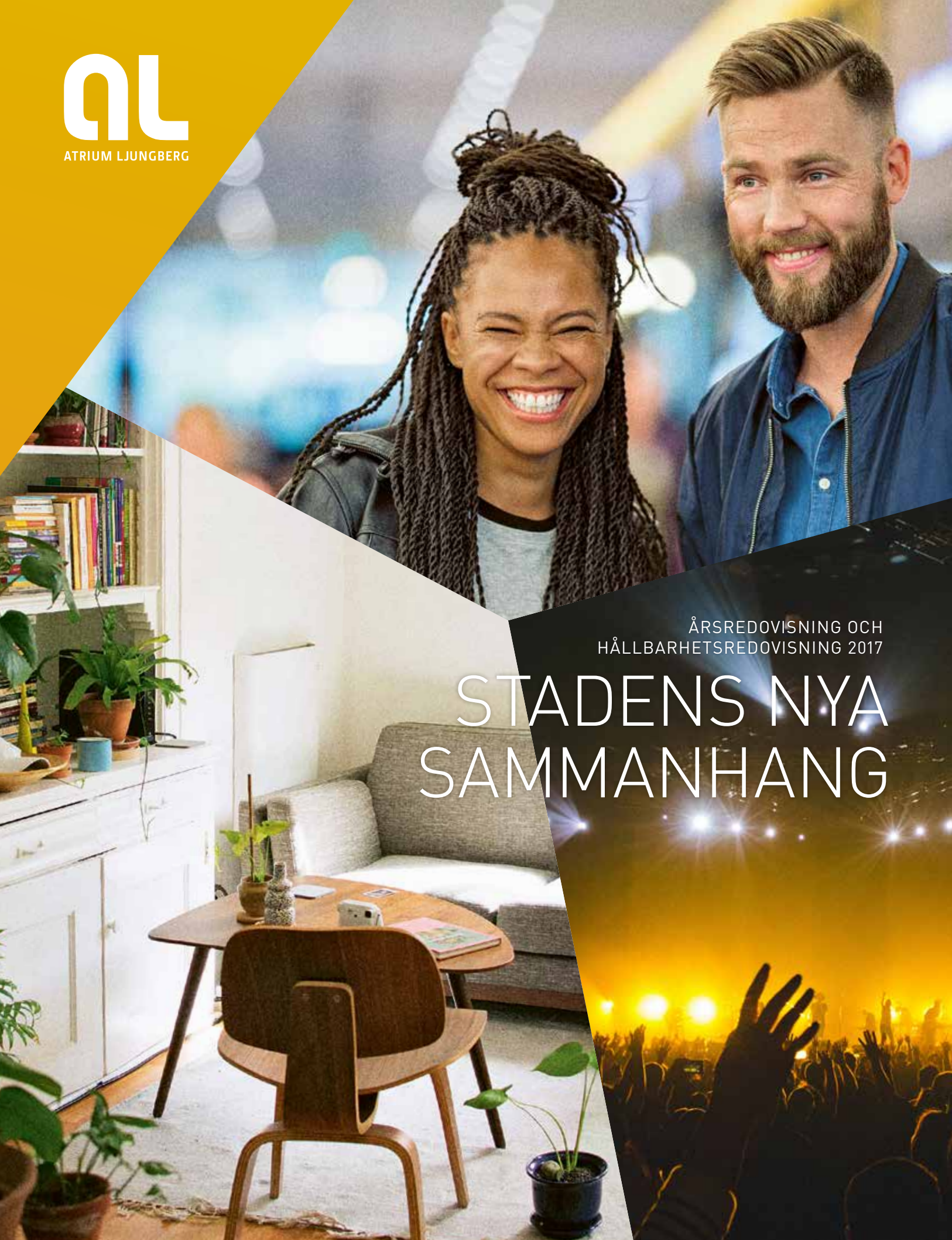




ÅRSREDOVISNING OCH
HÅLLBARHETSREDOVISNING 2017

STADENS NYA SAMMANHANG

6	VD HAR ORDET
10	STRATEGISK INRIKTNING
	10 Affärsmodell
	12 Mål
	15 Strategier
	16 Organisation
	15 Hållbar stadsutveckling
20	MARKNADSUTBLICK
26	HÅLLBARHET
	26 Fokusområden och styrning
	27 Miljö och resursanvändning
	30 Medarbetare
	33 Affärsetik
36	VÅRT FASTIGHETSBESTÅND
38	INVESTERINGAR OCH PROJEKT
	38 Investeringar i egna fastigheter, förvärv och försäljningar
	40 Beslutade projekt
	41 Möjliga projekt
42	VÅRA OMRÅDEN
	42 STOCKHOLM
	46 Sickla
	49 Farsta
	50 Hagastaden
	51 Kista
	54 Södermalm
	55 Liljeholmen
	56 Sundbyberg
	57 Barkarby
	58 UPPSALA
	62 Gränbystaden
	64 Uppsala City
	66 MALMÖ
	70 Mobilia
	71 Malmö City
	72 GÖTEBORG
	76 Lindholmen
80	TL BYGG – VÅRT DOTTERBOLAG
83	FINANSIELLA RAPPORTER 2017
	84 Förvaltningsberättelse
	84 Verksamheten
	88 Risker och riskhantering
	93 Finansiering
	96 Aktien och ägarna
	98 Ordförande har ordet
	100 Bolagsstyrningsrapport inkl. ersättningar
	104 Styrelsen
	105 Ledningen
	106 Intern kontroll
	108 Koncernens rapporter inkl. kommentarer
	114 Moderbolagets rapporter inkl. kommentarer
	117 Tilläggsinformation – noter
	145 Bolagets hållbarhetsrapport enligt ÅRL
	153 Förslag till vinstdisposition
	154 Årsredovisningens undertecknande
155	REVISIONSBERÄTTELSE
	155 Revisionsberättelse
	159 Revisors rapport över översiktlig granskning av Atrium Ljungberg AB (publ):s hållbarhetsredovisning
160	FLERÅRSÖVERSIKT
162	FASTIGHETSFÖRTECKNING
166	DEFINITIONER
169	GRI-INDEX
171	INFORMATION

Läs om Digitala Natives på sid 24–25





FRAMTIDENS STÄDER FORMAS

Vi tror starkt på innovation och utvecklandet av framtidens attraktiva platser. Och attraktiva stadsdelar handlar inte bara om vackra hus. Det handlar lika mycket vad som sker inuti husen och mellan husen.

Stadsinnovation är vårt utvecklingsarbete för att bygga urbana miljöer i framkant. En grundläggande del av den processen är att lära av andra. Vi fortsätter att vara nyfikna. Vi vill lära oss, våga testa nytt och hitta nya former för att samverka.

Tillsammans med strategiska partners utvecklar vi platser för kultur och kreativitet. Platser för innovation och entreprenörskap där människor och världar möts och där olika tankar, bakgrunder, branscher och idéer gör att något helt nytt kan uppstå.

Så skapar vi framtidens attraktiva platser och värde för staden.

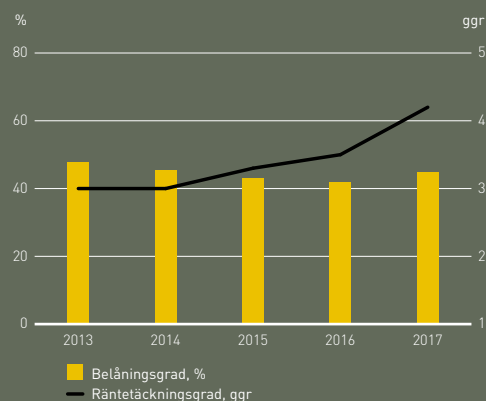
ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

SOM AKTIEÄGARE I Atrium Ljungberg erhåller du en stabil direktavkastning till låg risk. Du har samtidigt möjlighet till god långsiktig totalavkastning med hänsyn till bolagets intressanta projektportfölj på attraktiva tillväxtmarknader. Att investera i Atrium Ljungberg innebär också att investera i hållbar stadsutveckling.

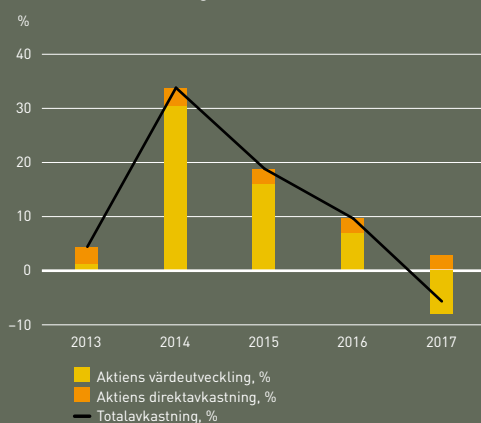
Utdelning och aktiens direktavkastning



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



Aktiens totalavkastning



FYRA SKÄL ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

1

STABIL DIREKTAVKASTNING

Under de senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till i genomsnitt 3,1 procent per år. Sedan börsintroduktionen 1994 har utdelningen i kronor per aktie aldrig sänkts.

2

LÅG FINANSIELL RISK

Vi har en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad samt en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

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 Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid. Under de senaste fem åren har totalavkastningen uppgått till i genomsnitt tolv procent per år.

4

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår verksamhets påverkan på människor och miljö.

ATRIUM LJUNGBERG I SIFFROR

2,4

Kontrakterad årshyra, mdkr

95

Uthyrningsgrad, %

41

Fastighetsvärde, mdkr

53

Antal fastigheter

232

Energianvändning, kWh/kvm

295

Antal anställda

1 146

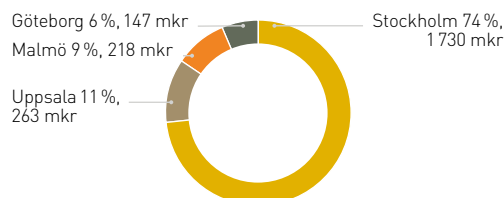
Uthyrbar area, kvm '000

Nyckeltal

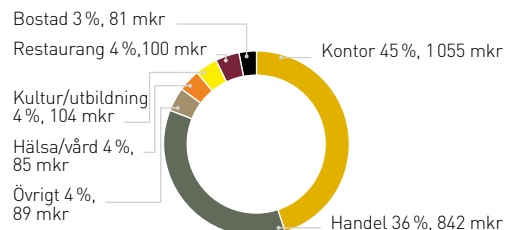
	2017	2016
Nettoomsättning, mkr	2 563	2 299
Driftöverskott, mkr	1 647	1 458
Resultat före värdeförändringar, mkr	1 180	965
Årets resultat, mkr	2 559	2 681
Investeringar i egna fastigheter, mkr	1 593	1 002
Förvärv av fastigheter, mkr	2 265	1 461
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	1 166	949
Uthyrningsgrad, %	95	93
Överskottsgrad, %	69	68
Soliditet, %	42,6	43,7
Belåningsgrad, %	44,7	41,9
Justerad belåningsgrad, %	44,1	41,9
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder (periodens slut), %	1,7	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,5
Resultat per aktie, kr	19,21	20,13
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	6,91	5,65
Utdelning, kr/aktie (2017 föreslagen)	4,50	3,95
Börskurs 31 december, kr/aktie	130,30	142,30
Eget kapital, kr/aktie	136,79	121,42
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	172,59	156,21
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	162,57	144,38

"Vi överträffar samtliga våra finansiella mål för tillväxt och stabilitet."

Kontrakterad årshyra per region



Kontrakterad årshyra per lokaltyp



VIKTIGA HÄNDELSER 2017

Förvärv av fastigheter till ett värde av 2,3 miljarder kronor.

Avyttring av handelsplatsen Port 73 i Haninge.

Flera **utmärkelser** såsom "En av Sveriges bästa arbetsplatser", Sweden Green Building Councils utmärkelse "Positiva bidrag till hållbar stadsutveckling" och finalist till Allbrightpriset.

Start av flera **nya byggprojekt** i Sickla, Gränbystaden och Mobilia, med en sammanlagd investering om drygt två miljarder kronor.

Färdig strategi för vårt **bostadserbjudande** och anpassning av organisationen efter den nya satsningen.

Strategisk satsning på **innovativ stadsutveckling**.

Hög investeringstakt genom investering om 1,6 miljarder kronor i egna fastigheter.

Nya projektmöjligheter genom erhållna markanvisningar med byggrätt om cirka 50 000 kvadratmeter BTA.

Flera **rekryteringar** för att rusta och förstärka organisationen inför de närmaste årens projektstarter.



DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG

Vi **äger, utvecklar** och **förvaltar** fastigheter
om totalt 1 146 000 kvadratmeter uthyrbar area med ett fastighetsvärde om 41 miljarder kronor.

Vårt fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer i
Stockholm, Göteborg, Malmö och **Uppsala**.

Tillsammans med kommunerna, våra kunder och de som bor i staden bygger vi
levande stadsmiljöer
där kontor, bostäder och handel blandas med kultur, service och utbildning.

Så skapar vi platser där människor och världar möts och där något helt nytt kan uppstå.

Och så skapar vi värde

– för oss, våra ägare, våra kunder och för samhället där vi verkar och finns.

Det är **hållbar och innovativ stadsutveckling** på riktigt.

VD HAR ORDET



VI HAR ÖVERTRÄFFAT MÅLEN

VI LEVERERAR ETT starkt resultat och överträffar samtliga våra finansiella mål. Vi håller också en hög investeringstakt och har kommit igång med flera nya byggprojekt under året. Nu arbetar vi hårt för att under 2018 kunna byggstarta de två spännande projekten Life City i Hagastaden och Bas Barkarby i Järfälla.

RESULTAT 2017

Jag summerar 2017 med att vi återigen levererar ett starkt resultat över prognos. Vi överträffar samtliga våra finansiella mål för tillväxt och långsiktig stabilitet. Jag är extra nöjd med att vi ökar driftöverskottet med hela 13 procent. Ökningen är delvis ett resultat av genomförda fastighetsförvärv men också av hårt och gediget arbete med den dagliga fastighetsförvaltningen och att vi genomfört flera lyckade nyuthyrningar och omförhandlingar av hyreskontrakt.

FÖRVÄRV DÄR VI VILL VÄXA

Under 2017 förvärvade vi fastigheter till ett värde om 2,3 miljarder kronor. Ett av förvärven var Sjömansinstitutet vid Slussen i Stockholm intill Glashuset som vi äger sedan tidigare. Vår position på attraktiva Södermalm har stärkts och när vår markanvisning framför Glashuset senare ska realiseras har vi möjlighet till bättre helhetsplanering av området. Under året tillträdde vi även Fatburen 2, en del av Söderhallarna vid Medborgarplatsen på Södermalm.

Tillträdet innebär att vi nu äger och förvaltar båda fastigheterna som Söderhallarna består av.

Ett annat förvärv, Lindholmen 30:1 i Göteborg, är en stor kontorsfastighet fullt uthyrd till Ericsson. Genom förvärvet fördubblade vi vårt bestånd i Göteborg och

tog nästa steg i vår ambition att växa vidare på den intressanta göteborgsmarknaden.

Strax innan årsskiftet sålde vi handelsplatsen Port 73 i Haninge. Port 73 har varit ett framgångsrikt utvecklingsprojekt, men för oss är det viktigt att kunna utveckla våra platser till stadsmiljöer där handel är en del av helheten, och möjligheterna att under överskådlig tid komplettera Port 73 med till exempel bostäder och kontor var begränsade. Försäljningen genomfördes i ett gott marknadsläge.

PROJEKTPORTFÖLJ MED POTENTIAL

Vår stora projektportfölj möjliggör Atrium Ljungbergs tillväxt. I dagsläget har vi pågående byggprojekt med en kvarstående investering om 2,5 miljarder kronor. Under 2018 kommer vi att färdigställa kontorshuset Sickla Front II i Sickla, utbyggnaden av Gränbystaden galleria i Uppsala och ytterligare två hyresbostäder i Gränbystaden. Vi kommer också fortsätta utvecklingen av torghuset i Mobilia samt projekten 1898 och Tapetfabriken i Sickla.

Utöver de redan pågående projekten ger projektportföljen oss möjlighet att investera ytterligare 14 miljarder inom den mark vi äger och de mark-

Vår starka finansiella ställning och stora projektportfölj ger goda förutsättningar för att fortsätta vår projektutveckling.

STARK OCH LÅNGSIKTIGT STABIL

Atrium Ljungberg är ett finansiellt stabilt bolag där soliditeten och räntetäckningsgraden ligger på god marginal över våra mål. Under 2017 fick vi kvitto på den finansiella stabiliteten genom att erhålla en extern rating med investment grade av Moody's. Genom den externa ratingen, ett aktivt finansarbete och införandet av gröna obligationer har vi idag en differentierad låneportfölj med en genomsnittlig ränta på 1,7 procent och en räntebindning på 4,4 år. Vår starka finansiella ställning ger goda förutsättningar för att fortsätta vår projektutveckling.

INVESTERINGSTAKT ÖVER MÅLET

Inför 2017 var ambitionen att öka investeringstakten och genomföra investeringar i egna fastigheter om 1,5 miljarder kronor. Målsättningen var också att starta byggprojekt med en total investeringsvolym om cirka två miljarder kronor. Med facit i hand har vår investeringstakt varit högre än så. Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1,6 miljarder kronor och vi är igång med flera byggprojekt i Sickla, Gränbystaden och Mobilia. Dessa projekt kommer att färdigställas under perioden 2018–2020.

anvisningar som vi har. Vi arbetar hårt för att under 2018 kunna byggstarta de två spännande projekten Life City i Hagastaden och första etappen av Bas Barkarby i Järfälla, om totalt cirka 50 000 kvadratmeter uthyrbar yta.

För 2018 bedömer vi att investeringar i egna fastigheter kommer att uppgå till 1,5 miljarder kronor.

BOSTÄDER – KRYDDA TILL AFFÄREN

Vi fortsätter att skapa hållbara och levande stadsmiljöer genom att blanda olika verksamheter på en och samma plats. För att en stadsmiljö ska vara levande är bostäder en absolut nödvändighet. Bostäder är en krydda till vår huvudsakliga affär, som har fokus på kontor och handel, och vi har en grundtrygghet i vår förvaltningsaffär.

Bostäderna kommer byggas i anslutning till våra befintliga områden och på mark som vi har ägt lång tid. Vi kommer genomföra bostadsbyggandet i den takt vi bedömer är mest gynnsam för vår affär. Säljstart av den första etappen av bostäder på Nobelberget i Sickla planeras till andra halvåret 2018, med byggstart i början av 2019.

STARKT ARBETSGIVARVARUMÄRKE

Trots en het fastighets- och byggmarknad är vi framgångsrika i vårt rekryteringsarbete. Vi lyckas attrahera personer med hög kompetens som delar bolagets grundvärderingar. Det bekräftar vårt starka arbetsgivarvarumärke som är ett resultat av vårt arbete att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, en målsättning som vi uppfyllt de senaste fyra åren. I den senaste medarbetarundersökningen svarade 95 procent av våra medarbetare att Atrium Ljungberg är en mycket bra arbetsplats. Det är jag väldigt stolt över och det ger oss förutsättningar för att fortsätta vara framgångsrika.

INNOVATIONSÅR MED DIGITALISERING I FOKUS

Att tidigt se våra kunders behov har alltid varit centralt för oss och kommer bli ännu viktigare framöver med tanke på digitaliseringens utveckling. En digital livsstil skapar nya behov och möjliggör nya effektiva lösningar.

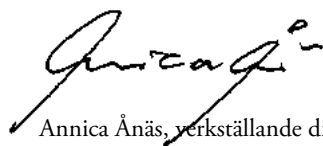
2018 är Atrium Ljungbergs innovationsår då vi växlar upp arbetet inom innovation och digitalisering. Vi kommer använda våra samverkanskoncept Studio Atrium Ljungberg och Atrium Ljungberg Lab där vi tillsammans med samarbetspartners fördjupar oss i olika ämnen. Allt för att förstå hur digitaliseringen påverkar människors beteenden och hur det kommer påverka våra kunder och deras framtida behov och därmed vårt affärserbjudande. Alla medarbetare är involverade i innovationsåret, bland annat genom individuella utvecklings- och effektiviseringsmål.

FRAMTIDSUTSIKTER OCH PROGNOSE

Svensk ekonomi är fortsatt stark och mycket talar för ett starkt fastighetsår även 2018. Efterfrågan på framförallt kontorslokaler i Stockholm verkar hålla i sig på en hög nivå. Den oro som finns i branschen är relaterad till e-handels utveckling. E-handeln utgör nio procent av den totala detaljhandelsomsättningen i Sverige och är den del inom detaljhandeln som ökar mest. Utvecklingen kommer att påverka alla aktörer inom handel på ett eller annat sätt, men det är viktigt att komma ihåg att i områden med stark befolkningstillväxt ökar konsumtionsunderlaget långsiktigt för konsumtion av varor och tjänster i fysiska butiker. På attraktiva platser i dessa områden, platser som också innehåller kontor, restauranger och caféer, service, utbildning, kultur, hälsa- och vårdinslag, ökar flödet av människor. Jag är övertygad om att handel på sådana platser har goda förutsättningar även framgent. Och det är just den typen av platser vi är duktiga på att utveckla och förvalta.

Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 200 miljoner kronor för 2018, att jämföras med utfallet om 1 180 miljoner kronor för 2017.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till alla våra hyresgäster och samarbetspartners. Tillsammans skapar vi platser som ger oss alla förutsättningar för goda affärer. Tack också till alla medarbetare för ert stora engagemang. Jag ser fram emot ett spännande 2018!



Annica Ånäs, verkställande direktör

Under året kommer vi arbeta fördjupat med innovations- och digitaliseringsfrågor. Allt för att förstå hur digitaliseringen påverkar människors beteenden och hur det kommer påverka våra kunder och deras framtida behov.



STADSMILJÖER SOM SKAPAR VÄRDE

1593 mkr
Investering 2017

AFFÄRSIDÉ

Genom långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning erbjuder vi våra kunder attraktiva stadsmiljöer för kontor, handel och bostäder på starka delmarknader. Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde 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 – 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

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.

PROJEKTUTVECKLING

INTRESSENT INTRESSENTVÄRDE

KUND



Vår projektutveckling innefattar om- och nybyggnation och sker på attraktiva tillväxtmarknader, ofta i anslutning till befintligt bestånd. Vi är lyhörda för att hitta nya affärsmöjligheter tillsammans med våra kunder och vi använder oss av egna medarbetare för att säkerställa kontinuitet från idé till inflyttning. Genom att skapa mötesplatser med blandade verksamheter skapar vi mervärde för våra kunder där de olika aktörerna drar nytta av varandra.

ÄGARE



Projekten ger god värdetillväxt för Atrium Ljungberg och dess ägare. Vi har som målsättning att projektvinsten i våra ny- och tillbyggnadsprojekt ska vara minst 20 procent. Vår breda projektportfölj bidrar till att höja värdet och totalavkastningen på vårt bestånd.

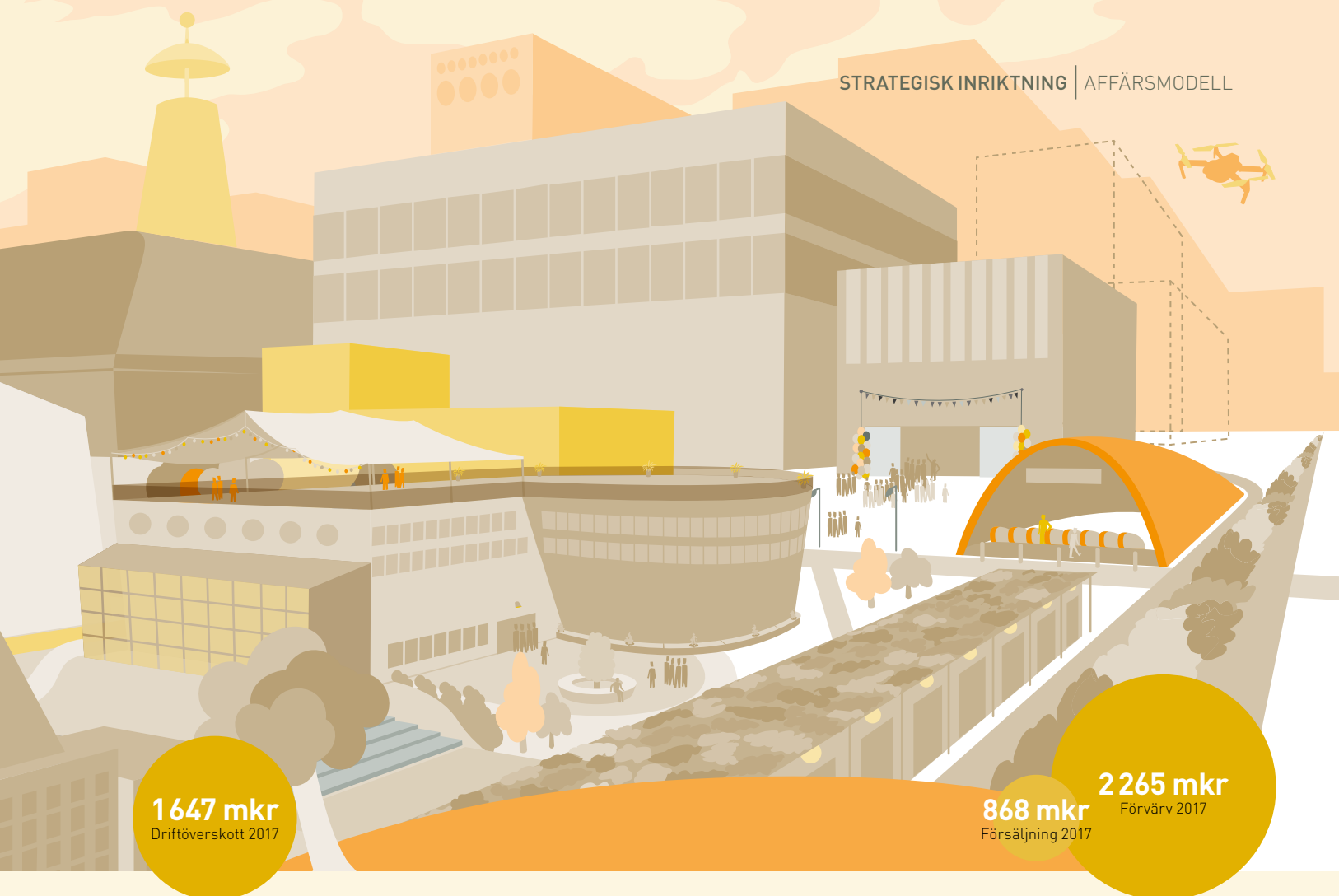
SAMHÄLLE



Vi skapar kompletta och hållbara stadsmiljöer där människor kan leva, vistas, arbeta och bo över tid. Vi tillvaratar befintliga värden och tillför nya ekonomiska, sociala och miljömässiga värden.

SAMVERKAN

Genom att samverka över gränser kan vi skapa helt nya möjligheter – både för oss själva och för våra kunder.



1647 mkr
Driftöverskott 2017

2 265 mkr
Förvär 2017
868 mkr
Försäljning 2017

FÖRVALTNING

INTRESSENT INTRESSENTVÄRDE



KUND
Vi är en långsiktig hyresvärd med nära samverkan med våra kunder. Genom lokal förvaltningspersonal kan vi fånga och tidigt förstå kundernas behov och skapa förutsättningar för dem att bedriva en lönsam och hållbar verksamhet.



ÄGARE
Vi bedriver effektiv förvaltning med ett stadigt ökande driftöverskott vilket också bidrar till ökat fastighetsvärde. Beståndet är koncentrerat till attraktiva områden i fyra storstadsregioner där tillväxten är stark.



SAMHÄLLE
Hos oss arbetar vi tillsammans. Vi har ett starkt lokalt engagemang på de platser där vi verkar. Vi skapar förutsättningar för levande platser med en blandning av kontor, handel, service, bostäder, utbildning och kultur.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING

INTRESSENT INTRESSENTVÄRDE



KUND
Vi utvecklar och förvaltar för att äga för en lång tid framöver, vilket skapar kontinuitet och trygghet för kunderna. Vi renodlar beståndet genom avyttring av de fastigheter som vi ej bedömer möter vår strategi och vi förvärvar fastigheter där vi långsiktigt ser att vi tillför värde till området. Från och med 2018 kommer Atrium Ljungberg att utveckla bostadsrätter. I takt med att bostadsaffären utvecklas så kommer vi att sälja de bostadsrätter som vi uppför.



ÄGARE
Vi förädlar löpande beståndet och har därmed en bred portfölj med riskspridning och god totalavkastning.



SAMHÄLLE
I samband med förvärv görs en genomlysning av objektet där vi identifierar förbättringsområden för att tillvarata och utveckla ekonomiska, sociala och miljömässiga värden.

LÅNGSIKTIGHET

Framtiden genomsyrar allt vi gör. Från vårt ägande och våra hållbara lösningar till hur vi arbetar internt och i relationen med kunder och samarbetspartners.

PÅLITLIGHET

Vi lovar det vi kan hålla och vi håller det vi lovat. Mottot "ett handslag gäller" är lika aktuellt idag som igår.

INNOVATIVT TÄNKANDE

Vi ser möjligheter och hittar alltid de bästa lösningarna på vårt eget sätt. Vi vill lära oss, våga testa nytt och hitta nya former för att samverka.

MÅL FÖR LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT, STABILITET OCH HÅLLBARHET

VI HAR TYDLIGA mål för lönsamhet och tillväxt, långsiktig stabilitet och hållbart företagande. Vårt fokus ligger på tillväxt i driftöverskottet. Tillsammans med en stabil kapitalstruktur ger det förutsättningar för god värdetillväxt. Vi har också konkreta mål för att arbeta hållbart och långsiktigt med klimat- och medarbetarfrågor.

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

Utvecklingen av driftöverskottet är nyckeln till vår framgång. Tillsammans med värdetillväxten från investeringarna lägger det grunden till totalavkastningen.

Mål	Driftöverskottet ska öka med 10 % per år.	Investeringar i egna projekt ska ske med en miljard kronor 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.																																				
Beskrivning	Genom att investera i egna ny- och ombyggnadsprojekt, minska vakanser och ha en kostnadseffektiv förvaltning ska driftöverskottet öka med 10 % per år. Investeringarna ger även värdetillväxt i fastigheterna och bolaget genom att direktavkastningen i projekten är högre än marknadens avkastningskrav. Läs mer om våra projekt på sidorna 42–77.		Ägarna ska långsiktigt få del av bolagets resultat med en utdelning på stabil nivå. Läs mer om aktien och ägarna på sidorna 96–97.																																				
Måluppfyllelse 2017	Under 2017 ökade driftöverskottet med 13,0%. Ett starkt driftnetto och strategiska förvärv bidrog till ökningen.	Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 593 miljoner kronor och avsåg främst Gränbystaden och Sickla.	Föreslagen utdelning 2017 4,50 kronor/aktie																																				
Historisk måluppfyllelse	Ökning driftöverskott <table><tr><th>År</th><th>Ökning driftöverskott (%)</th></tr><tr><td>2013</td><td>6,0</td></tr><tr><td>2014</td><td>3,6</td></tr><tr><td>2015</td><td>7,9</td></tr><tr><td>2016</td><td>0,5</td></tr><tr><td>2017</td><td>13,0</td></tr></table>	År	Ökning driftöverskott (%)	2013	6,0	2014	3,6	2015	7,9	2016	0,5	2017	13,0	Investeringar <table><tr><th>År</th><th>Investeringar (mkr)</th></tr><tr><td>2013</td><td>1 302</td></tr><tr><td>2014</td><td>707</td></tr><tr><td>2015</td><td>768</td></tr><tr><td>2016</td><td>1 002</td></tr><tr><td>2017</td><td>1 593</td></tr></table>	År	Investeringar (mkr)	2013	1 302	2014	707	2015	768	2016	1 002	2017	1 593	Utdelning <table><tr><th>År</th><th>Utdelning (%)</th></tr><tr><td>2013</td><td>61</td></tr><tr><td>2014</td><td>67</td></tr><tr><td>2015</td><td>64</td></tr><tr><td>2016</td><td>70</td></tr><tr><td>2017</td><td>65</td></tr></table>	År	Utdelning (%)	2013	61	2014	67	2015	64	2016	70	2017	65
År	Ökning driftöverskott (%)																																						
2013	6,0																																						
2014	3,6																																						
2015	7,9																																						
2016	0,5																																						
2017	13,0																																						
År	Investeringar (mkr)																																						
2013	1 302																																						
2014	707																																						
2015	768																																						
2016	1 002																																						
2017	1 593																																						
År	Utdelning (%)																																						
2013	61																																						
2014	67																																						
2015	64																																						
2016	70																																						
2017	65																																						

*Ger förutsättningar
för tillväxt.*

LÅNGSIKTIG STABILITET

Vår starka kapitalbas bidrar till långsiktig stabilitet och skapar förutsättningar för goda affärer. Våra mål för långsiktig stabilitet har uppnåtts med råge.

Mål	Soliditeten ska vara lägst 30 %.	Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr.																								
Beskrivning	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.																									
Måloppfyllelse 2017	Soliditeten var fortsatt hög och uppgick till 42,6%. ✓	Räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 ggr. ✓																								
Historisk måloppfyllelse	Fortsatt hög soliditet 43 procent Soliditet <table><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></tr><tr><td>2013</td><td>41</td></tr><tr><td>2014</td><td>40</td></tr><tr><td>2015</td><td>44</td></tr><tr><td>2016</td><td>44</td></tr><tr><td>2017</td><td>43</td></tr></table>	År	Soliditet (%)	2013	41	2014	40	2015	44	2016	44	2017	43	Räntetäckningsgrad <table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th></tr><tr><td>2013</td><td>3,0</td></tr><tr><td>2014</td><td>3,0</td></tr><tr><td>2015</td><td>3,3</td></tr><tr><td>2016</td><td>3,5</td></tr><tr><td>2017</td><td>4,2</td></tr></table>	År	Räntetäckningsgrad (ggr)	2013	3,0	2014	3,0	2015	3,3	2016	3,5	2017	4,2
År	Soliditet (%)																									
2013	41																									
2014	40																									
2015	44																									
2016	44																									
2017	43																									
År	Räntetäckningsgrad (ggr)																									
2013	3,0																									
2014	3,0																									
2015	3,3																									
2016	3,5																									
2017	4,2																									

Vi kan attrahera talanger.

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Vi förstärker successivt vårt fokus på hållbart företagande. Sedan 2011 certifierar vi större nybyggnationer av lokaler. Vi går nu vidare och certifierar hela vårt bestånd och har utvecklat vårt mål till att omfatta såväl nyproduktion som befintliga byggnader.

Överträffat mål –
GPTW index

88
procent

Mål	År 2021 ska 100 % av våra fastigheter vara certifierade (undantaget projektfastigheter och fastigheter förvärvade de senaste två åren).	Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 %	År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 % av kontrakterad årshyra.	Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, som en del i att ha hållbara medarbetare.
Beskrivning	Vi har valt att miljöcertifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam. Våra bostäder ska certifieras enligt Miljöbyggnad. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 26–33.	Vi ska minska energianvändningen som står för en betydande del av en byggnads driftkostnad men även dess klimatpåverkan. Vi ska stödja våra hyresgäster och underlätta deras strävan att bedriva sina verksamheter resurs-effektivt. Gröna hyresavtal är ett gemensamt åtagande att tillsammans minska miljöpåverkan. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 26–33.		Vi deltar sedan 2011 i Great Place to Works® (GPTW) utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser". Vår målsättning är att minst nå ett genomsnittligt index på 85 %. Resultatet omfattar inte TL Byggs medarbetare. Läs mer om GPTW på sidan 30.
Målfyllt 2016	Per 2017-12-31 var 16 % av uthyrbar area certifierat.	Mellan 2014 och 2017 minskade energianvändningen med 14 % per kvadratmeter. Den ökade förbrukningen 2017 är relaterad till ett förvärv.	Per 2017-12-31 hade 18 % av kontrakterad årshyra gröna hyresavtal.	Medarbetarundersökningen för 2017 visade att vi överträffade vårt mål och nådde ett index om 88 %.
Historisk målfyllt	Andel certifierade fastigheter % 100 13 16 2016 2017	Energianvändning kWh/kvm 268 242 224 232 188 2014 2015 2016 2017	Gröna hyresavtal % 50 6 10 18 2015 2016 2017	Medarbetare % 85 84 87 87 89 88 2013 2014 2015 2016 2017

STRATEGI MED TYDLIG RIKTNING

VÅR STRATEGI HJÄLPER oss att göra rätt saker på rätt ställen. Dessutom beskriver strategin hur vi ska göra det: med kundfokus, hållbarhetsfokus och engagemang.

STRATEGI

Vi ska fokusera på att utveckla **attraktiva stadsmiljöer** för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning.

Vi ska utveckla och förädla **fastigheter** och **byggrätter**.

Vi ska finnas på **starka delmarknader** i storstadsregioner där det finns förutsättningar för långsiktig befolkningstillväxt.

Vi ska vara en **betydande aktör** med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.

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 engagerat.

Vi ska leda och driva hela affärsprocessen i **egen regi** och med egen kompetens.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande. Vi förbättrar vår egen och våra kunders resurseffektivitet.

Vi ska ha **engagerade medarbetare** som brinner för det vi gör. Våra grundvärderingar; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande ska vara väl förankrade.

VÄRDEDREVANDE FAKTOR

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

Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom aktiv förvaltning och genererar projektvinster i vår projektutveckling.

Långsiktig befolkningstillväxt skapar förutsättningar för långsiktig lönsamhet för både oss och våra kunder.

Som en betydande aktör kan vi leda och påverka utvecklingen och skapa stadsmiljöer som håller över tid.

Genom förtroendefulla relationer och samverkan hittar vi innovativa lösningar och skapar tillsammans långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.

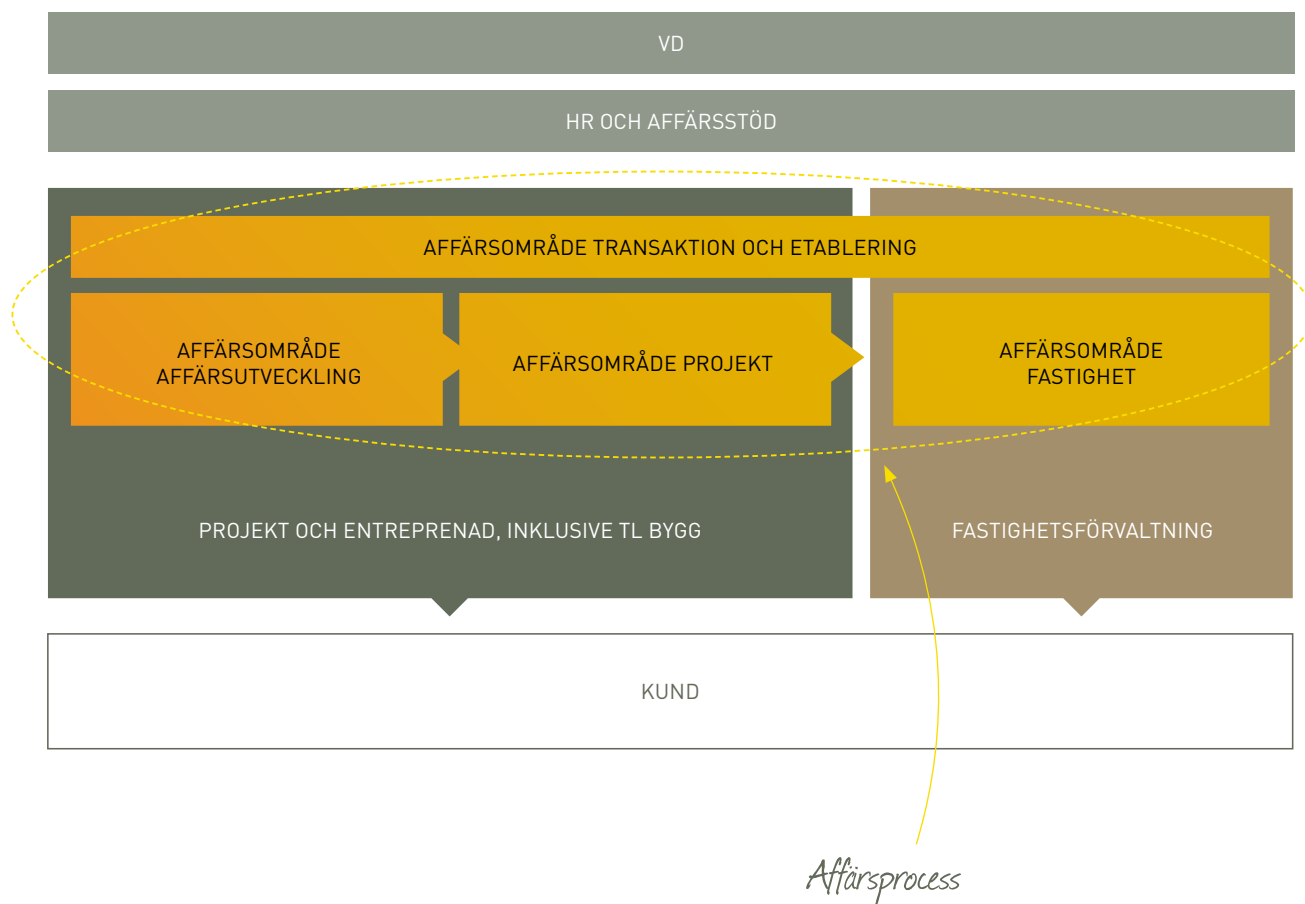
Genom att själva driva hela affärsprocessen inklusive projektutvecklingen kan vi ta väl hand om våra kunder och skapa värdetillväxt över tid.

God resurseffektivitet stärker såväl bolagets värde och resultat som omvärldens förtroende för oss.

En förutsättning för att åstadkomma ett bra resultat är att ha kompetenta, motiverade och engagerade medarbetare. Vi verkar för en god och säker arbetsmiljö och en kultur präglad av delaktighet. Med hållbara medarbetare läggs grunden till utveckling och lönsamhet.

ORGANISATION I LINJE MED VISIONEN

MED EN ORGANISATION som stödjer vår affärsmodell kan vi skapa hållbara stadsdelar som harmonierar med vår vision. Vår organisation är platt, med korta beslutsvägar och samverkan som tydliga komponenter.



NÄRA KUNDERNA

Vår organisation är utformad för att stödja vår affärsmodell och vårt sätt att skapa hållbara stadsdelar med fokus på värdetillväxt, att finnas nära våra kunder och ha korta beslutsvägar. Verksamheten är indelad i två grenar: Fastighetsförvaltning och Projekt- och entreprenadverksamhet.

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 har vi ett tiotal lokalkontor där flera av våra medarbetare har sin dagliga arbetsplats nära våra kunder.

Transaktion och etablering identifierar och genomför nya förvärv inom ramen för strategin. Affärsområdet ansvarar även för nykundsbearbetning, uthyrning av lokaler för handel och kontor samt bostadsrättsförsäljning.

Projekt- och entreprenadverksamheten innefattar Affärsutveckling, Projekt och vårt dotterbolag TL Bygg.

Våra stödfunktioner är indelade i HR och Affärsstöd. Inom Affärsstöd ingår Ekonomi, Finans, Investor Relations (IR), Kommunikation, Hållbarhet och Digital utveckling, IT-stöd, Inköp, Juridik och Hyresavdelning.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Vi har långtgående visioner för våra platser och vårt arbetssätt bygger på dialog och delaktighet. Vi verkar för att stärka områdets stadskvaliteter, mötesplatser och identitet. Genom

en varsam blandning av innehåll i byggnader och utformning av offentliga ytor skapar vi stadsliv, gröna oaser, trygghet och trivsel. Våra platser ska vara resurseffektiva och underlätta hållbar livsstil.

STRATEGIER FÖR HÅLLBAR STADSUTVECKLING

IDENTITET OCH HISTORIA

Våra platser ska ha en karaktär som präglas av deras unika kvaliteter och historia. Därför tar vi tillvara på kulturhistoria. Även samtida kultur och god arkitektur utgör en viktig beståndsdel i vår stad.



DIALOG OCH DELAKTIGHET

Vi stärker våra platser genom samverkan med lokala aktörer. Vi förvaltar och utvecklar våra platser i dialog med hyresgäster och lokala aktörer såsom närboende, besökare, näringsliv och föreningar. En god dialog med kommunerna spelar en avgörande roll då Atrium Ljungberg är engagerat i stadsutveckling, lokalt näringsliv och infrastruktur.



RESURS- OCH ENERGIEFFEKTIVITET

I den hållbara staden tänker vi snålt och cirkulärt. Vi återvinner och återbrukar smart. Vi bidrar till gemensamt och effektivt nyttjande av resurser och underlättar hållbara beteenden.



MÅNGFALD OCH FLEXIBILITET

Våra platser rymmer många olika verksamheter – handel och arbete integreras med bostäder, service, kultur och utbildning. Våra byggnader ska finnas kvar länge och platserna ska ha en förmåga att utvecklas över tid utifrån skiftande behov och samhällsförändringar.



MÖTEN OCH INTERAKTION

I Atrium Ljungbergs sätt att utveckla stadsdelar ingår investeringar i förutsättningar för interaktion, nätverk och lärande. Därför kopplar vi ihop stråk och stärker noder och sociala strukturer. Vi utvecklar olika former av mötesplatser. Det kan röra sig om möten mellan och inom näringsliv, föreningsliv, kultur och utbildning. Det handlar också om att integrera caféer och restauranger.



EKOSYSTEM OCH ARTRIKEDOM

Vi utvecklar grönytor för att främja artrikedom. Genom att jobba med ekosystemtjänster använder vi mark, väggar och tak på ett effektivt och hållbart sätt. Träd, gröna tak och smart dagvattenhantering bidrar till att klimatanpassa våra fastigheter samtidigt som vi skapar attraktiva miljöer.



NÄRHET OCH BEKVÄMLIGHET

Våra platser bjuder på shopping och en rad andra bekvämligheter. Därtill gör vi dem tillgängliga på ett sätt som gynnar hälsa och miljö. Det ska vara enkelt att promenera och cykla samt ta sig fram kollektivt och i elbil. Vi samverkar med kommuner för planering av cykelbanor, regional- och lokaltrafik. Vi löser parkering yteffektivt för att optimera markanvändning och maximera närheten.



TRYGGHET OCH TRIVSEL

Vi sätter människan i fokus och bygger i mänsklig skala med varsam utformning av markplan. Genom noggrann planering och en blandning av verksamheter befolkas platserna under olika tider på dygnet och året. Därigenom ökar tryggheten och trivselen. Torg, stråk och parker ska upplevas öppna och inkluderande och inbjuda till möten, avkoppling och lek.



NOBEL BERGET

Nobelberget i Sickla är ett lyckat exempel på hur vi jobbar med innovativ stadsutveckling. Tillsammans med passionerade företagare och kreatörer har vi, under tiden som detaljplanearbetet för ett nytt bostadsområde pågår, skapat ett nytt och uppmärksammat konstnärs- och alternativkulturnav.

I samverkan med många människor inom musik, teater, konst och klubbverksamhet har området utvecklats till ett av Stockholms mest spännande kulturområden. Och kulturen föder kreativitet, innovation och medvetenhet, vilket i sin tur ger stora samhällsekonomiska vinster.

Det vi lärt oss av Nobelberget är att där människor och världar möts, kan något helt nytt uppstå.

NOBELBERGET FORMAS I SAMVERKAN MED KREATÖRER

Idag är Nobelberget en högkreativ hubb för klubb, musik, scenkonst, tech, startups, deltagarkultur och hacks, som lockar tusentals nya besökare till platsen. I House of Gathers work-space har musiker, designers, filmare och arkitekter sina arbetsplatser, vilket gör Nobelberget till en dynamisk plats för både besökare och utövare. Senast i raden är Nobelberget Marknad, en återkommande marknad som på kort tid blivit en av Stockholms största med vintage, mat, design och kultur som fyllt berget med tusentals besökare varje gång.

Under 2018 börjar omvandlingen av Nobelberget till ett bostadsområde som knyter samman Sickla med Hammarby Sjöstad. Vi vill bevara det som Nobelberget står för idag; kreativitet och kultur – och därför är flera av kreatörerna på Nobelberget delaktiga i vår medskapandeprocess. Den karaktäristiska tegelbyggnaden Formalinfabriken bevaras och blir en ny mötesplats för medskapande, där oväntade samarbeten kan uppstå och nya tankar kan väckas.

Det vi lärt oss av Nobelberget är att där människor och världar möts, kan något helt nytt uppstå. Genom att tillföra olika former av kultur skapas nya mötesplatser, som är avgörande för hur attraktiv en plats är och för människors vilja att leva, arbeta och vistas i området.

I husens entréväningar skapar vi nya mötesplatser för olika aktiviteter. På våra gator och torg tar idéri kedomen uttryck som föränderliga konstinstallationer, ambulerande kulturupplevelser och iögonfallande evenemang.

FORTSATT STARK FASTIGHETSMARKNAD

DEN HÖGA OMSÄTTNINGEN på transaktionsmarknaden har fortsatt under 2017 och både kontors- och handelsfastigheter fortsätter att attrahera investerare. Fastighetsmarknadens grundläggande drivkrafter väntas vara fortsatt gynnsamma och medföra goda förutsättningar under 2018.

HÖG OMSÄTTNING PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

Intresset för fastighetsinvesteringar har varit högt under de senaste åren och fastighetsmarknaden påvisade fortsatt styrka under 2017. Totalt omsattes fastigheter till ett värde av omkring 150 miljarder kronor under året vilket är i linje med den genomsnittliga årsvolymen under de senaste fem åren. Även om transaktionsvolymen minskat något jämfört med 2016 ska det noteras att 2016 var ett extremt starkt år och att 2017 års volym är att betrakta som hög.

Sett till omsättning utgjorde bostäder det största segmentet med en omsättningsvolym om 39 miljarder kronor. Kontorsfastigheter var det näst största segmentet med en total transaktionsvolym om 29 miljarder kronor och en marknadsandel om 19 procent. Intresset att investera i handelsfastigheter var också mycket högt och transaktionsvolymen inom segmentet uppmättes till 25 miljarder kronor. Detta motsvarar en marknadsandel om 16 procent och gör handelsfastigheter till det tredje största segmentet.

UTLÄNDSKA INVESTERARE SÖKER SIG TILL SVERIGE

Den svenska fastighetsmarknaden har blivit allt hetare för utländska investerare och intresset är större än på länge. Fastighetsförvärv från utländska investerare uppgick till totalt

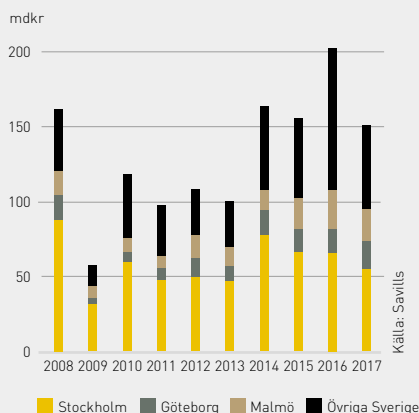
40 miljarder kronor under 2017 att jämföra med 33 respektive 29 miljarder kronor under 2015 och 2016. Utländska investerare stod för 26 procent av den totala transaktionsvolymen vilket är den högsta andelen sedan åren innan finanskrisen 2008.

GODA FUNDAMENTA INFÖR 2018

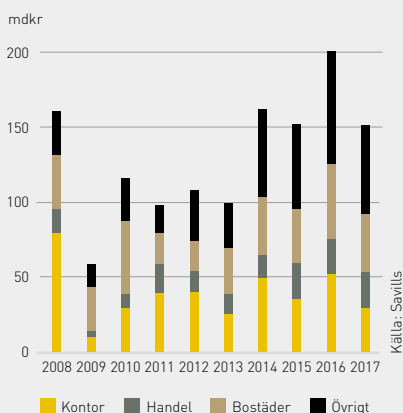
Den kommersiella fastighetssektorn är en mycket kapitalintensiv bransch och har påverkats starkt av den rådande lågräntemiljön. Det låga ränteläget har tillgängliggjort stora mängder kapital för fastighetsinvesteringar och drivit den ökade efterfrågan på fastigheter. Hög efterfrågan har lett till en marknad där direktavkastningskraven är nere på historiskt mycket låga nivåer för samtliga fastighetssegment. Även om efterfrågan bedöms som högst i Sveriges tre storstäder har utbudsbristen pressat investerare till mer sekundära marknader och objekt.

Trots en inbromsning på transaktionsmarknaden ser förutsättningarna för 2018 goda ut. Det mesta tyder på att det höga investerarintresset, det positiva trycket på kontorshyrorna och den låga vakansen kommer fortsätta under 2018, om än inte i samma utsträckning som under 2016 och 2017.

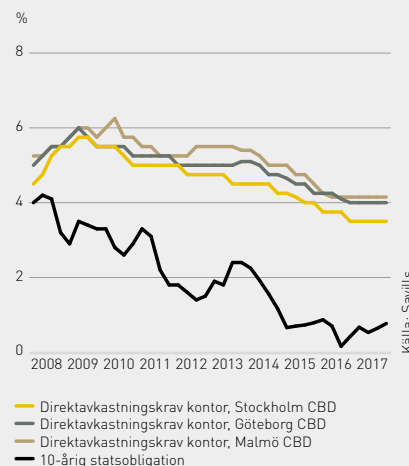
Transaktionsvolym per geografiskt område



Transaktionsvolym per fastighetstyp



Direktavkastningskrav för kontor och 10-årig statsobligationsränta



STARK EFTERFRÅGAN PÅ KONTOR I STORSTÄDERNA

ATRIUM LJUNGBERGS KONTORSFASTIGHETER finns där efterfrågan på kontorslokaler utvecklas som starkast; i Stockholm, Göteborg och Malmö.

STARK EFTERFRÅGAN PÅ KONTORSYTOR

Kontorshyresmarknaden är fortsatt mycket stark i Sveriges storstäder, framför allt drivet av en stark konjunktur i kombination med städernas starka demografiska tillväxt. Vakansgraderna i Stockholm och Göteborg är nere på historiskt låga nivåer och de spekulativa kontorsprojekt som genomförs hyrs snabbt ut. Den kraftiga hyresutvecklingen drivs på ytterligare av moderna och aktivitetsbaserade kontor som effektiviserar lokalanvändningen. Hyresgästerna kan därmed betala en högre kvadratmeterhyra utan större effekt på kostnaden per arbetsplats. Det mesta talar för att kontorsmarknaden i storstäderna kommer vara fortsatt stark under 2018 med en fortsatt hög efterfrågan, positiv hyrestillväxt i framför allt centrala områden och en fortsatt låg vakansgrad.

ÖKAD EFTERFRÅGA PÅ GOD NÄRMILJÖ

Centrala lägen och goda kommunikationer är det som efterfrågas mest av kontorshyresgäster. Viktiga faktorer för kontorsetablering är också lägen med ett stort utbud av service och restauranger samt bostäder, vilket bidrar till en levande närmiljö med liv och rörelse dygnet runt.

STOCKHOLM – BEGRÄNSAT TILLSKOTT AV KONTOR

Centrala Stockholm har haft kraftigt stigande kontorshyror de senaste åren och tillväxttakten är en av de kraftigaste i Europa. Tillskottet av nya kontorsytor har varit mycket begränsat samtidigt som många kontorslokaler konverterats till exempelvis bostäder eller hotell, vilket ytterligare drivit på obalansen mellan utbud och efterfrågan.

GÖTEBORG – VÄLMÅENDE REGION

Även i Göteborg råder en stark kontorshyresmarknad. Konjunktoren i regionen är välmående och efterfrågan på moderna lokaler i attraktiva lägen är hög. Tillskottet av nyproducerade lokaler har varit begränsat under de senaste två åren och majoriteten av ytor har hyrts ut redan innan färdigställande.

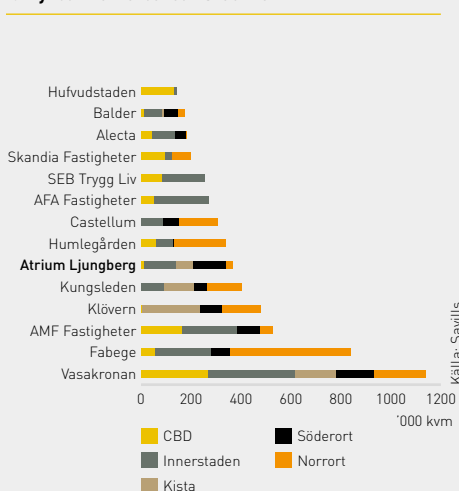
MALMÖ – STABIL POSITIV TREND

Kontorsvakanserna i Malmö CBD (Central Business District) har minskat under 2017 men ligger på en högre nivå än både Stockholm och Göteborg. Den huvudsakliga förklaringen till detta är att nyproduktionsvolymerna länge har varit relativt höga i Malmö, där även en del har byggts på spekulation. Hyresnivåerna har dock haft en stabil positiv trend sedan finanskrisen 2008.

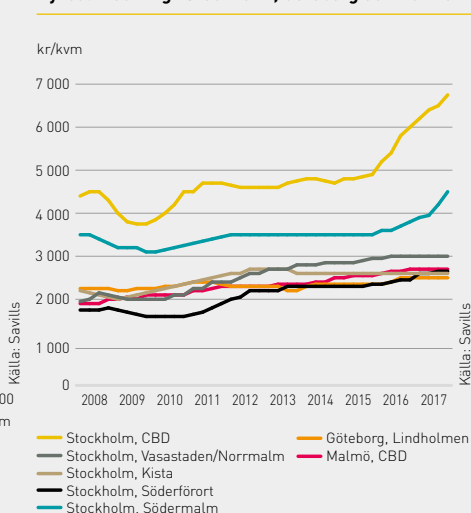
KONTORENS UTFORMNING BLIR ALLT VIKTIGARE

De generationer som kliver in på dagens arbetsmarknad ställer andra krav på kontor än vad tidigare generationer gjorde. De utmanar morgondagens arbetsplatser och ställer allt högre krav på lokalens utformning och läge. Yngre generationer efterfrågar mer flexibla kontorslösningar där man inte är lika låst till den fysiska platsen som man är i de traditionella kontorslandskapen. Coworking spaces, som kan liknas vid kontorshotell med fokus på sociala aspekter som gemensam kultur och nätverkande, är exempelvis något som efterfrågas allt mer.

Uthyrbar kontorsarea i Stockholm



Hyresutveckling i Stockholm, Göteborg och Malmö¹⁾



Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Kontor

Delmarknader	Kvm kontorsyta, ('000 kvm)	Andel Atrium Ljungberg
Stockholm		
Innerstaden, exkl CBD	4 980	2 %
Kista	835	8 %
Solna/Sunbyberg	1 925	1 %
Göteborg		
Lindholmen	293	28 %
Malmö		
Innerstaden, inkl CBD	1 585	1 %

Källa: Savills och Strateg fastighetskonsult

DETALJHANDELN VÄXER OCH UTVECKLAS

UNDER 2017 kunde detaljhandeln notera 21 år i rad med tillväxt. Detta trots 90-talskris, IT-bubbla och den senaste finanskrisen. Detaljhandeln har under denna tid haft en långt starkare utveckling än Sveriges BNP och skillnaden mellan de två har ökat.

DETALJHANDELN VÄXTE STADIGT UNDER 2017

Befolkningsstillväxt och ökad konsumtion per capita är avgörande faktorer för den starka detaljhandelsutvecklingen. Under de senaste åren har även lågräntemiljön i kombination med en stark arbetsmarknad påverkat utvecklingen. Under 2017 ökade den totala försäljningen inom detaljhandeln med 16 miljarder och uppgick till totalt 767 miljarder kronor. Försäljningen 2017, inklusive e-handel, motsvarar en ökning om 2,1 procent jämfört med 2016.

E-HANDELN TAR MARKNADSANDELAR

E-handels totala omsättning 2017 ökade med 9 miljarder till 67 miljarder kronor, vilket motsvarade en tillväxt om 16 procent. E-handels andel av den totala detaljhandeln ökade därmed från åtta till nio procent där marknadsandelarna mellan dagligvaruhandeln och sällanköpsvaruhandeln skiljer sig avsevärt. Medan dagligvaruhandeln fortfarande är i startgroparna med drygt två procent av försäljningen på nätet har sällanköpsvaruhandeln redan uppnått en marknadsandel om 14 procent. Snabbväxande branscher under året var livsmedelshandeln, möbelhandeln, järn- och bygghandeln samt leksakshandeln.

DEN FYSISKA HANDELN BLIR EN UPPLEVELSE

Centralt för all fysisk handel framöver är att addera besöksanledningar som kompletterar handeln och ger konsumenterna så många skäl som möjligt att besöka en fysisk plats.

Det kan vara genom restauranger, upplevelser, nöjen, vård, kultur och arbetsplatser. Trots digitaliseringen är det den typen av aktiviteter som får människor att träffas på en plats, umgås, äta och handla. Det är något som Atrium Ljungberg tagit fasta på när vi skapar framtidens mötesplatser. Att blanda verksamheter är inte bara en god idé ur ett stadsbyggnadsperspektiv utan också avgörande för att våra handelsplatser står sig väl i en allt mer konkurrensutsatt marknad.

UTBLICK MOT DETALJHANDELN 2018

HUI Research prognostiserar en tillväxt för 2018 om 2,5 procent för detaljhandeln som helhet och 15 procent för e-handeln. Den låga räntan och starka arbetsmarknaden förväntas ha fortsatt positiv effekt på detaljhandelsutvecklingen och regeringens förslag om ökat barnbidrag och höjda pensioner gynnar detaljhandelskonsumtionen ytterligare.

ATRIUM LJUNGBERGS HANDELSPLATSER

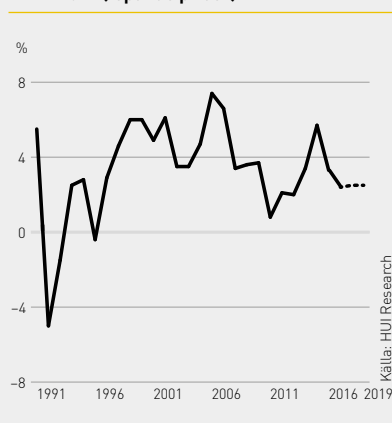
Våra handelsplatser ligger i starka lägen i Stockholm, Uppsala och Malmö. Butikerna inom våra största handelsplatser; Sickla, Farsta Centrum, Gränbystaden, Port 73 och Mobilia, hade under 2017 en sammantagen ökning av omsättningen med 1,0 procent (4,0) jämfört med året innan. Total omsättning är 14 miljarder kronor och antal besökare är 60 miljoner personer.

Uthyrbar handelsarea i Sverige¹¹



¹¹ Uppskattad area per 2017-12-31.

Detaljhandelns utveckling och prognos 1991–2019 (löpande priser)



Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Handel

Kommun	Omsättning kommunen, mkr ¹¹	Andel Atrium Ljungberg
Malmö (Mobilia)	24 779	7 %
Nacka (köp kvarteret i Sickla)	7 163	45 %
Stockholm (Farsta Centrum, Västberga Handel)	69 700	5 %
Uppsala (Forumgallerian, Gränbystaden, Rådhuset)	15 280	18 %

¹¹ Avser omsättning per kommun 2016.

Källa: HUI Research

Våra omtyckta handelsplatser i Stockholm,
Malmö och Uppsala lockade fler än 60 miljoner
besökare 2017.



Digitala Natives skapar framtidens platser

Idag ser vi hur en generation ungdomar i trettioårsåldern är på väg att lämna det barnlösa singel- och parlivet för att gå in i ett familjeliv. Det är en generation som är extra intressant av två skäl. De är många, en av de talrikaste generationerna i Sverige, och de är digitala, uppvuxna med internet, datorer och mobiler sen födseln. Dagens Digitala Natives är den definierande generationen för samhället de kommande tjugo åren.

Atrium Ljungberg har tillsammans med Kairos Future tagit fram en rapport om Digitala Natives, födda 1985 och senare, och hur de kommer att påverka utformningen av framtidens platser. I rapporten har ungas värderingar, konsumtionsvanor och kommunikationsmönster undersökts.

Alla generationer formas dels av sina föräldrar men även av uppväxtmiljön och tidsandan. Digitala Natives kännetecknas av att de är ordningsamma, både som en motreaktion på tidigare generationers revolterande och för att en tidsanda av osäkerhet har präglat deras uppväxt. De karakteriseras av ordning, ansvar, äkthet och att det är den egna sfären som är viktigast. Den självvalda gemenskapen.

Digitala Natives är många och de är familjeorienterade. Det gör att vi kan vänta oss en ny babyboom åren fram till 2030. För den som driver platser och handel kommer det därför att vara av stor vikt hur Digitala Natives vill organisera livet.

Rapporten landar i en sammanfattning i fem sanningar för framtidens platser för handel, arbete och möten.

5

Sanningar för framtidens platser

1

DIGITALA NATIVES VISAR VÄGEN TILL DEN TREDJE PLATSEN

Handelsyta per omsättningskrona, kontorsyta per anställd och bostadsyta per person minskar. Den ökade tätheten skapar också behov av att tillfälligt kunna vistas på andra platser. När kontoret, bostaden eller butiken inte räcker till behövs nya platser för stora sällskap, tillfälliga arbeten och engagerande handelsupplevelser. Tredje platsen, det vill säga platsen utanför hemmet och arbetet kommer att behöva möjliggöra detta i högre utsträckning.

2

KÖPET ÄR MER ÄN PRODUKTEN/MÖTESPLATSEN

För Digitala Natives är mobiltelefonen navet i livet. I princip allt de gör startar i mobiltelefonen innan de fysiskt är på plats. Inköpet börjar inte i butiken och mötet börjar inte på mötesplatsen. Dagens ungdomar planerar, chattar och involverar varandra inför ett besök och att skapa ett bra förnsnack och efter-snack kan vara det viktigaste målet. En plats där människor kan mötas, roas och utbyta idéer och varor blir en del i en berättelse där prolog och epilog är lika viktiga som huvudberättelsen.

3

VÅR STAD, VÅR SFÄR

Digitala Natives visar i hög utsträckning att det är det lilla lokala livet som står i centrum. Livet kretsar kring den egna sfärens väl och ve. Detta lär bli än starkare när de bildar familj eftersom vi vet att småbarnsåren är väldigt lokala. I framtiden måste man tänka gemensam stad. Men det räcker inte. Till det kommer konsten att driva processer som stärker och interagerar med människors mångfacetterade sfärer. I en interaktion mellan det fysiska och det virtuella.

4

INFLUERING ÄR DET NYA NORMALA

Idag har så kallade influencers en allt större påverkan på Digitala Natives vardag och verklighet. Kändisar på Instagram, Youtube och Snapchat kan påverka många människor med sina miljonföljare som i sin tur delar inlägg, bilder och filmer. Digitala Natives påverkar varandra men också de äldre generationerna. Nyckeln handlar om att förstå hur auktoritet idag skapas genom influering snarare än genom fakta. Det är genom medveten influering och dialog som platser och aktörer kan bli relevanta för de unga. Och i nästa led även för de äldre.

5

VALFRIHETENS TIDEVARV HAR NÅTT VÄGS ÄNDE

När det konsumtionskritiska sjuttioåret övergick i nittioåret öppnades en massiv utbudsexplosion och en begärsdriven ekonomi tog fart. De som var unga då präglades starkt av detta samtidigt som de hade svårt att hantera det stora utbudet. Samma problematik ser vi hos dagens Digitala Natives men det finns en större tillnyktring och insikt kring att allt inte är möjligt. Eftersom de fokuserar på det lilla livet och inte längre räds det som inte är perfekt lär de aktivt komma att säga nej till onödigt valfritet och bejaka beslutsrobotar för de områden som inte engagerar dem.

I framtiden kommer platser och verksamheter som vill ha Digitala Natives ögon och öron tvingas bygga sina erbjudanden på genuint kundanpassade lösningar för att passera de olika konsumenternas automatiska digitala nålsögon.

Ingen vet i detalj på vilket sätt de digitala barnfamiljerna kommer forma framtidens platser. Men vi vill fortsätta skapa lösningar som är relevanta även i morgon.

Rapporten "Vår sfär" finns i sin helhet att ladda ned på www.al.se.

VI SKAPAR HÅLLBARA STADSMILJÖER

ATRIUM LJUNGBERG SKAPAR attraktiva och hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, arbeta och vistas – idag och i framtiden. Grunden för detta är en värderingsstyrd organisation med motiverade och innovativa medarbetare och nära samarbeten med våra intressenter.

FOKUSOMRÅDEN

VÅR ROLL

Atrium Ljungberg har ett långsiktigt perspektiv och bred kompetens, när vi äger, bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Vi är en betydande aktör där vi verkar med stora samlade fastighetsbestånd på Sveriges starkaste tillväxtmarknader. Det ger oss goda förutsättningar att utveckla ökade stads-kvaliteter med blandade verksamheter och mötesplatser, vilket bidrar till trivsel och trygghet.

Vi har det fastighetsbestånd, den kompetens och finansiella styrka som krävs för helhetsåtaganden och långsiktiga investeringar.

Frågan om hållbar stadsutveckling har aktualiserats i takt med urbaniseringen och en växande befolkning i storstadsregioner. Insikten har också ökat om att jordens resurser är ändliga och att människan inverkar på klimatet.

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka en tredjedel av Sveriges energianvändning och har en stor klimatpåverkan. Därför blir Atrium Ljungberg en viktig aktör och framsynt partner som bidrar till att utveckla de platser där vi verkar i hållbar riktning.

Med tydligt kundfokus utvecklar vi samarbetet med våra hyresgäster och med gemensamma krafter minskar vi resursanvändningen och miljöpåverkan och når längre än vi hade gjort var och en för sig.

STYRNING HÅLLBARHET

Atrium Ljungbergs styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy. I enlighet med policyn för vi en dialog med de intressenter som är del av vår kärnaffär eller som påverkas av den för att säkerställa att vi identifierat våra mest väsentliga hållbarhetsområden. Resultatet från väsentlighetsanalysen använder vi som underlag för utveckling av fokusområden, mål och relevanta policyer. Läs mer om vår väsentlighetsanalys och styrning av vårt hållbarhetsarbete i not **H1** och **H2**.

Med hållbara medarbetare läggs grunden till utveckling och lönsamhet.

FOKUSOMRÅDEN HÅLLBARHET

Vi vill stärka vår konkurrenskraft och affär genom en bred ansats, där omsorg om människor och miljö är självklara komponenter. Baserat på vår affär och dialog med bolagets viktigaste intressenter har vi identifierat fyra fokusområden:

STADSUTVECKLING: Vi utvecklar våra områden i hållbar riktning för att höja områdenas attraktionskraft. Det skapar värden för såväl hyresgäster, kommuner och andra som nyttjar platserna som för oss som bolag. Läs mer om vår strategi för stadsutveckling på sidan 17.

MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING: Resursanvändningen, framförallt energianvändningen, står för en betydande del av en byggnads drifts- och produktionskostnad men även dess klimatpåverkan. Vi fokuserar därför på att förbättra vår egen och våra kunders resurseffektivitet. Läs mer om miljö och resursanvändning på sidorna 27–29.

MEDARBETARE: En förutsättning för att åstadkomma ett bra resultat är att ha kompetenta, motiverade och engagerade medarbetare. Vi verkar för en god och säker arbetsmiljö och en kultur präglad av delaktighet. Med hållbara medarbetare läggs grunden till utveckling och lönsamhet. Läs mer om medarbetare på sidorna 30–31.

AFFÄRSETIK: Pålitlighet är centralt för oss. Vi värnar sunda affärsmetoder i den egna verksamheten och i relation med leverantörer och andra partners. Läs mer om affärsetik på sidan 33.

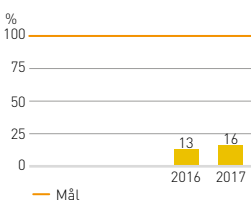
MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING

Vi verkar för att kontinuerligt förbättra vår egen och våra kunders resurseffektivitet och miljöprestanda. Att minska energianvändningen är väsentligt för såväl driftkostnader som klimatpåverkan.

Mål för miljö och resurseffektivitet

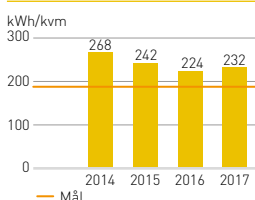
År 2021 ska 100 % av våra fastigheter vara certifierade. Projektfastigheter och byggnader förvärvade de senaste två åren är undantagna. Läs mer om definitioner i not [H6](#).

Andel certifierade fastigheter



Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 %. Vi har minskat vår energianvändning med 14 % mellan 2014 och 2017.

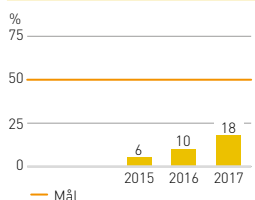
Energianvändning



Energiintensiteten består av all värme, kyla och el inklusive hyresgästernas energianvändning. Läs mer om definitioner i not [H3](#).

År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 % av kontrakterad årshyra. Läs mer om definitioner av gröna hyresavtal i not [H7](#).

Gröna hyresavtal

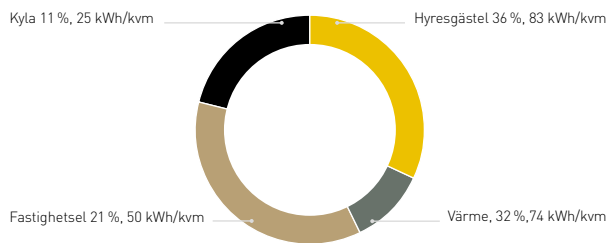


CERTIFIERING

Sedan 2011 certifierar vi större nybyggnationer av kommersiella lokaler enligt det globala miljöklassningssystemet Breeam. Vår miniminivå för nyproduktion är betyget very good. 2016 påbörjade vi vårt arbete med att även certifiera befintliga byggnader enligt Breeam In-Use.

Breeam bedömer byggnadens miljöprestanda inom en rad olika områden; energianvändning, inomhusklimat såsom ventilation och belysning, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. Med Breeam bedöms och poängsätts även hur byggnaden ligger i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggnadsmaterial och vilka föroreningar byggnaden kan ge upphov till.

Breeam lämpar sig inte för bostäder. Istället certifierar vi sedan 2015 våra bostäder enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad. Vår miniminivå för nyproduktion är betyget silver. Miljöbyggnad ställer djupgående krav inom energi, material och inomhusmiljö. Certifieringen innebär en granskning och betygssättning av tredje part. Breeam och Miljöbyggnad hjälper oss att bygga mer hållbart och certifieringen gör fastigheternas miljöprestanda mer jämförbar och enklare att kommunicera gentemot hyresgäster. Certifieringarna utgör också den huvudsakliga beståndsdelen i vårt ramverk för gröna obligationer.

Energianvändning – fördelning

Total energianvändning uppgår till 232 GWh för 2017.

14%

MINSKNING AV ENERGI
PER KVM SEDAN 2014

Läs mer om vår energianvändning på sidan 147.

ENERGIANVÄNDNING

El står för största delen av vår energianvändning. Vanligtvis är det vi som förser hyresgästerna med el och vi debiterar utifrån faktisk förbrukning med några enstaka undantag, vilket skapar incitament för resurseffektivitet. Vissa hyresgäster har egna abonnemang.

En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Vi har också två fastigheter med bergvärme och en projektfastighet som värms med träpellets och olja. Komfortkyla finns installerat i majoriteten av fastigheterna. Denna kyla består dels av fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla.

I takt med att fastigheterna blir mer energieffektiva i användningsfasen härstammar en allt större andel av deras totala energianvändning från byggfasen. Därmed blir det viktigare att minska energianvändningen även i byggfasen och här är Breeam ett stöd. Certifieringen ställer krav på exempelvis energianvändning vid byggetablering och tillfällig uppvärmning och belysning. En väsentlig del av energianvändningen härstammar också från de material som används i byggnaden. Vi har under året fördjupat oss inom träbyggande då trä är ett material som kräver betydligt mindre energiåtgång i byggskedet. För att minska behovet av omfattande ombyggnationer och rivningar ska våra fastigheter vara flexibla och kunna anpassas till nya och förändrade behov.

Utfall 2017 Energiintensitet

Område ¹⁾	Enhet	2017	2016	2015
Fastighetsenergi				
Värme	kWh/kvm	76	77	79
Komfortkyla	kWh/kvm	15	19	17
Fastighetsel	kWh/kvm	50	50	59
Total fastighetsenergi	kWh/kvm	140	147	155
Hyresgästenergi				
Hyresgästel	kWh/kvm	63	55	87
Processkyla	kWh/kvm	11	–	–
Hyresgästel, uppskattad	kWh/kvm	19	22	22
Total hyresgästenergi	kWh/kvm	93	78	87
Total energiintensitet	kWh/kvm	232	224	242

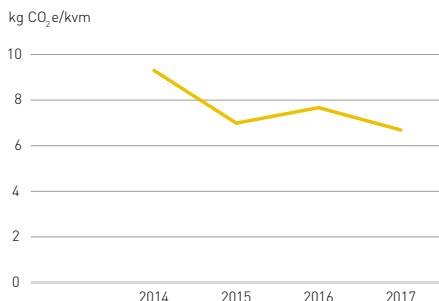
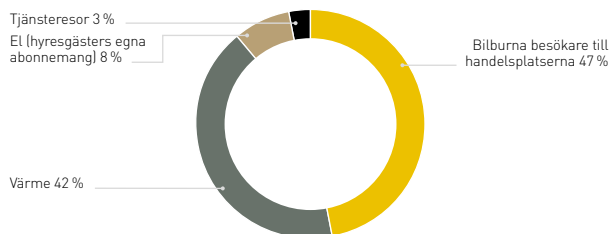
1) Se not H3 sidan 148.

INSATSER FÖR MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Vi har minskat vår energianvändning med 14 procent sedan 2014. Minskningen beror delvis på att vi ökat fokus på energifrågan och genomfört optimeringar i drift och andra åtgärder, men förklaras också av förändringar i vårt fastighetsbestånd. Den totala energiintensiteten har ökat från föregående år, uteslutande till följd av en förvärvat fastighet där hyresgästen bedriver energiintensiv verksamhet som påverkar nyckeltalen för kyla och hyresgästel. Nyckeltalen för fastighetsel och värme har minskat jämfört mot föregående år.

För oss är det viktigt att stötta våra kunder i deras arbete med resurseffektivitet. I vårt övergripande energimål inkluderar vi därför hyresgästernas totala energianvändning, dvs även deras elanvändning.

Vi har detaljkartlagt energianvändningen i merparten av våra byggnader och i samband med det har vi förberett dem inför certifiering. Arbetet har resulterat i en stor mängd konkreta åtgärdsförslag på energieffektivisering. Kartläggningar och åtgärdsförslag dokumenteras systematiskt, vilket skapar en bra översikt för uppföljning av status på åtgärderna.

Koldioxidintensitet från energiförbrukning**Koldioxidutsläpp – fördelning****KOLDIOXIDUTSLÄPP**

Totalt uppgick koldioxidutsläppen från vår energianvändning till 6,7 kg CO₂e/kvm och härstammar huvudsakligen från fjärrvärme. Bilburna besökare till våra handelsplatser är den största källan till våra totala utsläpp.

Utsläppens omfattning och miljöbelastning är delvis beroende av våra energileverantörers produktionsmix, det vill säga vilka bränslen som används för produktionen av fjärrvärme och fjärrkyla. När det gäller fjärrvärme och fjärrkyla är vi hänvisade till den lokala leverantören på respektive ort och variationen i miljöprestanda är mycket stor. Koldioxidintensiteten har minskat med 20 procent mot föregående år. Minskningen beror på att vi har minskat vår fjärrvärmeanvändning.

El som vi själva använder och som vi tillhandahåller som standard till hyresgästerna är förnyelsebar och koldioxidfri. Den består av ursprungsgaranterad el från vattenkraft med Golden standard. Det innebär certifierad koldioxidfri el där vi har valt att stödja nyproduktion av en solvärmeanläggning i Indien.

Läs mer om koldioxidutsläpp per byggnadstyp i not [H4](#).

SAMVERKAN OCH GRÖNA HYRESAVTAL

Hållbara och kostnadseffektiva lösningar skapas bäst i nära samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare. Gröna hyresavtal är ett exempel på ett gemensamt åtagande att tillsammans minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Vid utgången av 2017 omfattades 18 procent av den kontrakterade årshyran av gröna hyresavtal. Målet är att nå minst 50 procent till år 2021.

HYRESVÄRD MED CIRKULÄRA MÖJLIGHETER

Sveriges second hand-marknad växer i takt med den ökande efterfrågan på begagnade varor såsom möbler och kläder. Det vill vi gärna bidra till. Vårt mål är att ha minst en second hand-aktör per större handelsplats år 2017. Vid 2017 års slut nådde vi vårt mål genom att vi har minst en second hand-aktör på alla våra större handelsplatser. Dessutom ser vi gärna att verksamheter som förlänger produkters livslängd, såsom skräddare och skomakare, etablerar sig på våra handelsplatser.

För fjärde året i rad genomförde vi kampanjen Återwin-win på våra handelsplatser, där kunderna uppmanades att lämna in begagnade kläder. Även en rad kontorshyresgäster anslöt sig till kampanjen. För 2017 blev resultatet 58 ton insamlade kläder och andra textilier till Stadsmissionen. Totalt har 290 ton samlats in under de senaste fyra åren.

ÅTERVINNING OCH AVFALL

Väl fungerande system för återvinning och avfallshantering är viktigt för våra hyresgäster. Atrium Ljungberg tillhandahåller återvinning i samtliga fastigheter. För att ytterligare stötta våra hyresgäster börjar vi införa individuell mätning av avfall. Våra hyresgäster vill att det ska löna sig att vara resurseffektiva och vill kunna följa upp sina mål kring återvinning. Vi håller med. Därför antog Atrium Ljungberg under 2015 ett mål om att senast 2021 erbjuda individuell uppföljning och debitering av avfall på våra handelsplatser. Sedan dess har vi utökad ambition till att även omfatta kontorsbyggnader. Den sista december 2017 hade fem procent av våra byggnader individuell debitering av avfall. Vi har ett större pågående pilotprojekt där vi jobbar med att utveckla lösningar för debitering.

4 | 3

KVINNOR RESPEKTIVE MÄN
I BOLAGSLEDNING

88%

GENOMSnittligt
FÖRTROENDEINDEX

6

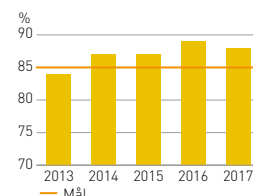
ANSTÄLLNINGSTID, ÅR

43

MEDELÅLDER, ÅR

Mål för medarbetare**Mål****Utfall 2017**

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. Resultatet omfattar inte TL Byggs medarbetare.



MEDARBETARE

Atrium Ljungbergs medarbetare är grunden till bolagets utveckling, framgång och lönsamhet. Våra medarbetare ska över tid må bra, trivas, prestera och utvecklas. För att möjliggöra det behövs tydliga och kommunicerade mål, löpande feedback, utveckling och en god arbetsplatskultur.

EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

För fjärde året i rad utsågs Atrium Ljungberg till en av Sveriges bästa arbetsplatser. Det är Great Place To Work® (GPTW) som ligger bakom rankingen. Vi har genomfört GPTWs medarbetarundersökning för Atrium Ljungbergs medarbetare sedan 2011 och den påverkar vårt förbättringsarbete i hög utsträckning på såväl avdelningsnivå som bolagsövergripande. Under 2017 överträffade vi vårt mål om ett genomsnittligt förtroendeindex på 85 procent. Resultatet uppgick till 88 procent. Allt sammantaget tycker 95 procent av de anställda att Atrium Ljungberg är en mycket bra arbetsplats.

En fråga där medarbetarna satt förhållandevis låga betyg rör våra arbetsredskap och lokaler. Vi har haft ett stort arbete kring det. Ett resultat är att vi under 2018 flyttar huvudkontor för både Atrium Ljungberg och lokalkontor för Sickla och inför ett aktivitetsbaserat arbetssätt. I måluppföljningen ingår inte TL Byggs medarbetare. TL Bygg har en liknande hantering av resultatet i sin medarbetarundersökning.

MEDARBETARUTVECKLING

Medarbetarens kompetens och förmåga att använda den är av största vikt för oss, dels för att fortsatt vara konkurrenskraftiga och dels för att medarbetaren ska känna att det är utvecklande och tillfredsställande att arbeta hos oss. Obligatoriska utvecklingssamtal, handlingsplaner och uppföljningar ingår i vår kompetensutveckling av medarbetare. Alla medarbetare inom Atrium Ljungberg samt tjänstemännen inom TL Bygg omfattas av koncernens Performance Management-process.

Performance Management-processen är vårt främsta verktyg för utveckling och prestation. Processen stödjer chefer och medarbetare att sätta mål som inte bara fastställer vart vi ska utan också hur vi ska ta oss dit i enlighet med våra värderingar.

I Performance Management-processen ingår också att chefer och medarbetare tillsammans har halvårsavstämning, gör en individuell utvecklingsplan och utvärderar årets arbete. Utöver det har varje medarbetare minst fyra löpande feedbacksamtal med sin chef under året. Under året har vi utvecklat Performance Management-processen med en feedback till chefer kring deras ledarskap. Även TL Byggs yrkesarbetare har regelbundet utvecklingssamtal. 100 procent av medarbetarna hade utvecklingssamtal under 2017. TL Bygg har en struktur för medarbetarutveckling för yrkesarbetare som innefattar rutiner för medarbetarsamtal och medarbetarundersökning.

Vi har ett ledarskapsprogram för alla Atrium Ljungbergs nya chefer, projektledare och affärsutvecklare. Under 2017 har vi genomfört en utbildning i personlig effektivitet för alla Atrium Ljungbergs medarbetare. Utbildningen gav oss verktyg för ökad produktivitet, ökad effektivitet, större kontroll, minskad stress och bättre balans i livet. TL Bygg har egna utbildningsprogram och ett ledarskapsprogram som även inkluderar individuell coaching.

OLIKA BAKGRUND OCH KOMPETENS

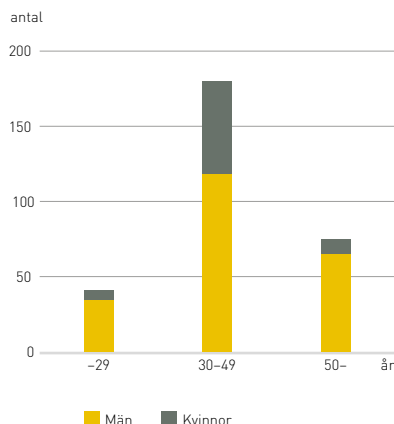
Alla medarbetare ska ges samma möjligheter vad gäller anställningsvillkor samt till kompetensutveckling och befordran, inom ramen för sin kunskap, vilja och förmåga.

Vi har en tydlig rekryteringsprocess som beaktar professionell kompetens, personliga egenskaper och motivation. Vi har också en gedigen lönesättningsprocess med hänsyn tagen till branschstatistik och medarbetarnas prestation och mål. Lönerna kartläggs årligen och inga omotiverade skillnader föreligger.

Medarbetarundersökningen i GPTW inkluderar frågor om rättvisa. Resultatet följs årligen upp per avdelning tillsammans med avdelningschef och medarbetare.

Dessa rutiner är starkt bidragande till jämställda villkor inom bolaget. Inga fall av diskriminering rapporterades under året, likt år 2016. Läs mer om köns- och åldersfördelning i not [H8](#).

Åldersfördelning under 2017



100%

AV DE ANSTÄLLDA
HAR KOLLEKTIVAVTAL

PERSONALSTYRKA

100 procent av de anställda har kollektivavtal. Atrium Ljungberg använder nästan uteslutande tillsvidare- och heltidsanställningar. Vi anställer dessutom sommarjobbare i vår förvaltningsorganisation och extrapersonal som utför paketinslagning på våra handelsplatser kring jul. Vi anställer årligen cirka 100 personer på timmar, varav en majoritet är ungdomar. Utöver det är bolagets medarbetarstyrka förhållandevis jämn över året. Läs mer om personalrörelse i not [H8](#).

Anställda per funktion

	2017			2016		
	Antal anställda	Andel kvinnor	Andel män	Antal anställda	Andel kvinnor	Andel män
Fastighetsförvaltning	114	34 %	66 %	107	33 %	67 %
Byggverksamhet	60	–	100 %	70	–	100 %
Stödfunktioner + vd	57	49 %	51 %	51	57 %	43 %
Entreprenadverksamhet	35	11 %	89 %	29	7 %	93 %
Affärsutveckling	11	36 %	64 %	9	39 %	61 %
Projektledning	19	21 %	79 %	15	13 %	87 %
Totalt	296	27 %	73 %	281	25 %	75 %

Personalstyrka

	2017			2016		
	Antal anställda	Andel kvinnor	Andel män	Antal anställda	Andel kvinnor	Andel män
Tillsvidareanställda	294	27 %	73 %	281	25 %	75 %
varav heltid	2	50 %	50 %	–	–	–
varav deltid	2	50 %	50 %	–	–	–

Atrium Ljungberg rapporterar mångfaldsindikatorerna kön och ålder.

HÄLSA

Vi har en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor. Vi tar tillvara på goda initiativ från medarbetare och har en aktivitetsgrupp vars syfte är att anordna och samordna aktiviteter som främjar en hälsosam livsstil. Under året har aktivitetsgruppen bland annat ordnat deltagande i lopp som Bellmanstafetten och Midnattsloppet.

SÄKERHET

I vår verksamhet och bransch förekommer allvarliga hälso- och säkerhetsrisker. Vi har en nollvision när det gäller arbetsplatsolyckor. Vi håller regelbundet arbetsmiljöutbildningar för våra projektledare och tekniska förvaltare samt för ledare på dotterbolaget TL Bygg. Läs mer om TL Bygg på sidan 78 och om leverantörer på sidan 31.

Under 2017 förekom 15 fall av arbetsrelaterade olyckor. Av dessa ledde sex stycken till sjukfrånvaro. Inga dödsolyckor inträffade inom koncernen eller på någon av Atrium Ljungbergs byggarbetsplatser.

Sjukfrånvaro fördelad på kön, %

	2017	2016	2015
Män	5 %	4 %	5 %
Kvinnor	4 %	3 %	5 %
Total frånvaro	4 %	4 %	5 %

Olycksfall och relaterad frånvaro

	Antal arbetsplatsolyckor ¹⁾			Antal dagar frånvaro i absoluta tal		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Atrium Ljungberg	6	6	4	34	21	6
TL Bygg	9	5	6	61	80	16
Summa	15	11	10	95	101	22
Män	14	10	10	95	101	22
Kvinnor	1	1	–	–	–	–
Summa	15	11	10	95	101	22

¹⁾ Rapporteras till Arbetsmiljöverket.



*Vi deltar aktivt i föreningar, bransch-
organisationer och lobbyorganisationer.*

Atrium Ljungbergs huvudsakliga medlemskap i föreningar och organisationer är Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Stockholms handelskammare, EPRA, Almega, Svenskt Näringsliv, SNS, IFMA, Kultur & Näringsliv, HR-föreningen och Nordic Council of Shopping Centers. TL Bygg är medlem i Sveriges Byggindustrier och Stockholms Byggmästarförening.

AFFÄRSETIK

Vi värnar sunda affärsmetoder i den egna verksamheten och i relation till leverantörer och andra partners. Sedan 2009 är vi anslutna till FN:s Global Compact och står därmed bakom dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.

VÄRDERINGSSTYRT ARBETE

Värderingarna långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande vägleder vår verksamhet och samarbetet med kunder och andra intressenter. Verksamheten bygger på långsiktighet i både ägande och i relationer. Vi samverkar med en mängd externa partners och internt inom organisationen, vilket skapar nya möjligheter för kunderna och för oss själva.

Atrium Ljungberg står för pålitlighet. Vi tar stort ansvar, håller vad vi lovar och lovar inte mer än vad vi kan hålla. För mågan och möjligheten att vara innovativa i alla processer gör att vi går vår egen väg och åstadkommer nydanande lösningar.

AFFÄRER MED INTEGRITET

Bygg- och fastighet utgör en riskbransch när det gäller mutor och korruption och vi driver därför ett proaktivt arbete för att motverka dessa risker. Under 2016 gjorde vi en kartläggning av vår inköps-, uthyrnings- och transaktionsprocess. Resultat från kartläggningen har sedan legat till grund för hur vi utvecklat våra policyer och riktlinjer. Vi har en policy för affärsetik som utgår från bolagets värderingar och omfattar alla medarbetare och tillfälligt anställda medarbetare. Policyn utgör vår uppförandekod och finns på vår webbplats. Under 2017 har vi även utarbetat en riktlinje för representation, gåvor och förmåner som ger mer konkret vägledning. För att förankra riktlinjen internt så har vi tagit fram ett chefsstöds-material som bolagets chefer har jobbat igenom med sina avdelningar (TL Bygg undantaget). Vi har en funktion för visseblåsning som gör det möjligt att anonymt göra anmälningar vid misstanke om korruption och andra brott eller policyavvikelser.

TL Bygg tillämpar dessutom Institutet Mot Mutors näringslivskod samt Sveriges Byggindustriers uppförandekod för lagligt och lämpligt agerande.

Ett fall av korruption har uppdragats under året vilket resulterade i att medarbetaren lämnat sin anställning.

INKÖP OCH LEVERANTÖRER

Atrium Ljungbergs leverantörer är en förlängning av vår egen verksamhet. Hållbara och kostnadseffektiva leverantörskedjor är därför en förutsättning för att vi gemensamt ska bidra till en hållbar utveckling. Atrium Ljungberg är en stor inköpare och har runt 900 leverantörer huvudsakligen inom bygg-entreprenader, finans, energi, drift och underhåll. Dessa leverantörer har i sin tur underleverantörer till exempel bygg-material och underentreprenörer i våra byggentreprenader samt bränsle i fjärrvärmeverk. Under 2017 har vi utvecklat vår inköpsprocess för att få ett effektivt stöd för hela organisationen och än bättre möta våra krav inom hållbarhet och affärsetik. De riskbranscher som vi har identifierat är i första

hand städning och taksikotning. Byggbranschen i sin helhet har risker när det gäller hälsa och olyckor till exempelvis rivningsarbeten och ställningsbyggande.

Vi har en leverantörspolicy som utgör vår uppförandekod för leverantörer och utgår från bolagets grundläggande värderingar. Uppförandekoden stärker det fortsatta genomförandet av Atrium Ljungberg-koncernens engagemang för internationella standarder såsom den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, ILOs kärnkonventioner och de 10 principerna i FN:s Global Compact. Kodan anger de minimikrav som Atrium Ljungberg-koncernens leverantörer ska respektera och uppfylla inom den egna verksamheten och inom leverantörskedjan.

Uppförandekoden utgår i allt väsentligt från Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer. Med en branschgemensam uppförandekod är vi många fastighetsägare som ställer samma krav på leverantörer och därmed får vi större möjlighet att påverka.

Den nya inköpsprocessen omfattar både ramavtal och enskilda beställningar och vi ställer specifika krav som definieras i uppdragskontrakt eller leveransavtal där uppförandekoden bifogas och skrivs på. Implementeringen av den nya inköpsprocessen har kommit längre när det gäller ramavtal än enskilda beställningar.

Avtal inom ramen för våra större byggprojekt innehåller detaljerade krav på miljö, kvalitet och arbetsmiljö. För att säkra bra materialval använder vi miljö databasen Byggvarubedömningen.

UPPFÖLJNING OCH GRANSKNING

Vi har genomfört ett pilotprojekt kring uppföljning och granskning av våra leverantörer som omfattar befintliga avtalsleverantörer inom städtjänster och ett urval av de 50 nya ramavtal som tecknats under året. Under året har 18 leverantörer utvärderats utifrån de krav vi ställer i vår uppförandekod på socialt ansvar och miljö. 15 procent av våra nya ramavtal har utvärderats under året. Utvärderingarna har visat att många av våra städleverantörer har kommit långt i sitt hållbarhetsarbete och är positiva till fortsatt utveckling av sina rutiner utifrån våra önskemål. I de revisioner som gjorts på plats så har inte några avsteg mot uppförandekoden påvisats.

SKATT

Vi ska vara en pålitlig, långsiktig och ansvarstagande samhällsmedborgare som vid alla tillfällen agerar utifrån gällande lagar och regler och som vid behov på ett transparent sätt balanserar aktieägarintresset med samhällsintresset. Vi har ett ansvar gentemot samhället att betala rätt skatt och ett ansvar mot aktieägarna att bevaka och minimera samtliga kostnader i bolaget, inklusive kostnader för skatter. I de fall regelverken är otydliga eller tvetydiga ska lagens andemening tolkas och Atrium Ljungberg agera proaktivt och transparent genom öppna yrkanden, förhandsbesked och i dialog med Skatteverket. Läs mer i not **H9**.

MÖTES PLATSER

Våra fantastiska mötesplatser – där olika kunskaper, erfarenheter och bakgrunder får möjlighet att mötas, lära av varandra och skapa något nytt tillsammans. Vi har mångårig erfarenhet av att hitta nya former för samverkan.



I Dieselverkstaden samsas en rad verksamheter, bland annat bibliotek, teater, bio, restaurang och konstlokal. Dessutom finns här ett av Nordens största inomhuscenter för klättring. En populär mötesplats för många.

PLATSER DÄR OLIKA VERKSAMHETER KAN STÄRKA VARANDRA

Från Dieselverkstaden – Nackas kulturella nav som innehåller allt från konsthall till klätterväggar, till Kunskapsgallerian i Sickla – en unik lärmiljö där gymnasium, högskola, näringsliv, forskning och organisationer lever sida vid sida. I Nod i Kista sammanförs lärande, akademi, forskning, kultur och näringsliv på en öppen, kreativ och dynamisk mötesplats.

Under 2018 hoppas vi att två helt nya mötesplatser kan börja byggas; LifeCity i Hagastaden – ett centrum för näringsliv, forskning, vård- och omsorg som byggs vid Skandinavien's mest visuella plats, och Bas Barkarby – ett multifunktionellt kvarter mitt i den växande stadsdelen Barkarby-staden, för lärande inom naturvetenskap och teknik samt för kultur, idrott och näringsliv.

Vi fortsätter att vara nyfikna. Vi vill lära oss, våga testa nytt och hitta nya former för att samverka med andra aktörer. Tillsammans skapar vi värde för staden.



FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND är koncentrerat till starka tillväxtregioner i Sverige och omfattar fastigheter med ett fastighetsvärde om 41 miljarder kronor. Våra fastigheter utgörs av kontor, handel och bostäder och är koncentrerade till centrala lägen i de orter där vi finns.

FASTIGHETSBESTÅND

Vårt fastighetsbestånd består huvudsakligen av kontors- och handelsfastigheter i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Fastighetsportföljen innehåller totalt 53 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om 1 146 000 kvadratmeter. Vårt bostadsbestånd rymmer cirka 800 lägenheter, belägna i Ärvinge i Kista, Mobilia i Malmö och i Gränbystaden i Uppsala.

4 | 1

FÖRVÄRVADE RESPEKTIVE
SÅLDA FASTIGHETER

1,1

MILJONER KVM

Under året har fyra fastigheter förvärvats och en fastighet sålts. I mars tillträdde Fatburen 2, Söderhallarna i Stockholm. Fastigheten inrymmer saluhall, butiker och kontor med en total uthyrbar yta om cirka 8 500 kvadratmeter. I mars förvärvades och tillträdde även dels fastigheten Tranbodarne 13 belägen vid Slussen i Stockholm med cirka 3 300 kvadratmeter uthyrbar area kontor och bostäder, dels kontorsfastigheten Lindholmen 30:1 på Lindholmen i Göteborg med närmare 37 000 kvadratmeter uthyrbar area. I oktober tecknades avtal om förvärv av delar av fastigheterna Vasastaden 1:16 och 1:45 som kommer utgöras av 32 000 kvadratmeter ljus BTA i blivande kvarteret Molekylen och avser vårt projekt Life City. Våra förvärv har varit strategiska och tillför yta i de stadsmiljöer vi redan finns och vill fortsätta utveckla. I december tecknades avtal om försäljning av fastigheten Söderby Huvudgård 2:43 i Haninge. Fastigheten utgörs av handelsplatsen Port 73.

Fastighetsbestånd 2017-12-31

	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	619	20 425	40 281
Handelsfastigheter	373	14 400	49 098
Bostadsfastigheter	71	1 412	23 882
Affärsområde Fastighet	1 063	36 237	42 162
Projektfastigheter	60	3 070	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	–	684	
Summa	1 123	39 991	
Exploateringsfastigheter	23	870	
Totalt koncernen	1 146	40 861	

¹⁾ Kvadratmeter exklusive garage. ²⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

FASTIGHETSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 40 861 miljoner kronor (36 054). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,7 procent (4,9). Byggrätter och mark ingår med 684 miljoner kronor (702), se mer om våra projekt på sidan 38–41.

Orealiserade värdeförändringar för fastigheterna uppgick under året till 1 817 miljoner kronor (2 772). Värdeförändringen förklaras till lika delar av marknadens sänkta avkastningskrav och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar.

Läs om fastighetsvärderingen i not [T1](#).

Förändring av fastighetsbeståndet

	2017	2016
Verkligt värde vid periodens början	36 054	30 841
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	2 265	1 461
Försäljning	–868	–23
Investeringar i egna fastigheter	1 593	1 002
Orealiserade värdeförändringar	1 817	2 772
Verkligt värde vid periodens slut	40 861	36 054

Orealiserade värdeförändringar

	2017	2016
Förändrade avkastningskrav	947	1 799
Förändrade driftnetton m m	865	639
Byggrätter	5	334
Summa	1 817	2 772

2017

Hyresintäkter, mkr	Fastighets- kostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskotts- grad, %
1 223	–334	889	73
996	–338	658	66
87	–34	54	62
2 307	–706	1 601	69
76	–34	42	55
–	–	–	–
2 383	–740	1 643	69
6	–2	4	65
2 389	–742	1 647	69

HYRESINTÄKTER

Den kontrakterade årshyra uppgick vid årsskiftet till 2 357 miljoner kronor (2 208). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor, uppgick till 2 494 miljoner kronor (2 374). Det ger en ekonomisk uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 95 procent (93) och exklusive projektfastigheter om 95 procent (93). EPRA Vakansgrad är därmed 5 procent (7). Beräknat utifrån uthyrbar area var uthyrningsgraden 84 procent (84).

Den kommersiella hyreskontraktsporföljen, det vill säga samtliga hyreskontrakt exklusive bostäder och garage/parkerings, är väl diversifierad och består av 1 820 hyreskontrakt (1 865), med en genomsnittlig kontrakterad årshyra om 1,2 miljoner kronor (1,1). Den genomsnittliga återstående löptiden uppgick vid årsskiftet till 3,6 år (3,7). Under 2018 kommer 12 procent (11) av kontrakterad årshyra vara föremål för omförhandling.

94 procent (94) av kontrakterad årshyra regleras med en indexklausul kopplad till inflationen. 26 procent (28) av

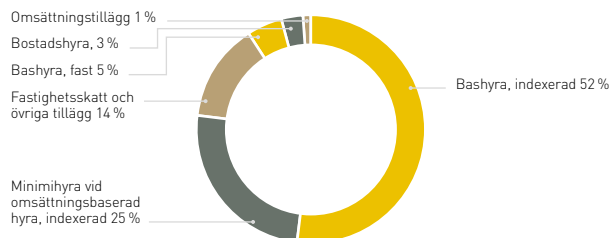
kontrakterad årshyra är tecknade med en omsättningsbaserad hyra där hyran regleras beroende på hyresgästens omsättning. Hyresnivåerna har huvudsakligen säkrats genom avtalade minimihyror och omsättningstillägg utöver minimihyran utgör 1 procent (1) av den kontrakterade årshyran.

FASTIGHETSKOSTNADER

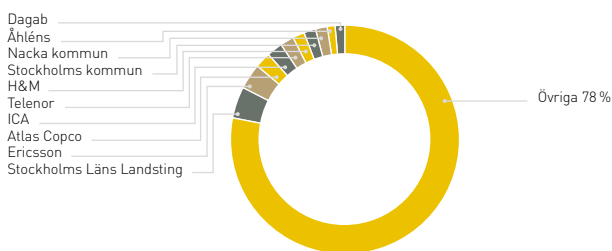
Fastighetskostnaderna uppgick under året till -742 miljoner kronor (-692). Korrigerat för förvärv, nybyggnation och försäljningar motsvarar det 647 kronor/kvadratmeter (666). Kostnaden för att driva handelsfastigheter och främst köpcentrum är generellt högre än för övriga kommersiella fastighetstyper. Till viss del täcks driftkostnaderna genom vidarefakturerings till hyresgästerna via hyrestillägg.

De tio största kunderna står för 22% av kontrakterad årshyra.

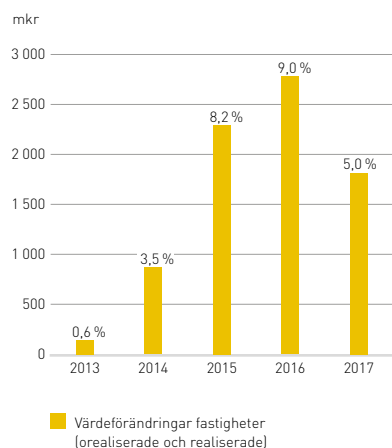
Fördelning av kontrakterad årshyra



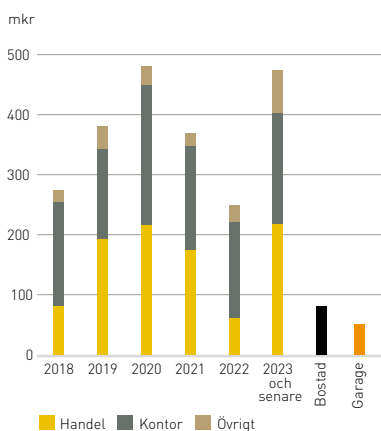
Tio största kunder, kontrakterad årshyra



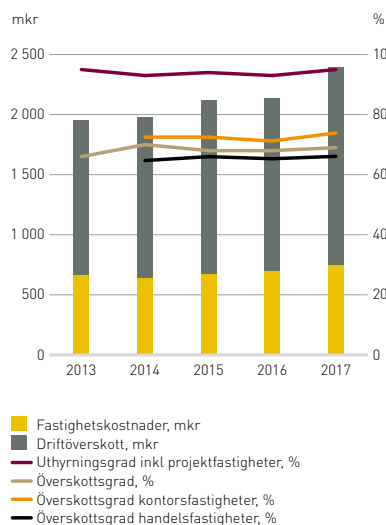
Värdoförändringar fastigheter



Kontrakterad årshyra per förfalloår och lokaltyp



Driftöverskott, uthyrningsgrad och överskottsgrad



INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER, FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

FASTIGHETSUTVECKLING är en viktig del för Atrium Ljungbergs värdetillväxt. Vår projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka 14 miljarder kronor. Målet är att investera minst en miljard kronor per år i egna utvecklingsprojekt, där ny- och tillbyggnadsprojekten ska ge en projektvinst på minst 20 procent. Därmed skapas en god värdetillväxt i bolaget och även en god tillväxt i bolagets kassaflöden. Projekten bidrar till att nå tillväxtmålet om tio procent driftnettoökning per år.

YTMÄSSIGT FINNS 632 000 KVM i beslutade och möjliga projekt. 46 procent av ytan avser bostäder och övrigt avser kontor, handel, utbildning samt hotell. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Sickla och Uppsala står för merparten av projektytan.

I VILKEN TAKT vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplanearbetet. Dessa frågor arbetar vi med dagligen i nära samarbete med våra kunder och samarbetspartners. Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

VI FÖRVÄRVAR fastigheter för att skapa värdetillväxt eller nå strategiska fördelar. Det kan både handla om förvärv av mark för att få tillgång till byggrätter för framtida utvecklingsprojekt och av förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential.

*Läs mer om investeringar och
projekt på följande sidor.*



FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under 2017 förvärvade vi fastigheter till ett bokfört värde om cirka 2,3 miljarder kronor. Förvärven avser handels- och kontorsfastigheten Fatburen 2 på Södermalm i Stockholm, kontorsfastigheten Tranbodarne 13 vid Slussen i Stockholm samt kontorsfastigheten Lindholmen 30:1 på Lindholmen i Göteborg. Överenskommelse träffades också med Stockholms stad om exploatering med marköverlåtelse för del av fastigheten Vasastaden 1:16 och 1:45 i Hagastaden (blivande Kvarteret Molekylen) och avser vårt projekt Life City.

I slutet av året tecknade vi avtal om försäljning av fastigheten Söderby Huvudgård 2:43, Port 73, i Haninge.

NYA MARKANVISNINGAR OCH MARKRESERVATIONER

I början av 2017 erhöll vi en markanvisning med en byggrätt om cirka 50 000 kvadratmeter BTA strax söder om Gränby-staden, Uppsala. I september 2017 utsågs vi av Stockholms stad som samarbetspartner i utvecklingen av cirka 5 000 kvadratmeter BTA vid Mälarterassen, Slussen i Stockholm.

Förvärv 2017

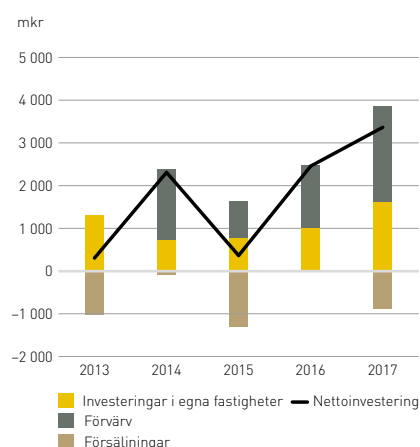
Fastighetsbeteckning	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm ¹⁾	Tillträde
Fatburen 2	Stockholm	9 587	2017-03-31
Lindholmen 30:1	Göteborg	37 035	2017-03-29
Tranbodarne 13	Stockholm	3 304	2017-03-30
Kv Molekylen	Stockholm	–	Under 2018

¹⁾ Inkl. garageyta.

Försäljningar 2017

Fastighetsbeteckning	Kommun	Avgående uthyrbar area, kvm	Frånträde
Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	36 337	2018-02-01

Investeringar, förvärv och försäljningar



BESLUTADE PROJEKT

Under 2017 investerade vi totalt 1,6 miljarder kronor i egna fastigheter, varav drygt 900 miljoner i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avsåg främst kontorshuset Sickla Front II, bostadshuset Gränby Entré hus 1, södra garaget i Gränbystaden samt ombyggnad av Forumkvarteret. Övriga investeringar avsåg främst hyresgästpassningar i fastigheter i Stockholm city, Liljeholmen och Farsta Centrum i Stockholm samt i fastigheter på Lindholmen i Göteborg och i Gränby-staden galleria i Uppsala.

Våra pågående projekt finns i Uppsala, Sickla och Malmö. I Gränbystaden i Uppsala bygger vi för mer handel, service

och kultur samt uppför bostäder med inslag av kommersiella lokaler. I Forumkvarteret i Uppsala pågår ett större omvandlingsarbete som omfattar både handel och kontor. I Sickla slutför vi Sickla Front II som består av två kontorsbyggnader och ett parkeringshus och i Malmö bygger vi ett torghus vid Mobilia med innehåll av handel, bostäder och kultur. Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick vid årsskiftet till cirka 2,5 miljarder kronor. Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms uppgå till cirka 1,5 miljarder kronor under 2018. Läs mer om beslutade och pågående projekt på sidorna 42–77.

BESLUTADE PROJEKT

Projekt, fastighet	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Färdigställs	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering	LÄS MER på sidan
Ny- och tillbyggnader													
Sickla Front II, Sicklaön 346:1	Nacka	25 300		14 000	830	300	2018	65	E/T ³⁾		Breeam		47
Sickla 1898, Sicklaön 83:22	Nacka	3 600	8 100		510	500	2020	33	–		Breeam		47
Sickla Tapetfabriken, Sicklaön 83:22	Nacka	7 200	2 500		350	340	2020	E/T ³⁾	E/T ³⁾		Breeam		47
Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1	Uppsala	31 300			570	80	2018 ⁴⁾	50	85		Breeam		63
Gränby Entré hus 1, Gränby 21:5	Uppsala	2 700	3 100		240	20	2017	16	100		Miljöbyggnad		63
Gränby Entré hus 2, Gränby 21:4	Uppsala	900	1 300	3 300	230	160	2018	14	17 ⁵⁾		Miljöbyggnad		63
Gränby Entré hus 3, Gränby 21:4	Uppsala	1 100	1 300	3 400	240	210	2019	15	9 ⁶⁾		Miljöbyggnad		63
Gränbystaden, södra garaget, Gränby 21:4	Uppsala			11 500	190	10	2018	–	–		Breeam In-Use		63
Gränbystaden, södra entrén, Gränby 21:4	Uppsala	11 800			330	250	2018	36	52		Breeam In-Use		63
Mobilia torghuset, Bohus 8	Malmö	9 700	3 800		520	470	2020	38	33 ⁷⁾		Miljöbyggnad		70
Ombyggnader													
Del av Kista+, Borgarfjord 3	Stockholm		7 500		80	0	2017	E/T ³⁾	E/T ³⁾		Breeam In-Use		51
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2	Uppsala	8 100	3 000	1 400	270	150	2018	39	72		Breeam In-Use		64
Summa pågående projekt		76 400	49 000	15 000	25 500	4 360	2 490	3 106⁸⁾					
Övriga projektfastigheter								684					
Summa projektfastigheter								3 790					

¹⁾ Inklusive eventuellt markförvärv i samband med projektgenomförande, men exklusive eventuella ingångsvärden såsom rivning av byggnad.

²⁾ Exklusive eventuellt omsättningsutfall.

³⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde och/eller uthyrningsgrad som delbelopp.

⁴⁾ Omfattar totalt ca 45 000 kvm BTA. Investeringsbeslut och färdigställande sker etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

⁵⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 35%. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

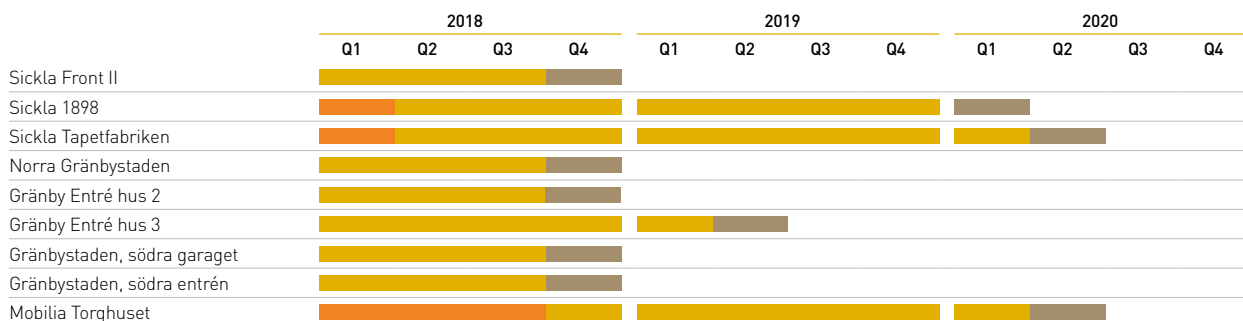
⁶⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 17%. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁷⁾ Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler uppgår till 40%. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁸⁾ Fördelat på 2 080 mkr för ny- och tillbyggnader och 1 026 mkr för ombyggnationer.

BESLUTADE PROJEKT, NY- OCH TILLBYGNADE

■ Detaljplanearbete ■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande



MÖJLIGA PROJEKT

Utöver de projekt som pågår möjliggör vår projektportfölj framtida investeringar motsvarande cirka 14 miljarder kronor inom den mark vi äger och de markanvisningar vi har. Vi bedömer att flera detaljplaner kommer att vinna laga kraft under 2018 och vår ambition är att under 2018 byggstarta bland annat projekten Life City i Hagastaden och etapp 1 av Bas Barkarby i Järfälla.

Läs mer om möjliga projekt på sidorna 42–77.

Väl differentierad projektportfölj med en möjlig investering om 14 miljarder kronor.

MÖJLIGA PROJEKT

	Kommun	Lokalitet ¹⁾	Projekttyta, kvm BTA		Inv, mkr ²⁾	LÄS MER på sidan
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs		
Barkarby ³⁾	Järfälla	Utbildning		30 000		57
Barkarby ³⁾	Järfälla	Bostäder		9 000		57
Barkarby ³⁾	Järfälla	Kontor		11 000		57
Farsta Centrum	Stockholm	Handel	5 000			49
Uppsala City	Uppsala	Kontor	3 000			64
Gränbystaden ⁴⁾	Uppsala	Handel	10 000	25 000		62
Gränbystaden ⁴⁾	Uppsala	Bostäder	36 000	50 000		62
Gränbystaden ⁴⁾	Uppsala	Kontor		15 000		62
Hagastaden ⁵⁾	Stockholm	Handel	1 000			50
Hagastaden ⁶⁾	Stockholm	Kontor	32 000			50
Sickla	Nacka	Kontor	7 000	13 000		48
Sickla	Nacka	Handel	6 000			48
Sickla	Nacka	Bostäder		179 000		48
Sickla	Nacka	Utbildning		9 000		48
Södermalm ⁷⁾	Stockholm	Kontor	17 000			54
Stockholm City	Stockholm	Hotell	8 000			54
Summa			125 000	341 000	14 000	

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

²⁾ Investeringsvolymen inkluderar eventuella markförvärv.

³⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA i Barkarbystaden.

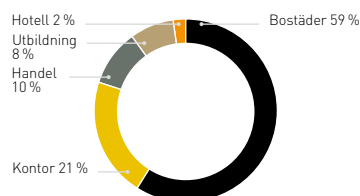
⁴⁾ 70 000 kvm BTA avser markanvisning.

⁵⁾ Avser en markanvisning med option att upplåta mark med en byggrätt om knappt 1 000 kvm BTA invid Norra Stationsgatan.

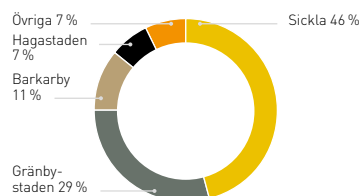
⁶⁾ Avser en markanvisning med option att upplåta mark med en byggrätt om knappt 30 000 kvm BTA invid Solnavägen (del av fastigheten Vasastaden 1:45)

⁷⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 16 000–18 000 kvm BTA på Stadsgrändsleden framför Glashuset.

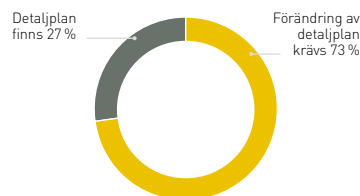
Möjliga projekt efter lokalitet



Möjliga projekt efter område



Möjliga projekt efter detaljplan



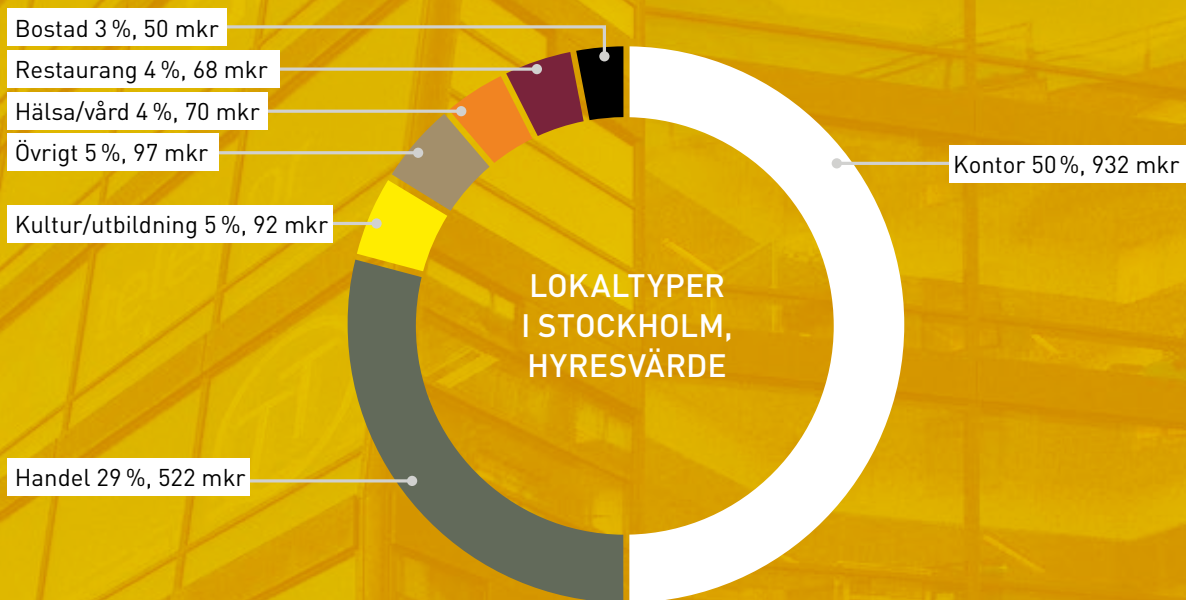
VÅRA OMRÅDEN |

STOCKHOLM

74%

av totalt hyresvärde avser Stockholm

Stockholms stad har idag drygt 900 000 invånare.
År 2025 beräknas staden ha 1,1 miljoner invånare
och länet 2,6 miljoner invånare.



Vi är en del av Stockholms
utveckling och finns på flera starka
delmarknader i regionen.



Läs mer om våra områden och fastigheter på al.se

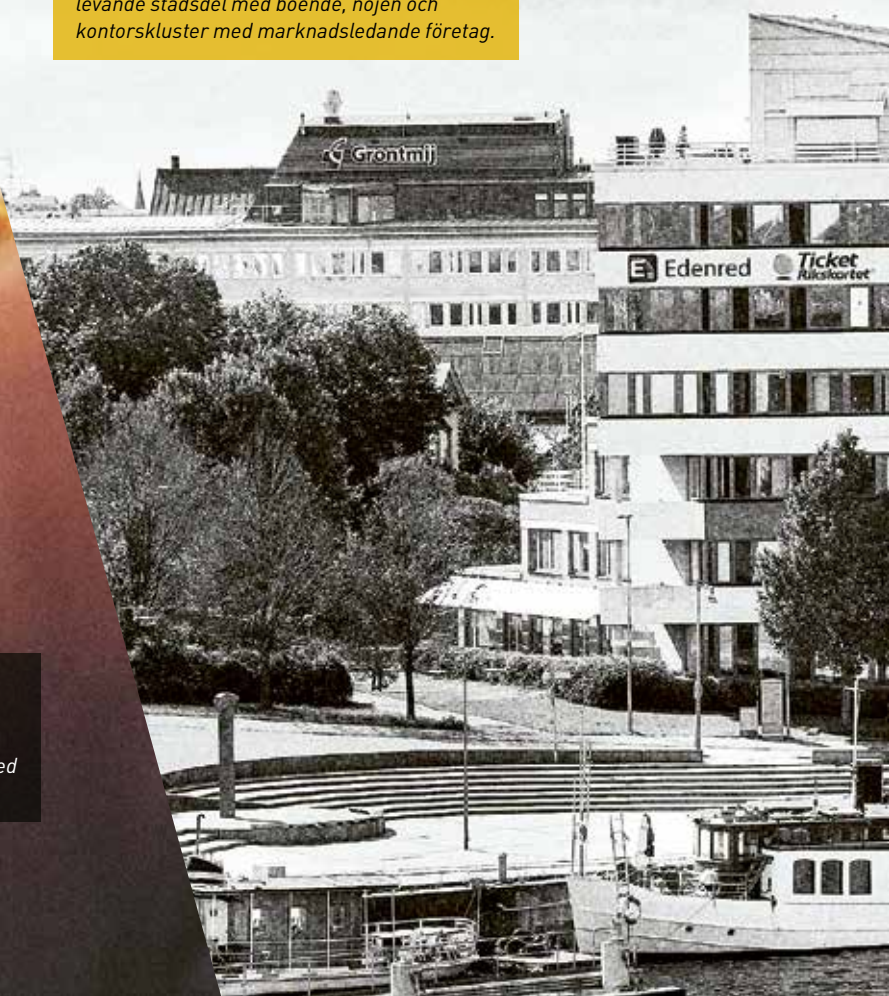
För att locka människor till en plats som lever alla tider på dygnet året om måste det finnas fler skäl att vara där. Ett skäl är att det måste finnas möjlighet till aktiviteter och sport.



I takt med att Stockholms innerstad har vuxit har Liljeholmen utvecklats till en allt mer levande stadsdel med boende, nöjen och kontorskluster med marknadsledande företag.



Atrium Ljungberg har funnits i Hagastaden i över två decennier och är en av de största fastighetsägarna i området. Alla fastigheter är om- och tillbyggda till moderna kontor med bevarad industrikaraktär och effektiva ytor.





Farsta är ett av Sveriges första ABC-samhällen. Än idag är Farsta ett av Stockholms största stadsdelscentrum där människor möts och trivs.



2014 färdigställde vi vårt bidrag till vetenskapsstaden i en helt ny del av Kista, Kvarteret Nod. Nod är en dynamisk smältdegel för ICT, innovation, lärande och kreativitet.

SICKLA

NY STADSDEL SEDAN 1898

Stort utbud i anrik miljö.

20 %

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER SICKLA

75 000

UTHYRBAR HANDELSYTA,
KVM

67 000

UTHYRBAR KONTORSYTA,
KVM

160

BUTIKER OCH SERVICE,
ST

14

MILJONER
BESÖKARE PER ÅR

249

HYRESVÄRDE HANDEL,
MKR

170

HYRESVÄRDE KONTOR,
INKL GARAGE, MKR

3 254

BUTIKERNAS OMSÄTTNING,
MKR

Sickla har starka rötter i den svenska industrihistorien. Det var här Wallenbergföretaget AB Diesel Motorer i slutet av 1800-talet startade den fabrik som är ursprunget till Atlas Copco som fortfarande har sitt huvudkontor i Sickla. Industrihistorien i området är tydlig och skapar en unik atmosfär där gammalt möter nytt.

Köpkvarteret, som är en av Stockholms största handelsplats och, enligt Evimetrix undersökning, den mest populära handelsplatsen i Stockholm 2017, utgör kärnan i Sickla. I anslutning till köpkvarteret finns kulturhuset Dieselverkstaden som innehåller bibliotek, teater, biograf och annan kulturverksamhet. I Sickla finns också skolor samt små och stora företag där cirka 5 000 personer har sina arbetsplatser.

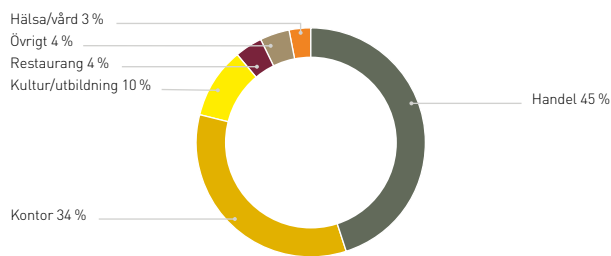
Nobelberget i Sickla var tidigare en nedlagd och undanskymd industri- och kontorsfastighet. För att utnyttja platsens potential i väntan på färdiga detaljplaner för bostäder, har vi tillsammans med aktörer inom musik, teater, konst och klubbverksamhet utvecklat Nobelberget till ett av Stockholms mest spännande kulturområden. Nobelberget har de senaste två åren lockat hundratusentals besökare.

NYA TVÄRBANAN KLAR

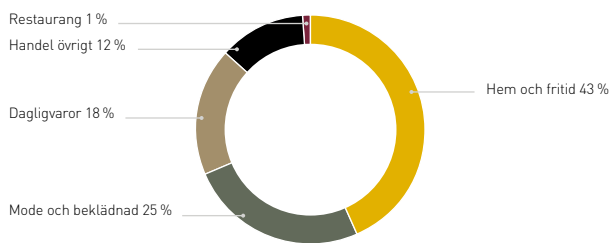
Nacka kommuns vision är att utveckla västra Sicklaön till en mer sammanhängande och tät stadsdel. Här planeras för 14 000 nya bostäder och flera infrastrukturprojekt. Den förlängda Tvärbanan, som nu går från Solna till Sickla, sattes i trafik sommaren 2017 och en ny tunnelbanelinje beräknas vara igång år 2025. Av- och påstigningen för Tvärbanan ligger vid Sickla station intill köpkvarteret och uppgången för den nya tunnelbanan planeras på samma plats.

Vi fortsätter vårt långsiktiga arbete med att förädla och skapa nya spännande platser i Sickla. Med respekt för platsens historia tar vi med det industrihistoriska arvet in i framtiden.

Lokaliteter i Sickla, hyresvärde



Branschfördelning handel Sickla, kontrakterad årshyra



214 000

KVM BTA MÖJLIG
PROJEKTYTA

100 000

INVÅNARE
I NACKA KOMMUN

7 min

RESTID FRÅN SLUSSEN.
SICKLA LIGGER I SYDÖSTRA
STORSTOCKHOLM

PÅGÅENDE OCH BESLUTADE PROJEKT

■ SICKLA FRONT II – NYTT KVARTER I SICKLA

På Uddvägen i Sickla färdigställer vi Sickla Front II, två kontorshus för stora och små kontorsverksamheter samt ett parkeringsgarage. På bottenplan planeras för publika verksamheter. Tillsammans med en intilliggande kontorsfastighet som uppfördes 2015 bildar de kvarteret Sickla Front som nu utgör en tydlig entré till Sickla och binder samman Sickla med Hammarby Sjöstad. Domstolsverket och Yamaha Motor Europe är några av hyresgästerna som flyttar in under sommaren och hösten 2018.

■ TAPETFABRIKEN BLIR HOTELL

I den så kallade Tapetfabriken, som idag är en kontorsfastighet, startade den prisbelönta tapettillverkaren Kåbergers tapettillverkning för över hundra år sedan. Kontorsfastigheten ska nu byggas om till 9 700 kvadratmeter hotell och kontor samt garage.

Vid årsskiftet 2017/2018 tecknade vi avtal med Nordic Choice Hotels som kommer att öppna ett hotell med drygt 150 hotellrum och 2 000 kvadratmeter lobbyyta med restau-

rang, evenemangsytor och konferenslokaler. Genom att omvandla den tidigare slutna kontorsbyggnaden och skapa hotell, med öppen bottenvåning med mötesplatser och restaurang för allmänheten, tillför vi ytterligare stadsqualiteter till Sickla.

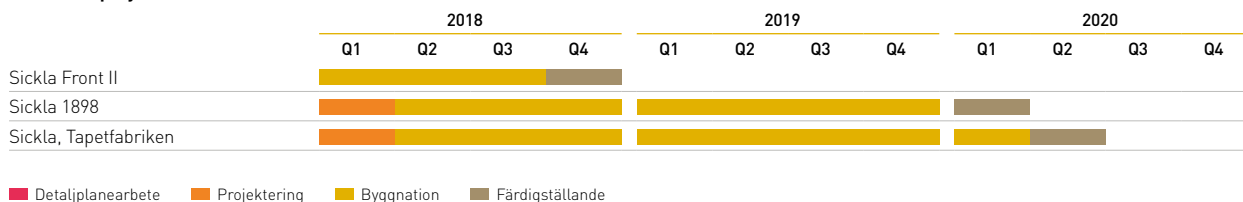
Hotellet invigs våren 2020.

■ SICKLA 1898 – VÅRD- OCH HÄLSOHUS

Om- och tillbyggnadsprojektet 1898 vid Järnväggsgatan i Sickla startade under hösten 2017. Här skapar vi en vård- och hälsodestination med bland annat läkarmottagning, tandläkare och sjukgymnastik i funktionella och moderna lokaler. Bottenvåningarna kommer att innehålla butiker, café och restaurang. Platsen är Sicklas historiska hjärta där AB Diesel Motorers första fabrik uppfördes år 1898.

Projektet 1898 omfattar totalt 11 700 kvadratmeter uthyrbar area, varav 8 100 kvadratmeter för vårdverksamhet och 3 600 kvadratmeter för handel. Inflyttning påbörjas under slutet av 2019.

Beslutade projekt



SICKLA

MÖJLIGA PROJEKT

■ SICKLA GALLERIA VÄXER

I Sickla galleria planerar vi för en tillbyggnad för cirka 3 000 kvadratmeter BTA handel samt två våningsplan för parkeringshus med cirka 220 parkeringsplatser. Färdig detaljplan för utbyggnaden finns och byggstart beräknas ske runt årsskiftet 2018/2019.

■ NY BYGGNAD VID TUNNELBANESTATION

Vid Sickla station planerar vi för en ny byggnad vid den kommande tunnelbanestationen i Sickla. Stationsbyggnaden kommer att bli många besökares första möte med Sickla och innehålla handel, service och kontor. Tillsammans med Nacka kommun undersöker vi möjligheterna till ett större hus som då kan innehålla ytterligare kontor och eventuellt hotell. Detaljplanearbete pågår och beräknad byggstart är 2019.

■ EXPANSIONSPLANER FÖR SVINDERSVIKSSKOLAN

Nacka kommuns starka tillväxt innebär ett ökat behov av samhällsservice. Grundskolan Svindersviksskolan i Sickla som rymmer förskoleklass till årskurs nio, planeras byggas ut och här har vi möjlighet att genomföra en om- och tillbyggnad från nuvarande 3 000 till cirka 9 000 kvadratmeter BTA. Detaljplanearbete pågår.

■ BOSTÄDER FÖR ÖKAT STADSLIV

Detaljplanearbeten för bostäder på Nobelberget, Kyrkviken och Gillevägen i Sickla pågår.

På Nobelberget skapar vi en attraktiv och tät stadsmiljö med totalt cirka 500 bostäder samt kontorslokaler. Vi vill bevara det som Nobelberget står för idag; kreativitet och kultur. Därför är flera av de aktörer som är aktiva på Nobelberget idag delaktiga i utvecklingen.

Vi räknar med en färdig detaljplan för Nobelberget under våren 2018 och planerar för säljstart av de första 70 bostadsrätterna under andra halvåret 2018.

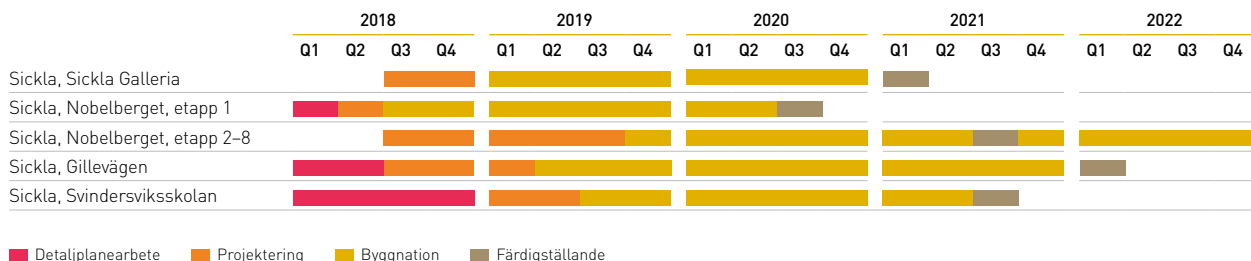
Läs mer om Nobelberget på sidorna 18–19.

Kyrkviken ligger i den östra delen av Sickla i direkt anslutning till strandpromenad, kollektivtrafik och ett brett utbud från köpkvarteret. Här vill vi skapa 700 attraktiva bostäder och komplettera med service i en trivsamt kvartersmiljö.

Vid Gillevägen några hundra meter från köpkvarteret i Sickla har vi planer på att bygga ett 60-tal nya bostadsrätter.

Nobelberget ska bli ett attraktivt bostadsområde som knyter samman Sickla med Hammarby Sjöstad.

Möjliga projekt med byggstart 2018–2019



FARSTA

ETT AV STOCKHOLMS STÖRSTA
STADSDELSCENTRUM

*Har varit en del av Farsta-
bornas vardag i över 50 år.*

12%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER FARSTA

51 000

UTHYRBAR HANDELSYTA,
KVM

30 000

UTHYRBAR KONTORSYTA,
KVM

150

BUTIKER OCH SERVICE,
ST

18

MILJONER
BESÖKARE PER ÅR

197

HYRESVÄRDE HANDEL,
MKR

65

HYRESVÄRDE KONTOR,
INKL GARAGE, MKR

2 500

BUTIKERNAS OMSÄTTNING,
MKR

I Farsta skapades ett av de första ABC-samhällena i Sverige för över femtio år sen. Farsta Centrum är fortfarande ett av Stockholms största stadsdelscentrum och mötesplats med ett 150-tal butiker, restauranger och service. Här finns också kulturverksamheter, utbildningsföretag och andra företag med cirka 2 500 kontorsarbetsplatser och här har Stockholms stad en av sina största arbetsplatser med Farsta Stadsdelsnämnd, Jobbtorget och Social- och äldreförvaltningen.

FOKUSOMRÅDE I ÖVERSIKTSPLAN

Stockholms stad har stora planer för hela Farstas utveckling med fler bostäder och arbetsplatser samt ett utökat utbud av handel, kultur, idrott och service. I Stockholms nya översiktsplan har centrala Farsta identifierats som ett fokusområde där det finns goda möjligheter för denna typ av utveckling.

MÖJLIGA PROJEKT

FRÅN FÖRORTSCENTRUM TILL PROMENADSTAD

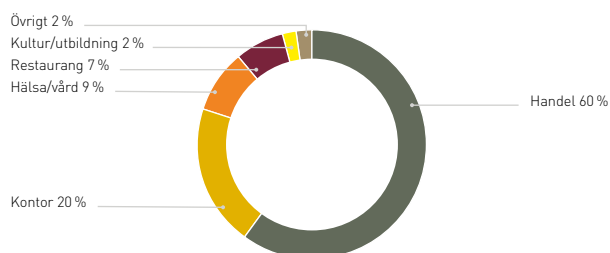
Som stor fastighetsägare i Farsta har vi del i visions- och utvecklingsarbetet som bedrivs inom ramen för ”Tyngdpunkt Farsta”, ett samarbete mellan staden och näringslivet för att skapa gemensamma förutsättningar för att centrala Farsta ska bli en attraktiv tyngdpunkt i söderort år 2030.

Vår och Stockholms stads gemensamma ambition är att stegvis omvandla centrumområdet till en promenadstad med en attraktiv stadskärna med en blandning av funktioner och verksamheter.

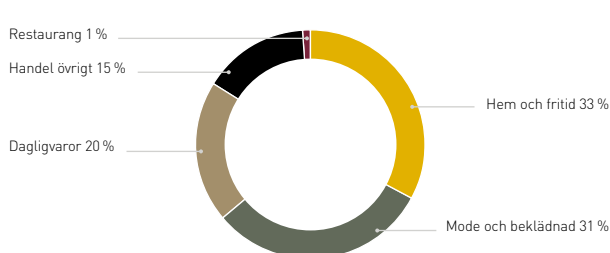
Vi har identifierat ett långsiktigt behov av att tillskapa ytterligare upp till 20 000 kvadratmeter yta för handel, cirka 10 000 kvadratmeter arbetsplatser och samhällsservice samt 5 000 kvadratmeter utbildning och kultur.

Detaljplanearbete har ännu inte påbörjats.

Lokaliteter i Farsta, hyresvärde



Branschfördelning handel Farsta, kontrakterad årshyra



HAGASTADEN

VETENSKAPSSTAD
I VÄRLDSKLASS

10%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER HAGASTADEN

94 000

UTHYRBAR YTA,
KVM

243

HYRESVÄRDE
INKL. GARAGE, MKR

33 000

KVM BTA MÖJLIG
PROJEKTYTA

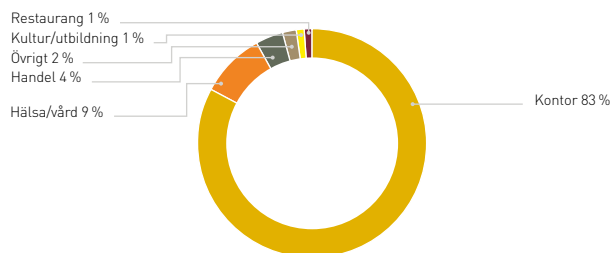
I Hagastaden pågår ett av Stockholms största stadsbyggnadsprojekt genom tiderna. Fram till 2025 växer en ny stadsdel fram som bygger samman Stockholm och Solna till ett av världens främsta kluster för life science. I området, som börjar vid Karolinska sjukhuset och sträcker sig till Norrtull, kommer företagande, forskning och entreprenörskap blandas med bostäder, mötesplatser, restauranger och service.

Hagastaden får en ny tunnelbanestation när tunnelbanan byggs ut med en ny linje (Gula linjen) från Odenplan till Arenastaden. Längs denna linje skapas tre nya stationer som binder ihop Vasastaden med Solna; Hagastaden, Hagalund och Arenastaden. Beräknad öppning är 2024.

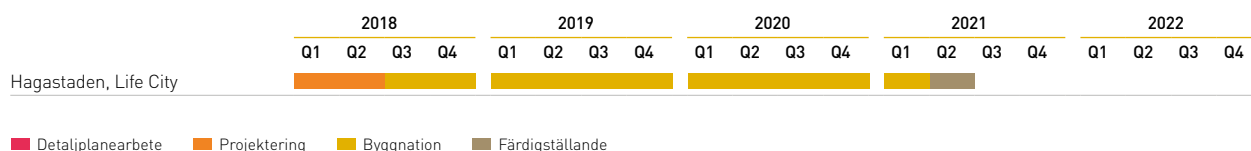
FASTIGHETSÄGARE I ÖVER TVÅ DECENNIER

Atrium Ljungberg har funnits i Hagastaden i över två decennier och är en av de största fastighetsägarna i området. Här äger och förvaltar vi karaktäristiska industrifastigheter från 1930-talet som tidigare Apotekarnes Mineralvattenfabrik, Glashuset och PV-palatset. Alla fastigheter är om- och tillbyggda till moderna kontor med bevarad industrikaraktär och effektiva ytor.

Lokaliteter i Hagastaden, hyresvärde



Möjliga projekt med byggstart 2018–2019



Med det redan befintliga fastighetsbeståndet och nyligen förvärvad mark har vi möjlighet att bidra till framtidsvisionen om Hagastaden.

MÖJLIGA PROJEKT

LIFE CITY – HJÄRTAT I STOCKHOLMS NYA KLUSTER

I ett av Sveriges mest kommunikativa lägen invid Nya Karolinska Solna (NKS), har vi sedan en tid haft en markanvisning med en byggrätt om 32 000 kvadratmeter BTA. I oktober 2017 tog Kommunfullmäktige beslut om en överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse. Tillträde sker under våren 2018.

Här, mitt i det framväxande life science-klustret, skapar vi en extraordinär plats – Life City, ett nytt centrum för affärsutveckling och service kopplat till vård och forskning. Byggstart av Life City beräknas ske i mitten av 2018 med planerad inflyttning i början av 2021.

MARKANVISNING I STRATEGISKT LÄGE

På Norra Stationsgatan har vi en markanvisning om knappt 1 000 kvadratmeter BTA. Visionen är att skapa en inbjudande mötesplats för företag och organisationer inom life science. Byggnaden och innehållet ska också erbjuda ett mervärde för människor som bor i och besöker området.

KISTA

KLUSTER FÖR VÄRLDSLEDANDE TEKNIKUTVECKLING

9%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER KISTA

148 000

UTHYRBAR YTA INKLUSIVE BOSTÄDER,
KVM

226

HYRESVÄRDE
INKL. GARAGE, MKR

Kista har på 30 år gått från att vara ett industriområde till en plats för världsledande forskning och teknikutveckling. Kista har idag en stark position genom ett betydande näringsliv och ett attraktivt geografiskt läge nära Stockholm city, Arlanda flygplats och Uppsala.

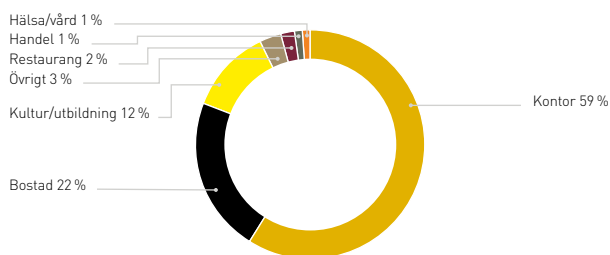
MILJARDINVESTERINGAR

Kista är mitt i en stor omdaning. De senaste åren har miljardinvesteringar gjorts med nya kommersiella ytor, hotell och mässhall. Infrastrukturen har förstärkts främst genom nya väganslutningar. Stadsmiljön får allt mer urbana kvaliteter och inom några år kommer tusentals bostäder byggas och Tvärbanan förlängas förbi Kista. Den så kallade Kistagrenen av Tvärbanan kommer möjliggöra anslutning mellan Kista och pendeltåg i Helenelund och Bromma flygplats och beräknas bli klar 2023. Två av hållplatserna längs den åtta kilometer långa linjen kommer att byggas vid våra fastigheter i Ärvinge och vid Kista centrum.

AFFÄRSSTÖDJANDE YTOR I KISTA FRONT

Atrium Ljungberg har ett långt förflutet i Kista sedan vi på 1990-talet i stadsdelen Ärvinge skapade en plats där blandade former av boende integrerades med kontor, restauranger och närservice. Här äger vi också kontorsfastigheten Kista Front med effektiva kontor för organisationer med behov av bra konferens- och mötesmöjligheter. Kista Front har ett utmärkt skyltläge med 70 000 passerande bilar per dag.

Lokaliteter i Kista, hyresvärde



NOD – BIDRAR TILL VETENSKAPSTADEN

2014 färdigställde vi vårt bidrag till vetenskapsstaden i en helt ny del av Kista: Kvarteret Nod. Nod är en mötesplats för ICT, innovation, lärande och kreativitet. Här har vi skapat naturliga mötesplatser och flexibla kontorslösningar där människor och företag med olika kompetenser möts och utvecklas tillsammans. Varje dag sker gränsöverskridande möten mellan små och medelstora ICT-företag, universitet, skolor och start-ups.

Under 2017 dubblerade gymnasieskolan Stockholm Science & Innovation School sina lokalytor i Nod. Skolan drivs i samverkan med utvalda globala företag, KTH och Stockholms universitet och lockar elever från hela storstockholm.

I Nod finns även företag som Fujitsu Sverige, SenseGraphics, Esri Sverige och Cornerstone.

GENOMFÖRDA PROJEKT

OMPROFILERING FÖR IBM

I en av vår kontorsfastigheter i Kista, Kista+, färdigställde vi under hösten 2017 en större ombyggnation och omprofilering där IBM:s svenska huvudkontor flyttade in på cirka 6 500 kvadratmeter. Husets yttre har förändrats och lokalerna har moderniserats och anpassats efter IBM:s behov samt för uthyrning till fler hyresgäster. Entréplanet har öppnats upp mot den välbesökta Kistagången och publika ytor har skapats genom bland annat caféverksamhet.

Kista+ är strategiskt belägen längs med Kistagången och Torshamnsgatan med gångavstånd till Kista Galleria/Kistas tunnelbanestation och Helenelunds pendeltågsstation. Utvecklingen av Kista+ hade stor betydelse för IBM:s beslut att flytta sin verksamhet hit.

SÖDER HALLARNA

Vi vill göra Söderhallarna till stockholmarnas självklara mötesplats för mat, kultur och kreativitet på Södermalm. En tillgänglig, pulserande och myllrande mötesplats oavsett tid på dygnet. Ett folkliv utspritt över hela dygnet bidrar till att skapa trygghet och göra en plats spännande.

Film, scen, state-of-the-art VR-teknik och barnaktiviteter finns i våra tankar när vi utvecklar nya Söderhallarna.



I nya Söderhallarna ska det finnas ett brett utbud av aktiviteter som lockar många olika målgrupper och skapar en plats som lever såväl dag- som kvällstid.



EN MÖTESPLATS FULL AV FOLKLIV

Vi har fått förtroendet att förvärva Söderhallarna på Medborgarplatsen från Stockholms stad. Det är en uppgift som vi tar på största allvar.

Vi ser framför oss ett inspirerande gastronomiskt centrum, lokalt förankrat och med influenser från hela världen. Ett självklart mål i projektet är hållbarhet, särskilt med tanke på hur stor påverkan maten har på miljön.

Men nya Söderhallarna blir mer än bara mat. Film, scen, state-of-the-art VR-teknik och barnaktiviteter finns i våra tankar. En bra mix skapar dynamik och leder till att platsen stärks profilmässigt och kommersiellt. Vi kommer erbjuda innovativa helhetslösningar som underlättar arbetsliv och vardag för kreativa företag, såväl storföretag som startups. Ett "andra hem" dit man gärna kommer tidigt eller dröjer sig kvar efter jobbet.

Genom att skapa nya kopplingar, förtydliga stråk och att öppna upp fasaden mot torget ges förutsättningar för en levande och trygg plats under hela dygnet. Tillsammans med staden vill vi aktivera hela Medborgarplatsen och fylla den med innehåll året runt.

Det kommer dröja några år innan nya Söderhallarna helt är på plats, men med våra erfarenheter från Nobelberget vet vi att en plats kan göras intressant även före och under byggtiden.

SÖDERMALM

STADSDELEN MED
SJÄL OCH HJÄRTA**8%**AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER SÖDERMALM**65 000**UTHYRBAR YTA,
KVM**208**HYRESVÄRDE
INKL. GARAGE, MKR**17 000**KVM BTA MÖJLIG
PROJEKTYTA

Den gamla arbetarstadsdelen Södermalm är idag moderniserad, men mycket själ och hjärta finns kvar i kulturen på Söder. Stadsdelen är populär att bo i men också attraktiv för kontorsetablering, framför allt för kreativa näringar och offentliga verksamheter.

Våra fastigheter ligger i topplägen på Södermalm; vid Slussen och på Medborgarplatsen. Vid Slussen äger vi Glashuset, en av Stockholms mest kända byggnader, samt det så kallade Sjömansinstitutet som ligger vägg i vägg med Glashuset. Under 2017 tecknade vi hyresavtal med konsultbolaget HiQ som våren 2018 och våren 2019 flyttar in på närmare 3 000 kvadratmeter i Glashuset.

På Medborgarplatsen äger vi båda fastigheterna som utgör Söderhallarna. Här vill vi skapa Stockholmarnas självklara mötesplats för mat, kultur och kreativitet på Södermalm. Genom att öka tillgängligheten, bland annat genom att öppna upp fasaden mot torget, vill vi bidra till ökat folkliv och ökad trygghet runt Medborgarplatsen. Under 2017 lades en viktig pusselbit vad gäller kontorsdelen i Söderhallarna, då den globala mediekoncernen Omnicom Media Group flyttade in sin svenska verksamhet i nyrenoverade lokaler om närmare 2 300 kvadratmeter.

PROJEKTET NYA SLUSSEN

Stockholms stora byggprojekt Nya Slussen pågår för fullt och kommer att fortsätta påverka området under de närmaste åren. Slussen ska bli en attraktiv mötesplats med nya torg, kajer och områdets första park. Kollektivtrafiken, gående och cyklister ska få mer plats, samtidigt som ytorna för biltrafik minskar och anpassas för att rymma dagens trafikflöden.

En omarbetad detaljplan för nytt bussgarage och buss-terminal i det så kallade Katarinaberget antogs under våren 2017. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under våren 2019. Bussgaraget och bussterminalen beräknas stå klart 2023. Därefter kan Stockholms stad påbörja arbetet med att däcka över Stadsgårdsleden. Hela projektet Nya Slussen beräknas vara klart 2025.

MÖJLIGA PROJEKT

MARKANVISNING VID SLUSSEN

Vi har en markanvisning för en byggrätt på Stadsgårdsleden framför Glashuset. Byggrätten är på cirka 17 000 kvadratmeter BTA för kontor, handel och service. Om en överenskommelse om förvärv och exploatering nås kan byggstart ske i den senare delen av Slussens omdaningsprocess, vilket i nuläget bedöms vara tidigast 2025.

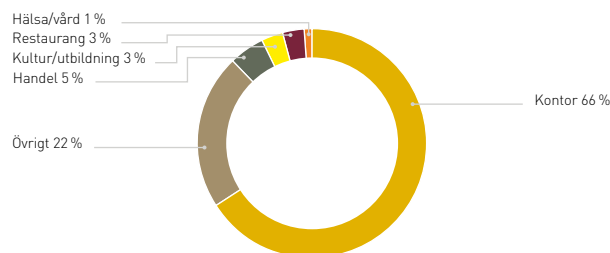
MÄLAR TERRASSEN

I september 2017 utsågs vi av Stockholms stad som samarbetspartner i utvecklingen av cirka 5 000 kvadratmeter BTA vid Mälarterrassen, Slussen. Målsättningen är att förhandla om förutsättningarna för exploatering och under våren 2018 teckna ett markanvisningsavtal.

Mälarterrassen ska bli en publik byggnad i direkt anslutning till Södermalms torg och kajen ned mot Gamla stan. Byggnaden om cirka 3 000 kvadratmeter uthyrbar area planeras innehålla bland annat caféer, restauranger, kulturverksamheter och mötesplatser.

Målsättningen är att börja bygga under 2020/2021 och att inviga lokalerna senast 2025.

Lokaliteter på Södermalm, hyresvärde



LILJEHOLMEN

STARKT LÄGE MED KOPPLING
TILL SÖDERMALM

4%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER LILJEHOLMEN

55 000

UTHYRBAR YTA,
KVM

95

HYRESVÄRDE
INKL. GARAGE, MKR

Liljeholmen och närbelägna Marievik är ett etablerat kontorskluster där flera marknadsledande företag har sina verksamheter. Stockholms stads vision är att låta innerstaden växa söderut, så här planeras att utveckla och förtäta området med attraktiva bostäder och service för att stärka kopplingen med Södermalm. Under 2017 beslutade Cementa att flytta sin depå från området, vilket kommer möjliggöra för drygt 2 000 nya bostäder.

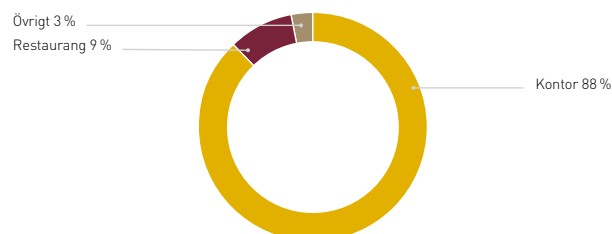
FASTIGHET MED STARKA VARUMÄRKEN

Atrium Ljungbergs bestånd i Liljeholmen består av en kontorsfastighet med tre byggnader om totalt om cirka 40 000 kvadratmeter uthyrbar area. Fastigheten är belägen vid Liljeholms hamnen vid Marieviks kontorsområde och Liljeholmens galleria med båtlinje till Gröndal direkt vid kajen.

Under 2017 flyttade Bankgirot in på cirka 7 000 kvadratmeter kontorsyta i en av byggnaderna, efter att vi genomfört en stor ombyggnad och uppgraderat hela fastigheten. Under året öppnade även Boulebar en stor anläggning med boulevarder, barer och restaurang med terrass, deras största satsning någonsin.

Hösten 2017 tecknade vi avtal med H&M som väljer att utöka sin verksamhet för sina globala supportfunktioner genom att hyra cirka 7 000 kvadratmeter kontorsyta i våra lokaler. H&M:s inflyttning till de nya lokalerna, som kommer att anpassas helt efter företagets aktivitetsbaserade koncept, sker vid årsskiftet 2018/2019.

Lokaliteter i Liljeholmen, hyresvärde



SUNDBYBERG

VÄXANDE KOMMUN
POSITIONERAD FÖR FRAMTIDEN

2%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER SUNDBYBERG

47 000

UTHYRBAR YTA.
KVM

57

HYRESVÄRDE
INKL. GARAGE, MKR

Sundbyberg nordväst om Stockholm ligger endast fem minuter från Bromma flygplats. Med goda kollektiva kommunikationer, grönområden och ett rikt service-, restaurang- och kulturliv är Sundbyberg attraktivt att bo och etablera företag i.

De närmaste åren kommer Sundbyberg att genomgå en omfattande utveckling. Spårområdet som idag delar centrum kommer fram till 2025 överdäckas och ge plats för nya parker, bostäder och kontor. Även andra delar av Sundbyberg utvecklas och antalet invånare väntas öka kraftigt de närmaste åren.

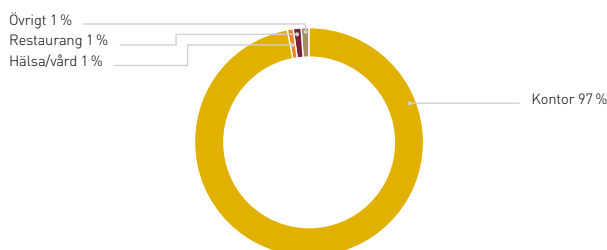
Vi ser Solna/Sundbyberg som en intressant marknad där de framtida utvecklingsprojekten ger oss möjlighet att fortsätta växa.

CHOKLADFABRIKEN MED FLEXIBLA KONTORSLOKALER

I centrala Sundbyberg äger vi en modern och flexibel kontorsfastighet med industrikaraktär i det som tidigare var Marabous chokladfabrik. På 1990-talet flyttade Marabou sin chokladtillverkning och byggnaden gjordes om till kontor med industrihistoriska förtecken.

Fastigheten består idag av en huvudbyggnad, en tillbyggnad samt ett garage. Mycket av industrikaraktären finns bevarad, som en generös takhöjd, stora fönsterpartier, ljus och rymd.

Lokaliteter i Sundbyberg, hyresvärde



BARKARBY

STÖRSTA UTBYGGNADSOMRÅDET I STOCKHOLMSREGIONEN

50 000

KVM BTA MÖJLIG PROJEKTYTA

Barkarby är det största utbyggnadsområdet i Stockholmsregionen. Här växer under en 15-årsperiod en helt ny stadsdel, Barkarbystaden, fram med närmare 40 000 nya invånare, arbetsplatser, skolor, butiker, caféer, restauranger, kultur och service med det övergripande målet om ett hållbart Järfälla.

Barkarbystaden utvecklas för låg energiförbrukning och goda förutsättningar för en hållbar utveckling och inom några år är ambitionen att stadsdelen ska vara västra Stockholms nya knutpunkt för tunnelbana, fjärrtåg och pendeltåg.

Läs gärna mer om hur planerna fortskrider på al.se

MÖJLIGT PROJEKT

INNOVATIVT OCH MULTIFUNKTIONELLT

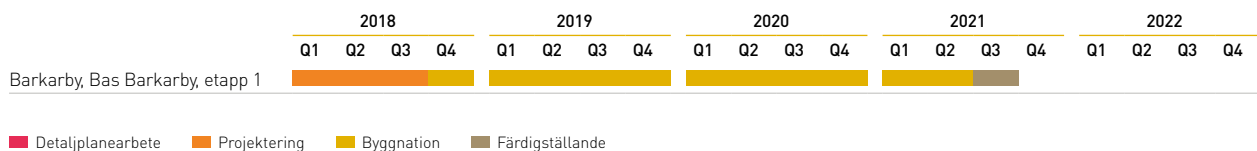
I Barkarby har vi en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt på cirka 50 000 kvadratmeter BTA. Tillsammans med Järfälla kommun planerar vi att skapa Bas Barkarby, ett multifunktionellt kvarter mitt i den växande Barkarbystaden, för lärande med inriktning mot naturvetenskap och teknik samt för kultur, idrott och näringsliv. Det blir en plats där människor, både studenter och företagare, studerar, arbetar, träffas och utvecklas tillsammans.

Järfälla kommun kommer att hyra närmare 11 000 kvadratmeter av den första etappen för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Hyresavtalen är villkorade av att marköverlåtelseavtal tecknas.

Genom Bas Barkarby är vi en del av utvecklingen i Järfälla i ett av Stockholms mest spännande stadsutvecklingsområden och destinationer.

Hela Bas Barkarby ska byggas i två etapper. Detaljplanen som omfattar den första av dessa två etapper antogs i januari 2018 och beslut om miljötilstånd från Mark- och miljödomstolen väntas sommaren 2018. Byggstart av första etappen beräknas ske tidigast sommaren 2018 med inflyttning våren 2021.

Möjliga projekt med byggstart 2018–2019



VÅRA OMRÅDEN |

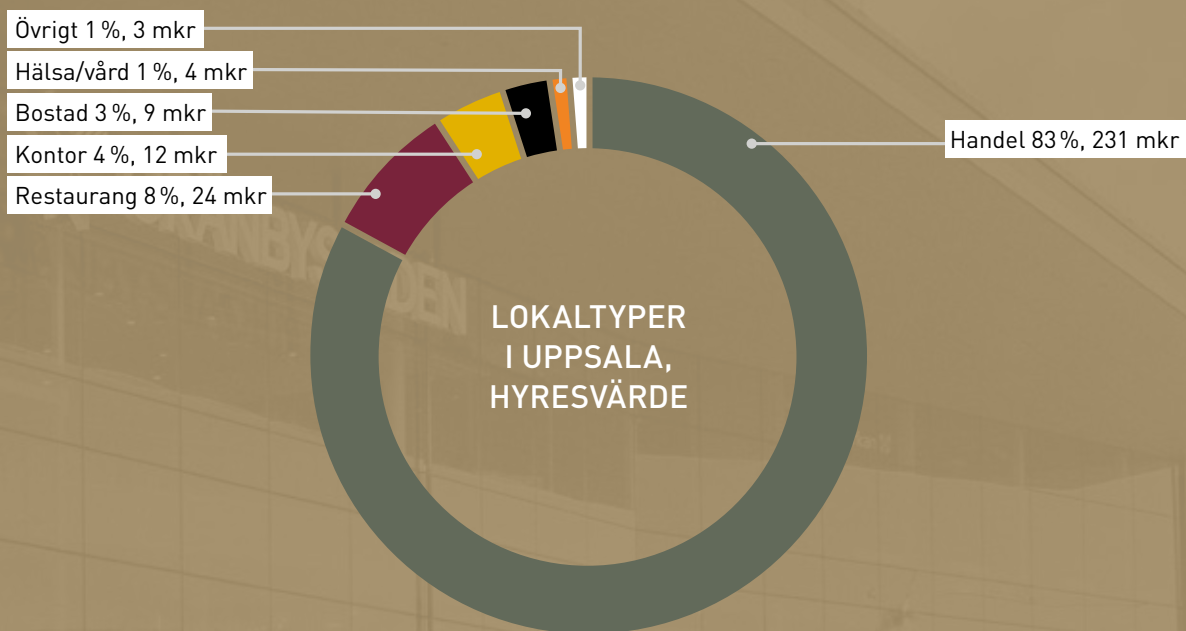
UPPSALA



11%

av totalt hyresvärde avser Uppsala

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med 220 000 invånare.
År 2025 beräknas Uppsala kommun ha 245 000 invånare och
länet närmare 400 000 invånare.

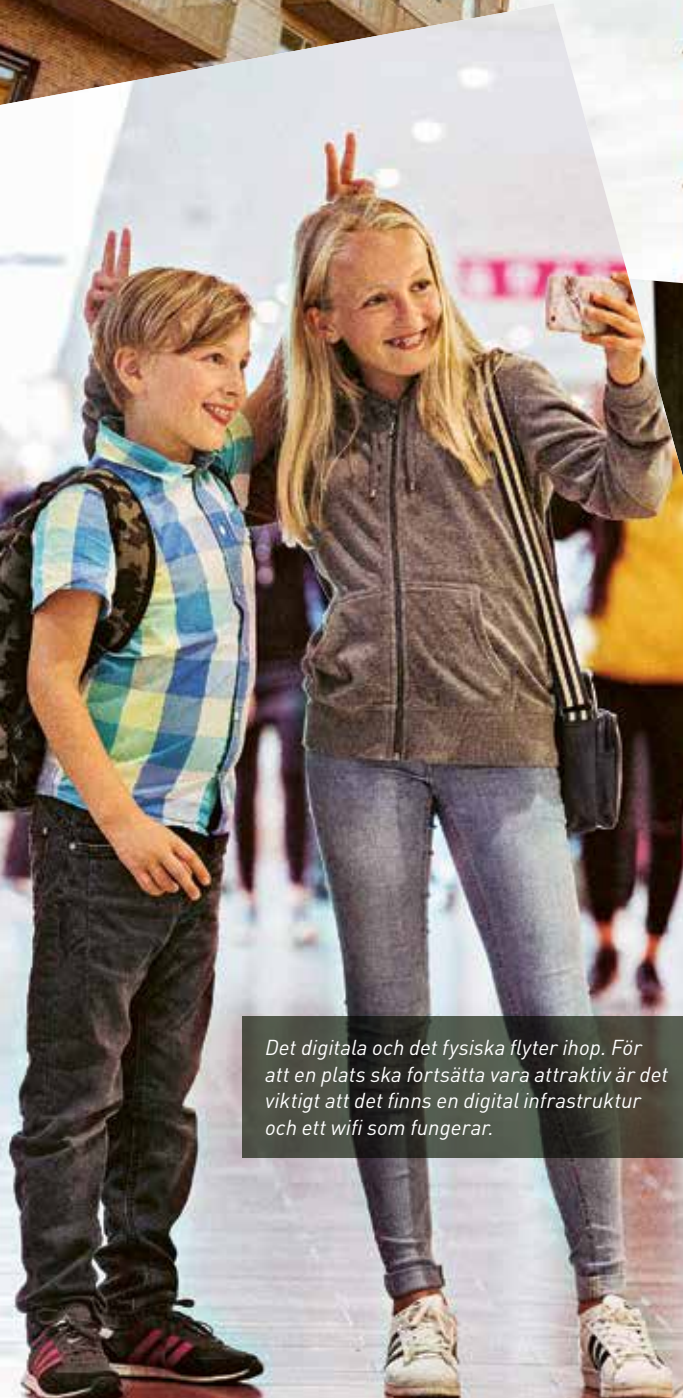


Vi satsar stort i Uppsala –
en av de snabbast växande
kommunerna i Sverige.



Läs mer om våra områden och fastigheter på al.se

Vår vision om att göra Gränbystaden till Uppsalas andra stadskärna fortsätter. Här finns planer för totalt 8 000 nya bostäder.



Det digitala och det fysiska flyter ihop. För att en plats ska fortsätta vara attraktiv är det viktigt att det finns en digital infrastruktur och ett wifi som fungerar.



Det gamla rådhuset i Uppsala med anor från 1600-talet är idag ett modevaruhus med starka varumärken i en unik miljö.

I en dynamisk brusande stadsmiljö behövs också gröna och sköna platser där man kan pausa och ladda energi. På gångavstånd från Gränbystaden finns en populär 4H-gård.



Vi fortsätter omvandlingsarbetet av Forumkvarteret. Invigningen av den nya galleriadelen sker lagom till julhandeln 2018.

GRÄNBYSTADEN

UPPSALAS ANDRA
STADSKÄRNA

9%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER GRÄNBYSTADEN

69 000

UTHYRBAR HANDELSYTA,
KVM

140

BUTIKER OCH SERVICE,
ST

9,9

MILJONER
BESÖKARE PER ÅR

210

HYRESVÄRDE HANDEL,
MKR

2600

BUTIKERNAS OMSÄTTNING,
MKR

Tillväxten är hög i Uppsala, antalet invånare ökar med nio procent om året och marknadstillväxten ligger på 15 procent. För Atrium Ljungberg är Uppsala en prioriterad marknad där vi är starkt delaktiga i utvecklingen och satsar stort.

Gränbystaden är en av de mest expansiva delarna av Uppsala och inom några år sannolikt helt integrerad med Uppsalas innerstad. Här pågår och planeras flera projekt av olika aktörer, bland annat tusentals nya bostäder, ett antal idrottsanläggningar och en kollektivtrafiknod.

Vår vision är att skapa en levande stadsdel i Gränbystaden som utgör ett komplement till Uppsala city. Därför handlar vårt arbete i Gränbystaden lika mycket om att skapa bostäder, arbetsplatser, kultur och spännande möten som handel och kommersiella upplevelser.

STADSDELEN BÖRJAR TA FORM

Under 2017 genomförde vi stora invändiga ombyggnationer i Gränbystaden galleria och påbörjade arbetet med en större tillbyggnation av gallerian. Under året har totalt 24 nya butiker och restauranger öppnat, eller fått en helt ny lokal i Gränbystaden. Bland de nya i gallerian märks den första svenska butiken från modekedjan Comma, Uppsala Stadsmission, Ohlssons Tyger och Levi's Store.

På volymhandelsplatsen i norra Gränbystaden färdigställde

vi en byggnad om cirka 1 000 kvadratmeter uthyrbar area där Elon öppnade ny butik i oktober.

I nära anslutning till Gränbystaden galleria färdigställde vi ett av tre bostadshus med ett sextioal lägenheter. Inflyttning skedde i oktober 2017. Restaurang, vårdcentral och bank är etablerade i de nedersta planen och gatu- och torgstråk mellan gallerian och bostäderna står klara.

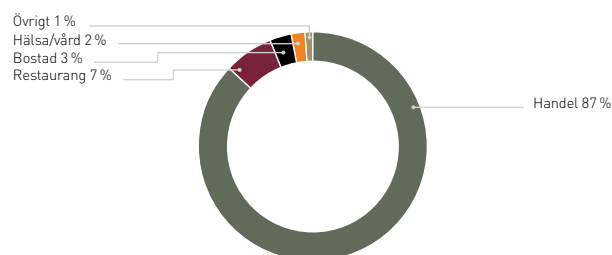
PÅGÅENDE OCH BESLUTADE PROJEKT

Vi fortsätter att tillskapa stadskvaliteter och utveckla Gränbystaden med en blandning av handel, kontor och bostäder samt service- och kulturverksamheter. Flera ny- och ombyggnationer både vid områdets norra del och vid Gränbystaden galleria kommer pågå under de närmaste åren.

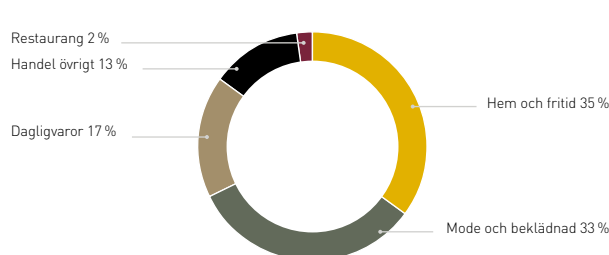
UTBYGGNAD AV GALLERIAN

I Gränbystaden galleria påbörjades ett om- och tillbyggnadsprojekt som omfattar ytterligare 11 800 kvadratmeter uthyrbar area för handel, restauranger, kultur och nöje. Här kommer bland andra Nordisk Film att öppna en biograf och O'Leary's en restaurang i slutet av 2018.

Lokaltyper i Gränbystaden, hyresvärde



Branschfördelning handel Gränbystaden, kontrakterad årshyra



136 000

KVM BTA MÖJLIG
PROJEKTYTA

2 km

AVSTÅNDET FRÅN GRÄNBYSTADEN
TILL UPPSALA CITY**■ VOLYMHADELSPLOTSEN SNART HELT UTBYGGD**

På volymhandelsplatsen i norra Gränbystaden, som nu till största del är utbyggd, uppför vi ytterligare en byggnad för handel. Här kommer bland andra Jula, Jysk och Rusta flytta in under hösten 2018. Efter färdigställandet kommer norra Gränbystaden omfatta totalt 31 000 kvadratmeter uthyrbar area.

■ BOSTADSHUSEN VÄXER FRAM

Invid Gränbystaden galleria bygger vi nu Gränby Entré hus 2 och 3, två bostadshus med totalt cirka 130 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i de nedersta planerna. Lägenheterna börjar släppas via bostadsförmedlingen under våren 2018 med inflyttning i slutet av 2018 och i början av 2019.

■ PARKERING UNDER MARK

Intill Gränbystaden galleria är ett parkeringsgarage med 275 p-platser under mark under uppförande. Garaget öppnas hösten 2018.

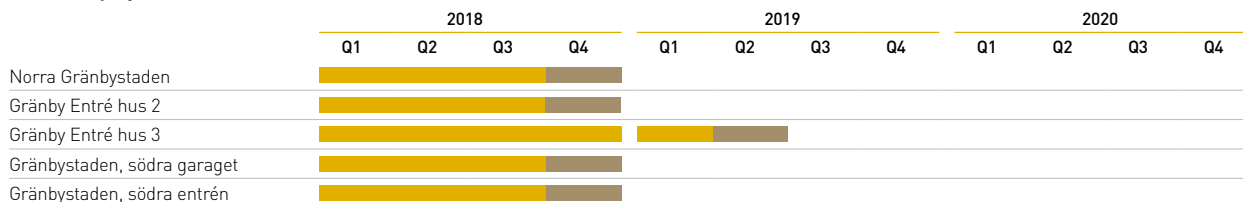
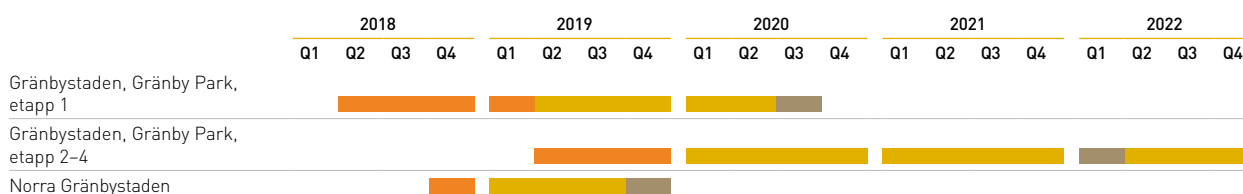
■ MÖJLIGA PROJEKT**■ BOSTÄDER, HANDEL OCH KULTUR**

Utöver hyreslägenheterna som är under uppförande planerar vi för ytterligare cirka 250 bostäder i området. Byggstart av den första etappen beräknas ske under 2019 med inflyttning under 2020.

I norra Gränbystaden finns möjlighet att utveckla ytterligare cirka 5 000 kvadratmeter BTA för handel. Utvecklingen sker stegvis i takt med uthyrningsarbetet.

Dessutom pågår uppstart av detaljplanearbete för ett område invid gallerians norra del, vilket kan möjliggöra utveckling av 10 000 kvadratmeter BTA handel och kontor, 25 000 kvadratmeter BTA bostäder och 30 000 kvadratmeter BTA parkering.

I början av 2017 erhöll vi en markanvisning med en byggrätt om cirka 50 000 kvadratmeter BTA strax söder om Gränbystaden galleria i Uppsala. Genom möjligheten att förvärva marken kan vi med kraft fortsätta att utveckla Gränbystaden mot vår vision att skapa Uppsalas andra stadskärna.

Beslutade projekt**Möjliga projekt med byggstart 2018–2019**

■ Detaljplanearbete ■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande

UPPSALA CITY

EN AV SVERIGES ÄLDSTA
STADSKÄRNOR

2%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER UPPSALA CITY

16 000

UTHYRBAR YTA,
KVM FORUMGALLERIAN

31

BUTIKER OCH SERVICE,
ST

3 000

UTHYRBAR YTA,
KVM RÅDHUSET

250

BUTIKERNAS OMSÄTTNING,
MKR

3 000

KVM BTA MÖJLIG
PROJEKTYTA

I Uppsala city äger och förvaltar vi två av Uppsalas mest välkända handelsplatser; Forumgallerian och Rådhuset. De är båda belägna mitt i centrum på gågatan respektive Stora torget.

RÅDHUSET

Rådhuset, med anor från 1600-talet, invigdes som ett modernt modevaruhus för närmare sex år sedan. Här erbjuds starka varumärken i en unik miljö. Här driver också Uppsalas största restaurangaktör Svenssons krogar ett restaurang-, bar- och cafékoncept om totalt cirka 500 kvadratmeter samt en uteservering på Stora torget. Det översta planet i Rådhuset består av kontorslokaler.

FORUMGALLERIAN

Forumgallerian, handelsplats sedan 1953, är en del av ett helt kvarter med bostäder, kontor och handel. Under 2017 valde den internationella skönhetskedjan Sephora Forumgallerian för sin första etablering i Uppsala och Espresso House tecknade avtal för cirka 400 kvadratmeter i två plan med uteservering på det närliggande Forumtorget. I kontorsdelen flyttade bland andra företagen Structor och Kitchen Time in i nya, moderna kontorslokaler.

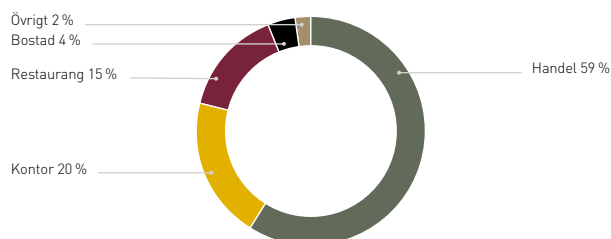
PÅGÅENDE OCH BESLUTADE PROJEKT

FORUMKVARTERET MER ÄN GALLERA

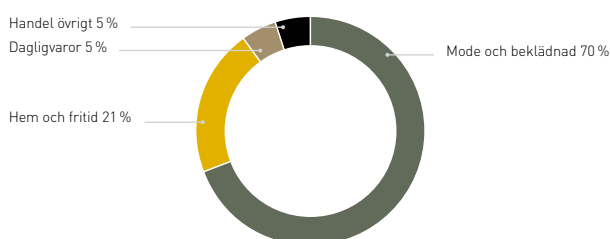
Under 2015 påbörjade vi ett omvandlingsarbete av Forumkvarteret. Vi har nu genomfört en upprustning av kontorslokaler och lägenheter och under 2017 har arbetet främst handlat om upprustning och ombyggnad av galleriadelen, där vi bland annat frigjort ytor och skapat ett tydligt invändigt huvudstråk.

Vår ambition med Forumkvarteret är att skapa ett urbant innerstadskvarter med ett starkt utbud av handel, restauranger och caféer kombinerat med attraktiva kontorsmiljöer. Hela gallerian planeras vara klar till julhandeln 2018.

Lokaliteter i Uppsala city, hyresvärde



Branschfördelning handel Uppsala city, kontrakterad årshyra



Trenden att människor träffas för att äta ute blir allt starkare.



VÅRA OMRÅDEN |

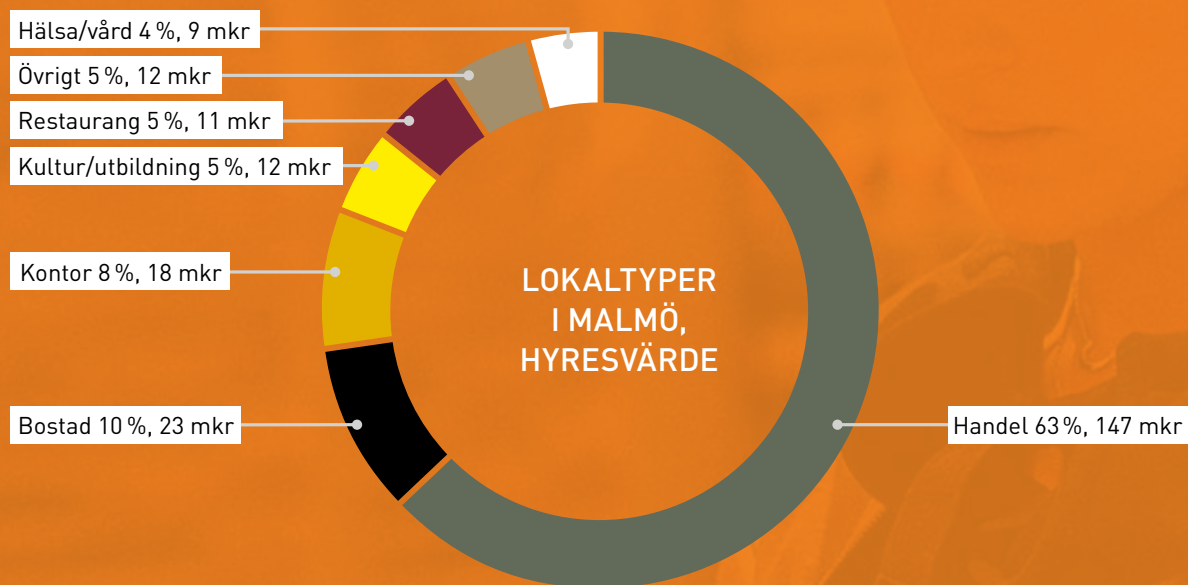
MALMÖ



9%

av totalt hyresvärde avser Malmö

Malmö är Sveriges tredje största stad med 334 000 invånare. År 2025 beräknas Malmö stad ha 375 000 invånare och länet 1,46 miljoner invånare.



Vi tror på Malmö och vill fortsätta att växa här.
Förutom vårt stadsutvecklingsprojekt på
Mobilia är vi också en del i utvecklingen av
Möllevången – det kulturellt sprudlande
området i innerstaden.



Läs mer om våra områden och fastigheter på al.se

I den nya utbyggnaden av Mobilia planeras för ytterligare fler attraktiva bostäder.

Våren 2020 öppnar en toppmodern biograf med fem salonger.





På restaurang Fabriken kan du njuta av en måltid i textilhistoriska miljöer.



Idag inhyser de gamla ståtliga tegelbyggnaderna caféer, restauranger och butiker.

MOBILIA

I MALMÖ SEDAN 1899

8%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER MOBILIA

52000

UTHYRBAR HANDELSYTA,
KVM

140

BUTIKER OCH SERVICE,
ST

1,8

MILJONER
BESÖKARE PER ÅR

158

HYRESVÄRDE HANDEL,
MKR

1819

BUTIKERNAS OMSÄTTNING,
MKR

Mobilia, i den södra delen av Malmös innerstad ligger endast två kilometer från citykärnan. Platsen omgärdas av stadens tre viktigaste genomfartsleder; Trelleborgsvägen, Ystadsvägen och Stadiongatan och närheten till Malmö city gör det möjligt för många att även ta sig hit med buss, cykel eller till fots.

I takt med att innerstaden växer utvecklas och förtätas även stadsmiljön på och runt Mobilia för att bli en naturlig del av den. Förutom Atrium Ljungbergs egen utveckling av Mobilia planerar staden för nya bostadsområden runt området. Strax intill Mobilia äger andra aktörer forskningsparken Medeon med ett fyrtiotal aktörer inom life science. Medeon är ett potentiellt utvecklingsområde med stora möjligheter att komplettera med ny bebyggelse. I samma område finns också Skånes universitetssjukhus, Lunds universitet och Malmö högskola.

MOBILIAS OMVANDLING

Mobilia, som är ett av Malmös äldsta och mest välbesökta köpcentrum har gjort en rejäl resa de senaste åren. Av ett traditionellt köpcentrum har vi skapat ett levande stads-kvarter, med flera nya butiker, caféer, restauranger och serviceverksamheter. I vårt bestånd finns även kontorslokaler samt 270 bostadslägenheter, varav ett sjuttioal är helt integrerade med Mobilias övriga byggnader. Ett torg med uteserveringar samt gång- och cykelstråk fungerar som en

central mötesplats som binder samman de olika delarna i området.

Industriarvet från den gamla textilfabriken, Mobilias ursprung, har tagits tillvara under omvandlingen. Vi har lyft fram byggnadernas unika industrihistoriska karaktär och kombinerat med modern arkitektur och hållbara material. Här möter gammalt nytt vilket ger Mobilia en tydlig själ och en egen prägel.

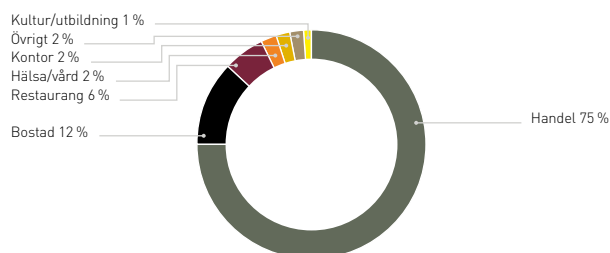
PÅGÅENDE OCH BESLUTADE PROJEKT

KULTUREN TAR PLATS PÅ MOBILIA

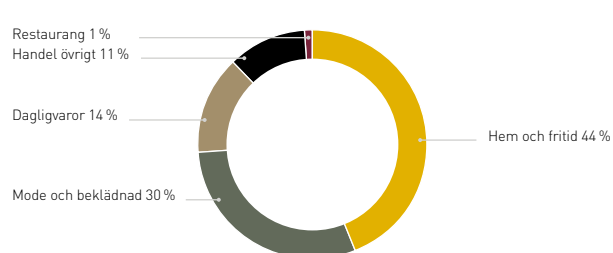
Vi fortsätter att utveckla Mobilia till en plats där människor vill vara och som lever dygnet runt. Mitt i kvarteret har vi påbörjat arbetet med en ny- och tillbyggnad, Mobilia torghuset, på cirka 13 500 kvadratmeter uthyrbar area. Här skapar vi ytterligare ytor för handel, bostäder, restauranger och kulturverksamhet. Med det nya torghuset blir kopplingarna mellan Mobilias olika delar tydligare och vi kan vidareutveckla torget i kvarterets mitt för en än mer levande och attraktiv stadsmiljö.

Torghuset möjliggör två stora kultursatsningar. Den ena är en toppmodern biograf med fem salonger där vi under 2017 tecknade avtal med Nordisk Film. Biografen planeras att

Lokaliteter i Mobilia, hyresvärde



Branschfördelning handel Mobilia, kontrakterad årshyra



öppna under våren 2020. Den andra möjliga kultursatsningen är Funnys Äventyr, ett unikt kulturhus för barn där lekande, läsande och lärande ska stå i fokus. Bakom initiativet står

Staffan Götestam, dramatiker och regissör, och en av grundarna av Junibacken i Stockholm. Målet är att även öppna Funnys Äventyr under våren 2020.

Beslutade projekt



MALMÖ CITY/ MÖLLEVÅNGEN

DYNAMISK MÖTESPLATS
MITT I MALMÖ

2%

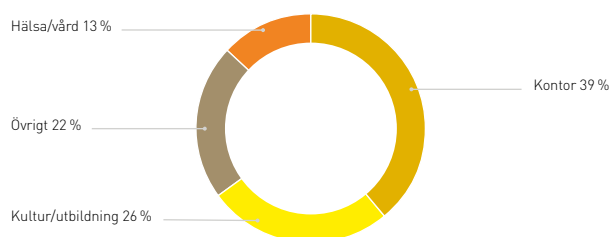
AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER MALMÖ CITY

25 000

UTHYRBAR YTA,
KVM MALMÖ CITY

Möllevången är ett före detta fabriksområde i centrala Malmö där flera äldre byggnader finns bevarade. Det senaste decenniet har området genomgått en omvandling och "Möllan" är idag en dynamisk mötesplats känt för sina många krogar, spännande butiker och sin livliga torghandel. Här finns en stor etnisk mångfald när det gäller människor, företagande, mat och kultur.

Lokaliteter i Malmö city, hyresvärde



VILL VÄXA I MALMÖ CITY

I Möllevången äger vi kontorsfastigheterna Dimman 11 och Malmen 12. Dimman 11 innehåller kultur, utbildning och kontor där Malmö stad är en stor hyresgäst med Malmös stadsarkiv, restaurang och biograf. Malmen 12 är en mindre kontors- och vårdfastighet som ligger i nära anslutning till Dimman 11. De största hyresgästerna är Malmö stad och Region Skåne.

Vi har en långsiktig strategi att växa i Malmö city och ser en framtida potential i Möllevången. I detta spännande område vill vi fortsätta vara delaktiga i den långsiktiga utvecklingen.

Möllevångstorget är känt för sina många krogar, spännande butiker och sin livliga torghandel.

VÅRA OMRÅDEN |

GÖTEBORG

6%

av totalt hyresvärde avser Göteborg

Göteborg är Sveriges andra största stad med 564 000 invånare.
År 2025 beräknas Göteborgs kommun ha 605 000 invånare.

Hälsa/vård 2 %, 2 mkr

Kontor 98 %, 144 mkr

LOKALTYP
I GÖTEBORG,
HYRESVÄRDE

Under 2017 fördubblade vi vårt fastighetsbestånd i Göteborg. Vi är en del av ett omfattande stadsutvecklingsarbete på Lindholmen.



Läs mer om våra områden och fastigheter på al.se

De anställda i vår nyförvärvade fastighet tar sig snabbt med båt från city till Lindholmen. Bryggan ligger precis utanför deras arbetsplats.

På Lindholmen samsas utvecklingsintensiva teknik- och medieföretag med forskare och studenter.



Under varvsepokens glansdagar arbetade ett par tusen människor på Lindholmen. Idag arbetar och studerar närmare 20 000 människor i området.



Vi är en del av det omfattande arbetet med att utveckla Göteborgs stadsmiljö.

LINDHOLMEN

FRÅN VARVSOMRÅDE TILL
FULLVÄRDIG STADSDEL

6%

AV TOTALT HYRESVÄRDE
AVSER LINDHOLMEN

82 000

UTHYRBAR KONTORSYTA,
KVM LINDHOLMEN

147

HYRESVÄRDE
INKLUSIVE GARAGE, MKR

Lindholmen i Göteborg är en expansiv del av Älvstaden, utvecklingsområdet som består av centrala Göteborg på bägge sidor av Göta älv. Lindholmen som tidigare var ett varvsområde är idag en attraktiv stadsdel för kontorsetableringar som lockar till sig både svenska och internationella utvecklingsintensiva teknik- och mediaföretag. Området är också ett internationellt kunskapskluster med många forskare och studenter kopplade till Lindholmen Science park och Chalmers.

Lindholmen är mitt i en omvandling till en levande och attraktiv innerstad. Projektet Vision Älvstaden arbetar med att knyta samman staden genom att skapa nya hållbara stadsmiljöer och mötesplatser där fotgängare, cyklister och bilister enkelt ska kunna ta sig över älven från stadskärnan. Arbetet pågår med att bygga fler bostäder, kontor, service och Göteborgs första skyskrapa. Lindholmens verksamheter sysselsätter idag närmare 20 000 personer. Planen är att 30 000 människor ska jobba och bo här och att området ska vara en fullvärdig stadsdel med företag och med liv och puls även efter kontorstid.

FÖRDUBBLING AV VÅRT BESTÅND

Atrium Ljungberg etablerade sig i Göteborg hösten 2015 då vi förvärvade två kontorsfastigheter på Lindholmen, fastigheter med moderna och flexibla lokaler som med sina detaljer från varvstiden andas själ och historia. Under 2017 fördubblade vi vårt fastighetsbestånd genom att förvärva ytterligare en

kontorsfastighet om närmare 37 000 kvadratmeter uthyrbar area med moderna kontorslokaler. Fastigheten, som är fullt uthyrd till Ericsson, är belägen precis vid vattnet på Lindholmen invid Chalmers tekniska högskola och Lindholmen Science Park.

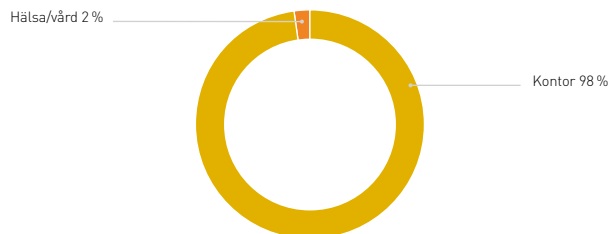
FULLT UTHYRT

Under året har vi genomfört flera hyresgäst Anpassningar i våra fastigheter. Genom ett större omvandlingsarbete i ett av husen har vi skapat gemensamhetsytor och givit plats för ytterligare hyresgäster. Vi har genomfört flera nyuthyrningar och lokalerna är fullt uthyrda. Några av våra hyresgäster är Volvo, IBM, Valmet, Sykes, Esab, Älvstranden Utveckling och AKQA.

AMBITION ATT FORTSÄTTA VÄXA

Med ett bestånd på cirka 82 000 kvadratmeter uthyrbar area är vi nu en stor aktör på Lindholmen. Genom vårt lokala engagemang fortsätter vi samverka med staden och företag för att skapa mervärden för platsen. Sedan vårt inträde på Göteborgsmarknaden har vi varit tydliga med vår ambition att fortsätta växa i Göteborg och vi söker aktivt nya förvärvsmöjligheter som möjliggör stadsutveckling.

Lokaliteter på Lindholmen, hyresvärde



Fotgängare och cyklister får ta större plats när nya hållbara stadsmiljöer utvecklas.



STUDIO ATRIUM LJUNGBERG

Vårt arbetssätt bygger på dialog och vi lägger stort fokus på att hitta bra metoder för dialog och konversation.

Arkitekter, kreatörer och entreprenörer inom tech, internationella burning man-ledare, framstående forskare och stadsutvecklare är exempel på personer som deltagit.

På Branschdagen 2017 fick våra hyresgäster inom kontor och handel ta del av en intressant framtidsspaning av Fredrik Reinfeldt.



KUNSKAPSDRIVANDE FORUM SOM SKAPAR IDÉER

Vi förvaltar och förbättrar våra platser i dialog med hyresgäster, närboende, besökare, näringsliv och föreningar och får därigenom en bred och genuin kunskap om platsen och stadsdelen.

Dialogerna kan handla om allt från hur mark, byggnader och infrastruktur kan disponeras till vilka kulturaktiviteter som kan rymmas på platsen. Vi har också workshops med politiker och andra aktörer/samarbetspartners kring stadsutvecklingsfrågor och frågor som rör stadsdelars utveckling.

Studio Atrium Ljungberg är vårt återkommande kunskapsdrivande forum där vi tar initiativ till små och stora möten mellan människor med olika erfarenheter och bakgrunder. Vår studio kan ha många former. Det kan handla om allt från framtidens mat via utmaningar inom hållbart företagande till vikten av kulturella platser inom stadsutvecklingen. Det gemensamma målet är att så idéer och hitta nya samarbeten för att skapa de fantastiska dynamiska platser som vi alla vill leva och verka i.

Exempel på några Studio Atrium Ljungberg

HÅLLBARHETSDAGEN

Februari 2017, Grillska huset

Vi utforskade hur vi kan bli mer resurseffektiva och cirkulära. Hur kan vi använda lokalen, byggnaden och platsen för att kommunicera hållbarhet?

UNDERJORDISKT MÖTE MED TÄNKARE INOM STADSUTVECKLING

Mars 2017, Gruvan under Sickla

Varför är deltagarkulturen västvärldens snabbast växande rörelse i dag, och vad betyder det för Stockholm; i dag och om tio år?

FRAMTIDENS MAT I FRAMTIDENS STAD

Augusti 2017, Söderhallarna

Samtal om foodtech – digitalisering av tjänster, nya råvaror och framställningsätt, och hur en saluhall kan bli platsen där idéerna möter människorna.



TL BYGG – EN HÅLLBAR SAMARBETSPARTNER

ATT UTVECKLA HELHETSMILJÖER inbegriper en rad tjänster som traditionellt sett faller utanför fastighetsbolagens sfär. Vårt helägda dotterbolag TL Bygg gör det möjligt för oss att påverka och kontrollera utformningen av olika områden ett steg längre. Därmed stärker och förenklar TL Bygg Atrium Ljungbergs affär.

TL Bygg AB bildades 1983 med rötter i det bygg- och fastighetsbolag som Tage Ljungberg startade i mitten av 40-talet och som är en del av våra företags DNA. Där grundades starka värderingar som lever kvar i båda bolagens kultur än idag. I TL Bygg finns en historisk byggtaradition, bred kompetens och stark miljömedvetenhet. Deras mission "Vi bygger stolthet" genomsyrar hela företaget där deras kärnvärden och arbetsmetodik har en tydlig grund i deras projekt.

TL Bygg arbetar med många typer av uppdrag men har fokus på bostäder och kontor i total- och utförandeprenad. I projekten tas ett helhetsansvar för kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Kunderna återfinns främst i Stockholm och Uppsala, och de huvudsakliga beställarna förutom Atrium Ljungberg är fastighetsbolag, stat och kommun.

EN SAMVERKAN SOM STÄRKER VÅR AFFÄR

Med ett eget byggbolag breddar och stärker vi vår affär och genom ett nära samarbete med TL Bygg genomför vi många projekt med effektivitet, kontroll och flexibilitet i processen. Samarbetet utvecklar oss båda och leder till en bättre produkt och en mer kostnadseffektiv produktion. TL Bygg besitter kompetens för hela ledet och kan vara med redan i början

Med eget byggbolag genomför vi projekt med effektivitet, kontroll och flexibilitet i processen.

av processen för att finna både ekonomiskt och miljömässigt hållbara lösningar. De har möjlighet att ta både en rådgivande och producerande roll i våra projekt och deras breda kompetens gör att inga projekt är omöjliga att driva och genomföra.

TL Bygg har egna yrkesarbetare vilket innebär en garanti för flexibilitet och effektivitet då de behåller avgörande kompetens inom företaget, en stor fördel gentemot många av deras konkurrenter. Det betyder även ett tillskott av produktionskunskap som kan spridas till alla delar i organisationen

och bidra till ett innovativt företagsklimat. En ytterligare vinst av att ha egna yrkesarbetare är att stoltheten för processen och produkten ökar vilket i sin tur ger en hög kvalitet.

REKRYTERINGS- OCH UTVECKLINGSSTRATEGI GER KONKURRENSFÖRDELAR

TL Bygg verkar i en konkurrensutsatt bransch med stor brist på arbetskraft. För att säkerställa framtida rekryteringar och förmågan att behålla kompetensen i företaget har de en tydlig rekryteringsstrategi som varit framgångsrik.

TL Byggs fokus vid rekryteringar är att använda sina medarbetares personliga och professionella nätverk. Detta arbetsätt har flera fördelar både för företaget och individen och har inneburit många prestigerekryteringar under 2017. Genom denna strategi försäkras även vi rätt kompetens för projekt där TL Bygg anlitas som entreprenör.

Företaget satsar också hårt på individuell utveckling för att se till att kompetensen behålls inom bolaget. Det gör de genom externa och interna utbildningar och goda möjligheter att för de anställda lyfta till mer ansvarsfulla roller, en framgångsrik modell de arbetat med och utvecklat under lång tid.

SÄKERHET OCH HÅLLBARHET STABIL GRUND FÖR VERKSAMHETEN

TL Bygg arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor, vilket genomsyrar såväl affärsmodeller och kundperspektiv som produktion och medarbetare. Arbetet omfattar hela verksamheten från affärsetik och produktion till ett miljö- och samhällsansvar där TL Bygg har kompetens för att i byggprocesser leda arbetet mot miljöcertifierade byggnader och fastigheter. Ett långsiktigt perspektiv som syftar till att minimera negativ påverkan på miljön och skapa hållbara medarbetare. TL Byggs värderingar långsiktighet, pålitlighet, samverkan och engagemang ligger till grund för hela verksamheten, inte minst i synen på medarbetarna där satsningar görs på trygga och säkra arbetsförhållanden, utvecklingsmöjligheter och hälsofrämjande åtgärder.

TL Bygg är certifierade enligt ledningssystemet BF9K som ställer krav på kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Bolaget är också medlem i bransch- och arbetsgivarorganisationen Sveriges Byggindustrier och stödjer dess mål och vision om moderna medarbetaravtal, en sund byggbransch och säkra arbetsplatser.

Exempel på arbetsmiljö- och kvalitetsarbete inom TL Bygg är:

- Utbildning för samtliga tjänstemän i arbetsmiljöansvar för att höja kompetensen inom arbetsmiljö och säkerhet på arbetsplatserna.
- Huvudsaklig upphandling med enbart miljögranskat sortiment.
- Affäretikutbildning inom Sveriges Byggindustriers uppförandekod.
- Tydliga och mätbara avfallsmål för att få ner mängden blandavfall på arbetsplatserna.
- Deltagande i medarbetarundersökningen Great Place To Work®.

SOCIAL HÅLLBARHET

TL Bygg arbetar aktivt med social hållbarhet både övergripande genom hela organisationen och direkt i projekten. Det gör de genom att, på eget initiativ och i samverkan med kunder, arbeta för att skapa både affärsnytta och samhällsnytta.

Exempel på arbete med social hållbarhet är:

- Medlemskap i Sveriges Byggindustrier och underskrift av deras uppförandekod som innebär att bolaget och dess anställda följer lagar och föreskrifter samt verkar för en sund konkurrens och tidsenliga relationer. De tillämpar även Institutet Mot Mutors näringslivskod för att ytterligare säkra ett affäretiskt förfarande.
- TL Bygg ser trygghet och säkerhet som en viktig del av sitt arbete med hållbarhet. Det gäller både för personal och boende i området. I sina projekt arbetar de aktivt med hälsa och säkerhet genom att identifiera och förebygga risker: Varje arbetsplats har anpassade ordnings- och skyddsregler för sin verksamhet. De genomför även regelbundna skyddsronder och arbetsberedningar för att hålla säkerhetsarbetet levande under byggtiden. Tjänstemännen i platsledningen är utbildade i ByggArbetsmiljöSamordning (BAS-P/U) och skyddsombud utses av yrkesarbetarna. De rapporterar och följer upp eventuella tillbud i verksamheten.

- I samarbete med skolor erbjuder de praktikplatser i många av sina projekt. Resultatet har varit positivt och över 90 procent av deras praktikanter har senare fått anställning i företaget.
- Efter avslutat projekt får varje kund möjligheten att ge feedback på deras arbete genom NKI. I undersökningen tas ett antal olika frågeområden upp, som till exempel bemötande, information och problemlösning.

ETT BYGGFÖRETAG FÖR ALLA

TL Bygg ska vara ett byggföretag för alla. Det innebär att alla, oavsett kön, etnisk bakgrund, sexualitet eller religiös tro är och ska känna sig välkomna till företaget. De delar jämställdhetspolicy med oss på Atrium Ljungberg och använder samma verktyg för visuellbläsning som vi gör. Samtidigt står de för andra utmaningar som en del av en utsatt bransch.

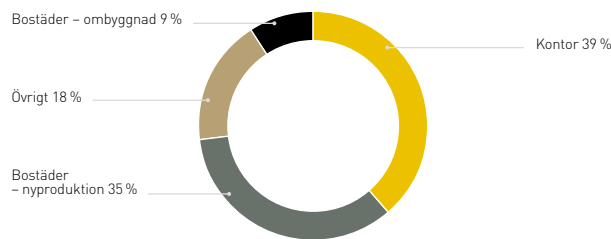
Byggbranschen har under en lång tid lidit av en diskriminerande kultur och inget bolag i branschen kan sägas gå helt fri från denna. Därför har TL Bygg, i kölvattnet av #metoo, startat ett arbete för att förankra sitt ställningstagande i hela företaget. Arbetet ska försäkra att de inte bara lever upp till sin nolltolerans inom bolaget utan är med och påverkar andra bolag i branschen att ta en jämställd riktning.

De arbetar aktivt för mångfald genom att implementera jämställdhetspolicy i sin rekryteringsstrategi, interna- och externa kommunikation samt marknadsföring av företaget. Ett exempel på det är andelen kvinnor bland tjänstemän som idag ligger över snittet i branschen.

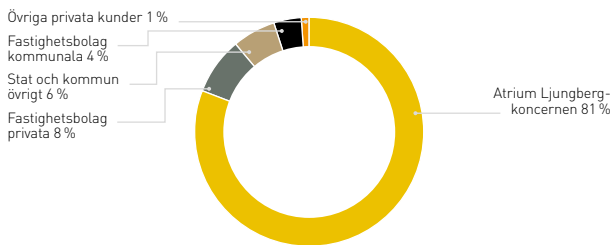
PROJEKT 2017

Under 2017 utgjorde cirka 80 procent av den totala omsättningen arbeten åt Atrium Ljungberg. TL Bygg är generalentreprenör för våra bostadssatsningar i Gränbystaden i Uppsala, med uppdrag att bygga tre bostadshus med totalt cirka 200 lägenheter och lokaler för handel och kontor. Arbetet påbörjades i mars 2016 och det första huset stod klart under hösten 2017. Ytterligare ett hus beräknas vara klart för inflyttning under hösten 2018.

Omsättning per uppdragstyp



Omsättning per beställarkategori



TL Bygg var även generalentreprenör för ombyggnaden av Boulebars lokaler i vår fastighet i Liljeholmen. Uppdraget innefattade en totalrenovering av en gammal industrilokal om 1 300 kvadratmeter i två plan som nu rymmer bland annat boulebanor, barer, en restaurang och fontäner.

Ett annat samverkansprojekt är ombyggnaden av vårt eget nya huvudkontor i Luftverkstaden, Sickla. Projektet är på 1 600 kvadratmeter som byggs i två etapper och kontorsombyggnaden är det första med ett helt nytt Atrium Ljungbergs koncept – aktivitetsbaserade lokaler med design, kreativa ytor och genuint hantverk.

Under 2017 har TL Bygg dessutom haft ett flertal externa projekt:

- TL Bygg genomför en ombyggnad åt Stockholm Stad och S:t Erik Markutveckling AB – där uppdraget är en kontorsanpassning åt SISAB i Slakthusområdet om 4 500 kvadratmeter. Kontoret blir SISAB's nya huvudkontor.

- På uppdrag av Järfällahus bygger de om en befintlig lokal till ett kultur- och aktivitetshus i Söderhöjden, Järfälla. Huset, som förväntas invigas i augusti 2018, ska bli en mötesplats där den kreativitet och det engagemang som sjuder i området kan tas om hand och utvecklas.
- TL Bygg har skrivit kontrakt med Stockholmia för en omfattande renovering av en av deras bostadsfastigheter, ett arbete som kommer ske i sex etapper. Huset ligger på Gärdet i Stockholm. Stockholmia har snabbt blivit en återkommande kund vilket vittnar om att TL Bygg följer sin värdegrund och värnar om pålitlighet och långsiktighet.



Läs mer på: tlbygg.se



BYGGBOLAG
MED UPPDRAG FRÄMST I STORSTOCKHOLM

638



NETTOOMSÄTTNING, MKR
2017

16



RESULTAT, MKR
EFTER FINANSNETTO 2017

BF9K

CERTIFIERADE
ETT LEDNINGS- OCH PRODUKTCERTIFIERINGS-
SYSTEM FÖR BYGGBRANSCHEN

467



ORDERSTOCK, MKR
VID UTGÅNGEN AV 2017

114



ANTAL ANSTÄLLDA
50 TJÄNSTEMÄN, 64 YRKESARBETARE

Resultaträkningar i sammandrag

mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning externa beställare	120	121	335	307	378
Nettoomsättning koncerninterna företag	518	314	137	113	114
Nettoomsättning totalt	638	435	472	418	492
Rörelseresultat	16	4	-11	15	35
Finansnetto	0	0	2	3	2
Resultat efter finansnetto	16	4	-9	18	37
Antal anställda	114	110	120	130	135

FINANSIELLA RAPPORTER 2017



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är, med undantag för bolagsstyrningsrapporten, styrelseordförandens ord och hållbarhetsrapporten, reviderad och omfattar sidorna 84–97, 106–144, 153–158.

VERKSAMHETEN

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva stadsmiljöer för kontor, handel och bostäder på starka delmarknader. Verksamheten drivs med ett långsiktigt ägarperspektiv. Vi skapar värdetillväxt genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt driva en aktiv och kundnära förvaltning. Vi leder och driver hela affärsprocessen 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 2017 ökade driftöverskottet med 13,0 procent (0,5) jämfört med föregående år. Årets investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 593 miljoner kronor (1 002). De finansiella målen fastställer också att soliditeten ska vara lägst 30 procent, samt att räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr. Vid slutet av 2017 uppgick soliditeten till 42,6 procent (43,7) och räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 ggr (3,5).

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 4,50 kr per aktie (3,95), vilket motsvarar en utdelning om 65,1 procent av det utdelningsbara resultatet (69,9) och en direktavkastning om 3,5 procent (2,8).

MARKNAD

FINANSMARKNADEN

Konjunkturen i omvärlden är fortsatt stark. Tillväxten i europaområdet har stärkts och den amerikanska marknaden fungerar som draglok i världsekonomin. Den amerikanska arbetslösheten är den lägsta på 17 år. Även den svenska ekonomin fortsätter att utvecklas starkt med hög BNP-tillväxt och inflation. Under hösten har dock en allmän osäkerhet kring bostadsmarknaden påverkat negativt vilket kan leda till lägre BNP-tillväxt. Detta kompenseras dock av ökade investeringar inom näringsliv och offentlig sektor. Konjunkturinstitutet bedömde i december BNP-tillväxten till 2,5 procent för 2017 och 2,9 procent för 2018. Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, uppgick vid årsskiftet till -0,46 procent jämfört med -0,60 procent i början av året. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årsskiftet till 1,20 procent jämfört med 1,15 procent vid årets början. Under inledningen av 2018 har den långa räntan stigit.

FASTIGHETSMARKNADEN

Hyresnivåerna för kontor stiger fortfarande och drivs främst av att omförhandlade hyror prismässigt kommer ikapp de nivåer som nytecknade avtal skett på. Direktavkastningskraven har stabiliserats på låga nivåer trots den fortsatt goda tillgången på kapital. Orosmolnen på marknaden utgörs fortfarande av eventuella kommande regeländringar i samband med utredningarna om paketering och ränteavdragsbegränsning. Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick under det fjärde kvartalet till 49 miljarder kronor och summerade totalt under helåret 2017 till 147 miljarder kronor enligt Newsec. Detta är i linje med de senaste årens nivåer med undantag för fjolårets rekordvolym.

KONTORSMARKNADEN

Kontorshyresmarknaden är mycket stark i Sveriges storstäder, framför allt drivet av en stark konjunktur i kombination med stadernas starka demografiska tillväxt. Vakansgraderna i Stockholm och Göteborg är nere på historiskt mycket låga nivåer och de spekulativa kontorsprojekt som genomförs hyrs snabbt ut. Den kraftiga hyresutvecklingen drivs ytterligare på av moderna och aktivitetsbaserade kontor som effektiviserar lokalanvändningen. Hyresgästerna kan därmed betala en högre kvadratmeterhyra utan större effekt på kostnaden per arbetsplats. Det mesta talar för att kontorsmarknaden kommer vara fortsatt stark under 2018 med en fortsatt hög efterfrågan, positiv hyrestillväxt i framför allt centrala områden, och en fortsatt låg vakansgrad.

DETALJHANDELSMARKNADEN

Befolkningstillväxt och ökad konsumtion per capita är avgörande faktorer i denna utveckling som under de senaste åren kompletterats av en lågräntemiljö i kombination med en stark arbetsmarknad. Under 2017 ökade detaljhandelsförsäljningen med 16 miljarder och uppgår nu till 767 miljarder kronor vilket motsvarar en ökning om 2,1 procent inklusive e-handeln. E-handelns totala omsättning 2017 ökade med 9 miljarder till 67 miljarder kronor, vilket motsvarade en tillväxt om 16 procent. E-handelns marknadsandel ökade därmed från 8 procent till 9 procent men marknadsandelarna skiljer sig dock avsevärt mellan dagligvaruhandeln och sällanköpsvaruhandeln. Medan dagligvaruhandeln fortfarande är i startgroparna med drygt 2 procent av försäljningen på nätet har sällanköpsvaruhandeln redan uppnått en marknadsandel om 14 procent. Snabbväxande branscher under året var livsmedelshandeln, möbelhandeln, järn- och bygghandeln samt leksakshandeln. Centralt för all fysisk handel framöver är att addera besöksanledningar som kompletterar handeln och ger konsumenterna så många

skäl som möjligt att besöka en fysisk plats. Det kan vara genom restauranger, upp-
levelser, nöjen, vård, kultur och arbetsplat-
ser. Trots digitaliseringens framfart är det
den här typen av aktiviteter som gör att
människor träffas på en plats, umgås, äter
och handlar. Det är något som vi på Atrium
Ljungberg tagit fasta på när vi skapar
framtidens mötesplatser. Att blanda verk-
samheter är inte bara en god idé ur ett
stadsbyggnadsperspektiv utan avgörande
för att våra handelsplatser hävdar sig väl
i en allt mer konkurrensutsatt marknad.

FÖRVALTNING NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade
kontrakterade årshyror med avdrag för års-
hyror uppsagda för avflytt, uppgick under
året till 40 miljoner kronor (128) och har
framförallt påverkats av ett antal kontors-
uthyrningar. Tidsförskjutningen mellan
nettouthyrningen och dess resultateffekt
bedöms till 3–24 månader.

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Den kontrakterade årshyran uppgick vid
årsskiftet till 2357 miljoner kronor (2208)
och hyresvärdet till 2494 miljoner kronor
(2374). Det ger en ekonomisk uthyrnings-
grad inklusive projektfastigheter om 95 pro-
cent (93) och exklusive projektfastigheter
om 95 procent (93). EPRA Vakansgrad är
därmed 5 procent (7).

Uthyrningsgrad¹⁾

	Hyres- värde, mkr	Hyres- värde, kr/kvm	Uthyr- nings- grad, %
Affärsområde Fastighet	2 375	2 686	95
Projektfastigheter	119	–	81
Totalt	2 494	–	95

¹⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balans-
dagen, närmast kommande kvartal.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING
Kommentarer till årets resultat och finan-
siella ställning framgår av sidorna 108–116.

PROJEKTFASTIGHETER BESLUTADE PROJEKT

Under 2017 uppgick investeringar i egna
fastigheter till 1 593 miljoner kronor (1 002),
varav 922 miljoner kronor (509) i projekt-
fastigheter. Investeringar i projektfastigheter
avser främst kontorshuset Sickla Front II,
bostadshuset Gränby Entré hus 1, södra
garaget i Gränbystaden samt ombyggnad av
Forumkvarteret. Övriga investeringar avser
främst hyresgäst Anpassningar i fastigheter
i Stockholm city, Liljeholmen och Farsta
Centrum i Stockholm samt i fastigheter på
Lindholmen i Göteborg och i Gränbystaden
galleria i Uppsala. Den kvarstående
investeringens volymen för beslutade projekt-
fastigheter uppgick per 31 december till
cirka 2,5 miljarder kronor.

SICKLA – NACKA

Sickla Front II – Färdigställandet av Sickla
Front II i Sickla är i slutfasen. Sickla Front II
består av två kontorsbyggnader om totalt
25 300 kvm uthyrbar area och 14 000 kvm
BTA parkeringsarea. Tillsammans med en
intilliggande kontorsfastighet som uppfördes
2015 bildar de kvarteret Sickla Front som
nu utgör en tydlig entré till stadsdelen
Sickla och binder samman Sickla med
Hammarby Sjöstad. Inflyttning sker under
sommaren och hösten 2018.

Sickla 1898 – Under hösten 2017 inleddes
arbetet med om- och tillbyggnadsprojektet
Sickla 1898. Platsen är Sicklas historiska
hjärta där AB Diesel Motorers första fabrik
uppfördes år 1898. Här skapar vi en vård-
och hälsodestination samt med butiker, café
och restaurang. Projektet omfattar totalt
11 700 kvm uthyrbar area, varav 8 100 kvm
för vårdverksamhet och 3 600 kvm för handel.

Sickla Tapetfabriken – En om- och till-
byggnation av en äldre kontorsfastighet i
Sickla, den så kallade Tapetfabriken, har

påbörjats. Tapetfabriken planeras innehålla
9 700 kvm hotell och kontor samt garage.
Vid årsskiftet 2017/2018 tecknade vi avtal
med Nordic Choice Hotels som kommer att
öppna ett hotell om 7 200 kvm med drygt
150 hotellrum och lobby med restaurang,
evenemangsytor och konferenslokaler.
Hotellet invigs våren 2020. Genom att om-
vandla den tidigare slutna kontorsbyggnaden
och skapa hotell, med öppen bottenvåning
med mötesplatser och restaurang för all-
mänheten, fortsätter vi utvecklingen av
Sickla till en än mer levande stadsmiljö.

GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

I Gränbystaden har vi under året arbetat
med ny- och ombyggnationer både vid
områdets norra del och vid Gränbystaden
galleria.

Norra Gränbystaden – På volymhandels-
platsen i norra Gränbystaden färdigställdes
under fjärde kvartalet 2017 en byggnad om
1 000 kvm uthyrbar area där Elon öppnade
ny butik i oktober. Arbetet pågår med att
uppföra ytterligare en byggnad, där bland
andra Jula, Jysk och Rusta öppnar butiker
under hösten 2018.

Gränby Entré hus 1, 2 och 3 – Invid
Gränbystaden galleria har arbetet med
att uppföra tre bostadshus pågått under
året. Bostadshuset omfattar totalt cirka
200 hyreslägenheter samt kommersiella
lokaler. Inflyttning i ett av husen, med
62 lägenheter, skedde i oktober 2017.
Restaurang, vårdcentral och bank är
etablerade i de nedersta planen och gatu-
och torgstråk mellan gallerian och
bostäderna står klara. Lägenheterna till de
övriga två husen börjar släppas via bostads-
förmedlingen under våren 2018 med inflytt-
ning i slutet av 2018 och i början av 2019.

Gränbystaden, södra garage – Intill
Gränbystaden galleria är ett parkerings-
garage med 275 p-platser under mark under
uppförande. Garaget öppnas hösten 2018.

Gränbystaden, södra entrén – I Gränby-
staden galleria pågår ett tillbyggnadsprojekt

som omfattar ytterligare 11 800 kvm uthyrbar area för handel, restauranger, kultur och nöje. Här kommer bland andra Nordisk Film att öppna en biograf och O'Leary's en restaurang i slutet av 2018.

MOBILIA – MALMÖ

Mobilia torghuset – I Mobilia har vi börjat förbereda för en ny- och tillbyggnad på cirka 13 500 kvm uthyrbar area. Mitt i kvarteret ska vi skapa ytterligare ytor för handel, bostäder, restauranger och kulturverksamhet. Byggstart av torghuset kommer att ske under våren 2018 med beräknat färdigställande våren 2020, då även Nordisk Film öppnar en biograf i del av byggnaden.

KISTA – STOCKHOLM

Del av Kista+ – En större ombyggnation och omprofilering av vår kontorsfastighet Kista+ i Kista har slutförts och i november flyttade IBM:s svenska huvudkontor in på cirka 6 500 kvadratmeter.

FORUMKVARTERET – UPPSALA

I Forumkvarteret i centrala Uppsala har under en tid ett stort ombyggnadsarbete genomförts i alla delar av fastigheten. Forumkvarteret innehåller både kontorslokaler, bostäder och en galleria med butiker och restauranger. Under 2017 har arbetet främst handlat om upprustning och

ombyggnad av galleriadelen, där vi bland annat frigjort ytor och skapat ett tydligt invändigt huvudstråk. Vår ambition med Forumkvarteret är att skapa ett innerstads-kvarter med ett starkt utbud av handel, restauranger och caféer kombinerat med attraktiva kontorsmiljöer. Hela gallerian planeras vara klar till julhandeln 2018.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med egen mark och markanvisningar möjliggör framtida investeringar motsvarande drygt 14 miljarder kronor. Ytmässigt omfattas projektportföljen av till hälften bostäder och till hälften kontor, handel, utbildning samt hotell. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Sickla och Uppsala står för cirka 70 procent. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknads-läget och framkomligheten i detaljplane-arbetet. Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2018–2019

I Sickla planerar vi för en tillbyggnad av Sickla galleria för cirka 3 000 kvm BTA handel samt två våningsplan för parkeringshus med cirka 220 parkeringsplatser. Färdig detaljplan för utbyggnaden finns och byggstart beräknas ske runt årsskiftet 2018/2019.

Detaljplanearbeten för bostäder på Nobelberget, Kyrkviken och Gillevägen i Sickla pågår. Vi räknar med en färdig detaljplan för Nobelberget under våren 2018 och planerar för säljstart av de första 70 bostadsrätterna under andra halvåret 2018. På Nobelberget vill vi skapa en attraktiv och tät stadsmiljö med totalt cirka 500 bostäder samt kontorslokaler och kulturverksamheter. Vid Sickla station planerar vi för en profilbyggnad på cirka 7 500 kvadratmeter BTA. Stationsbyggnaden, som blir resenärens första möte med Sickla, kommer att innehålla kontor, handel och service. Detaljplanearbete pågår och beräknad byggstart är 2019. Detaljplanearbeten pågår även för en om- och tillbyggnad av Svindersviksskolan från nuvarande 3 000 kvm till cirka 9 000 kvm BTA.

I Gränbystaden i Uppsala vill vi fortsätta att tillskapa stadskvaliteter och utveckla området med en blandning av handel, kontor och bostäder samt service- och kulturverksamheter. Utöver hyreslägenheterna som är under uppförande planerar vi för ytterligare cirka 250 bostäder i området. Byggstart av den första etappen beräknas ske under 2019 med inflyttning under 2020.

I Hagastaden i Stockholm har vi sedan en tid haft en markanvisning med en byggrätt om 32 000 kvadratmeter BTA invid Nya Karolinska Solna (NKS). I oktober 2017 tog Kommunfullmäktige beslut om en överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse. Här, mitt i det framväxande life science-klustret, skapar vi Life City, ett centrum och mötesplats för aktörer inom Hagastadens kärnverksamheter forskning, vård och omsorg. Byggstart av Life City beräknas ske i mitten av 2018 med inflyttning i början av 2021.

I Barkarby i Järfälla har vi en byggrätt på cirka 50 000 kvadratmeter BTA. Tillsammans med Järfälla kommun planerar vi att skapa Bas Barkarby, en regional mötesplats för lärande, näringsliv och kultur. Järfälla kommun kommer att hyra närmare

Förvärv 2017

Fastighetsbeteckning	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm	Tillträde
Fatburen 2	Stockholm	9 587	Mars 2017
Tranbodarne 13	Stockholm	3 304	Mars 2017
Lindholmen 30:1	Göteborg	37 035	Mars 2017
Kv Molekylen	Stockholm	–	Under 2018

Försäljningar 2017

Fastighetsbeteckning	Kommun	Avgående uthyrbar area, kvm ¹⁾	Frånträde
Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	36 337	Februari 2018

11 000 kvadratmeter av den första etappen för gymnasieutbildning, multihall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Hyresavtalen är villkorade av att marköverlåtelseavtal tecknas. Detaljplanen som omfattar den första av två etapper antogs i januari 2018 och beslut om miljötillstånd från Mark- och miljödomstolen väntas sommaren 2018. Byggstart av första etappen av Bas Barkarby beräknas ske tidigast sommaren 2018 med inflyttning våren 2021.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

I november 2016 tecknades avtal om förvärv, och i mars i år tillträdde, Fatburen 2, Söderhallarna i Stockholm. Fastigheten inrymmer saluhall, butiker och kontor med en total uthyrbar yta om cirka 8 500 kvm. Köpeskillingen uppgick till 380 miljoner kronor. I mars förvärvades och tillträdde fastigheten Tranbodarna 13 belägen vid Slussen i Stockholm med cirka 3 300 kvm uthyrbar area kontor och bostäder. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 252 miljoner kronor. I mars förvärvades och tillträdde även kontorsfastigheten Lindholmen 30:1 på Lindholmen i Göteborg med närmare 37 000 kvm uthyrbar area. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 300 miljoner kronor. I oktober tecknades avtal om förvärv av delar av fastigheterna Vasastaden 1:16 och 1:45 till ett pris av 432 miljoner kronor och som kommer utgöras av 32 000 kvm ljus BTA i blivande kvarteret Molekylen och avser vårt projekt Life City. Tillträde planeras under första halvåret 2018. I december tecknades avtal om försäljning av fastigheten Söderby Huvudgård 2:43 i Haninge. Fastigheten utgörs av handelsplatsen Port 73 och såldes genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 977 miljoner kronor. Frånträde skedde i början av februari 2018.

FASTIGHETSVÄRDEN

Under 2017 har vi externvärderat motsvarande 38 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde, varav 20 procent under det fjärde kvartalet. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi och Savills i enlighet med internationella värderingsstandarder IVS (International Valuation Standards). Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna marknadshyror, driftskostnader, vakanser och avkastningskrav. Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA för fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft inom närtid. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet, inklusive exploateringsfastigheter, uppgick till 40 861 miljoner kronor (36 054). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 4,7 procent (4,9). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 1 593 mkr (1 002). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 817 miljoner kronor (2 772), och förklaras framförallt av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar.

UTSIKTER FÖR 2018

Atrium Ljungbergs förutsättningar är goda. Den ökade urbaniseringen och befolknings- tillväxten fortsätter att driva tillväxten i de storstadsregioner där vi är etablerade. Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2018 uppgå till cirka 1,5 miljarder kronor. Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 200 miljoner kronor att jämföras med 1 180 miljoner kronor för 2017. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 940 miljoner kronor vilket motsvarar 7,06 kronor/aktie. Värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Atrium Ljungberg har upprättat en separat hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen. Rapporten omfattar Atrium Ljungberg AB (publ) och dessa samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 145–152 och ingår ej i den finansiella rapporten.

RISKER OCH RISKHANTERING

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND är i huvudsak inriktat på stadsutveckling med olika innehåll såsom kontors- och handelsverksamhet. Vi finns enbart på den svenska marknaden och påverkas därav hur den svenska ekonomin utvecklas, särskilt av utvecklingen på de orter där vi är verksamma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd.

Med hänsyn till vår verksamhet är prioriterade områden för riskhantering; uthyrning, projekt- och entreprenadverksamheten, fastighetsvärdering och finansiering. Vår verksamhet och möjligheten 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. Verksamhetsriskerna hanteras främst

genom en medvetenhet av riskerna och ett löpande arbete med att minimera den möjliga negativa påverkan.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och de olika affärsområdena. Riskhanteringen i förvaltningen och projekt- och entreprenadverksamheten är till stor del decentraliserad medan finansiering, försäkring och fastighetsvärdering hanteras centralt.

Nedan beskrivs riskerna utifrån dess sannolikhet samt hur stor konsekvensen risken bedöms ha på Atrium Ljungbergs finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga.

Se även bolagsstyrningsrapporten, sidorna 100–103 och intern kontroll, sidorna 106–107.

OMRÅDE	RISK	SANNOLIKHET	KONSEKVENS
FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÅND	Fastighetsvärden		
	Antaganden vid fastighetsvärdering		
	Oförutsägbara händelser i våra fastigheter		
	Hysesintäkter		
	Uthyrningsgrad		
	Fastighetskostnader		
INVESTERINGAR OCH FÖRVÄRV	Investeringar		
	Förvärv		
	Projektportfölj		
MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER	Kompetens		
	Leverantörer		
	Korruption		
	Hälsa och säkerhet		
FINANSIELLA RISKER	Kreditrisk		
	Valutarisk		
	Räntor		
	Återfinansiering		
MILJÖ OCH OMVÄRLD	Förorening på våra fastigheter		
	Klimatförändringar		
	Krav på effektivare energianvändning		
	E-handel		
	Digitalisering		
	Ändrad skattesats		
	Ändrade skatteregler avseende avdragsrätten för låneutgifter		

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÅND

RISK

Fastighetsvärden

RISKBESKRIVNING

Fastigheterna redovisas till verkligt värde, marknadsvärde. Marknadsvärdet bestäms dels av vilken förväntad avkastning som marknadens aktörer accepterar, dels av ett förväntat driftnetto. Ett lägre avkastningskrav påverkar marknadsvärdet positivt liksom ett högre förväntat framtida driftnetto.

HANTERING /MÖJLIGHETER

Genom att arbeta långsiktigt med vår förvaltning och utveckla våra områden till attraktiva platser skapar vi förutsättning för bättre och stabilare driftnetto från våra fastigheter. Däremot är marknadens avkastningskrav en omvärldsfaktor som vi inte kan påverka.

Antaganden vid fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingen grundar sig på ett antal ekonomiska indata och antaganden. I värderingsprocessen finns det risk för att gjorda antaganden inte speglar marknaden vid det givna tillfället vilket gör att värderingen därmed kan bli felaktig.

Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis. Cirka 40–50 procent av marknadsvärdet externvärderas varje år. Våra interna värderingar kvalitetssäkras av oberoende värderingsmän. Läs vidare i not **T1** på sidorna 129–131.

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 uppdaterade brandlarm, sprinklersystem, inpasseringssystem och utbildade väktare. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom If.

Hyresintäkter

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 leder sannolikt 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.

Vi bygger stadsmiljöer med fokus på kontors- och handelsverksamhet som kompletteras med boende, service, kultur och utbildning. Blandningen gör oss mindre känsliga för den ekonomiska utvecklingen och ökar riskspridning i hyresgäststrukturen.

Eftersom kommersiella hyreskontrakt oftast tecknas på en löptid på tre till fem år får förändrade marknadshyror successivt genomslag på hyresintäkterna.

Då endast 1 procent av hyresintäkterna utgörs av omsättningsbaserad hyra påverkas Atrium Ljungberg kortsiktigt i mycket liten utsträckning av sjunkande omsättning på handelsplatserna. Långsiktigt påverkar det dock efterfrågan av lokaler.

Uthyrningsgrad

En förändring i uthyrningsgraden påverkar intäkterna.

Genom att arbeta på starka delmarknader med nära relationer till både befintliga och potentiella kunder kan vi möta kundernas lokalbehov i god tid och därigenom förebygga och minska risken för stora vakanser.

Vi har ökat vår uthyrningsgrad till 95 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 4 060
Driftkostnad	+/- 10 %	-/+743
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 973 /+2 205
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 1 160

I tabellen redovisas hur effekter av olika parametrar påverkar marknadsvärdet.

Känslighetsanalys värdeförändring

Förändring fastighetsvärde	-10 %	0 %	+10 %
Värdeförändring, mkr	-4 086	-	4 086
Belåningsgrad	50 %	45 %	41 %

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

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÅND, forts.

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
Fastighetskostnader	Förändrade fastighetskostnader kan påverka fastighetens driftnetto och därmed 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 fastighetsskötsel.	En del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästen genom regleringar i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i vårt resultat. Eventuella vakanser påverkar resultatet, inte endast genom uteblivna hyresintäkter, utan även genom att vissa kostnader inte kan debiteras hyresgästerna. Till fördel både för våra hyresgäster och för oss, arbetar vi målmedvetet med effektivisering av förbrukningen. Som ett led i detta har Atrium Ljungberg satt upp ett mål om att minska energianvändningen per kvadratmeter mellan åren 2014 och 2021 med 30 procent. Öförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs 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 tomträttsavgälder i not IK4 på sidan 124.

INVESTERINGAR OCH FÖRVÄRV

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
Investeringar	Atrium Ljungberg utvecklar och uppför egna fastigheter i sin projektverksamhet. Risker i denna verksamhet är att projekten blir dyrare än beräknat på grund av felkalkylering, ändrade förutsättningar eller högre inköpspriser.	Projektet drivs till stor del genom delad entreprenad vilket ger utrymme för en flexibel produktion samt en kostnadseffektivitet i produktionen. I vår bostadsutveckling används egen kompetens genom det egna dotterbolaget TL Bygg. Vi har alltid direktkontakt med kunderna, korta beslutsvägar samt snabb och enkel överlämning till förvaltningen. För alla investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Det innebär att inga investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknande av hyreskontrakt.
Förvärv	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.	Riskerna vid ett förvärv förebyggs genom att en så kallad due-diligence alltid genomförs där vi med både interna och externa specialister besiktigar fastigheten samt granskar avtal, räkenskaper och skattemässiga aspekter. Samtliga förvärv görs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna.
Projektportfölj	Fastighetsutveckling genom investeringar i egna fastigheter och framtagande av byggrätter är mycket viktiga för företagets värdetillväxt. En begränsad projektportfölj kan dämpa den framtida tillväxten.	Bolaget har en stor projektportfölj och för att behålla en långsiktig tillväxt söker vi ständigt nya affärsmöjligheter och projekt genom löpande dialog med kommuner och andra marknadsaktörer. Läs mer om vår projektportfölj på sidorna 38–41.

Känslighetsanalys kassaflöden

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresintäkter	+/- 5 %	+/- 14	+/- 118
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	-/+ 37	-/+ 37
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 25	+/- 25
Atrium Ljungbergs genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 73	-/+ 182

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

Kundförluster

mkr	
2013	6
2014	7
2015	15
2016	12
2017	8

MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
Kompetens	En viktig förutsättning för vår framgång är att kunna attrahera och behålla kompetent personal.	Genom att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work® kan vi både attrahera och behålla kompetent personal. Läs vidare på sidorna 30–31.
Leverantörer	Med leverantörsrisk avses risken att våra leverantörer inte kan fullgöra sina leveranser, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.	Atrium Ljungbergs inköpsfunktion utgör ett effektivt stöd för hela organisationen genom samordnade inköp. Detta leder till högre kvalitet och minskade kostnader. Vidare arbetar inköpsfunktionen med att säkerställa att koncernens leverantörer följer Atrium Ljungbergs krav inom hållbarhet och affärsetik.
Hälsa och säkerhet	I vår verksamhet och bransch förekommer hälso- och säkerhetsrisker.	Vi har en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor. Vi håller regelbundet arbetsmiljöutbildningar för våra projektledare och tekniska förvaltare samt för ledare på dotterbolaget TL Bygg. Vi tillhandahåller hälsoförsäkring till de anställda och i bolagets Performance Management process ingår tydlig dialog mellan chef och medarbetare.
Korruption	Oegentligheter som berör Atrium Ljungberg kan komma skada vårt varumärke och personal.	Atrium Ljungberg har inrättat en visselblåsningstjänst via en extern part. På så sätt kan vi garantera ett system med högsta sekretess och total anonymitet som gör det tryggt för våra anställda, kunder och samarbetspartners att lämna en anmälan. Anmälningar lämnas på vår webbplats för att sedan tas om hand av den externa parten. Det finns en policy för affärsetik med riktlinjer som ger mer konkret vägledning.

FINANSIELLA RISKER

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
Kreditrisk	Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.	Respektive marknadsområde utvärderar löpande nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala avtalad hyra. Uteblivna hyror tryggs i många fall av depositioner och bankgarantier. Genom ett stort antal hyresgäster i olika branscher uppnås en god riskspridning.
Valutarisk	Med valutarisk avses risken att våra intäkter blir lägre eller kostnader blir högre då avtal skrivs i annan valuta än svenska kronor.	Vi har inga intäkter eller någon finansiering i utländsk valuta. Endast undantagsvis görs inköp i utländsk valuta vilket medför en låg valutarisk.
Räntor	De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar.	I syfte att begränsa risken för kraftiga svängningar av räntekostnader fördelas ränteförfallostrukturen över olika löptider genom räntederivat. Läs mer på sidorna 93–95.
Återfinansiering	Refinansieringsrisker och kreditrisker föreligger vid omförhandlingar av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar.	För att begränsa refinansieringsrisken får maximalt 50 procent av finansieringen tillgodoses av en enskild långgivare. Atrium Ljungberg har kreditavtal med fem olika långgivare i bank samt har även finansiering på kapitalmarknaden via certifikat- och MTN-program. Läs vidare om finansiering på sidorna 93–95.

MILJÖ OCH OMVÄRLD

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
Förorening på våra fastigheter	Enligt Miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningsskada eller allvarlig miljöskada.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt gör vi genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisiker. Processen bidrar också till att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö.
Klimatförändringar	Extrema väderhändelser såsom skyfall, storm och stora temperatursvängningar till följd av globala klimatförändringar riskerar att leda till skador på vårt fastighetsbestånd samt öka kostnaderna för att bygga och utveckla fastigheter.	Atrium Ljungberg arbetar löpande med förbättrande underhåll för att öka våra fastigheters motståndskraft vid extrema väderhändelser. Vid nyproduktion och större ombyggnadsprojekt beaktas riskerna i största möjliga utsträckning.
Krav på effektivare energianvändning	Ökade myndighetskrav gällande energianvändning.	Atrium Ljungberg arbetar löpande med energieffektivisering genom implementering av ny teknik i både befintligt fastighetsbestånd och vid nyproduktion vilket leder till minskade löpande kostnader. Läs mer om vårt energiarbete på sidorna 27–29.
E-handel	E-handel har blivit en viktig försäljningskanal och försäljningsvolymen ökar årligen från e-handeln. Fler detaljhandelsföretag etablerar nätbutiker. Detta kan påverka efterfrågan på handelslokaler.	Enligt HUI Research stod e-handeln för 9 procent av den totala detaljhandeln 2017. Vi följer utvecklingen noggrant och har också en tät dialog med våra detaljhandelskunder. Atrium Ljungberg bygger platser med attraktionskraft och flexibla lokaler som 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.
Digitalisering	Digitaliseringen är en stark förändringsfaktor i samhället. Digitaliseringen förändrar människors beteenden och kundernas förväntningar ökar ständigt. Vissa branscher har genomgått omfattande marknadsförändringar där nya aktörer vanligtvis i form av plattformsföretag etablerat sig och vunnit stora marknadsandelar.	Atrium Ljungberg satsar på innovation och digital utveckling. Vi ser över hur vår befintliga affär kan transformeras och identifierar nya affärsmöjligheter. Vi har ett starkt kundfokus och utvecklar våra processer för att snabbt driva innovationsprojekt och testa nya affärskoncept. Utgångspunkten är att skapa värden för slutkonsumenten.
Ändrad skattesats	Gällande redovisningsregler kräver att uppskjuten skatteskuld redovisas som om alla fastighetsförsäljningar skulle beskattas med aktuell skattesats om 22 procent. Hur stor den verkliga uppskjutna skatteskulden är beror dock på bolagets skatteposition, hur länge vi innehaft fastigheten samt hur marknaden prissätter den uppskjutna skatteskulden vid försäljning av fastighet via bolag.	Koncernens redovisade uppskjutna skatt avseende fastigheter uppgår till 4 459 miljoner kronor. En sänkning av bolagsskatten till 20 procent skulle stärka det egna kapitalet med 405 miljoner kronor då redovisad uppskjuten skatt skulle bli lägre jämfört med idag. Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på fyra procent (i enlighet med Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV) skulle uppskjuten skatt uppgå till 944 miljoner kronor, vilket skulle påverka det egna kapitalet positivt med 3 513 miljoner kronor.
Ändrade skatteregler avseende avdragsrätten för låneutgifter	EU-direktivet mot skatteflykt ska vara implementerat i svensk lagstiftning senast vid utgången av 2018. Direktivet ska motverka skatteflykt och syftar till att stoppa avancerad skatteplanering. EU-direktivet anger en lägsta nivå för de åtgärder som de enskilda länderna måste genomföra. Detta kan komma att innefatta begränsning av dagens avdragsrätt för räntor och andra lånekostnader.	Inget slutgiltigt lagförslag har ännu publicerats, men kommer mest sannolikt att göras under våren 2018. Den slutgiltiga skattemässiga effekten av lagförändringen kan inte redovisas i dagsläget, men Atrium Ljungberg följer utvecklingen. Vid nuvarande låga räntenivåer får förslaget ingen effekt på Atrium Ljungberg men vid högre räntenivåer än de nu gällande så påverkas skattekostnaden.

STARK FINANSIELL STÄLLNING

VÄRDET PÅ ATRIUM LJUNGBERGS tillgångar är 43 miljarder kronor vilka huvudsakligen finansieras med eget kapital och lånat kapital. Eftersom verksamheten är kapitalintensiv är det viktigt att alltid ha tillgång till finansiering och valet av kapitalstruktur är viktigt för att ha en önskad kombination av finansiell risk i förhållande till finansieringskostnad. Målsättningen är att soliditeten ska överstiga 30 procent och räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr.

FINANSMARKNADEN 2017

Konjunkturen i omvärlden är fortsatt stark där tillväxten i europaområdet har stärkts och den amerikanska marknaden fungerar som draglok i världsekonomin där amerikanska arbetslösheten är den lägsta på 17 år.

Även den svenska ekonomin fortsätter att utvecklas starkt med hög BNP-tillväxt och stark inflation. Under hösten har dock allmän osäkerhet kring bostadsmarknaden påverkat negativt vilket kan leda till lägre BNP-tillväxt. Detta kompenseras dock av ökade investeringar inom näringsliv och offentlig sektor. Konjunkturinstitutet bedömde i december BNP-tillväxten till 2,5 procent under 2017 och 2,9 procent 2018.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, uppgick vid årsskiftet till -0,46 procent jämfört med -0,60 procent i början av året. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årsskiftet till 1,20 procent jämfört med

1,15 procent vid årets början. I början av 2018 har långa räntan fortsatt att stiga.

FINANSMARKNADEN 2018

En av de viktiga drivkrafterna för den globala tillväxten 2017 var mindre åtstramande finanspolitik och fortsatt låga räntor. En stark och bred industriproduktion tillsammans med att allt fler ekonomier bedöms befinna sig i högkonjunktur under 2018 ger förutsättningar för fortsatt god tillväxt.

En viktig fråga för euroområdet blir när ECB minskar på tillgångsköp samt när första höjningen av inlåningsräntan sker.

Den svenska konjunkturen är god med stark BNP-tillväxt och en stigande inflation. En inbromsning i bostadsinvesteringar väntas ge en måttlig effekt på den fortsatta utvecklingen. Riksbankens prognos visar på en första höjning av styrräntan under andra halvåret 2018.

FINANSIERING OCH FINANSPOLICY

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter 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 av lån, obligationsförfall och nyfinansieringsbehov med hänsyn till investeringar i egna fastigheter och förvärv. Finansverksamheten regleras av vår finanspolicy som minst årligen provas och fastställs av styrelsen.

KAPITALSTRUKTUR OCH KAPITALMARKNADEN

Atrium Ljungbergs egna kapital uppgick till 18 223 miljoner kronor (16 176) och skulder uppgick till 24 540 miljoner kronor (20 825) varav 18 247 miljoner kronor avser räntebärande skulder (15 095). Belåningsgraden ska enligt finanspolicyn långsiktigt

Finanspolicy 2017

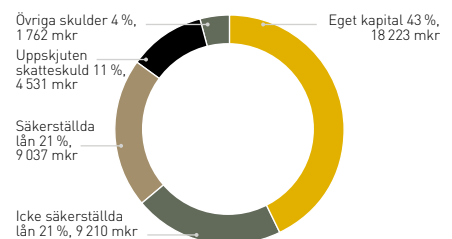
	Mål/Mandat	Utfall 2017-12-31
Belåningsgrad kommersiell fastighet	max 70 %	70 % ¹⁾
Belåningsgrad bostadsfastighet	max 75 %	66 %
Belåningsgrad koncern	max 50 %	44 %
Andel ränteförfall inom 12 mån	0-55 %	40 %
Andel låneförfall inom 12 mån	10-30 %	10 %
Valutarisk finansiering	får ej förekomma	förekommer ej
Bankmedel	0-200 mkr	344 mkr
Outnyttjad checkkredit	300-500 mkr	300 mkr
Antal leverantörer av finansiering, banker	3-7	5
Lånevolym hos en leverantör	max 50 %	16 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 4,5 mån	minst 100 %	uppfyllt

¹⁾ Ett lån med 83 procents belåningsgrad har amorterats i början av 2018 för att uppfylla covenanten enligt låneavtal.

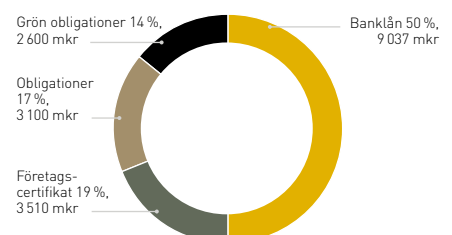
Finansiella mål

	Mål	Utfall 2017-12-31
Soliditet	minst 30 %	42,6 %
Räntetäckningsgrad	> 2 ggr	4,2 ggr

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder



understiga 50%. Vid årsskiftet uppgick den till 44,1 procent (41,9). Belåningsgraden har de senaste 10 åren legat som lägst 39,8% och som högst 45,7%.

Bankfinansiering utgör 50 procent av total lånevolym (58). Övrig finansiering sker på kapitalmarknaden via ett certifikatprogram och obligationer under ett MTN-program.

KAPITALMARKNADSFINANSIERING OCH GRÖNT RAMVERK

Atrium Ljungberg har sedan 2013 finansierats sig via kapitalmarknaden då bolaget etablerade både ett certifikatprogram och ett MTN-program. Rambeloppet för certifikatsprogrammet var vid årsskiftet fem miljarder och för MTN-programmet sju miljarder kronor. Kapitalmarknadsfinansiering har under senare år ökat i andel av total lånevolym och är en viktig finansieringskälla. Under 2017 har vi genomfört 10 obligationer med en total volym om 4 100 miljoner kronor.

Totalt finns obligationer om 5700 miljoner kronor (2 450) utestående under MTN-

programmet samt utestående företagscertifikat uppgick vid årsskiftet till 3510 miljoner kronor (3949). Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 1 365 miljoner kronor (550). Bolaget har dessutom en outnyttjad checkkredit om 300 miljoner kronor (300).

I februari 2017 publicerades ett grönt ramverk kopplat till MTN-programmet. I samband med detta genomfördes de första gröna obligationerna. Totalt har 2 600 miljoner kronor gröna obligationer emitterats under året vilket motsvarar 46 procent av utestående obligationsvolym.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Vårt fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden vid årsskiftet var 3,5 år (3,5).

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten i resultaträkningen. Den påverkas i huvudsak av förändring i mark-

nadsräntan och förutsättningarna på kreditmarknaden som påverkar kreditgivarnas marginal. För att minska svängningarna i räntekostnaden är räntorna bundna på olika löptider. För att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning använder vi räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga räntebindningen på lånen. Räntederivat innebär att man erhåller rörlig ränta mot att man betalar en fast ränta eller tvärtom.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 1,7 procent (2,3). Inklusiv outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,7 procent (2,4). Sänkningen beror främst av sänkta kreditmarginaler och omstrukturering av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,4 år (3,9) vid årets slut. Totalt finns ingångna ränteswappar uppgående till 9 396 miljoner kronor (9 125) med förfall mellan år 2018–2029.

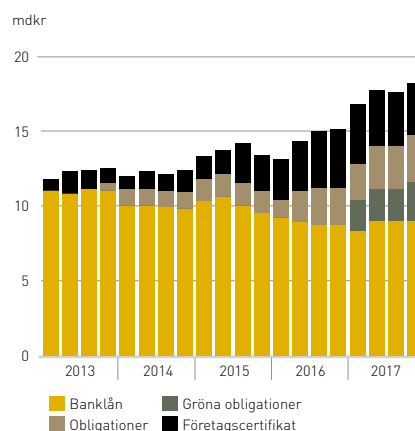
FINANSIELLA INSTRUMENT

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket

Genomförda obligationer 2017

Obligation	Emitterad	Förfall	Löptid, år	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissions-spread över 3M Stibor	Anm.
108	2017 mars	2022 mars	5,0	Rörlig	1 100	1,05%	Grön
109	2017 mars	2022 mars	5,0	Fast	200	1,05%	Grön
110	2017 mars	2020 mars	3,0	Rörlig	300	0,77%	Grön
111	2017 mars	2020 mars	3,0	Fast	500	0,77%	Grön
112	2017 juni	2019 juni	2,0	Rörligt	300	0,55%	
113	2017 juni	2019 juni	2,0	Fast	500	0,55%	
114	2017 oktober	2020 oktober	3,0	Fast	500	0,60%	
115	2017 oktober	2023 oktober	6,0	Rörlig	300	1,05%	Grön
115-2	2017 december	2023 oktober	5,8	Rörlig	200	1,15%	Grön
116	2017 december	2019 december	2,0	Fast	200	0,45%	

Utveckling finansieringskällor 2013–2017



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.

I syfte att förbättra framtida räntenetto genomfördes i december en omstrukturering där räntederivat med ett nominellt värde på 3 236 mkr löstes. Samtidigt tecknades nya räntederivat med lägre ränta och längre genomsnittlig räntebindning.

Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 121 miljoner kronor (-307) då räntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid årsskiftet till -484 miljoner kronor (-909).

SÄKERHETER

Vår upplåning är till viss del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 037 miljoner (8 697)

kronor säkerställda med pantbrev och 9 211 miljoner kronor icke säkerställda (6 399). Andelen säkerställd finansiering är 21 procent (24) i förhållande till totala tillgångarna.

Som komplement till pantbrev i fastigheter lämnar moderbolaget i vissa fall regelmässig pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. Likaså lämnar moderbolaget borgensförbindelse för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning. Moderbolagets borgensförbindelser för dotterbolag uppgick vid årsskiftet till 200 miljoner kronor (200).

COVENANTER

Covenanter, det vill säga de villkor en långivare 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 räntetäkningsgrad om minst 1,30–1,75 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent och en soliditet på minst 25–30 procent.

PUBLIK RATING

Atrium Ljungberg erhöll i februari 2017 en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

Snitträntan sänkt till 1,7 procent

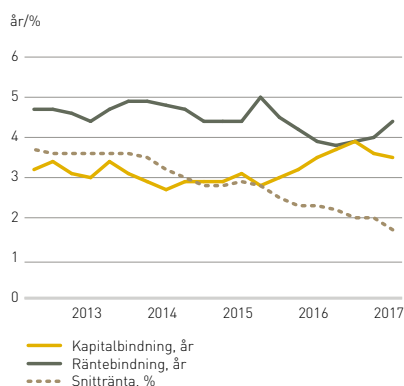
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2018	1 832	10
2019	4 077	22
2020	4 787	26
2021	1 394	8
2022	3 517	19
2023 och senare	2 640	14
Totalt	18 247	100

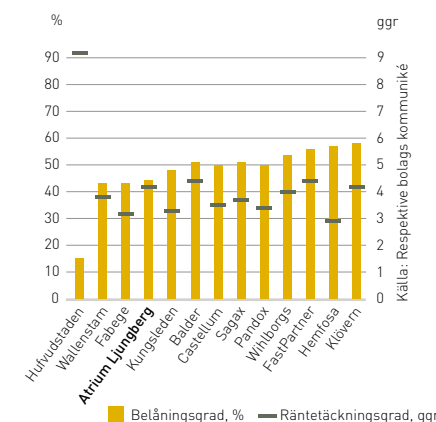
Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
2018	7 251	40	0,6
2019	500	3	0,2
2020	1 000	5	0,7
2021	760	4	4,2
2022	1 000	5	2,7
2023 och senare	7 736	42	2,7
Totalt	18 247	100	1,7

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Belåningsgrad och räntetäkningsgrad per 2017-12-31, de största börsnoterade fastighetsbolagen



Finansiella nyckeltal

	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder	18 247	15 095
Eget kapital, mkr	18 223	16 176
Belåningsgrad, %	44,7	41,9
Justerad belåningsgrad, %	44,1	41,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,4	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	3,5	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,7	2,3
Räntetäkningsgrad, ggr	4,2	3,5

ATRIUM LJUNGBERGAKTIEN

ATRIUM LJUNGBERG ÄR ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag och seden noteringen på stockholmsbörsen 1994 har vi aldrig sänkt utdelningen kronor per aktie.

BÖRSVÄRDE

Börsvärdet, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per årsskiftet till 16 837 miljoner kronor (18 388). Det gör Atrium Ljungberg till ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

AKTIEKURSENS UTVECKLING OCH AVKASTNING

Aktiekursen för B-aktien minskade under året med 8,4 procent till 130,30 kronor (142,30). Årets högsta kurs uppgick till 153,20 kronor och den lägsta till 120,00 kronor.

Totalavkastningen för aktien, motsvarande summan av verkställd utdelning och kurs-tillväxt, var under året -5,6 procent (9,7). Motsvarande avkastning för OMXS Benchmark GI, som innehåller ett urval av de största och mest handlade aktierna på Nasdaq, var 10,4 procent (13,0) och för OMXS Real Estate GI, med de noterade fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm, var den 9,3 procent (12,4).

HANDEL OCH OMSÄTTNING

Atrium Ljungbergs B-aktie (ATRLJ B) är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på listan för stora bolag, Large Cap. Under 2017 har totalt 15,7 miljoner aktier (13,6) omsatts till ett värde av 2,2 miljarder kronor (1,8). Av dessa var 74 procent (72) handlade

på Nasdaq Stockholm och resterande på andra marknadsplatser såsom BOAT, Bats och Turquoise. Omsättningshastigheten var 12 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.

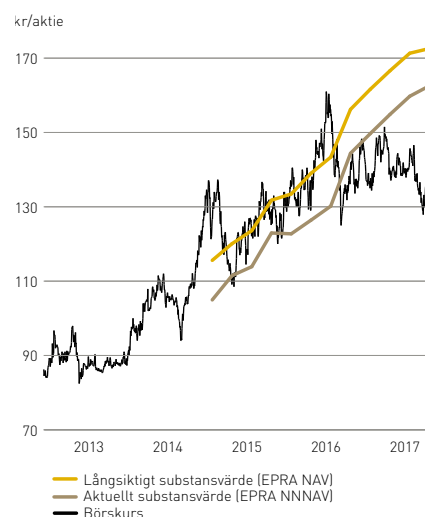
SUBSTANSVÄRDE EPRA NAV OCH EPRA NNNAV

Då Atrium Ljungbergs fastigheter är redovisade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget kapital. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) redovisas enligt EPRA:s riktlinjer, se noterna **E** på sidan 140.

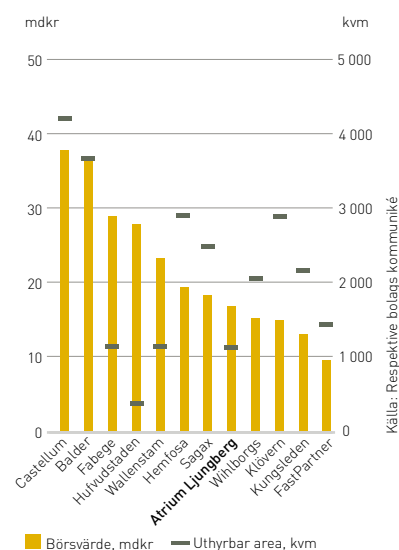
Atrium Ljungberg har en betydande projektportfölj där värdetillväxt skapas genom utveckling av egna byggrätter. Beräkning av långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) tar inte hänsyn till framtida värdepotential i projektportföljen. Läs mer om projektportföljen på sidorna 38-41.

Ökning av långsiktigt substansvärde med 10 % under året

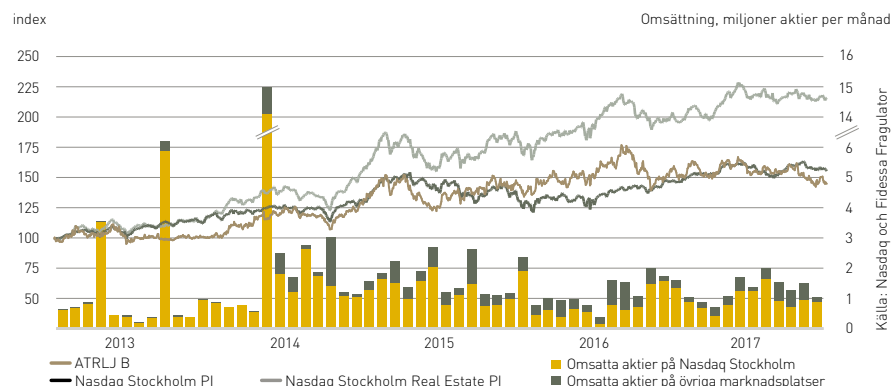
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) samt börskurs



Börsvärde och uthyrbar area per 2017-12-31, de största börsnoterade fastighetsbolagen



Atrium Ljungbergaktien



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 2017 föreslås en utdelning på 4,50 kr per aktie (3,95), vilket motsvarar en direktavkastning på 3,5 procent (2,8) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

ÄGARSTRUKTUR

Vid årsskiftet fanns det 4 750 aktieägare (3 689) i Atrium Ljungberg. De största ägarna är Konsumentföreningen Stockholm tillsammans med familjen Ljungberg och familjen Holmström, som tillsammans äger totalt 63,8 procent. Det utländska ägandet uppgick till 16 procent (15).

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.

Större aktieägare per 2017-12-31

	A-aktier, '000	B-aktier, '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	27 166	29,0	22,0
Konsumentföreningen Stockholm	–	38 966	23,0	29,2
Familjen Holmström	1 810	14 958	19,5	12,6
Carnegie Fonder	–	8 928	5,3	6,7
Ömsesidiga arbetspensions- försäkringsbolaget Varma	–	8 117	4,8	6,1
Swedbank Robur Fonder	–	1 868	1,1	1,4
AFA Försäkring	–	1 671	1,0	1,3
Fjärde AP-fonden	–	1 661	1,0	1,2
Handelsbanken Fonder	–	1 600	0,9	1,2
Margaretha af Ugglas	–	1 445	0,9	1,1
Övriga	–	22 841	13,5	17,1
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	100	100

Aktieägarstruktur per 2017-12-31

Storleksklass	Antal aktier	Kapital	Röster	Antal kända ägare	Andel av kända ägare
1–1 000	676 982	0,5%	0,4%	4 204	88,5%
1 001–10 000	1 349 328	1,0%	0,8%	420	8,8%
10 001–50 000	1 141 322	0,9%	0,7%	58	1,2%
50 001–100 000	1 109 092	0,8%	0,7%	16	0,3%
100 001–500 000	7 011 847	5,3%	4,1%	29	0,6%
500 001–1 000 000	4 029 249	3,0%	2,4%	6	0,1%
1 000 001–	113 142 947	84,9%	88,1%	17	0,4%
Anonymt ägande	4 759 969	3,6%	2,8%	–	–
Totalt	133 220 736	100,0%	100,0%	4 750	100,0%

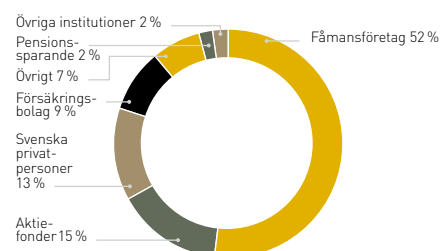
INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

Atrium Ljungbergs främsta informationskanal är bolagets webbplats, www.al.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Träffar anordnas regelbundet för analytiker, aktieägare, potentiella investerare och finansiärer, i såväl Sverige som utomlands.

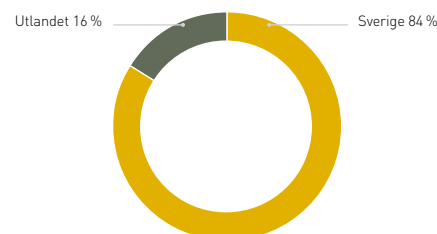
Analytikerbevakning

ABG Sundal Collier	Tobias Kaj
Carnegie Investment Bank	Erik Granström
Handelsbanken Capital Markets	Albin Sandberg
Nordea	Niclas Höglund
Pareto Securities	Johan Edberg
Remium	Markus Henriksson
SEB Merchant Banking	Svante Krokfors
Kepler Cheuvreux/Swedbank	Jan Ihrfelt

Ägarkategorier, kapital



Ägande per land



Kalender

Årsstämma 2018	2018-03-28
Delårsrapport januari–mars 2018	2018-04-20
Delårsrapport januari–juni 2018	2018-07-11
Delårsrapport januari–september 2018	2018-10-19
Bokslutskommuniké 2018	februari 2019
Årsredovisning 2018	mars 2019

PROJEKTUTVECKLINGEN SKAPAR VÄRDE

2017 VAR ETT TURBULENT ÅR GLOBALT SETT. Atrium Ljungberg däremot hade ett stabilt och mycket starkt år där vi överträffade alla våra finansiella mål och kanske mest glädjande, hade en stor volym i egna utvecklingsprojekt. En offensiv investeringstakt som fortsätter även 2018 och framåt. Att som ordförande vara ytterst ansvarig för Atrium Ljungberg är alltid ett privilegium och som känns extra roligt efter ett år som detta.

AFFÄRSIDÉ OCH VISION SOM SKAPAR VÄRDE

Visionen "Alla vill leva i vår stad" vägleder bolaget i riktning mot det vi ytterst ska skapa; levande platser med aktivitet från tidig morgon till sen kväll. Platser med stadsliv och en variation av innehåll där människor kan leva, arbeta, umgås, handla och utträta ärenden. Visionen hjälper oss också att utveckla våra områden i hållbar riktning. Det är inte bara viktigt ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv – det höjer också platsens attraktionskraft och skapar värde för såväl de som bor och verkar i våra områden som för investerare, aktieägare, kommuner och samhället i stort.

Atrium Ljungbergs affärsidé bygger till stor del på värdeskapande i projektutvecklingen. En investerad krona i ett av våra projekt avkastar väsentligt mer än vad den färdiga fastigheten värderas till. Denna avkastningsförflyttning skapar projektvinster som möjliggör eget kapital till framtida projekt. Affärsidén är inte beroende av marknadens sänkta avkastningskrav. Dock kan naturligtvis konjunktursvängningar påverka vår möjlighet att framgångsrikt driva projekt. Affärsmodellen gör att bolaget i de flesta scenarier kan växa i enlighet med uppsatta mål, med bibehållen låg belåningsgrad och med oförändrad eller ökad aktieutdelning.

STRATEGI FÖR LEVANDE STADSMILJÖER

Vår tydliga strategi för hur och var Atrium Ljungberg ska växa står fast; vi ska utveckla stadsmiljöer som sammanhållna enheter på starka delmarknader i storstadsregioner. Det gör vi genom att utveckla och förädla vår stora portfölj av fastigheter och byggrätter. Basen av innehållet är kontor och handelsplatser som vi kompletterar med bostäder, kultur, service och utbildning.

Bostäder är ett naturligt inslag i en stadsmiljö. Atrium Ljungbergs bostadssatsning är nu igång och bostäderna kommer att vara en viktig del för våra områden framöver, trots att de utgör en liten del av det totala fastighetsvärdet.

Visionen "Alla vill leva i vår stad" är högt satt. Den ställer stora krav på flexibilitet och

utformning av våra stadsmiljöer. I en tid då förutsättningar snabbt förändras behöver vi som fastighetsägare och stadsutvecklare vara extra lyhörda för våra kunder och besökares behov.

Jag vill påstå att Atrium Ljungberg, med vår variation av lokaltyper på en och samma plats samt genom vårt sätt att samverka, har förmågan att göra de omställningar som krävs för att fortsätta skapa flöden av människor på våra platser.

DIGITALISERING OCH E-HANDEL

Den digitala utvecklingen påverkar starkt människors sätt att både leva, arbeta, bo och konsumera. Digitaliseringen skapar många möjligheter och kommer kräva ett förändrat tänk hos oss alla, oavsett om man är fastighetsägare, stadsplanerare eller företagare som säljer varor eller tjänster. Frågan är viktig i alla fastighetssegment och kanske särskilt viktig inom handel. Långsiktigt tror jag på ett ännu närmare samarbete mellan fastighetsägare och detaljhandeln. Vi kommer i framtiden, liksom nu, vara beroende av varandra.

Atrium Ljungbergs stadsmiljöer har starka geografiska lägen. De genererar stora flöden av människor och är en naturlig plats att mötas och även handla. Den styrkan ger oss möjlighet att skapa mervärden för våra kunder. Atrium Ljungberg har en nära dialog med sina kunder och min uppfattning är att vi är väl rustade för att tillsammans med kunderna utforma våra platser utifrån framtidens behov.

AKTIEÄGARVÄRDE

Styrelse, bolagsledning, och alla medarbetare arbetar varje dag för att uppnå vår vision. Om vi gör detta på ett korrekt sätt skapar det aktieägarvärde. Det är ett långsiktigt arbete, men har haft en stark prägel av att gå i rätt riktning, det vill säga bolaget är lönsamt och genererar bestående vinster som återinvesteras i bolaget och delas ut till aktieägarna. Under 23 år som börsnoterat bolag har vi alltid haft oförändrad eller ökad utdelning.

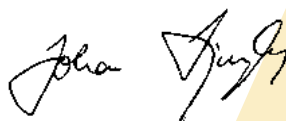
NY STYRELSEMEDLEM MED KOMPETENS INOM HANDEL

Inför årsstämman i mars 2018 har Hanna Graflund Sleyman avböjt omval. Valberedningen föreslår Sara Laurell som ny styrelsemedlem. Sara Laurell har gedigen detaljhandelserfarenhet, bland annat som tidigare vd på en kläddedja som är hyresgäst i Atrium Ljungberg bestånd.

Sara Laurell tar därmed vid Hanna Graflunds kompetens inom retail.

STORT TACK FÖR ÅRET SOM GÅTT

Avslutningsvis vill jag återigen understryka att 2017 var ett framgångsrikt år med överträffade mål och starkt resultat. Att leverera på den här nivån, och dessutom under långa tidsperioder, ställer höga krav på alla medarbetare. Bolagets balansräkning är väldigt mycket tegel, sten, och betong, men värdet skapas av alla människor som dagligen arbetar i bolaget. Till dessa exceptionella medarbetare på Atrium Ljungberg vill jag rikta ett stort tack för året som gått.



Johan Ljungberg, 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 (ATRLJ B) 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 och de följande avsnitten.

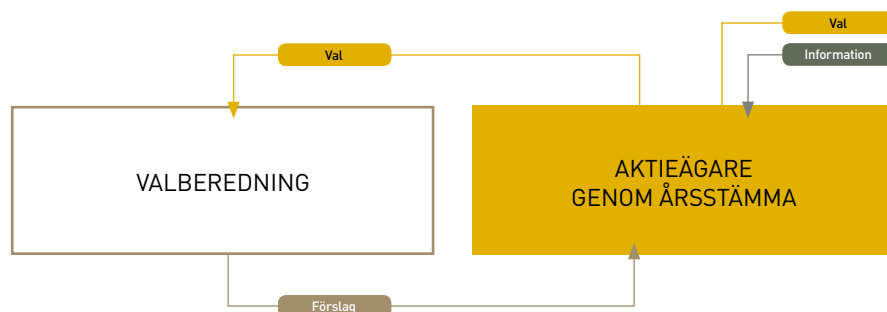
Styrinstrument

Interna styrinstrument

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

Externa styrinstrument

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



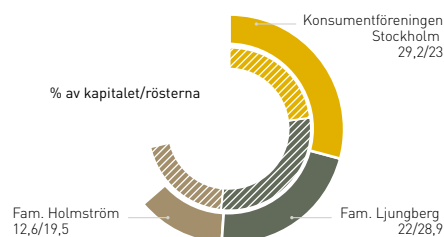
VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämman organ för beredning av stämman beslut i tillsättningsärenden med mera. Valberedningen ska föreslå ett underlag för stämman 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 årsstämmor

På årsstämman den 5 april 2017 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2018 ska utgöras av representanter för bolagets fem röstmässigt största aktieägare per den sista bankdagen i februari månad. Till valberedningens ledamöter utsågs Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Per Erik Hasselberg (tillika valberedningens ordförande) representerande familjen Holmström, Hans Hedström representerande Carnegie Fonder, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi representerande Ömse-sidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Valberedningen kan i vissa fall utöka antalet ledamöter till högst sju.

Ägare som representerar minst 1/10 av röstetalet



ÄGARE OCH AKTIER

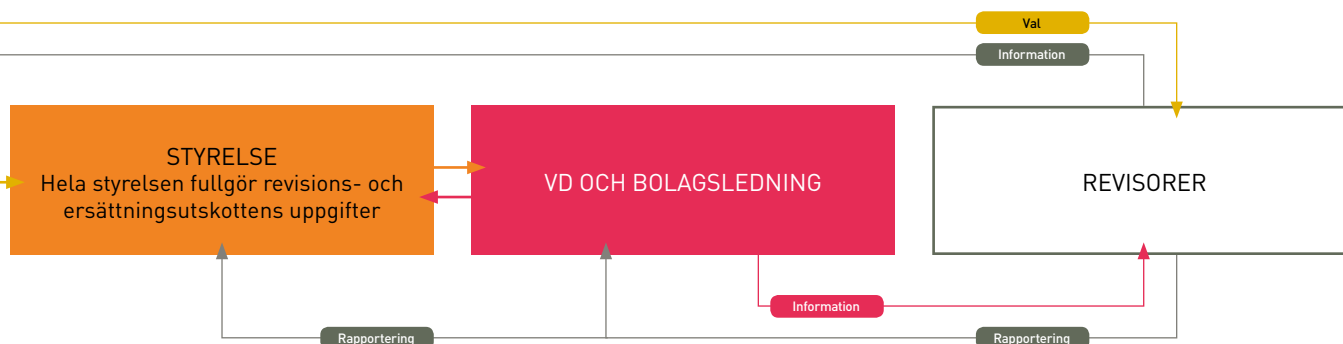
Bolagets aktiekapital uppgick till 333 051 840 kr per den 31 december 2017, fördelat på 4 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 129 220 736 B-aktier (en röst per aktie). Bolaget innehar inga egna B-aktier. Någon rösträttsbegränsning finns inte. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 16 837 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. Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 97. Se även diagram denna sida.

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 fastställa balans- och resultaträkningar 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.al.se. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämman om det anmäls hos styrelsen senast sju veckor före stämman. Årsstämmen 2017 hölls den 5 april varvid 155 aktieägare representerande 81,6 procent av aktiekapitalet och 85,5 procent av rösterna deltog. På årsstämman fattades bland annat beslut om:

4 750

Antal aktieägare vid årets slut



- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 3,95 kr per aktie
- val av styrelse
- fastställande av styrelsearvode om 1 400 000 kr fördelat på 400 000 kr till styrelseordföranden och 200 000 kr vardera till styrelseledamöterna
- fastställande av revisionsarvode enligt godkänd räkning
- inrättande av valberedning representerande de fem röstmässigt största aktieägarna per sista bankdagen i februari 2017
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen
- bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen förvärva så många B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget, på reglerad marknad där aktierna är noterade
- bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen besluta om apportemission av sammanlagt högst 13,3 miljoner B-aktier

Bolagsstämmaprotokoll och övriga stämmandokument finns tillgängliga på bolagets webbplats.

STYRELSE

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

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

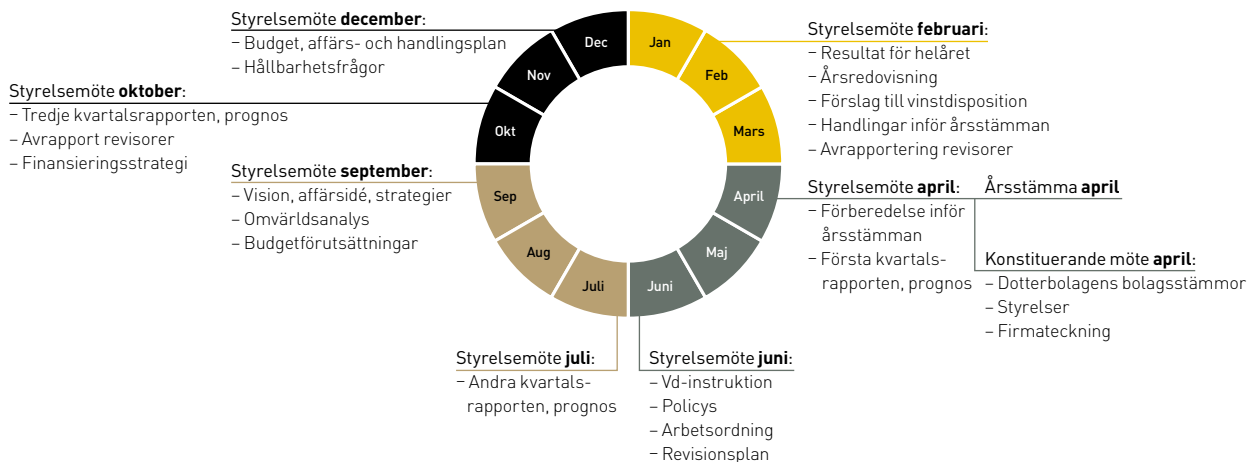
Som ett komplement till aktiebolagslagen, bolagsordningen och Koden fastställer styrelsen årligen en arbetsordning (*jämte vd-instruktion, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, affärsplan och budget, policy för affäretik, leverantörspolicy, närstående-policy, jämställdhets- och diskrimineringspolicy, hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, kommunikationspolicy, finanspolicy, krispolicy, IT-policy, whistleblowingpolicy, närstående-policy och skattepolicy*). I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer. Styrelsens ordförande ska bland annat organisera och leda styrelsens arbete, tillse att styrelsen har rätt kompetens och kunskap för uppdraget och erhåller den information och beslutsunderlag som erfordras samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs och årligen utvärderas. I styrelsens uppgifter ingår bland annat att fastställa verksamhetsmål och strategier, tillsätta och utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktör, upprätthålla effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet, bevaka att lagar och andra regler efterlevs samt besluta om överlåtelse 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 9 möten varav ett konstituerande.

Under 2017 har styrelsen fastställt övergripande mål för bolagets verksamhet liksom

strategierna för att kunna uppnå dessa. Målen och målopptäckelse beskrivs i årsredovisningen på sidorna 12–14. Styrelsen har fattat beslut om alla investeringar överstigande 20 miljoner kronor samt om genomförda fastighetsförvärf och fastighetsförsäljningar. Stor uppmärksamhet har ägnats åt pågående och framtida investeringsprojekt, hållbarhetsfrågor, 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 nästa 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 förliga ersättningar för bolagsledningen, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Revisionsutskottet svarar för beredningen av styrelsens arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering, träffar fortlöpande bolagets revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera samordningen mellan den externa och interna revisionen och synen på bolagets risker, fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får

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



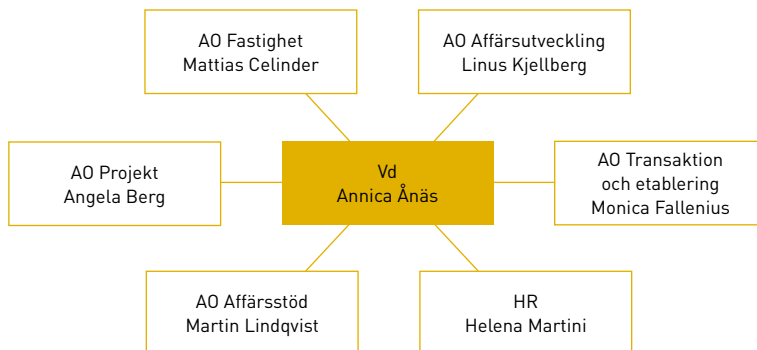
Styrelse 2017

		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Johan Ljungberg	Ordförande	2001	400 000	Ja	Nej	1)	9 av 9
Sune Dahlqvist	Ledamot	2006	200 000	Ja	Ja	2)	9 av 9
Simon de Chateau	Ledamot	2014	200 000	Ja	Ja		9 av 9
Hanna Graflund Sleyman	Ledamot	2015	200 000	Ja	Ja		8 av 9
Anna Hallberg	Ledamot	2009	200 000	Ja	Ja		9 av 9
Erik Langby	Ledamot	2014	200 000	Ja	Ja		9 av 9

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

¹⁾ Ordförande från stämman 2015. Ledamot 2009–2015. Suppleant 2001–2009. Direkt och indirekt större aktieägare i bolaget.
²⁾ Suppleant 2006–2011.

Bolagsledningen



Ersättningar bolagsledning 2017

kkkr	Grundlön/ Arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Annica Ånäs, verkställande direktör	5 510	–	49	1 989	–	7 548
Övriga ledande befattningshavare	10 563	70	241	2 697	–	13 571

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.

Styrelsens arbetsformer och effektivitet utvärderas årligen och presenteras för valberedningen. Verställande direktörens arbete utvärderas löpande och minst en gång per år utan närvaro av bolagsledningen.

Två gånger under året har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser till styrelsen varav vid ett tillfälle utan bolagsledningens närvaro.

Bolagets chefsjurist har varit styrelsens sekreterare. Under året har styrelsens ordförande haft löpande kontakt med verkställande direktören.

Läs mer om bolagsledningen på sidan 105.

VD OCH BOLAGSLEDNING

Bolagsledningen ser ut enligt illustration på sidan 16. Bolagsledningen har utöver löpande ärenden inom respektive funktion prioriterat frågor rörande pågående investeringsprojekt, fastighetsöverlåtelser, finansieringsfrågor, affärsutveckling och hållbarhetsfrågor.

Annica Ånäs (född 1971) tillträdde som bolagets verkställande direktör i februari 2016. Hon anställdes i bolaget 2011 som bolagets cfo och var även anställd 2008–2010. Annica Ånäs har även erfarenhet som cfo på Hemsö Fastigheter samt varit vd inom kommunikationsbranschen. Dessutom har hon erfarenhet från flera styrelseuppdrag, bland annat som ledamot i det finska noterade fastighetsbolaget Technopolis. Annica Ånäs har en akademisk bakgrund som jurist och civilekonom. Annica Ånäs aktieinnehav i Atrium Ljungberg uppgår till 8 000 B-aktier. Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Övriga bolagsledningen presenteras på sidan 105 och organisationsschema på sidan 16.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman 2017 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, vilka överensstämmer med förslag till riktlinjer för 2018. 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 sex 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. Till årsstämman 2018 föreslås

ett lånesubventionsprogram för ledande befattningshavare i samband med förvärv av aktier i bolaget. 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 2015 utsågs Ernst & Young som revisorer med auktoriserad revisor Jonas Svensson som huvudansvarig. Jonas Svensson ersattes 2016 av auktoriserad revisor Ingemar Rindstig.

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.



Från vänster: Simon de Chateau, Johan Ljungberg, Anna Hallberg, Sune Dahlqvist, Hanna Graflund Sleyman och Erik Langby. Bilden är tagen i Gränbystaden Entré hus 2, som blir inflyttningsklart under 2018. Läs mer om alla våra projekt i Gränbystaden på sid 62–63.

STYRELSEN

SIMON DE CHÂTEAU		SUNE DAHLQVIST		ANNA HALLBERG	
Funktion	Styrelseledamot.	Funktion	Styrelseledamot.	Funktion	Styrelseledamot.
Född	1970.	Född	1948.	Född	1963.
Utbildning	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.	Utbildning	LÖ:s Folkhögskola.	Utbildning	Ekonomi/juridik Handelshögskolan i Göteborg.
Yrke/Invald	Chief Investment Officer i Alma Property Partners. Styrelseledamot sedan 2014.	Yrke/Invald	F.d. förhandlingschef Hyresgästföreningen Region Stockholm. Styrelseledamot sedan 2011. Styrelsesuppleant 2006–2011.	Yrke/Invald	Vice vd i Almi Företagspartner AB. Styrelseledamot sedan 2009.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾	Styrelseordförande i Alma Property Partners AB. Styrelseledamot i Wilhem AB (publ) och Akka Egendom AB.	Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾	Styrelseledamot och andre vice ordförande i Kooperativa Förbundet, ledamot i KFs presidium och ersättningsutskott. Ordförande i Fastighetsbolaget Folkets Hus Åkersberga AB.	Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾	Styrelseledamot i Lifco, Partnerinvest Norr och Mittuniversitetet.
Aktieinnehav	11 500 B-aktier.	Aktieinnehav	1000 B-aktier.	Aktieinnehav	2000 B-aktier.
HANNA GRAFLUND SLEYMAN		JOHAN LJUNGBERG		ERIK LANGBY	
Funktion	Styrelseledamot.	Funktion	Styrelsens ordförande.	Funktion	Styrelseledamot.
Född	1978.	Född	1972.	Född	1951.
Utbildning	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.	Utbildning	Civilingenjör.	Utbildning	Samhällsvetenskaplig utbildning, Stockholms Universitet.
Yrke/Invald	Vd Departments & Stores (RNB, NK-delen). Styrelseledamot sedan 2015.	Yrke/Invald	Styrelseordförande i Tagehus Holding AB. Styrelseledamot sedan 2009. Styrelsesuppleant 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006.	Yrke/Invald	Kommunstyrelsens ordförande i Nacka 1983–2012. Styrelseledamot sedan 2014.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾	Styrelseledamot i bolag inom RNB-koncernen.	Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾	Styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen. Styrelseordförande i Credentia AB.	Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾	Styrelseordförande i Nacka StrandsMässan AB, AB Solom och Texab AB. Styrelseledamot i Kommuninvest i Sverige AB.
Aktieinnehav	Inget innehav.	Aktieinnehav	1 396 410 A-aktier och 4 067 610 B-aktier.	Aktieinnehav	Inget innehav.

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.



Från vänster: Monica Fallenius, Mattias Celinder, Helena Martini, Angela Berg och Linus Kjellberg. Sittande: Martin Lindqvist och Annica Ånäs. Bilden är tagen i Sickla Front II dit bland andra Domstolsverket med Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden och Mark- och miljödomstolen flyttar in under sommaren/hösten 2018. Läs mer om alla projekt i Sickla på sid 46–48.

LEDNINGEN

	ANNICA ÅNÄS	ANGELA BERG	LINUS KJELLBERG
Funktion	Vd.	Affärsområdeschef Projekt.	Affärsområdeschef Affärsutveckling.
Född	1971.	1975.	1972.
Utbildning	Jur. kand. och Civilekonom.	Civilingenjörsutbildning Väg och Vatten, KTH.	Fil. mag. Historia och Centrumfunktion KTH.
Anställd	Tidigare cfo. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2011, även anställd 2008–2010.	Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2011.	Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2003.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾	–	Styrelseledamot i HENT AS.	–
Aktieinnehav	8 000 B-aktier.	200 B-aktier.	250 B-aktier.

	MATTIAS CELINDER	HELENA MARTINI	MONICA FALLENIOUS	MARTIN LINDQVIST
Funktion	Affärsområdeschef Fastighet.	HR-chef.	Affärsområdeschef Transaktion och etablering.	Cfo och affärsområdeschef Affärsstöd.
Född	1972.	1965.	1972.	1970.
Utbildning	Civilekonom.	Turismlinjen på Högskolan Dalarna.	Byggnadsingenjör, Högskolan i Östersund. Fastighetsförvaltning, KTH.	Fil.mag i företagsekonomi, Mittuniversitetet.
Anställd sedan	Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2006.	Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2010.	Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2017.	Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2016.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾	–	–	–	–
Aktieinnehav	1 250 B-aktier.	700 B-aktier.	4 500 B-aktier.	Inget innehav.

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.

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.

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 genom-syrar 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 antikorrupktion. Dessutom rapporterar bolaget sedan 2008 GRI (Global Reporting Initiative). Ett GRI-index återfinns på sidorna 169–170 i årsredovisningen. En mer omfattande redovisning finns på bolagets webbplats www.al.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 2017 har bolaget investerat 1593 miljoner kronor i egna fastigheter, varav investeringarna i Gränbystaden och Sickla 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

POLICYS UTFÄRDADE AV STYRELSEN

	Syfte
Policy för affärsetik	Beskriver det beteende som förväntas av medarbetarna
Leverantörspolicy	Uppförandekod för leverantörer
Närståendepolicy	Identifierar närstående och närståendetransaktioner i enlighet med regelverk
Jämställdhets- och diskrimineringspolicy	Styrdokument i frågor om jämställdhet och all typ av diskriminering
Hållbarhetspolicy	Övergripande ambitioner avseende bolagets miljömässiga och sociala ansvar
Arbetsmiljöpolicy	Riktlinjer för hur arbetsmiljöarbetet ska bedrivas
Kommunikationspolicy	Riktlinjer för vår externa och interna kommunikation
Finanspolicy	Riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas
IT-policy	Utgör grunden för bolagets förhållningssätt i IT-frågor
Whistleblowingpolicy	Ger anställda och intressenter möjlighet att rapportera oegentligheter
Krispolicy	Syftar till att undvika eller begränsa kriser
Skattepolicy	Vägleder våra medarbetare i hur vi skall förhålla oss i skattefrågor

2017 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 2017 har 38 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. Vid internvärderingen kvalitetssäkras externa värderare antagna hyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

Förutom dessa riskområden har följande processer under året analyserats:

- Projektprocessen
- Hyresprocessen
- Inköpsprocessen
- Löneprocessen
- Bokslutsprocessen
- Fastighetsvärderingsprocessen
- Finansieringsprocessen
- Rutiner vid fastighetstransaktioner

Vad gäller övriga identifierade risker se avsnittet "Risker och riskhantering" sidorna 88–92.

KONTROLLAKTIVITETER

För att förhindra att felaktigheter uppstår har kontrollaktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter har genomförts av de personer som löpande är involverade i respektive process i samarbete med

bolagets controllers, ekonomichef och cfo. Genom detta skapas delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller genomförs. Dessutom bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och effektivisera kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna och rutinbeskrivningarna. Varje kvartal följs bolagets resultat upp mot budget och prognoser samt att pågående projekt följs upp mot styrelsebeslut. Som uppföljning skrivs detaljerade kommentarer till bolagsledning och styrelsen i enlighet med standardiserade rapporteringsrutiner.

Under 2016 etablerades en funktion för inköp, en whistleblowerpolicy infördes och en kartläggning av korruptionsrisker genomfördes i ett urval av bolagets processer.

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 policies. Genom att det finns uppdragsbeskrivningar för varje tjänst inom bolaget finns även en tydlighet i ansvarsfördelningen.

UPPFÖLJNING

Samtliga processbeskrivningar, policies 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 2017 har revisorerna haft följande fokusområden vid granskning av den interna kontrollen; projektprocessen, hyresprocessen, inköpsprocessen, löneprocessen, bokslutsprocessen, fastighetsvärderingsprocessen, finansieringsprocessen, rutiner vid fastighetstransaktioner. Revisorernas avrapportering för 2017 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	2017	2016
Hyresintäkter	IK1	2 389	2 150
Projekt- och entreprenadomsättning		174	149
Nettoomsättning	IK3	2 563	2 299
Kostnader fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		-186	-176
Övriga driftkostnader		-157	-154
Förvaltningskostnader		-153	-148
Reparationer		-58	-50
Fastighetsskatt		-142	-130
Tomträttsavgälder		-35	-25
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-11	-10
	IK4-7	-742	-692
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	IK8	-206	-162
Bruttoresultat	IK3	1 616	1 445
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)		1 647	1 458
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet		-31	-12
Central administration fastighetsförvaltning		-48	-82
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet		-16	-15
		-64	-97
Finansiella intäkter	F3	1	1
Finansiella kostnader	F3	-372	-385
		-372	-384
Resultat före värdeförändringar		1 180	965
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	T1 IK9	1 817	2 772
Fastigheter, realiserade	T1	-4	6
Derivat, orealiserade	F2	121	-307
Derivat, realiserade	F2	-5	-
		1 930	2 471
Resultat före skatt		3 110	3 436
Aktuell skatt	S1	-9	-4
Uppskjuten skatt	S1-3	-542	-751
		-551	-755
Årets resultat		2 559	2 681
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Kassaflödessäkringar	F2	18	19
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	S3	-4	-4
Summa övrigt totalresultat		14	15
Årets totalresultat		2 573	2 696
Data per aktie			
Resultat per aktie, kr		19,21	20,13
Medelantal utestående aktier, tusental		133 221	133 221

KOMMENTARER TILL KONCERNENS TOTALRESULTAT

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 563 mkr (2 299). Hyresintäkterna ökade under perioden till 2 389 mkr (2 150), en ökning med 11,1 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,4 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar. Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (93) inklusive projektfastigheter. Kontrakterad årshyra uppgick vid årets slut till 2 357 mkr (2 208). Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 13 mkr (2). Under året har 45 mkr erhållits i förlikning för en hyrestvist, varav 40 mkr ökar hyresintäkterna.

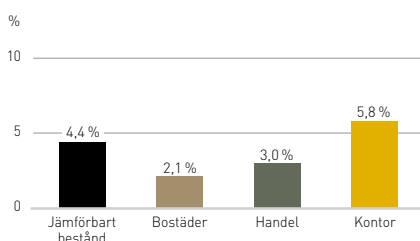
Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under året till 174 mkr (149). TL Byggs omsättning var 638 mkr (435) varav 518 mkr (314) utgjorde koncernintern omsättning.

Utveckling hyresintäkter

	2017	2016	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 109	2 020	4,4
Engångsersättningar	53	2	
Projektfastigheter	82	86	
Förvärvade fastigheter	145	41	
Sålda fastigheter	–	–	
Hyresintäkter	2 389	2 150	11,1

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 33 227 mkr (30 300).

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till –742 mkr (–692), en ökning med 7,2 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 1,3 procent. Den låga ökningen i fastighetskostnaderna förklaras främst av upplösning av reservering av befarade kundförluster från

föregående år samt lägre konstaterade kundförluster jämfört med föregående år.

Utveckling fastighetskostnader

	2017	2016	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–653	–644	1,3
Projektfastigheter	–36	–36	
Förvärvade fastigheter	–53	–12	
Sålda fastigheter	–	–	
Kostnader fastighetsförvaltningen	–742	–692	7,2

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 1 647 mkr (1 458), en ökning med 13,0 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5,8 procent. Ökningen i bruttoresultatet beror främst på effekten av förvärvade fastigheter och förlikning i en hyrestvist men även på genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar. Överskottsgraden uppgick till 69 procent (68). Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till –31 mkr (–12). Det lägre bruttoresultatet förklaras främst av principförändring i eliminering av internvinst i TL Bygg AB inom koncernen samt högre marknadsföringskostnader och kostnadsförda utvecklingsprojekt. TL Byggs bruttoresultat uppgick till 32 mkr (20). Ökningen beror främst på två externa projekt som belastade resultatet negativt år 2016 samt historiskt hög koncernintern omsättning år 2017.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden uppgick under året till –64 mkr (–97). De högre kostnaderna föregående år förklaras främst av kostnader i samband med förändringar i bolagsledningen. Årets kostnader har reducerats av retroaktiv reglering avseende tjänstepension samt förlikning i hyrestvist.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick till –372 mkr (–385) och minskade därmed trots en högre andel räntebärande skulder. Finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (1).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 817 mkr (2 772) och förklaras av tabellen nedan.

Orealiserade värdeförändringar

mkr	2017	2016
Förändrade avkastningskrav	947	1 799
Förändrade driftnetton m.m.	865	639
Byggrätter	5	334
Totalt	1 817	2 772

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –4 mkr (6).

Derivatportföljen bestod vid årets slut av 9 396 mkr (9 125) i ränteswappar med förfall mellan 2018–2029. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick för året till 121 mkr (–307), då marknadsräntan under perioden har ökat på de löptider som derivat tecknats.

SKATT

Årets aktuella skatt uppgick till –9 mkr (–4) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar, underskottsavdrag från tidigare år samt omstrukturering av räntederivat.

Uppskjuten skatt uppgick till –542 mkr (–751) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat samt nyttjande av skattemässigt underskott.

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 1 180 mkr (965), en ökning med 22,3 procent. Årets resultat uppgick till 2 559 mkr (2 681), vilket motsvarar 19,21 kr/aktie (20,13).

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

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

BALANSRÄKNINGAR KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	17-12-31	16-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	T1	39 991	36 054
Materiella anläggningstillgångar	T3	27	20
Goodwill	T2	240	263
Andelar i intresseföretag och joint ventures	KS2	0	0
Uppskjuten skattefordran	S2	6	22
Andra långfristiga fordringar		11	10
Summa anläggningstillgångar		40 276	36 368
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	T7	870	–
Kundfordringar	T4	150	110
Skattefordringar		18	24
Övriga fordringar	T5	986	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T6	118	111
Likvida medel	F1-2	344	276
Summa omsättningstillgångar		2 487	633
Summa tillgångar		42 763	37 001
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333	333
Övrigt tillskjutet kapital		3 960	3 960
Reserver		–39	–54
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		13 969	11 937
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		18 223	16 176
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	S3	4 531	4 010
Långfristiga räntebärande skulder	F1-2	16 415	13 125
Derivat	F2	484	900
Övriga långfristiga skulder	OS1	73	60
Summa långfristiga skulder		21 503	18 095
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	F1-2	1 832	1 970
Derivat	F2	0	9
Leverantörsskulder		206	188
Övriga skulder	OS2	464	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS3	535	510
Summa kortfristiga skulder		3 037	2 730
Summa eget kapital och skulder		42 763	37 001

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 39 991 mkr (36 054). Byggrätter och mark ingår med 684 mkr (702). Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 593 mkr (1 002). Under året har förvärv skett av fastigheterna Fatburen 2, Tranbodarne 13 och Lindholmen 30:1. Vi har även förvärvat marken för Kvarteret Molekylen, vårt projekt Life City. Årets avyttring avser fastigheten Söderby Huvudgård 2:43. Årets realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 1 817 mkr (2 772).

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2017	2016
Fastighetsbestånd 1 januari	36 054	30 841
Förvärv	2 265	1 461
Investeringar i egna fastigheter	1 593	1 002
Försäljning	-868	-23
Orealiserade värdeförändringar	1 817	2 772
Omklassificering till Exploateringsfastigheter	-870	-
Fastighetsbestånd 31 december	39 991	36 054

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 uppgår till 240 mkr (263).

Vid årets ingång redovisades en uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag om 22 mkr. Uppskjuten skattefordran avseende på skattemässigt underskott per 2017-12-31 uppgår till 6 mkr.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 344 mkr (276). Resterande omsättningstillgångar har ökat med 1 786 mkr, varav 870 mkr avser exploateringsfastigheter.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Atrium Ljungberg har under fjärde kvartalet valt att omklassificera vissa Förvaltningsfastigheter i Sickla till Exploateringsfastigheter om totalt 870 mkr, innefattandes 23 000 kvm uthyrbar area som förväntas rivas inför exploatering. Med exploateringsfastigheter avses fastigheter på vilka bostadsrättsutveckling avses genomföras och därefter avyttras. Exploateringsfastigheterna redovisas till det lägsta av nedlagda kostnader och bedömt nettoförsäljningsvärde. Omklassificeringen från Förvaltningsfastigheter till Exploateringsfastigheter redovisas till det senaste fastställda verkliga värdet, 2017-09-30.

Exploateringsfastigheter

Vid periodens början	-	-
Omklassificering från Förvaltningsfastigheter	870	-
Investeringar	-	-
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	870	-
Fastighetsbestånd totalt	40 861	36 054

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick på balansdagen till 18 223 mkr (16 176) vilket motsvarar 136,79 kr/aktie (121,42). Förändringen i eget kapital förklaras främst av årets resultat uppgående till 2 559 mkr. Säkringsreserven har minskat med 15 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 5 april 2017 uppgick till 526 mkr. Soliditeten uppgick vid årets slut till 42,6 procent (43,7). Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV uppgick till 162,57 kr/aktie (144,38).

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 2017-12-31 uppgick till 4 531 mkr (4 010). Förändringen jämfört med föregående år är hänförlig till 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 enligt EPRA på sidorna 139–140.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgick vid årsskiftet till 18 247 mkr (15 095), en nettoökning om 3 152 mkr. Upptagande av nya lån avser finansiering av investeringar och förvärv.

Genomsnittliga löptiden för kapitalbindningen var 3,5 år (3,5). Genomsnittliga löptiden för räntebindningen var 4,4 år (3,9). Belåningsgraden uppgick till 44,7 procent (41,9).

Marknadsvärde derivat uppgick vid årsskiftet till -484 mkr (-909).

Atrium Ljungbergs finansiering beskrivs mer detaljerat på sidorna 93–95.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2016	333	3 960	-69	9 729	13 953
Årets resultat				2 681	2 681
Övrigt totalresultat			15		15
Utdelning, 3,30 kr/aktie				-473	-473
Utgående balans per 31 december 2016	333	3 960	-54	11 937	16 176
Ingående balans per 1 januari 2017	333	3 960	-54	11 937	16 176
Årets resultat				2 559	2 559
Övrigt totalresultat			14		14
Utdelning, 3,55 kr/aktie				-526	-526
Utgående balans per 31 december 2017	333	3 960	-39	13 970	18 223

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 (133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier för 2017-01-01–2017-12-31 uppgår till 133 220 736 (133 220 736). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Resultat före skatt		3 110	3 436
Återföring av- och nedskrivningar	IK7	8	6
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		4	-6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	T1	-1 817	-2 772
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	F2	5	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		-121	307
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		12	6
Betald skatt		-4	-35
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 197	941
Nettoförändring av rörelsekapital		-31	8
Förändring av rörelsekapital		-31	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 166	949
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	T1	-1 833	-1 461
Om- och nybyggnad av fastigheter	T1	-1 593	-1 002
Försäljning av fastigheter		-	36
Inköp maskiner och inventarier		-17	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 443	-2 435
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		12	16
Upptagna lån	F1	5 178	5 090
Amortering av skuld	F1	-2 028	-3 260
Lösen av derivat	F2	-290	-
Utbetald utdelning		-526	-473
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	F4	2 346	1 373
Årets kassaflöde		68	-113
Likvida medel vid årets början		276	389
Likvida medel vid årets slut		344	276
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		1	1
Betald ränta uppgick till		-372	-385
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		344	276

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 166 mkr (949), vilket motsvarar 8,75 kr/aktie (7,12). Det högre kassaflödet jämfört med föregående år förklaras främst av förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -3 443 mkr (-2 435) hänförligt till investeringar i egna fastigheter samt förvärv av fastigheterna Fatburen 2

i Stockholm, Tranbodarne 13 i Stockholm och Lindholmen 30:1 i Göteborg.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 2 346 mkr (1 373) till följd av upplåning hänförligt till förvärv och investeringar.

Tillgänglig likviditet uppgick till 2 009 mkr (1 126), och utgjordes av banktillgodo-havanden om 344 mkr (276), outnyttjad

checkkrediträkning på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 1 365 mkr (550) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Hysesintäkter	IK 1	214	169
Förvaltningsintäkter		225	175
Nettoomsättning		439	343
Fastighetskostnader	IK 4	-61	-57
Förvaltnings- och administrationskostnader	IK 5-6	-269	-254
Avskrivningar	IK 7	-20	-19
Rörelseresultat	A 5 IK 4	90	14
Resultat från andelar i koncernbolag	MB 2	450	665
Räntetäkter och liknande resultatposter	F 3	557	484
Räntekostnader och liknande resultatposter	F 3	-743	-418
		263	731
Resultat efter finansiella poster		353	744
Bokslutsdispositioner	MB 4	162	-50
Resultat före skatt		516	694
Aktuell skatt	S 1	-3	0
Uppskjuten skatt	S 1-3	176	-16
		172	-16
Årets resultat		688	678
RAPPORTER ÖVER TOTAL-			
RESULTATET MODERBOLAGET			
Årets resultat enligt resultaträkningen		688	678
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		688	678
Utdelning per aktie, kr (2017 föreslagen)		4,50	3,95

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

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

Nettoomsättningen uppgick till 439 mkr (343). Den högre omsättningen beror huvudsakligen på förändrad utfaktureringsprincip mellan moderbolaget och koncernens dotterbolag. Detta har även påverkat förvaltnings- och administrationskostna-

derna. Rörelseresultatet uppgick till 90 mkr (14). Resultatet efter finansiella poster uppgår till 353 mkr (744) och har påverkats främst av högre utdelningar från dotterbolag. Utdelningar från dotterbolag uppgick till 450 mkr (550). Räntebärande skulder uppgår till 15 171 mkr (13 024). Dessa medel finansierar bolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -52 mkr (258) till följd av negativ förändring av rörelsekapital. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till 200 mkr (-2 493). Årets kassaflöde uppgår till 703 mkr (-149). Likvida medel uppgår vid årets utgång till 269 mkr (211).

BALANSRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	17-12-31	16-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	T1 MB3	1 569	1 497
Maskiner och inventarier	T3	8	5
Summa materiella anläggningstillgångar		1 578	1 502
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	KS1 MB2	945	443
Uppskjuten skattefordran		–	4
Övriga långfristiga fordringar		11	10
Summa finansiella anläggningstillgångar		956	456
Summa anläggningstillgångar		2 535	1 958
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	T4	18	1
Fordringar hos koncernbolag	A5	22 113	20 217
Skattefordringar		27	27
Övriga fordringar	T8	4	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T6	186	108
Likvida medel	F2	269	211
Summa omsättningstillgångar		22 617	20 575
Summa tillgångar		25 151	22 533
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333	333
Reservfond		265	265
		598	598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 948	3 948
Balanserad vinst		2 529	2 382
Årets resultat		688	674
		7 165	7 004
Summa eget kapital		7 764	7 602
Obeskattade reserver	MB4	61	50
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	S3	98	277
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	F1-2	13 551	11 254
Övriga långfristiga skulder	OS1	20	57
Summa långfristiga skulder		13 571	11 311
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	F1-2	1 620	1 770
Leverantörsskulder		23	21
Skulder till koncernbolag	A5 F2	1 944	1 412
Övriga skulder	OS2	9	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS3	61	75
Summa kortfristiga skulder		3 657	3 293
Summa eget kapital och skulder		25 151	22 533

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2016	333	265	3 948	2 855	7 401
Årets resultat				674	674
Utdelning, 3,55 kr/aktie				-473	-473
Utgående balans per 31 december 2016	333	265	3 948	3 056	7 602
Årets resultat				688	688
Utdelning, 3,95 kr/aktie				-526	-526
Utgående balans per 31 december 2017	333	265	3 948	3 218	7 764

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 (133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier för 2017 uppgår till 133 220 736 (133 220 736). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Resultat före skatt		516	695
Återföring av- och nedskrivningar	IK 7	20	19
Realisationsresultat		4	-3
Ej erhållna utdelningar från dotterbolag	MB 2	-450	-550
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	MB 4	-162	38
Betald skatt		-1	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-71	170
Nettoförändring av rörelsekapital Ökning/minskning kortfristiga fordringar		19	88
Förändring av rörelsekapital		19	88
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-52	258
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Resultat från andelar i koncernbolag		-	-111
Avyttring av koncernbolag		-	2 281
Förvärv av koncernbolag	KS 1	-503	-
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		0	-4
Om- och nybyggnad av fastigheter	MB 3	-89	-80
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-592	2 086
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder	F 4	-37	18
Förändring av fordringar hos koncernbolag		-1 903	-5 521
Förändring av skulder till koncernbolag		1 022	150
Upptagna lån	F 1	4 175	5 088
Amortering av skuld	F 1	-2 028	-1 755
Utbetald utdelning		-526	-473
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		703	-2 493
Årets kassaflöde		59	-149
Likvida medel vid årets början		211	359
Likvida medel vid årets slut		269	211
Uppllysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		557	484
Betald ränta uppgick till		-743	-413
Uppllysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		269	211

NOTER

A	ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER		F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR	
A.1	Allmän information	118	F.1	Kapitalstruktur	135
A.2	Koncernredovisningen och dess upprättande	118	F.2	Finansiella instrument och riskhantering	135
A.3	Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft	119	F.3	Finansiella intäkter och kostnader	138
A.4	Händelser efter balansdagen	121	F.4	Kassaflöden från finansiella skulder	138
A.5	Upplysningar om närstående	121			
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER	121	E	EPRA NYCKELTAL	
IK.1	Intäkter och hyreskontrakt	122	E.1	Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings / EPRA EPS)	139
IK.2	Central administration	122	E.2	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	140
IK.3	Segmentsredovisning	123	E.3	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	140
IK.4	Tomträtsavtal och övriga leasingavtal	124	E.4	EPRA Vakansgrad	140
IK.5	Personalkostnader	124	E.5	Totala investeringar (CAPEX)	140
IK.6	Ersättning ledande befattningshavare	124			
IK.7	Avskrivningar och nedskrivningar	125	KS	KONCERNSTRUKTUR	
IK.8	Projekt och entreprenadverksamheten	125	KS.1	Andelar i koncernbolag	141
IK.9	Orealiserad värdeförändring	125	KS.2	Andelar i intresseföretag	143
S	SKATT		MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR	
S.1	Aktuell skatt	126	MB.1	Moderbolagets redovisningsprinciper	143
S.2	Uppskjuten skattefordran	127	MB.2	Moderbolagets resultat från andelar i koncernföretag	143
S.3	Uppskjuten skatteskuld	128	MB.3	Moderbolagets förvaltningsfastigheter	144
			MB.4	Obeskattade reserver / bokslutsdispositioner	144
			MB.5	Förslag till vinstdisposition	144
T	TILLGÅNGAR		H	HÅLLBARHET	
T.1	Förvaltningsfastigheter	129	H.1	Allmän information	145
T.2	Goodwill	132	H.2	Intressentdialog och väsentlighetsanalys	145
T.3	Materiella anläggningstillgångar	132	H.3	Energianvändning	147
T.4	Kundfordringar	133	H.4	Koldioxidutsläpp	147
T.5	Övriga fordringar	133	H.5	Vatten	147
T.6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133	H.6	Certifierade byggnader	150
T.7	Exploateringsfastigheter	133	H.7	Gröna hyresavtal	150
			H.8	Medarbetare	150
OS	OPERATIVA SKULDER		H.9	Fördelat ekonomiskt värde och skatt	151
OS.1	Övriga långfristiga skulder	134	H.10	Antikorrupcion	152
OS.2	Övriga skulder	134	H.11	Leverantörer	152
OS.3	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134	H.12	Styrelsens underskrifter	152
OS.4	Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser	134	H.13	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	152

TILLÄGGSINFORMATION – NOTER

A ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSREGLER

A.1 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 2017 har den 7 mars 2018 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 28 mars 2018.

A.2 KONCERNREDOVISNINGEN OCH DESS UPPRÄTTANDE

KONCERNREDOVISNING OMFATTNING

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 uppkommer respektive upphör.

KONCERNREDOVISNINGENS UPPRÄTTANDE

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 2017. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

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. 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.

FÖRVÄRV

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

Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgör endast av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och 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 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 inflytandet 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 mellan-skillnaden 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 intresseföretagets egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden.

A	ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

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 11. 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 2017 överstiger de under året nedlagda kostnaderna för garantiarbeten.

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.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som tillämpas från den 1 januari 2017 är av mycket begränsad omfattning och har inte haft någon väsentlig påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella rapporter.

A.3 NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

International Accounting Standard Board (IASB) har gett nya standarder som träder i kraft 2018 och 2019. Dessa beskrivs vidare nedan.

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Redovisning och värdering från och med 1 januari 2018. IFRS 9 innebär i huvudsak förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas. Den nya standarden innehåller förändringar av principer för säkringsredovisning samt inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Atrium Ljungberg har analyserat vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen av koncernens finansiella instrument.

Atrium Ljungbergs finansiella tillgångar består i allt väsentligt av korta fordringar och likvida medel. Koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultaträkningen och övriga kortfristiga skulder. Läs vidare i not F2. Redovisningen av dessa instrument förväntas inte väsentligt förändras med anledning av de ändrade principerna i IFRS 9 för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder.

Då koncernen har upphört med säkringsredovisning kommer de nya principerna för säkringsredovisning inte att påverka koncernens redovisning.

Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar i IFRS 9 innebär att reserveringar ska göras för förlustrisken på alla fordringar oavsett om det föreligger en observerbar händelse som indikerar en risk för förlust eller inte. Reservering ska göras i varje bokslut baserat på historiska erfarenheter av storleken på förlusterna och förväntan om framtida utveckling av dessa, i förhållande till fordringarnas storlek. Atrium Ljungbergs reserv för osäkra kundfordringar uppgår på balansdagen till 36 mkr (25), motsvarande 1,4% (1,1%) av koncernens nettoomsättning. Koncernens konstaterade kundförluster under året uppgick till 8 mkr (12), motsvarande 0,3% (0,5%) av koncernens nettoomsättning. Läs vidare i not T5. Då de konstaterade kundförlusterna är lägre än reserveringen av osäkra kundfordringar förväntas framtida reserveringar av osäkra kundfordringar utifrån den nya nedskrivningsmodellen bli lägre jämfört med idag. Skillnaden bedöms dock inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning.

Jämte den nya standarden överväger IASB fortfarande hur principerna för icke-betydande modifieringar av lån ska tolkas. Den syn som indikerats för tillfället innebär att en resultateffekt kan uppstå vid icke-betydande modifieringar, vilket skiljer sig från redovisningen i enlighet med IAS 39. Då koncernen normalt inte avtalar med finansörer om modifiering av låneavtal förväntas den möjliga ändring av IFRS 9 inte ha någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Atrium Ljungberg börjar tillämpa den nya standarden från och med 1 januari 2018. Övergången kommer inte att medföra några effekter på eget kapital.

A.3 NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT, FORTS.

IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal med tillhörande tolkningsuttalanden:

- IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram
- IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter
- IFRIC 18 Överföring av tillgångar från kunder
- SIC 31 Intäkter – bytestransaktioner som avser reklamtjänster.

Redovisning av intäkter utgår i IFRS 15 från när kontrollen över en vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från synsättet i IAS 18 och IAS 11 som utgår ifrån när risker och förmåner överförs. Införandet av IFRS 15 medför därmed ett nytt tankesätt för hur intäkter redovisas jämfört mot idag.

Atrium Ljungberg genomförde under 2016 en analys av vilka effekter den nya standarden förväntades få på redovisningen av de olika intäktsströmmarna i koncernens affärsområden. I analysen har projekt- och entreprenadverksamheten analyserats var för sig. Koncernen har under 2017 fortsatt analysen med fokus på kvantifiering över eventuella övergångseffekter. Nedan beskrivs resultatet från analysarbetet under 2016 och 2017

Entreprenadverksamheten

Entreprenadverksamheten utförs genom det helägda dotterbolaget TL Bygg. TL Bygg arbetar främst inom bostäder och kontor i total- och utförandeentreprenad. I analysen har ett urval av kontrakt granskats för att fastställa:

- om ett avtal föreligger utifrån standardens kriterier,
- om avtalet innehåller ett eller flera prestationsåtaganden,
- vad transaktionspriset enligt kontraktet uppgår till,
- hur transaktionspriset ska fördelas på de olika prestationsåtagandena, samt
- när kontroll övergått till kund, dvs vid vilken tidpunkt intäkten ska redovisas.

Vidare har granskningen omfattat huruvida det föreligger kostnader för att erhålla kontraktet.

Atrium Ljungbergs bedömning bedömning är att den nya standarden kommer att få mycket begränsad effekt på tidpunkten för när entreprenadverksamhetens intäkter redovisas.

Eventuell förekomst av större mängder ännu ej installerat materiel ska beaktas vid bedömningen av färdigställandegraden av ett projekt vid redovisning av intäkten över tid, vilket är en förändring jämfört med idag. Vid sådan förekomst skulle motsvarande del av intäkten och resultatet redovisas något senare. Analysen har dock funnit att detta är relativt ovanligt.

Fastighetsförvaltningen

Inom fastighetsförvaltningen analyserades ett urval av hyreskontrakt. Analysen fokuserade på vad som bör anses utgöra hyra och därmed redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasing och vad som utgör service och redovisas i enlighet med IFRS 15. Under 2017 har det pågått en diskussion inom branschen avseende denna gränsdragning. Huruvida dessa intäktslag särredovisas eller inte skiljer sig mellan fastighetsbolagen beroende på dess hyresavtal och deras utformning, bland annat mot bakgrund av i vilket land dessa avtal är ingångna. Atrium Ljungberg har konstaterat att den service

som tillhandahålls av koncernen till hyresgäster är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

Projektutvecklingen

Avseende projektveckling analyserades ett urval av kontrakt för att fastställa om kontraktet omfattas av IFRS 15 eller ska redovisas i enlighet med IFRS 16. Intäkter inom denna verksamhet avser huvudsakligen ersättning för hyresgästanspassningar i samband med nytt hyresavtal. Atrium Ljungbergs slutsats är att oavsett om koncernen fakturerar hyresgästen utgifter för genomförda lokalanpassningar vid ett tillfälle eller om motsvarande intäkt erhålls i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden så utgör intäkten hyra och ska redovisas i enlighet med IFRS 16.

Försäljning av förvaltningsfastigheter

För närvarande redovisas fastighetsförsäljningar på kontraktsdagen, såvida det inte förekommer särskilda villkor i köpekontraktet. Enligt IFRS 15 ska försäljningar redovisas när kontroll övergår till köparen. Atrium Ljungberg har under året analyserat när kontrollen vid en fastighetsförsäljning kan anses övergå. Analysen har funnit bestämmelser i tidigare ingångna fastighetsförsäljningsavtal som starkt begränsat Atrium Ljungberg att vidta några förvaltningsåtgärder avseende befintliga eller nya hyresgäster samt ombyggnationer från och med kontraktsdagen varpå Atrium Ljungberg funnit att kontrollen övergått redan denna dag. Mot bakgrund av det kommer fastighetsförsäljningar även fortsättningsvis redovisas på kontraktsdagen om inga andra särskilda skäl föreligger i den specifika situationen.

Sammanfattning och val av övergångsmetod

Införandet av IFRS 15 förväntas inte få någon väsentlig påverkan över koncernens intäkter och dess periodisering.

Atrium Ljungberg har valt att tillämpa kumulativ, dvs framåtriktad, metod vid övergången till IFRS 15. Detta innebär att det inte åligger koncernen att presentera några tilläggsupplýsningar för tidigare perioder för prestationsåtaganden återstående vid övergången. Vidare får övergången ingen övergångseffekt på eget kapital.

IFRS 16 LEASING

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden:

- IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal
- SIC 15 Förmåner i samband med teckning av operationella leasingavtal
- SIC-27 Bedömning av den ekonomiska innebörden av transaktioner som innefattar ett leasingavtal

Den nya standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. Redovisningen av dessa leasingavtal kan komma att ändras till följd av den nya standarden.

För leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder.

A.3 NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT, FORTS.

Identifiering av koncernens leasingavtal

Atrium Ljungberg har under 2017 genomfört en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen av koncernens leasingavtal. En del av den analysen har varit att identifierat koncernens samtliga leasingavtal. Atrium Ljungberg har i analysen identifierat nedanstående väsentliga leasingavtal:

- Tomträttsavtal, för vilka leasingbetalningarna under 2017 uppgick till 35 mkr
- Personbilar, för vilka leasingbetalningarna under 2017 uppgick till 4 mkr

Utöver ovanstående har koncernen identifierat leasingavtal som för koncernen bedömts som ej väsentliga. Dessa avser leasing av programlicenser, kontorsmaskiner m.m. Läs mer i not [IK4](#).

Tomträttsavgälder

För närvarande pågår en diskussion om hur tomträttsavtal ska redovisas. Diskussionen rör främst beräkning av leasingskulden med beaktande av framtida index- och räntestjusteringar, samt redovisningen av nyttjanderättstillgången till verkligt värde efter första redovisningstillfället. Då det i dagsläget inte är fastslaget hur dessa aspekter ska beaktas kan Atrium Ljungberg ännu inte bedöma vilken påverkan den nya standarden kommer att få på Atrium Ljungbergs redovisning. Atrium Ljungberg kommer under året att fortsätta följa utvecklingen på området och löpande uppdatera sina bedömningar utifrån detta.

A.4 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

A.5 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

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

- Samtliga bolag inom Atrium Ljungberg koncernen, se not [KS1](#).
- 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	
	2017	2016
Försäljning till dotterbolag	228	174
Inköp från dotterbolag	-36	-42
Räntetäckter från dotterbolag	557	484
Utdelningar från dotterbolag	450	554
Räntekostnader till dotterbolag	-93	-72
Fordringar på närstående (koncernbolag)	22 113	20 217
Skulder till närstående (koncernbolag)	1 944	1 412

ÖVRIGT

Inga övriga transaktioner mellan närstående och Atrium Ljungberg har skett under året. Ersättningar till styrelse och bolagsledning framgår i not [IK6](#).

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

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 omsättningen. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs.

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

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

NOTER

A	ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

INTÄKTER OCH KOSTNADER, FORTS.

KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser taxebundna kostnader, underhållskostnader, tomträttsavgifter 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-rättsavgifter. Uppgifter om dessa avtal framgår av not [IK1](#) och not [IK4](#). Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasegivaren. Intäkter och kostnader avseende leasingavtal periodiseras linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknande av ett leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid. Förhöjda leasingavgifter periodiseras över leasingavtalets löptid.

IK.1 INTÄKTER OCH HYRESKONTRAKT

Den kontrakterade årshyran uppgick per 2018-01-01 till 2 357 mkr (2 208) i koncernen, varav 171 mkr (166) i moderbolaget.

Lokaler, kontrakt-förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, %	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, %
2018	273	12	5	3
2019	380	16	14	8
2020	482	20	47	27
2021	369	16	9	5
2022	248	11	7	4
2023 och senare	474	20	28	16
Bostäder	81	3	49	28
Garage/parkering	50	2	13	8
Totalt	2 357	100	171	100
Uthyrningsgrad kvartal 1 2018 ¹⁾	Hyresvärde, mkr		Uthyrningsgrad, %	
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ²⁾	Uthyrningsgrad, %	
Kontor	1 102	2 580	95	
Handel	928	3 495	95	
Bostad	79	1 385	100	
Garage	51	–	92	
Övrigt	215	1 860	95	
Affärsområde Fastighet	2 375	2 686	95	
Projektfastigheter	119	1 496	81	
Totalt	2 494	2 589	95	

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

²⁾ Exklusive garage.

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

IK.2 CENTRAL ADMINISTRATION

REDOVISNINGSPRINCIPER

Central administration består av kostnader för styrelse, vd och övrig ledningspersonal samt revisions och bolagskostnader avseende bland annat information till aktieägarna, upprätthållande av börsnotering och framtagande av årsredovisningen. För avskrivningar på maskiner och inventarier som är hänförliga till central administration, se not [IK9](#).

ERSÄTTNING TILL REVISORER

I central administration ingår även ersättning till revisorer, se tabell nedan.

Arvoden och kostnadsersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ernst & Young AB				
– Revisionsuppdrag	2	2	2	2
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
– Skatterådgivning	0	0	0	0
Totalt	2	2	2	2

CENTRAL ADMINISTRATION FÖR PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

I central administration för projekt- och entreprenadverksamheten ingår kostnader för TL Byggs vd och övriga stödfunktioner inom verksamheten.

IK.3 SEGMENTSRAPPORTERING

REDOVISNINGSPRINCIPER

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högsta verkställande beslutsfattaren, vilken bedöms vara moderbolagets VD. Koncernen styrs utifrån resultatmättet bruttoresultat fördelat på de identifierade rapporterbara rörelsesegmenten nedan. Resultatposter som ej fördelas är centrala administrationskostnader, finansiella poster och skatt. Försäljning mellan segmenten har eliminerats i koncernens

omsättning. Tillämpade redovisningsprinciper för segmentsrapporteringen sammanfaller med koncernens redovisningsprinciper och uppställningsformer för resultaträkningen

Av koncernens intäkter har 100% genererats i det land där moderbolaget har sitt säte, Sverige. Ingen kund står enskilt för mer än tio procent av koncernens totala intäkter.

2017	Fastigheter	Projekt- utveckling ²⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Belopp i mkr						
Hysesintäkter	2 401				-12	2 389
Projekt- och entreprenadomsättning		54	638	692	-518	174
Nettoomsättning	2 401	54	638	692	-530	2 563
Kostnader fastighetsförvaltning	-748				7	-742
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-96	-606	-702	496	-206
Bruttoresultat	1 653	-42	32	-10	-27	1 616
Central administration	-50		-17	-17	2	-64
Finansiella intäkter och kostnader					-372	-372
Resultat före värdeförändringar	1 602	-42	15	-27	-397	1 180
Värdeförändringar	1 813 ²⁾				116 ³⁾	1 930
Skatt					-551	-551
Periodens resultat	3 415	-42	15	-27	-832	2 559
Investeringar och förvärv	3 874		5	5		3 879
Tillgångar, periodens slut	39 899 ⁴⁾	870 ⁵⁾	194	1 064	1 800	42 763

2016	Fastigheter	Projekt- utveckling ²⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Belopp i mkr						
Hysesintäkter	2 160				-10	2 150
Projekt- och entreprenadomsättning		28	435	463	-314	149
Nettoomsättning	2 160	28	435	463	-324	2 299
Kostnader fastighetsförvaltning	-698				6	-692
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-63	-415	-478	317	-162
Bruttoresultat	1 462	-35	20	-15	-2	1 445
Central administration	-83		-16	-16	2	-97
Finansiella intäkter och kostnader					-383	-383
Resultat före värdeförändringar	1 413	-35	4	-31	-384	965
Värdeförändringar	2 778 ²⁾				-307 ³⁾	2 471
Skatt					-755	-755
Periodens resultat	4 158	-35	4	-31	-1 446	2 681
Investeringar och förvärv	2 463					2 463
Tillgångar, periodens slut	36 054 ⁴⁾		104	104	843	37 001

¹⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

²⁾ Fastigheter, realiserade 1 817 mkr (2 772). Fastigheter, realiserade -4 mkr (6).

³⁾ Realiserad värdeförändring derivat 121 mkr (-307). Realiserad värdeförändring derivat -5 (-).

⁴⁾ Avser endast Förvaltningsfastigheter. Övriga tillgångar hänförliga till segmentet redovisas under Ej fördelade poster och elimineringar.

⁵⁾ Avser endast Exploateringsfastigheter. Övriga tillgångar hänförliga till segmentet redovisas under Ej fördelade poster och elimineringar.

NOTER

A	ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

IK.4 TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

REDOVISNINGSPRINCIPER

Atrium Ljungberg är leasetagare till ett antal tomträttsavtal samt övriga leasingavtal. Dessa avtal klassificeras som operationella leasingavtal där leasingbetalningar kostnadsförs linjärt i resultat-räkningen över leasingperioden.

TOMTRÄTTSAVTAL

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 35 mkr (25), varav 7 mkr (6) avser moderbolaget.

Tomträttsavtal	Koncernen		Moderbolaget	
förfallostruktur	Avgäld, mkr	Andel, %	Avgäld, mkr	Andel, %
2018	0	0	–	–
2019	0	2	–	–
2020	–	–	4	67
2021	4	15	–	–
2022 och senare	23	83	2	33
Totalt	28	100	7	100

ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak fordon, programlicenser och kopieringsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom 3 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 9 mkr (8), återstående kostnader under löptiden uppgår till 15 mkr (14 mkr).

IK.5 PERSONALKOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIPER

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. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen innehar endast en förmånsbestämd pensionsplan, Alectaplanen. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan.

IK.5 PERSONALKOSTNADER, FORTS.

kkkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016 ¹⁾	2017	2016 ¹⁾
Styrelse och ledande befattningshavare				
Löner	20 248	25 545	20 248	25 545
Sociala kostnader	8 234	9 428	8 234	9 428
Pensionskostnader	8 016	6 009	8 016	6 009
Övriga				
Löner	148 888	136 381	95 316	87 229
Sociala kostnader	51 178	47 186	32 492	30 524
Pensionskostnader	17 513	17 901	13 074	14 066
Totalt	254 077	242 450	177 380	172 801

¹⁾ Innefattar 12 månaders uppsägningstid och 12 månaders avgångsvederlag för tidigare vd.

PENSIONER

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 7 mkr (5). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 procent (149).

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.

IK.6 ERSÄTTNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

STYRELSE

Ersättningar till styrelsen utgår från, av årsstämman, fastställda arvoden. Styrelsearvode utbetalas som lön eller fakturering från styrelseledamots enskilda firma eller bolag. I de fall styrelsearvodet faktureras görs det med tillägg för ett belopp motsvarande de sociala avgifter som Atrium Ljungberg därmed inte har att erlagga.

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 verkställande direktör utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Till årsstämman 2018 föreslås ett lånesubventionsprogram för ledande befattningshavare i samband med förvärv av aktier i bolaget. Verkställande direktörens

IK.6 ERSÄTTNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE, FORTS.

pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

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

Bolagsledningen presenteras på sidan 105.

2017 kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Totalt
Styrelsens ordförande						
Johan Ljungberg	400	-	-	-	-	400
Övriga styrelseledamöter						
Anna Hallberg	200	-	-	-	-	200
Hanna Sleyman Graflund	200	-	-	-	-	200
Simon de Château	200	-	-	-	-	200
Erik Langby	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlqvist	200	-	-	-	-	200
	1 400	-	-	-	-	1 400
Vd Annica Ånäs	5 510	-	49	1 989	-	7 548
Övriga ledande befattningshavare	10 563	70	241	2 697	-	13 571
	16 073	70	290	4 686	-	21 119
Totalt	17 473	70	290	4 686	-	22 519

2016 kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Totalt
Styrelsens ordförande						
Johan Ljungberg	400	-	-	-	-	400
Övriga styrelseledamöter						
Anna Hallberg	200	-	-	-	-	200
Hanna Sleyman Graflund	200	-	-	-	-	200
Simon de Château	200	-	-	-	-	200
Erik Langby	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlqvist	200	-	-	-	-	200
	1 400	-	-	-	-	1 400
Vd Ingalill Berglund	9 967 ¹⁾	-	55	2 673	-	12 695
Vd Annica Ånäs	3 856	-	56	985	-	4 897
Övriga ledande befattningshavare	9 921	70	220	2 351	-	12 562
	23 744	70	331	6 009	-	30 154
Totalt	25 144	70	331	6 009	-	31 554

¹⁾ Avser 12 månaders uppsägningstid och 12 månaders avgångsvederlag.

IK.7 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Avskrivningar i förvaltning och produktion				
Förvaltningsfastigheter	-	-	17	16
Maskiner och inventarier	5	5	0	0
	5	5	17	16
Avskrivningar i central administration				
Maskiner och inventarier	3	3	3	3
Totalt	8	8	20	19

IK.8 PROJEKT OCH ENTREPENADVERKSAMHETEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Bruttoresultat TL Bygg AB	7	20	-	-
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	-38	-32	-29	-26
Totalt	-31	-12	29	-25

PÅGÅENDE ENTREPENADAVTAL

På balansdagen uppgår uppdragsutgifter inklusive redovisade vinster på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 87 mkr (72). Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 3 mkr (3).

IK.9 OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2017	2016
Förändrade avkastningskrav	947	1 799
Förändrade driftnetton m.m.	865	639
Byggrätter	5	334
Summa	1 817	2 772

För mer information, se not T1.

NOTER

A	ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGLER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

S SKATT

S.1 AKTUELL SKATT

REDOVISNINGSPRINCIPER

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 sociala avgifter som fastighetskostnader och central administration. Förpliktelsen att betala fastighetsskatt bygger 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 eller direkt mot eget kapital.

Skatteberäkning	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
Koncernen, mkr	2017	2016	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	3 110	3 436	–	–
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–522	–559	522	559
investeringar	–257	–234	257	234
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–1 817	–2 772	1 817	2 772
värdeförändringar fastigheter, realiserade	44	9	–435	–11
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	–121	307	121	–307
värdeförändringar finansiella instrument, realiserade	–285	–	285	–
koncernmässig aktivering av låneutgifter	–15	–14	19	14
koncernmässig internvinst	–	–	–26	–
Övriga skattemässiga justeringar	1	3	–197	–12
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	138	176	2 362	3 249
Förändring av underskottsavdrag	–96	–167	101	156
Skattepliktigt resultat	52	9	2 463	3 405
Därav 22 % skatt	–9	–2	–542	–749
Justerings skatter avseende tidigare år	–	–2	–	–2
Redovisad skattekostnad	–9	–4	–542	–751

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 22 procent. I resultaträkningen 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 resultatutjämning 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 koncernredovisningen. 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.

AVYTTRING AV FASTIGHETER

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

S.1 AKTUELL SKATT, forts.

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 förvärvat av Atrium Ljungberg.

	Koncernen		Moderbolaget	
Avstämning skattekostnad	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	3 110	3 436	520	690
Nominell skattesats, 22 %	-684	-756	-114	-152
Skatteeffekt avseende				
värdeförändringar fastigheter, realiserade	86	0	-	-
övriga ej avdragsgilla kostnader/ ej skattepliktiga intäkter	1	-	99	146
övriga skattemässiga justeringar	46	5	187	-1
Redovisad skattekostnad/-intäkt	-551	-751	173	-6
varav aktuell skatt	-9	-2	-3	3
varav uppskjuten skatt	-542	-749	176	-9

Skatteberäkning	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
Moderbolaget, mkr	2017	2016	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	516	694	-	-
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	-36	-42	36	42
Resultat från andelar koncernbolag	-450	-665	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	1	-3	-	46
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	31	-16	36	42
Nyttjande av underskottsavdrag	-16	-	16	-
Aktivering av underskottsavdrag	-	16	-	-16
Skattepliktigt resultat	15	-	52	72
Därav 22 % aktuell skatt	-3	-	-11	-16
Justering skatter avseende tidigare år	-	0	187	-
Redovisad skattekostnad	-3	0	176	-16

S.2 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktiverade underskottsavdrag	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Ingående balans	22	30	4	-
Aktivering av underskott avdrag hänförligt till tidigare år	4	-	-	-
Tillkommande underskottsavdrag	2	22	-	4
Utnyttjade underskottsavdrag	-21	-30	-4	-
Utgående balans	6	22	-	4

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 29 (101) vid årsskiftet 2017. Uppskjuten skattefordran har beräknats på ett underskott om 29 (101).

NOTER

A	ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSPRINCIPER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

S.3 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Uppskjuten skatteskuld	Koncernen						Moderbolaget
	Förvaltnings- fastigheter	Exploaterings- fastigheter	Obeskattade reserver	Ränte- derivat	Pensioner	Totalt	Förvaltnings- fastigheter
Ingående balans 2016-01-01	3 274	–	138	–137	–	3 275	258
Förändring redovisad via resultaträkningen	767	–	31	–67	–	731	20
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	–	–	–	–	–	–	–
Förändring redovisad via totalresultatet	–	–	–	4	–	4	–
Utgående balans 2016-12-31	4 041	–	169	–200	–	4 010	277
Ingående balans 2017-01-01	4 041	–	169	–200	–	4 010	277
Förändring redovisad via resultaträkningen	399	19	12	94	–3	520	–
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	–	–	–	–	–	–	176
Förändring redovisad via totalresultatet	–	–	–	4	–	4	–
Utgående balans 2017-12-31	4 440	19	181	–102	–3	4 531	98

T TILLGÅNGAR

T.1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringsvinster redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilket motsvarar det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet speglar marknadsvillkoren per balansdagen.

Atrium Ljungberg har vid årsskiftet klassificerat samtliga fastigheter som förvaltningsfastigheter. 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 förvärf samt eventuellt tillkommande pantbrevskostnader och lånekostnader. Lånekostnader aktiveras 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 medfört att denna tidpunkt infaller vid annan tidpunkt.

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.

Fastighetsbestånd 2017-12-31

Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	619	20 425	40 281
Handelsfastigheter	373	14 400	49 098
Bostadsfastigheter	71	1 412	23 882
Affärsområde Fastighet	1 063	36 237	42 162
Projektfastigheter	60	3 070	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	–	684	–
Summa Förvaltningsfastigheter	1 123	39 991	
Exploateringsfastigheter	23	870	
Totalt koncernen	1 146	40 861	

¹⁾ Kvadratmeter exklusive garage. ²⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

Fastighetsbestånd 2016-12-31

Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	584	17 716	37 247
Handelsfastigheter	415	14 400	43 006
Bostadsfastigheter	71	1 390	23 530
Affärsområde Fastighet	1 070	33 506	38 533
Projektfastigheter	54	1 846	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	–	702	–
Summa Förvaltningsfastigheter	1 124	36 054	
Exploateringsfastigheter			
Totalt koncernen	1 124	36 054	

¹⁾ Kvadratmeter exklusive garage. ²⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

Utfall 2017

Hysesintäkter, mkr	Fastighets-kostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskotts-grad, %
1 223	–334	889	73
996	–338	658	66
87	–34	54	62
2 307	–706	1 601	69
76	–34	42	55
–	–	–	–
2 383	–740	1 643	69
6	–2	4	65
2 389	–742	1 647	69

Utfall 2016

Hysesintäkter, mkr	Fastighets-kostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskotts-grad, %
1 021	–293	728	71
963	–334	629	65
84	–30	53	64
2 068	–657	1 410	68
82	–35	48	58
–	–	–	–
2 150	–692	1 458	68
–	–	–	–
2 150	–692	1 458	68

NOTER

A	ALLMÅN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÅKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

T.1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, forts.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2017-12-31			2016-12-31		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 102	2 580	95	979	2 422	90
Handel	928	3 495	95	955	3 201	96
Övrigt	215	1 860	95	214	1 877	96
Bostad	79	1 385	100	71	1 327	98
Garage	51	–	92	62	–	98
Affärsområde Fastighet	2 375	2 686		2 280	2 622	93
Projektfastigheter	119	1 496	81	94	1 755	88
Mark och byggrätter	–	–	–	–	–	–
Totalt	2 494	2 589	95	2 374	2 572	93

FÖRÄNDRING UNDER ÅRET

Det redovisade verkliga värdet för fastighetsbeståndet per 2017-12-31 uppgick till 40 861 mkr (36 054). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 1 593 mkr (1 002). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 1 817 mkr (2 772) under året. Värdeförändringen förklaras av marknadens sänkta avkastningskrav och högre hyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar, samt att ett flertal bostadsbyggrätter bedömts vinna laga kraft inom närtid. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,7 procent (4,9).

Under året har tre fastigheter förvärvats och en fastighet sålts, se mer under Fastighetsbeståndet i siffror på sidan 36.

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Koncernen	
	17-12-31	16-12-31
Verkligt värde vid periodens början	36 054	30 841
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	2 265	1 461
Försäljningar	–868	–23
Investeringar i egna fastigheter	1 593	1 002
Orealiserade värdeförändringar	1 817	2 772
Verkligt värde vid periodens slut	40 861	36 054
Varav Förvaltningsfastigheter	39 991	36 054
Varav Exploateringsfastigheter	870	–

För mer information se not T.7.

I utgående balans ingår byggrätter och mark med 684 mkr (702).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2017	2016
Förändrade avkastningskrav	947	1 799
Förändrade driftnetton m.m.	865	639
Byggrätter	5	334
Summa	1 817	2 772

VÄRDERING

Värderingsprocess

Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal. Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter, i år Forum Fastighetsekonomi och Savills. Fastigheter motsvarande 38 procent av marknadsvärdet har under året externvärderats. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antaganden om marknads- hyror, driftskostnader, vakanser och avkastningskrav.

Arvodet för värderingen är inte beroende av fastigheternas marknadsvärde. Den del som är rörlig baseras istället på fastigheternas area, antal hyresavtal och användning.

Underlag fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader.

Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer. Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder.

Värderingsmetod

Värderingen är gjord i enlighet med internationell värderingsstandard IVS (International Valuation Standards).

Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljeffekt. Värderingarna baseras på en kassaflödeskalkyl med individuellt bedömt avkastningskrav för respektive fastighet och verksamhet. 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 kontraktsituationen.

Vid värderingen bedöms varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga. 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.

T.1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, forts.

Som underlag vid värderingen görs analyser och bedömningar av de underliggande faktorerna som påverkar värdet, bland annat:

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

Projektfastigheter värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA för fastställda byggrätter enligt lagakraftvunna detaljplaner eller där detaljplan bedöms kunna vinna laga kraft inom närtid.

Direktavkastningskrav per lokaltyp i värderingen

Lokaltyp, %	Intervall	17-12-31	16-12-31
		Genomsnitt	Genomsnitt
Kontor	3,7–6,5	4,7	4,8
Handel	3,7–6,2	5,0	5,0
Bostäder	2,9–3,8	3,1	3,2
Övrigt	3,7–6,3	5,1	5,2
Totalt	2,9–6,5	4,7	4,9

Direktavkastningskrav per region i värderingen

Region, %	Intervall	17-12-31	16-12-31
		Genomsnitt	Genomsnitt
Stockholm	2,9–6,5	4,7	4,8
Uppsala	5,0–5,2	5,1	5,3
Malmö	3,8–6,3	5,4	5,5
Göteborg	4,6–5,1	4,6	4,8
Totalt	2,9–6,5	4,7	4,9

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Nedanstående tabell redovisar hur förändringar av olika parametrar påverkar fastigheternas marknadsvärde.

Värdeparameter	Förändring av antagande	Värde-påverkan, mkr	Värde-påverkan, %
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 4 060	+/- 10 %
Driftkostnad	+/- 10 %	+/- 743	+/- 2 %
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 973/+ 2 205	-4,8 %/+ 5,4 %
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	+/- 1 160	+/- 3 %

Känslighetsanalys värdeförändring

Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändring av fastigheternas marknadsvärde påverkar resultatet och berörda nyckeltal.

	Förändring av fastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Procentuell påverkan
Resultat	+/- 10 %	+/- 3 187 mkr	+/- 119 %
Eget kapital	+/- 10 %	+/- 3 187 mkr	+/- 17 %
Belåningsgrad	+/- 10 %	-4,1 %-enhet/+5,0 %-enhet	-9 %/+11 %
Soliditet	+/- 10 %	+3,1 %-enhet/-3,7 %-enhet	+7 %/-9 %

TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärdet ligger till grund för fastighetskatt på kommersiella fastigheter. För bostäder utgår kommunal fastighetsavgift enligt särskilda bestämmelser. Nedan redovisas taxeringsvärden per balansdagen.

Taxeringsvärden

	Koncernen		Moderbolaget	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Byggnader	10 744	9 973	1 081	1 081
Mark	4 489	4 240	273	273
Totalt	15 233	14 213	1 354	1 354
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	2	2	–	–

NOTER

A	ALLMÅN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGLER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

T.2 GOODWILL

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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 ha använts för att beräkna 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 och förändras därför när en fastighet med goodwill säljs.

	Koncernen	
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	349	349
Försäljning av fastighet	-23	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	326	349
Ingående nedskrivningar	-86	-86
Försäljning av fastighet	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-86	-86
Utgående balans	240	263

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING

Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. De kassagenererande enheterna utgörs av de fastigheterna som ingick i förvärvet av Atrium Fastigheter som koncernen per bokslutsdagen fortfarande äger. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet minskas det redovisade värdet för goodwill hänförlig till den kassagenererande enheten. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

I samband med den årliga prövningen avseende eventuellt nedskrivningsbehov av goodwill görs en beräkning av återvinningsvärdet. Då de kassagenererande enheterna utgörs av de fastigheter som ingick vid förvärvet av Atrium Fastigheter motsvarar återvinningsvärdet respektive fastighets verkliga värde.

Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljeffekt. Vid värderingen bedöms varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga. 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.

Diskonteringsräntorna som använts vid fastställande av fastigheternas verkliga värde motsvarar fastigheternas avkastningskrav vilka grundar sig på jämförbara fastigheter och marknader. För mer information se not T.11.

T.3 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade 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 prövas varje balansdag och justeras vid behov.

	Koncernen		Moderbolaget	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60	65	25	33
Inköp	17	11	6	4
Försäljningar/utrangeringar	-9	-15	-6	-12
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69	60	25	25
Ingående avskrivningar	-40	-47	20	-28
Försäljningar/utrangeringar	8	14	6	11
Årets avskrivningar	-8	-8	-3	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41	-40	-17	-20
Utgående planenligt restvärde	27	20	8	5

Materiella anläggningstillgångar utgörs främst av maskiner, inventarier och datautrustning.

T.4 KUNDFORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

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.

Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Hyresfordringar ej förfallna och förfallna upp till 30 dagar	32	7	0	1
Hyresfordringar förfallna 31-60 dagar	3	0	0	0
Hyresfordringar förfallna >60 dagar	39	41	2	1
Reserverade osäkra hyresfordringar	-33	-23	-1	-1
Summa hyresfordringar	41	25	1	1

Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Kundfordringar ej förfallna och förfallna upp till 30 dagar	48	20	17	1
Kundfordringar förfallna 31-60 dagar	15	2	0	0
Kundfordringar förfallna >60 dagar	50	66	1	0
Reserverade osäkra kundfordringar	-3	-2	-1	-1
Utgående balans	109	85	17	1

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade kundförluster till 8 mkr (12).

T.5 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Mervärdesskattfordran	40	44	1	0
Köpeskillingsfordran	902	-	-	-
Övriga fordringar	44	68	3	11
Utgående balans	986	112	4	11

T.6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	5	13	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	25	20	9	9
Förutbetalda fastighetsskatt	-	-	8	8
Periodiserade hyresrabatter	66	60	4	4
Upplupen hyra	23	18	3	3
Övriga upplupna intäkter	-	-	162	84
Utgående balans	118	111	186	108

T.7 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheter avser fastigheter under utveckling som avses avyttras såsom bostadsrättsföreningar efter färdigställande.

REDOVISNINGSPRINCIP

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärdet. Resultatet från den framtida försäljningen redovisas då koncernen inte längre kontrollerar bostadsrättsföreningen.

Det ackumulerade anskaffningsvärdet utgörs av fastighetens anskaffningskostnad ökat med nedlagda kostnader. I de fall en fastighet har omklassificerats från Förvaltningsfastighet till Exploateringsfastighet utgörs anskaffningskostnaden av Förvaltningsfastighetens senast fastställda verkliga värde.

	2017	2016
Vid årets början	-	-
Omklassificering från Förvaltningsfastighet	870	-
Nedlagda kostnader	-	-
Nedskrivning	-	-
Vid årets slut	870	-

NOTER

A	ALLMÅN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

OS OPERATIVA SKULDER

OS.1 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Personalrelaterade skulder	13	12	13	12
Erhållna depositioner från hyresgäster	57	46	7	44
Garantireserv	3	2	–	–
Utgående balans	73	60	20	57

OS.2 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Personalrelaterade skulder	9	8	7	8
Ej erlagd köpeskilling	432	–	–	–
Övriga skulder	23	44	2	6
Utgående balans	464	53	9	14

OS.3 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	27	24	27	24
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	52	44	–	–
Upplupna räntekostnader	18	17	13	15
Upplupen fastighetsskatt	16	15	10	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62	45	1	13
Förutbetalda hyror	360	365	10	13
Utgående balans	535	510	61	75

OS.4 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter och skulder till kreditinstitut	Koncernen		Moderbolaget	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Fastighetsinteckningar	9 043	8 706	974	1 261
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar	–	–	6 197	5 372
Övriga ställda säkerheter				
Företagsinteckningar	–	–	–	–
Borgensförbindelser för dotterbolag	–	–	200	200
Ansvar såsom komplementär i kommanditibolag	–	–	–	–
Summa	9 043	8 706	7 372	6 835

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ersättningsskyldighet för förorening eller miljöskada

Enligt miljöbalken kan en fastighetsägare bli ersättningsskyldig för åtgärder på grund av förorening eller allvarlig miljöskada. Inför fastighetsförvärv och nya projekt genomförs alltid genomlysningar för att identifiera eventuella miljöriser.

Atrium Ljungberg har per balansdagen inte kännedom om sådan förorening eller miljöskada som väsentligt kan komma påverka koncernens finansiella ställning.

Tvister

Atrium Ljungberg är från tid till annan part i juridiska processer och administrativa förfaranden relaterade till uthyrning, förvaltningen och utveckling av fastigheter.

Atrium Ljungberg är per balansdagen inte part i någon pågående process som kan få en väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

F.1 KAPITALSTRUKTUR

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 gånger
- 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 långivare gäller soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Villkoren ligger under koncernens finansiella mål. Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Finansverksamheten beskrivs ytterligare i not [F.2](#) 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

	17-12-31		16-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	8 105	8 135	7 596	7 617
Obligationer	4 800	4 837	1 600	1 602
Certifikat ¹⁾	3 510	3 513	3 940	3 946
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	932	936	1 110	1 114
Obligationer	900	901	850	851
Totalt lån	18 247	18 321	15 096	15 130
Likvida medel	-344		-276	
Nettoskuld	17 903		14 819	
Eget kapital	18 223		16 176	
Totalt kapital	36 126		30 995	

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 [F.2](#).

	17-12-31		16-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5 249	5 272	5 725	5 742
Obligationer	4 800	4 837	1 600	1 602
Certifikat ¹⁾	3 510	3 513	3 940	3 946
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	720	723	910	914
Obligationer	900	901	850	851
Skulder till koncernbolag	1 931	1 931	1 412	1 412
Totalt lån	17 110	17 177	14 437	14 467

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

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

REDOVISNINGSPRINCIPER

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 realiserar, 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 [F.2](#).

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

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.

NOTER

A	ALLMÅN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÅKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, forts.

Kategorisering av finansiella instrument ¹⁾	Låne- och kundfordringar		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga finansiella skulder	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Koncernen						
Kundfordringar	151	110	-	-	-	-
Övriga fordringar	986	5	-	-	-	-
Likvida medel	344	276	-	-	-	-
Totalt	1 481	392	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	18 247	15 095
Derivat	-	-	484	909	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	464	10
Leverantörsskulder	-	-	-	-	206	188
Totalt	-	-	484	909	18 917	15 293

¹⁾ Verkligt värde överstämmer med bokfört värde för samtliga finansiella instrument andra än räntebärande skulder.

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 121 mkr (-307) varav -18 mkr (-19) avser återläggning av säkringsreserv. Det redovisade nettovärdet för derivaten om -484 (-909) består av ett positivt värde om 11 mkr (0) och ett negativt värde om 494 mkr (909). Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värdehierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

om 4 875 mkr (4 500). Av kreditfaciliteten var 4 875 mkr outnyttjad vid året slut. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2016-12-31 till 3,5 år (3,5).

Kapitalbindning	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
Bindningstid				
2017	1 832	10	1 620	11
2018	4 077	22	3 537	23
2019	4 787	26	4 016	26
2020	1 394	8	1 394	9
2021	3 517	19	1 972	13
2022 och senare	2 640	14	2 640	17
Totalt	18 246	100	15 179	100

Kategorisering av finansiella instrument

	Låne- och kundfordringar		Övriga finansiella skulder	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Moderbolaget				
Kundfordringar	3	1	-	-
Fordringar hos koncernbolag	22 113	20 217	-	-
Övriga fordringar	16	-	-	-
Likvida medel	269	211	-	-
Totalt	22 401	20 429	-	-
Räntebärande skulder	-	-	15 171	13 024
Skulder till koncernbolag	-	-	1 931	1 412
Leverantörsskulder	-	-	23	21
Totalt	-	-	17 125	14 457

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 2017-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr, till 644 mkr (576). Vid årsskiftet finns även revolverande kreditfaciliteter

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 12 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 2017-12-31 till 4,4 år (3,9). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 247 mkr (15 095) med en genomsnittlig ränta om 1,7 procent exklusive och 1,7 procent inklusive outnyttjade lånelöften.

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av totalt 9 396 mkr (9 125) i ränteswappar. Ränteswapavtalen används främst som ett medel att förändra räntebindningsstrukturen utan att ändra kapitalbindningen i låneportföljen. Verkligt värde för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen till -484 mkr (-909).

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 -164 per 31 december 2011, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid. Kvarstående belopp att

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, forts.

lösa upp per 2017-12-31 uppgår till -40 mkr (-54) efter justering av uppskjuten skatt beräknat till en nominell skattesats om 22 procent.

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 marknadsrisken avseende tillfälliga konjunktursvängningar. Av not IK2 framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. I genomsnitt uppgår den vägda återstående löptiden för hyreskontrakten till 3,6 år (3,7).

Räntebindningstid ¹⁾

	Koncernen		
	Lånebelopp	Andel, %	Medelränta, %
2018	7 251	40	0,6
2019	500	3	0,2
2020	1 000	5	0,7
2021	760	4	4,2
2022	1 000	5	2,7
2023 och senare	7 736	42	2,7
Totalt	18 247	100	1,7

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, %
2018	100	0	-0,3
2019	-	-	-
2020	-	-	-
2021	760	-77	3,0
2022	800	-52	1,8
2023 och senare	7 736	-355	1,5
Totalt	9 396	-484	1,6

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Tabellen nedan anger framtida odiskonterade kassaflöden för de betalningsåtaganden som är förknippade med bolagets finansiella fordringar och skulder.

Koncernen	17-12-31					16-12-31				
	2018	2019	2020	2021	2022 och senare	2017	2018	2019	2020	2021 och senare
Tillgångar										
Hyresfordringar	2 357	2 002	1 623	1 141	772	2 208	1 917	1 540	1 118	727
Kundfordringar	151	-	-	-	-	110	-	-	-	-
Övriga fordringar	986	-	-	-	-	5	-	-	-	-
Likvida medel	344	-	-	-	-	276	-	-	-	-
Totalt	3 838	2 002	1 623	1 141	772	2 600	1 917	1 540	1 118	727
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	-1 930	-4 156	-4 850	-1 437	-6 180	-2 046	-3 262	-3 569	-1 818	-4 665
Derivat	-205	-205	-205	-193	-169	-252	-236	-218	-205	-185
Övriga kortfristiga skulder	-464	-	-	-	-	-13	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-206	-	-	-	-	-21	-	-	-	-
Totalt	-2 805	-4 361	-5 055	-1 629	-6 349	-2 332	-3 498	-3 787	-2 023	-4 850

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditriskar 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 56 mkr (46) respektive 67 mkr (56).

VALUTARISK

En valutaarisk 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 %	+/- 14	+/- 118
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	+/- 37	+/- 37
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 25	+/- 25
Atrium Ljungbergs genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	+/- 73	+/- 182

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

NOTER

A	ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, forts.

Moderbolaget Tillgångar	17-12-31					16-12-31				
	2018	2019	2020	2021	2022 och senare	2017	2018	2019	2020	2021 och senare
Hysesfordringar	172	154	140	93	84	166	136	128	109	74
Kundfordringar	3	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Fordringar hos koncernbolag	22 113	-	-	-	-	20 217	-	-	-	-
Övriga fordringar	16	-	-	-	-	2	-	-	-	-
Likvida medel	269	-	-	-	-	211	-	-	-	-
Totalt	22 573	154	140	93	84	20 597	136	128	109	74
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	-1 696	-3 595	-4 064	-1 423	-4 627	-1 830	-3 037	-3 018	-1 500	-3 848
Derivat	-205	-205	-205	-193	-169	-252	-236	-218	-205	-185
Skulder till koncernbolag	-1 931	-	-	-	-	-1 412	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-23	-	-	-	-	-21	-	-	-	-
Totalt	-3 855	-3 800	-4 269	-1 615	-4 796	-3 516	-3 273	-3 236	-1 705	-4 033

F.3 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget			Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016		2017	2016	2017	2016
Finansiella intäkter					Finansiella kostnader				
Ränteintäkter	0	0	0	0	Räntekostnader	-372	-384	-355	-345
Övriga ränteintäkter	1	1	0	0	Övriga räntekostnader	-0	-0	-4	-2
Ränteintäkter skattefri	0	-0	0	0	Räntekostnader ej avdragsgill	-0	-0	-	-
Övriga finansiella intäkter	0	-0	0	0	Övriga finansiella kostnader	-0	-0	-0	-0
Koncernränteintäkter	-	-	557	484	Koncernräntekostnader	-	-	-95	-72
Totalt	1	1	557	484	Totalt	-372	-385	-453	-418

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

Ränteintäkter	0	0	557	484
Räntekostnader	-372	-384	-453	-417
	-372	-384	104	67

Under året har 13 mkr (4) i ränteutgifter som avser investeringar i koncernens egna fastigheter aktiverats. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts vid beräkningen uppgår till 2,1 procent (2,6). I moderbolaget har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter kostnadsförts.

F.4 KASSAFLÖDEN FRÅN FINANSIELLA SKULDER

	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Kortfristiga räntebärande skulder	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Koncernen, 1 januari 2017	909	13 135	1 970	60	16 074
Upptagna lån	-	5 175	-	-	5 175
Amortering av skuld	-	-1 678	-350	-	-2 028
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	-	12	12
Lösen av derivat	-290	-	-	-	-290
Kassaflödespåverkande poster	-290	3 497	-350	12	2 869
Omklassificering	-	-212	212	-	0
Upplösning av säkringsreserv	-14	-	-	-	-14
Orealiserade värderförändringar	-121	-	-	-	-121
Periodisering av lånekostnader	-	-5	-	-	-5
Ej kassaflödespåverkande poster	-135	-217	212	0	-126
Koncernen, 31 december 2017	484	16 415	1 832	73	18 817

F.4 KASSAFLÖDEN FRÅN FINANSIELLA SKULDER, FORTS.

	Skulder till koncernbolag	Långfristiga räntebärande skulder	Kortfristiga räntebärande skulder	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Moderbolaget, 1 januari 2017	1 412	11 254	1 770	57	14 493
Upptagna lån		4 175			4 175
Amortering av skuld		-1 678	-350		-2 028
Förändring av skulder till koncernbolag	519				519
Mottagna och återbetalade depositioner				-37	-37
Kassaflödespåverkande poster	519	2 497	-350	-37	2 629
Omklassificering		-200	200		0
Ej kassaflödespåverkande poster	0	-200	200		0
Moderbolaget, 31 december 2017	1 931	13 551	1 620	20	17 122

ES EPRA NYCKELTAL

EPRA

Atrium Ljungberg är medlem i European Public Real Estate Association (EPRA). EPRA är en organisation som företräder Europas börsnoterade fastighetsbolag. Organisationen strävar för att skapa ett forum för debatt och beslut för de frågor som är avgörande för sektorns framtid samt etablera praxis inom redovisning, rapportering och bolagsstyrning.

EPRA:s praxis för redovisning och rapportering beskrivs i EPRA Best Practices Recommendations Guidelines (EPRA BPR). Rekommendationen innehåller nyckeltal som syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan Europas börsnoterade fastighetsbolag. Atrium Ljungberg redovisar i efterföljande noter EPRA nyckeltal och hur dessa avviker från IFRS och annan för koncernen tillämplig normgivning. Ytterligare avstämning av dessa nyckeltal finns tillgänglig på bolagets hemsida.

E.1 FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER AVDRAG FÖR NOMINELL SKATT (EPRA EARNINGS / EPRA EPS)

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings) motsvarar Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings) anses viktigt för investerare som vill bedöma i vilken utsträckning utdelning stöds genom återkommande förvaltningsresultat.

	2017	2016
Resultat före värdeförändringar	1 180	965
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-521	-559
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-256	-234
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	14	-14
- Övriga poster	11	0
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	428	158
Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-94	-35
Resultat före värdeförändringar	1 180	965
- Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-94	-35
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 086	930
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 086	930
Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS)	8,15	6,96

NOTER

A	ALLMÅN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

E.2 LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV)

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) motsvarar redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, räntederivat och uppskjuten skatt. Det långsiktiga substansvärdet representerar det bedömda verkliga värdet av ett fastighetsbolags nettotillgångar. Värdet antar långsiktigt ägande där fastighetsportföljens orealiserade värdeförändringar samt realiserade värdeförändringar vid fasatighets-avyttringar exkluderas. Vidare exkluderas även orealiserade värdeförändringar av finansiella säkringsinstrument redovisade till verkligt värde då dessa kommer att uppgå till noll då de innehas till förfall.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie motsvarar Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

	Koncernen	
	2017	2016
Eget kapital enligt balansräkningen	18 223	16 176
Återläggning:		
+ Verkligt värde finansiella instrument	484	909
- Uppskjuten skattefordran	-6	-22
+ Uppskjuten skatteskuld	4 531	4 010
- Goodwill hänförd till uppskjuten skatt	-240	-263
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	22 992	20 810
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	22 992	20 810
Antalet utestående aktier vid periodens slut, tusentals	133 221	133 221
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie	172,59	156,21

E.3 AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NNNAV)

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) motsvarar redovisat eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt. Värdet förväntas motsvara nettotillgångarnas bedömda värde vid en given tidpunkt, till skillnad från Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) som återger substansvärdet vid långsiktig drift.

Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på fyra procent (i enlighet med EPRA:s rekommendation) skulle uppskjuten skatt uppgå till 556 miljoner kronor istället för det redovisade värdet om 3275 miljoner kronor, vilket skulle påverka eget kapital positivt med 2426 miljoner kronor.

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie motsvarar Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

	Koncernen	
	2017	2016
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	22 992	20 810
- Verkligt värde finansiella instrument	-484	-926
- Verklig uppskjuten skatteskuld	-850	-667
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	21 658	19 234
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	21 658	19 234
Antalet utestående aktier vid periodens slut, tusentals	133 221	133 221
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie	162,57	144,38

E.4 EPRA VAKANSGRAD

EPRA Vakansgrad visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanser. EPRA Vakansgrad beräknas genom att dividera hyresvärdet för vakanta ytor med totala hyresvärdet för hela fastighetsportföljen om allt var uthyrt. Projektfastigheter ingår ej.

	Koncernen	
	2018-01-01	2017-01-01
Hyresvärde vakanta lokaler, exkl projektfastigheter	114	154
Hyresvärde totalt, exkl projektfastigheter	2 375	2 280
EPRA Vakansgrad, %	4,8	6,8

E.5 TOTALA INVESTERINGAR (CAPEX)

Totala investeringar (EPRA CAPEX) redovisas i tabellen i enlighet med EPRA BPR. Investeringarna innehåller både intäktshöjande åtgärder och aktiverat underhåll.

	2017	2016
Förvärv av fastigheter	1 833	1 461
Investeringar i projektfastigheter	922	447
Investeringar i mark och byggrätter	44	62
Investeringar i sålda fastigheter	0	-
Investeringar i förvärvade fastigheter	0	1
Investeringar i jämförbart bestånd	607	491
Totala investeringar (EPRA CAPEX)	3 406	2 463

KS KONCERNSTRUKTUR

KS.1 ANDELAR I KONCERNBOLAG

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets andelar i koncernbolag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar ökat eller minskat med förändring av kapitalandelen. Ett dotterbolags redovisade värde prövas minst årligende avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Vid nedskrivningsprövningen jämförs det beräknade återvinningsvärde med det bokförda värdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av framtida kassaflöden. Eventuell nedskrivning redovisas i de fall då värdenedgången kan antas vara bestående. Nedskrivningar och återföringar av tidigare nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

	Moderbolaget	
	17-12-31	16-12-31
Ingående anskaffningsvärden	450	2 620
Förvärv	0	–
Kapitaltillskott	503	5
Förändring kapitalandel	0	111
Avyttringar	0	–2 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	953	450
Ingående nedskrivningar	–7	–7
Årets nedskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–7	–7
Utgående balans	945	443

Moderbolag, Direktägda bolag	Org.nr	Säte	Antal	Kapital-	Eget kapital,	Resultat	Bokfört värde, mkr	
			andelar	andel, %	kkkr		17-12-31	16-12-31
			17-12-31	17-12-31	17-12-31 ¹⁾	2017 ¹⁾	17-12-31	16-12-31
Atrium Ljungberg Bostad Holding AB	559117-6440	Nacka	500	100%	3	0	3	–
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100%	725	–170	500	0
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	100%	149	100	0	0
Atrium Ljungberg Holding 3 AB	556781-3117	Nacka	1 000	100%	0	0	0	0
Atrium Ljungberg Holding 4 AB	559056-7730	Nacka	1 000	100%	2	0	5	5
Fastighetsaktiebolaget Blästern	556282-8052	Nacka	10 000	100%	0	0	0	0
Fastighetsaktiebolaget Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100%	186	0	167	167
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100%	50	29	190	190
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100%	79	0	80	80
Utgående balans							945	443

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2017-12-31 ingår i koncern.

NOTER

A	ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

KS.1 ANDELAR I KONCERNBOLAG, forts.

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, kkr	Resultat
			17-12-31	17-12-31	17-12-31	2017
AB Farsta Centrum	556065-3023	Nacka	1 000	100%	5	0
Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB	556755-8076	Nacka	1 000	100%	16	-4
Atrium Ljungberg Bostad AB	559122-1378	Nacka	500	100%	0	0
Atrium Ljungberg Citadellet AB	556994-4878	Nacka	500	100%	30	13
Atrium Ljungberg Dimman AB	556659-3231	Nacka	1 000	100%	120	-87
Atrium Ljungberg Eken AB	556948-7555	Nacka	1 000	100%	49	26
Atrium Ljungberg Fatburssjön AB	556021-7506	Nacka	1 500	100%	2	0
Atrium Ljungberg Gränby Entré AB	556781-3091	Nacka	1 000	100%	0	0
Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1 000	100%	8	0
Atrium Ljungberg Gävlegatan 22 AB	556745-4870	Nacka	1 000	100%	5	3
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100%	2	-11
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100%	29	7
Atrium Ljungberg Kyrkviken AB	556781-3083	Nacka	1 000	100%	1	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken Holding AB	559117-6424	Nacka	500	100%	2	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken 1 AB	559117-6408	Nacka	500	100%	3	1
Atrium Ljungberg Mark Holding AB	559117-6416	Nacka	500	100%	2	0
Atrium Ljungberg M2 AB	556994-4910	Nacka	500	100%	15	9
Atrium Ljungberg Malmen AB	556165-6553	Nacka	1 000	100%	9	2
Atrium Ljungberg Planriavägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	100%	13	0
Atrium Ljungberg Port 73 AB	559136-6389	Nacka	500	100%	0	0
Atrium Ljungberg Resan AB	556948-4529	Nacka	1 000	100%	3	0
Atrium Ljungberg S:t Eriksgatan AB	556914-0782	Nacka	50 000	100%	8	3
Atrium Ljungberg Sickla Station AB	556781-3075	Nacka	1 000	100%	0	0
Atrium Ljungberg Skotten AB	556948-4537	Nacka	1 000	100%	126	56
Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB	556600-3843	Nacka	1 000	100%	115	-126
Atrium Ljungberg Tomtmark AB	556948-4545	Nacka	1 000	100%	494	0
Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB	556754-7947	Nacka	1 000	100%	32	-8
Atrium Ljungberg Lindholmospiren KB	969646-1509	Nacka	E/T	100%	39	2
Atrium Ljungberg Uddvägen AB	556781-3067	Nacka	1 000	100%	9	4
Atrium Ljungberg Bas Barkarby AB	559056-7540	Nacka	1 000	100%	0	0
Atrium Ljungberg Vilande 2 AB	559065-7713	Nacka	1 000	100%	0	0
Atrium Uppsala AB	556691-3603	Nacka	1 000	100%	36	3
Farsta Centrum HB	916404-1361	Nacka	1 000	100%	1 411	137
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1 000	100%	42	29
Fastighetsaktiebolaget Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100%	1 315	192
Fastighetsaktiebolaget Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100%	2	-251
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	100%	16	3
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100%	51	17
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100%	0	0
Kommanditbolaget Arbetsstolen 3	969651-2350	Nacka	1 000	100%	155	14
Kommanditbolaget T-Bodarne	969646-1392	Nacka	1 000	100%	586	69
Kommanditbolaget Wårbyriggen 1	969651-2251	Nacka	1 000	100%	68	2
LjungbergGruppen Fastighets AB TX31	556688-4283	Nacka	1 000	100%	21	4
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Nacka	1 000	100%	3	0
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	100%	12	2
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100%	77	49
Sickla Industrifastigheter Kommanditbolag	916616-1720	Nacka	999	100%	2 546	257
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	100%	18	4

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2017-12-31 ingår i koncern.

KS.2 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

REDOVISNINGSPRINCIPER

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.

	Antal 17-12-31	Kapitalandel 17-12-31	Bokfört värde kkr 17-12-31	16-12-31
AB FB-sjön komplementär 556605-5181				
Säte i Stockholm	500	50 %		50
KB Fatburssjön 5 969670-3439				
Säte i Stockholm	4 999	50 %		–
Utgående balans				50

AB FB-sjön komplementär och KB Fatburssjön 5 har inte bedrivit någon verksamhet under året.

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

MB.1 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT

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.

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.

MB.2 MODERBOLAGETS RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

REDOVISNINGSPRINCIPER

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.

Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2017	2016
Utdelning från dotterbolag	450	554
Sickla Industrifastigheter KB, 916616-1720 ¹⁾	–	111
Totalt	450	665

¹⁾ Moderbolaget avyttrade under året andelarna i Sickla Industrifastigheter KB till annat koncernbolag. Resultatandelen avser tidpunkten fram till avyttringen.

NOTER

A	ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

MB.3 MODERBOLAGETS FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

	17-12-31	16-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	1 820	1 741
Investeringar	89	80
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 909	1 820
Ingående avskrivningar	–250	–234
Årets avskrivningar	–17	–16
Utgående ackumulerade avskrivningar	–267	–250
Ingående nedskrivningar	–73	–73
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–73	–73
Utgående planenligt restvärde	1 569	1 497
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	3 005	2 982

Värderingsmetod beskrivs i not **T1**.

MB.4 OBESKATTADE RESERVER / BOKSLUTSDISPOSITIONER

REDOVISNINGSPRINCIPER

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.

Obeskattade reserver	17-12-31	16-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	61	50
Utgående balans	61	50
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning inventarier	–10	–9
Erhållna/lämnade koncernbidrag	173	–41
Totalt	162	–50

MB.5 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinstdisposition. Läs mer om styrelsen yttrande om förslag till vinstdisposition på sidan 153.

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	6 477 235 770 kr
Årets vinst	688 235 026 kr
Summa	7 165 470 796 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 4,50 kr per aktie	599 493 312 kr
I ny räkning balanseras	6 565 977 484 kr
Summa	7 165 470 796 kr

H HÅLLBARHET

H.1 ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen utgör Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning enligt GRI standarder Core samt Communication on Progress till FN:s Global Compact. Vi har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines. EPRA-indikatorer rörande miljö och medarbetare redovisas i avsnitt H.1–6 samt H.8. EPRA-indikatorer rörande bolagsstyrning (Gov-Board, Gov-Select) redovisas i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–101. Avsnittet H. Hållbarhet utgör vår hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen, hållbarhetsrapporten omfattar hela koncernen, se not [KS1](#) och [KS2](#). Atrium Ljungberg släpper hållbarhetsredovisningen årligen. Information är översiktligt granskad av Atrium Ljungbergs externa revisorer.

Inga betydande förändringar har skett i organisation eller vår leverantörskedja. Under året förändrades Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd på grund av försäljning, förvärv och färdigställande av nya fastigheter/projekt. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men bör beaktas vid jämförelser av energi-användning och utsläpp över tid. Inga betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av GRI-rapporteringen har gjorts. Relevanta avgränsningar beskrivs under respektive delområde.

Atrium Ljungbergs styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och relaterade policyer som omfattar delområdena antikorrupktion, leverantörer, mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering. Leverantörspolicyn inkluderar mänskliga rättigheter. Våra policyer utvärderas och revideras årligen. De finns tillgängliga i sin helhet på vår webbplats.

Vår hållbarhetspolicy tydliggör att vi ska föra en kontinuerlig dialog med de intressenter som är del av vår kärnaffär, eller som påverkas av den, för att säkerställa att vi identifierat våra mest väsentliga

hållbarhetsfrågor. Resultatet från väsentlighetsanalys använder vi som underlag för utveckling av fokusområden, mål och relevanta policies. Hållbarhetspolicyn tydliggör att målsättningarna ska vara mätbara. Målen följs upp kvartalsvis eller årsvis och en utvärdering och uppdatering av bolagets strategi och mål görs minst årligen av styrelse och ledning inför vidare årsplanering och budgetarbete inom bolaget. Våra hållbarhetsmål utgår även från bolagets värderingar. Läs mer om målen och utfallet på sidan 14 och 27.

Våra hållbarhetsrisker utvärderas årligen tillsammans med andra risker av ledning och styrelse. Våra väsentliga hållbarhetsrisker rör leverantörsled, klimatförändringar, mutor/korruption och hälsa och säkerhet. Bygg- och fastighet utgör en riskbransch när det gäller mutor och korruption. Våra risker i leverantörsled gäller miljö, mänskliga rättigheter och sociala frågor. Byggbranschen i sin helhet har risker när det gäller hälsa och olyckor till exempelvis rivningsarbeten och ställningsbyggande. Läs mer om risker och riskhantering på sidan 88.

Atrium Ljungbergs affärsmodell bygger på hållbar stadsutveckling. Vår strategi är att äga stora samlade bestånd. Vi har ett långsiktigt perspektiv och är en betydande aktör på de marknader och orter där vi finns.

Genom att utveckla våra platser skapar vi värde för våra kunder och samhället där vi verkar. Vi gör ofta investeringar i infrastruktur och tjänster som har en positiv påverkan på samhället i stort. Det är möjligt just därför att samtidigt som vi skapar värden för kommunen och andra intressenter så skapar vi även värden för oss själva.

Vår affärsmodell finns beskriven på sidorna 10–11 och strategin för hur vi utvecklar vår stad på sidan 17.

H.2 INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

De viktigaste intressenterna för oss är kunder, ägare och investerare, medarbetare och kommuner. De är alla viktiga för vårt värdeskapande. Vår dialog med dessa är en förutsättning för att få kunskap om och förutsättningar att skapa ett relevant erbjudande. För att fastställa att både vi och våra kunder upplever att vi arbetar med rätt saker, har vi genomfört en väsentlighetsanalys som till stor del bygger på resultatet av vår löpande intressentdialog. Vi har även haft en specifik dialog under 2015 för att få insikt i deras förväntningar på oss, med fokus på hållbart företagande som omfattar delområden som energi, utsläpp, leverantörer, antikorrupktion, anställning, hälsa, utbildning,

icke-diskriminering och lika möjligheter. Dialogen med kunder, kommuner och ägare skedde i individuella intervjuer, fysiskt och i vissa fall per telefon. Minst tre företrädare för respektive intressentgrupp intervjuades. Medarbetardialogen skedde via en interaktiv webbenkät som besvarades av totalt 103 medarbetare hos Atrium Ljungberg och TL Bygg. Nedan beskrivs de frågor som respektive intressentgrupp har lyft som viktiga under våra löpande dialoger samt under den fördjupade dialogen 2015. Läs om ett konkret exempel på hur vi skapar dialog i vårt kunskapsdrivande forum Studio Atrium Ljungberg på sidan 78.

Intressentdialog

Primära intressenter	Prioriterade frågor	Kanaler för dialog
Kunder	Resurseffektivitet och återvinning Certifiering av byggnader och kommunikation Arbetsmiljö	Löpande dialog i förvaltning Årtlig kundundersökning Samverkan kring nyproduktion, ombyggnation och gröna hyresavtal
Ägare och investerare	Styrning och rapportering Anti-korruption Ansvarsfulla inköp Resurseffektivitet Certifiering av byggnader Bidrag till stads- och samhällsutveckling	Feedback i samband med hållbarhetsbedömning Investerarträffar Strategikonferens med styrelsen
Medarbetare	Resurseffektivitet och återvinning Miljöanpassning Bidrag till stads- och samhällsutveckling Professionell utveckling	Medarbetarundersökning Performance management-process Möten och workshops
Kommuner	Miljöanpassning Bidrag till stads- och samhällsutveckling	Möten och workshops Handläggningsärenden

NOTER

A	ALLMÅN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

H.2 INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS, forts

Utifrån bolagets strategi, påverkan på omvärlden och våra intressenters förväntningar har vi identifierat en mängd väsentliga delområden som vi utvecklat till fyra fokusområden för bolagets hållbarhetsarbete. Väsentlighetsanalysens, som genomfördes 2015,

var tydlig i det avseendet att såväl styrelse och ledning som övriga intressenter i stort var samstämmiga kring vilka som är Atrium Ljungbergs väsentliga områden.

Hållbart företagande

Fokusområde	GRI standarders områden	Indikatorer	Beskrivning av indikator	Styrning, riskhantering och granskning
Hållbar stads-utveckling	Kunders hälsa och säkerhet	CRE8	Typ av och antal hållbarhets-/miljöcertifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/anläggningar	Mål om certifieringar rapporteras publikt kvartalsvis.
Miljö och resurs-effektivitet	Energi	GRI 302-1, CRE1	Energianvändning inom organisationen och energiprestanda i byggnader	Styrs av hållbarhetspolicy och mål om energi. Mål om energi rapporteras publikt per kvartal och internt per månad.
	Utsläpp	GRI 201-2 GRI 305-1 GRI 305-2 GRI 305-3, CRE3	Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter kopplat till klimatförändringar. Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 1, 2 och 3) och utsläppsintensitet i byggnader	Styrs av hållbarhetspolicy, strategi för hållbar stadsutveckling och mål om energi. Risker och möjligheter utvärderas minst årligen av styrelsen och rapporteras i årsredovisning och till CDP.
Affärsetik	Utvärdering av leverantörer avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	GRI 414-1	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende mänskliga rättigheter	Styrs av leverantörspolicy som bifogas avtal. Inköpsprocess omfattar rutin för kontroll och granskning. Leverantörsrisker utvärderas minst årligen av styrelsen.
	Utvärdering av leverantörer avseende miljö	GRI 308-1	Andel nya leverantörer som utvärderas avseende miljö	Styrs av leverantörspolicy som bifogas avtal. Inköpsprocess omfattar rutin för kontroll och granskning. Leverantörsrisker utvärderas minst årligen av styrelsen.
	Antikorruption	GRI 205-1 GRI 205-3	Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk och antal fall av korruption	Styrs av Policy för affärsetik och Whistle-blowingpolicy. Anonyma anmälningar är möjliga via rapporteringsfunktion vid misstanke om oegentlighet som strider mot våra värderingar och policyer.
Medarbetare	Anställningsförhållanden och arbetsvillkor	GRI 401-1	Personalomsättning	Styrs via hållbarhetspolicy och mål om att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Nyckeltal följs upp årsvis. Process för medarbetarundersökning styr vårt förbättringsarbete.
	Hälsa och säkerhet	GRI 403-2	Skador, sjukdomar, frånvaro samt dödsfall i arbetet	Styrs via nollvision för arbetsplatsolyckor och stressrelaterade sjukdomar. Rutiner för utbildning. Nyckeltal följs upp årsvis. Arbetsplatsolyckor rapporteras till Arbetsmiljöverket. Anonyma anmälningar är möjliga via rapporteringsfunktion vid misstanke om oegentligheter som rör enskildas liv och hälsa, som till exempel brister i säkerheten på arbetsplatsen.
	Utbildning	GRI 404-2 GRI 404-3	Kompetensförsörjning inklusive program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut. Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärsutveckling	Styrs via PM processen och motsvarande process för medarbetarutveckling för TL:s yrkesarbetande styr och dokumenterar andel anställda som får utvärdering och uppföljning av sin prestation och utveckling digitalt. Nyckeltal följs upp årsvis.
	Mångfald och lika möjligheter	GRI 405-1	Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av andra anställda efter kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer	Styrs av jämställdhets- och diskrimineringspolicy. Rapporteras årligen. Anonyma anmälningar är möjliga via rapporteringsfunktion vid misstanke om diskriminering och trakasserier.
	Icke-diskriminering	GRI 406-1	Antal fall av diskriminering	Styrs av jämställdhets och diskrimineringspolicy. Rapporteras årligen. Anonyma anmälningar är möjliga via rapporteringsfunktion vid misstanke om diskriminering och trakasserier. Läs mer om olika bakgrund och kompetens på sidan 30.

H.3 ENERGIANVÄNDNING

Med energimängd avser vi köpt mängd från leverantör. Värdena för solceller härstammar från egna leverantörsmätare. Värme och kyla inkluderar hyresgästernas användning. Hyresgästelen är estimerad för hyresgäster med egna elabonnemang. Estimeringen har gjorts genom att använda medelvärdet för respektive kategori handel, livsmedelshandel och kontor där vi har en vidareleverans av el. För bostäder används Energimyndighetens nyckeltal. För bostäder har vi ingen vidareleverans och saknar därför underlagsdata.

Vi gör en normalårskorrigerad av fjärrvärme, olja och pellets för respektive ort. Fjärrkylan är inte normalårskorrigerad.

Med energiintensitet avser vi all värme, kyla och el inklusive hyresgästernas energianvändning.

Vi har ett mål om att minska vår energianvändning per kvadratmeter med 30 procent till 2021. I uppföljningen av vårt mål utgår vi från total uthyrbar yta, garage borträknat, uppräknat med faktor 1,15. Köpta och sålda fastigheter räknas med i förhållande till ägandet. Vi inkluderar även hyresgästernas senergianvändning i vårt mål.

Vid en jämförelse av ett lika-för-likat bestånd (LfL) har energianvändningen minskat med 5 procent sedan 2016. Med lika-för-likat bestånd utgår vi från EPRA:s definition om att fastigheten ska vara ägd i minst två fulla rapporteringsår.

Läs mer om vårt utfall i tabell Energianvändning se sidorna 148–149.

H.4 KOLDIOXIDUTSLÄPP

Vi rapporterar våra koldioxidutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol som är den internationellt vanligaste metoden för frivillig beräkning av företags växthusgasutsläpp. Sedan 2007, som också utgör vårt basår, rapporterar vi till CDP som omfattar beräkningar av utsläpp för scope 1, 2 och 3. Våra beräkningar bygger på marknad-baserade principer. Växthusgasutsläpp från elförbrukning värderat med en geografisk metod (location based) uppgick 2017 till 14 533 ton CO₂e.

Utsläppen från värmeförbrukningen i scope 1 och 2 är normalårskorrigerad. Emissionstalen för att beräkna utsläpp från olja, pellets, el och fjärrkyla har hämtats från respektive leverantör. Emissionstal för fjärrvärme hämtas från Svensk Fjärrvärme, där föregående års värden används. För att beräkna utsläpp för el enligt geografisk metod och från hyresgäster med egna elabonnemang utgår vi från Nordisk elmix.

Utsläpp i scope 3 som genereras från våra besökares resor till och från våra handelsplatser bygger på en grov uppskattning av vanor och resmönster. Emissionstalen för bilresor till våra handelsplatser och tjänstemil motsvarar en generell bil, enligt Naturvårdsverkets schablon. Samma schablon används för tjänsteresor med privat bil.

Vi gör årligen en grov uppskattning till CDP om den finansiella påverkan som våra klimatrisker har. Vi har värderat våra klimatrisker till 268 (243) miljoner. 19 miljoner härstammar från ökad energianvändning för 2017 som skulle kunna orsakas av temperaturförändring. 10 miljoner härstammar från ökade förvaltningskostnader som skulle kunna orsakas av ökade skyfall. 239 miljoner

H.4 KOLDIOXIDUTSLÄPP, forts.

härstammar från varumärkesrisker som skulle kunna orsakas av att hyresgäster inte vill omförhandla sina avtal. Läs mer om klimatrisker i vår offentliga CDP-rapport. För att minska klimatriskerna jobbar vi med certifiering av våra byggnader, gröna hyresavtal och att minska fossilanvändningen i vår energianvändning.

Koldioxidutsläpp, ursprung

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Förbrukning av olja i fastighet	Data från leverantör	Eldningsolja 246 g CO ₂ /kWh
Scope 1	Förbrukning av pellets i fastighet	Data från leverantör	Pellets 6 g CO ₂ /kWh
Scope 1	Tjänsteresor med service- och förmånsbilar	Data från Autoplan samt uppskattning av förbrukning för enstaka fordon utanför Autoplan	Emissionsfaktor för respektive fordon
Scope 2	Förbrukning av el i fastigheter	Data från leverantör för marknad based beräkningar. Uppgifter för location based beräkningar från Nordisk elmix. Nordisk el-mix används även för hyresgäster med egna elabonnemang	Marked based 0 g CO ₂ /kWh Location based 100 g CO ₂ /kWh
Scope 2	Förbrukning av fjärrkyla i fastigheter	Data från leverantör	Emissionsfaktor för respektive leverantör
Scope 2	Förbrukning av fjärrvärme i fastigheter	Uppgifter från Svensk Fjärrvärme, ett års eftersläpning	Emissionsfaktor för respektive leverantör
Scope 3	Tjänsteresor flyg	Uppgifter från resebyrå enligt STS standard	Kg CO ₂ STS standard för respektive resa
Scope 3	Privata fordon i tjänst	Intern inhämtning från ekonomisystem om milersättning för resor med privat bil i tjänst	0,163 kg CO ₂ /km schablon från Naturvårdsverket
Scope 3	Besökare handelsplatser	Estimerad data baserad på resvanor och kundundersökningar	0,163 kg CO ₂ /km schablon från Naturvårdsverket

H.5 VATTEN

Vi rapporterar vattendata utifrån EPRA:s riktlinjer. Med vatten avses köpt vatten från leverantör. Läs mer om data kring vår vattenanvändning på sidorna 148–149.

NOTER

A	ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

Detta är våra miljödata enligt EPRA:s riktlinjer.

H.3 ENERGIANVÄNDNING, forts.

Energi

				Faktisk förbrukning (ABS)	
				Atrium Ljungberg	Total
EPRA Code	Enhet	Indikator		2017	2016
Elec-Abs	MWh	El	Total fastighetsel		
Elec-LfL				54 814	55 641
<i>FastighetsEl</i>			Andel av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	51	47
Elec-Abs	MWh	El	HyresgästEl, uppmätt		
Elec-LfL				69 381	56 609
<i>HyresgästEl, uppmätt</i>			Andel av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	51	47
Elec-Abs	MWh	El	HyresgästEl, schablonberäknad		
Elec-LfL				20 673	22 830
<i>HyresgästEl, schablonberäknad</i>			Andel av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	51	47
Elec-Abs	MWh	El	Total el, beräknad och uppmätt		
Elec-LfL				144 868	135 079
<i>Total el</i>			Andel av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	51	47
DH&C-Abs	MWh		Total fjärrvärme och fjärrkyla		
DH&C-LfL				104 240	91 594
<i>of applicable properties</i>			Andel av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	51	47
Fuels-Abs	MWh	Bränslen	Total pellets och olja		
Fuels-LfL				2 082	2 307
<i>Pellets och Olja</i>			Andel av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	1	1
			Totala energianvändningen	251 251	2 226 673
	MWh	Energi	Totala energianvändningen (Normalårskorrigerad)	257 160	230 882
Energy-Int	kWh/m ²	Energiintensitet	Fastigheternas energiintensitet	232	224

H.4 KOLDIOXIDUTSLÄPP, forts.

Utsläpp växthusgaser

				Faktisk förbrukning (ABS)	
				Atrium Ljungberg	Total
EPRA Code	Enhet	Indikator		2017	2016
GHG-Dir-Abs	Ton CO ₂ e	Direkt	Scope 1		
GHG-Dir-LfL				337	95
GHG-Indir-Abs		Indirekt	Scope 2	6 951	7 527
GHG-INDIR-LfL		Andra indirekta	Scope 3	6 726	15 430
GHG-Int		kg CO ₂ e/m ²	GHG Intensitet	7	8

H.5 VATTEN, forts.

Vatten

				Faktisk förbrukning (ABS)	
				Atrium Ljungberg	Total
EPRA Code	Enhet	Indikator		2017	2016
Water-Abs	m ³	Vatten			
Water-LfL				524 431	311 988
Water-Int	m ³ /m ²	Vattenintensitet		471	303
<i>of applicable properties</i>			Andel av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	51	47

Lika-för-lik (LFL) per fastighetstyp

Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total		
2017	2016	Förändring, %	2017	2016	Förändring, %	2017	2016	Förändring, %	2017	2016	Förändring, %
16 910	16 161	-4	31 257	33 758	-8	1 591	1 628	-2	49 758	51 547	-4
22	22		15	15		5	5		41	41	-
17 804	18 659	-5	36 776	37 073	-1	-	-	-	54 580	55 732	-2
22	22	-	15	15	-	-	-	-	41	41	-
6 249	7 236	-16	4 183	7 392	-77	2 379	2 388	0	12 812	17 016	-32
22	22	-	15	15		5	5		41	41	-
40 964	42 056	-3	72 216	78 223	-8	3 970	4 016	-1	117 149	124 295	-6
22	22	-	15	15	-	5	5	-	41	41	-
40 624	44 195	-9	30 335	31 270	-3	7 751	7 586	2	78 709	83 050	-6
22	22	-	15	15		5	5		41	41	-
2 082	2 307	10							2 082	2 307	10
1	1	-							1	1	-
83 669	86 251	-3	102 612	109 493	-7	11 721	11 602	1	198 003	207 346	-5
86 207	88 043	-2	104 593	110 959	-6	12 234	12 158	1	203 034	211 161	-4
196	202	-3	271	290	-7	177	176	1	227	238	-5

Lika-för-lik (LFL) per fastighetstyp

Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total		
2017	2016	Förändring, %	2017	2016	Förändring, %	2017	2016	Förändring, %	2017	2016	Förändring, %
58	0	100	0	0	0	0	0	0	58	0	100
2 527	3 309	-31	3 114	3 254	-4	1 157	1 294	-12	5 757	6 671	-16
6	8	-2	7	8	-1	10	11	-10	7	8	-14

Lika-för-lik (LFL) per fastighetstyp

Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total		
2017	2016	Förändring, %	2017	2016	Förändring, %	2017	2016	Förändring, %	2017	2016	Förändring, %
152 558	73 860	52	224 489	123 396	45	96 433	92 893	4	473 480	290 149	39
346	169	51	583	323	45	1 398	1 347	4	529	327	38
22	22		15	15		5	5		41	41	-

NOTER

A	ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

H.6 CERTIFIERADE BYGGNADER

Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhets-certifierade från ett fristående certifieringsorgan. De certifieringar som vi inkluderar är Breeam, Breeam In-Use, Leed och Miljö-byggnad.

I uppföljningen av vårt mål om att 100 procent av våra fastigheter ska vara certifierade ingår andelen uthyrbar area som är certifierad delat med den totala uthyrbara arean.

Projektfastigheter och byggnader förvärvade inom de senaste två åren är undantagna från målet, men inkluderas i EPRA-nyckeltalet för certifieringar. Basår för både målluppföljning och EPRA-nyckeltalet är 2016.

Atrium Ljungberg										
Certifierade byggnader		Miljöbyggnad		Breeam In-Use		LEED		Breeam		Totalt antal certifierade objekt
EPRA Code	Indikator	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017 2016
Cert-tot	Antalet certifierade objekt	1	1	2	1	1	0	10	7	14 9
	Certifierad area (m²)	5 801	5 815	58 672	36 045	13 550	0	98 603	93 905	176 626 135 765
	Certifierad area, andel av totala beståndet (%)	1	1	5	4	1	0	9	9	15 13

Under året har vi certifierat två befintliga byggnader med Breeam In-Use samt alla större nybyggnadsprojekt. Vi har även avyttrat en större certifierad fastighet.

H.7 GRÖNA HYRESAVTAL

Med gröna hyresavtal avses avtal som har Fastighetsägarnas gröna standardbilaga. Bilagan bifogas hyresavtalet.

I uppföljningen av vårt mål om att 2021 ska andelen gröna hyreskontrakt ska uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra ingår pågående hyresavtal per sista december som har en grön bilaga inom valda användningsområden: kontor, handel, industri, övrigt, övrigt hälsa och övrigt kultur. Bostäder och garage ingår därmed inte. Hyresvärdet för de avtal som har en grön bilaga delas med det totala hyresvärdet inom samma användningsområde. I slutet av 2017 var 18 procent av vår kontrakterade årshyra tecknat med ett grönt hyresavtal.

H.8 MEDARBETARE

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Män	219	210	115	110
Kvinnor	76	71	65	61
	295	281	180	171

Antal anställda

Medelantalet anställda har ökat från 2016 till 2017. Atrium Ljungberg är inte uppdelade i regioner utan redovisar koncernens medarbetare samlat. Vi redovisar bara våra egna anställda. Vi tillämpar visstidsanställning i mycket begränsad utsträckning och de ingår inte i redovisningen av anställda.

H.8 MEDARBETARE, forts.

Personalomsättning (EPRA Emp-Turnover)

	2017			2016		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Årets förändring i antal anställda</i>						
Antal anställda vid årets början	211	70	281	206	74	280
Nyanställningar	29	18	47	32	8	40
Anställda som slutat	23	9	32	28	11	39
Antal anställda vid årets slut	217	79	296	210	71	281
<i>Ny personal</i>						
under 30	5	4	9	7	1	8
30-49	19	14	33	17	6	23
50 och över	5	0	5	8	1	9
Totalt	29	18	47	32	8	40

Avslutade anställningar

under 30	3	4	7	3	0	3
30-49	13	2	15	14	8	22
50 och över	7	3	10	11	3	14
Totalt	23	9	32	28	11	39

Anställda uppdelad på anställningstyp och anställningsform

<i>Anställningsform</i>						
Yrkesarbetande	101	3	104	107	3	110
Tjänstemän	116	76	192	103	68	171
Antal anställda vid årets slut	217	79	296	210	71	281
<i>Anställningstyp</i>						
Heltid	216	78	294	210	71	281
Deltid	1	1	2	0	0	0
Antal anställda vid årets slut	217	79	296	210	71	281

H.8 MEDARBETARE, forts.

Anställda uppdelat på ålder och kön (EPRA Diversity-Emp)

	2017			2016		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Åldersfördelning samtliga anställda						
under 30	34	7	41	36	8	44
30-49	118	62	180	113	50	163
50 och över	65	10	75	61	13	74
Antal anställda vid årets slut	217	79	296	210	71	281
Åldersfördelning bolagsledning						
under 30	-	-	-	-	-	-
30-49	3	3	6	3	2	5
50 och över	-	1	1	-	1	1
Totalt bolagsledning	3	4	7	3	3	6
Åldersfördelning övriga chefer och anställda						
under 30	34	7	41	36	8	44
30-49	115	59	174	110	48	158
50 och över	65	9	74	61	11	72
Total övriga chefer och anställda	214	74	289	207	67	274
Åldersfördelning styrelse						
under 30	-	-	-	-	-	-
30-49	2	1	3	2	1	3
50 och över	2	1	3	2	1	3
Total styrelse	4	2	6	4	2	6
Könsfördelning						
Styrelse	4	2	6	4	2	6
Bolagsledning	3	4	7	3	3	6
Mellanchefer	20	10	30	20	7	27
Övriga	194	65	259	187	61	248
Antal vid periodens slut	221	81	302	214	73	287

Sjukfrånvaro

Koncernens sjukfrånvaro är något högre men i stort oförändrad jämfört med föregående år. Atrium Ljungberg arbetar aktivt med "hållbara medarbetare" och har en nollvision för stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor. Samtliga medarbetare har dessutom ett personligt hållbarhetsmål som följts upp löpande under året.

H.8 MEDARBETARE, forts.

Sjukfrånvaro (EPRA H&S-Emp)

Sjukfrånvaro	2017			2016		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
% av sammanlagd arbetstid						
under 30	4,9	1,6	4,3	5,0	1,3	4,3
30-49	2,9	3,3	3,0	2,4	2,2	2,4
50 och över	7,0	8,2	7,2	6,2	6,5	6,3
Totalt	4,5	4,0	4,4	4,1	2,9	3,8

Läs mer om våra medarbetare på sidorna 28 och 29.

H.9 FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE OCH SKATT

Atrium Ljungberg skapar värden genom förvaltning, utveckling och förvärv av fastigheter. Det skapade ekonomiska värdet utgörs främst av hyresintäkter, investeringar och orealiserade värdeförändringar på fastigheterna. Nedan beskrivs hur det skapade ekonomiska värdet fördelas på leverantörer, medarbetare, långivare, samhället och ägare. Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde. Se avstämning på Atrium Ljungbergs hemsida.

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomträttsavgälder. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms, stämpelskatt, sociala avgifter och särskild löneskatt. Regelverken kring dessa skatter följs noggrant då det är en väsentlig del av det kommersiella erbjudandet med krav på hög förutsägbarhet och minimering av administrativa kostnader. Inom ramen för detta åtar sig Atrium Ljungberg i sin skattepolicy att inte bedriva aggressiv skatteplanering. Med aggressiv skatteplanering avses upplägg som enbart syftar till att minska skatten utan koppling till den egna affärsverksamheten. Skattepolicy finns tillgängliga i sin helhet på vår webbplats. En övervägande majoritet av vårt fördelade ekonomiska värde avser leverantörer.

	2017	2016
Leverantörer	2 120	1 487
Medarbetare	166	186
Långivare	387	388
Samhället	303	263
Ägarna	526	473
Fördelat ekonomiskt värde¹⁾	3 501	2 798

¹⁾ Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde. Se avstämning på Atrium Ljungbergs hemsida.

	2017	2016
Aktuell skatt	9	4
Fastighetsskatt	142	130
Ej avdragsgill moms	53	21
Stämpelskatt	4	23
Sociala avgifter	53	52
Särskild löneskatt	6	8
Skatter	268	238
Tomträttsavgäld	35	25
Samhället	303	263

NOTER

A	ALLMÄN INFO OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
ES	EPRA
KS	KONCERNSTRUKTUR
MB	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR
H	HÅLLBARHET

H.10 ANTIKORRUPTION

Med korruption menas missbruk av makt- eller förtroendeställning för egen eller annans vinning. Vi rapporterar fall av korruption som rör medarbetare och tillfälligt anställda medarbetare. 100 % av verksamheten har granskats avseende korruption och de främsta risker som uppkom i granskningen avser leverantörer, uthyrning och transaktioner.

Fall av korruption	2017	2016
Antal bekräftade fall av korruption	1	0
Antal anställda som fått sluta på grund av fall av korruption	1	0
Antal samarbetsavtal som avslutats på grund av fall av korruption	0	0
Rättsliga ärenden rörande korruption som väckts mot organisationen eller våra anställda	0	0

Fallet av korruption avser en medarbetare som i privat syfte utnyttjat sin ställning i förhållande till leverantör. Medarbetaren har lämnat sin anställning.

H.11 LEVERANTÖRER

Med leverantör avses som fakturerar minst 100 000 kronor under 2017 och med ny leverantör avses leverantör som vi tecknat nytt avtal med under året. Att en leverantör har utvärderats innebär att de har utfört självutvärdering i Fastighetsägarnas databas. Den utvärderingen har sedan granskats och utvärderats mot de krav som Atrium Ljungberg beslutat att leverantörer ska uppfylla.

Kraven omfattar arbetsförhållanden, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och miljö och specificeras i vår Leverantörspolicy som bifogas och undertecknas i avtalen. Vi har avgränsat oss till att endast inkludera ramavtal i vårt nyckeltal om andel nya leverantörer som utvärderats. Detta pga av att våra system ännu är begränsade. För att hantera riskbranscher har vi under 2017 fokuserat på städleverantörer och gjort en granskning av befintliga avtal. 2017 är första året som vi mäter hur många nya leverantörer som har utvärderats och som vi rapporterar på denna indikator.

H.12 STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Nacka den 7 mars 2018

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Hanna Graflund Sleyman
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

H.13 REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg AB (publ), org.nr 556175-7047

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 7 mars 2018
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	6 477 235 770 kr
Årets vinst	688 235 026 kr
Summa	7 165 470 796 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 4,50 kr per aktie	599 493 312 kr
I ny räkning balanseras	6 565 977 484 kr
Summa	7 165 470 796 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 2017 framgår av 2017 års årsredovisning. Principerna som

tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i noterna på sidorna 118–144 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 4,50 kronor per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om cirka 599 miljoner kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 7,7 procent av moderbolagets eget kapital och 3,3 procent av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2017 till 7 165 miljoner kronor. Som avstämningsdag för vinstutdelning föreslår styrelsen fredagen den 3 april 2018.

Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens soliditet uppgår till 42,6 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 7 mars 2018

Atrium Ljungberg AB (publ)
Styrelsen

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god

redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av

koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 7 mars 2018

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Hanna Graflund Sleyman
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2018.
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg AB (publ), org nr 556175-7047

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 100–105. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 83–97, 100–144 och 153–154 i detta dokument.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 100–105. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultat-

räkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och balansräkningen för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

VÄRDERING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2017 till 39 991 MSEK. Per balansdagen som avslutas 31 december 2017 har delar av fastighetsbeståndet värderats av extern värderare, delar har värderats internt. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om väsentliga bedömningar i not **A2** samt not om förvaltningsfastigheter **T1**.

HUR DETTA OMRÅDE BEAKTADES I REVISIONEN

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av vår värderingsexpertis har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

INKOMSTSKATTER

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Skattekostnaden enligt rapport över totalresultat för koncernen uppgår till –551 MSEK av vilken –9 MSEK avser aktuell skattekostnad och –442 MSEK uppskjuten skattekostnad. Koncernen redovisar 6 MSEK som uppskjuten skattefordran och 4 531 MSEK som uppskjuten skatteskuld. Beskrivningen av aktuell skatt och uppskjuten skatt framgår i årsredovisningen not 51. Beräkning och redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas värdering av skattemässiga underskottsavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter samt försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform. Under året har koncernen investerat 1 593 MSEK i befintliga fastigheter och genomfört fastighetsförsäljningar till ett underliggande fastighetsvärde om 977 MSEK.

Med anledning av de bedömningar och antaganden som görs i samband med beräkning av inkomstskatter bedömer vi detta område som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

HUR DETTA OMRÅDE BEAKTADES I REVISIONEN

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för beräkning av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Vi har granskat ett urval av de i koncernen legala bolagens beräkningar av aktuell skatt. Vi har granskat hanteringen av avdragsgilla direktavdrag samt granskat ett urval av gjorda direktavdrag. Vi har även granskat genomförda fastighetsförsäljningar samt granskat beräkningar av koncernens uppskjutna skatt. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–82, 98–99, 145–152 och 160–171. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU.

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekl om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna

i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar

sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 100–105 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Jakobsbergsgatan 24, 103 99 Stockholm, utsågs till Atrium Ljungberg AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 21 april 2015 och har varit bolagets revisor sedan 7 april 2011.

Stockholm den 7 mars 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV ATRIUM LJUNGBERG AB (PUBL):S HÅLLBARHETSREDOVISNING

Till Atrium Ljungberg AB (publ)

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Atrium Ljungberg AB (publ), att översiktligt granska Atrium Ljungberg AB (publ):s hållbarhetsredovisning för år 2017. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI index på sidorna 169–170.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 152 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivna av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information, med tillämpning av RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll i övrigt har. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett all-

sidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen. Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

UTTALANDE

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 7 mars 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

FLERÅRSÖVERSIKT

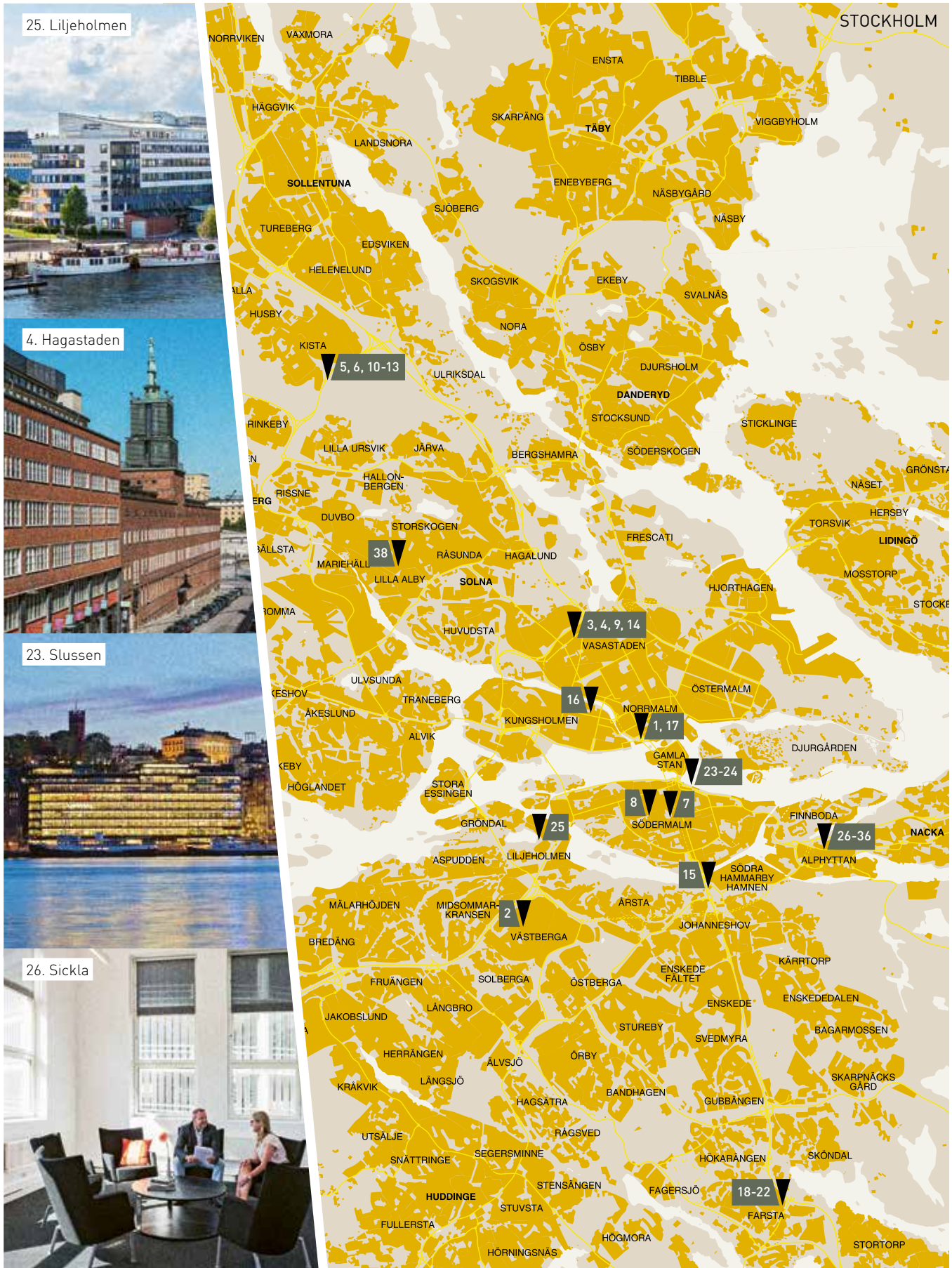
Belopp i mkr	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	2 389	2 150	2 122	1 980	1 956
Projekt- och entreprenadsättning	174	149	346	331	405
Nettoomsättning	2 563	2 299	2 468	2 311	2 361
Kostnader fastighetsförvaltning	-742	-692	-671	-636	-659
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-206	-162	-372	-342	-394
Bruttoresultat	1 616	1 445	1 425	1 334	1 308
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 647	1 458	1 450	1 345	1 297
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-31	-12	-26	-11	11
Central administration fastighetsförvaltning	-48	-82	-60	-53	-47
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-16	-15	-15	-14	-14
	-64	-97	-76	-67	-62
Finansiella intäkter	1	1	2	2	3
Finansiella kostnader	-372	-385	-405	-425	-421
	-372	-384	-403	-423	-418
Resultat före värdeförändringar	1 180	965	945	844	829
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	1 817	2 772	2 328	861	143
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-4	6	-44	8	-35
Finansiella instrument, orealiserade värdeförändringar	121	-307	201	-894	343
Finansiella instrument, realiserade värdeförändringar	-5	-	-	-	-
	1 930	2 471	2 485	-25	450
Resultat före skatt	3 110	3 436	3 431	818	1 279
Aktuell skatt	-9	-4	-17	-16	6
Uppskjuten skatt	-542	-751	-630	-157	-177
Årets resultat	2 559	2 681	2 784	645	1 108
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	39 991	36 054	30 841	28 163	25 009
Goodwill	240	263	263	274	274
Övriga anläggningstillgångar	45	52	48	45	38
Omsättningstillgångar	2 143	357	405	379	1 323
Likvida medel	344	276	389	415	187
Summa tillgångar	42 763	37 001	31 947	29 276	26 830
Eget kapital	18 223	16 176	13 953	11 590	11 021
Uppskjuten skatteskuld	4 531	4 010	3 275	2 678	2 516
Långfristiga räntebärande skulder	16 415	13 125	10 976	9 807	10 660
Långfristiga derivat	484	900	621	846	-
Övriga långfristiga skulder	73	60	32	27	25
Kortfristiga räntebärande skulder	1 832	1 970	2 285	2 510	1 754
Kortfristiga derivat	0	9	0	-	-
Övriga kortfristiga skulder	1 205	751	804	1 818	855
Summa eget kapital och skulder	42 763	37 001	31 947	29 276	26 830

Belopp i mkr	2017	2016	2015	2014	2013
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 166	949	1 006	734	854
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 443	-2 435	-1 535	-302	-1 273
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 346	1 373	504	-204	417
Årets kassaflöde	68	-113	-25	228	-2
NYCKELTAL					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsgrad, %	95	93	94	93	95
Överskottsgrad, %	69	68	68	68	66
Uthyrbar area, tusental kvm	1 146	1 124	1 034	1 062	941
Investeringar i fastigheter, mkr	1 593	1 002	768	707	1 302
Antal fastigheter	53	50	48	49	47
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %	42,6	43,7	43,7	39,6	41,1
Belåningsgrad, %	44,7	41,9	43,0	45,5	47,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,5	3,3	3,0	3,0
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	1,7	2,3	2,9	3,2	3,6
Avkastning på eget kapital, %	15,0	17,8	21,8	5,7	10,4
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,5	5,8	6,3	5,8	6,0
Avkastning på totalt kapital, %	8,7	11,1	12,5	4,4	6,5
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	3,1	4,2	4,6	4,5	4,7
<i>Data per aktie</i>					
Resultat per aktie, kr	19,21	20,13	20,89	4,89	8,52
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	6,91	5,65	5,54	4,98	4,97
Utdelning (2017 föreslagen), kr	4,50	3,95	3,55	3,30	3,05
Utdelningsandel, %	65,1	69,9	64,1	66,8	61,4
Aktiens direktavkastning, %	3,5	2,8	2,7	2,9	3,5
Kassaflöde, kr	8,75	7,12	7,55	5,56	6,56
Eget kapital, kr	136,79	121,42	104,73	87,00	84,67
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	172,59	156,21	131,78	111,19	101,74
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	162,57	144,38	122,95	101,87	98,17
Börskurs 31 december, kr	130,30	142,30	133,00	114,70	88,00
Medelantal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	132 072	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	130 157
<i>Medarbetare</i>					
Medelantal anställda	295	281	282	282	285

FASTIGHETSFÖRTECKNING

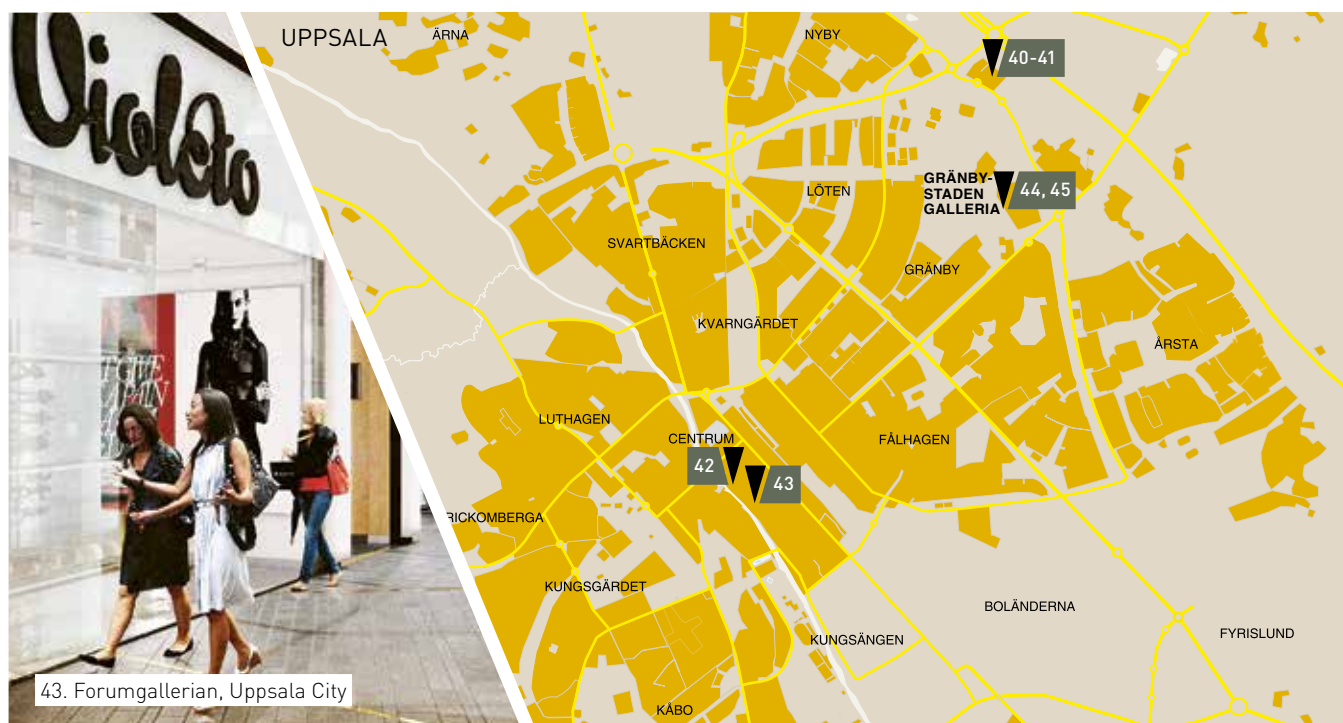
Kommun/ Fastighetsbeteckning	Adress /Beskrivning	Tomträtt	Byggsår/ Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm					Summa	Taxeringsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	
						Ägarandel, %	Handel	Kontor	Bostäder	Garage					Övrig ¹⁾
STOCKHOLM															
1	Adam & Eva 17		1929/2006	1 777	Innan 2007	100	3 304	4 507			137	7 948	480	50	96
2	Arbetsstolen 3		1955/2008	17 330	Innan 2007	100	16 179	747			1 034	17 960	59	32	94
3	Blästern 6		1939/1995	5 100	2008-10-01	100	1 279	19 703		6 468	3 341	30 791	479	77	96
4	Blästern 11		1930/2006	11 584	Innan 2007	100	1 557	39 551		9 632	3 748	54 488	1 000	142	99
5	Borgarfjord 3 ²⁾		1984/2010	5 204	2016-04-20	100		13 550				13 550	175	19	100
6	Borgarnäs 1 ³⁾	T ⁴⁾	2014	7 945	2012-02-06	100	737	13 623		6 700	10 989	32 049		70	97
7	Fatburen 1		1991	4 643	Innan 2007	100	5 013	13 194		4 923	4 938	28 068	569	76	95
8	Fatburssjön 8		1930/2006	1 396	Innan 2007	100		6 696			1178	7874	237	26	100
9	Härden 14		1932/1957	1 134	2012-12-19	100	807	6 250		1 800	241	9 098	128	24	98
10	Kolding 1	T	1993	27 713	Innan 2007	100		128	15 801	3 087		19 016	201	22	99
11	Kolding 2	T	1992	21 632	Innan 2007	100	566	406	20 803	1 750	70	23 595	211	29	99
12	Kolding 3	T	1993	13 676	Innan 2007	100	954	16 113	1 256	6 848	820	25 991	195	44	91
13	Kolding 4	T	1993/2001	24 332	Innan 2007	100	251	24 107		8 067	977	33 402	396	43	59
14	Molekylen			5 592	Under 2018	100									
15	Proppen 6		1937/2008	2 607	Innan 2007	100	978	10 128			1 477	12 583	247	28	87
16	Roddaren 7		1900/1995	2 644	Innan 2007	100	818	6 953		780	154	8 705	181	28	98
17	Skotten 6		1959/2008	1 485	Innan 2007	100	5 293	5 099			2 133	12 525	597	69	96
18	Storö 2	T	1961/2006	6 175	Innan 2007	100	5 012	4 418			2 168	11 598	126	32	98
19	Storö 15	T	1961/1998	558	Innan 2007	100	217				1 315	1 532		4	100
20	Storö 21	T	1961/2010	36 374	Innan 2007	100	41 449	23 326		13 692	11 058	89 525	1 128	228	96
21	Storö 23	T	1961/1998	2 814	Innan 2007	100	1 370	2 225		1 470	3 271	8 336		18	99
22	Storö 24		2014	6 309	Innan 2007	100	3 384					3 384	58	9	100
23	Tranbodarne 12	T	1974/2006	4 487	Innan 2007	100	92	23 200		2 886	36	26 214	754	95	100
24	Tranbodarne 13		1929/1998	502	2017-03-30	100	116	2 723	435		30	3 304	102	11	100
25	Stora Katrineberg 16	T	1750/1945/1988	24 383	2015-02-02	100	3 736	35 903		12 400	2 949	54 988	791	95	87
Summa Stockholm				237 396			93 111	272 550	38 295	80 503	52 196	536 654	8 114	1 272	95
NACKA															
26	Sicklaön 83:22		1898/2012	168 913	Innan 2007	100	72 091	52 091		47 470	31 541	203 972	2 255	456	95
27	Sicklaön 83:32 ³⁾		2014	12 268	Innan 2007	100		10 553			462	11 015	171	28	85
28	Sicklaön 83:33 ²⁾		1943/1970	35 156	2014-02-27	100		3 647			13 143	16 790	97	9	29
29	Sicklaön 87:1		1962	11 006	Innan 2007	100	87				2 476	2 563		3	100
30	Sicklaön 115:1 ²⁾		1929	2 249	Innan 2007	100		370				370	2	0	100
31	Sicklaön 115:4 ²⁾			9 375	2011-06-15	100			921			921	29	1	100
32	Sicklaön 117:1 ²⁾		1967	2 823	2010-11-26	100	2 592	330			435	3 357	12	2	72
33	Sicklaön 117:2 ²⁾		1909	1 368	2010-11-26	100							5		
34	Sicklaön 117:17 ²⁾		1978	10 175	Innan 2007	100					1 629	1 629		4	100
35	Sicklaön 265:5 ²⁾			2 029	Innan 2007	100									
36	Sicklaön 346:1 ²⁾			10 524	Innan 2007	100							132	30	45
Summa Nacka				265 886			75 549	66 991	921	47 470	49 686	240 617	2 702	503	93
HANINGE															
37	Västnora 4:26			2 084	Innan 2007	100									
Summa Haninge				2 084											
SUNDBYBERG															
38	Eken 6		1916/1997	12 382	2016-09-15	100	46	25 761		19 000	2 329	47 126	407	57	96
Summa Sundbyberg				12 382			46	25 761		19 000	2 329	47 126	407	57	96
NYNÄSHAMN															
39	Ribban 16			1 308	Innan 2007	100									
Summa Nynäshamn				1 308											

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är Breeam-certifierad.²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2017-12-31.³⁾ Beslut om eventuellt markförvärv fattas under 2018.⁴⁾ Fastigheten är certifierad enligt LEED.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress /Beskrivning	Tomträtt Byggår/ Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Ägarandel, %	Uthyrbar area, kvm					Summa	Taxeringsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	
						Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ¹⁾					
UPPSALA															
40	Brillinge 8:1 ²⁾	Gränbystaden	2013/2017	71 556	2011-04-05	100	5 682				50	5 732	49	12	100
41	Brillinge 9:1 ²⁾	Gränbystaden	2013/2017	25 965	2011-04-05	100	18 453				132	18 585	156	23	100
42	Dragarbrunn 19:1	Kungsgatan 18–20, Rådhuset	1645/2012	1 890	Innan 2007	100	2 246	391			341	2 978	56	9	92
43	Dragarbrunn 27:2 ²⁾	Dragarbrunnsg. 43, Forumkvarteret	1902/2005	6 714	Innan 2007	100	9 429	4 641	1 420		756	16 246	399	49	68
44	Gränby 21:4	Gränbystaden galleria	1971/2011	108 177	Innan 2007	100	43 226	491			2 583	46 299	714	177	98
45	Gränby 21:5	Gränbystaden Entréhus	2017	1 813	2017-04-05	100	1 513		3 127		1 161	5 801		12	100
Summa Uppsala				216 115		80 549	5 523	4 547		5 023	95 641	1 374	283	93	
MALMÖ															
46	Bohus 7	Mobilia	1966/2010	12 023	2008-02	100	5 781	183	11 248	6 680	35	23 927	233	30	96
47	Bohus 8	Mobilia	1968/2013	76 745	Innan 2007	100	46 329	1 730		37 800	4 765	90 624	951	158	92
48	Bohus 9	Mobilia	2014	979	Innan 2007	100			4 103			4 103	79	7	100
49	Dimman 11	Barkgatan 2–8	1940/2014	4 278	2014-04	100		5 226			10 849	16 075		28	100
50	Malmen 12	Barkgatan 9–13	1971	2 464	2016-05	100		3 490		1 900	4 021	9 411		10	100
Summa Malmö				96 489		52 110	10 629	15 351	46 380	19 670	144 140	1 263	232	94	
GÖTEBORG															
51	Lundbyvassen 4:7	Lindholmsallén 10, M2	1989	6 414	2016-09-30	100		15 811			180	15 991	207	31	100
52	Lundbyvassen 4:13	Lindholmsallén 12–20, Citadellet	1957/2007	12 205	2016-09-30	100	392	15 453		10 050	2 718	28 613	278	36	97
53	Lundbyvassen 4:13	Lindholmspiren 11	2002	13 647	2017-03-29	100		37 035				37 035	558	81	100
Summa Göteborg				32 266		392	68 299		10 050	2 898	81 639	1 043	147	99	
Totalt Sverige				863 926		301 756	449 743	59 114	203 403	131 801	1 145 817	14 903	2 494	95	

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är Breeam-certifierad.²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2017-12-31.



DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

AKTIENS DIREKTAVKASTNING, %

Föreslagen aktieutdelning i procent av börskursen vid föregående års slut.

Aktiens direktavkastning används för att belysa vilken löpande avkastning aktieägare förväntas erhålla.

AKTIENS TOTALAVKASTNING, %

Årets förändring av aktiekursen med tillägg för verkställd utdelning under året i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Aktiens totalavkastning används för att belysa aktieägarnas totala avkastning på sitt ägande i Atrium Ljungberg.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NNNAV) PER AKTIE, KR

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

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 eget kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL EXKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital exklusive värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöde på ägarnas kapital i koncernen.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %

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

Avkastning på totalt kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL EXKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRING, %

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

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöden på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

BELÅNINGSGRAD, %

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPENADVERKSAMHETEN

Projekt- och entreprenadsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

EGET KAPITAL PER AKTIE, KR

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

Eget kapital per aktie används för att belysa ägarnas andel av bolagets totala tillgångar per aktie.

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

FASTIGHETSKOSTNADER

Summa av Kostnader fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER AVDRAG FÖR NOMINELL SKATT (EPRA EPS) PER AKTIE, KR

Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag dividerat med medelantal utestående aktier. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hän- syn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs förvaltningsresultat per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

GENOMSNIITTLIG KAPITALBINDNING, ÅR

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

GENOMSNIITTLIG RÄNTA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

GENOMSNIITTLIG RÄNTEBINDNING, ÅR

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

JUSTERAD 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.

Justerad belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

KASSAFLÖDE PER AKTIE, KR

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

Kassaflöde per aktie, kr, används för att belysa Atrium Ljungbergs kassaflöde, och särskilt dess utdelningsförmåga.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV) PER AKTIE, KR

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, räntederivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

MEDELANTAL UTESTÅENDE AKTIER

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

RESULTAT PER AKTIE, KR

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PER AKTIE, KR

Resultat före värdeförändringar, efter avdrag för aktuell skatt, dividerat med medelantalet utestående aktier.

Resultat före värdeförändringar per aktie används för att belysa den löpande förvaltningsverksamheten.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

SOLIDITET, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Soliditeten används för att för att belysa Atrium Ljungbergs räntekänslighet och finansiella stabilitet.

UTDELNINGSANDEL, %

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

Utdelningsandel används för att belysa hur stor del av resultatet som skiftas ut till koncernens ägare respektive återinvesteras i verksamheten.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BREEAM

Är ett miljöcertifieringssystem utvecklat i Europa för byggda miljöer. 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

Avser bruttoresultat i fastighetsförvaltningen.

EPRA VAKANSGRAD, %

Hyresvärdet för outhyrda lokaler dividerat med hyresvärde för hela fastighetsbeståndet. Projektfastigheter är exkluderade.

EPRA Vakansgrad redovisas i enlighet med EPRA:s definition av vakansgrad, vilket möjliggör jämförelse mellan olika bolag.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebbyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättnings-tillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling i tillämpliga fall förvaltas och genererar hyresintäkter.

Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

FASTIGHETSTYP

Den lokaltyp som utgör den övervägande delen av hyresvärdet för en registerfastighet avgör fastighetstypen.

Marknadsvärde redovisas per fastighetstyp.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (t.ex. för fastighets-skatt och el) samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

JÄMFÖRBART BESTÅND

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden.

Jämförbart bestånd används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

LEED

LEED är en hållbarhetscertifiering för nyproduktion och befintliga byggnader. Den version av LEED som oftast används för att certifiera kommersiella fastigheter bedömer byggnadens miljöprestanda utifrån områdena: Närmiljö, vattenanvändning, energianvändning, material samt inomhusklimat. Därtill kan bonuspoäng uppnås för innovation i projektet och regionala hänsynstaganden.

Atrium Ljungberg certifierar inte enligt LEED, men har förvärvat en fastighet som redan är certifierad enligt LEED.

LOKALTYP

Den verksamhet som bedrivs i den individuella lokalen avgör lokaltypen: handel, kontor, bostäder eller övrigt. I övrigt ingår bland annat utbildning, kultur och service.

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

MILJÖBYGGNAD

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem för byggnader som baseras på svensk byggpraxis och omfattar energi, inomhusmiljö och material.

NETTOUTHYRNING

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

PROJEKTFASTIGHET

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. 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, %

Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i procent av total investering.

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

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.

Uthyrningsgraden används för att belysa koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

ÖVERSKOTTSGRAD, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader. Överskottsgraden ligger även till grund för värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter.

HÅLLBARHETSRELATERADE DEFINITIONER

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE, LEVERANTÖRER

Fördelat ekonomiskt värde, Leverantörer utgörs av periodens totala kostnader och investeringar andra än de redovisade under Fördelat ekonomiskt värde, Långgivare, Medarbetare, Samhället och Ägarna.

Fördelat ekonomiskt värde, Leverantörer används för att beskriva Atrium Ljungbergs totala ersättning till andra företag under perioden.

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE, LÅNGIVARE

Fördelat ekonomiskt värde, Långgivare utgörs av periodens redovisade räntekostnader med tillägg för koncernmässigt aktiverad ränta.

Fördelat ekonomiskt värde, Långgivare används för att beskriva Atrium Ljungbergs totala ersättning till långgivare under perioden.

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE, MEDARBETARE

Fördelat ekonomiskt värde, Medarbetare utgörs av periodens totala löne- och pensionskostnader inkl. förmåner. Till medarbetare räknas inte konsulter eller annan inhyrd personal.

Fördelat ekonomiskt värde, Medarbetare används för att beskriva Atrium Ljungbergs totala ersättning till sina anställda under perioden.

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE, SAMHÄLLET

Fördelat ekonomiskt värde, Samhället utgörs av summan av periodens tomträttsavgälder och sammanlagda skatter och avgifter till staten. Uppskjuten skatt har ej beaktats.

Fördelat ekonomiskt värde, Samhället används för att beskriva Atrium Ljungbergs totala ersättning till staten under perioden.

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE, ÄGARNÄ

Fördelat ekonomiskt värde, Ägarna utgörs av periodens utbetalda utdelning.

ENERGIINTENSITET

Total energianvändning från Värme, Kyla, Hyresgästel och Fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrbar area, exklusive garage.

GRÖNA HYRESAVTAL, %

Kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager för hyresavtal med grön hyresbilaga i procent av kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager. Grön hyresbilaga är en avtalsbilaga från Fastighetsägarna där hyresgästen och hyresvärden tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

GRI-INDEX

Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning är upprättad enligt Global Reporting Initiatives (GRI standarder Core). Vi har tagit hänsyn till branschtillägget för bygg- och fastighetsbranschen (Construction & Real Estate Sector Supplement, CRESS) när redovisningen har upprättats.

Förkortningar

CRE: Branschspecifik upplysning, från Construction & Real Estate Sector Supplement

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

SIDA

ORGANISATIONSPROFIL	
102-1	Organisationens namn 84
102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster 84
102-3	Organisationens huvudkontor Omslag bak
102-4	Verksamhetsländer 84
102-5	Ägarstruktur och bolagsform 97
102-6	Marknader 84–85
102-7	Organisationens storlek 3
102-8	Personalstyrka 150
102-9	Leverantörskedja 33
102-10	Betydande förändringar i organisation och dess leverantörskedja 145
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen 33
102-12	Externa initiativ 33
102-13	Medlemskap 32
STRATEGI OCH ANALYS	
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare 6–8
ETIK OCH INTTEGRITET	
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdanden 33
STYRNING	
102-18	Styrningsstruktur 100
102-22	Sammansättning av styrelse 102
102-24	Tillsättning av styrelse 100–103
INTRESSENTRELATIONER	
102-40	Intressentgrupper 145
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal 31
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper 145
102-43	Tillvägagångssätt för intressentdialoger och nyckelfrågor som tagits upp 145
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa 145
REDOVISNINGSPROFIL	
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen 145
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll 145–146
102-47	Identifierade väsentliga områden 146
102-48	Reviderad information 145
102-49	Väsentliga förändringar 145
102-50	Redovisningsperiod 145
102-51	Datum för senaste redovisning 145
102-52	Redovisningscykel 145
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll 170
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standarder 145
102-55	GRI-index 169–170
102-56	Extern bestyrkande 152

GRI 102: Generella standardredovisningar 2017

EKONOMI

SIDA

EKONOMISK UTVECKLING			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	26–28, 145–146
GRI 202: Ekonomiskt resultat 2017	201-2	Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter för organisationens aktiviteter orsakade av klimatförändringar	147
ANTIKORRUPTION			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-4	Hållbarhetsstyrning	26, 33, 91, 146
GRI 205: Antikorrupktion 2017	205-1	Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk	33, 152
	205-3	Antal fall av korruption	152

MILJÖ

ENERGI			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-4	Hållbarhetsstyrning	26, 27–29, 92, 146
GRI 302: Energi 2017	302-1	Energianvändning inom organisationen	25–26, 145–147

UTSLÄPP			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-4	Hållbarhetsstyrning	26, 27–29, 92, 146
GRI 305: Utsläpp 2017	305-1	Direkt utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	147–149
	305-2	Indirekt utsläpp av växthusgaser (scope 2)	147–149
	305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (scope 3)	147–149

GRANSKNING AV LEVERANTÖRER			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-4	Hållbarhetsstyrning	26, 33, 146
GRI 308: Leverantörer som utvärderats avseende miljö 2017	308-1	Andel nya leverantörer som utvärderas avseende miljö	33, 152

SOCIALT

SIDA

ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-4	Hållbarhetsstyrning	30–31, 146
GRI 401: Anställning 2017	401-1	Personalomsättning	150

HÄLSA OCH SÄKERHET			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-4	Hållbarhetsstyrning	30–31, 146
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2017	403-2	Skador, sjukdomar, frånvaro samt dödsfall i arbetet	31, 151

UTBILDNING			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-4	Hållbarhetsstyrning	30, 146
GRI 404: Träning och utbildning 2017	404-2	Kompetensförsörjning inklusive program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	30
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärsutveckling	30

MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-4	Hållbarhetsstyrning	30–31, 146
GRI 405: Mångfald och jämställdhet 2017	405-1	Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av andra anställda efter kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer	151

ICKE-DISKRIMINERING			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-4	Hållbarhetsstyrning	30–31, 146
GRI 406: Icke-diskriminering 2017	406-1	Antal fall av diskriminering	30

GRANSKNING AV LEVERANTÖRER			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-4	Hållbarhetsstyrning	26, 33, 146
GRI 414: Utvärdering av leverantörer avseende mänskliga rättigheter 2017	414-1	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende mänskliga rättigheter	33, 152

BRANSCHSPECIFIKA

CRE: MILJÖPÅVERKAN			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-4	Hållbarhetsstyrning	146, 28–29, 92, 146–148
	CRE1	Energiprestanda i byggnader	28
	CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	29, 146–148

CRE: PRODUKTANSVAR			
GRI 103: Styrning 2017	103-1, 103-2, 103-4	Hållbarhetsstyrning	26, 27, 29, 30, 40
	CRE8	Typ av och antal hållbarhets-/miljö-certifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/ anläggningar.	27, 150

Kontaktperson: Emma Henriksson, hållbarhetsansvarig

E-post: emma.henriksson@dal.se

Telefon: 070-300 29 96

INFORMATION

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

PÅ WWW.AL.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 2018	2018-04-20
Delårsrapport jan-jun 2018	2018-07-11
Delårsrapport jan-sep 2018	2018-10-19
Bokslutskommuniké 2018	februari 2019
Årsredovisning 2018	mars 2019

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum onsdagen den 28 mars 2018, klockan 17.00, Filmstaden, Marcusplatsen 19 i Sickla, Nacka. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.





EN DEL AV ATRIUM LJUNGBERG



ATRIUM LJUNGBERG

Box 4200, 131 04 Nacka, besök: Smedjegatan 2C
telefon: 08-615 89 00, info@al.se
Styrelsens säte: Nacka, org. nr.: 556175-7047

www.al.se