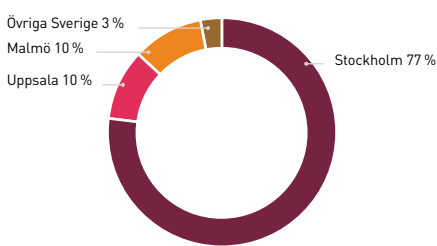
För alla investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Denna innebär att inga investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknande av hyreskontrakt eller i kombination med goda förutsättningar på hyresmarknaden. Vid ny- och tillbyggnationer är målet att uppnå en projektvinst om 20 procent.

Projekten är försäkrade under byggnationstiden och för garantiåtaganden efter färdigställandet.

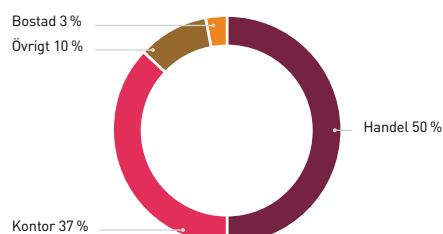
Tio största kunder, kontrakterad årshyra



Kontrakterad årshyra per region



Kontrakterad årshyra per lokaltyp



RISKER

HANTERING OCH MÖJLIGHETER

Hyresintäkter och hyresgäststruktur

Våra hyresintäkter påverkas av utvecklingen i ekonomin på de delmarknader där vi verkar samt hur vi lyckas utveckla de områden där våra fastigheter är belägna.

Ekonomisk tillväxt antas leda till ökad efterfrågan på lokaler, med lägre vakanser som följd, vilket i sin tur oftast leder till högre marknadshyror. Negativ ekonomisk utveckling antas leda till motsatt effekt.

Hyresgäststruktur

Atrium Ljungbergs strategi är att bygga stadsmiljöer med fokus på handels- och kontorsverksamhet men där vi även kompletterar med boende, service, kultur och utbildning. Blandningen ökar flödet av människor på platsen och skapar synergieffekter för alla aktörer. Med denna strategi ökar vi efterfrågan i våra områden och får en bra riskspridning i hyresgäststrukturen.

Vid årsskiftet 2014/2015 hade vi totalt 2 656 kommersiella hyreskontrakt (2 551) med stor spridning över löptider och hyresgästsammansättning. Årshyran för det enskilt största kontraktet uppgår till mindre än två procent av bolagets hyresintäkter. De tio största kunderna står för 23 procent (25) av hyresintäkterna. Den genomsnittliga återstående viktade avtalslängden i kontraktsporföljen uppgick till 3,5 år (3,6), bostäder exkluderat.

Förändringar i marknadshyror

Förändringar i marknadshyror får på kort sikt en begränsad effekt på hyresintäkterna då de kommersiella hyreskontrakten oftast tecknas på en löptid på tre till fem år. Den genomsnittliga kvarstående kontraktstiden för ingångna kontrakt är cirka tre år för handels- och kontorsfastigheter samt något längre för övriga. När kontraktstiden för respektive hyresavtal löpt ut påverkas våra hyresintäkter av utvecklingen på marknads- hyrorna. Detta innebär både en risk och möjlighet.

Omsättningsbaserad hyra

I hyreskontrakt för handelsytor är det vanligt förekommande med en fast hyra samt en omsättningsklausul som innebär att hyresgästen betalar ett tillägg till hyran, baserat på omsättningen. I en uppåtgående konjunktur medför detta en möjlighet till ökade hyresintäkter, vid en omvänd situation, begränsas risken genom att hyresgästen betalar en fast minimihyra. För 2014 uppgick de rörliga omsättningstilläggen till 0,9 procent (0,9) av de totala hyresintäkterna.

Uthyrningsgrad

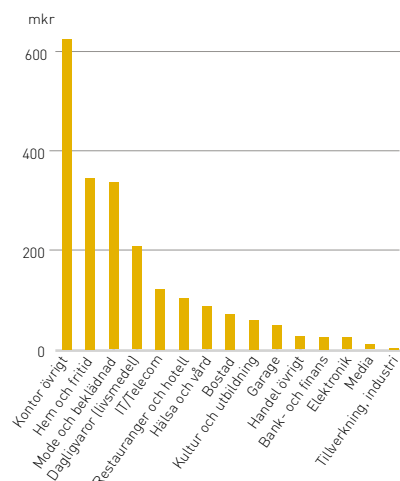
En förändring i uthyrningsgraden påverkar intäkterna relativt snabbt.

Att hyresgäster avflyttar på grund av ändrade behov är en naturlig del i ett fastighetsbolags verksamhet. Genom att arbeta långsiktigt med relationerna med både våra befintliga och tilltänkta kunder, skapar vi en nära kontakt och därmed kan vi möta kundernas lokalbehov i god tid. Detta i kombination med att vi finns på starka delmarknader gör att vi kan förebygga och minska risken för stora vakanser.

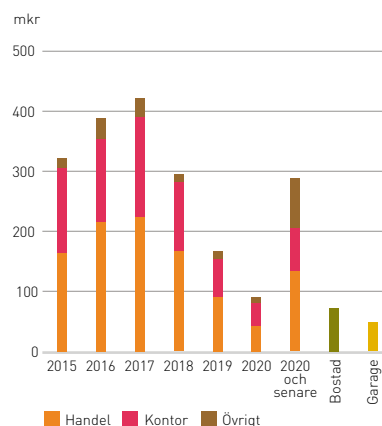
Långsiktigt bedöms en vakansgrad på två till tre procent vara nödvändig för att kunna möta kundernas behov och upprätthålla en önskad flexibilitet.

Uthyrningsgraden för 2014 låg på 93 procent (95) inklusive projektfastigheter. Den något lägre uthyrningsgraden beror på outhyrda ytor i de färdigställda projektfastigheterna Sickla Front och Kista Nod.

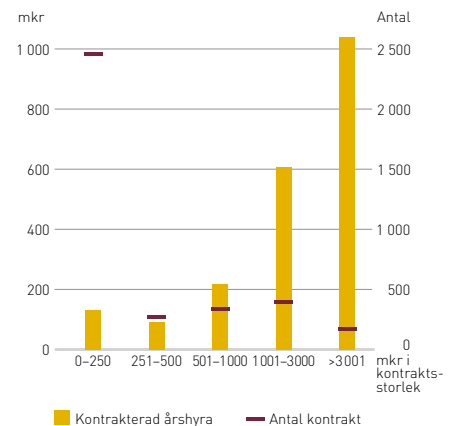
Kontrakterad årshyra per bransch



Kontrakterad årshyra per förfalloår och lokaltyp



Kontrakterad årshyra per kontraktstorlek



RISKER

HANTERING OCH MÖJLIGHETER

E-handel

E-handel 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 konsumtionsmönstret, 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 även visat sig framgångsrikt att kombinera nät- och butikshandel där konsumenterna kan få ytterligare upplevelser i den fysiska butiken samt har möjlighet till avhämtning och att returnera köpta varor.

Fastighetskostnader

Förändrade fastighetskostnader kan påverka fastighetens driftnetto och därmed indirekt också marknadsvärdet på fastigheten. En stor del av kostnaden är kopplad till energiåtgång i form av uppvärmning, kylning och el.

Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighets-skötsel.

En del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästen genom regleringar i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i vårt 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 oss, arbetar vi målmedvetet med effektivisering av förbrukningstal. Ett led i detta har Atrium Ljungberg satt upp ett nytt mål med att minska energianvändningen per kvadratmeter mellan åren 2014 och 2021 med 20 procent.

Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggas genom ett långsiktigt underhållsarbete för att bibehålla en god standard i hela fastighetsbeståndet.

Vi har tio fastigheter med tomträtt. Tomträttsavtalen omförhandlas vanligtvis med 10 eller 20 års intervaller. Läs vidare om tomträttsavgälden för 2014 i not 6 på sidan 132.

Leverantörsrisk

Med leverantörsrisk avses risken att våra leverantörer inte kan fullgöra sina leveranser eller att de använder sig av oetiska affärsmetoder.

Vid upphandling av varor och tjänster ligger Atrium Ljungbergs etik- och leverantörspolicy till grund. Policyn utgör Atrium Ljungbergs riktlinjer för att göra affärer och ska bidra till leverantörssäkerhet, kvalitet, kostnadseffektivitet samt att partnerrelationer och varumärket stärks. Vår verksamhet ska präglas av ärlighet, trovärdighet och långsiktighet. Vidare har Atrium Ljungberg undertecknat FN:s Global Compact och därmed har vi åtagit oss att efterleva och främja skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, miljöhänsyn och antikorrupcion. Samma krav ställs på våra leverantörer.

Oförutsägbara händelser i våra fastigheter

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 av våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

Kredit- och valutarisk

Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.

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

I grunden har vi en bra riskspridning genom att vi har ett stort antal hyresgäster i olika branscher. Det är respektive marknadsområde som utvärderar hyresgästens förmåga att betala avtalad hyra såväl vid nya kontrakt som löpande under hyresperioden. I vissa fall kompletteras detta med, från hyresgästen, ställd säkerhet i form av deposition eller bankgaranti. Vid utgången av 2014 uppgick erhållna depositioner till 25 mkr [23] och bankgarantier till 39 mkr [34].

Känslighetsanalys kassaflöden

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresintäkter	+/- 5 %	+/- 16	+/- 105
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	-/+ 32	-/+ 32
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 22	+/- 22
Atrium Ljungbergs genomsnittlig upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 26	-/+ 123

¹⁾ Resultateffekt år 1 avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal.

Kundförluster

mkr	
2010	5,2
2011	0,8
2012	4,3
2013	6,1
2014	6,8

RISKER

HANTERING OCH MÖJLIGHETER

Finansiering, räntor och kassaflöde

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.

Finansverksamheten regleras av vår finanspolicy som minst årligen provas och fastställs av styrelsen.

I syfte att begränsa risken för kraftiga svängningar av räntekostnader har ränteförfallsstrukturen fördelats över olika löptider. Detta görs bland annat med räntederivat vilket innebär ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga räntebindningen på lånen.

För att begränsa refinansieringsrisken får maximalt 50 procent av finansieringen tillgodoses av en enskild långivare. I dagsläget finns kreditavtal med fem olika långivare. Vidare har vi kompletterat vår bankfinansiering med certifikat- och MTN-program. Atrium Ljungbergs låga belåningsgrad, starka nyckeltal och goda relationer till banker talar för goda möjligheter att få ny finansiering. Läs vidare om finansiering på sidorna 99–100.

Kompetens

En viktig förutsättning för vår framgång är att kunna attrahera och behålla kompetent personal.

Vi arbetar strukturerat med värderingar, förankring av målsättningar, uppföljning av prestationer samt utvecklingsprogram för medarbetare och ledare. Ett av våra företagsövergripande mål är att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work®. För 2014 överträffade vi målet med ett index på 87 procent, läs vidare på sidan 26–27.

Administrativa processer

Bristfälliga rutiner och kontroller i bolagets arbetsprocesser och administration kan leda till extra kostnader. Arbetsprocesser stöds oftast av IT-system som effektiviserar administrationen och förebygger mänskliga fel och misstag. Avbrott i dessa IT-system kan innebära merkostnader.

Vi arbetar ständigt med att uppdatera och utveckla IT-systemen för att förebygga avbrott. Den interna kontrollen kompletteras med externa kontroller utförda av Atrium Ljungbergs valda revisorer och annan expertis.

Skatter

Vi kan komma att påverkas av förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatten eller annan förändrad skattelagstiftning eller tolkning därav.

Vår finans- och ekonomiavdelning arbetar löpande med att utvärdera förändringar i skattelagstiftningen och dess tolkning.

I juni 2014 lämnade Företagsskattekommittén 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. Förslaget har varit ute på remiss och majoriteten av instanserna avstyrker förslaget. De nya reglerna är föreslagna att träda i kraft den 1 januari 2016 men bedömare tror inte att detta är möjligt mot bakgrund av att remissinstanserna fört fram aspekter som bör beaktas i det fortsatta arbetet.

Regeringen har också föreslagit att tillsätta utredningar för att se över förekomsten av fastighetspaketering och fastighetsbildningsåtgärder som verktyg för skatteplanering.

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 än 22 procent till följd av att eventuell skatt betalas i en avlägsen framtid. Hur stor den effektiva uppskjutna skatteskulden är beror på flera faktorer, bland annat bolagets skatteposition, hur länge fastigheter ska innehas samt på hur marknaden prissätter den uppskjutna skatteskulden vid försäljning via bolag.

Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på tio procent skulle uppskjuten skatt uppgå till 1 116 miljoner kronor istället för det redovisade värdet om 2 678 miljoner kronor, vilket skulle påverka det egna kapitalet positivt med 1 562 miljoner kronor. Se beräkning på sidan 103.



HISTORISKT LÅGA MARKNADSRÄNTOR

VÄRDET PÅ ATRIUM Ljungbergs tillgångar är drygt 29 miljarder 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.

FINANSMARKNADEN 2014

Svensk ekonomi var under 2014 tudelad. De inhemska ekonomin var relativt stark medan exporten stagnerade. En utebliven ökad inflationstakt ledde till att Riksbanken sänkte styrräntan vid två tillfällen. I juli sänktes den med 50 punkter från 0,75 till 0,25 procent och i oktober ned till historiskt låga noll procent. De svenska marknadsräntorna föll stadigt under året. Rekordlåga nivåer noterades för samtliga löptider. Sett över hela året sjönk den femåriga swapräntan med 154 punkter och noterades under årets sista handelsdag på 0,65 procent. För 3 månader Stibor blev förändringen 68 punkter ned till 0,26 procent.

FINANSMARKNADEN 2015

Återhämtningen i omvärlden väntas fortsätta de närmaste åren, även om det går långsamt. Konjunkturutvecklingen kommer dock skilja sig åt mellan olika regioner. Det tar sig uttryck i ökade skillnader i penningpolitiken mellan exempelvis USA och euro-

området. Hushållen väntas vara den viktigaste drivkraften i svensk ekonomi samtidigt som svenska företag bedöms öka sin investeringstakt. Exporten bedöms öka i den takt som tillväxten i omvärlden gradvis ökar.

Räntorna kommer att vara mycket låga under 2015. De flesta bedömare tror att den första räntehöjningen från Riksbanken tidigast görs i slutet av 2016. I slutet av februari 2015 prissatte marknaden 3 månader Stibor runt noll procent.

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 11 590 miljoner kronor och skulder uppgick till 17 686 miljoner kronor varav 12 327 miljoner kronor avser räntebärande skulder. Belåningsgraden, det vill säga andelen räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas värde, uppgick till 46 procent, vilket är en relativt låg belåningsgrad i förhållande till andra svenska noterade fastighetsbolag.

Bankfinansiering är vår primära finansieringskälla och utgör 79 procent av total lånevolym. Som komplement till bankfinansieringen finns ett certifikatprogram och ett MTN-program. Rambeloppen för programmen uppgår till två respektive tre miljarder kronor. Utestående företagscertifikat uppgick vid årsskiftet till 1 460 miljoner kronor och obligationer om 1 100 miljoner kronor har emitterats under MTN-programmet. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 1 750 miljoner kronor och bolaget har en checkkredit om 300 miljoner kronor.

Finanspolicy 2014

	Mål/Mandat	Utfall 2014-12-31
Belåningsgrad kommersiell fastighet	max 70 %	67 %
Belåningsgrad bostadsfastighet	max 75 %	67 %
Belåningsgrad koncern	max 50 %	46 %
Andel ränteförfall inom 12 mån	0-55%	30 %
Andel låneförfall inom 12 mån	10-30 %	20 %
Valutarisk finansiering	får ej förekomma	förekommer ej
Bankmedel	0-200 mkr	415 mkr
Outnyttjad checkkredit	300-500 mkr	300 mkr
Antal leverantörer av finansiering, banker	3-7	5
Lånevolym hos en leverantör	max 50 %	34 %
Andel lånevolym kapitalmarknaden	max 25 %	21 %

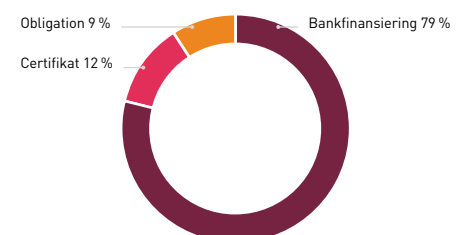
Finansiella mål

	Mål	Utfall 2014-12-31
Soliditet	minst 30 %	40 %
Räntetäckningsgrad	> 2 ggr	3,0 ggr

Kapitalstruktur

mkr	2014	2013
Eget kapital	11 590	11 021
Räntebärande skulder	12 327	12 427
Ej räntebärande skulder	2 681	866
Uppskjuten skatteskuld	2 678	2 516
Summa eget kapital och skulder	29 276	26 830

Räntebärande skulder



KAPITALBINDNING OCH RÄNTEBINDNING

Atrium Ljungbergs fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden vid årsskiftet var 2,7 år att jämföra med 3,0 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 räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga räntebindningen på lånen. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,4 år i början av året och till 4,8 år vid årets slut. Totalt finns ingångna ränteswappar uppgående till

7 461 miljoner kronor, netto inklusive förkortande swappar, med förfall mellan år 2015–2029. Dessutom finns 900 miljoner kronor i forwardstartande swappar.

FINANSIELLA INSTRUMENT

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett realiserat över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta. Beloppet redovisas direkt i resultatet. Vid ett förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –894,0 miljoner kronor (342,6) då räntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid årsskiftet till –846,4 miljoner kronor (14,9).

SÄKERHETER

Vår upplåning är till största del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 767 miljoner kronor säkerställda med pantbrev och 2 560 miljoner kronor icke säkerställda.

Som komplement till pantbrev i fastigheter förekommer det att moderbolaget utger en borgensförbindelse till dotterbolagens upplåning. Borgensförbindelser för dotterbolag uppgick för 2015 till 200 mkr (575).

COVENANTER

Covenanter, det vill säga de villkor en bank kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, 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 och en soliditet på minst 25–30 procent.

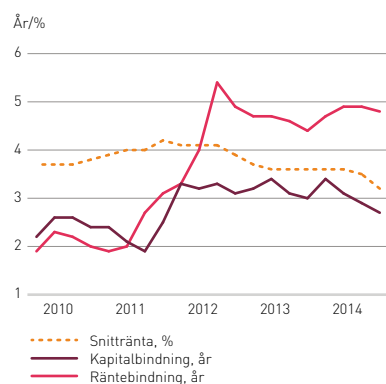
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2015	2 510	20
2016	2 935	24
2017	3 730	30
2018	1 482	12
2019	840	7
2020 och senare	829	7
Totalt	12 327	100

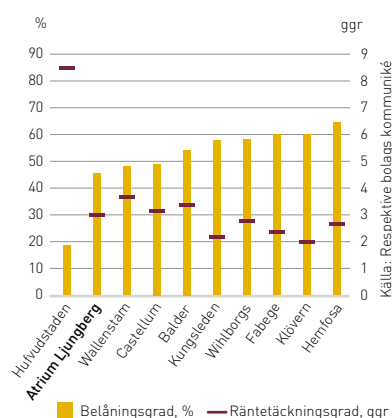
Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + 3 mån stibor	2 018	16	1,8
2015	1 742	14	1,2
2016	1 085	9	3,8
2017	630	5	3,7
2018	849	7	3,8
2019	606	5	4,0
2020 och senare	5 396	44	4,1
Totalt	12 327	100	3,2

Snittränta samt kapital- och räntebindning



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad, börsnoterade fastighetsbolag



Finansiella nyckeltal

	2014-12-31	2013-12-31
Räntebärande skulder	12 327	12 427
Belåningsgrad, %	45,5	47,8
Medellöptid räntebindning, år	4,8	4,4
Medellöptid kapitalbindning, år	2,7	3,0
Medelränta räntebärande skulder, %	3,2	3,6
Eget kapital, mkr	11 590	11 021
Soliditet, %	39,6	41,1

STABIL AVKASTNING OCH GOD VÄRDETILLVÄXT ÖVER TID

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

TRE ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

1

STABIL DIREKTAVKASTNING

– För de senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till i genomsnitt 3,2 procent per år. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie.

2

LÅG RISK

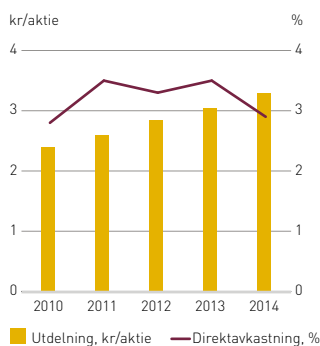
– Bolaget har en stabil verksamhet och en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

3

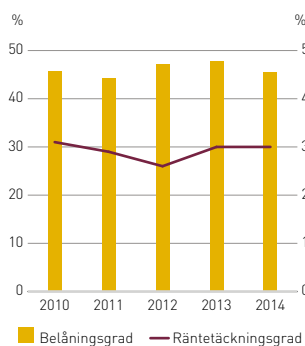
MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDETILLVÄXT

– 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. För de senaste fem åren har totalavkastningen uppgått till i genomsnitt 16,1 procent per år.

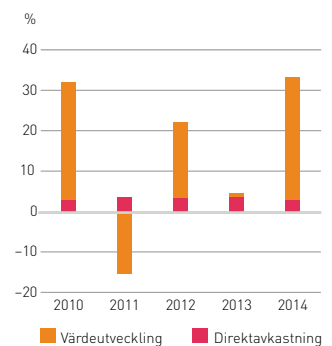
Utdelning och direktavkastning



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



Aktiens värdeutveckling och direktavkastning



BÖRSVÄRDE

Börsvärdet, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier, uppgick per årsskiftet till 15 280 miljoner kronor. Det gör Atrium Ljungberg till det sjätte största börsnoterade fastighetsbolaget i Sverige.

AKTIEKURSENS UTVECKLING OCH AVKASTNING

Aktiekursen för B-aktien ökade under året med 30 procent till 114,7 kronor (88,00). Årets högsta slutkurs uppgick till 117,3 kronor och den lägsta till 86,9 kronor. Den genomsnittliga totalavkastningen för B-aktien, motsvarande summan av lämnad utdelning och kurstillväxt, har under den senaste fem åren uppgått till 16,1 procent per år. Motsvarande avkastning under

samma period på Nasdaq Stockholm (SIX Return) var 14,7 procent och för Fastighetsindex Sverige (EPRA) var den 15,5 procent.

HANDEL OCH OMSÄTTNING

Atrium Ljungbergs B-aktie (LJGRB) är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på listan för stora bolag, Large Cap. Under 2014 har totalt 33,5 miljoner aktier (15,2) omsatts till ett värde av 3,4 miljarder kronor (1,3). Av dessa var 83 procent (96) handlade på Nasdaq Stockholm och resterande på andra marknadsplatser såsom BOAT och BATS OTC.

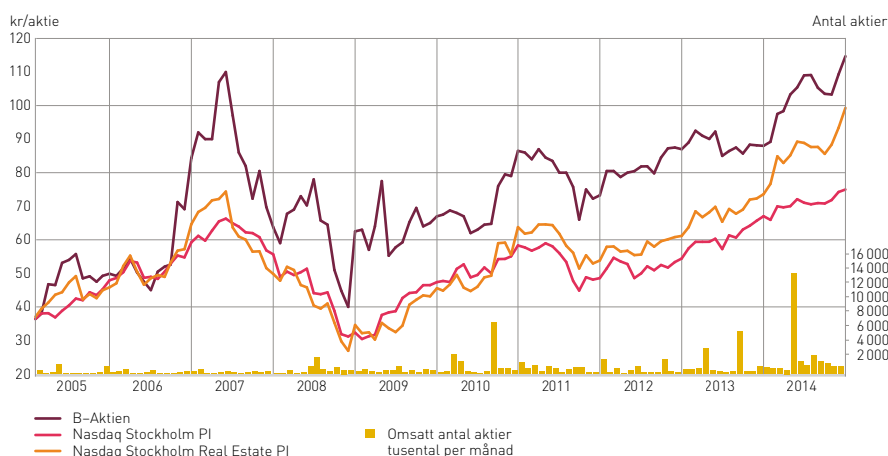
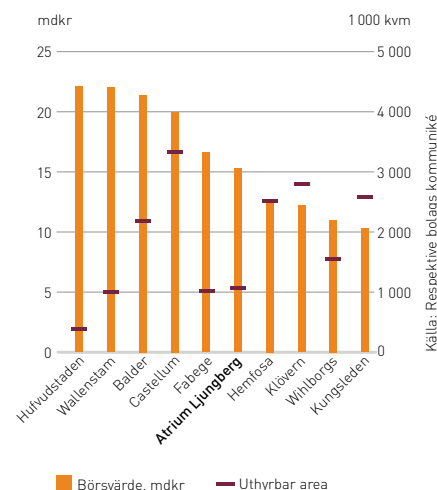
Med syftet att öka handeln i aktien gjordes under våren en ägarspridning då huvudägarna Konsumentföreningen Stockholm och familjen Ljungberg tillsammans sålde

B-aktier motsvarande sex procent av kapitalet. I anslutning till detta sålde även Atrium Ljungberg sina återköpta aktier motsvarande drygt två procent av kapitalet. Aktierna fördelades initialt på cirka 200 ägare.

Aktiens omsättningshastighet har under året ökat till 26 procent (11).

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.

Atrium Ljungberg-aktien**Börsvärde och uthyrbar area per 2014-12-31, börsnoterade fastighetsbolag****Data per aktie**

	2014	2013	2012	2011	2010
Börskurs 31 december	114,70	88,00	87,00	73,25	86,50
Kursutveckling, %	30,3	1,1	18,8	-15,3	29,1
Eget kapital, kr/aktie	87,00	84,67	78,79	73,30	69,91
Resultat per aktie, kr	4,89	8,52	7,92	6,95	7,03
Resultat före värdetförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt, kr/aktie	4,98	4,97	4,19	3,93	3,79
Utdelning (2014 föreslagen), kr/aktie	3,30	3,05	2,85	2,60	2,40
Aktiens direktavkastning, %	2,9	3,5	3,3	3,5	2,8
Aktiens totalavkastning, %	33,8	4,4	22,3	-12,5	32,5
Antal emitterade aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	130 157	130 157	130 157	130 157
Medelantal utestående aktier, tusental	132 072	130 157	130 157	130 157	130 157

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 2014 föreslås en utdelning på 3,30 kr per aktie (3,05), vilket motsvarar en direktavkastning på 2,9 procent (3,5) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

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 eventuell skatt betalas i en avlägsen framtid. Hur stor den effektiva uppskjutna skatteskulden är beror på flera faktorer bland annat bolagets skatteposition, hur länge fastigheter ska innehas samt på hur marknaden prissätter den uppskjutna skatteskulden vid försäljning via bolag. En vanligt förekommande värdering av uppskjuten skatteskuld ligger i intervallet 0–10 procent.

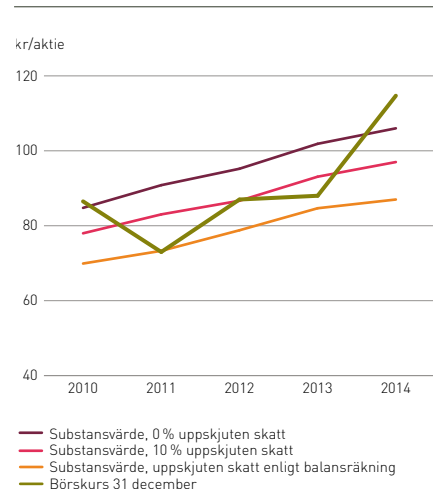
Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 11 590 miljoner kronor, motsvarande 87 kr per aktie (85). Substansvärdet, med en beräkning av uppskjuten

skatt avseende fastigheterna på tio procent, motsvarar vid samma tidpunkt 97 kr per aktie.

Atrium Ljungberg har en betydande projektportfölj där värdetillväxt skapas genom utveckling av våra egna byggrätter. Vid redovisning av bolagets substansvärde har hänsyn inte tagits till framtida värdpotential i projektportföljen. Läs mer om projektportföljen på sidan 39.

Substansvärde

	2014	2013	2012	2011	2010
Eget kapital, enligt balansräkning, mkr	11 590	11 021	10 255	9 541	9 099
Återläggning goodwill, enligt balansräkning, mkr	-274	-274	-308	-390	-390
Återläggning uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter, mkr	2 864	2 512	2 445	2 671	2 325
Substansvärde vid 0 % uppskjuten skatt, mkr	14 179	13 259	12 392	11 822	11 034
Uppskjuten skatt 10 %, mkr	-1 302	-1 142	-1 111	-1 016	-884
Substansvärde vid 10 % uppskjuten skatt, mkr	12 877	12 117	11 281	10 807	10 150
Substansvärde, kr/aktie, 0 % uppskjuten skatt	106	102	95	91	85
Substansvärde, kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	97	93	87	83	78
Substansvärde, kr/aktie, uppskjuten skatt, enligt balansräkning	87	85	79	73	70
Börskurs 31 december	115	88	87	73	86

Substansvärde och börskurs

ÄGARSTRUKTUR

Antalet registrerade aktier uppgick vid års-skiftet till 133 220 736, varav 4 000 000 av serie A och 129 220 736 av serie B. Dessa var ägda av totalt 2 883 aktieägare. 87 procent (91) av ägandet fanns i Sverige, varav cirka 73 procent i Stockholms län.

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 finns dessutom ett avtal som innebär att om hembud inte nyttjas ska A-aktier omvandlas till B-aktier innan överlåtelse får ske.

INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

Atrium Ljungbergs främsta informationskanal är bolagets webbplats, www.atriumljungberg.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella

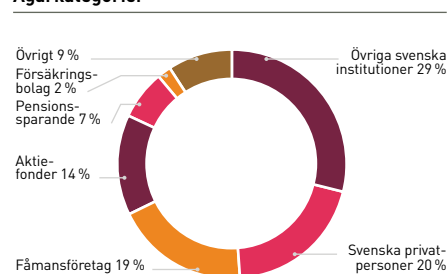
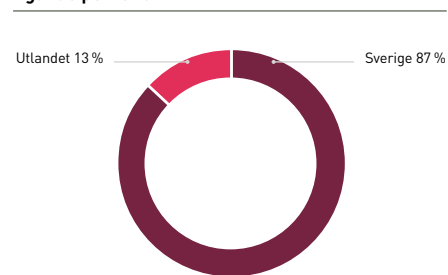
rapporter. De finansiella rapporterna finns tillgängliga på både svenska och engelska. Pressmeddelanden kan erhållas via e-post eller sms direkt vid offentliggörandet. På webbplatsen finns också en aktuell beskrivning av bolagets verksamhet och pågående projekt. Träffar ordnas regelbundet för analytiker, aktieägare, potentiella investerare och finansiärer, i såväl Sverige som utomlands.

Större aktieägare per 2014-12-31

	A-aktier ('000)	B-aktier ('000)	Andel av röster	Andel av kapital
Konsumentföreningen Stockholm		38 966	23,0	29,2
Familjen Ljungberg	1 810	27 066	26,7	21,7
Familjen Holmström	1 810	14 958	19,5	12,6
Ömsesidiga arbetspensions- försäkringsbolaget Varma		7 143	4,2	5,4
Carnegie fonder		4 807	2,8	3,6
Länsförsäkringar fondförvaltning		3 924	2,3	2,9
Swedbank Robur fonder		2 671	1,6	2,0
SHB fonder		2 606	1,5	2,0
Nordea fonder		2 248	1,3	1,7
Ulf Holmlund	380	368	2,5	0,6
Övriga		24 464	14,5	18,4
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	100,0	100,0

Aktieägarstruktur per 2014-12-31

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel, %	Antal aktier, ('000)	Andel, %
1-1 000	2 228	77	572	0
1 001-10 000	451	16	1 493	1
10 001-50 000	104	4	2 467	2
50 001-100 000	27	1	1 897	1
100 001-500 000	40	1	9 037	7
500 001-1 000 000	15	1	11 205	8
1 000 001-	18	1	106 549	80
Totalt	2 883	100	133 221	100

Ägarkategorier**Ägande per land****Analytikerbevakning**

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

Kalender

Årsstämma 2015	2015-04-21
Delårsrapport januari-mars 2015	2015-04-21
Delårsrapport januari-juni 2015	2015-07-10
Delårsrapport januari-september 2015	2015-10-23
Bokslutskommuniké 2015	februari 2016
Årsredovisning 2015	mars 2016

**FÖR MER INFORMATION KONTAKTA****Annica Ånäs**

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

VI BYGGER FÖR LÅNGSIKTIG TILLVÄXT

ATRIUM LJUNGBERGS STRATEGI är att utveckla projekt, förvalta och långsiktigt äga attraktiva handels-, kontors- och helhetsmiljöer på starka marknader. Vi ska vara en intressant samarbetspartner och erbjuda stadsmiljöer där människor vill vara.

Styrelsens viktigaste uppdrag är att vara observant på att strategin fungerar. För Atrium Ljungberg gör den det i högsta grad. Vi finns på växande delmarknader i Stockholm, Uppsala och Malmö och vi väljer våra områden och hyresgäster med stor omsorg. I framtiden ser vi gärna att även Göteborg ingår i vår fastighetsportfölj. Stockholm stad och grannkommunerna har uttryckt en önskan om att expandera och vi ser stora möjligheter till lönsam projektutveckling i regionen.

Det finns en affärslogik i att alla våra projekt, förutom handel och kontor, även ska innehålla bostäder. Det skapar levande och tilltalande stadsmiljöer. Storstadskommunerna har också ett tryck på sig att leverera fler bostäder. Genom att bygga lägenheter i stor skala blir vi en attraktiv partner för dem. Vi räknar med att kommande års projekt fördelar sig jämnt över kontor, handel och bostäder.

BEHOV AV HANDELSPLATSER

Ibland talas det om att det råder en överetablering av handelsplatser i storstadsregionerna. Vi känner inte igen den beskrivningen eftersom den snabba befolkningstillväxten i de urbana områdena gör

att behovet av handelsplatser fortfarande inte är fyllt. Den ökade e-handeln kan där emot utgöra ett hot mot de butiker som säljer varor som är lämpade även för nätet. Men jag tror inte att den framtida konsumenten kommer att överge kläd- eller livsmedelsbutikerna som utgör lejonparten av våra köpcentrums utbud. Handel av livsmedel på nätet ökar fortfarande men vi ser inga tecken på att volymerna minskar i de fysiska butikerna. Det har också visat sig att näthandeln planar ut för vissa branscher och bokhandeln är ett exempel där tillväxten är densamma som i den traditionella handeln.

ATRIUM LJUNGBERGAKTIE LOCKAR

Vi är glada över att det stora intresset för Atrium Ljungbergaktien från utlandet fortsätter. Den fjärde största ägaren är finska Varma. Den svenska fastighetsmarknaden lockar utländska investerare eftersom den har ett gott anseende i omvärlden tack vare sin höga transparens, väl fungerande lagstiftning och lägre transaktionskostnader än i andra delar av Europa. Atrium Ljungberg är särskilt attraktivt eftersom vi har ett koncentrerat bestånd av handelsrelaterade fastigheter i attraktiva tillväxtregioner.

För att underlätta handeln i aktien har flera åtgärder vidtagits i syfte att öka likviditeten. Atrium Ljungberg sålde under 2014 sitt innehav av återköpta aktier motsvarande 2,3 procent av totalt antal aktier. Försäljningen genomfördes samtidigt som Konsumentföreningen Stockholm och familjen Ljungberg tillsammans sålde 8 000 000 B-aktier, motsvarande 6,0 procent av det totala innehavet.

Vår verksamhet bygger på långsiktighet och låg risk. Vår finansiella ställning är stark med en låg belåningsgrad. Det hjälper oss att bättre klara av tider av osäkerhet och nedgångar i konjunkturen. Det borgar också för en fortsatt stabil utdelningstillväxt, vilket är grunden för en attraktiv avkastning till våra aktieägare på lång sikt.

När vi nu går in i 2015 så gör vi det med vetskapen om att Atrium Ljungberg finns i områden som växer. Vi har både kassa och kreditmöjligheter som gör att vi kan fortsätta med att utveckla framtida och lönsamma projekt.

Dag Klackenborg

Dag Klackenborg, styrelseordförande



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Atrium Ljungberg AB 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 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.

STYRINGSSTRUKTUR

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

ÄGARE OCH AKTIER

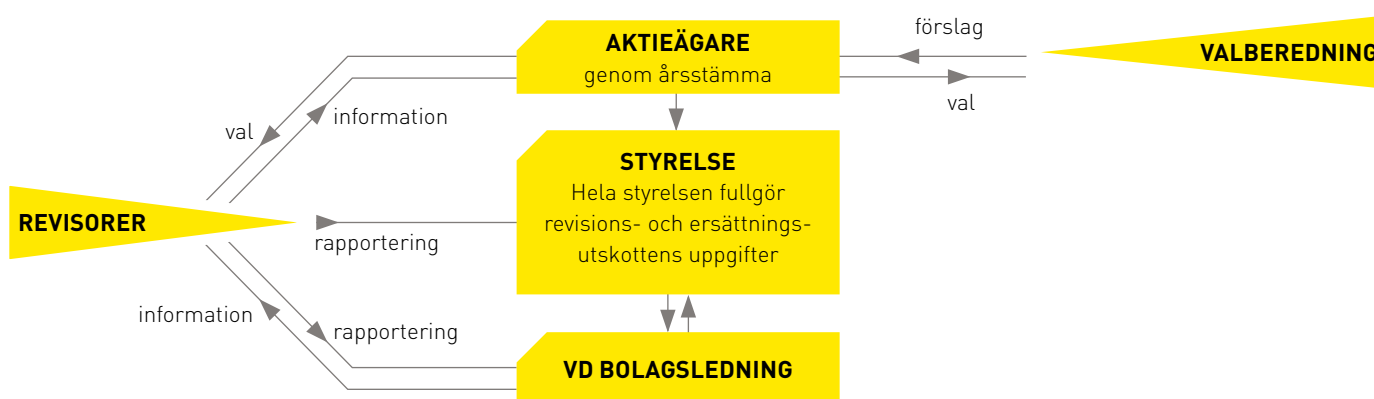
Bolagets aktiekapital uppgick till 333 051 840 kr per den 31 december 2014, fördelat på 4 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 129 220 736 B-aktier (en röst per aktie). I maj 2014 sålde bolaget hela sitt innehav, 3063 748 B-aktier. Någon rösträttsbegränsning finns inte. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 15 280 mkr. Atrium Ljungbergs mål är att aktieutdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar efter nominell skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

Antalet aktieägare uppgick till 2 883 stycken vid årets slut. Följande ägare har direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetallet för samtliga aktier i bolaget; Konsumentföreningen Stockholm (29,2 % av kapitalet och 23,0 % av rösterna), familjen Ljungberg (21,7 % av kapitalet och 26,7 % av rösterna) och familjen Holmström (12,6 % av kapitalet och 19,5 % av rösterna). Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 104.

ÅRSSTÄMMA

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas genom årsstämman som är bolagets högsta beslutande organ och ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsstämman utser styrelse och revisorer samt fastställer principer för ersättningar till styrelse, revisorer och ledning. Stämman fattar också beslut om bolagsordning, utdelningar och eventuella ändringar i aktiekapitalet. Årsstämman ska dessutom fastsätta balans- och resultaträkningar

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.

samt besluta om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Datum för årsstämma offentliggörs senast 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 2014 hölls den 7 april varvid 78 aktieägare representerande 83,2 procent av aktiekapitalet och 86,8 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 3,05 kr per aktie
- val av styrelse
- fastställande av styrelsearvode till 1 600 000 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 2014
- 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 stämmandhandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

STYRELSE

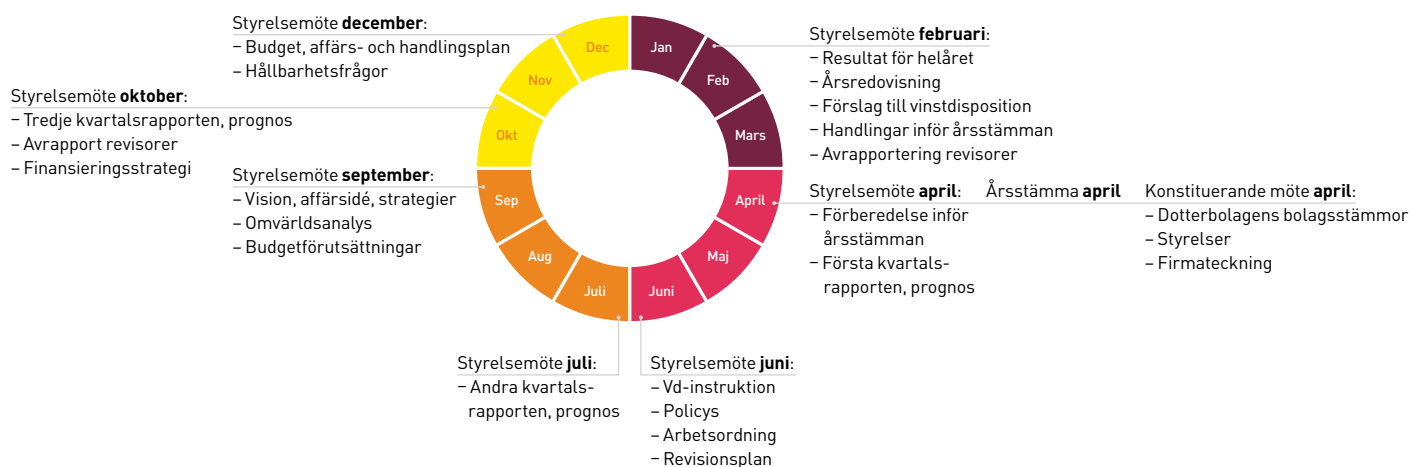
Atrium Ljungbergs styrelse har under året bestått av sju ledamöter (information om ledamöterna finns på sidan 110). Enligt Koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller oberoendekraven. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om till-

sättande 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 (ljämte vd-instruktion, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, affärsplan och budget, etik- och leverantörspolicy, närståendepolicy, 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

Styrelsens årsplanering utöver stående punkter, såsom investeringsbeslut, lägesrapport pågående projekt och förvaltning, likviditet och finansiering



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 årligen utvärderas. Arbetsordningen föreskriver att styrelsen, utöver konstituerande styrelsesammanträde, ska sammanträda cirka fem gånger per år. Styrelsen har under året haft åtta möten varav ett konstituerande.

Under 2014 har styrelsen fastställt övergripande mål för bolagets verksamhet liksom strategierna för att kunna uppnå dessa. Mål och målluppfyllelse beskrivs i årsredovisningen på sidorna 10–11. Styrelsen har fattat beslut om alla investeringar överstigande 20 miljoner kronor samt om genomförda fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar. Stor uppmärksamhet har ägnats åt pågående 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. 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 inte i arbetsordningen. Hela styrelsen har utgjort revisions- och ersättningsutskott då det varit 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 ersättningsstruktur 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 prioriterat frågor rörande pågående investeringsprojekt, fastighetsöverlåtelser, finansieringsfrågor och affärsutveckling och hållbarhetsfrågor.

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 111 och organisationsschema på sidan 12.

Styrelse 2014

		Invalid	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Dag Klackenborg	Ordförande	2004	400 000	Ja	Ja	1)	8 av 8
Sune Dahlqvist	Ledamot	2006	200 000	Ja	Nej	2)	8 av 8
Thomas Evers	Ledamot	2011	200 000	Ja	Nej		8 av 8
Anna Hallberg	Ledamot	2009	200 000	Ja	Ja		8 av 8
Johan Ljungberg	Ledamot	2001	200 000	Ja	Nej	3), 4)	8 av 8
Simon de Château	Ledamot	2014	200 000	Ja	Ja	5)	6 av 8
Erik Landby	Ledamot	2014	200 000	Ja	Ja	5)	6 av 8
Anders Nylander	Ledamot	2011	–	Nej	Ja	6)	2 av 8

* 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⁾ Vald vid årsstämman 2014

⁶⁾ Ledamot fram till årsstämman 2014

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman 2014 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, vilka överensstämmer med förslag till riktlinjer för 2015. 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 och sju övriga ledande befattningshavare. 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 stämмоordförande, 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 årsstämor

På årsstämman den 7 april 2014 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2015 ska utgöras av representanter för bolagets fem röstmässigt största aktieägare per den 30 april 2014. Till valberedningens ledamöter utsågs Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Eva Gottfridsdotter-Nilsson representerande Länsförsäkringar, Per-Erik Hasselberg (tillika valberedningens ordförande) representerande familjen Holmström, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi representerande Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

Ersättningar bolagsledning 2014

kkkr	Grundlön/ Arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Ingalill Berglund, verkställande direktör	3 694	–	49	937	–	4 680
Övriga ledande befattningshavare	9 811	216	276	2 585	–	12 888

STYRELSEN



Från vänster: Sune Dahlqvist, Erik Langby, Thomas Evers, Anna Hallberg, Simon de Château, Dag Klackenberg och Johan Ljungberg.

SUNE DAHLQVIST

Styrelseledamot. Född 1948.
L.O:s Folkhögskola
F.d. förhandlingschef Hyresgäst-
föreningen Region Stockholm.
Styrelseledamot sedan 2011.
Styrelsesuppleant 2006–2011.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Konsumentför-
eningen Stockholm. Styrelseledamot i
Kooperativa Förbundet, Folksam Liv och
Teskedorden. Ledamot i KF:s revisions-
utskott.
Innehav i Atrium Ljungberg:
1 000 B-aktier.

ERIK LANGBY

Styrelseledamot. Född 1951.
Samhällsvetenskaplig utbildning,
Stockholms Universitet.
Kommunstyrelsens ordförande i Nacka
1983–2012.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande Strukturfonds-
partnerskapet i Stockholms (EU-fonder).
Ordförande i Sjukvårds- och omsorgs-
nämnden i Norrtälje. Styrelseledamot
i Moderaternas partistyrrelse och Hegeli
Public Affairs AB.
Innehav i Atrium Ljungberg:
Inget innehav.

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 Almikongcernen.
Innehav i Atrium Ljungberg:
2 000 B-aktier.

SIMON DE CHÂTEAU

Styrelseledamot. Född 1970.
Civilekonom, Handelshögskolan i
Stockholm.
Chief Investment Officer i Alma Property
Partners 2014–.
Styrelseledamot sedan 2014.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Sveafastigheter Fund
II AB, Sveafastigheter Fund III AB och
Cormorant Pharmaceuticals AB.
Innehav i Atrium Ljungberg:
Inget innehav.

DAG KLACKENBERG

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

JOHAN LJUNGBERG

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

BOLAGSLEDNINGEN



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

ANGELA BERG

Född 1975. Projektchef. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2011.

Innehav i Atrium Ljungberg:

Inget innehav.

ANNICA ÅNÄS

Född 1971. Cfo. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2011, även anställd 2008–2010.

Innehav i Atrium Ljungberg:

3 000 B-aktier.

JONAS TÖRNELL

Född 1957. Affärsområdeschef Kontor. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2013, även anställd 1988–2007.

Innehav i Atrium Ljungberg:

22 028 B-aktier.

MATTIAS CELINDER

Född 1972. Affärsområdeschef Handel. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2006.

Innehav i Atrium Ljungberg:

401 B-aktier.

INGALL BERGLUND

Född 1964. Vd. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2001. 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.

Innehav i Atrium Ljungberg:

Inget innehav.

MICAEL AVERBORG

Född 1965. Affärsområdeschef Transaktion och marknad. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2000.

Innehav i Atrium Ljungberg:

1 500 B-aktier.

HELENA MARTINI

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

Innehav i Atrium Ljungberg:

Inget innehav.

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 Committee 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 policies är:

- Etik- och leverantörspolicy
- Närståendepolicy
- 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 153–154 i årsredovisningen. En mer omfattande redovisning finns på bolagets webbplats www.atriumljungberg.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 2014 har bolaget investerat 707 miljoner kronor i egna fastigheter, varav investeringen i kontorsprojektet Nod i Kista och investeringen i Gränby Köpstad 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 2014 haft avstämningar med externa värderare vid varje kvartalsskifte. Bolaget genomför interna värderingar vid varje kvartal och gör även externa värderingar vid hel- och halvårsskiftet. För 2014 har 54 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. Vid internvärderingen kvalitetssäkras externa värderare antagna hyror, kostnader, vakanter 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.

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 "Risker och riskhantering" sidorna 93–97.

KONTROLLAKTIVITETER

För att förhindra att felaktigheter uppstår har kontrollaktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning och utförande 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 2014 har revisorerna haft följande fokusområden vid granskning av den interna kontrollen; projektverksamheten, hyresprocessen, inköpsprocessen, löneprocessen, bokslutsprocessen och fastighetsvärderingen. Revisorernas avrapportering för 2014 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	2014	2013
Hysesintäkter	5	1 980,5	1 956,2
Projekt- och entreprenadomsättning		330,8	405,3
Nettoomsättning	2	2 311,3	2 361,5
Kostnader fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		-175,6	-178,9
Övriga driftkostnader		-147,3	-156,1
Förvaltningskostnader		-131,6	-128,9
Reparationer		-44,4	-41,0
Fastighetsskatt		-115,0	-119,5
Tomträttsavgälder		-13,6	-24,7
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-8,4	-9,8
	6,7,8,9	-635,9	-658,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-341,6	-394,3
Bruttoresultat		1 333,8	1 308,3
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)		1 344,6	1 297,3
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	10	-10,8	11,0
Central administration fastighetsförvaltning		-53,3	-47,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet		-14,0	-14,4
	3,7,8,9	-67,3	-61,5
Finansiella intäkter	12	1,5	2,8
Finansiella kostnader	12	-424,5	-420,6
		-423,0	-417,8
Resultat före värdeförändringar		843,5	829,0
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	15	860,6	142,5
Fastigheter, realiserade		8,3	-1,6
Finansiella instrument, orealiserade	28	-894,0	342,6
Nedskrivning goodwill	13	0,0	-33,4
		-25,1	450,1
Resultat före skatt		818,4	1 279,1
Aktuell skatt	14	-16,2	6,1
Uppskjuten skatt	14	-157,0	-176,9
		-173,2	-170,8
Årets resultat		645,2	1 108,3
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Kassaflödessäkringar	28	32,7	35,9
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	26	-7,2	-7,9
Summa övrigt totalresultat		25,5	28,0
Årets totalresultat		670,7	1 136,3
Data per aktie			
Resultat per aktie, kr		4,89	8,52
Medelantal utestående aktier, tusental		132 072	130 157

KOMMENTARER TILL KONCERNENS TOTALRESULTAT

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 311 mkr (2 362). Hyresintäkterna för 2014 uppgick till 1 981 mkr (1 956), en ökning med 1,2 procent jämfört med föregående år. Ökningen förklaras främst av tillkommande hyresintäkter för senast färdigställda etapper i Mobilia, Port 73 och Farsta, samt förvärvade fastigheter och nyuthyrningar. Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 12,8 mkr (6,5). Hyresintäkterna har påverkats negativt av uteblivna hyresintäkter för sålda fastigheter.

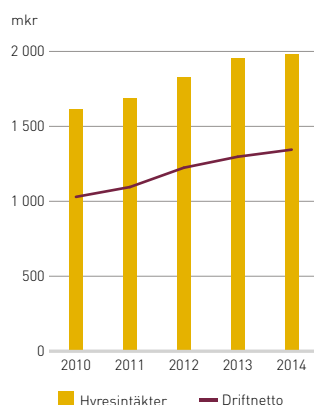
Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (95) inklusive projektfastigheter. Kontrakterad årshyra uppgick vid årets slut till 2 090 mkr (1 900).

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under året till 331 mkr (405). TL Byggs omsättning var 418 mkr (492) varav 112 mkr (114) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -635,9 mkr (-658,9), vilket innebär en minskning om 3,5 procent. Kostnadsminskningen förklaras främst av lägre driftskostnader såsom uppvärmning och snöröjning. Lägre kostnader för tomträttsavgälder avser främst Farsta och Tranbodarne vid Slussen.

Hyresintäkter och driftöverskott



BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) uppgick till 1 344,6 mkr (1 297,3), en ökning med 3,6 procent. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (66). Förutom förändringen i hyresintäkter enligt ovan, har fastighetskostnaderna minskat med 23 mkr.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -10,8 mkr (11,0). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt. TL Byggs bruttoresultat uppgick till 29,3 mkr (49,6).

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 TL Byggs kostnader för vd, administrativ personal, IT, och lokalkostnader.

Kostnaden för året uppgick till -53,3 mkr (-47,1). Förändringen avser främst satsningar inom kommunikation och affärsstöd.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick till -424,5 mkr (-420,6). Under året har 15,2 mkr (39,5) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt. Finansiella intäkter uppgick till 1,5 mkr (2,8).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 860,6 mkr (142,5), och förklaras av tabellen nedan.

Orealiserade värdeförändringar

	mkr
Förändrat avkastningskrav	705
Förändrade driftnetton	84
Förändrade investeringar	72
Totalt	861

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 8,3 mkr (-1,6) och är

hänförligt till avyttringen av fastigheten Fatbursbrunnen 17.

Derivatportföljen bestod vid årets slut av 7 461 mkr i ränteswappar, netto inklusive förkortande swappar. Dessutom finns 900 mkr i forwardstartade swappar. Ränteswappar marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick för året till -894,0 mkr (342,6) beroende på lägre marknadsräntor.

SKATT

Årets aktuella skatt uppgick till -16,2 mkr (6,1) och har bland annat reducerats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Förändring av uppskjuten skatt uppgår till -157,0 mkr (-176,9).

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 843,5 mkr (829,0), en ökning med 1,7 procent. Årets resultat uppgår till 645,2 mkr (1 108,3), vilket motsvarar 4,89 kr/aktie (8,52).

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

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

BALANSRÄKNINGAR KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	14-12-31	13-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15, 16	28 163,4	25 008,5
Materiella anläggningstillgångar	18	17,5	16,9
Goodwill	13	274,2	274,3
Andelar i intresseföretag	19	0,1	0,1
Uppskjuten skattefordran	21	27,0	5,1
Derivat	28	–	14,9
Andra långfristiga fordringar		–	0,9
Summa anläggningstillgångar		28 482,2	25 320,7
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	102,5	92,6
Skattefordringar		85,3	126,4
Övriga fordringar	23	77,6	1 004,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	113,2	99,3
Likvida medel	27, 28	414,8	186,6
Summa omsättningstillgångar		793,4	1 509,6
Summa tillgångar		29 275,6	26 830,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333,0	333,0
Övrigt tillskjutet kapital		3 959,8	3 959,8
Reserver		–87,8	–113,3
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		7 384,6	6 841,2
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		11 589,6	11 020,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	2 677,5	2 515,7
Långfristiga räntebärande skulder	27, 28	9 807,1	10 660,2
Derivat	28	846,4	–
Övriga långfristiga skulder	29	27,2	25,1
Summa långfristiga skulder		13 358,2	13 201,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27, 28	2 510,3	1 753,6
Leverantörsskulder		130,0	118,7
Övriga skulder	30	1 127,5	136,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	560,0	600,0
Summa kortfristiga skulder		4 327,8	2 608,6
Summa eget kapital och skulder		29 275,6	26 830,3
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		11 559,3	12 250,8
Övriga ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		15,0	15,0
		11 574,3	12 265,8
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelser		0,1	0,1

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

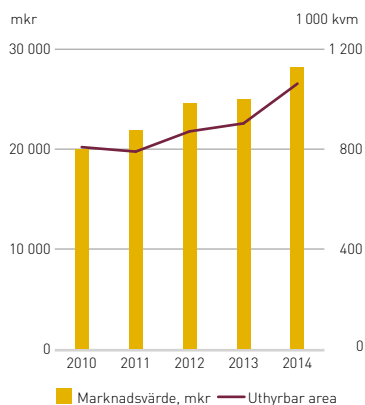
Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 28 163 mkr (25 008). Byggrätter och obebyggd mark ingår med 625 mkr (290). Investeringar i egna fastigheter uppgick till 707 mkr (1 302). Under året har förvärv skett av fastigheterna Dimman 11 i Malmö, Sicklaön 83:33, Nobelberget i Sickla, Nacka och Stora Katrineberg 16 i Liljeholmen.

Årets avyttring avser fastigheten Fatbursbrunnen 17 i Stockholm. Avyttringen baserades på ett fastighetsvärde på 94 mkr. I början av året skedde frånträdet avseende fastigheten Torgvågen 7 (Pub). Försäljningen gjordes i juli 2013. Årets realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 861 mkr (142).

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2014	2013
Fastighetsbestånd 1 januari	25 008	24 576
Förvärv	1 673	–
Investeringar i egna fastigheter	707	1 302
Försäljning	–85	–1 012
Orealiserade värdeförändringar	861	142
Fastighetsbestånd 31 december	28 163	25 008

Fastigheternas marknadsvärde och uthyrbar yta



Koncernens goodwill uppkom i samband med ett rörelseförvärv och utgörs av skillnaden mellan nominell skatt och den skatt som bolaget faktiskt räknade med vid förvärvet. Den redovisade goodwillen har minskat med 0,1 mkr under året. Minskningen är hänförlig till årets fastighetsförsäljning.

Vid årets ingång redovisades en uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag om 5,1 mkr. Uppskjuten skattefordran beräknad på skattemässigt underskott per 2014-12-31 uppgår till 27,0 mkr. Ökningen är hänförlig till fastighetsförvärv genom bolag.

Marknadsvärderingen av derivat uppgick vid årsskiftet till –846,4 mkr (14,9).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 414,8 mkr (186,6). Övriga omsättningstillgångar har minskat med 944 mkr. Minskningen är främst hänförlig till erhållen köpeskilling kopplad till försäljningen av Torgvågen 7 (Pub).

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick på balansdagen till 11 589,6 mkr (11 020,7) vilket motsvarar 87,00 kr/aktie (84,67). Förändringen i eget kapital förklaras främst av årets resultat uppgående till 645,2 mkr och avyttring av egna aktier om 295,1 mkr. Säkringsreserven har minskat med 25,5 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 7 april 2014 uppgick till 397,0 mkr. Soliditeten uppgick vid årets slut till 39,6 procent (41,1). Substansvärdet, beräknat med 10 procent uppskjuten skatt avseende fastigheterna, uppgick till 96,66 kr/aktie (93,09).

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 2014-12-31 uppgick till 2 677,5 mkr (2 515,7). Förändringen jämfört med föregående år beror på realiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument, skattemässiga avskrivningar på byggnader och direktavdrag för investeringar.

Den sannolika effektiva skattesatsen är lägre än 22 procent. Se vidare beräkning av bolagets substansvärde sid 103.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgick vid årsskiftet till 12 317 mkr (12 414), en nettominusning om 97 mkr. Amortering av räntebärande skulder har möjliggjorts genom ett positivt kassaflöde under året från försäljningen av Torgvågen 7 och från försäljningen av egna återköpta aktier i bolaget. Medellöptiden för kapitalbindningen var 2,7 år (3,0). Medellöptiden för räntebindningen var 4,8 år (4,4). Belåningsgraden uppgick till 45,5 procent (47,8).

Atrium Ljungbergs finansiering beskrivs mer detaljerat på sidorna 99–100.

ÖVRIGA SKULDER

Vid årets början redovisades en kortfristig skuld om 107,2 mkr avseende en skatttvist inklusive beräknad upplupen ränta. Beloppet, inklusive ränta, betalades till Skatteverket i januari 2014. I utgående balans ingår obetald köpeskilling för förvärvet av fastigheten Stora Katrineberg 16.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2013	333,0	3 959,8	-141,3	6 103,8	10 255,3
Årets resultat				1 108,3	1 108,3
Övrigt totalresultat			28,0		28,0
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
Förändring i eget kapital 2014					
Årets resultat				645,2	645,2
Övrigt totalresultat			25,5		25,5
Avyttring egna aktier				295,1	295,1
Utdelning, 3,05 kr/aktie				-397,0	-397,0
Utgående balans per 31 december 2014	333,0	3 959,8	-87,8	7 384,6	11 589,6

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 årets utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (130 156 988). Genomsnittligt antal utestående aktier för 2014 uppgår till 132 071 831 (130 156 988). Bolaget har vid årets utgång inget innehav av egna aktier (föregående år 3 063 748 B-aktier). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		818,4	1 279,1
Återföring av- och nedskrivningar	9	6,5	6,1
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-8,3	1,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-860,6	-142,5
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		894,0	-342,6
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		17,8	54,2
Betald skatt		-193,9	-86,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		673,9	769,4
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-35,1	79,1
Ökning/minskning kortfristiga skulder		95,6	5,7
Förändring av rörelsekapital		60,5	84,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		734,4	854,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	15	-620,0	-
Om- och nybyggnad av fastigheter	15	-706,6	-1 301,8
Försäljning av fastigheter		1 031,9	32,0
Inköp maskiner och inventarier		-7,3	-3,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-302,0	-1 273,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		2,5	1,7
Upptagna lån	27	2 180,4	3 409,8
Amortering av skuld	27	-2 285,2	-2 623,6
Avyttring av egna aktier		295,1	-
Utbetald utdelning		-397,0	-370,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-204,2	417,0
Årets kassaflöde		228,2	-1,9
Likvida medel vid årets början		186,6	188,5
Likvida medel vid årets slut		414,8	186,6
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		1,5	2,5
Betald ränta uppgick till		-435,6	-459,0
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		414,8	186,6

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 734,4 mkr (854,2), vilket motsvarar 5,56 kr/aktie (6,56). I betald skatt ingår 107 mkr som avser inbetalning av skattekrav till Skatteverket. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -302,0 mkr (-1 273,1) och avser inves-

teringar i egna fastigheter samt förvärv av fastigheterna Dimman 11 och Sicklaön 83:33. Försäljningen av fastigheten Fatbursbrunnen 17 har påverkat kassaflödet med 94 mkr. Frånträdet av Torgvågen 7 (Pub), som skedde i januari 2014, har påverkat kassaflödet med 938 mkr.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till -204,2 mkr (417,0). Koncernens likviditet inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr och outnyttjade kreditlöften utöver utestående certifikat om 290 mkr (800) uppgick vid årets slut till 1 004,8 mkr (1 286,6).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2014	2013
Nettoomsättning		164,0	171,6
Kostnader för förvaltning och produktion	7,8,9	-109,5	-177,8
Bruttoresultat	10	54,5	-6,2
Resultat fastighetsförsäljning		-	-15,2
Central administration och marknadsföring	3,7,8,9	-52,7	-46,9
Rörelseresultat	4,5,6	1,8	-68,3
Resultat från andelar i koncernbolag	11	579,7	281,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	536,7	396,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-456,5	-432,7
		659,9	245,6
Resultat efter finansiella poster		661,7	177,3
Bokslutsdispositioner	25	-103,3	28,2
Resultat före skatt		558,4	205,5
Aktuell skatt	14	-14,3	3,9
Uppskjuten skatt	14	-22,6	-3,7
		-36,9	0,2
Årets resultat		521,5	205,7

RAPPORTER ÖVER TOTAL-RESULTATET MODERBOLAGET

Årets resultat enligt resultaträkningen	521,5	205,7
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	521,5	205,7
Utdelning per aktie, kr (2014 föreslagen)	3,30	3,05

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

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

Nettoomsättningen uppgick till 164,0 mkr (171,6). Den lägre omsättningen beror på ett mindre fastighetsbestånd då bolaget

har sålt fastigheter till andra koncernbolag. Rörelseresultatet uppgick till 1,8 mkr (-68,3). Förändringen i rörelseresultatet beror bland annat på att föregående år innehöll nedskrivning av värdet på en fastighet. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 661,7 mkr (177,3) och har påverkats

av ökade ränteintäkter från utlåning till dotterbolag samt högre utdelningar från dotterbolag som uppgick till 395 mkr (200). Räntebärande skulder uppgår till 8 261 mkr (7 822). Dessa medel finansierar bolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

BALANSRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	14-12-31	13-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16, 17	1 366,6	1 308,4
Maskiner och inventarier	18	7,8	10,1
Summa materiella anläggningstillgångar		1 374,4	1 318,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	20	2 422,1	2 223,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 422,1	2 223,6
Summa anläggningstillgångar		3 796,5	3 542,1
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	2,3	1,1
Fordringar hos koncernbolag	4, 28	13 628,8	13 521,6
Skattefordringar		24,4	37,9
Övriga fordringar	23	10,5	15,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	12,7	16,6
Likvida medel	28	321,2	102,5
Summa omsättningstillgångar		13 999,9	13 695,0
Summa tillgångar		17 796,4	17 237,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333,0	333,0
Reservfond		265,4	265,4
		598,4	598,4
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 948,4	3 948,4
Balanserad vinst		2 219,6	2 115,8
Årets resultat		521,5	205,7
		6 689,6	6 270,0
Summa eget kapital		7 288,0	6 868,4
Obeskattade reserver	25	36,1	25,8
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	26	235,5	212,8
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	27, 28	7 350,1	6 768,8
Övriga långfristiga skulder	29	25,2	22,5
Summa långfristiga skulder		7 375,3	6 791,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27, 28	910,8	1 053,6
Leverantörsskulder		15,7	13,8
Skulder till koncernbolag	4, 28	1 852,4	2 185,5
Övriga skulder	30	7,4	5,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	75,2	80,0
Summa kortfristiga skulder		2 861,5	3 338,8
Summa eget kapital och skulder		17 796,4	17 237,1
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		1 351,4	1 324,3
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar		4 989,8	6 305,5
		6 341,2	7 629,8
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser för dotterbolag		200,0	575,0
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag		157,0	151,3
		357,0	726,3

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2013	333,0	265,4	3 948,4	2 486,8	7 033,6
Årets resultat				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
Årets resultat				521,5	521,5
Avyttring egna aktier				295,1	295,1
Utdelning, 3,05 kr/aktie				-397,0	-397,0
Utgående balans per 31 december 2014	333,0	265,4	3 948,4	2 741,2	7 288,0

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 årets utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (130 156 988). Genomsnittligt antal utestående aktier för 2014 uppgår till 132 071 831 (130 156 988). Bolaget har vid årets utgång inget innehav av egna aktier (föregående år 3 063 748 B-aktier). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		558,4	205,5
Återföring av- och nedskrivningar	9	17,5	90,0
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-	15,2
Ej erhållna utdelningar från dotterbolag		-395,0	-200,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-71,7	-89,5
Betald skatt		-9,4	-8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		99,8	12,9
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		6,2	8,1
Ökning/minskning kortfristiga skulder		7,2	-22,8
Förändring av rörelsekapital		13,4	-14,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		113,2	-1,8
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Andelar i koncernbolag		-42,1	-20,1
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		-1,1	-0,7
Om- och nybyggnad av fastigheter		-72,3	-150,8
Försäljning av fastigheter		-	54,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-115,5	-117,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		2,7	6,1
Förändring av fordringar hos koncernbolag		610,4	-2 194,2
Förändring av skulder till koncernbolag		-720,4	767,0
Upptagna lån	27	2 180,4	3 959,8
Amortering av skuld	27	-1 750,2	-2 083,6
Avyttring av egna aktier		295,1	-
Utbetald utdelning		-397,0	-370,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		221,0	84,2
Årets kassaflöde		218,7	-34,6
Likvida medel vid årets början		102,5	137,1
Likvida medel vid årets slut		321,2	102,5
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		536,7	396,7
Betald ränta uppgick till		-449,8	-432,0
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel		321,2	102,5

NOT

1	Redovisningsprinciper	124
2	Segmentrapportering	130
3	Central administration	132
4	Upplysningar om närstående	132
5	Hyreskontrakt	132
6	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal	132
7	Personal	133
8	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	133
9	Avskrivningar och nedskrivningar	134
10	Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	134
11	Resultat från andelar i koncernbolag	134
12	Finansiella intäkter och kostnader	134
13	Goodwill	134
14	Skatt	135
15	Förvaltningsfastigheter	137
16	Taxeringsvärden	139
17	Förvaltningsfastigheter moderbolaget	139
18	Materiella anläggningstillgångar	139
19	Andelar i intresseföretag	139
20	Andelar i koncernbolag	139
21	Uppskjuten skattefordran	141
22	Kundfordringar	141
23	Övriga fordringar	141
24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141
25	Obeskattade reserver/bokslutsdispositioner	141
26	Uppskjuten skatteskuld	141
27	Kapitalförvaltning	142
28	Finansiella instrument och riskhantering	142
29	Övriga långfristiga skulder	145
30	Övriga skulder	145
31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145
32	Händelser efter balansdagen	145

SID

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 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 2014 har den 10 mars 2015 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman den 21 april 2015.

GRUNDER FÖR KONCERN-REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av IFRS Interpretations Committee per den 31 december 2014. 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.

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och bolagsledning 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 och 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 och en bedömning av riskerna i pågående projekt. Avsättningen den 31 december 2014 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 har moderbolaget när det är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i ett företag och kan påverka avkastningen med hjälp av inflytande över företaget. Detta 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 aktieäggande.

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 och 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 till-

gångar 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 administration 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 av 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 och för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytande över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser 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 eventalförpliktelser. 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 19.

Segmentrapportering

Från och med 1 januari 2014 har Atrium Ljungberg ändrat sin segmentrapportering till två verksamhetsgrenar; Fastighetsförvaltning samt Projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen är uppdelad i ett affärsområde för handel och ett för kontor samt projektfastigheter och sålda fastigheter. Projekt- och entreprenadverksamheten delas in i projektutveckling och dotterbolaget TL Bygg. 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 resultatmättet 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.

RESULTATRÄKNINGEN

Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror och ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt över kontraktperioden 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 omsättning-

en. 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 inkluderar 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 tomt-rättsavgälder. 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 lease-givaren. 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 TL Byggs vd och övriga stödfunktioner inom verksamheten.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera och 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 (Alecta-planen) 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 realiserade värdeförändringar.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av mellanskillnaden mellan försäljningspriset 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. En fastighetsförsäljning redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte förekommer särskilda villkor i köpekontraktet.

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 resultatet 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. Förpliktelsen att betala fastighetsskatt byggs på befintligt fastighetsbestånd vid årets början. Av den anledningen skuldförs hela fastighetsskatten den 1 januari varje år för att sedan periodiseras linjärt över året. Den ej kostnadsförda delen redovisas som en förutbetalad kostnad.

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 poster som redovisats i övrigt totalresultat.

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyres-

intäkter 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 realiserad värdeförändring. Uppgifter avseende fastighetsvärderingen framgår av not 15.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. 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 hänförliga vid förvärv samt eventuellt tillkommande pantbrevskostnader och lånekostnader. Lånekostnader aktiverats vid större om- och nybyggnadsprojekt till den del de uppkommit under byggnationstiden. Räntekostnader har beräknats med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta på samtliga lån.

Utgifter för ombyggnation och underhåll 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.

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 acku-

mulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga 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 fastighetsförvaltningen eller på raden för central administration. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod provas varje balansdag och justeras vid behov.

Nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar

I samband med 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 synergier som uppkommer vid förvärvet. Goodwill provas 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 hänförs till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförs 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 28.

- 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 realiserade 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 utnyttjade 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 provas 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 aviseras 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. Detta innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar 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.

Utdelningar, koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget bokar moderbolaget upp intäkten tidigare, så kallad anteciperad utdelning.

Mottagna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Lämnade aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelar i dotterföretag och i det mottagande dotterbolaget som en ökning av fritt eget kapital.

Förvaltningsfastigheter, moderbolaget

Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar och rubriceras i moderbolagets balansräkning som Förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten.

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, mark-

anläggningar 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 koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag. Det redovisade värdet för andelar i dotterbolag provas 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 dotterbolag 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.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

De nya och omarbetade standarder och tolkningsuttalanden som tillämpas från den 1 januari 2014 har inte haft någon väsentlig påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella rapporter men har påverkat lämnade upplysningar.

- IFRS 10 Koncernredovisning. Standarden innehåller enhetliga regler för vilka enheter som ska konsolideras och har ersatt IAS 27 Koncernredovisning och SIC 12 som behandlar så kallad Special Purpose Entities. Standarden har inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.
- IFRS 11 Samarbetsarrangemang. Standarden behandlar redovisningen av så kallade joint arrangements och har ersatt 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 har lett till en viss ökning av upplysningar.
- Ändring av IAS 32 Finansiella instrument Klassificering avseende kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder.
- IFRIC 21 Levies. 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 har från och med bokslutet 30 juni 2014 skuldfört den totala fastighetsskatten för året avseende de fastigheter vi äger vid ingången av ett kalenderår. Denna skuldpost periodiseras löpande under året.

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

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut ett antal förändringar i standarder som träder i kraft 2015 och 2016. Ingen av dessa förväntas ha någon väsentlig påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella rapporter.

- IFRS 9 Financial Instruments. Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. Atrium Ljungberg har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att den inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2017 men är ännu inte godkänd av EU. Atrium Ljungberg har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att den kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna.

NOT 2. SEGMENTRAPPORTERING

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.

2014 Belopp i mkr	Affärsområde Handel	Affärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	1 098,0	827,6	44,5	10,4	1 980,5					1 980,5
Projekt- och entreprenadsättning						24,3	418,1	442,4	-111,6	330,8
Nettoomsättning	1 098,0	827,6	44,5	10,4	1 980,5	24,3	418,1	442,4	-111,6	2 311,3
Kostnader fastighetsförvaltning	-387,1	-228,0	-16,7	-4,1	-635,9					-635,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-64,4	-388,8	-453,2	111,6	-341,6
Bruttoresultat	710,9	599,6	27,8	6,3	1 344,6	-40,1	29,3	-10,8	0,0	1 333,8
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	710,9	599,6	27,8	6,3	1 344,6					1 344,6
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet						-40,1	29,3	-10,8		-10,8
Central administration fastighetsförvaltning					-53,3					-53,3
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-14,0	-14,0		-14,0
Finansiella intäkter									1,5	1,5
Finansiella kostnader									-424,5	-424,5
Resultat före värdeförändringar	710,9	599,6	27,8	6,3	1 291,3	-40,1	15,3	-24,8	-423,0	843,5
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	301,9	476,5	82,2		860,6					860,6
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				8,3	8,3					8,3
Finansiella instrument, orealiserade värde- förändringar									-894,0	-894,0
	301,9	476,5	82,2	8,3	868,9				-894,0	-25,1
Aktuell skatt									-16,2	-16,2
Uppskjuten skatt									-157,0	-157,0
Periodens resultat	1 012,8	1 076,1	110,0	14,6	2 160,2	-40,1	15,3	-24,8	-1 490,2	645,2
Investeringar och förvärv per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	149,1	120,2	437,3		706,6					706,6
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,4	0,4		0,4
Förvärv förvaltningsfastigheter		1 318,0	355,0		1 673,0					1 673,0
	149,1	1 438,2	792,3		2 379,6		0,4	0,4		2 380,0
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	13 924,5	12 236,9	2 002,0		28 163,4					28 163,4
Projekt- och entreprenadverksamhet							105,9	105,9		105,9
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 006,3	1 006,3
Summa tillgångar	13 924,5	12 236,9	2 002,0		28 163,4		105,9	105,9	1 006,3	29 275,6

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

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 112 mkr (114) och har eliminerats i koncernens omsättning.

På balansdagen uppgår summan av uppdragsutgifter på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 245 mkr (266) och

redovisad vinst till 7,4 mkr (16,5). Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 6,3 mkr (1,5). 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.

2013 Belopp i mkr	Affärsområde Handel	Affärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	1 061,2	818,0	1,3	75,7	1 956,2					1 956,2
Projekt- och entreprenadomsättning						27,3	491,8	519,1	-113,8	405,3
Nettoomsättning	1 061,2	818,0	1,3	75,7	1 956,2	27,3	491,8	519,1	-113,8	2 361,5
Kostnader fastighetsförvaltning	-373,9	-246,8	-0,9	-37,3	-658,9					-658,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-67,6	-440,5	-508,1	113,8	-394,3
Bruttoresultat	687,3	571,2	0,4	38,4	1 297,3	-40,3	51,3	11,0	0,0	1 308,3
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	687,3	571,2	0,4	38,4	1 297,3					1 297,3
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet						-40,3	51,3	11,0		11,0
Central administration fastighetsförvaltning					-47,1					-47,1
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-14,4	-14,4		-14,4
Finansiella intäkter									2,8	2,8
Finansiella kostnader									-420,6	-420,6
Resultat före värdeförändringar	687,3	571,2	0,4	38,4	1 250,2	-40,3	36,9	-3,4	-417,8	829,0
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	240,2	72,0	-169,7		142,5					142,5
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				-1,6	-1,6					-1,6
Finansiella instrument, orealiserade värde- förändringar									342,6	342,6
Nedskrivning goodwill				-33,4	-33,4					-33,4
	240,2	72,0	-169,7	-35,0	107,5				342,6	450,1
Aktuell skatt									6,1	6,1
Uppskjuten skatt									-176,9	-176,9
Periodens resultat	927,5	643,2	-169,3	3,4	1 357,7	-40,3	36,9	-3,4	-246,0	1 108,3
Investeringar och förvärv per rörelsegrän										
Investeringar förvaltningsfastigheter	71,0	137,4	1 093,4		1 301,8					1 301,8
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							1,0	1,0		1,0
	71,0	137,4	1 093,4		1 301,8		1,0	1,0		1 302,8
Tillgångar per rörelsegrän, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	12 709,5	10 030,5	2 268,5		25 008,5					25 008,5
Projekt- och entreprenadverksamhet							73,4	73,4		73,4
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 748,4	1 748,4
Summa tillgångar	12 709,5	10 030,5	2 268,5		25 008,5		73,4	73,4	1 748,4	26 830,3

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

Jämförelsesiffror för 2013 har justerats i enlighet med ny segmentrapportering.

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 upprätt-hållande av börsnotering och framtagande av årsredovisning samt avskrivningar på maskiner och inventarier som är kopplade till administrationen. Se not 9.

Arvoden och kostnads- ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Revisionsuppdrag:				
Ernst & Young AB	1,5	1,2	1,5	1,2
Revisionsverksamhet utöver revision:				
Ernst & Young AB	0,3	0,2	0,3	0,2
Skatterådgivning:				
Ernst & Young AB	0,1	0,1	0,1	0,1
Totalt	1,9	1,5	1,9	1,5

NOT 4. UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Följande juridiska och fysiska personer har identifierats som närstående till Atrium Ljungberg AB:

- Samtliga bolag inom Atrium Ljungberg koncernen, se not 20
- Styrelseledamöter och bolagsledning samt nära familjemedlemmar till dessa
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter, bolagsledning eller deras familjemedlemmar
- Våra huvudägare, Konsumentföreningen Stockholm, Familjen Ljungberg med bolag och Familjen Holmström med bolag

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

	Moderbolaget	
	2014	2013
Försäljning till dotterbolag	114,8	104,4
Inköp från dotterbolag	-31,6	-35,4
Räntetäkter från dotterbolag	536,3	394,7
Utdelningar från dotterbolag	395,0	200,0
Räntekostnader till dotterbolag	-129,7	-129,1
Fordringar på närstående (koncernbolag)	13 628,8	13 521,6
Skulder till närstående (koncernbolag)	1 852,4	2 185,5

Övrigt

Styrelseledamoten Simon de Château är ägare till Alma Property Partners, några transaktioner mellan detta bolag och Atrium Ljungberg har inte skett under året. Vidare hyr ett bolag som ägs av en styrelseledamot en lokal i en av våra fastigheter. Atrium Ljungberg säljer även förvaltningstjänster till en av huvudägarna. Försäljningen sker till marknadsmässiga villkor och till ett ej väsentligt belopp för båda parter.

Ersättningar till styrelse och bolagsledning framgår i not 8.

NOT 5. HYRESKONTRAKT

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2015 till 2 090 mkr (1 900) i koncernen, varav 161 mkr (158) i moderbolaget.

Lokaler, kontrakt- förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Hyra, mkr	Andel, %	Hyra, mkr	Andel, %
2015	322	15	37	23
2016	388	19	14	8
2017	423	20	17	10
2018	294	14	3	2
2019	166	8	31	19
2020	90	4	1	1
2021 och senare	288	14	0	0
Garage/parkering	48	2	12	7
Bostäder	72	3	47	29
Totalt	2 090	100	161	100

Uthyrningsgrad kvartal 1 2015 ¹⁾	Hyres- värde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrnings- grad, %
Affärsområde Handel	1 149	1 100	96
Affärsområde Kontor	975	916	94
Totalt	2 124	2 016	95
Projektfastigheter	122	73	60
Totalt	2 246	2 090	93

¹⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal.

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 13,6 mkr (24,7), varav 6,7 mkr (6,8) avser moderbolaget. Lägre kostnader för tomträttsavgälder jämfört med föregående år avser främst Farsta och Tranbodarne 12 vid Slussen.

Tomträttsavtal förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Avgäld, mkr	Andel, %	Avgäld, mkr	Andel, %
2015	4,7	13	–	–
2016	–	–	–	–
2017	–	–	–	–
2018	–	–	–	–
2019 och senare	31,2	87	6,7	100
Totalt	35,9	100	6,7	100

Leasingavtal

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak fordon och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom tre år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 3,6 mkr (3,7), återstående kostnader uppgår till 11,0 mkr (8,8).

NOT 7. PERSONAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Medelantal anställda				
Män	218	225	93	94
Kvinnor	64	60	59	56
	282	285	152	150
Könsfördelning i styrelse och ledning				
Män, styrelse	6	5	–	–
Kvinnor, styrelse	1	1	–	–
Män, bolagsledning	4	4	–	–
Kvinnor, bolagsledning	4	4	–	–

NOT 8. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
kk	2014	2013	2014	2013
Styrelse och ledande befattningshavare				
Löner	15 646	13 885	15 646	13 885
Sociala kostnader	5 662	4 776	5 662	4 776
Pensionskostnader	3 522	3 108	3 522	3 108
Övriga				
Löner	126 558	128 468	72 292	70 992
Sociala kostnader	40 820	42 475	23 982	23 705
Pensionskostnader	15 192	11 966	11 322	8 416
Totalt	207 400	204 678	132 420	124 882

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 och sju övriga ledande befattningshavare. 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 111.

	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Totalt
2014 kkr						
Styrelsens ordförande						
Dag Klackenberg	400	–	–	–	–	400
Övriga styrelseledamöter						
Anna Hallberg	200	–	–	–	–	200
Erik Langby	200	–	–	–	–	200
Johan Ljungberg	200	–	–	–	–	200
Simon de Chateau	200	–	–	–	–	200
Sune Dahlqvist	200	–	–	–	–	200
Thomas Evers	200	–	–	–	–	200
	1 600	–	–	–	–	1 600
Vd Ingall Berglund	3 694	–	49	937	–	4 680
Övriga ledande befattningshavare	9 811	216	276	2 585	–	12 888
	13 505	216	325	3 522	–	17 568
Totalt	15 105	216	325	3 522	–	19 168

	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Totalt
2013 kkr						
Styrelsens ordförande						
Dag Klackenberg	400	–	–	–	–	400
Övriga styrelseledamöter						
Anders Nylander	200	–	–	–	–	200
Anna Hallberg	200	–	–	–	–	200
Johan Ljungberg	200	–	–	–	–	200
Sune Dahlqvist	200	–	–	–	–	200
Thomas Evers	200	–	–	–	–	200
	1 400	–	–	–	–	1 400
Vd Ingall 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

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggs 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 tryggs genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 6,1 mkr (5,6). Alectas överskott kan fördelas till försäkrings-tagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143 procent (148).

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	
	2014	2013	2014	2013
Avskrivningar i förvaltning och produktion				
Förvaltningsfastigheter	–	–	14,1	13,6
Maskiner och inventarier	3,3	2,9	0,2	0,2
Totalt	3,3	2,9	14,3	13,8
Nedskrivningar i förvaltning och produktion				
Pågående arbete	–	–	–	73,0
Avskrivningar i central administration				
Maskiner och inventarier	3,2	3,2	3,2	3,2
Totalt	6,5	6,1	17,5	90,0

NOT 10. BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENAD-VERKSAMHET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Bruttoresultat TL Bygg AB	29,3	49,6	–	–
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	–40,1	–38,6	–33,5	–24,4
Totalt	–10,8	11,0	–33,5	–24,4

NOT 11. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	2014	2013
Utdelningar från dotterbolag	395,0	200,0
Resultat från andelar i Sickla Industrifastigheter KB, 916616-1720	184,7	81,6
Totalt	579,7	281,6

NOT 12. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	0,3	1,5	0,2	1,5
Övriga ränteintäkter	0,5	0,4	0,0	0,1
Ränteintäkter skattefri	0,6	0,6	0,2	0,3
Övriga finansiella intäkter	0,1	0,3	0,0	0,0
Koncernränteintäkter	–	–	536,3	394,7
Totalt	1,5	2,8	536,7	396,7

Finansiella kostnader				
Räntekostnader	–423,7	–417,1	–326,4	–301,4
Övriga räntekostnader	–0,4	–1,2	–0,1	–1,2
Räntekostnader ej avdragsgill	–0,1	–1,3	–	0,0
Övriga finansiella kostnader	–0,3	–1,0	–0,3	–1,0
Koncernräntekostnader	–	–	–129,7	–129,1
Totalt	–424,5	–420,6	–456,5	–432,7

Varav ränteintäkter och -kostnader från finansiella tillgångar/skulder vilka är värderade till upplupet anskaffningsvärde:

Ränteintäkter	0,8	1,9	536,5	396,3
Räntekostnader	–424,1	–418,3	–456,2	–431,8

Under året har 15,2 mkr (39,5) i ränteutgifter som avser investeringar i koncernens egna fastigheter aktiverats. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts vid beräkningen uppgår till 3,6 procent (3,7). I moderbolaget har ränteutgifter 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	
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	361,8	403,7
Försäljning av fastighet	–0,1	–41,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	361,7	361,8
Ingående nedskrivningar	–87,6	–96,1
Försäljning av fastighet	0,0	8,5
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–87,6	–87,6
Utgående balans	274,2	274,3

NOT 14. SKATT

Skatteberäkning Koncernen	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2014	2013	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	818,4	1 279,1	–	–
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–531,1	–613,3	531,1	613,3
investeringar	–156,2	–128,8	156,2	128,8
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–860,6	–142,5	860,6	142,5
värdeförändringar fastigheter, realiserade	–8,3	1,6	–27,3	–526,4
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	894,0	–342,6	–894,0	342,6
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–15,2	–46,9	15,2	46,9
nedskrivning av goodwill	0,0	33,4	–	–
övriga intäkter och kostnader	4,3	5,4	3,0	–3,0
Övriga skattemässiga justeringar	–1,7	–1,4	–	–7,3
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	143,6	44,1	644,8	737,3
Underskottsavdrag enligt föregående årsbokslut	–23,1	–16,3	23,1	16,3
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år	–61,8	–48,9	60,6	48,9
Övriga justeringar av underskottsavdrag från tidigare taxeringar	3,3	–2,0	–	–
Fastighetsförvärv genom bolag	–108,5	–	–	–
Underskottsavdrag, utgående balans	122,8	23,1	–14,3	–23,1
Skattepliktigt resultat	76,3	–	714,2	779,4
Därav 22 % skatt	–16,8	–	–157,1	–171,5
Justering skatter avseende tidigare år				
skattemässigt avdragsgilla investeringar	0,7	7,6	–0,7	–7,6
övriga justeringar	–0,1	–1,5	0,8	2,1
Redovisad skattekostnad/-intäkt	–16,2	6,1	–157,0	–176,9

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 22 procent. I resultat-räkningen fördelas skatten mellan aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period i varje enskilt koncernbolag, efter resultat-utjämning genom koncernbidrag. Summan av koncernbolagens skattepliktiga resultat är ofta lägre än koncernens redovisningsmässiga resultat, främst beroende på skattemässiga avskrivningar, skillnad i hantering av investeringar i reparation, underhåll och ombyggnationer, orealiserade värdeförändringar, möjlighet att skattefritt avyttra fastigheter via bolag, skillnad i hantering av låneutgifter i byggnationsprojekt samt nyttjande av tidigare års underskott.

Avskrivningar

Eftersom Atrium Ljungberg valt att redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde redovisas inga avskrivningar på dessa i koncern-redovisningen. Skattereglerna tillåter dock avskrivning med 2–5 procent av byggnad, 5 procent av markanläggning och 20–30 procent av de delar och tillbehör till en byggnad eller av den typ av markanläggning som utgör byggnads- respektive markinventarium. Mark får inte skrivas av.

Investeringar

Utgifter för ombyggnationer och underhåll som medför ekonomisk nytta och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras i redovisningen. Skattereglerna tillåter dock direktavdrag för reparation och underhåll samt vissa typer av ändringsarbeten som tekniskt innebär en ombyggnation men som är normala i verksamheten och som inte utgör byggnadsinventarium. Exempel på sådana ändringsarbeten inom Atrium Ljungberg är de hyresgäst Anpassningar som sker löpande i takt med omförhandling av hyresavtal eller vid byte av hyresgäst.

Orealiserade värdeförändringar

I koncernredovisningen värderar Atrium Ljungberg förvaltningsfastigheter och derivatinstrument (ränteswapavtal) till verkligt värde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas i koncernens resultaträkning. Redovisningsreglerna tillåter inte att fastigheter redovisas till verkligt värde i de enskilda koncernbolagen. De ränteswapavtal som Atrium Ljungberg ingått får men behöver inte redovisas i det enskilda koncernföretaget. I de enskilda företagen redovisas därmed inga orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter eller derivatinstrument.

fortsättning not 14

Avyttring av fastigheter

Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt genom att det fastighetsägande dotterbolaget avyttras. Vinst från försäljning av fastighet är skattepliktigt medan vinst från försäljning av bolag i de flesta fall är skattefri.

Låneutgifter

I koncernredovisningen aktiverar Atrium Ljungberg lånekostnader vid större om- och tillbyggnationer till den del de har uppkommit under byggnationstiden. Redovisningsreglerna ger dock möjlighet att redovisa dessa som en kostnad i de enskilda koncernbolagen varigenom kostnaden även skattemässigt är direkt avdragsgill.

Underskott från tidigare år

Den aktuella skatten beräknas på det skattepliktiga resultatet för beskattningsåret. Detta resultat får, ibland med vissa begränsningar, reduceras med outnyttjade skattemässiga underskott som har uppstått tidigare beskattningsår.

De underskott som finns inom Atrium Ljungberg har främst uppstått genom omprövning av tidigare års inkomsttaxeringar eller genom att det har funnits outnyttjade skattemässiga underskott från tidigare år i fastighetsbolag som har förvärvats av Atrium Ljungberg.

Skatteberäkning	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2014	2013	2014	2013
Moderbolaget				
Redovisat resultat före skatt	558,5	205,5	–	–
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	–101,5	–21,0	101,5	21,0
Utdelning från näringsbetingade andelar	–395,0	–200,0	–	–
Avyttring av fastigheter	2,2	15,2	–	–13,0
Övriga skattemässiga justeringar	3,5	0,3	–	–8,5
Skattepliktigt resultat	67,8	0,0	101,5	–0,6
Därav 22 % skatt	–14,9	–	–22,3	0,1
Justering skatter avseende tidigare år	0,6	3,9	–0,2	–3,8
Redovisad skattekostnad/–intäkt	–14,3	3,9	–22,6	–3,7

Avstämning skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Resultat före skatt	818,4	1 279,1	558,4	205,5
Nominell skattesats, 22 %	–180,0	–281,4	–122,9	–45,2
Skatteeffekt avseende				
värdeförändringar fastigheter, realiserade	7,8	115,5	–0,5	–0,5
nedskrivning goodwill	–	–7,3	–	–
övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	–1,6	–0,5	86,9	44,0
övriga skattemässiga justeringar	0,6	3,1	–0,5	1,9
Redovisad skattekostnad/–intäkt	–173,2	–170,8	–36,9	0,2
varav aktuell skatt	–16,2	6,1	–14,3	3,9
varav uppskjuten skatt	–157,0	–176,9	–22,6	–3,7

NOT 15. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av fastighetsbeståndet

	Koncernen	
	14-12-31	13-12-31
Ingående balans	25 008,5	24 576,2
Förvärv	1 672,7	–
Försäljningar	–85,0	–1 012,0
Investering i egna fastigheter	706,6	1 301,8
Orealiserade värdeförändringar	860,6	142,5
Utgående balans	28 163,4	25 008,5

I utgående balans ingår byggrätter och obebyggd mark med 625 mkr (290,0).

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2014-12-31 uppgick till 28 163 mkr (25 008). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,6 procent (5,7). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 707 mkr (1 302). Under året har tre fastigheter förvärvats, Sicklaön 83:33, Dimman 11 och Stora Katrineberg 16, till ett bokfört värde om 1 673 mkr (0). En fastighet, Fatbursbrunnen 17, har avyttrats till ett bokfört värde av 85 mkr (1 012). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 861 mkr (142) under året. Värdeförändringen förklaras av sänkta avkastningskrav för vissa fastigheter, främst för kontor i Stockholms innerstad, men också för några större handelsfastigheter.

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 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 BTA och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Förvärvad mark värderas till anskaffningsvärde. 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 kan ses som ej observerbara är avkastningskrav och förväntningar om hyresnivåer och vakanser. 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. Hur känsligt fastighetsvärdet är för förändringar i avkastningskravet, hyresnivå och långsiktig vakansnivå visas i separat tabell under avsnittet Risker och riskhantering, sidan 93.

Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande har oberoende värderingsmän under året externvärderat 54 procent av fastigheternas totala värde, varav 35 procent vid utgången av 2014. 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.

fortsättning not 15

Orealiserade värdeförändringar

mkr	
Förändrat avkastningskrav	705
Förändrade hyresnivåer	84
Förändrade projektinvesteringar	72
Totalt	861

Direktavkastningskrav per lokaltyp

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

Direktavkastningskrav per region

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 2 640
Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	-/+ 745
Avkastningskrav	+/- 0,25 %	- 1 189/+ 1 304
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 794

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

Värde utifrån normaliserat driftnetto

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	2 131	139	2 270
Långsiktig vakans (-3,5 %)	-67	-7	-74
Hyresintäkter	2 064	132	2 196
Fastighetskostnader	-588	-25	-613
Normaliserat driftnetto	1 476	107	1 583
Avkastningskrav	5,6 %	6,1 %	5,6 %
Avkastningsvärde före justeringar	26 352	1 755	28 108
Justeringar			
Nuvärde återstående investeringar	-343	-248	-591
Initiala vakanser	-52	-51	-102
Övriga justeringar	275	-72	203
Mark och byggrätter	0	640	640
Lagfartskostnad	-72	-23	-95
Verkligt värde	26 161	2 002	28 163

Fastighetsbestånd 2014-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Uthyrbar area, 1000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyres- värde, mkr ²⁾	Hyres- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Januari–december 2014 ¹⁾			Avkastning ¹⁾ %
							Hyres- intäkter, mkr	Fastighets- kostnader, mkr	Drift- överskott, mkr	
Affärsområde Handel	523	13 925	25 928	1 149	2 194	96	1 098	-387	711	5,3
Affärsområde Kontor	472	12 237	26 603	975	2 066	94	828	-228	600	5,4
Summa	995	26 161	26 283	2 124	2 134	95	1 926	-615	1 311	5,4
Projektfastigheter, inklusive mark och byggrätter	67	2 002	E/T ³⁾	122	1 827	60	45	-17	28	1,3
Summa	1 062	28 163		2 246	2 144	93	1 970	-632	1 338	5,0
Sålda fastigheter							10	-4	6	
Totalt koncernen							1 981	-636	1 345	

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	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Byggnader	9 674,3	8 468,4	960,0	910,5
Mark	3 555,2	3 240,5	257,6	244,4
Totalt	13 229,5	11 708,9	1 217,6	1 154,9
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	1,8	1,8	-	-

NOT 17. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MODERBOLAGET

	Moderbolaget	
	14-12-31	13-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	1 586,1	1 513,5
Försäljningar	-	-78,2
Investeringar	72,3	150,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 658,4	1 586,1
Ingående avskrivningar	-204,7	-199,4
Försäljningar	-	8,4
Årets avskrivningar	-14,1	-13,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-218,8	-204,7
Ingående nedskrivningar	-73,0	-
Årets nedskrivningar	-	-73,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-73,0	-73,0
Utgående planenligt restvärde	1 366,6	1 308,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2 326,4	2 292,6
Värderingsmetod beskrivs i not 15.		

NOT 18. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59,2	56,0	39,1	38,5
Inköp	7,4	3,4	1,1	0,6
Försäljningar/utrangeringar	-10,8	-0,2	-9,2	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55,8	59,2	31,0	39,1
Ingående avskrivningar	-42,3	-36,4	-29,0	-25,7
Försäljningar/utrangeringar	10,5	0,2	9,2	-
Årets avskrivningar	-6,5	-6,1	-3,4	-3,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38,3	-42,3	-23,2	-29,0
Utgående planenligt restvärde	17,5	16,9	7,8	10,1

NOT 19. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Antal	Kapitalandel	Bokfört värde kkr	
	14-12-31	14-12-31	14-12-31	13-12-31
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	-	-	-	30
Utgående balans			50	80

AB FB-sjön komplementär och KB Fatburssjön 5 har inte bedrivit någon verksamhet under året. Samtliga andelar i Gränby Miljö & Retur AB har avyttrats under året.

NOT 20. ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	14-12-31	13-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 307,1	9 303,4
Förvärv	-	0,1
Kapitaltillskott	13,9	42,1
Förändring kapitalandel i kommanditbolag	184,7	81,6
Avyttringar	-	-4 120,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 505,7	5 307,1
Ingående nedskrivningar	-3 083,5	-3 083,5
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 083,5	-3 083,5
Utgående balans	2 422,1	2 223,6

NOTER

fortsättning not 20

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde, kkr	
			14-12-31	14-12-31	14-12-31	13-12-31
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100	79,9	66,0
Impluvium Tio AB	556063-1128	Nacka	10 000	100	4,8	4,8
Fastighets AB Blåstern	556282-8052	Nacka	10 000	100	0,1	0,1
Årstalunden AB	556357-8094	Nacka	1 000	100	0,1	0,1
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	100	0,1	0,1
Sickla Industrifastigheter KB ^{1) 2)}	916616-1720	Nacka	999	99,9	1 979,6	1 794,9
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	167,2	167,3
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100	0,1	0,1
Utgående balans					2 422,1	2 223,6
Indirekt ägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar		Kapitalandel, %	
			14-12-31	14-12-31	14-12-31	14-12-31
AB Farsta Centrum	556065-3023	Nacka		1 000		100
Atrium Ljungberg Dimman AB	556659-3231	Nacka		1 000		100
Atrium Ljungberg Fatburssjön AB	556021-7506	Nacka		1 500		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 Planivägen 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
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
Svenska Kvarter AB	556717-8305	Nacka		1 000		100
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka		6 000		100

¹⁾ Bokfört värde på andelarna i Sickla Industrifastigheter KB har ökat med årets vinst 184,7 mkr (81,6).

²⁾ Resterande andelar ägs av annat koncernföretag.

NOT 21. UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	Koncernen	
	14-12-31	13-12-31
Aktiverade underskottsavdrag		
Ingående balans	5,1	3,6
Tillkommande underskottsavdrag	39,6	11,2
Utnyttjade underskottsavdrag	-17,7	-9,7
Utgående balans	27,0	5,1

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 182,4 mkr (23,2) per den 31 december 2014. Uppskjuten skattefordran har beräknats på ett underskott om 122,8 mkr (23,2).

NOT 22. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Kundfordringar				
Kundfordringar ej förfallna och förfallna upp till 30 dagar	85,7	80,0	1,7	1,5
Kundfordringar förfallna 31-60 dagar	1,4	4,9	0,2	-
Kundfordringar förfallna >60 dagar	55,2	39,1	1,5	1,0
Reserverade osäkra kundfordringar	-39,8	-31,4	-1,1	-1,4
Utgående balans	102,5	92,6	2,3	1,1

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade kundförluster till 6,8 mkr (6,1).

NOT 26. UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter	2 753,0	2 432,6	235,5	212,8
Obeskattade reserver	110,7	79,8	-	-
Räntederivat	-186,2	3,3	-	-
Utgående balans	2 677,5	2 515,7	235,5	212,8

	Koncernen				Moderbolaget
	Förvaltningsfastigheter	Obeskattade reserver	Räntederivat	Totalt	Förvaltningsfastigheter
Uppskjuten skatteskuld					
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
Ingående balans 2014-01-01	2 432,6	79,8	3,3	2 515,7	212,8
Förändring redovisad via resultaträkningen	320,4	30,9	-196,7	154,6	22,6
Förändring redovisad via totalresultatet	-	-	7,2	7,2	-
Utgående balans 2014-12-31	2 753,0	110,7	-186,2	2 677,5	235,5

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

NOT 23. ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Fordran vid fastighetsavyttring	-	945,0	-	-
Mervärdesskattefordran	26,9	19,8	2,4	4,5
Övriga fordringar	50,7	39,9	8,1	10,8
Utgående balans	77,6	1 004,7	10,5	15,3

NOT 24. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	15,0	6,6	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	29,2	16,7	6,6	6,0
Periodiserade hyresrabatter	41,6	38,4	3,1	4,3
Upplupen hyra	27,3	14,2	-	-
Övriga upplupna intäkter	0,1	23,4	3,0	6,3
Utgående balans	113,2	99,3	12,7	16,6

NOT 25. OBESKATTADE RESERVER/BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	14-12-31	13-12-31
Obeskattade reserver		
Ackumulerade överavskrivningar	36,1	25,8
Utgående balans	36,1	25,8
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning inventarier	-10,3	-16,0
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-93,0	44,2
Totalt	-103,3	28,2

NOT 27. 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 nominell skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långgivare 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 28 Finansiella instrument och riskhantering.

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

Kapitalstruktur

Koncernen	14-12-31		13-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7 253,8	7 326,5	9 219,7	9 305,0
Obligationer	1 100,0	1 107,5	500,0	501,9
Certifikat ¹⁾	1 453,3	1 462,3	940,5	941,7
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	2 510,3	2 521,2	1 753,6	1 762,7
Totalt lån	12 317,4	12 417,4	12 413,8	12 511,3
Räntebärande fordringar				
Likvida medel	-414,8		-186,6	
Nettoskuld	11 902,6		12 227,2	
Eget kapital	11 589,6		11 020,7	
Totalt kapital	23 492,2		23 247,9	

¹⁾ Certifikat som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal klassificeras som 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. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. Värdering av derivat beskrivs i not 28.

Moderbolaget	14-12-31		13-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	4 796,8	4 816,5	5 328,3	5 377,6
Obligationer	1 100,0	1 107,5	500,0	501,9
Certifikat ¹⁾	1 453,3	1 462,3	940,5	941,7
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	910,8	917,0	1 053,6	1 059,1
Skulder till koncernbolag	1 852,4	-	2 185,5	-
Totalt lån	10 113,3		10 007,9	

¹⁾ Certifikat som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal klassificeras som långfristig skuld.

NOT 28. 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 instrument som finns i koncernen.

Kategorisering av finansiella instrument	Låne- och kundfordringar		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga finansiella skulder	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Kundfordringar	102,5	92,6	-	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	1,1	-	-	-	-
Derivat	-	-	-	14,9	-	-
Övriga fordringar	11,0	945,0	-	-	-	-
Likvida medel	414,8	186,6	-	-	-	-
Totalt	528,3	1 225,3	-	14,9	-	-

fortsättning not 28

Kategorisering av finansiella instrument	Låne- och kundfordringar		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga finansiella skulder	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Koncernen						
Räntebärande skulder	–	–	–	–	12 317,4	12 413,8
Derivat	–	–	846,4	–	–	–
Övriga skulder	–	–	–	–	1 105,7	9,2
Leverantörsskulder	–	–	–	–	130,0	118,7
Totalt	–	–	846,4	–	13 553,1	12 541,7

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 antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart. Årets orealiserade värdeförändring uppgår till –894,0 mkr (342,6) varav –32,7 mkr (–35,9) avser återläggning av säkringsreserv. Det redovisade nettovärdet för derivaten om –846,4, består av ett positivt värde om 4,1 mkr och ett negativt värde om 850,5 mkr. Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värdehierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

Kategorisering av finansiella instrument	Låne- och kundfordringar		Övriga finansiella skulder	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Moderbolaget				
Kundfordringar	2,3	1,1	–	–
Fordringar hos koncernbolag	13 628,8	13 521,6	–	–
Likvida medel	321,2	102,5	–	–
Totalt	13 952,3	13 625,2	–	–
Räntebärande skulder	–	–	8 260,9	7 822,4
Skulder till koncernbolag	–	–	1 852,4	2 185,5
Leverantörsskulder	–	–	15,7	13,8
Totalt	–	–	10 129,0	10 021,7

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 2014-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr, till 715 mkr (487). 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 1 750 mkr outnyttjad vid året slut. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2014-12-31 till 2,7 år (3,0).

Kapitalbindning

Bindningstid	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
2015	2 510	20	911	11
2016	2 935	24	1 430	17
2017	3 730	30	3 530	43
2018	1 482	12	1 270	15
2019	840	7	300	4
2020 och senare	829	7	829	10
Totalt	12 327	100	8 271	100
Förutbetalda finansieringskostnader	–10		–10	
Räntebärande skulder enligt balansräkningen	12 317		8 261	

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 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 2014-12-31 till 4,8 år (4,4). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 12 327 mkr (12 427) med en genomsnittlig ränta om 3,2 procent exklusive och 3,3 procent inklusive outnyttjade lånelöften. Derivatportföljen bestod vid periodens slut av totalt 7 461 mkr (7 461) i ränteswappar, netto inklusive förkortande swappar. Dessutom finns 900 mkr i forwardstartade swappar. Ränteswapavtalen används främst som ett medel att förändra räntebindningsstrukturen utan att ändra kapitalbindningen i låneportföljen. Verkligt värde för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen till –846,4 mkr (14,9). Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswappar 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 2014-12-31 uppgår till –87,8 mkr (–113,3) efter justering av uppskjuten skatt beräknat till en nominell skattesats om 22 procent.

fortsättning not 28

Räntan på lånen förfaller kvartalsvis fram till år 2029. 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 3,5 år (3,6).

Räntebindningstid ¹⁾

	Koncernen		
	Lånebelopp	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt +3 mån Stibor	2 018	16	1,8
2015	1 742	14	1,2
2016	1 085	9	3,8
2017	630	5	3,7
2018	849	7	3,8
2019	606	5	4,0
2020 och senare	5 396	44	4,1
Totalt	12 327	100	3,2
Förutbetalda finansieringskostnader	-10		

Räntebärande skulder enligt balansräkningen

12 317

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Orealiserad värdeförändring, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2015	0	0	-
2016	-20	-3,4	-12,7
2017	630	-29,3	2,2
2018	849	-57,2	2,3
2019	606	-49,9	2,5
2020 och senare	5 396	-706,6	2,6
Totalt	7 461	-846,4	2,6

Förfallostruktur för finansiella instrument

Tabellen nedan anger framtida odiskonterade kassaflöden för de betalningsåtaganden som är förknippade med bolagets finansiella fordringar och skulder.

Koncernen

14-12-31

13-12-31

Tillgångar	2015	2016	2017	2018	2019 och senare	2014	2015	2016	2017	2018 och senare
Hyresfordringar	2 090,0	1 649,0	1 261,0	838,0	544,0	1 900,0	1 602,0	1 233,0	895,0	536,0
Kundfordringar	102,5	-	-	-	-	92,6	-	-	-	-
Övriga fordringar	11,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likvida medel	414,8	-	-	-	-	186,6	-	-	-	-
Totalt	2 618,4	1 649,0	1 261,0	838,0	544,0	2 179,2	1 602,0	1 233,0	895,0	536,0
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	-2 707,2	-3 072,0	-3 802,4	-1 514,0	-1 754,2	-2 025,2	-3 263,1	-3 527,7	-2 002,5	-2 492,5
Derivat	-169,7	-167,8	-161,1	-149,8	-656,1	-116,0	-112,4	-107,3	-100,1	-357,5
Övriga kortfristiga skulder	-1 105,7	-	-	-	-	-9,2	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-130,0	-	-	-	-	-118,7	-	-	-	-
Totalt	-4 112,6	-3 239,8	-3 963,5	-1 663,8	-2 410,3	-2 269,1	-3 375,5	-3 635,0	-2 102,6	-2 850,0

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 25,2 mkr (22,5) respektive 38,7 mkr (33,8).

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 det inte förekommit någon valutaeffekt. 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 %	+/-16	+/-105
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	-/+ 32	-/+ 32
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/-22	+/-22
Atrium Ljungbergs genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+26	-/+123

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 28

Moderbolaget						13-12-31				
14-12-31										
Tillgångar	2015	2016	2017	2018	2019 och senare	2014	2015	2016	2017	2018 och senare
Hysesfordringar	161,0	66,0	52,0	35,0	32,0	158,0	90,0	54,0	41,0	29,0
Kundfordringar	2,3	-	-	-	-	1,1	-	-	-	-
Fordringar hos koncernbolag	13 628,8	-	-	-	-	13 521,6	-	-	-	-
Likvida medel	321,2	-	-	-	-	102,5	-	-	-	-
Totalt	14 113,3	66,0	52,0	35,0	32,0	13 783,2	90,0	54,0	41,0	29,0
Skulder										
Räntebärande skulder inkl räntor	-1 027,1	-1 528,9	-3 589,4	-1 294,2	-1 211,2	-834,7	-1 362,7	-1 550,2	-827,5	-1 945,2
Derivat	-169,7	-167,8	-161,1	-149,8	-656,1	-116,0	-112,4	-107,3	-100,1	-357,4
Skulder till koncernbolag	-1 852,4	-	-	-	-	-2 185,5	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-15,7	-	-	-	-	-13,8	-	-	-	-
Totalt	-3 064,9	-1 696,7	-3 750,5	-1 444,0	-1 867,3	-3 150,0	-1 475,1	-1 657,5	-927,6	-2 302,6

NOT 29. ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Erhållna depositioner från hyresgäster	25,2	22,6	25,2	22,5
Garantireserv	2,1	2,5	-	-
Utgående balans	27,2	25,1	25,2	22,5

NOT 30. ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Skuld avseende fastighetsförvärv	1 086,2	-	-	-
Skuld avseende skattetvist	-	107,2	-	-
Personalrelaterade skulder	7,9	7,1	6,7	5,9
Övriga skulder	33,5	22,0	0,7	-
Utgående balans	1 127,5	136,3	7,4	5,9

NOT 31. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	28,0	26,3	18,6	14,3
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	20,5	13,5	-	-
Upplupna räntekostnader	23,9	23,9	18,5	15,8
Upplupen fastighetsskatt	118,0	120,7	9,0	8,9
Övriga upplupna kostnader	39,1	62,1	10,9	13,5
Förutbetalda hyror	322,0	315,4	18,2	27,5
Övriga förutbetalda intäkter	8,5	38,1	-	-
Utgående balans	560,0	600,0	75,2	80,0

NOT 32. HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Den 2 februari 2015 tillträdde fastigheten Stora Katrineberg 16, Point Liljeholmen, i Stockholm. Fastigheten består av flera sammanhållna byggnader med en total uthyrningsarea om cirka 40 000 kvm. Förvärvet skedde via en bolagsaffär i december 2014. Det underliggande fastighetsvärdet var 1,1 mdkr.

Den 3 februari 2015 meddelades att Atrium Ljungberg vunnit en markanvisningstävling för ett nytt stadskvarter på 50 000 kvm i Barkarbystaden i Järfälla. Atrium Ljungberg kommer, tillsammans med Järfälla kommun, att vidareutveckla Barkarby college till en regional mötesplats för lärande, kultur, näringsliv och högre utbildning.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	6 168 043 515 kr
Årets vinst	521 490 160 kr
Summa	6 689 533 675 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 3,30 kr per aktie	439 628 429 kr
I ny räkning balanseras	6 249 905 246 kr
Summa	6 689 533 675 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 2014 framgår av 2014 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 3,30 kronor per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om cirka 440 miljoner kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 6,0 procent av moderbolagets eget kapital och 3,8 procent av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2014 till 6 689,5 miljoner kronor. Som avstämningsdag för vinstutdelning föreslår styrelsen torsdagen den 23 april 2015.

Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens soliditet uppgår till 39,6 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 10 mars 2015

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 företags ställning och resultat samt att koncern-

förvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 10 mars 2015

Dag Klackenberg
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Thomas Evers
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Ingalill Berglund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 mars 2015.

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 2014 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 106–111. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 89–147.

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 2014 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 2014 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 106–111. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2014. 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 106–111 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 10 mars 2015

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	2014	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	1 980,5	1 956,2	1 824,8	1 686,3	1 613,5
Projekt- och entreprenadsättning	330,8	405,3	252,9	331,8	322,9
Nettoomsättning	2 311,3	2 361,5	2 077,7	2 018,1	1 936,4
Kostnader fastighetsförvaltning	-635,9	-658,9	-600,9	-591,3	-584,0
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-341,6	-394,3	-242,0	-317,0	-313,5
Bruttoresultat	1 333,8	1 308,3	1 234,8	1 109,8	1 038,9
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 344,6	1 297,3	1 224,0	1 095,0	1 029,5
– varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-10,8	11,0	10,9	14,8	9,4
Central administration fastighetsförvaltning	-53,3	-47,1	-41,7	-44,1	-45,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-14,0	-14,4	-16,6	-12,2	-11,9
	-67,3	-61,5	-58,2	-56,3	-57,3
Finansiella intäkter	1,5	2,8	13,9	10,6	7,7
Finansiella kostnader	-424,5	-420,6	-451,3	-369,7	-320,6
	-423,0	-417,8	-437,4	-359,1	-313,0
Resultat före värdeförändringar	843,5	829,0	739,2	694,4	668,6
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	860,6	142,5	367,8	528,3	525,1
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	8,3	-1,6	32,7	2,0	14,2
Finansiella instrument, orealiserade värdeförändringar	-894,0	342,6	-182,5	–	–
Nedskrivning goodwill	0,0	-33,4	-82,2	–	-16,9
	-25,1	450,1	135,8	530,3	522,4
Resultat före skatt	818,4	1 279,1	875,0	1 224,7	1 191,0
Aktuell skatt	-16,2	6,1	-89,8	-1,5	-23,5
Uppskjuten skatt	-157,0	-176,9	245,6	-318,7	-252,1
Årets resultat	645,2	1 108,3	1 030,8	904,5	915,5
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	28 163,4	25 008,5	24 576,2	21 896,7	19 939,7
Goodwill	274,2	274,3	307,6	389,8	389,8
Övriga anläggningstillgångar	44,6	37,9	23,7	51,0	165,3
Omsättningstillgångar	378,6	1 323,0	370,9	564,1	275,5
Likvida medel	414,8	186,6	188,5	274,2	439,3
Summa tillgångar	29 275,6	26 830,3	25 466,9	23 175,8	21 209,6
Eget kapital	11 589,6	11 020,7	10 255,3	9 540,5	9 099,2
Uppskjuten skatteskuld	2 677,5	2 515,7	2 364,5	2 612,5	2 320,4
Långfristiga räntebärande skulder	9 807,1	10 660,2	8 810,9	7 839,6	7 373,6
Övriga långfristiga skulder	873,6	25,1	384,5	243,9	49,8
Kortfristiga avsättningar	–	–	105,9	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	2 510,3	1 753,6	2 802,4	1 881,3	1 736,9
Övriga kortfristiga skulder	1 817,5	855,0	743,4	1 058,0	629,8
Summa eget kapital och skulder	29 275,6	26 830,3	25 466,9	23 175,8	21 209,6

Belopp i mkr	2014	2013	2012	2011	2010
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	734,4	854,2	831,9	639,7	671,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-302,0	-1 273,1	-2 471,6	-1 104,4	-794,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204,2	417,0	1 554,0	299,6	329,8
Årets kassaflöde	228,2	-1,9	-85,7	-165,1	206,7
NYCKELTAL					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsgrad, %	93	95	95	94	94
Överskottsgrad, %	68	66	67	65	64
Uthyrbar area, tusental kvm	1 062	941	903	871	790
Investeringar i fastigheter, mkr	707	1 302	1 512	1 050	1 047
Antal fastigheter	49	47	57	54	49
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %	39,6	41,1	40,3	41,2	42,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	45,5	47,8	47,3	45,1	45,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	2,6	2,9	3,1
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,2	3,6	3,9	4,2	3,8
Avkastning på eget kapital, %	5,7	10,4	10,4	9,7	10,5
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,8	6,0	5,6	5,6	5,6
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	6,5	5,5	7,2	7,4
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,5	4,7	4,9	4,8	4,8
<i>Data per aktie</i>					
Resultat per aktie, kr	4,89	8,52	7,92	6,95	7,03
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	4,98	4,97	4,19	3,93	3,79
Utdelning (2014 föreslagen), kr	3,30	3,05	2,85	2,60	2,40
Utdelningsandel, %	66,8	61,4	68,0	66,2	63,4
Aktiens direktavkastning, %	2,9	3,5	3,3	3,5	2,8
Kassaflöde, kr	5,56	6,56	6,39	4,91	5,16
Eget kapital, kr	87,00	84,67	78,79	73,30	69,91
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr	96,66	93,09	86,67	83,03	77,98
Börskurs 31 december, kr	114,70	88,00	87,00	73,25	86,50
Medelantal utestående aktier, tusental	132 072	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	130 157	130 157	130 157	130 157
<i>Medarbetare</i>					
Medelantal anställda	282	285	265	260	251

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 tillträdde fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdde 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 medelantalet utestående aktier.

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 tolv månaders perioden.

Resultat per aktie, kr

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värddeförändringar per aktie, kr

Resultat före värddeförändringar, efter avdrag för gällande nominell skatt, dividerat med medelantalet utestående aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värddeförändringar 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 värddeförändringar, 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, kr

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Hyresvärde, kr

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

Nettouthyrning, kr

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsägda 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.

Projektvinst, %

Marknadsvärde efter genomfört projekt minus total investering dividerat med total investering.

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 årsredovisning med tillhörande GRI-komplement utgör Atrium Ljungbergs Communication on Progress Report 2014.

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 2014 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 GRI:s 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	REDOVISNINGS- GRAD
1. STRATEGI OCH ANALYS		
1.1 Vd har ordet	4–7	
1.2 Påverkan av, samt risker och möjligheter kopplade till hållbar utveckling	14–18, 20, 24, 25, 94, 96–97	
2. ORGANISATIONEN		
2.1 Organisationens namn	90	
2.2 Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	Framsida omslag insida flik, 33, 34–37	
2.3 Organisationsstruktur	12	
2.4 Huvudkontorets säte	Baksida omslag, 106	
2.5 Länder som organisationen är verksam samt vilka av dessa som har särskild relevans för hållbarhetsfrågor	Framsida omslag insida flik	
2.6 Ägarstruktur och bolagsform	104	
2.7 Marknader	Framsida omslag insida flik	
2.8 Bolagets storlek	Framsida omslag insida flik, 33	
2.9 Större förändringar under redovisningsperioden	Framsida omslag insida flik, 36, GRI-kompl.	
2.10 Erhållna utmärkelser under räkenskapsåret	Framsida omslag insida flik, 27, 63	
3. REDOVISNINGSPARAMETRAR		
Redovisningsprofil		
3.1 Redovisningsperiod	153	
3.2 Senaste redovisningen	153, GRI-kompl.	
3.3 Redovisningscykel	153	
3.4 Kontaktperson för rapporten	104, GRI-kompl.	
Redovisningens omfattning och avgränsningar		
3.5 Process för att definiera redovisningens innehåll	153	
3.6 Redovisningens avgränsningar	153	
3.7 Begränsningar av redovisningens omfattning	153, GRI-kompl.	
3.8 Redovisningsprinciper för samägda bolag	124–125, 153 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	153–154, GRI-kompl.	
3.13 Policy och praxis för extern granskning	153	
4. STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG		
Styrning		
4.1 Styrningsstruktur	106	
4.2 Styrelseordförandens roll	107–108	

STANDARDINFORMATION/ INDIKATOR	HÄNVISNING	REDOVISNINGS- GRAD
4.3 Oberoende eller icke verkställande styrelseledamöter	107–108	
4.4 Möjligheter för aktieägare och anställda att lämna förslag etc. till styrelsen	107	
4.5 Koppling mellan styrelsens, vd:s ersättning och organisationens prestation (inkl. social och miljömässiga resultat)	109, GRI-kompl.	
4.6 Processer för styrelsen att undvika intressekonflikter	107–108	
4.7 Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	107–109, GRI-kompl.	
4.8 Organisationens internt framtagna riktlinjer och principer	8, 28, 29, 106–107, 112	
4.9 Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens hållbarhetsarbete	29, 107–108	
4.10 Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	107–108, GRI-kompl.	
4.11 Tillämpning av försiktighetsprincipen	GRI-kompl.	
4.12 Externa deklARATIONER, principer och initiativ	23, 24–25, 27, 29, 153	
4.13 Medlemskap i organisationer	23, 24–25, GRI-kompl.	
Intressentengagemang		
4.14 Intressentgrupper	20–23, GRI-kompl.	
4.15 Identifiering och urval av intressenter	20–23, GRI-kompl.	
4.16 Typ av dialog med intressenter	22–23, GRI-kompl.	
4.17 Viktiga frågor som har lyfts vid intressentdialog och organisationens hantering av dessa	23–25, 27, GRI-kompl.	
5. INDIKATORER		
Hållbarhetsstyrning (DMA)	9–12, 20–21, 29, 53, 65, 77, 88, 94, 96, 97	
Ekonomiska indikatorer		
EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	GRI-kompl.	R
EC2 Finansiell påverkan av, samt risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringen	20, 24–25, GRI-kompl.	RD
EC3 Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden	133–134	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		ER
EC8 Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta		
EC9 Indirekta ekonomiska effekter	22–23, 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	24, GRI-kompl.	R
EN4 Indirekt energianvändning per primär energikälla	24, GRI-kompl.	R

STANDARDINFORMATION/ INDIKATOR	HÄNVISNING	REDOVISNINGS- GRAD
EN5 Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar	24, GRI-kompl.	R
EN6 Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi	23, 24–25, GRI-kompl.	R
EN7 Initiativ för att minska indirekt energianvändning samt uppnådd reducereing	23–25, GRI-kompl.	R
EN8 Total vattenförbrukning per källa	25, GRI-kompl.	R
Biologisk mångfald		
EN11 Lokalisering av nyttjad mark i eller intill skyddade områden eller områden med hög biologisk mångfald	GRI-kompl.	R
EN12 Beskrivning av väsentlig påverkan på den biologiska mångfalden skyddade områden eller områden med hög biodiversitet	GRI-kompl.	R
Utsläpp och avfall		
EN16 Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	24, GRI-kompl.	R
EN17 Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	24, GRI-kompl.	RD
EN18 Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning	24–25, GRI-kompl.	R
EN19 Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt	GRI-kompl.	ER
EN20 NOX, SOX samt andra väsentliga luftföroreningar, i vikt per kategori	GRI-kompl.	ER
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.	ER
Produkter och tjänster		
EN26 Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster (och resultat därav)	23–25	R
EN27 Procent av sålda produkter och deras förpackningar som återinsamlas, per kategori		ER
Övrigt		
EN28 Betydande böter eller icke monetära sanktioner till följd av brott mot miljölagstiftning och bestämmelser	GRI-kompl.	R
EN29 Väsentlig miljöpåverkan från transporter	23, GRI-kompl.	RD
SOCIALA INDIKATORER		
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
LA1 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	28, 133	R
LA2 Totalt antal anställda och personalsammansättning, per åldersgrupp, kön och region	28	RD
Relation mellan anställd och ledning		
LA3 Förmåner till heltidsanställda som inte omfattar tillfälligt eller deltidanställda	126, 133–134	RD
LA4 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	28	R
LA5 Information vid verksamhetsförändringar	GRI-kompl.	R
Hälsa och säkerhet		
LA7 Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	28	R
LA8 Utbildning, rådgivning förebyggande åtgärder för att bistå anställda, deras familjer beträffande allvariga sjukdomar	GRI-kompl.	RD
Utbildning		
LA10 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år, fördelad på personalkategorier	27, GRI-kompl.	RD
LA11 Program för kompetensutveckling	27, GRI-kompl.	RD
LA12 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	27, GRI-kompl.	R
Mångfald och lika möjligheter		
LA13 Medarbetare, styrelse och ledningssammansättning, nedbruten på mångfaldsindikatorer	28, 133 GRI-kompl.	R

STANDARDINFORMATION/ INDIKATOR	HÄNVISNING	REDOVISNINGS- GRAD
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	29, 96 GRI-kompl.	R
HR2 Procent av betydande leverantörer och underleverantörer som har granskats avseende hur mänskliga rättigheter hanteras samt vidtagna åtgärder	29, 96 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	20–23 GRI-kompl.	R
SO2 Andel och antal affärsenheter som har analyserats avseende risk för korruption	29	RD
Korruption		
SO3 Andel anställda utbildade i policyer och rutiner mot korruption	29, 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
SO9 Verksamheter med väsentlig potentiell påverkan på lokalsamhälle	22–25	RD
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.	9, 20–25, 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	11, 23, GRI-kompl	R
Produktutveckling		
PR 5 Rutiner kundnöjdhet, resultat från undersökningar	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.	11, 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 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.

ÅRSREDOVISNINGEN och delårsrapporterna finns tillgängliga på vår webbplats, och distribueras 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 2015	2015-04-21
Delårsrapport jan–jun 2015	2015-07-10
Delårsrapport jan–sep 2015	2015-10-23
Bokslutskommuniké 2015	februari 2016
Årsredovisning 2015	mars 2016

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum tisdagen den 21 april 2015, klockan 17.00, kvarteret Nod, Borgarfjordsgatan 12 i Kista. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.

UTMÄRKELSER OCH NOMINERINGAR

STADSBYGGNADSPRISET I MALMÖ 2014

Atrium Ljungberg fick Malmö stads stadsbyggnadspris för omvandlingen av Mobilia. Priset uppmärksammar nyproduktioner och förbättringar som bidrar till att förbättra Malmös stadsmiljö.

SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER 2014

Atrium Ljungberg rankades som en av de bästa på Great Place to Works® lista över "Sveriges bästa arbetsplatser 2014".

ÅRETS FASTIGHETSÄGARE

Atrium Ljungberg nominerades som en av fyra fastighetsägare i Fastighetstidningens tävling Årets Fastighetsägare.

ÅRETS FASTIGHETSVÄRD 2014

Atrium Ljungberg utnämndes till Årets fastighetsvärd vid företaget Reitan Convenience Swedens årliga prisutdelning.

BÄSTA ÅRSREDOVISNING 2013

Atrium Ljungberg tog en delad förstaplats i Kantons tävling "Bästa årsredovisning" i kategorin stora bolag noterade på Nasdaq OMX Stockholm. Tävligen är Sveriges största inom finansiell kommunikation och den mest omfattande inom investerarrelationer.

SVENSKA PUBLISHINGPRISET

Atrium Ljungberg placerade sig på en andraplats i kategorin "Årsredovisningar börsbolag". Svenska Publishingpriset är Sveriges mest heltäckande grafiska kommunikationstävling.

HUGIN & MUNIN-PRISET

Atrium Ljungberg tog en tredjeplacering i Fastighetsvärldens kommunikationstävling för fastighetsbranschen.



ATRIUM LJUNGBERG

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

www.atriumljungberg.se