



MÄNNISKORNA GÖR STADEN

INNEHÅLL

Vd har ordet	4
Strategisk inriktning	8
Hållbart företagande	18
Marknadsutblick	28
Vårt fastighetsbestånd	34
Investeringar och projekt	36
Stockholm	44
Uppsala	55
Malmö	61
Göteborg	64
TL Bygg	65

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	68
Koncernens rapporter	92
Moderbolagets rapporter	98
Noter	101
Revisionsberättelse	142
Flerårsöversikt	148
Definitioner	154

OM DEN HÄR RAPPORTEN

Atrium Ljungberg redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Rapporten speglar vår verksamhet och integrerar ekonomisk, hållbarhets- och bolagsstyrningsinformation för att ge en övergripande och sammanhängande beskrivning.

Atrium Ljungbergs legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 68–141.

Atrium Ljungbergs hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen omfattar sidorna 18–25 och 129–139.

Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning har upprättats enligt GRI Standarder, nivå Core. Vi har även tagit hänsyn till branschtillägget för bygg- och fastighetsbranschen (Construction and Real Estate Sector Supplement, CRESS). Vi har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

KORT OM ATRIUM LJUNGBERG

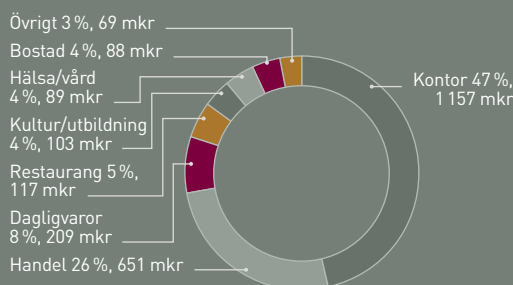
Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter om totalt 1 129 000 kvadratmeter uthyrbar area med ett fastighetsvärde om 44 miljarder kronor.

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

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.

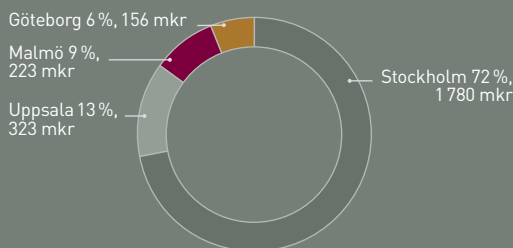
Vi tror starkt på innovation och utvecklandet av framtidens attraktiva platser. Och attraktiva stadsdelar handlar inte bara om vackra hus. Det handlar lika mycket vad som sker inuti och mellan husen.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING MED TYNGDPUNKT INOM KONTOR...



47 procent av den kontrakterade årshyran avser kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

...I STOCKHOLMSOMRÅDET



72 procent av den kontrakterade årshyran avser Stockholm.

MÄNNISKORNA GÖR STADEN

För att skapa en stad som lever under dygnets alla timmar behövs många olika beståndsdelar. Arbetsplatser och bostäder är grundläggande. Handels- och servicefunktioner underlättar vår vardag. Lärandemiljöer för alla åldrar gör att vi kan utvecklas. Ett rikt kultur-, mat- och nöjesliv tar vi del av tillsammans med familj och vänner. Men det som framförallt behövs för att skapa ett stadsliv är människor. Människor som ser till att staden blir så där levande och pulserande som vi vill att den ska vara.

Här får du träffa människor som på olika sätt tillför stadsliv till våra platser:

Möt Erik Rydman,
från HiQ som hittade det optimala läget för det nya kontoret i Glashuset Slussen. Läs mer på sidan 16.

Möt Martin Lagerberg,
från Nobelberget som berättar om det urbana kulturutbudet som lockat 500 000 besökare. Läs mer på sidan 26.

Möt Linda Malmberg,
som testat Leveriet, ett nytt koncept där e-handeln och den fysiska handeln möts. Läs mer på sidan 32.

Möt Marita Svensson,
nyinflyttad i en av våra nybyggda hyreslägenheter i Gränbystaden. Läs mer på sidan 58.



2018 I KORTHET

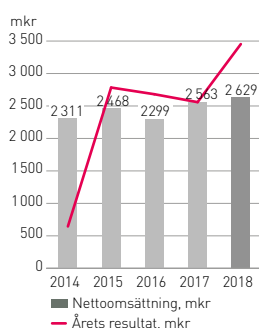
- Avsiktsförklaring med Stockholms stad om att förvärva befintliga fastigheter och markanvisningar om totalt cirka 200 000 kvm BTA i Slakthusområdet. En total investering om åtta miljarder kronor mellan 2019–2030.
- Förvärv av Katarinahuset i Slussen och Kylfacket 3 i Slakthusområdet.
- Avyttring av Västberga Handel, Roddaren 7 och Blästern 6 i Stockholm samt Rådhuset i Uppsala.
- Erhållna markanvisningar i Slussen och Hagastaden.
- Beslut om flera nya byggprojekt, bland annat i Hagastaden och i Järfälla.

- Detaljplan klar och säljstart för bostadsrätterna i det första kvarteret på Nobelberget, Stockholm.
- Hög investeringstakt i egna fastigheter om 1,8 miljarder kronor.
- Bolagets historiskt största hyresavtal tecknat med Academic Work i Life City.
- Flera utmärkelser såsom "En av Sveriges bästa arbetsplatser", "Sveriges snyggaste kontor", nominering till Swedish Arts & Business Awards och finalist i Allbrightpriset.

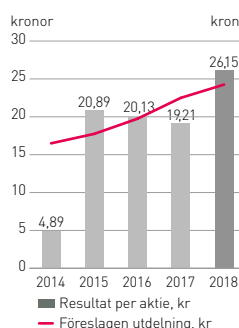
Läs mer om mål och utfall på sidan 11.

2018 I SIFFROR

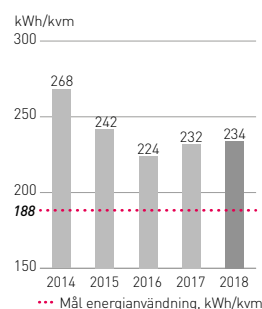
Nettoomsättning och resultat, mkr



**Resultat per aktie
Föreslagen utdelning, kr/aktie**



Energianvändning



	2018	2017
Lönsamhet och tillväxt		
Nettoomsättning, mkr	▲ 2 629	2 563
Driftöverskott, mkr	▲ 1 648	1 647
Resultat före värdeförändringar, mkr	▲ 1 214	1 180
Årets resultat, mkr	▲ 3 453	2 559
Investeringar i egna fastigheter, mkr	▲ 1 758	1 593
Förvärv av fastigheter, mkr	▼ 1 727	2 265
Avyttring av fastigheter, mkr	▲ 2 662	868
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	▲ 1 260	1 166
Uthyrningsgrad, %	95	95
Överskottsgrad, %	▼ 68	69
Långsiktig stabilitet		
Soliditet, %	▲ 45,9	42,6
Belåningsgrad, %	▼ 41,9	44,7
Justerad belåningsgrad, %	▼ 41,9	44,1
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder (periodens slut), %	▼ 1,6	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	▲ 5,0	4,2

¹⁾ TL Bygg redovisas separat, se sidan 23.

	2018	2017
Hållbart företagande		
Andel certifierade fastigheter, %	▲ 34	16
Energianvändning, kWh/kvm	▲ 234	232
Andel gröna hyresavtal, %	▲ 27	18
Medarbetarindex, % ¹⁾	88	88
Aktien		
Resultat per aktie, kr	▲ 26,15	19,21
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	▲ 7,26	6,91
Utdelning, kr/aktie (2018 föreslagen)	▲ 4,85	4,50
Börskurs 31 december, kr/aktie	▲ 152,00	130,30
Eget kapital, kr/aktie	▲ 158,64	136,79
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	▲ 194,82	172,59
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	▲ 184,93	162,57
Fastighet		
Fastighetsvärde, mdkr	▲ 44	41
Kontrakterad årshyra, mdkr	▲ 2,5	2,4
Antal fastigheter	▼ 51	53
Uthyrbar area, kvm '000	▼ 1 129	1 146



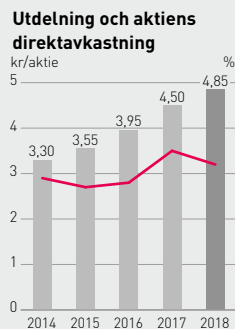
ATRIUM LJUNGBERG SOM INVESTERING

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.

FYRA SKÅL ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG:

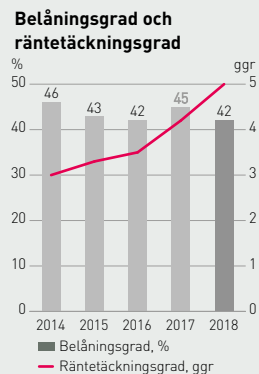
STABIL DIREKT-AVKASTNING

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.



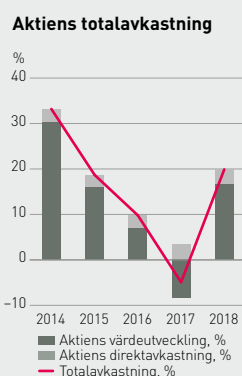
LÅG FINANSIELL RISK

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.



MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDETILLVÄXT

Med en planerad investeringstakt på två miljarder 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.



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.



ETT FANTASTISKT ÅR

2018 var ett affärsintensivt år för Atrium Ljungberg. Vi har gjort strategiska affärer och därtill skrivit ett historiskt avtal med Stockholms stad avseende utvecklingen av Slakthusområdet. Vi har en stor projektportfölj som borgar för långsiktig tillväxt. Resultatet är det bästa i bolagets historia.

RESULTAT OCH PROGNOSE

Årets resultat är det bästa i Atrium Ljungbergs historia. Under året har vi haft ett högt affärstempo, både i form av genomförda transaktioner och start av flera projekt. Vi har sålt handelsfastigheter och även gjort en större bytesaffär som kommer att skapa en stor resultatutväxling på sikt. Affärerna är långsiktiga och strategiskt riktiga men påverkar naturligtvis resultatet kortsiktigt. 2017 erhöll vi även 45 miljoner i en förlikning i en tvist. Trots detta levererar vi ett något bättre resultat än året innan. Resultatet före värdeförändringar uppgick till 1 214 miljoner kronor. Blickar vi framåt ser 2019 stabilt ut. Riksbanken signalerar ytterligare räntehöjningar till sommaren vilket vi beaktat i vår prognos. Vårt driftnetto kommer att öka men vi gör bedömningen att våra räntekostnader ökar i motsvarande mån, varför vår prognos uppgår till 1 200 miljoner kronor för resultat före värdeförändringar för 2019.

FINANSIELLA MÅL

Det var länge sedan vi uppdaterade våra finansiella mål. Fokus ska fortsatt vara lönsamhet och tillväxt samt ekonomisk stabilitet. Med den fantastiska projektportfölj vi har idag är det dags att höja investeringsmålet för vår projektutveckling från en miljard kronor till två miljarder kronor per år. Vi växlar ut vårt soliditetsmål till förmån för ett belåningsgradsmål om maximalt 45 procent över tid eftersom vår fina externa rating även framgent kommer att stå i fokus.

Slutligen lämnar vi vårt driftnettotillskottsmål och inför ett avkastningsmål på eget kapital om tio procent per år. En av anledningarna är att vår projektportfölj innehåller en stor andel bostadsrättsprojekt som kommer att ge en god avkastning men ingen driftnettotillväxt. De nya målen är alla långsiktigt relevanta.

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR OCH MARKANVISNINGAR

2018 var ett intensivt år för Atrium Ljungberg, aldrig tidigare har vi genomfört så många stora affärer. I slutet av april sålde vi Rådhuset i Uppsala och några veckor senare tog vi vårt första steg in i Slakthusområdet i Stockholm genom förvärvet av fastigheten Kylfacket 3 i den sydöstra delen av området. Fastigheten är belägen i den första detaljplaneetappen inför den kommande exploateringen av Slakthusområdet.

Under det gångna året har vi erhållit flera markanvisningar. Vi vann bland annat Stockholms stads och Stockholms läns landstings markanvisningstävling i Östra Hagastaden i Stockholm avseende ett unikt kvarter som kommer att bli stadens norra port. Jag är mycket glad över att Atrium Ljungberg får möjlighet att fortsätta bidra till utvecklingen av Hagastaden.

Vi har redan idag ett stort engagemang i stadsdelen bland annat genom vårt projekt Life City som ska uppföras på överdäckningen av Essingeleden.

I mitten av juni tecknade vi ytterligare ett markanvisningsavtal med Stockholms stad avseende den så kallade Mälarterrassen i Slussen i Stockholm. Här vill vi tillsammans med staden skapa en levande mötesplats med fokus på mat och kultur som stärker och utvecklar hela området.

Under hösten fortsatte vi att växa i Slussen då vi förvärvade Katarinahuset i en bytesaffär med Folksam Fastigheter. Vi övertog även en byggrätt direkt framför fastigheten. I samband med affären sålde vi två fastigheter, en i Hagastaden och en på Kungsholmen i Stockholm. Katarinahuset är en fantastisk fastighet med stark förankring i Stockholm. Genom förvärvet stärker vi vår position på Södermalm och framför allt våra möjligheter att vara med och utveckla Slussen.

Året avslutades med att vi början av december sålde Västberga Handel i Stockholm. Vårt fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer och vår bedömning är att vi inte, inom över-skådlig tid, kunde utveckla platsen på ett sätt som stödjer vår vision och affärsidé.

SLAKTHUSOMRÅDET

Under 2018 genomförde vi vår största affär någonsin i och med avtalet med Stockholms stad i Slakthusområdet. Avtalet innebär att vi förvärvar såväl befintliga fastigheter som markanvisningar i Slakthusområdet, precis söder om Stockholms city. Avsiktsförklaringen offentliggjordes i augusti och vid årsskiftet tecknades avtalen. Förvärven och utvecklade markanvisningar uppgår totalt till cirka 200 000 kvadratmeter BTA, där kontor står för cirka 40 procent och bostäder för cirka 25 procent. Resterande andel består av kultur, handel/restaurang, hotell, utbildning med mera. Vi bedömer den totala investeringen till cirka 8 miljarder kronor. Affären är en nyckelsatsning i vår strategi att skapa hållbara och innovativa stadsmiljöer.

Slakthusområdet står inför en enorm utveckling som beräknas pågå fram till år 2030. Det här är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt i modern tid och vår vision, som vi delar med staden, är att Slakthusområdet ska bli en motor för hela Söderort. Området ska bli Stockholms självklara mötesplats för kontor, boende, mat, kultur och upplevelser. En ny, dynamisk stadsdel som blir Stockholms mot-svarighet till Londons Kings Cross.

Vi vill att nya Slakthusområdet ska bli en attraktiv stadsdel som lever under dygnets alla timmar och därför kommer vi att tillföra kontor för såväl stora, etablerade bolag som start-ups till platsen med fokus på det nya näringslivets entre-

”

2018 var ett intensivt år, aldrig tidigare har vi genomfört så många stora affärer. Resultatet var det bästa i Atrium Ljungbergs historia.



prenörer och kreatörer. Men för att en plats ska leva under dygnets alla timmar behövs inte bara arbetsplatser, restauranger och kultur utan också bostäder. I Slakthusområdet kommer det därför att finnas en mix av både bostadsrätter och hyresrätter i blandade lägenhetsstorlekar.

STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Vi har en stor projektportfölj som möjliggör fortsatt god tillväxt. I skrivande stund har vi pågående projekt med en kvarstående investering om fyra miljarder kronor och en möjlighet till framtida investeringar om 17 miljarder kronor, framför allt koncentrerade till Sickla, Gränbystaden och Slussen. Dessutom ökar projektportföljen ytterligare när affären avseende Slakthusområdet blir helt klar genom att godkännandet tas i nämnder och kommunfullmäktige.

I slutet av september offentliggjordes att vi har tecknat ett hyresavtal med Academic Work som väljer att samla stora delar av sin verksamhet i nya Life City i Hagastaden, Stockholm. Hyresavtalet är det största i Atrium Ljungbergs historia och omfattar drygt 17 000 kvadratmeter kontor i fastigheten som beräknas stå färdig under första halvåret 2021. I och med detta tog vi beslut om projektet som innebär en total investering

om cirka 1,9 miljarder kronor, inklusive tidigare markförvärv, och ett hyresvärde om cirka 106 miljoner kronor plus tillägg.

I Sickla pågår utvecklingen mot tät och blandad stad. I början av hösten togs första spadtaget till det nya hotellet Tapetfabriken som Nordic Choice Hotels kommer att driva genom sin kedja Clarion Collection. Intill Tapetfabriken byggs även Curanten, ett hus för vård och hälsa och lite längre bort är grundarbetet för det första bostadskvarteret på Nobelberget igång. År 2026 är tunnelbaneutbyggnaden till Sickla klar och i juni i år presenterades ett förslag på ett 23 våningar högt stationshus som förutom tunnelbaneuppgång kommer att inrymma hotell och kontor. Men först behöver detaljplanen ändras.

Sista helgen i september säljstartade vi de första 68 lägenheterna i den första etappen av Nobelberget. Säljstarten var välbesökt och intresset stort vilket är ett kvitto på Sicklas attraktivitet även som bostadsområde. Nobelberget blir en ny stadsdel där vi planerar för 500 bostäder, kreativa kontor, kultur, natur och mötesplatser.

Efter flera års intensivt byggande invigde vi i november den södra delen av Gränbystaden i Uppsala. Gränbystaden fick genom detta ett större och bredare utbud med 17 nya

butiker, restauranger, kontor och ett starkt tillskott av upplevelser genom Nordisk films första 4DX-biograf i Sverige. Vi har även adderat 200 hyreslägenheter till platsen samt ett garage med 280 parkeringsplatser.

Det händer även mycket i Malmö där vi fortsätter att utveckla Mobilia. Mitt i kvarteret pågår byggnationen av det så kallade Torghuset där vi, förutom bostäder och handel, etablerar två nya stora kultursatsningar. Den ena är Nordisk films toppmoderna biograf med fem salonger. Den andra är Funnys Äventyr, ett unikt kulturhus för barn där läsande, lärande och lekande står i fokus.

HÅLLBARHET

Ett steg i Atrium Ljungbergs arbete med att utveckla hållbara stadsmiljöer är vår stora satsning på laddplatser för elbilar och laddhybrider. Faktum är att vi under 2018 blev störst i Sverige då vi installerade mer än 700 laddplatser, bland annat i Kista och Hagastaden. Målet är att ha 1 000 stycken i vårt fastighetsbestånd under 2019. Dessutom installerade vi Stockholms största solcellsanläggning i Sickla.

Vi stödjer, och har som avsikt att fortsätta stödja, FN:s Global Compact och jag är övertygad om att vi i vår verksamhet kan bidra till att FN:s globala mål för hållbar utveckling nås.

INNOVATIONSÅRET 2018

Digitalisering och innovation går hand i hand och är inte alltid lätta att åtskilja. Att förstå våra kunders behov har alltid varit centralt för oss och det kommer att bli ännu viktigare

framöver. Digitala lösningar – och framförallt en digital livsstil – skapar nya behov och nya lösningar. En nyckel till att kunna utveckla framtidens affärer är att verkligen förstå slutkunden. 2018 var Atrium Ljungbergs innovationsår och vi har arbetat intensivt med frågorna på olika sätt inom hela bolaget.

Lagom till julhandeln lanserade vi Leveriet, en helt ny lösning för paketutlämning i ombonade butiksmiljöer med serviceinriktad och kunnig personal. Satsningen är ett helt nytt koncept med syfte att integrera den växande e-handeln i de fysiska miljöerna, öka servicen och säkra köppupplevelsen hela vägen från nätköp till upphämtning av paket. Detaljhandeln genomgår som alla vet en stor förändring i och med e-handels utveckling. Jag är övertygad om att den fysiska platsen, där människor möts, kommer att fylla en viktig roll i samhället och vara avgörande för detaljhandeln även i framtiden.

SVERIGES SNYGGASTE KONTOR

Varje år arrangeras tävlingen Sveriges snyggaste kontor. Syftet med tävlingen är att belysa landets stora bredd inom smarta och snygga kontor och de kriterier som bedöms är stil, arbetsmiljö och nytänkande. I år röstades Atrium Ljungbergs nya huvudkontor fram till vinnare bland totalt 84 nominerade. Vår målsättning är att ligga i framkant med vårt kontors-erbjudande och därför är det så klart extra roligt att vi uppmärksammats för vårt egna nya huvudkontor.

Slakthusområdet ska bli Stockholms självklara mötesplats för kontor, boende, mat, kultur och upplevelser. En ny, dynamisk stadsdel och en motor för hela Söderort.



I samband med utvecklingen av det nya kontoret övergick vi dessutom till ett helt aktivitetsbaserat arbets sätt, något som speglar sig i kontorets design och disposition. Hos oss finns inga fasta arbetsplatser. I stället är ytan uppdelad i olika miljöer där medarbetarna kan välja plats utifrån behov och arbetsuppgift. För att kunna driva innovation måste vi själva tänka nytt. Vi ville hitta ett arbets sätt som är inspirerande och gynnar kreativiteten. Med det nya aktivitetsbaserade arbets sättet har vi skapat en kreativ miljö som ger förutsättningar för effektivt och produktivt arbete och samtidigt visar att vi ligger långt framme vad gäller utvecklingen av framtidens kontor.

Ett av Atrium Ljungbergs övergripande affärsmål är att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Sedan 2011 deltar vi i Great Place to Works® utvärdering av "Sveriges Bästa Arbetsplatser" där styrkor och utvecklingsområden som arbetsgivare identifieras. För femte året i rad placerade vi oss topplistan för medelstora organisationer och vi överträffade vårt interna mål. Att ha nöjda medarbetare som trivs och utvecklas är avgörande för att vi ska fortsätta vara ett framgångsrikt företag.

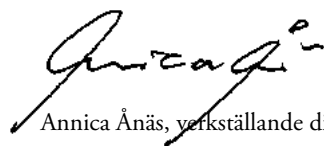
FRAMTIDSUTSIKTER

Sverige har haft en stark konjunktur under många år. Mycket tyder på att vi nu passerat toppen av konjunkturen. Tillväxten mattas av i Sverige. Det är svårt att sia om hur de närmaste åren kommer se ut men många talar om en mjuklandning.

Atrium Ljungberg har goda förutsättningar även framgent. Vi finns i Sveriges fyra storstäder och vi har en stor projektportfölj som borgar för tillväxt. Framförallt är det bristen på attraktiva kontor i centrala lägen som gör att det kommer finnas en fortsatt stor efterfrågan.

Utmaningen finns på handelssidan där e-handels utveckling står för all tillväxt. Vi arbetar aktivt med att våra platser ska innehålla ett attraktivt och relevant innehåll. Och i vår stadsutvecklingsstrategi är handel, service och restauranger avgörande för att skapa attraktiva platser där människor vill vara. För vi är inte nöjda förrän "alla vill leva i vår stad".

Tack alla kunder, medarbetare och samarbetspartners för ett fantastiskt 2018!



Annica Ånäs, verkställande direktör



VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING

Atrium Ljungberg utvecklar attraktiva och hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, arbeta och vistas, idag och i framtiden. Med visionen i sikte skapar vi värdetillväxt för bolaget, våra aktieägare och samhället.

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 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.

SAMVERKAN

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

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.

AFFÄRSMODELL



PROJEKTUTVECKLING

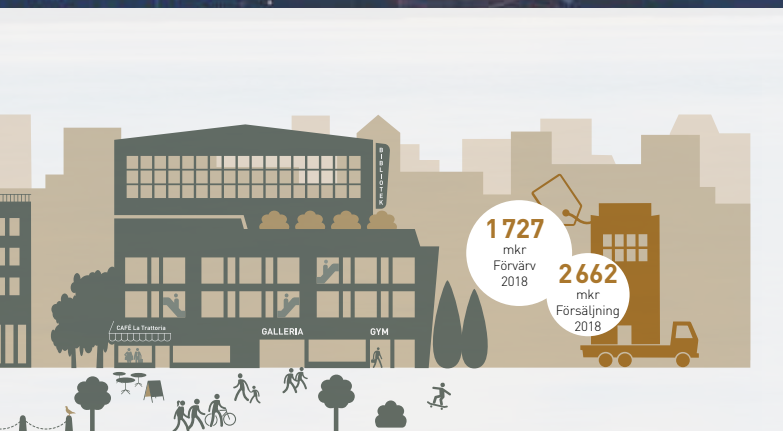
Vår projektutveckling innefattar både nybyggnation och om- och tillbyggnader av fastigheter och sker på attraktiva platser i storstadsregionerna, ofta i anslutning till befintligt bestånd. Projekt genomförs med egen personal från idé till inflytt. Projektens avkastning skall ge en bättre lönsamhet än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

ORGANISATION I LINJE MED VISIONEN

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

Förvaltningen av våra fastigheter och områden sker lokalt med egna medarbetare på plats.

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

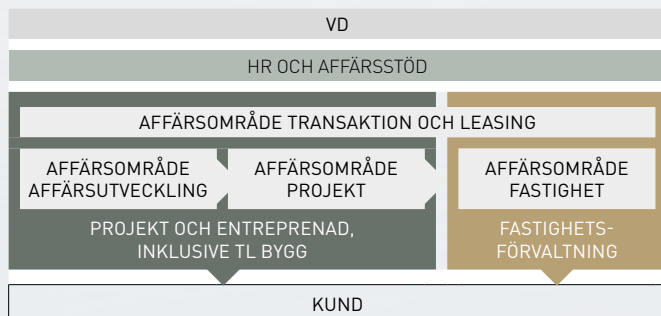


FÖRVALTNING

Vi har en egen förvaltningsorganisation som arbetar nära hyresgästerna för att tillgodose deras behov på bästa sätt och samtidigt vara lyhörda för nya affärsmöjligheter.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING

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



Våra stödfunktioner är indelade i HR och Affärsstöd. Inom Affärsstöd ingår Ekonomi, Finans, Analys, Investor Relations, Kommunikation och marknad, Hållbarhet och digital utveckling, IT-stöd, Inköp, Juridik samt Hyresavdelning.

VÄRDESKAPANDE FÖR INTRESSETER



KUND

Vi är en långsiktig hyresvärd med nära samverkan med våra kunder, vilket skapar kontinuitet och trygghet. Genom lokal förvaltningspersonal kan vi tidigt fånga och förstå kundernas behov och skapa förutsättningar för dem att utvecklas och bedriva en lönsam, hållbar verksamhet. Mötesplatser med blandade verksamheter skapar mervärde för våra kunder där de olika aktörerna drar nytta av varandra.



ÄGARE

Genom vår affärsmodell, innovativ hållbar stadsutveckling samt en bred projektportfölj koncentrerad till attraktiva områden i fyra växande storstadsregioner, har vi förutsättningar för en stabil investeringstakt. Genom investeringar i egna fastigheter och en effektiv förvaltning skapar vi en god värdetillväxt för Atrium Ljungberg och dess ägare.



SAMHÄLLE

Vi skapar hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, vistas, arbeta och bo över tid. Vi tillvaratar befintliga värden och tillför nya ekonomiska, sociala och miljömässiga värden som ökar platsens attraktivitet. Vi skapar förutsättningar för levande stadsmiljöer med en blandning av kontor, handel, service, bostäder, utbildning och kultur och vi tar stort ansvar för en plats vad gäller trygghet, service, parker med mera.



MEDARBETARE

Med väl förankrade grundvärderingar och en god arbetsplatskultur, tydliga mål och en möjlighet till god utveckling har vi medarbetare som trivs, mår bra och levererar det allra bästa. Vår arbetsplats stimulerar samarbete, kreativitet och effektivitet, vilket är avgörande parametrar för att ett företag ska lyckas.

STRATEGI MED FOKUS PÅ VÄRDETILLVÄXT

Vår strategi hjälper oss att göra rätt saker på rätt ställen. Strategin beskriver också att vi ska göra det med kundfokus, hållbarhetsfokus och engagemang. Genom vår strategi skapar vi innovativa hållbara stadsmiljöer med god värdetillväxt över tid.

STRATEGI

VÄRDEDRIVANDE FAKTOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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.

MÅL FÖR LÖNSAMHET OCH HÅLLBART FÖRETAGANDE

Vi har tydliga mål för lönsamhet och tillväxt, långsiktig stabilitet och hållbart företagande. I början av 2019 uppdaterade vi våra finansiella mål, bland annat höjdes investeringsmålet för vår projektutveckling och vi införde även ett avkastningsmål.

LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

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

Mål	Avkastning på eget kapital om 10 procent per år över tid (nytt mål från och med 2019). Investeringar i egna projekt ska ske med två miljarder kronor per år. Detta mål höjdes i februari 2019 till två miljarder kronor. Målsättningen är en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 procent.	Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar, efter nominell skatt.																																				
Beskrivning	Genom att investera i egna ny- och ombyggnadsprojekt, minska vakanser och ha en kostnadseffektiv förvaltning, administration och finansiering ska avkastning på eget kapital uppgå till 10 procent per år över tid. Investeringarna ger värdetillväxt i fastigheterna och bolaget genom att direktavkastningen i projekten är högre än marknadens avkastningskrav. Läs mer om våra projekt på sidorna 37–41.	Ägarna ska långsiktigt få del av bolagets resultat med en utdelning på stabil nivå. Läs mer om aktien och ägarna på sidorna 80–81.																																				
Målfyllt 2018	Avkastning på eget kapital uppgick till 17,7 procent. ✓ Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 758 miljoner kronor och avsåg främst Gränbystaden och Sickla. ✓	Föreslagen utdelning 2018 4,85 kronor/aktie ✓																																				
Historisk målfyllt	Avkastning på eget kapital <table><tr><th>År</th><th>Avkastning på eget kapital (%)</th></tr><tr><td>2014</td><td>5,7</td></tr><tr><td>2015</td><td>21,8</td></tr><tr><td>2016</td><td>17,8</td></tr><tr><td>2017</td><td>15,0</td></tr><tr><td>2018</td><td>17,7</td></tr></table> Investeringar <table><tr><th>År</th><th>Investeringar (mkr)</th></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><tr><td>2018</td><td>1 758</td></tr></table>	År	Avkastning på eget kapital (%)	2014	5,7	2015	21,8	2016	17,8	2017	15,0	2018	17,7	År	Investeringar (mkr)	2014	707	2015	768	2016	1 002	2017	1 593	2018	1 758	Utdelning <table><tr><th>År</th><th>Utdelning (%)</th></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><tr><td>2018</td><td>68</td></tr></table> För 2018 föreslås en utdelning på 4,85 kronor/aktie vilket motsvarar en utdelning om 67,6 procent av det utdelningsbara resultatet och en direktavkastning om 3,2 procent.	År	Utdelning (%)	2014	67	2015	64	2016	70	2017	65	2018	68
År	Avkastning på eget kapital (%)																																					
2014	5,7																																					
2015	21,8																																					
2016	17,8																																					
2017	15,0																																					
2018	17,7																																					
År	Investeringar (mkr)																																					
2014	707																																					
2015	768																																					
2016	1 002																																					
2017	1 593																																					
2018	1 758																																					
År	Utdelning (%)																																					
2014	67																																					
2015	64																																					
2016	70																																					
2017	65																																					
2018	68																																					

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	Belåningsgrad om maximalt 45 procent (nytt mål från och med 2019). 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.																								
Målfylltelse 2018	Belåningsgraden uppgick till 41,9 procent. ✓ Räntetäckningsgraden uppgick till 5,0 ggr. ✓																								
Historisk målfylltelse	Belåningsgrad <table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Belåningsgrad (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>45,5</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>43,8</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>41,9</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>44,7</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>41,9</td> </tr> </tbody> </table> Räntetäckningsgrad <table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> <tr> <td>2018</td> <td>5,0</td> </tr> </tbody> </table>	År	Belåningsgrad (%)	2014	45,5	2015	43,8	2016	41,9	2017	44,7	2018	41,9	År	Räntetäckningsgrad (ggr)	2014	3,0	2015	3,3	2016	3,5	2017	4,2	2018	5,0
År	Belåningsgrad (%)																								
2014	45,5																								
2015	43,8																								
2016	41,9																								
2017	44,7																								
2018	41,9																								
År	Räntetäckningsgrad (ggr)																								
2014	3,0																								
2015	3,3																								
2016	3,5																								
2017	4,2																								
2018	5,0																								

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 procent 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 procent.	År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent 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. Projektfastigheter och fastigheter förvärvade de senaste två åren är undantagna och ingår inte i målet. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 18–25.	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 resurseffektivt. Gröna hyresavtal är ett gemensamt åtagande att tillsammans minska miljöpåverkan. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 18–25.		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 procent. Resultatet omfattar inte TL Byggs medarbetare. Läs mer på sidan 23.																																										
Målpåfyllelse 2018	Per 2018-12-31 var 34 procent av uthyrbar area certifierat.	Mellan 2014 och 2018 minskade energianvändningen med 13 procent per kvadratmeter. Energianvändningen uppgick till 234 kWh per kvadratmeter under 2018. Ökningen beror på den varma sommaren som ökade behovet av kyla.	Per 2018-12-31 hade 27 procent av kontrakterad årshyra gröna hyresavtal.	Medarbetarundersökningen för 2018 visade att vi överträffade vårt mål och nådde ett index om 88 procent. ✓																																										
Historisk målpåfyllelse	Andel certifierade fastigheter % 100 <table><tr><th>År</th><th>Andel certifierade fastigheter (%)</th></tr><tr><td>2016</td><td>13</td></tr><tr><td>2017</td><td>16</td></tr><tr><td>2018</td><td>34</td></tr></table>	År	Andel certifierade fastigheter (%)	2016	13	2017	16	2018	34	Energianvändning kWh/kvm <table><tr><th>År</th><th>Energianvändning (kWh/kvm)</th></tr><tr><td>2014</td><td>268</td></tr><tr><td>2015</td><td>242</td></tr><tr><td>2016</td><td>224</td></tr><tr><td>2017</td><td>232</td></tr><tr><td>2018</td><td>234</td></tr></table>	År	Energianvändning (kWh/kvm)	2014	268	2015	242	2016	224	2017	232	2018	234	Gröna hyresavtal % 50 <table><tr><th>År</th><th>Gröna hyresavtal (%)</th></tr><tr><td>2015</td><td>6</td></tr><tr><td>2016</td><td>10</td></tr><tr><td>2017</td><td>18</td></tr><tr><td>2018</td><td>27</td></tr></table>	År	Gröna hyresavtal (%)	2015	6	2016	10	2017	18	2018	27	Medarbetarindex % 85 <table><tr><th>År</th><th>Medarbetarindex (%)</th></tr><tr><td>2014</td><td>87</td></tr><tr><td>2015</td><td>87</td></tr><tr><td>2016</td><td>89</td></tr><tr><td>2017</td><td>88</td></tr><tr><td>2018</td><td>88</td></tr></table>	År	Medarbetarindex (%)	2014	87	2015	87	2016	89	2017	88	2018	88
År	Andel certifierade fastigheter (%)																																													
2016	13																																													
2017	16																																													
2018	34																																													
År	Energianvändning (kWh/kvm)																																													
2014	268																																													
2015	242																																													
2016	224																																													
2017	232																																													
2018	234																																													
År	Gröna hyresavtal (%)																																													
2015	6																																													
2016	10																																													
2017	18																																													
2018	27																																													
År	Medarbetarindex (%)																																													
2014	87																																													
2015	87																																													
2016	89																																													
2017	88																																													
2018	88																																													

GLOBALA MÅL FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

Sedan 2009 är vi anslutna till FN:s Global Compact och står bakom dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Vi har också analyserat vilka av FN:s 17 globala mål och dess delmål för hållbar utveckling som vi genom vår verksamhet har möjlighet att bidra till.

I oktober 2018 genomfördes en mappning av de globala målen mot Atrium Ljungbergs väsentliga områden och strategier. Utifrån den har vi valt ut de tio globala mål med delmål där vi har möjlighet att bidra.



MÅL 3 – GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

Delmål: 3.9

Våra fastigheter ska vara utformade för att skapa hälsa och välbefinnande för människor som vistas där. Genom att använda Byggvarubedömningen och miljöcertifiera våra fastigheter bidrar vi till att minska skadliga kemikalier och byggmaterial samt undvika förorening av luft, vatten och mark. Ett bra inomhusklimat i fastigheterna är mycket viktigt för hälsan. På så sätt kan vi bidra till att minska antalet sjukdomsfall i samhället.

Läs mer på sidan 19.

MÅL 5 – JÄMSTÄLLDHET

Delmål: 5.1

Vi arbetar konsekvent för att öka jämställdheten och avskaffa diskrimineringen på arbetsplatsen. Vi har en jämn könsfördelning i företagsledning och i stabsfunktioner – 2018 rankades vi som det tredje mest jämställda bolaget av 329 svenska börsnoterade bolag. Men arbetet fortsätter, speciellt med yrkesgrupper inom bygg- och fastighetsförvaltningen.

Läs mer på sidan 22.

MÅL 6: RENT VATTEN OCH SANITET

Delmål: 6.3 och 6.4

Fastigheterna ska vara resurseffektiva och underlätta en hållbar livsstil. Därför miljöcertifierar vi våra byggnader med Breeam, Breeam-in-Use eller Miljöbyggnad. Vi kan bidra till en effektiv vattenanvändning och säkerställa hållbara uttag

av sötvatten för att motverka vattenbristen, framförallt vid utveckling av stadsdelar och byggnader samt vid val av material. Vi bidrar till en förbättrad vattenkvalitet genom att minimera utsläpp och föroreningar till vatten samt en smart dagvattenhantering.

Läs mer på sidan 19 och i not H6.

MÅL 7: HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

Delmål: 7.2 och 7.3

Genom att bara använda köpt el från vattenkraft och installera egna solceller på fastigheterna bidrar vi till att öka andelen förnybar energi i den globala energimixen. Med olika åtgärder minskar vi energianvändningen i våra byggnader och bidrar på så sätt till att öka den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet.

Läs mer på sidan 19–20.

MÅL 8: ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Delmål: 8.8

Vi arbetar aktivt med att främja en trygg och säker arbetsmiljö och goda arbetsvillkor för såväl egna medarbetare som underentreprenörer. Att motverka brott mot de mänskliga rättigheterna är en viktig del i vårt arbete och i de krav vi ställer på leverantörerna.

Läs mer på sidan 22–25.



FLADDERMUSHOLKAR

Mobilias 100 steg mot en hållbar plats märks i stort och smått. Allt från miljöcertifierade byggnader och 700 nya cykelparkeringar till fladdermusholkar. Fladdermöss är ett av de äldsta djurslagen i världen och en ekologiskt viktig djurgrupp. På Mobilia har vi byggt nya bostäder för de skyddade djuren.

MÅL 11: HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Delmål: 11.3, 11.6 och 11.7

Genom vårt arbete är vi en aktiv part i urbaniseringen av städer. Vår affär bygger på hållbar, innovativ stadsutveckling. I planering, byggande och förvaltning av fastigheter och stadsdelar samarbetar vi med kunder, leverantörer och kommuner och skapar tillsammans hållbara städer och samhällen. Med en varsam blandning av innehåll i byggnaderna och utformning av offentliga ytor och grönområden, skapar vi stadsliv, gröna oaser, trygghet och trivsel som inkluderar alla. Vi verkar också för att minska städernas negativa miljöpåverkan per person.

Läs mer på sidan 18–21.

MÅL 12: HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

Delmål: 12.2, 12.4 och 12.5

Vår ambition är att bidra till en mer hållbar konsumtion och produktion genom att jobba med vår egen, leverantörernas och kundernas resurseffektivitet. Vi strävar efter att minska energianvändningen, uppnå en miljövänlig hantering av kemikalier och avfall samt minska utsläpp, genom att miljöcertifiera våra byggnader, källsortera på våra byggarbetsplatser och ställa krav på leverantörerna. Vi bidrar till en ökad återvinning och återanvändning hos hyresgäster och besökare genom att tillhandahålla återvinningslösningar i alla fastigheter, driva återvinningskampanjer och se till att second hand-butiker finns vid våra handelsplatser.

Läs mer på sidan 18–21.

MÅL 13: BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

Delmål: 13.1

Vi arbetar för att minska energianvändningen och nyttjandet av fossila bränslen för att minska koldioxidutsläppen och på så sätt bekämpa klimatförändringarna. Vi vill också stärka städernas och fastigheternas motståndskraft mot och förmåga till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer. Träd, gröna tak och smart dagvattenhantering bidrar till att klimatanpassa våra fastigheter.

Läs mer på sidan 19–21.

MÅL 15: EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Delmål: 15.5

Det är viktigt att bidra till att minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer, hejda förlusten av biologisk mångfald och skydda och förebygga utrotning av hotade arter. Det kan vi göra genom att skapa grönytor som främjar artrikedom, jobba med ekosystemtjänster och använda träd, mark, väggar och tak på ett hållbart sätt i våra stadsmiljöer.

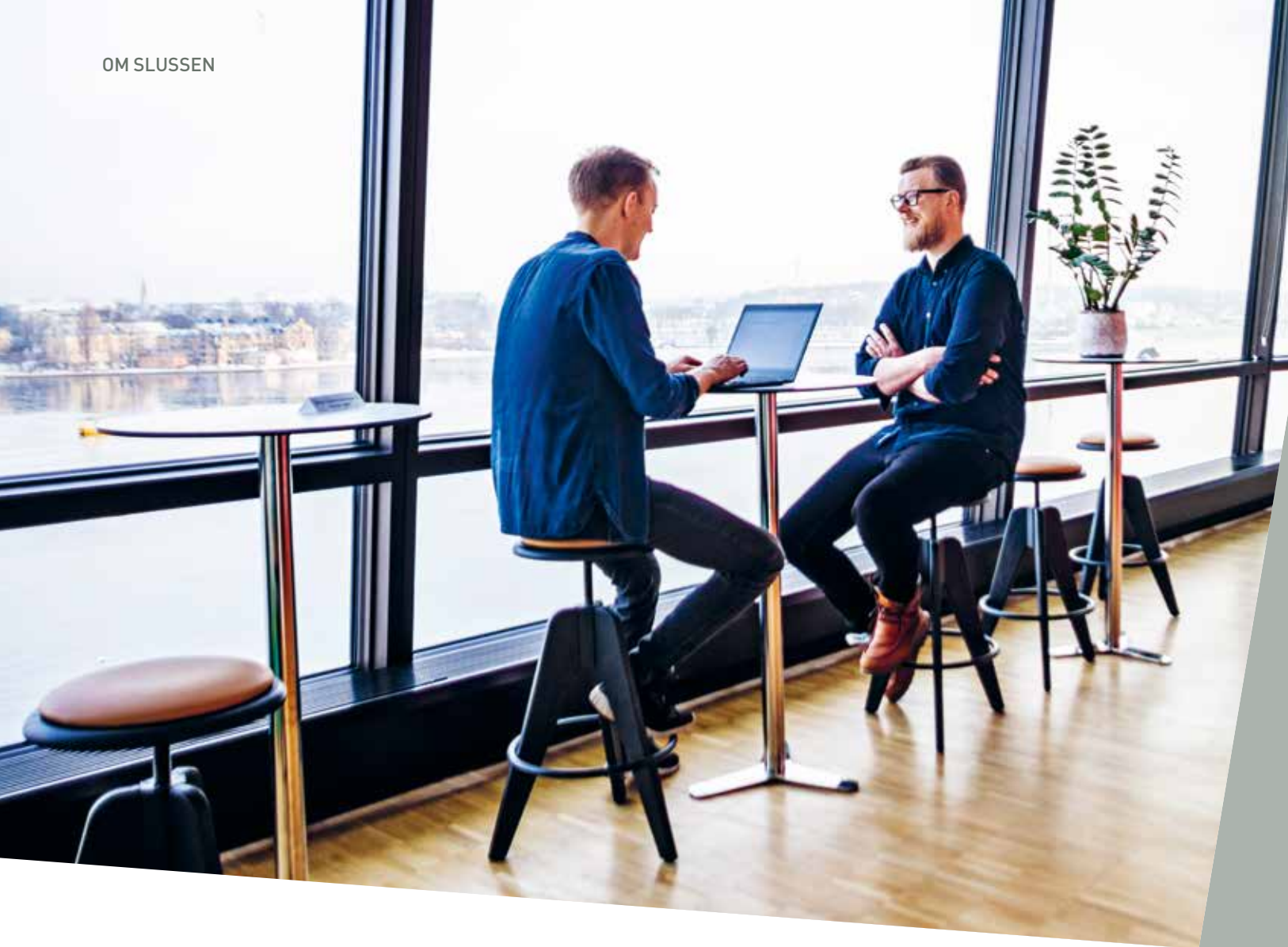
Läs mer ovan och på sidan 16, 48, 51, 52 och 53.

MÅL 16: FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN

Delmål: 16.5

Vi bedriver ett proaktivt arbete för att minimera alla former av korruption och mutor, både bland medarbetarna och hos leverantörer och kunder. Detta är vårt sätt att bidra till ett fredligt och inkluderande samhälle.

Läs mer på sidan 24–25.



TEMA: MÄNNISKORNA GÖR STADEN

"SLUSSEN KOMMER ATT BLI DET HETASTE OMRÅDET I STOCKHOLM"

När konsultbolaget HiQ sökte nytt kontor var det viktigt att hitta en optimal lokal för verksamhetens behov, men även ett bra läge för medarbetarna. Nu går flyttlasset till Glashuset vid Slussen, en av Stockholms mest kända byggnader.

Området kring Slussen i centrala Stockholm genomgår just nu en stor förvandling. Ambitionen är att göra den historiska knutpunkten mer attraktiv att vistas på. Överdäckningar av trafikleder, fler gång- och cykelstråk, nya byggnader för kontor, restauranger, kultur och handel, parker och en ny bussterminal i Katarinaberget är bara några av förändringarna som växer fram. Konsultbolaget HiQ kan följa bygget från första parkett.

"Slussen är en knutpunkt med bra kommunikationer, vilket är viktigt för våra kunder och medarbetare. Södermalm är en väldigt härlig stadsdel och själva Slussen kommer att bli det

hetaste området i Stockholm när bygget är klart", säger Erik Ridman, kommunikationschef på HiQ.

HiQ är ett nordiskt konsultbolag som arbetar med att för enkla och förbättra människors liv med hjälp av teknik, design och kommunikation. Totalt arbetar 1 600 personer på HiQ som har ett tiotal kontor i Sverige, Finland, Polen och Ryssland. När vi träffar HiQ i slutet av januari 2019 pågår färdigställandet av deras nya huvudkontor samt stockholmskontor. Flytten går från Regeringsgatan till Glashuset vid Stadsgårdskajen, en välbekant byggnad för många stockholmare. Här, på hela våning sju, kommer HiQ sitta på drygt 2 900 kvadratmeter.

OM SLUSSEN

Vid Slussen äger vi de välkända byggnaderna Sjömansinstitutet, Glashuset och Katarinahuset. Vi har dessutom markanvisningar för två framförliggande byggnader samt för utvecklingen av Mälarterrassen.



”Vi är ett bolag som växer kraftigt och fick helt enkelt inte plats i våra befintliga lokaler. Vi såg chansen att slå ihop flera kontor i Stockholmsområdet och samla våra medarbetare. Vi började först att titta på alternativet att utöka våra befintliga lokaler, men bestämde ganska snabbt att vi ville titta på ett nytt läge.”

För HiQ är det viktigt att både medarbetare och kunder enkelt kan ta sig till och från kontoret. Företaget satsar stort på att skapa en bra atmosfär, bland annat finns en replokal som löpande används av ett tiotal HiQ-band. Kontoret, som är konsulternas knutpunkt, används även för många personalaktiviteter, events, seminarier samt kundaktiviteter. Därför var det viktigt att hitta en flexibel lokal som enkelt kan ställas om vid behov. Hela våningsplanet blir öppet så att alla kan njuta av den fängslande utsikten över bland annat Saltsjön, Gamla stan och Djurgården.

”Det är ett häftigt hus! Trots att det har ganska många år på nacken känns det väldigt modernt. Vi vill att kontoret ska

vara fyllt med energi med bra flöden och att det ska vara lätt att samarbeta. Man ska känna att det händer saker hela tiden. Atrium Ljungberg har varit väldigt lyhörda under byggprocessen och hjälpt till med att skapa en kontorsmiljö som passar vår verksamhet.”

Framför de befintliga fastigheterna Glashuset, Sjömansinstitutet och Katarinahuset kommer ytterligare två fastigheter att byggas. Dessutom utvecklas en ny destination för mat och kultur vid Mälarterrassen samt en handelsplats under marken som binder samman bussar, tunnelbana och Saltsjöbanan. Nya Slussen ska bli en plats som man vill stanna till vid och inte bara passera, en mötesplats för både stockholmare och besökare.

”IT-konsulter sitter ofta inne i city, så det passar oss bra att göra något annorlunda och flytta till Söder. Nu när vi flyttar hit kommer säkert många fler följa efter”, avslutar Erik och skrattar.

MED OMSORG OM MÄNNISKA OCH MILJÖ

Vi skapar attraktiva och hållbara stadsmiljöer och fastigheter där människor ska leva, arbeta och vistas i många år framöver. Därför har vi ett långsiktigt, ansvarstagande perspektiv när vi äger, bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter och stadsdelar.

VÅR ROLL OCH PÅVERKAN

Frågan om hållbar stadsutveckling har aktualiserats i takt med urbaniseringen och en växande befolkning i storstadsregionerna. Insikten har 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. I vår bransch finns också risker gällande hälsa och säkerhet, korruption och brott mot de mänskliga rättigheterna. Därför är det viktigt för oss att i all vår verksamhet verka med omsorg om människa och miljö.

Atrium Ljungberg är aktiva under en byggnads hela livscykel; som utvecklare av nya fastigheter, inköpare av byggmaterial och tjänster, som byggherre och entreprenör, som fastighetsförvaltare och som uthyrare av lokaler, men också i en byggnads slutskede om den ska rivas. Vi ställer krav på våra leverantörer och samarbetar med våra hyresgäster för att nå längre än vi hade gjort var för sig. På så sätt försöker vi påverka hela värdekedjan i en hållbar riktning.

STYRNING AV HÅLLBARHET

Det är styrelsen som utvärderar och årligen fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och övriga policyer som rör hållbarhet; jämställdhets- och diskrimineringspolicy, leverantörs-policy, policy för affärsetik, skattepolicy, whistleblowing-policy och arbetsmiljöpolicy.

Vd har det yttersta ansvaret för att policyerna följs och delegerar ansvar till chefer och projektledare i organisationen. Hållbarhetsarbetet ingår som en naturlig och integrerad del i all verksamhet och cheferna har ett särskilt ansvar för genomförandet.

Dialog förs med de viktigaste intressentgrupperna för att säkerställa att vi identifierat våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Resultatet från väsentlighetsanalysen använder vi som underlag för utveckling av våra fokusområden, mål och policyer. En hållbarhetsstrategi upprättas årligen med mätbara mål och konkreta åtgärder samt uppföljningar av åtgärderna. Hållbarhetsrisker utvärderas årligen.

Läs mer om Atrium Ljungbergs mål och strategier på sidorna 10–15. Läs mer om vår väsentlighetsanalys, intressentdialog och styrning av vårt hållbarhetsarbete i not **H1** och **H2**.

VÅRA FYRA FOKUSOMRÅDEN

1. HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Vi utvecklar hållbara stadsdelar och fastigheter för att höja områdenas attraktionskraft och skapa värden för hyresgäster, kommuner, andra som nyttjar platserna samt oss själva. Fastigheterna ska utformas med omsorg om människa och miljö, vara resurseffektiva och underlätta en hållbar livsstil.

Läs mer om vår strategi för hållbar stadsutveckling på sidan 8–10.

2. MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING

Resursanvändningen, framförallt energianvändningen, står för en betydande del av en byggnads drifts- och produktionskostnad och dess klimatpåverkan. Vi fokuserar därför på att förbättra vår egen och våra kunders resurseffektivitet.

Läs mer om miljö och resursanvändning på sidorna 19–21.

3. HÅLLBARA MEDARBETARE

En förutsättning för att åstadkomma ett bra resultat är att ha kompetenta, engagerade och friska 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 22–24.

4. AFFÄRSETIK OCH LEVERANTÖRER

Pålitlighet är centralt för oss. Vi värnar om sunda affärsmetoder i den egna verksamheten och i relation med leverantörer och andra partners. Vi ställer samma krav på våra leverantörer som oss själva när det gäller, miljö, arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

Läs mer om affärsetik och leverantörer på sidan 24–25.

MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING

Inom Atrium Ljungberg verkar vi för att kontinuerligt förbättra vår egen och våra kunders resurs-effektivitet och miljöprestanda. Viktiga arbetsområden är bland annat att miljöcertifiera byggnader och minska energianvändningen.

MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER

Atrium Ljungberg miljöcertifierar nybyggnationer av kommersiella lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam, befintliga byggnader enligt Breeam In-Use och bostäder enligt Miljöbyggnad. Per den 31 december 2018 var 34 procent (16) av uthyrbar yta certifierad.

Certifieringarna bidrar till mer hållbara fastigheter och gör att miljöprestandan blir mer jämförbar och enklare att kommunicera till hyresgäster. Breeam bedömer miljöprestandan inom en rad olika områden; energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. Med Breeam bedöms och poängsätts även hur byggnaden ligger i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggmaterial och vilka föroreningar byggnaden kan ge upphov till. Vår miniminivå för Breeam-certifiering av nyproduktion är betyg very good.

När det gäller certifieringssystemet Miljöbyggnad är vår miniminivå för nyproduktion av bostäder betyget silver. Miljöbyggnad ställer djupgående krav inom energi, materialanvändning och inomhusmiljö. Certifieringen innebär en granskning och betygssättning av tredje part.

Vid inköp av byggvaror, använder vi Byggvarubedömningen – ett webbaserat system med miljöbedömda byggvaror som hjälper till att minimera miljöpåverkan i byggandet. Systemet hjälper oss också att efterleva FN:s Försiktighetsprincip, som innebär att om det finns hot om allvarlig skada på miljön, ska brist på full vetenskaplig säkerhet inte användas

som skäl att skjuta upp kostnadseffektiva åtgärder för att förhindra miljöförstöring. Vi ser certifieringarna som en kontinuerlig process, som ger oss möjlighet att hitta utvecklingsområden att förbättra till nästa certifiering.

Miljöcertifieringarna utgör också den huvudsakliga beståndsdelen i vårt ramverk för gröna obligationer. Per sista december hade vi 4,5 miljarder kronor gröna obligationer utestående. Läs mer på sidan 78.

ENERGIANVÄNDNING MED BIDRAG FRÅN SOLEN

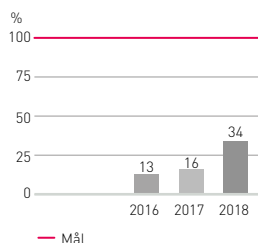
El står för största andelen av vår energianvändning. I normalfallet är det vi som förser hyresgästerna med el och debiterar dem utifrån faktisk användning, vilket skapar incitament för resurseffektivitet.

Vi köper el från vattenkraft och har egna solcellsanläggningar. Under 2018 installerades tre nya solcellsanläggningar i Sickla, vilket gör att vi ökade vår produktion av förnybar el.

En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Vi har också två fastigheter som värms med bergvärme och en projektfastighet som värms med träpellets och olja.

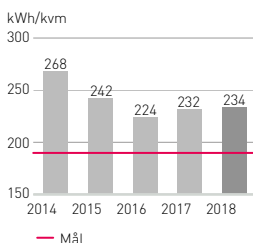
Komfortkyla finns installerad i majoriteten av fastigheterna. Denna kyla består dels av köpt fjärrkyla och dels av egenproducerad kyla. Dessutom kräver en fastighet som förvärvades under 2017 stora mängder processkyla. Kylanvändningen i samtliga våra fastigheter ökade på grund av den varma sommaren.

Andel certifierade fastigheter



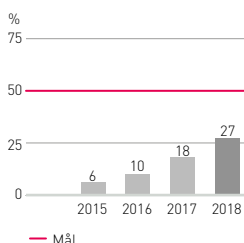
År 2021 ska 100 procent av våra fastigheter vara certifierade. Projektfastigheter och byggnader förvärvade de senaste två åren är undantagna. Under 2018 har andelen certifierad uthyrbar yta ökat till 34 (16) procent. Läs mer om definitioner i not [H6](#).

Energianvändning



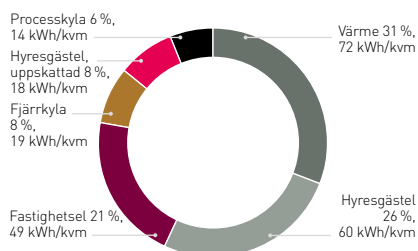
Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 procent. Vi har minskat energianvändningen med 13 procent mellan 2014 och 2018. Ökningen jämfört med 2017 beror på den varma sommaren, som medförde ett ökat behov av kyla. Se definitioner i not [H3](#).

Gröna hyresavtal



År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra. Andelen gröna hyresavtal var 27 (18) procent per sista december 2018. Läs mer om definitioner av gröna hyresavtal i not [H7](#).

Energiintensitet 2018



Energianvändningen per kvadratmeter har påverkats av den varma sommaren. Användningen av värme minskade, medan användningen av fjärrkyla och processkyla samt hyresgästel ökade. Den totala normalårskorrigerade energianvändningen 2018 uppgick till 260 GWh, vilket är en ökning från 257 GWh föregående år.

EnergiintensitetUtveckling, normalårskorrigerad kWh/m²

Område ¹⁾	Enhet	2018	2017	2016
Fastighetsenergi				
Värme	kWh/kvm	72	76	77
Fjärrkyla	kWh/kvm	19	15	19
Fastighetsel	kWh/kvm	49	50	50
Total fastighetsenergi	kWh/kvm	141	140	147
Hyresgästenergi				
Hyresgästel	kWh/kvm	60	63	55
Hyresgästel, uppskattad	kWh/kvm	18	19	22
Processkyla	kWh/kvm	14	11	–
Total hyresgästenergi	kWh/kvm	92	93	78
Total energiintensitet	kWh/kvm	234	232	224

¹⁾ Se not H3.**EFFEKTIV ENERGIANVÄNDNING**

Bolaget har minskat energianvändningen med 13 procent sedan 2014. Den totala energianvändningen per kvadratmeter för 2018 uppgick till 234 kWh/kvm, vilket är en ökning jämfört med föregående år. Användningen av värme minskade, medan användningen av kyla ökade under 2018 på grund av den varma sommaren. Under de fem senaste åren har mängden fastighetsenergi minskat jämfört med referensåret tack vare en ökad energimedvetenhet hos våra medarbetare och genomförda energieffektiviseringar.

I byggsfasen är Breeam-certifieringarna ett stöd för oss att minska energianvändningen. Våra fastigheter utformas dessutom så att de är flexibla och kan anpassas till förändrade behov, vilket minskar behovet av omfattande ombyggnationer. Den totala energianvändningen påverkas också av vilket byggmaterial som används. Trämateriell kräver betydligt mindre energi i tillverkningsskedet än till exempel betong.

I fastighetsbeståndet fortsatte vi under året med de energikartläggningar vi påbörjade under 2016. En majoritet av fastigheterna är nu kartlagda. Vi har genomfört åtgärder som till exempel driftoptimering av ventilation, byte av styr- och reglerutrustning och optimering av värmeåtervinning för att minska energianvändningen. I Göteborg genomfördes ett projekt där ny ventilation med högre återvinningsgrad togs i drift. Nästa år ska en kylmaskinsanläggning med värmeåter-

vinning installeras, som kommer att bidra till fastighetens behov av värme och kyla under årets alla dagar.

Under året har 24 av våra medarbetare genomgått utbildningen Energilyftet, som ger deltagarna kunskap om lågenergi-byggnad och byggprocessen för både nyproduktion och renovering av lågenergibyggnader. Energimyndigheten i samarbete med en rad andra aktörer står bakom programmet.

Vi stöttar också våra kunder i deras arbete med resurseffektivitet. I våra övergripande energimål inkluderar vi hyresgästernas totala energianvändning. Vi samarbetar för att hitta möjliga effektiviseringsåtgärder i lokalerna.

KOLDIOXIDUTSLÄPP OCH KLIMATPÅVERKAN

Våra koldioxidutsläpp uppgick totalt till 7,5 kg CO₂e/kvm under 2018 (6,7), vilket är en ökning jämfört med föregående år. Koldioxidutsläppen härrör till största del från uppvärmning av våra fastigheter med fjärrvärme och från bilburna besökare på våra handelsplatser. En mycket liten del härrör från elanvändning i fastigheterna respektive tjänsteresor.

Koldioxidutsläppen från fjärrvärmeanvändning och dess miljöbelastning beror delvis på vilka bränslen våra fjärrvärmeleverantörer använder. När det gäller fjärrvärme och fjärrkyla är vi hänvisade till den lokala leverantören på respektive ort och variationen i miljöprestanda är mycket stor.

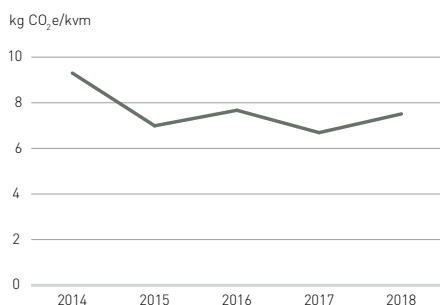
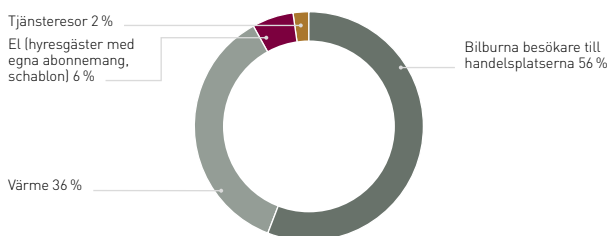
För att minska koldioxidutsläppen från besökarnas biltransporter tillhandahåller vi elladdstolpar på parkeringsplatserna och ökar antalet cykelparkeringar.

Den el vi själva använder och som vi tillhandahåller till hyresgästerna är förnyelsebar och koldioxidfri. Den består av ursprungsgaranterad el från vattenkraft med Golden standard. Vi använder certifierad koldioxidfri el i alla fastigheter utom en. För att kompensera för denna, stödjer vi i år ett vindkraftsprojekt i Indien.

Läs mer om koldioxidutsläpp per byggnadstyp i not H4.

GRÖNA HYRESAVTAL

Atrium Ljungbergs gröna hyresavtal är ett exempel på samverkan mellan fastighetsägare och hyresgäst för att tillsammans minska miljöpåverkan i fastigheterna. Det gemensamma åtagandet omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Hyresgästerna är intresserade av att bidra till hållbara lösningar och effektiviseringar. Speciellt vid nytecknande av avtal är de

Koldioxidintensitet från energiförbrukning**Koldioxidutsläpp – fördelning**

gröna hyresavtalen eftertraktade. Vid utgången av 2018 omfattades 27 (18) procent av den kontrakterade årshyran av gröna hyresavtal. Målet är att nå minst 50 procent till år 2021.

ÅTERVINNING OCH DEBITERING AV AVFALL

Vi tillhandahåller återvinning i samtliga av våra fastigheter. Våra hyresgäster vill följa upp sina egna mål kring återvinning och avfallshantering och att det ska löna sig att vara resurs-effektiva. Därför började vi under 2015 att införa individuell mätning av avfall. Atrium Ljungberg satte upp ett mål om att senast 2021 erbjuda individuell uppföljning och debitering av avfall på alla våra handelsplatser. Numera omfattas även kontorsbyggnader.

I bygg- och fastighetsbranschen har det hittills varit svårt att följa upp mängden avfall och återvunnet material då det har saknats effektiva system för detta. TL Bygg tecknade under 2018 avtal med en entreprenör som har ett lovande system för sortering, återvinning och avfallshantering på

byggarbetsplatsen och som också kan mäta mängden avfall som går till återvinning respektive deponi.

Det finns också ett stort intresse för återanvändning bland våra kunder. För femte året i rad genomförde vi kampanjen Återwin-win i Malmö, Göteborg, Stockholm och Uppsala, där kunderna uppmanades att lämna in begagnade kläder. Förutom handelsplatser och butiker deltog även kontorshyresgäster i kampanjen. För 2018 blev resultatet 37 ton insamlade kläder och textilier som skänktes till Stadsmissionen. Totalt har 328 ton samlats in under de senaste fem åren.

SOLCELLER GER ENERGI TILL HUVUDKONTORET

Hösten 2018 installerades Stockholms läns största solcellsanläggning på taken till tre byggnader på fastigheten Sicklaön 83:22 i Sickla. Solcellsanläggningen är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete. Att ta tillvara den energi som solen ger och producera egen förnyelsebar el är ett viktigt bidrag för att klara de klimatutmaningar vi står inför. Anläggningen är en av de största i Sverige. De 4 500 kvadratmetrarna täcker taket på

Luftverkstaden, Gallerian och Magasinet och kommer under ett år att kunna producera 550 000 kilowattimmar el. Vårt egna huvudkontor i Luftverkstaden blir med solcellerna på taket helt elneutralt, då produktionen och användningen går jämnt ut. Solcellsanläggningen i Sickla kommer att löna sig både ekonomiskt och miljömässigt.



VÅRA MEDARBETARE

Atrium Ljungbergs totalt 310 medarbetare lägger grunden för koncernens utveckling och framgång. Våra medarbetare ska över tid må bra, trivas, prestera och utvecklas. För att möjliggöra det behövs tydliga och kommuniserande mål, löpande feedback, utveckling, en god arbetsplatskultur och en säker arbetsmiljö.

Atrium Ljungberg växer vilket gör att behovet av medarbetare och kompetens fortsätter att öka. I slutet av 2018 hade koncernen 310 (296) medarbetare, av vilka 100 (100) procent har kollektivavtal. Vi använder nästan uteslutande tillsvidare- och heltidsanställningar. Lönesättningen tar hänsyn till branschstatistik och medarbetarnas individuella prestation. Lönerna kartläggs årligen och inga omotiverade skillnader finns mellan könen.

Medarbetarstyrkan är relativt jämn under året förutom på sommaren då sommarjobbare anställs i förvaltningsorganisationen. Vi tillhandahåller också praktikplatser för lärlingar från gymnasiet yrkesutbildningar, från KTH och yrkeshögskolor.

Anställda per funktion vid årets slut

	2018			2017		
	Antal anställda	Andel kvinnor	Andel män	Antal anställda	Andel kvinnor	Andel män
Fastighetsförvaltning	117	36 %	64 %	114	34 %	66 %
Byggverksamhet	55	–	100 %	60	–	100 %
Stödfunktioner + vd	65	49 %	51 %	57	49 %	51 %
Entreprenadverksamhet	41	7 %	93 %	35	11 %	89 %
Affärsutveckling	13	38 %	62 %	11	36 %	64 %
Projektledning	19	21 %	79 %	19	21 %	79 %
Totalt	310	28 %	72 %	296	27 %	73 %

Personalstyrka vid årets slut

	2018			2017		
	Antal anställda	Andel kvinnor	Andel män	Antal anställda	Andel kvinnor	Andel män
Tillsvidareanställda	308	27 %	73 %	294	27 %	73 %
varav heltid	2	100 %	–	2	50 %	50 %

Atrium Ljungberg rapporterar mångfaldsindikatorerna kön och ålder. Läs mer om köns- och åldersfördelning samt medarbetarrörelse i not [H8](#).

JÄMSTÄLLDHET OCH LIKA VÄRDE

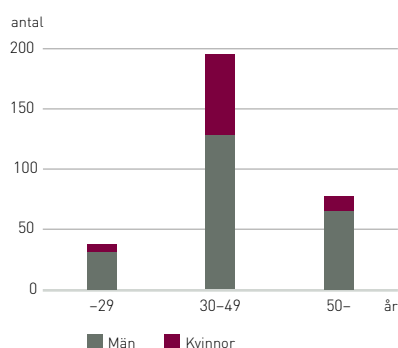
Vårt grundläggande synsätt är att alla människor har lika värde och rätt till lika behandling. Medarbetarna ska ges samma möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran, inom ramen för sin kompetens och vilja. Arbetsvillkoren styrs av kollektivavtalen. Inga fall av diskriminering har rapporterats under året, likt år 2017. Det förekommer ingen skillnad i lönesättning beroende på kön.

Fastighets- och byggbranschen är fortfarande mansdominerad, men Atrium Ljungberg har uppnått en jämn könsfördelning i ledningsgruppen, på mellancheftsnivå och i de administrativa stödfunktionerna. Andelen kvinnor totalt i koncernen har ökat under året. 2018 rankades vi som det tredje mest jämställda bolaget av börsens 329 bolag av stiftelsen Allbright, som granskar könsfördelningen bland ledande befattningshavare.

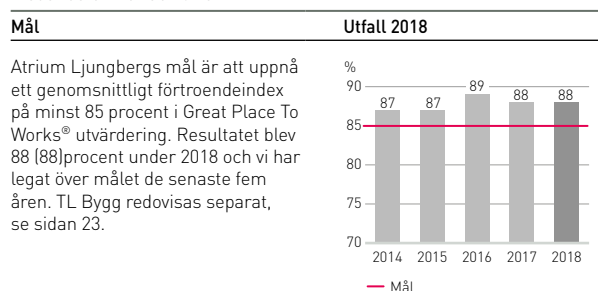
Det finns fortfarande områden att utveckla. Till exempel är yrkesarbetarna inom koncernen övervägande män. Metoo-rörelsen och byggbranschen upprop #Sista spiken i kistan synliggjorde behovet av förändring.

TL Bygg inledde under 2018 ett arbete kring inkludering som förankras i hela företaget genom konferenser, workshops och föreläsningar. Dessutom startades ett kvinnligt nätverk.

Ålders- och könsfördelning under 2018



Medarbetarmål och utfall



Atrium Ljungbergs mål är att uppnå ett genomsnittligt förtroendeindex på minst 85 procent i Great Place To Works® utvärdering. Resultatet blev 88 (88)procent under 2018 och vi har legat över målet de senaste fem åren. TL Bygg redovisas separat, se sidan 23.

88% Genomsnittligt
förtroendeindex

7,2 Genomsnittlig
anställningstid, år

4 | 3 Kvinnor respektive
män i bolagsledning

43,1 Medelålder, år

MEDARBETARNAS UTVECKLING

Medarbetarnas engagemang och kompetens är avgörande för Atrium Ljungbergs framgång. Det ska vara utvecklande och tillfredsställande att arbeta hos oss. För att känna engagemang är det viktigt att alla förstår vad som förväntas av dem och hur deras insats bidrar till och är nödvändig för vår affär.

Vår Performance management-process hjälper chefer och medarbetare att fokusera på rätt saker och på medarbetarens utveckling. I processen ingår utvecklingssamtal, handlingsplaner och uppföljningar. Alla Atrium Ljungbergs medarbetare och TL Byggs tjänstemän omfattas av processen. För varje medarbetare sätts individuella mål och handlingsplaner för utveckling, prestation, innovation och hållbarhet. Detta görs i årliga målsamtal med uppföljning två gånger per år. Medarbetarna har också minst fyra löpande feedback-samtal med sin chef.

Medarbetarna på Atrium Ljungberg får varje år utvärdera sin chef och denna feedback nyttjas för utveckling av ledarskapet. TL Bygg genomför också årliga medarbetarsamtal med samtliga yrkesarbetare.

Under året har utbildningar hållits inom bland annat personlig effektivitet, entreprenadjuridik och arbetsmiljö. Ledare inom Atrium Ljungberg deltar två gånger per år på chefsdagar, ofta med externa föreläsare, med teman som ledarskap i förändring och innovation.

EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

Vi vill vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. För att följa upp arbetet genomförs årligen undersökningen Great Place To Work® (GPTW). Atrium Ljungberg har använt undersökningen sedan 2011 och samtliga medarbetare ingår. De senaste sex åren har resultatet överträffat målet om ett genomsnittligt förtroendeindex på 85 procent. Resultatet år 2018 blev 88 procent, vilket är oförändrat från 2017. Resultatet visar tydligt att medarbetarna uppskattar det nya aktivitetsbaserade kontoret i Sickla, där huvudkontoret och lokalkontoret i Sickla tillsammans flyttade in i början av 2018. Ett utvecklingsområde vi kan se i undersökningen är ledarnas information till medarbetarna om viktiga frågor och förändringar.

TL Bygg har också använt GPTW-undersökningen sedan 2011 och sedan 2016 omfattas även yrkesarbetarna. Målet för 2018 var 82 procent, med ett flerårsmål på 86 procent. Resultatet för 2018 blev 84 procent, vilket är klart bättre än indexet 2017, som då blev 76 procent. Resultatet speglar det arbete som genomförts under året med att skapa delaktighet och vi-känsla. En gemensam konferens för hela bolaget arrangerades under året. Där diskuterades ämnen som inkludering, jämställdhet och mångfald.



INTEGRATIONSPROGRAM I UPPSALA

2015 stod vi inför en av de värsta flyktingkatastroferna sedan andra världskriget. Som många andra fick Atrium Ljungberg frågan om att upplåta bostäder till nyanlända. För oss var det självklart att bidra men vi ville göra mer. Ett boende räcker inte för att få en bra start i samhället. 2017 lanserade vi Välkomstprogrammet där fem personer fick praktikplats, boende i Gränbystaden och en fadder. Programmet löpte under ett år och avslutades i oktober 2018. Av de fem som deltog har tre fått fast anställning och en studerar vidare på heltid.

HÄLSA OCH SÄKERHET

I fastighets- och byggbranschen förekommer allvarliga hälso- och säkerhetsrisker. Atrium Ljungberg har en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor.

Under hösten 2018 genomgick 150 medarbetare på Atrium Ljungberg hälsokontroller för att ohälsa skulle kunna upptäckas. På kontoren är hälso- och säkerhetsriskerna framförallt relaterade till stress som påverkar den psykiska hälsan. CONCERNEN har friskvårdsstöd till medarbetarna i form av bidrag till gym, massage på arbetsplatsen och uppmuntrar olika motionsaktiviteter. Friskvårdsplattformen Wellnet har använts sedan 2013. Vi har också interna trafikregler för hur vi ska jobba med möten, e-post och telefon. Under medarbetarsamtalen sätts ett eget personligt hållbarhetsmål för varje individ. Atrium Ljungbergs medarbetare har också en frivillig hälsoförsäkring som ger tillgång till sjukvård, samtalsstöd och rehabilitering.

I driften av fastigheterna och i byggverksamheten är skador på händerna de vanligaste olyckorna. För att motverka arbetsplatsolyckor genomförs regelbundna arbetsmiljöutbildningar för projektledare, tekniska förvaltare och tjänstemän inom produktion på TL Bygg. En arbetsmiljökommitté träffas fyra gånger per år. Det finns ordnings- och skyddsregler på varje arbetsplats, skyddsombud utses och skyddsronder genomförs. Det är viktigt att hela tiden hålla säkerhetsarbetet vid liv och därför har TL Bygg utsett en kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöchef som ska stötta verksamheten.

TL Byggs ledningssystem är certifierat enligt BF9K, som är ett lednings- och produktcertifieringssystem som ställer krav på kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Det fungerar på samma sätt som en ISO-certifiering, men systemet är direkt

anpassat för byggbranschen. TL Bygg har varit certifierade sedan 2002 och arbetar aktivt för en minskad negativ miljöpåverkan och har regler och rutiner för att alla medarbetare ska ha en god arbetsmiljö. Varje år sker en tredjepartsrevision, 2018 utfördes den av Det Norske Veritas.

Under 2018 uppgick sjukfrånvaron till 5 procent (4) av totalt avtalad arbetstid i Atrium Ljungberg-koncernen. Det är framförallt kvinnornas sjukfrånvaro som ökat något. Läs mer om sjukfrånvaro fördelat per åldersgrupp i not [H9](#).

Sjukfrånvaro fördelat på kön, % av totalt avtalad arbetstid

	2018	2017	2016
Män	4 %	5 %	4 %
Kvinnor	6 %	4 %	3 %
Total frånvaro	5 %	4 %	4 %

Under 2018 inträffade 3 (6) arbetsrelaterade olyckor som resulterade i frånvaro en arbetsdag eller mer. Ingen av dem räknas som allvarlig olycka. Det rörde sig om en sårskada på hand, en armskada på grund av fallande föremål samt en tryckskada på revben. En allvarlig ryggskada på grund av fallande föremål inträffade också, men gav ingen frånvaro.

Ingen dödsolycka har inträffat inom koncernen eller på någon av Atrium Ljungbergs byggarbetsplatser under året, eller tidigare. För mer information och definitioner, se not [H8](#) samt sidan 154.

Olycksfall och relaterad frånvaro

Antal	Män	Kvinnor	Antal frånvarodagar, absoluta tal
Olycka med sjukfrånvaro	3	–	150
Sjukdom eller annan ohälsa	1	–	–
Nollolycka, olycka utan sjukfrånvaro	8	1	–
Tillbud	2	–	–
Färdolycksfall ¹⁾	5	–	–
Totalt	19	1	150

¹⁾ En färdolycka är en olycka som sker utom arbetstid, på väg till och från arbetet.

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens (LTIR)

	2018		2017	
	Antal fall	Frekvens	Antal fall	Frekvens
Atrium Ljungberg	1	2,7	2	5,7
TL Bygg	2	8,7	4	17,0
Summa	3	5,0	6	10,3
Män	3	5,0	6	10,3
Kvinnor	–	–	–	–
Summa	3	5,0	6	10,3

Olycksfallsfrekvensen redovisas per en miljon arbetstimmar.

Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom (Lost Day Rate)

	2018		2017	
	Antal dagar	Frekvens	Antal dagar	Frekvens
Atrium Ljungberg	4	0,0	23	0,1
TL Bygg	146	0,4	59	0,2
Summa	150	0,2	82	0,1
Män	150	0,2	82	0,1
Kvinnor	–	–	–	–
Summa	150	0,2	82	0,1

AFFÄRSETIK

Atrium Ljungberg ska vara en långsiktig och pålitlig partner i alla relationer. Vi bedriver därför ett proaktivt arbete för att motverka de risker för mutor, korruption och brott mot mänskliga rättigheter som finns inom fastighets- och byggbranschen.

Hela verksamheten granskas årligen avseende risker för korruption och brott mot mänskliga rättigheter. I fastighets- och byggbranschen finns de största riskerna framförallt när det gäller mutor och gåvor, kompisprissättning vid uthyrning, anlitande av svart arbetskraft, arbetskraftsinvandring och skattefusk. Atrium Ljungberg värnar om sunda affärsmetoder och arbetar därför aktivt med affärsetik både bland medarbetarna och ställer krav på leverantörer och underentreprenörer.

UPPFÖRANDEKOD FÖR MEDARBETARNA

Våra värderingar – långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande – är basen för allt vi gör i företaget. Medarbetare ska uppträda hederligt och med omtanke, engagemang och integritet gentemot affärspartners och andra medarbetare.

Policy för affärsetik är också vår uppförandekod och omfattar alla medarbetare och tillfälligt anställda. Vi har även

riktlinjer för representation, gåvor och förmåner som ger mer konkret vägledning för medarbetarna samt ett utbildningspaket med etiska dilemman som har använts på utbildningar med alla medarbetare sedan 2017. Vi genomför också introduktionsutbildningar för nyanställda och tillfälligt anställda, där affärsetik är en viktig del.

TL Bygg har en egen policy för affärsetik och har signerat och stödjer Sveriges Byggindustriers uppförandekod samt tillämpar Institutet Mot Mutors näringslivskod. De är också certifierade enligt lednings- och produktcertifieringssystemet BF9K.

VISSELBLÅSARFUNKTION

Atrium Ljungberg har en funktion för visseblåsning som gör det möjligt att anonymt anmäla misstanke om korruption och andra brott eller policyavvikelser. Både medarbetare och samarbetspartners kan använda funktionen eller kan vända sig till närmaste chef. Funktionen tillhandahålls av en extern leverantör och inkomna anmälningar hanteras av en speciell styrgrupp för visseblåsarfunktionen.

Inga anmälningar har inkommit via funktionen och inga fall av korruption har uppdagats under 2018.

AFFÄRSETIK I LEVERANTÖRSKEDJAN

Vi är delaktiga i hela värdekedjan – från att förvärva mark i ett tidigt skede av områdets stadsplanering till att driva en hållbar process genom utveckling, byggnation, förvaltning och i slutändan rivning och återvinning. Bolaget är därför en stor inköpare och beställare med 968 olika leverantörer av varor och tjänster. Ramavtal har tecknats med 78 av dessa leverantörer. TL Bygg hade 371 leverantörer under 2018. Inga större förändringar i leverantörskedjan skedde under året.

De största inköpskategorierna är:

- Byggtrepenörer, som bland annat snickare, elektriker, plåtslagare
- Byggmaterial
- Energi, främst el och fjärrvärme
- Drift och underhållstjänster, som städning
- Konsulttjänster, bland annat arkitekter, projektchefer och administrativt stöd

Våra leverantörer har i sin tur underleverantörer av till exempel byggmaterial, arbetskraft, bränslen, transporter och avfallshantering.

KONTROLL AV LEVERANTÖRER

Leverantörerna ses som en förlängning av vår egen verksamhet. De varor och tjänster vi köper ska vara producerade med omsorg om människa och miljö. Vår leverantörspolicy utgör

vår uppförandekod för leverantörer. Den baseras på Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer och anger de minimikrav vi ställer på hela leverantörskedjan. De områden som berörs är affärsetik, miljö, arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

När avtal tecknas, ska leverantörspolicyn signeras av leverantören och läggas som bilaga till avtalet. Vi följer upp nya leverantörer genom att utvärdera att vår leverantörspolicy har signerats. Dessutom genomför vi, eller en tredje part, varje år revisioner av utvalda leverantörer.

Under 2018 har 102 av 165 nya leverantörer skrivit under leverantörspolicyn. Under året genomfördes 20 skrivbordsrevisioner av utvalda befintliga ramavtalskunder. Inga allvarliga fall av överträdelser har uppdagats.

Leverantörer inom städning, rivning och taksattning är exempel på branscher där risker för överträdelser finns. Skulle allvarliga överträdelser uppdagas kan det leda till att avtalet sägs upp.

Vissa inköp görs direkt i byggprojekten och i fastighetsförvaltningen och upphandlas inte centralt i form av ramavtal. Projektledaren ansvarar då för att leverantörerna får ta del av leverantörspolicyn.

TL Bygg ställer krav på sina leverantörer att de måste uppfylla certifieringssystemet BF9K:s krav gällande kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Under 2018 anställde TL Bygg en inköpschef och påbörjade en översyn av processerna för inköp och leverantörsgranskning. Ingen samordnad granskning av nya eller befintliga leverantörer har därför skett under året.

SKATTEPOLICY

Vi betalar skatt i Sverige och den består av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms, stämpelskatt, sociala avgifter och särskild löneskatt. Atrium Ljungbergs skattepolicy slår fast att vi ska vara en pålitlig, långsiktig och ansvarstagande samhällsmedborgare som alltid agerar utifrån gällande lagar och regler och ska balansera aktieägarintresset med samhällsintresset. Skatter ska kontrolleras, redovisas samt betalas korrekt.

Bolaget åtar sig också att inte bedriva aggressiv skatteplanering. Med aggressiv skatteplanering avses transaktioner utan affärsmässiga drivkrafter som bara syftar till att minska skatten. Skattepolicyn finns tillgänglig på al.se. Läs mer om utbetald skatt i not [H9](#).



TEMA: MÄNNISKORNA GÖR STADEN

"NOBELBERGET HAR VARIT SUPER- VIKTIGT FÖR STOCKHOLMS KULTURLIV"

På Nobelberget i Sickla har vi tillsammans med Nacka kommun och flera samarbetspartners byggt upp en kulturhubb som på fyra år lockat över 500 000 besökare. En av nyckelpersonerna bakom projektet är Martin Lagerberg.

Det första mötet mellan Martin Lagerberg och Atrium Ljungberg skedde hösten 2014. Atrium Ljungberg hade nyligen förvärvat Akzo Nobels gamla industriområde på Nobelberget, som ligger mellan Sickla och Hammarby Sjöstad. Ett detaljplanearbete för att utveckla en ny stadsdel hade påbörjats, men det fanns tidigt tankar på att aktivera det ödsliga området medan planprocessen pågick. Flera nyckelpersoner från Stockholms konsert-, klubb- och nöjesliv engagerades, bland dem Martin Lagerberg.

"Från början var idén att anordna en foodtruck-festival, men så fort vi såg lokalerna insåg vi att man kunde göra så mycket mer på Nobelberget."

Martin, som är vd för klubb- & konsertverksamheten Nobelberget, har under många år arbetat med Stockholms kulturliv. Han var bland annat med och startade Restaurang Landet år 2005, en restaurang, bar och scen som under många år lockat folk till Telefonplan i södra Stockholm. Martin har även varit med och arrangerat flertalet festivaler. På Nobelberget har Nobelberget-organisationen haft sitt kontor vägg i vägg med den stora konsertarenan, lokaler som tidigare fungerade som idrottshall och lager. Martin lyfter vikten av att alla aktörer, inklusive fastighetsägare och kommun, vågat prova och löpande byggt förtroende för varandra som en viktig förutsättning för att lyckas med ett projekt som detta.

OM NOBELBERGET

Nobelberget ligger mellan Hammarby Sjöstad och Sickla och var tills för ett par år sedan en undanskymd industri- och kontorsfastighet. Nu utvecklas platsen till en levande stadsdel.



”Vi har skapat Nobelberget tillsammans. Att programmera platsen helt själva hade varit omöjligt. Nobelberget är stort, storleksmässigt någonstans mellan klubbspelning och Annexet, och därför har vi behövt arbeta med de största innehållsleverantörerna, bokningsbolagen och festivalarrangörerna. Men vi har också försökt att hjälpa nya aktörer som är på väg att växa sig stora. Nobelberget har varit superviktigt för Stockholms kulturliv och har bidragit till att vi fått fler internationella artister till Stockholm.”

När verksamheten på Nobelberget startade var planen att hålla på i cirka ett och ett halvt år, men avtalet förlängdes flera gånger då detaljplaneprocessen drog ut på tiden. Under de fyra år som gått har över 200 klubbar, 170 konserter, 22 festivaler och åtta marknader arrangerats på Nobelberget som haft över 500 000 besökare.

”Jag är så stolt över att vi har kunnat ha så många olika typer av evenemang. Man har inte haft en aning om vad man ska förvänta sig. Vi har fyllt ett tomrum på marknaden med Nobelberget.”

I januari 2019 arrangerades den sista festen på Nobelberget och området går nu in i ett nytt skede. Men det kulturella arv



Nobelberget ska utvecklas till en stadsdel med 500 bostäder, kreativa kontor, kultur, natur och mötesplatser. I Sickla Galleria finns en öppen utställning om projektet.

som på kort tid byggts upp på platsen kommer att bevaras i den nya stadsdel som nu skapas. Flera av aktörerna kommer att flytta in i ombyggda Formalinfabriken under sommaren 2019. För Martin och hans kollegor riktas blickarna mot en ny plats, Slakthusområdet.

”Det ska bli spännande att se hur platsen ser ut om några år, om vår historia lever kvar i området. Nu vill vi fortsätta att utveckla Stockholms konsert- och klubbiv med Atrium Ljungberg och i Slakthusområdet har vi alla förutsättningar att kunna göra detta tillsammans,” säger Martin.

STORT INTRESSE FÖR FASTIGHETS- INVESTERINGAR

Transaktionsmarknaden har sett höga och stabila omsättningsvolymerna de senaste åren och utvecklingen verkar hålla i sig. Låga räntor i kombination med stigande hyresnivåer har drivit ett starkt intresse för fastighetsinvesteringar, även från utländska investerare.

TRANSAKTIONSMARKNADEN

Efterfrågan på fastighetsinvesteringar har varit stor under de senaste åren och den svenska fastighetsmarknaden påvisade fortsatt styrka under 2018. Totalt omsattes fastigheter till ett värde av cirka 159 miljarder kronor under året, vilket är i linje med den genomsnittliga årsvolymen under de föregående fem åren.

Sett till omsättning utgjorde bostadsfastigheter det största segmentet med en omsättningsvolym om cirka 51 miljarder kronor, vilket är en historiskt hög nivå. Kontorsfastigheter var det näst största segmentet med en total transaktionsvolym om 32 miljarder kronor och en marknadsandel om 21 procent. Handelsfastigheter utgjorde 14 miljarder kronor och en marknadsandel om 9 procent. Intresset för handelsfastigheter är stort där prisskillnaden mellan bra belägna handelsplatser och handelsplatser med sämre lägen har ökat.

UTLÄNDSKA INVESTERARE

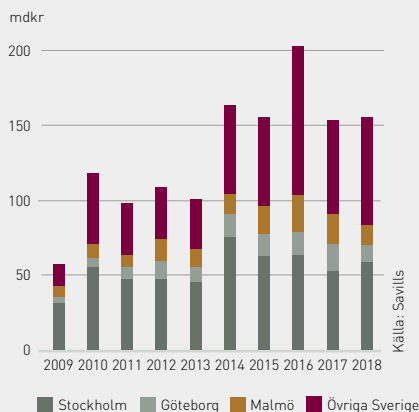
Intresset från utländska investerare har varit fortsatt stort under året och den svenska fastighetsmarknaden ses som en fortsatt attraktiv marknad. Fastighetsförvärv från utländska investerare uppgick till totalt 43 miljarder kronor 2018, vilket motsvarade en marknadsandel om 27 procent att jämföra med 26 procent 2017. Den växande andelen av utländska investerare har varit en tydlig trend sedan finanskrisen 2008.

FÖRUTSÄTTNINGAR INFÖR 2019

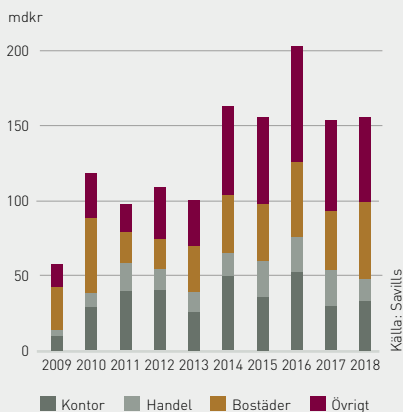
Förväntningarna för 2019 är något lägre än tidigare år, efter en höst med sänkta tillväxtprognoser och en extern miljö som skapat volatila börser. De senaste årens lågräntemiljö har haft en stor påverkan på den kommersiella fastighetssektorn som är en mycket kapitalintensiv bransch. Det låga ränteläget har tillgängliggjort stora mängder kapital för fastighetsinvesteringar och drivit en ökad efterfrågan på fastigheter, vilket lett till en marknad där direktavkastningskraven är nere på historiskt mycket låga nivåer inom samtliga fastighetssegment. Även om efterfrågan bedöms som högst i Sveriges tre storstäder har utbudsbristen flyttat investerare till mer sekundära marknader och objekt.

Riksbanken meddelade i december 2018 en höjning av reporäntan med 0,25 procentenheter till -0,25 procent för att långsamt normalisera penningpolitiken. Den försiktiga förändringen av ränteklimatet kommer troligen inte att ha någon större påverkan på transaktionsvolymerna för 2019. Det mesta tyder på att intresset för fastighetsinvesteringar kommer att vara starkt i kombination med ett positivt tryck på kontorshyror och låga vakanser under 2019.

Transaktionsvolym per geografiskt område



Transaktionsvolym per fastighetstyp



Direktavkastningskrav för kontor och 10-årig statsobligationsränta



FORTSATT STARK KONTORSMARKNAD

Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter återfinns huvudsakligen i Stockholm, Göteborg och Malmö där hyresmarknaden utvecklats mycket gynnsamt under de senaste åren. En växande befolkning, stark konjunktur och ökande effektiviseringar av arbetsplatser är bakomliggande orsaker.

STARK EFTERFRÅGAN PÅ KONTORSYTOR

Sveriges befolkning koncentreras allt mer till de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Även andelen av befolkningen som befinner sig i arbetsför ålder är större i storstäderna än i övriga landet, en utveckling som förväntas bestå i framtiden. Det höga och växande befolkningsantalet skapar en tilltagande efterfrågan på arbetsplatser, samhällsservice och boende, och i sin tur fastigheter.

Kontorshyresmarknaden är mycket stark i både Stockholm, Göteborg och Malmö, driven av rådande högkonjunktur och städernas demografiska utveckling. Bland annat är vakansgraderna i Stockholm och Göteborg nere på historiskt låga nivåer samt att de spekulativa kontorsprojekt som genomförs hyrs ut i en snabb takt.

STOCKHOLM

Centrala Stockholm har sett kraftigt stigande kontorshyror och tillväxttakten kommer vara en av de kraftigaste i Europa. Den starka hyresutvecklingen drivs bland annat av trender som aktivitetsbaserade och moderna kontor. Genom att detta effektiviserar lokalanvändningen hos hyresgästerna kan de betala en högre kvadratmeterhyra utan större effekt på kostnaden per arbetsplats. I centrala Stockholm har även tillskottet på ny kontorsyta varit begränsat under de senaste åren och det finns ett stort antal kontorsfastigheter som konverteras till exempelvis bostäder eller hotell, vilket ytterligare driver på

obalansen mellan utbud och efterfrågan. Det mesta talar för att kontorsmarknaden i storstäderna kommer att vara fortsatt stark under 2019 med en hög efterfrågan, positiv hyrestillväxt i framför allt centrala områden och en fortsatt låg vakansgrad.

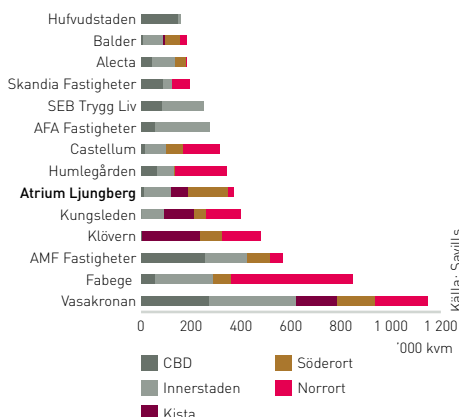
GÖTEBORG

Kontorsmarknaden är stark även i Göteborg. Regionen är välmående vilket driver tillväxten och företagandet. Vakansgraden för kontor i Göteborg CBD har pendlat mellan 2,5–3,0 procent under 2018, vilket är historiskt lågt och visar att efterfrågan på lokaler i attraktiva lägen är mycket hög. Tillskottet av nyproducerade lokaler har varit begränsat under de senaste två åren och majoriteten av ytan har hyrts ut innan färdigställande. Framtidsutsikterna för Göteborg ser positiva ut och givet nuvarande förutsättningar finns det utrymme för hyrestillväxt på ett flertal delmarknader och vakansgraderna bedöms vara fortsatt låga.

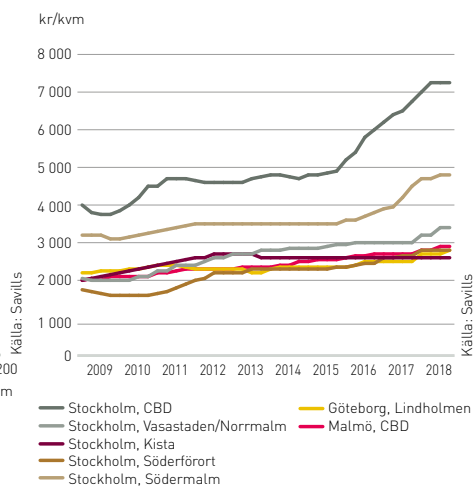
MALMÖ

Vakansgraderna för kontor i Malmö CBD har rört sig nedåt under året men ligger dock på högre nivåer jämfört med Stockholm och Göteborg. Den huvudsakliga förklaringen till detta är att nyproduktionsvolymerna har varit relativt höga i Malmö i flertalet år, där en del byggts helt eller delvis på spekulation. Hyresnivåernas utveckling har varit stabilt positiva sedan finanskrisen.

Uthyrbar kontorsarea i Stockholm



Hyresutveckling i Stockholm, Göteborg och Malmö¹⁾



¹⁾ Medelhyran för mycket bra lokaler i bästa läge.

Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Kontor

Delmarknader	Kontorsyta, tkvm	Andel Atrium Ljungberg
Stockholm		
CBD	1 790	1 %
Innerstaden	5 022	2 %
Närförort	3 658	9 %
Kista	879	8 %
Göteborg		
Lindholmen	298	22 %
Malmö		
Innerstaden, inkl CBD	1 600	2 %

Källa: Savills och Strateg fastighetskonsult

EN DETALJHANDEL I FÖRÄNDRING

Detaljhandeln har upplevt 22 tillväxtår i rad och gynnas av befolkningstillväxt, låg arbetslöshet och en fortsatt låg reporänta. E-handels starka position befästes under året och tillväxten uppgick till 15 procent. Totalt sett ökade detaljhandeln 2018 med 2,5 procent och julhandeln slog rekord igen.

DETALJHANDELSÅRET 2018

Efter en försiktig inledning på året tog försäljningstillväxten fart under våren för att sedan mattas av under den rekordvarma sommaren då konsumenter prioriterade andra aktiviteter än shopping. Under hösten var tillväxten något mer stabil men året avslutades med negativ utveckling i julhandeln. Detta innebar att detaljhandeln växte med 2,5 procent i löpande priser motsvarade 19 miljarder kronor. Den totala omsättningen i branschen uppgick till 786 miljarder kronor. Dagligvaror, optik, elektronik och varor kopplade till hemmet bidrog mest till tillväxten räknat i löpande priser. Dagligvaruhandels tillväxt drevs främst av prisökningar snarare än ökade försäljningsvolym. Beklädnad är fortsatt ett segment behäftat med stora utmaningar och försäljningen backade med 1,2 procent.

Den totala försäljningen på våra fyra regionala handelsplatser Sickla, Farsta Centrum, Gränbystaden och Mobilia hade en sammantagen ökning på 1,1 procent mot föregående år.

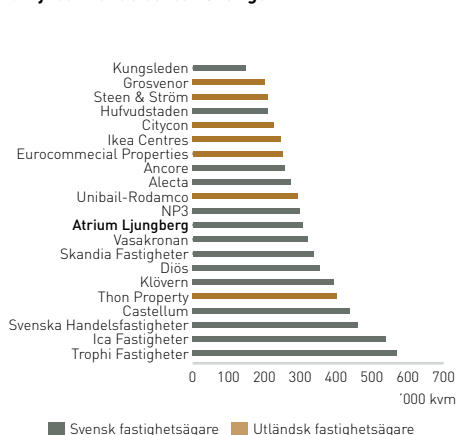
DETALJHANDELN FÖRÄNDRAS

Under 2017 skedde ett trendbrott då e-handeln stod för nästan all tillväxt inom sällanköps handeln. E-handels starka position befästes under 2018 och tillväxten uppgick till 15 procent, vilket motsvarade en ökning om 10 miljarder kronor. E-handels totala omsättning uppgick därmed till 77 miljarder kronor och lyfte näthandels marknadsandel till 10 procent. De branscher som växte snabbast på nätet var livsmedel, inredning/möbler och sport/fritid.

Rykten om Amazons etablering på den svenska marknaden intensifierades under 2018, men den amerikanska nätjättens intåg uteblev. Vid en eventuell lansering i Sverige skulle Amazon kunna bidra till en ökad tillväxttakt för e-handeln och bevakas därmed noggrant. Att effekten kan bli så betydande beror till stor del på Amazons storlek i alla avseenden. Företaget har en årlig omsättning om drygt dubbelt så mycket som hela den svenska detaljhandeln sammanlagt.

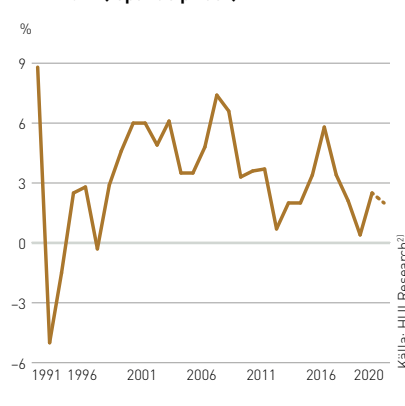
De nya konsumtionsmönster som digitaliseringen medför innebär nya affärsmöjligheter och förutsättningar för detaljhandeln. I takt med att e-handeln växer söker sig allt fler detaljhandelsföretag närmare kunden och dennes vardagliga rörelsemönster. Att varan kommer till kunden istället för det omvända känns som ett naturligt steg för detaljhandeln. Detta ytrar sig bland annat genom att allt fler volymhandelsaktörer etablerar citykoncept. Bauhaus, ÖoB och DollarStore är några exempel på detta. Parallellt med detta har pop-ups och mobila butiker blivit allt mer populära. De mobila butikerna är fortfarande en ny företeelse i Sverige, men förekommer sedan flera år i bland annat USA. Amazons Treasure Truck är en butik på hjul som säljer utvalda varor och samtidigt fungerar som ett utlämningsställe för e-handlade varor. På den svenska marknaden har Ikea under hösten 2018 lanserat mobila butiker med fokus på kök för att nå kundgrupper som har långt till kedjans varuhus. Sannolikt kommer allt fler kedjor försöka hitta nya sätt att komma närmare sina kunder, både fysiskt och digitalt.

Uthyrbar handelsarea i Sverige¹⁾



¹⁾ Uppskattad area per 2018-12-31.

Detaljhandelns utveckling och prognos 1991–2019 (löpande priser)



²⁾ Siffror från HUI Research kan komma att uppdateras.

Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Handel

Kommun	Omsättning kommunen, mkr ¹⁾	Andel Atrium Ljungberg
Stockholm	70 423	3%
Nacka	7 244	44%
Uppsala	15 446	18%
Malmö	25 105	7%

¹⁾ Avser omsättning per kommun 2017.

Källa: HUI Research

BOSTÄDER I TILLVÄXTREGIONER

Vårt bostadsbestånd är fördelat på Stockholmsregionen, Uppsala och Malmö. Trots striktare kreditgivning för bostadslån och stort utbud har priserna under 2018 stabiliserats. Efterfrågan på bostadsrätter är stabil men bostadsrättsmarknaden för nyproduktion är fortsatt avvaktande.

AVVAKTANDE BOSTADSRÄTTSMARKNAD, NYPRODUKTION

Priserna på bostadsrätter minskade under andra halvan av 2017 och effekten syntes på samtliga av Atrium Ljungbergs marknader. Under 2018 har bostadsrättspriserna stabiliserats på nivåer som i ett historiskt perspektiv är mycket höga. Faktorer som befolkningstillväxt, urbanisering, ekonomisk tillväxt och i ett historiskt perspektiv låga räntor ger en stark efterfrågan på bostäder. Tillgången på krediter har dock påverkats av kreditrestriktionerna som infördes under 2018 vilket minskat köpkraften hos kunderna. Antalet påbörjade flerbostadshus har minskat i riket men framförallt i Stockholm och Uppsala. Antalet beviljade bygglov tyder på att trenden fortsätter under 2019. Samtidigt har ett stort antal flerbostadshus färdigställts under 2018. Det stora utbudet av nyproducerade bostäder och bostäder på andrahandsmarknaden har gjort kunderna avvaktande.

Efterfrågan på hyresrätter på Atrium Ljungbergs marknader är fortsatt stark. Kötider i förmedlad nyproduktion visar på ökad eller stabil efterfrågan.

STOCKHOLM

Bostadsrättspriserna i Stockholm har stabiliserats under 2018, samtidigt som det har funnits ett stort utbud av bostäder. De kreditrestriktioner som infördes under året har stor påverkan på flera kundsegment i Stockholmsregionen, sammantaget har detta bidragit till en fortsatt avvaktande bostadsmarknad. Under året som gått märks detta i en tydlig minskning av både

bostadsrätts- och hyresrättsbyggstarter samt i antal bygglovsansökningar. Stockholmsregionens befolkningstillväxt fortsätter att öka, under året med 1,6 procent. I Stockholm har kötiden för nyproducerad hyresrätt har inte varit så lång på flera år.

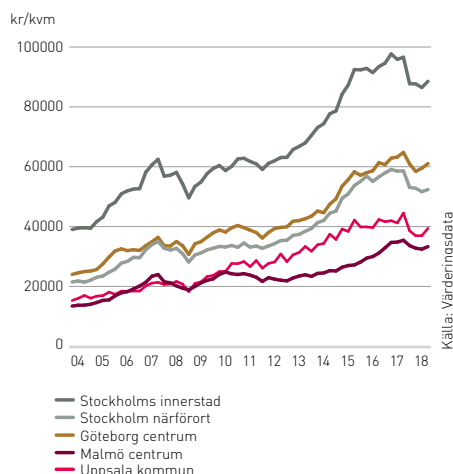
UPPSALA

Bostadsmarknaden i Uppsala präglas av ett stort utbud. Den höga takten på nyproduktion påverkar marknaden och under de senaste åren har många nyproducerade bostäder i Uppsala färdigställts. Uppsala uppvisar samma mönster i nedgång av byggstarter som Stockholm, men antalet påbörjade bostadsrätter har minskat ännu mer. Under året har vi sett mindre prisrörelser på Uppsalamarknaden, dock normala över årstiderna. Året inleddes och avslutades med bostadspriser på ungefär samma nivå. Uppsalaregionen växer snabbare än de tre storstadsregionerna med en befolkningstillväxttakt om drygt två procent för årets tre första kvartal. Uppsalaregionens tillväxt kommer främst från ett starkt inrikes flyttnetto.

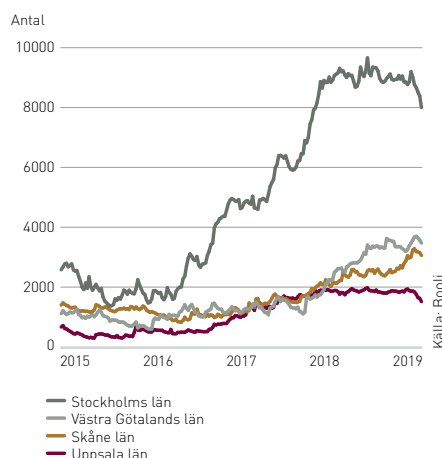
MALMÖ

Antalet påbörjade flerbostadshus ökade de tre första kvartalen jämfört med 2017. Malmöregionens befolkning växte med ungefär 1,5 procent under 2018. I Malmö minskade den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt och det råder en stabil efterfrågan på hyresrätter. Priserna på bostadsrätter har legat stabilt trots ett ökat utbud på nyproduktion och andrahandsmarknaden.

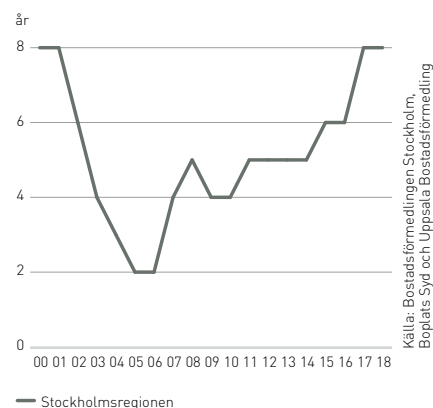
Bostadsrättspriser i utvalda områden, fasta priser



Nyproducerade bostäder till salu



Kötid i antal år i nyproducerade hyreslägenheter





TEMA: MÄNNISKORNA GÖR STADEN

"DET ÄR VÄLDIGT SMIDIGT ATT MAN KAN PROVA SINA BESTÄLLDA KLÄDER HÄR"

Detaljhandeln förändras i och med e-handels utveckling. Utlämningsstället är den sista pusselbiten i nätköpet, men där är upplevelsen inte alltid lika värdigt som man kan önska. Linda Malmberg har provat Leveriet, en ny tjänst som vill göra e-handels sista steg lika lustfyllt som resten av shoppingupplevelsen.

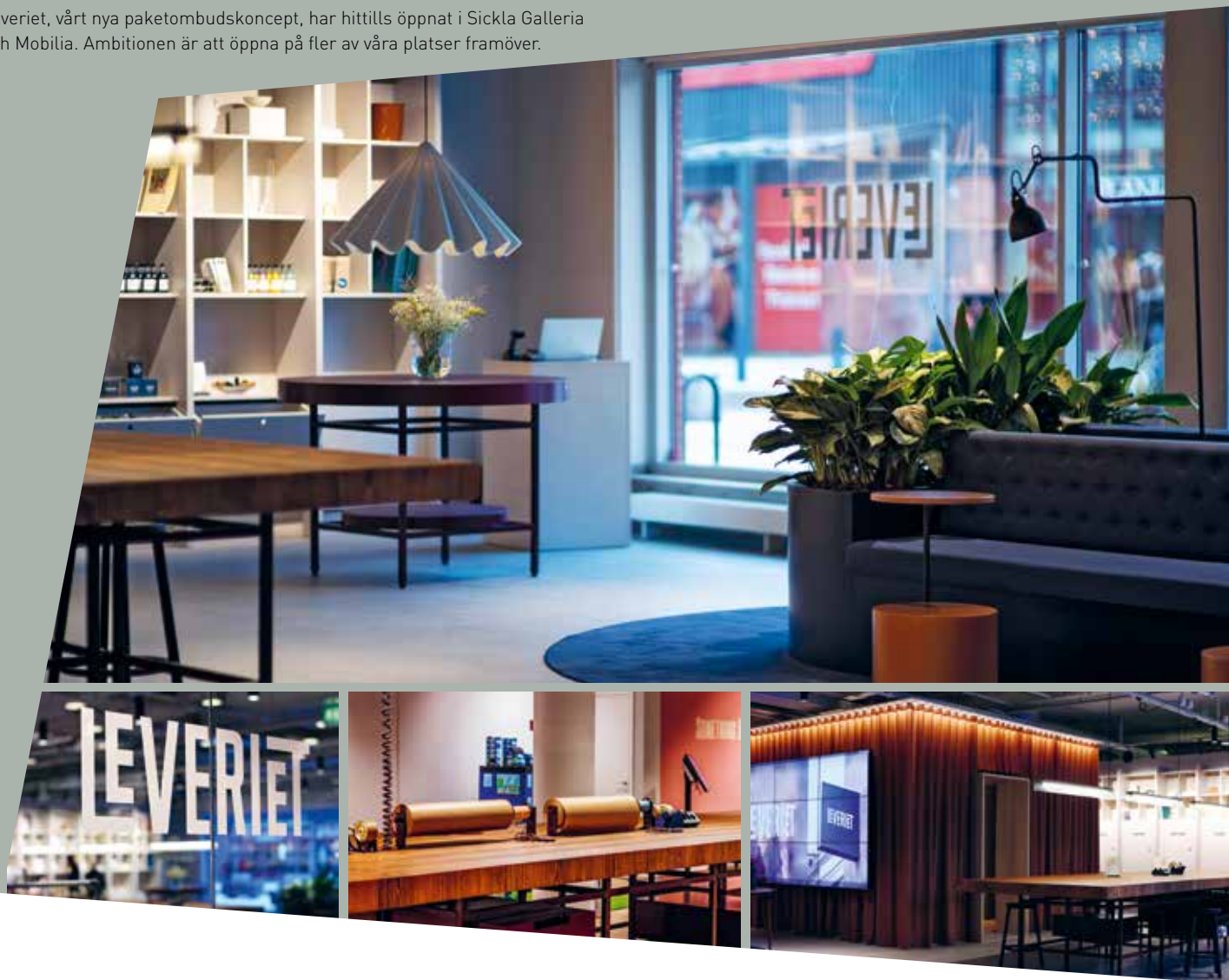
Enligt en färsk undersökning från Kantar Sifo utförd på uppdrag av Atrium Ljungberg, anser fyra av tio att paketombudens främsta brister är långa väntetider och/eller att det är trångt och osmidigt på plats. Vårt nya paketombudskoncept Leveriet har tagit fasta på detta och vill förändra köpupplevelsen vid e-handels slutdestination, paketutlämningen. En som redan har hunnit prova tjänsten är Linda Malmberg.

"Det fungerade väldigt smidigt. Jag behövde skicka tillbaka ett paket och kände till att Leveriet precis hade öppnat. Jag tänkte att jag måste testa eftersom det ligger i 'mitt' Mobilia."

Att Linda kallar Mobilia för "sitt" är inte så konstigt. Hon är sedan 10 år tillbaka butikschef för Väskor & Annat, en butik som hennes pappa startade i Mobilia för drygt 50 år sedan. I butiken hittar man bland annat resväskor, handväskor, ryggsäckar, plånböcker och arbetsväskor. Linda berättar att hon handlar en del på nätet idag, ofta kläder till tonårsbarnen. Idag levereras varorna oftast till den matbutik som hon handlar i, men kanske mest av gammal vana. Linda tror att hon mycket väl kan komma att ha Leveriet som främsta utlämningsställe framöver.

OM LEVERIET

Leveriet, vårt nya paketombudskoncept, har hittills öppnat i Sickla Galleria och Mobilia. Ambitionen är att öppna på fler av våra platser framöver.



”Miljön här är ju väldigt trevlig. Det är inget litet, trångt utlämningsställe utan det är en mysigare och lugnare miljö. Det är väldigt smidigt att man kan prova sina kläder här också och att man enkelt kan skicka tillbaka saker. Bra också att alla de stora distributörerna finns på samma ställe så att man inte behöver ta sig till flera utlämningsställen.”

På Leveriet erbjuds hög service, generösa öppettider samt tilläggstjänster som provrum, paketinslagning och möjlighet att göra sig av med otypligt emballage. I lokalerna har även e-handelsaktörer möjlighet att visa och ställa ut sina produkter och på så sätt etablera en personlig och fysisk kontakt med sina kunder. Leveriet testas först i Sickla och Mobilia, men ambitionen är att konceptet ska kunna rullas ut på fler platser.

Mobilia genomgår en stor utveckling för att bli ett levande stadskvarter med handel, bostäder, restauranger och service. Just nu byggs Torghuset, en helt ny byggnad där bland annat

Nordisk Film öppnar en ny biograf. Här öppnar även Funnys Äventyr, ett unikt kulturhus för barn. Här står barns lekande, läsande och lärande i fokus med barnboksgestalter som Pettson & Findus, Mumin och Alfons Åberg. Torghuset kommer även att innehålla 74 nya hyreslägenheter.

”Jag tycker verkligen att Mobilia utvecklas på ett positivt sätt. Det kommer att bli superbra med både biograf och kulturhus för barn. Man känner sig lite hemma i Mobilia, det är mysigt här”, avslutar Linda innan hon rusar tillbaka till butiken för att ta hand om sina kunder.

FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd är koncentrerat till starka tillväxtregioner i Sverige med ett fastighetsvärde om 44 miljarder kronor. Våra fastigheter utgörs av kontor, handel och bostäder och är koncentrerade till centrala lägen i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

FASTIGHETSBESTÅND

Vårt fastighetsbestånd består huvudsakligen av kontors- och handelsfastigheter i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Fastighetsportföljen innehåller totalt 51 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om 1 129 000 kvadratmeter. Vårt bostadsbestånd rymmer cirka 800 lägenheter, belägna i Ärvinge i Kista, Mobilia i Malmö och i Gränbystaden i Uppsala.

2 | 4

Förvärvade respektive sålda
fastigheter

1,1

Miljoner kvm

Under året har två fastigheter förvärvats och fyra fastigheter sålts.

I april tecknades avtal om försäljningen av fastigheten Dragarbrunn 19:1, mer känd som Rådhuset, i Uppsala. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 127 miljoner kronor och fastigheten frånträdde i maj.

I april förvärvades och i juni tillträdde fastigheten Kylfacket 3 i Slakthusområdet i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 150 miljoner kronor. Fastigheten avses utvecklas med stöd av ny detaljplan.

I september tillträdde Molekylen 1 i Hagastaden (mark för Life City) som förvärvades under slutet av 2017 för en köpeskillning om 432 miljoner kronor.

I oktober förvärvades Tranbodarne 11 i Slussen i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 1 530 miljoner kronor. Samtidigt avyttrades fastigheterna Blästern 6 i Hagastaden och Roddaren 7 på Kungsholmen i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 2 175 miljoner kronor. Tillträde och frånträde skedde i november.

I december avyttrades Arbetsstolen 3, mer känd som Västberga Handel, i Stockholm. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 437 miljoner kronor.

FASTIGHETSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 44 201 miljoner kronor (40 861). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,6 procent (4,7). Byggrätter och mark ingår med 877 miljoner kronor (684), se mer om våra projekt på sidan 38–41.

Orealiserade värdeförändringar för fastigheterna uppgick under året till 2 516 miljoner kronor (1 817). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar. Läs om fastighetsvärderingen i not [T1](#).

Förändring av fastighetsbeståndet

	2018	2017
Verkligt värde vid periodens början	40 861	36 054
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	1 727	2 265
Försäljning	-2 662	-868
Investeringar i egna fastigheter	1 758	1 593
Orealiserade värdeförändringar	2 516	1 817
Verkligt värde vid periodens slut	44 201	40 861

Fastighetsbestånd 2018-12-31

	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	654	22 517	43 893
Handelsfastigheter	321	14 297	51 672
Bostadsfastigheter	81	1 768	25 502
Affärsområde Fastighet	1 055	38 582	44 914
Projektfastigheter	68	3 851	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	–	877	
Summa	1 123	43 310	
Exploateringsfastigheter	6	890	
Totalt koncernen	1 129	44 201	

2018

Hyresintäkter, mkr	Fastighets- kostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskotts- grad, %
1 219	-337	882	72
967	-339	628	65
86	-32	54	63
2 272	-708	1 564	69
133	-53	80	60
–	–	–	–
2 405	-761	1 644	68
7	-3	4	61
2 412	-764	1 648	68

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

Orealiserade värdeförändringar

	2018	2017
Förändrade avkastningskrav	487	947
Förändrade driftnetton m.m.	2 029	865
Byggrätter	–	–5
Summa	2 516	1 817

HYRESINTÄKTER

Den kontrakterade årshyran uppgick vid årsskiftet till 2 483 miljoner kronor (2 357). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor, uppgick till 2 637 miljoner kronor (2 494). Det ger en ekonomisk uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 95 procent (95) och exklusive projektfastigheter om 95 procent (95). EPRA Vakansgrad är därmed 5 procent (5). Beräknat utifrån uthyrbar area var uthyrningsgraden 85 procent (84).

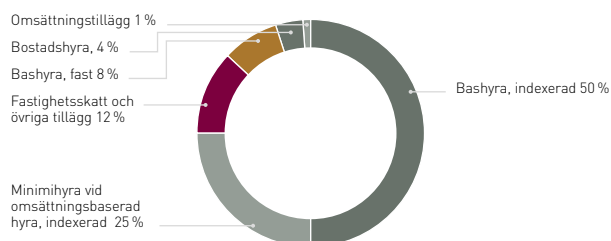
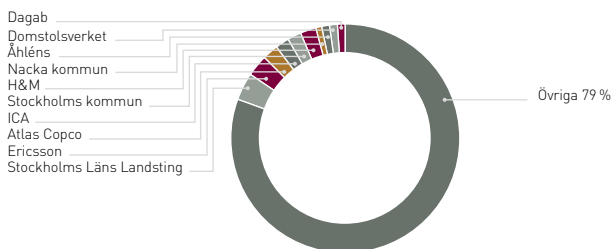
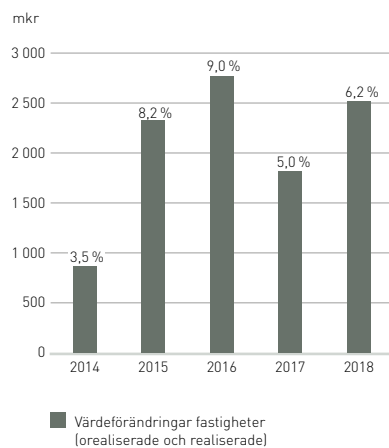
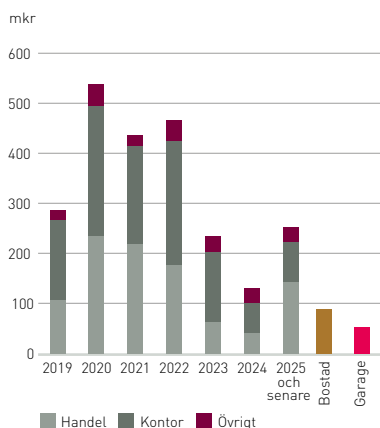
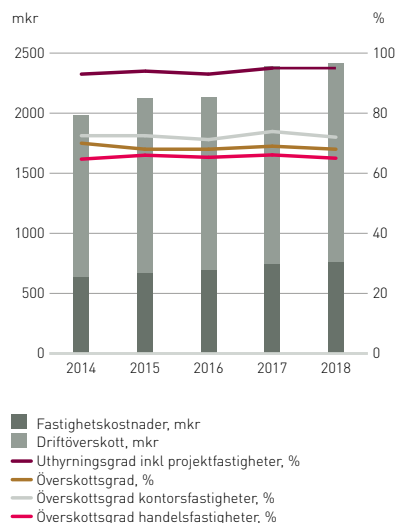
Den kommersiella hyreskontraktsportföljen, det vill säga samtliga hyreskontrakt exklusive bostäder och garage/parkering, är väl diversifierad och består av 1 814 hyreskontrakt (1 820), med en genomsnittlig kontrakterad årshyra om 1,4 miljoner kronor (1,2). Den genomsnittliga återstående löptiden på kontrakten uppgick vid årsskiftet till 4,0 år (3,6). Under

2019 kommer 11 procent (12) av kontrakterad årshyra vara föremål för omförhandling.

95 procent (94) av kontrakterad årshyra regleras med en indexklausul kopplad till inflationen. 25 procent (26) av kontrakterad årshyra är tecknade med en omsättningsbaserad hyra där hyran regleras beroende på hyresgästens omsättning. Hyresnivåerna har huvudsakligen säkrats genom avtalade minimihyror och omsättningsstillägg utöver minimihyran utgör 1 procent (1) av den kontrakterade årshyran. Överskottsgraden minskade under året till 68 procent (69) vilket bland annat förklaras av förändringar i fastighetsbeståndet.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under året till –764 miljoner kronor (–742). 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.

Fördelning av kontrakterad årshyra**Tio största kunder, kontrakterad årshyra****Värdeförändringar fastigheter****Kontrakterad årshyra per förfalloår och lokaltyp****Driftöverskott, uthyrningsgrad och överskottsgrad**

FASTIGHETSINVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

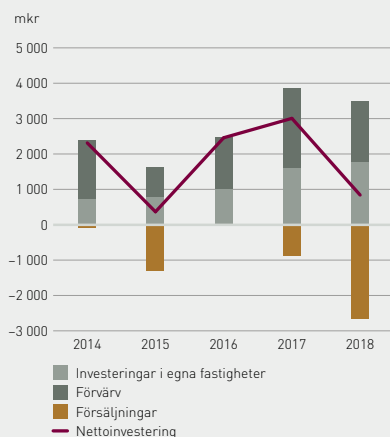
FASTIGHETSUTVECKLING är en viktig del för Atrium Ljungbergs värdetillväxt. Vår projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka 21 miljarder kronor. Målet är att investera minst två miljarder kronor per år i egna utvecklingsprojekt, där ny- och tillbyggnadsprojekten ska ge en projektvinst på minst 20 procent. Därmed skapas en god värdetillväxt i bolaget och även en god tillväxt i bolagets kassaflöden.

YTMÄSSIGT FINNS 650 000 KVADRATMETER i beslutade och möjliga projekt där hälften av ytan avser kontor och den andra halvan avser bostäder, handel, utbildning samt hotell, där andelen handel står för tio procent. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Sickla och Uppsala står för merparten av projekttytan.

VI SKAPAR HÅLLBAR STADSUTVECKLING genom att i tidiga skeden, med egen kompetens, planera och skapa framtida utvecklingsmöjligheter. Möjligheten att 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.

Investeringar, förvärv och försäljningar



FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under 2018 förvärvade vi fastigheter till ett bokfört värde om 1 727 miljoner kronor. Förvärven avsåg Kylfacket 3 i Slakthusområdet, Stockholm samt Tranbodarne 11 i Slussen, Stockholm som förvärvades i oktober genom en bytesaffär med Folksam där Blästern 6 i Hagastaden och Roddaren 7 på Kungsholmen såldes. I september tillträdde Molekylen 1 (mark för Life City) där avtal om förvärv tecknades 2017.

I april tecknades avtal om försäljning av fastigheten Dragarbrunn 19:1 i Uppsala och i december tecknades avtal om försäljning av Arbetsstolen 3, känd som Västberga Handel, i Stockholm.

NYA MARKANVISNINGAR OCH MARKRESERVATIONER

I juni 2018 tecknades två markanvisningsavtal med Stockholms stad, ett i Hagastaden, Stockholm som avser 16 000–20 000 kvadratmeter kontor samt ett som avser en mötesplats för mat och kultur på cirka 6 000 kvadratmeter BTA vid Mälarterassen, Slussen i Stockholm.

Förvärv 2018

Fastighetsbeteckning	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm ¹⁾	Tillträde
Kylfacket 3	Stockholm	4 511	2018-06-01
Tranbodarne 11	Stockholm	21 566	2018-11-01

Försäljningar 2018

Fastighetsbeteckning	Kommun	Avgående uthyrbar area, kvm ¹⁾	Frånträde
Dragarbrunn 19:1	Uppsala	2 978	2018-05-02
Blästern 6	Stockholm	30 791	2018-11-01
Roddaren 7	Stockholm	8 705	2018-11-01
Arbetsstolen 3	Stockholm	17 960	2018-12-20

¹⁾ Inklusive garage.

Tillträdde fastigheter 2018

Fastighetsbeteckning	Kommun	Mark till Life city	Tillträde
Molekylen 1 ¹⁾	Stockholm	Mark till Life city	2018-09-07

¹⁾ Avtal om förvärv 2017.

BESLUTADE PROJEKT

Under 2018 investerade vi totalt 1,8 miljarder kronor i egna fastigheter, varav drygt 1,2 miljarder kronor i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avsåg främst kontorshuset Sickla Front II samt flera projekt i Gränbystaden i Uppsala. Övriga investeringar avsåg främst hyresgäst Anpassningar i fastigheter i Sickla, Slussen och Liljeholmen.

Färdigställda projekt under 2018 är Sickla Front II, Gränby Entré hus 2, Gränbystaden södra entrén samt Gränbystaden södra garaget.

Våra beslutade projekt finns i Uppsala, Sickla, Järfälla, Hagastaden och Malmö. I Gränbystaden i Uppsala uppförs bostäder med inslag av kommersiella lokaler. I Forumkvarteret i Uppsala pågår ett större omvandlingsarbete som omfattar

både handel och kontor. I Sickla pågår fyra projekt, byggnationen av Curanten som blir en vård- och hälsodestination, Tapetfabriken som blir en hotell- och kontorsfastighet och på Nobelberget har arbetet påbörjats kring Formalinfabriken och Nobelgaraget. I Hagastaden har beslut fattats att starta projektet Life City som omfattar 27 500 kvadratmeter kontor. 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 3,8 miljarder kronor. Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms uppgå till cirka två miljarder kronor under 2019. Läs mer om beslutade och pågående projekt på sidorna 38–39.

BESLUTADE PROJEKT

Projekt, fastighet, kommun	Uthyrbar area, kvm				Total investering, mkr ¹⁾	Varav kvarstår, mkr	Färdigställs	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljöcertifiering	LÄS MER på sidan
	Handel	Kontor	Bostäder	Parkering, BTA								
Ny- och tillbyggnader												
Sickla Front II, Sicklaön 346:1, Nacka		25 300		14 000	810	90	2018		66	58	Breeam	46
Sickla 1898, Curanten, Sicklaön 83:22, Nacka	3 600	8 100			530	410	2020		39	E/T ³⁾	Breeam	46
Sickla Tapetfabriken, Sicklaön 83:22, Nacka	7 200	2 600		4 600	390	290	2020		E/T ³⁾	E/T ³⁾	Breeam	46
Nobelgaraget, Sicklaön 83:33, Nacka	600			3 500	60	60	2020		4			46
Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1, Uppsala	31 600				580	10	2014–2018 ⁴⁾		51	97	Breeam	56
Gränby Entré hus 2, Gränby 21:5, Uppsala	900	1 300	3 300		230	20	2018		15	96 ⁵⁾	Miljöbyggnad	57
Gränby Entré hus 3, Gränby 21:5, Uppsala	1 200	1 300	3 400		240	100	2019		15	41 ⁶⁾	Miljöbyggnad	57
Gränbystaden, södra garaget, Gränby 21:4, Uppsala				11 500	200	10	2018				Breeam In-Use	57
Gränbystaden, södra entrén, Gränby 21:4, Uppsala	9 800				360	60	2018		31	86	Breeam In-Use	57
Mobilia torghuset, Bohus 8, Malmö	9 400		3 800		540	410	2020		37	34 ⁷⁾	Breeam/Miljöbyggnad	62
Life City, Molekylen 1, Stockholm		27 500		4 400	1 870	1 350	2021		107	E/T ³⁾	Breeam	49
Bas Barkarby, del av Barkarby 2:2, Järfälla		24 400			830	780	2021		E/T ³⁾	E/T ³⁾	Breeam	54
Ombyggnader												
Forumkvarteret, Dragarbrunn 27:2, Uppsala	6 200	7 400	1 400	1 300	360	140	2020		49	82	Breeam In-Use	60
Formalinfabriken, Sicklaön 83:33, Nacka		2 000			50	40	2019		4		Breeam In-Use	47

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

²⁾ Exklusive tillägg och eventuellt omsättningsutfall.

³⁾ Med hänsyn till enskild affärssuppgörelse 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 93 %. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 100 %.

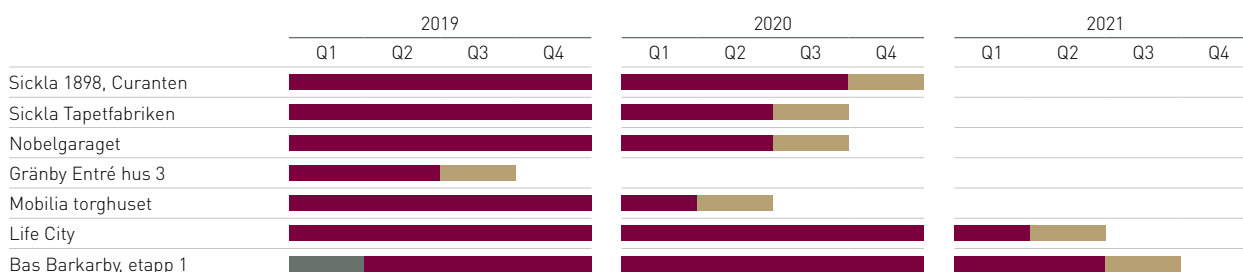
⁶⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 30 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁷⁾ Uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgår till 41 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställandet.

⁸⁾ Fördelat på 3 144 mkr för ny- och tillbyggnader och 707 mkr för ombyggnader.

BESLUTADE PROJEKT, NY- OCH TILLBYGGNADER

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande



EXEMPEL PÅ BESLUTADE PROJEKT



BAS BARKARBY Tillsammans med Järfälla kommun skapar vi Bas Barkarby, ett multifunktionellt kvarter för lärande, kultur, idrott och näringsliv mitt i den växande Barkarbystaden.

LIFE CITY Mitt i det framväxande life science-klustret i Hagastaden skapar vi Life City, ett nytt centrum för utveckling och service kopplat till vård och forskning.



SICKLA FRONT II Kvarteret Sickla Front utgör en tydlig entré till Sickla och binder samman stadsdelen med Hammarby Sjöstad. Domstolsverket, med verksamheter som Nacka tingsrätt, har flyttat in och projektet är nu färdigställt.



TAPETFABRIKEN I den gamla Tapetfabriken i Sickla planeras för hotell, kontor och garage. Största hyresgäst är Nordic Choice Hotels som kommer att öppna ett hotell med 156 rum, restaurang och konferens.



GRÄNBY ENTRÉ Invid gallerian har vi byggt tre hus med totalt 200 hyreslägenheter, kommersiella lokaler och kontor. Hus 1 och 2 är färdigställda och inflyttade, i hus 3 står bostäderna färdiga för inflyttning våren 2019.

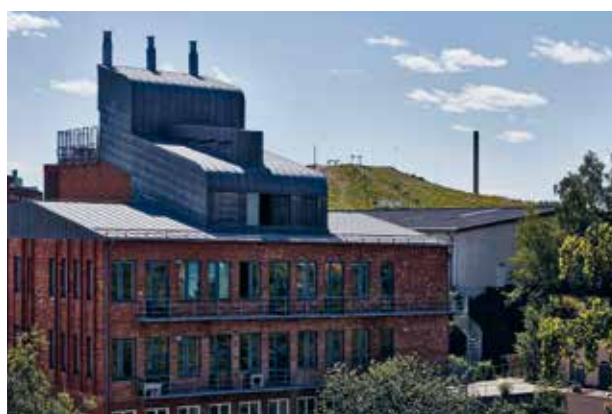
MOBILIA TORGHUSET I Torghuset, som beräknas vara klart våren 2020 planeras för 74 hyreslägenheter, en biograf samt ett kulturhus för barn.



GRÄNBYSTADEN Den södra utbyggnaden av Gränbystaden galleria, med 17 nya butiker och restauranger invigdes i november 2018.



FORMALINFABRIKEN I den gamla industribyggnaden planeras för kulturverksamhet, kontor, café och restaurang samt gemensamhetslokal för bostäderna på Nobelberget.



MÖJLIGA PROJEKT

Utöver beslutade projekt som pågår finns en projektportfölj med nya projekt och ombyggnationer som möjliggör framtida investeringar motsvarande cirka 17 miljarder kronor, inklusive eventuella markförvärv vid markanvisningar. Ytmässigt omfattas projektportföljen av till hälften kontor och till hälften bostäder, handel, utbildning och hotell. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Sickla och Gränbystaden står för cirka 60 procent. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplanarbetet.

Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt. Vi bedömer att flera detaljplaner kommer att vinna laga kraft under 2019. Vi kommer byggstarta etapp 1 av Bas Barkarby i Järfälla samt de första bostadsrättsprojektet på Nobelberget i Sickla.

AVSIKTSFÖRKLARING SLAKTHUSOMRÅDET

Atrium Ljungberg tecknade i augusti 2018 en avsiktsförklaring med Stockholms stad om att både förvärva befintliga fastigheter samt erhålla markanvisningar i Slakthusområdet precis söder om Stockholms city.

Förvärv av befintliga fastigheter görs vid två tillfällen, där tillträde för 51 000 kvadratmeter uthyrbar area beräknas ske

i juni 2019 och en option på 32 000 kvadratmeter uthyrbar area efter att en ny detaljplan vunnit laga kraft, dock senast 31 december 2021. Dessutom innefattar affären optioner, där Atrium Ljungberg ges möjlighet att avropa markanvisningar om cirka 100 000 kvadratmeter BTA. Förvärven och utvecklade markanvisningar uppgår totalt till cirka 200 000 kvadratmeter BTA för kontor och bostäder kompletterat med kultur, handel/restaurant, hotell, utbildning med mera. Total investering uppgår till cirka 8 miljarder kronor under perioden 2019–2030.

Det initiala förvärvet omfattar 51 000 kvadratmeter uthyrbar area och ett hyresvärde om 73 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår idag till 95 procent. De fastigheter som ingår i förvärvet är bland annat de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i den norra delen av Slakthusområdet. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 120 miljoner kronor. Affären sker genom ett bolagsförvärv.

Avtalet kräver beslut i exploateringsnämnden och fastighetsnämnden i Stockholms stad samt i styrelsen för S:t Erik Markutveckling som samtliga planeras fattas under februari 2019. Förvärvet är även villkorat av godkännande i kommunfullmäktige, planerat i maj 2019. Tillträde till fastigheterna planeras till juni 2019.

MÖJLIGA PROJEKT

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projektyta, kvm BTA		Inv, mkr ^{2) 4)}	LÄS MER på sidan
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs		
Barkarby	Järfälla	Bostäder	9 000			54
Barkarby	Järfälla	Kontor	10 000			54
City	Stockholm	Hotell	8 000			
Lindholmen	Göteborg	Kontor		6 000		64
Hagastaden	Stockholm	Kontor		16 000		49
Hagastaden	Stockholm	Handel	1 000			49
Möbilia	Malmö	Handel	16 000			62
Malmö	Malmö	Kontor	6 000			63
Sickla	Nacka	Utbildning		9 000		47
Sickla	Nacka	Bostäder	28 000	99 000		47
Sickla	Nacka	Kontor	1 000	22 000		47
Sickla	Nacka	Handel	5 000			47
Sundbyberg	Sundbyberg	Kontor		39 000		53
Södermalm	Stockholm	Kontor	69 000			51
Södermalm	Stockholm	Handel	1 000			51
Uppsala	Uppsala	Bostäder	22 000	35 000		57
Uppsala	Uppsala	Kontor	2 000	43 000		57
Uppsala	Uppsala	Handel	5 000	18 000		57
Summa^{3) 4)}			184 000	288 000	17 000	
AVTAL MED STOCKHOLMS STAD⁵⁾						
Slakthusområdet	Stockholm	Kontor		77 000		42
	Stockholm	Bostäder		44 000		42
	Stockholm	Handel		28 000		42
	Stockholm	Kultur		11 000		42
	Stockholm	Utbildning		7 000		42
Summa				167 000	7 000	

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

²⁾ Investeringsvolymen inkluderar eventuella markförvärv.

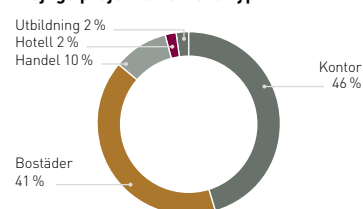
³⁾ Varav ombyggnad 110 000 kvm.

⁴⁾ Totalen avser 111 000 kvm BTA markanvisningar.

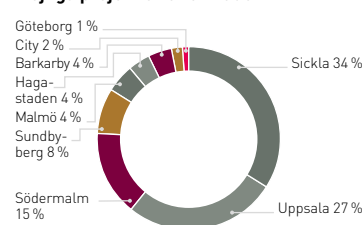
⁵⁾ Villkorat av nämndbeslut och beslut i kommunfullmäktige.

⁶⁾ Avser investeringar i befintliga fastigheter och kommande byggrätter.

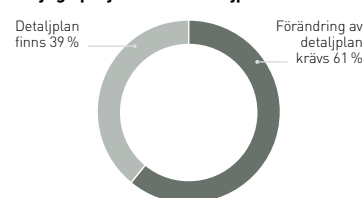
Möjliga projekt efter lokaltyp



Möjliga projekt efter område



Möjliga projekt efter detaljplan



EXEMPEL PÅ MÖJLIGA PROJEKT



GRÄNBYSTADEN Vi utvecklar Uppsalas andra stadskärna med en blandning av handel, kontor och bostäder. I anslutning till gallerian har vi en markanvisning med en byggrätt om potentiellt 50 000 kvm BTA.



BOSTÄDER KYRKVIKEN Detaljplanearbeten för cirka 700 lägenheter i Kyrkviken och på Gillevägen pågår. Kyrkviken blir ett attraktivt, sjönära bostadsområde som på ett naturligt sätt länkas samman med Sickla.

ÖSTRA HAGASTADEN Under 2018 vann vi en markanvisningstävling avseende ett unikt kvarter som kommer att bli stadens norra port. Tävlingen avsåg fastigheterna Solna Haga 3:6 och en del av Solna Haga 4:17, en byggrätt om cirka 16 000–20 000 kvadratmeter BTA.



SICKLA STATIONSHUS Vid Sickla station har vi en byggrätt om cirka 7 500 kvm BTA vid den kommande tunnelbanestationen. En utredning om att kunna uppföra en 23 våningar hög byggnad med kontor och hotell pågår.



SLUSSEN MARKANVISNINGAR I Slussen har vi flera markanvisningar, bland annat direkt framför Katarinahuset vid Stadsgårdskajen.

VÅR VISION FÖR SLAKTHUSOMRÅDET

I Atrium Ljungbergs vision är Slakthusområdet hela Stockholms mötesplats för mat, kultur och upplevelser och en motor för hela söderort. Den äldre bebyggelsen berättar en hundraårig historia kring entreprenörskap, mat, dryck och evenemang. Det här tar vi fasta på och utvecklar vidare när vi nu tar avstamp för de kommande 100 åren. Oavsett om du ska gå hem eller gå ut, arbeta eller ta helg så ska Slakthusområdet vara platsen för dig – dygnet runt.

Den 31 januari 1912 invigde kung Gustav V Stockholms första offentliga slakthus strax söder om Södermalm i Stockholm. I samband med detta infördes slakttvång i staden för att få kontroll på de brister i hygien och tillsyn som förekom. Detta var starten på 100 år av boskaps-slakt och livsmedelsproduktion i Slakthusområdet.

Det som för 100 år sedan låg i stadens absoluta ytterkant är idag en central del av det moderna Stockholm. Staden växer snabbt och behovet av att utveckla nya platser där invånarna att bo, arbeta och leva är stort. Stockholms stad har därför träffat ett avtal om ett samarbete med Atrium Ljungberg för utvecklingen av stora delar av Slakthusområdet, ett avtal där förvärv, markanvisningar och optioner uppgår till drygt 200 000 kvadratmeter BTA. Nu kommer stockholmarna att få tillträde till områdets gamla tegelbyggnader när stadsdelen får ett nytt liv. Vi har stort intresse och erfarenhet av att utveckla platser med en stark kulturell identitet, som i till exempel Sickla i Nacka och Mobilia i Malmö, och får här möjlighet att göra det igen.

Vår vision är att Slakthusområdet ska blir hela Stockholms mötesplats för mat, kultur och upplevelser och bli en motor för hela Söderort. Slakthusområdet ska återspegla den bredd inom kreativitet, entreprenörskap och innovationskraft som Sverige förknippas med internationellt. Stockholm konkurrerar med andra internationella städer och storstadsområden för att locka och behålla talang samt skapa miljöer för tillväxt av nya företag. En storstads utbud av kultur, konst och natliv – vad platsen erbjuder utanför arbetstid – har blivit konkurrensmedel både gällande företagande, entreprenörskap och turism. Slakthusområdet utvecklas därför till

en urban 24-timmarsstad där innovation, tech, kreativa näringar ligger vägg i vägg med mat, kultur och upplevelser.

Vi planerar och bygger för en stad som lever dygnet runt med ett starkt kulturellt utbud – från teater och konst till musikscen och klubb. Vi tar även vara på stadsdelens mathistoria genom att ge stort utrymme för olika typer av mataktörer, allt från fine dining till moderna streetfood-koncept. Längs Rökerigatan får handplockade butiker ett unikt uttryck i de industrihistoriska miljöerna. I den nordvästra delen av Slakthusområdet skapar vi det vi kallar lärandekvarteret där vi utvecklar miljöer för samverkan mellan akademi, näringsliv, offentlig sektor och civilsamhället. Det adderas även ett stort antal bostäder till området med en mix av både bostadsrätter och hyresrätter i blandade storlekar.

Utvecklingen av Slakthusområdet kommer att pågå under lång tid, men tack vare ett brett nätverk av långsiktiga samarbetspartners kan vi fylla platsen med intressant innehåll direkt. På så sätt blir stadsdelen levande från dag ett, innan, under och efter byggtiden.

OM SLAKTHUSOMRÅDET

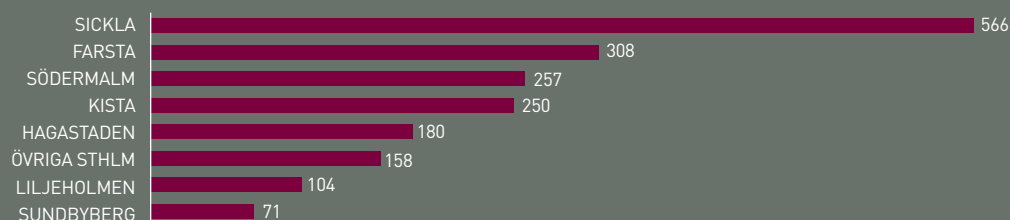
Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt i modern tid. Affären med Stockholms stad innehåller förvärv, markanvisningar och optioner som totalt uppgår till närmare 200 000 kvm BTA.



STOCKHOLM

Stockholmsregionen är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa och staden förbereder sig för att göra plats för mer än en miljon stockholmare. Just nu pågår och planeras för ett 30-tal större stadsutvecklingsprojekt, allt från nya stadsdelar till utbyggd kollektivtrafik. Atrium Ljungberg är en del av Stockholms utveckling och finns på flera starka delmarknader i regionen såsom Sickla, Farsta, Södermalm, Hagastaden, Kista, Sundbyberg, Liljeholmen, Barkarby och Slakthusområdet. Stockholm står för 72 procent av Atrium Ljungbergs kontrakterade årshyra.

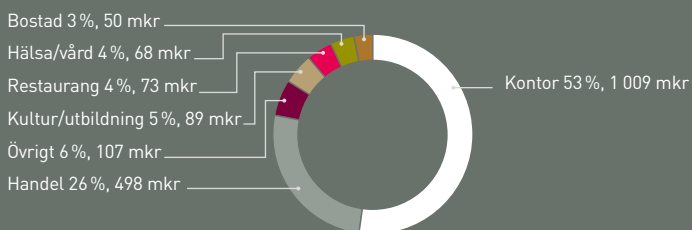
Hyresvärde, mkr



Total uthyrbar yta, tusen kvm



Lokaliteter i Stockholm, hyresvärde



”

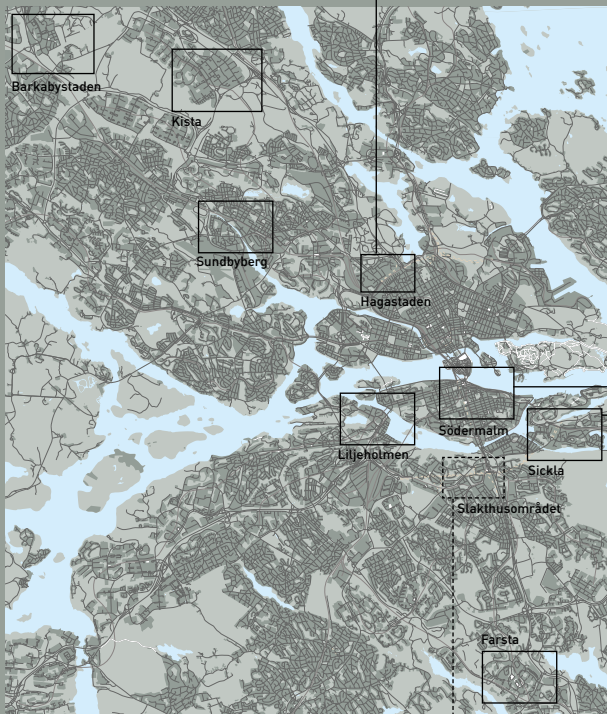
Stockholm står för hela 72 procent av Atrium Ljungbergs kontrakterade årshyra.

PRIORITERADE OMRÅDEN MED UTVECKLINGSPOTENTIAL



Hagastaden är ett av våra prioriterade områden. Här äger och förvaltar vi mer än 60 000 kvadratmeter, främst för kontor. Vi har ett stort engagemang i platsen där vi, tillsammans med Stockholms stad och andra fastighetsägare, är med och utvecklar Hagastaden till att bli ett av världens främsta life science-kluster. Vårt projekt Life City kommer att bli ett centrum för utveckling och service kopplat till vård och forskning. Byggnaden, om 27 500 kvadratmeter, kommer att ligga på en av Skandinaviens mest visuella platser, ovanpå E4 där 73 miljoner människor passerar varje år.

VÅRA OMRÅDEN



Under de senaste åren har vi utökat vårt fastighetsbestånd på Södermalm med fokus på Slussen där vi bland annat äger fastigheterna Glashuset, Katarinhuset och Sjömansinstitutet samt ytterligare byggrätter längs Stadsgårdskajen. Under våren 2018 tecknade vi även ett avtal med Stockholms stad om att i samverkan utveckla kommande Mälarterrassen i Slussen.



Under 2018 tecknade Atrium Ljungberg en avsiktsförklaring med Stockholms stad om att både förvärva befintliga fastigheter samt att teckna avtal om markanvisningar i Slakthusområdet precis söder om Stockholms city. Området kommer att genomgå en stor omvandling och visionen är att skapa en dynamisk stadsdel och en mötesplats för kontor, boende, mat, kultur och upplevelser. Förvärv och markanvisningar uppgår till totalt cirka 200 000 kvadratmeter BTA där kontor kommer att stå för cirka 40 procent. Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt i modern tid. Första fastigheterna förvärfas i juni 2018. Byggstart är planerat till första kvartalet 2021 och arbetet kommer att fortgå till år 2030.

Vårt största område är Sickla i Nacka. Här förvaltar och utvecklar vi drygt 200 000 kvadratmeter kontor, handel, kultur, lärande och bostäder. I Sickla pågår en rad stora utvecklingsprojekt, bland annat Curanten, ett hus med fokus på vård och hälsa och Tapetfabriken, ett nytt hotell inom Nordic Choice Hotels. Utbyggnaden av tunnelbanan beräknas vara färdig år 2026. Nacka får tre stationer varav en i Sickla. I anslutning till denna planerar vi att bygga Stationshuset, ett av Nackas första höga hus som i sina 23 våningar kommer att inrymma såväl tunnelbanestation som kontor och hotell. Under 2018 startade vi även försäljningen av bostadsrätter i det första bostadskvarteret på Nobelberget. Här utvecklar vi en helt ny stadsdel med 500 bostäder, kontor, förskola, kultur, natur och mötesplatser.

% av totalt hyresvärde: **22%**
 Uthyrningsbar kontorsyta, kvm: **79 000**
 Hyresvärde kontor, mkr: **222**
 Uthyrningsbar handelsyta, kvm: **74 000**
 Hyresvärde handel, mkr: **251**
 Antal butiker, restauranger, service, st: **160**
 Butikernas omsättning, mdkr: **3,2**
 Antal besökare per år: **14 miljoner**



SICKLA NY STADSDEL SEDAN 1898

För mer än 20 år sedan förvärvade Atrium Ljungberg det gamla industriområdet där Atlas Copco bland annat tillverkat både borrar och dieselmotorer, med en historia ända från 1898. Idag har vi utvecklat området till en inspirerande mix av gammalt och nytt i en unik atmosfär där människor lever och arbetar vägg i vägg med shopping, restauranger, utbildning, kultur och internationella företag. Och utvecklingen fortsätter. Under året har vi startat bygget av ett hotell i den gamla tapetfabriken, vi bygger ett helt nytt hus för hälsa och vård uppe vid Sickla station och vi har startat försäljningen av 68 bostadsrätter av cirka 500 på Nobelberget.

Sickla Köp kvarter, en av Stockholms största handelsplatser med 150 butiker, restauranger och service, utsågs i början av året till Stockholms populäraste handelsplats av Evimatrix.

I väntan på en färdig detaljplan för Nobelberget har det under fyra års tid varit ett spännande kulturområde med musik, teater, och konst som lockat hundratusentals besökare. Detta ovanliga kulturprojekt avslutades i januari 2019 för att ge plats nya lägenheter i det attraktiva området. Kunskapen och erfarenheten från Nobelberget är något vi tar med oss nu i utvecklingen av Slakthusområdet bara några kilometer därifrån.

BESLUTADE PROJEKT

SICKLA FRONT II – NYTT KVARTER I SICKLA

Projektet Sickla Front II är nu slutfört. Projektet består av två byggnader för stora och små kontorsverksamheter med publika ytor i bottenplan samt ett garage. Byggnaderna ligger på Uddvägen och bildar, tillsammans med den intilliggande kontorsbyggnaden vi färdigställde 2015, kvarteret Sickla Front och blir en tydlig entré till Sickla som binder samman Sickla med Hammarby Sjöstad. Under oktober 2018 flyttade Domstolsverket med verksamheter som Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden samt Mark- och miljödomstolen in. Fler inflyttningar har skett successivt och dessa fortsätter under våren 2019.

BESLUTADE PROJEKT, NY- OCH TILLBYGGNADER

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande

	2019				2020				2021			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Sickla 1898, Curanten	■	■	■	■	■	■	■	■				
Sickla Tapetfabriken	■	■	■	■	■	■	■	■				
Nobelgaraget	■	■	■	■	■	■	■	■				

DEN GAMLA TAPETFABRIKEN BLIR HOTELL

Den så kallade Tapetfabriken, där den prisbelönta tapettillverkaren Kåbergs tillverkade tapeter för över hundra år sedan har monterats ned. På samma plats bygger vi nu upp ett hotell där Nordic Choice Hotels kommer att öppna med drygt 150 hotellrum och 2000 kvadratmeter lobbyyta med restaurang, evenemangsytor och konferenslokaler. Originalteglet från den gamla tapetfabriken kommer att återanvändas och ambitionen är att även ta till vara den gamla historien i den nya hotellverksamheten.

Hotellet invigs våren 2020 och bidrar tillsammans med kommande bostadskvarter till att öka både trivsel och trygghet med folkliv sent in på kvällar och nätter.

Byggnaden omfattar 9700 kvadratmeter hotell och kontor samt garage.

CURANTEN – ETT HUS FÖR VÅRD OCH HÄLSA

Om- och tillbyggnadsprojektet Curanten vid Järnväggsgatan alldeles i närheten av Sickla station pågår. Här skapas en vård- och hälsodestation med bland annat läkarmottagning, vårdcentral, 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 omfattar totalt 11 700 kvadratmeter uthyrbar area, varav 8 100 kvadratmeter för vårdverksamhet och 3 600 kvadratmeter för handel där inflyttning beräknas ske 2020.

NOBELGARAGET

Detaljplanen för Nobelberget vann laga kraft i maj 2018 och därmed startades projektet för garage och lokaler under det första bostadskvarteret. Markarbeten pågår och färdigställande beräknas ske under 2020.



FORMALINFABRIKEN

Formalinfabriken är en äldre industribyggnad på Nobelberget som tidigare har använts som laboratorium och kontor. Byggnaden omfattar cirka 2 000 kvm i fyra våningar. Från förvärvet fram till idag har Atrium Ljungberg arbetat med att skapa en kulturhubb på Nobelberget. Kulturinslag kommer vara en viktig del även på det framtida Nobelberget och Formalinfabriken kommer att kunna inrymma delar av detta kompletterat med ytor för kontor, café och restaurang. I Formalinfabriken planeras även för en gemensamhetslokal för bostäderna där middagar, möten eller företagsevent kan genomföras. Byggstart skedde under fjärde kvartalet 2018 med en planerad inflytt till sommaren 2019. Invändiga rivningsarbeten är nu klara och installationsarbeten pågår.

MÖJLIGA PROJEKT

SICKLA GALLERIA VÄXER

I Sickla galleria planerar vi för en tillbyggnad för cirka 3 000 kvadratmeter BTA handel och två våningsplan för parkeringshus med cirka 220 parkeringsplatser. Färdig detaljplan för utbyggnaden finns.

SICKLA STATION

Vid Sickla station planerar vi för en ny byggnad i anslutning till den kommande tunnelbanestationen. Här har vi en byggrätt om cirka 7 500 kvadratmeter BTA för kontor, handel och service. Tillsammans med Nacka kommun har ett parallellt arkitektuppdrag genomförts. Kanozi arkitekters förslag om en 23 våningar hög byggnad om cirka 21 000 kvadratmeter BTA för kontor, tunnelbana och hotell valdes ut.

I och med tunnelbanans öppnande 2026 blir Sickla ett nav för kollektivtrafiken med tunnelbana, tvärbana, Saltsjöbanan och bussar till Slussen och mot Nacka och Värmdö.

BOSTÄDER TILLFÖR ÖKAT STADSLIV

Detaljplanen för 500 bostäder på Nobelberget vann laga kraft i maj 2018 och den första etappen av 68 bostadsrätter sålstartades under september 2018. Här kommer det skapas en attraktiv och tät stadsmiljö med både bostäder, restauranger, förskola och kontorslokaler.

Detaljplanarbeten för bostäder i både Kyrkviken och på Gillevägen i Sickla pågår också. Kyrkviken ligger i den östra delen av Sickla i direkt anslutning till strandpromenad, kollektivtrafik och köpkvarterets breda utbud av butiker, restauranger och service. Här planerar vi skapa 700 attraktiva bostäder och komplettera med service i en trivsamt kvartersmiljö. Vid Gillevägen några hundra meter från köpkvarteret i Sickla planerar vi för ett 60-tal nya bostadsrätter.

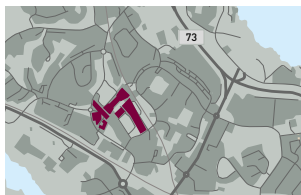
EXPANSIONSPLANER FÖR SVINDERSVIKSSKOLAN

Tillväxten i Nacka kommun är hög vilket innebär ett ökat behov av samhällsservice. Grundskolan Svindersviksskolan i Sickla, som idag rymmer förskoleklass till årskurs nio, planeras byggas ut och här finns möjlighet att genomföra en om- och tillbyggnad från nuvarande 3 000 till cirka 9 000 kvadratmeter BTA. Detaljplanearbete pågår.



Sickla Front utgör entrén till Sickla och binder samman stadsdelen med Hammarby Sjöstad.

% av totalt hyresvärde: **12%**
 Uthyrningsbar kontorsyta, kvm: **31 000**
 Hyresvärde kontor, mkr: **70**
 Uthyrningsbar handelsyta, kvm: **52 000**
 Hyresvärde handel, mkr: **206**
 Antal butiker, restauranger, service, st: **157**
 Butikernas omsättning, mdkr: **2,4**
 Antal besökare per år: **17 miljoner**



FARSTA I SÖDERBORNAS TJÄNST I NÄRMARE 60 ÅR

Farsta Centrum har varit en del av Farstabornas vardag i snart 60 år. Redan när dörrarna slogs upp 1960 var det en plats för arbete, bostäder och torghandel där människor möttes för att umgås och göra affärer. Idag är centrumet en attraktiv regional handelsplats med drygt 17 miljoner besökare varje år och med ett 150-tal butiker, restauranger och service. Centrumet är också ett av Stockholms största stadsdelscentrum, totalt finns här 2 500 kontorsarbetsplatser med bland andra Farsta Stadsdelsnämnd, Jobbtorget och Social- och äldreförvaltningen.

Centrumets karaktäristiska fasader från 60-talet är väl bevarade och har numer även fått flytta med inomhus när vi bygger om och renoverar.

EN AV STOCKHOLMS TYNGDPUNKTER

Farsta är ett av de första ABC-samhällena i Sverige, en plats där Arbete, Bostäder och Centrum fanns samlat på ett och samma ställe. Idag finns stora planer på att utveckla Farsta till en komplett, modern och promenadvänlig stadsdel.

MÖJLIGA PROJEKT

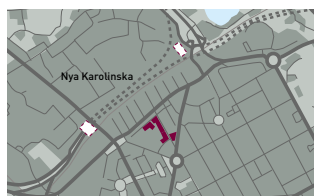
Vi har redan idag en godkänd detaljplan för ytterligare 5 000 kvadratmeter handel.

Ett programarbete påbörjades 2013 för att undersöka hur Farsta ska kunna utvecklas till en komplett, modern och promenadvänlig stadsdel. Utöver bostäder finns planer för ytterligare handel, verksamheter och allmänna funktioner som en tyngdpunkt och en kraftigt ökad befolkning kräver, till exempel förskolor, skola, parker, och grönstruktur.



Farsta Centrum är en av Stockholms mest besökta handelsplatser med väl utbyggd infrastruktur och cirka 2 500 kontorsarbetsplatser. Vår och Stockholms stads gemensamma ambition är att utveckla Farsta Centrum till en attraktiv stadskärna i den kommande promenadstaden Farsta.

% av totalt hyresvärde: **7%**
 Uthyrningsbar kontorsyta, kvm: **46 000**
 Hyresvärde kontor, mkr: **158**



HAGASTADEN

ETT AV VÄRLDENS FRÄMSTA KLUSTER FÖR LIFE SCIENCE

I Hagastaden pågår ett av Stockholms största stadsbyggnadsprojekt genom tiderna. Fram till 2025 växer en ny stadsdel fram som binder samman Stockholm med Solna och skapar ett av världens främsta kluster för life science. I området, som ska innehålla 50 000 arbetsplatser, kommer företagande, forskning och entreprenörskap att blandas med bostäder, mötesplatser, restauranger och service. Norra Stationsgatan blir ett nav i den nya stadsdelen där Stockholm möter Solna. Fram till år 2020 kommer ett tiotal fastighetsägare, exploatörer och Stockholms stad att utveckla nya och befintliga kvarter med fokus på matupplevelser, levande stråk och ett kvalitativt serviceutbud.

Hagastaden har redan idag god tillgänglighet och denna stärks ytterligare när stadsdelen får en ny tunnelbanestation. 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 år 2024.

EN AV HAGASTADENS STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE

Atrium Ljungberg har funnits i Hagastaden i närmare 25 år och är en av de största fastighetsägarna i området. Här äger och förvaltar vi över 60 000 kvadratmeter karaktäristiska industrifastigheter som tidigare Apotekarnes Mineralvattenfabrik, Glashuset och PV-palatset. Alla fastigheter är om- och tillbyggda till moderna kontor med bevarad industrikaraktär och effektiva ytor.

Genom förvaltning av befintliga fastigheter, nya projekt och markanvisningar har vi stora möjligheter att vara med och utveckla Hagastaden till ett dynamiskt och attraktivt område med en tydlig storstadskaraktär och ett av världens främsta kluster inom life science.

BESLUTADE PROJEKT

LIFE CITY – HJÄRTAT OCH HJÄRNAN I HAGASTADEN

I ett av Sveriges mest visuella lägen, granne med några av de viktigaste aktörerna inom life science; Nya Karolinska Solna (NKS), KTH och Stockholms Universitet, har Atrium Ljungberg haft en markanvisning med en byggrätt om 32 000 kvadratmeter BTA.

Här, mitt i det framväxande life science-klustret, skapar vi Life City, ett nytt centrum för utveckling och service kopplat till vård och forskning. Fastigheten kommer att ha en totalt uthyrbar area om cirka 27 000 kvadratmeter. Entréplanet blir en dynamisk mötesplats med gemensamma funktioner och med co-working ytor och kontor längre upp i huset. Under 2018 tecknades avtal med Academic Work om att hyra 17 000 kvadratmeter kontor där de kommer att samla stora delar av sin verksamhet.

Byggnaden beräknas stå klar för inflytt under 2021.

MÖJLIGA PROJEKT

NY MARKANVISNING I UNIKT OCH FRAMTRÄDANDE KVARTER

I juni 2018 vann Atrium Ljungberg Stockholms stads och Stockholms läns landstings markanvisningstävling i Östra Hagastaden. Tävlingen avsåg ett unikt och mycket framträdande kvarter i området som ska bli stadens norra port. Ambitionen är att på platsen utveckla unika kontorsmiljöer med publika verksamheter i bottenvåningarna. Markanvisningen omfattar fastigheterna Solna Haga 3:6 och en del av Solna Haga 4:17 samt en byggrätt om cirka 16 000–20 000 kvadratmeter BTA kontor. Byggstart för det nya kvarteret beräknas ske under 2022 och stå färdigt 2024.

På Norra Stationsgatan har Atrium Ljungberg sedan tidigare också en markanvisning om knappt 1 000 kvadratmeter BTA.

BESLUTADE PROJEKT, NY- OCH TILLBYGGNADER

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande

	2019				2020				2021			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Life City												

% av totalt hyresvärde: **10 %**
 Uthyrningsbar kontorsyta, kvm: **68 000**
 Hyresvärde kontor, mkr: **142**



KISTA KLUSTER FÖR VÄRLDSLEDANDE TEKNIKUTVECKLING

Kista Science City är det största ICT-klustret (Information and Communication Technology) i Europa och det tredje största i världen.

EN ATTRAKTIV STADSMILJÖ

Vi deltar aktivt i arbetet att göra Kista till en ännu mer attraktiv stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser, bostäder, service och utbildning, tillsammans med Stockholms stad och andra fastighetsägare i området. Planerna på nya bostäder, gator, gång- och cykelbanor, torg, mötesplatser och affärsstråk kommer bidra till att Kista blir en ännu mer dynamisk och levande plats för människor att verka och bo i. Redan idag har Kista en stark position genom sitt betydande näringsliv och med sitt attraktiva geografiska läge nära Stockholm city, Arlanda och Uppsala. Med planerna på en förlängning av tvärbanan kommer positionen att förstärkas ytterligare.

Kista är en av Atrium Ljungbergs äldsta delmarknader. Här byggde vi Ärvinge trädgårdsstad redan i början av 1990-talet. Här blandas bostäder med stora internationella företag, med innovativa uppstickare och nästa generations ICT-företag i en lugn och trivsamt miljö.

FLEXIBLA LOKALER I KISTA FRONT OCH KISTA+

Kista Front är en kontorsfastighet om 60 000 kvadratmeter med effektiva ytor och bra konferens- och mötesmöjligheter. I närområdet finns också flera restauranger och god service. Kista Front erbjuder, med sitt läge mot E18, ett utmärkt skyltläge med cirka 70 000 passerande bilar per dag.

Fastigheten Kista+ förvärvades under 2016 och är en modern, nyrenoverad och miljöcertifierad kontorsfastighet på gångavstånd från Kista tunnelbanestation. IBM är en betydande hyresgäst i Kista+.

NOD – ETT BIDRAG TILL VETENSKAPSSTADEN

Kvarteret Nod är en mötesplats för ICT, innovation, lärande och kreativitet. Här har vi skapat naturliga platser för möten och flexibla kontorslösningar där människor och företag med olika kompetenser kan mötas och utvecklas tillsammans.

I Nod samsas företag som Fujitsu Sverige, SenseGraphics, Esri Sverige och Cornerstone i samma hus som KTH, Stockholms universitet och gymnasieskolan Stockholm Science & Innovation School.

Nod är en mötesplats för ICT, innovation, lärande och kreativitet. Här möts stora, internationella företag, mindre start-ups och studenter från Stockholms universitet och gymnasieskolan Stockholm Science & Innovation School.



% av totalt hyresvärde: **10 %**
 Uthyrningsbar kontorsyta, kvm: **63 000**
 Hyresvärde kontor, mkr: **212**



SÖDERMALM

STADSDELEN MED SJÄL OCH HJÄRTA

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 kontors-etablering, framför allt för kreativa näringar och offentliga verksamheter. Stockholms stora byggprojekt Nya Slussen pågår för fullt och kommer att fortsätta påverka området fram till år 2025. 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.

STÄRKT POSITION GENOM NYA FÖRVARV

Våra fastigheter ligger i topplägen på Södermalm. Vid Slussen äger vi Glashuset, en av Stockholms mest kända byggnader, samt Sjömansinstitutet. I oktober 2018 förvärvade vi även Tranbodarne 11, även kallat Katarinahuset, intill Glashuset. Fastigheten, som omfattar drygt 22 000 kvadratmeter uthyrbar yta, kommer att genomgå en upprustning och modernisering. Här planeras för attraktiva, moderna kontorsytor med publika bottenvåningar. I samband med upprustningen ser vi även över möjligheten att utveckla en koppling till den blivande handelsplatsen och kollektivtrafiknoden i Slussen. Under 2018 tecknades hyresavtal med co-workingaktören Convendum om dryga 5 100 kvadratmeter och med SEB om drygt 800 kvadratmeter i Glashuset.

SÖDERHALLARNA GENOMGÅR EN FÖRVÄNDLING

På Medborgarplatsen äger vi Söderhallarna. Här vill vi skapa en självklara mötesplats för mat, kultur och kreativitet på Södermalm. Vi arbetar med en ny detaljplan för att göra det möjligt att öppna upp fasaden mot torget och på så sätt bidra till ett ökat folkliv och trygghet runt Medborgarplatsen.

Under våren 2018 inleddes ett långsiktigt samarbete med Sweden Foodtech som också flyttat till in i Söderhallarna. Sweden Foodtech blir en viktig samarbetspartner i utvecklingen av flera av våra platser med stort matinnehåll, såsom Söderhallarna, Mälarterrassen och Slakthusområdet.

MÖJLIGA PROJEKT

MÄLARTERRASSEN

I juni 2018 tecknades ett markanvisningsavtal med Stockholms stad om cirka 6 000 kvadratmeter BTA. Mälarterrassen byggs vid Södermalmstorg och kajen ner mot Gamla stan och blir en central plats när Nya Slussen växer fram. Ambitionen är

att Mälarterrassen ska bli en mötesplats med restauranger, caféer och kulturverksamheter för Stockholms invånare och besökare. Byggstart beräknas ske under 2022 och invigning senast 2025.

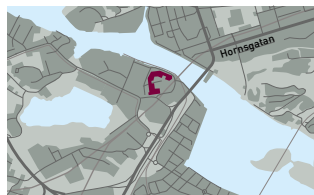
MARKANVISNINGAR LÄNGS STADSGÅRDSKAJEN

Vi har sedan tidigare en markanvisning för en byggrätt på Stadsgårdsleden framför Glashuset. Byggrätten är på cirka 18 000 kvadratmeter BTA för kontor, handel och service. I samband med förvärvet av Katarinahuset förvärvade vi även en framförliggande byggrätt om cirka 7 500 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.



Vår ambition med Söderhallarna är att öppna upp huset mot Medborgarplatsen och skapa en spännande mötesplats med saluhallen som drivkraft. I oktober 2018 öppnade den välkände kocken och bagaren Sébastien Boudet hantverksbageriet "Sébastien på Söder".

% av totalt hyresvärde: **4%**
 Uthyrningsbar kontorsyta, kvm: **36 000**
 Hyresvärde kontor, mkr: **92**



LILJEHOLMEN

EN FÖRLÄNGNING AV SÖDERMALM

Liljeholmen har sedan början av 2000-talet genomgått en större omvandling till en blandad stadsdel och är idag en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken i Stockholm. Det goda läget kommer att stärkas ytterligare när en tunnelbanelinje byggs mellan Älvsjö och Fridhemsplan via Liljeholmen. Stadsdelen kommer på sikt att bli en tydlig del av innerstaden och knyts ihop med Södermalm genom bebyggelse längs Södertäljevägen som planeras att göras om till stadsgata.

I Stockholms stads översiktsplan står att man vill tillvarata Liljeholmens goda möjligheter till fler arbetsplatser i söderort. Vi vill aktivt medverka i utvecklingen av området. I direkt anslutning ligger området Lövholmen som kommer att genomgå stora förändringar under de kommande åren. När Cementas fabriksområde flyttar ges möjlighet att utveckla en stadsdel med drygt 2 000 bostäder, skola och förskolor, parker och kontor.

FASTIGHET MED STARKA VARUMÄRKEN

Atrium Ljungberg äger en stor kontorsfastighet med tre byggnader om cirka 40 000 kvadratmeter uthyrbar area. Fastigheten Stora Katrineberg ligger vid Liljeholmshamnen i närheten av gallerian Liljeholmstorget, tunnelbanan och Marieviks kontorsområde. Vid årsskiftet 2018/2019 flyttade H&M in på cirka 7 000 kvadratmeter kontorsyta i en av byggnaderna. Lokalerna som används för företagets globala supportfunktioner är helt anpassade efter verksamhetens aktivitetsbaserade koncept. Bland övriga hyresgäster finns bland annat Bankgirot och Boulebar.

Här finns även en oväntad kulturskatt mitt i stadsmiljön. En genuin 1770-talsgård, som ursprungligen var ett sommarhus, där kung Karl XIV Johan brukade passera för att fräscha till sig på resor söderut. Idag används byggnaden av en redovisningsbyrå.



Stockholms stads vision är att låta innerstaden växa söderut och att koppla samman Liljeholmen med Södermalm. Vi vill vara med och utveckla området med attraktiva kontorsarbetsplatser och service.

% av totalt hyresvärde: **3%**
 Uthyrningsbar kontorsyta, kvm: **26 000**
 Hyresvärde kontor, mkr: **59**



SUNDBYBERG

EN AV DE MEST SNABBVÄXANDE KOMMUNERNA I STOCKHOLM

Sundbyberg ligger i nordvästra Stockholm med närhet till flyg, stora trafikleder och bra kollektivtrafik med bussar, tvärbana, tunnelbana och pendeltåg. Sundbyberg är också en av de kommuner som växer allra snabbast i hela Stockholms län.

I mars 2018 godkände kommunstyrelsen planprogrammet för Sundbybergs nya stadskärna, som blir möjlig, då tågspåren som delat centrala Sundbyberg i två delar läggs i tunnel. Den nya stadskärnan blir en levande, trygg och sammanlänkad miljö med bostäder, kontor och parker och samtidigt blir den en effektiv knutpunkt för kollektivtrafiken då där byggs en ny pendeltågsstation.

Tunnelbygget startar tidigast år 2020. Byggtiden beräknas till cirka åtta år och den nya stadskärnan kommer att byggas i takt med att Sundbybergstunneln blir klar.

Idag bor cirka 50 000 invånare i Sundbyberg stad. År 2030 beräknas den växa till 77 000 innevånare och vi ser Solna/Sundbyberg som en intressant marknad för oss att utvecklas på.

CHOKLADFABRIKEN SOM BLEV ETT MODERNT KONTOR

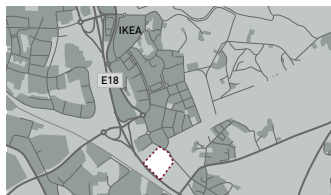
I de centrala delarna av Sundbyberg äger vi Chokladfabriken, en modern och flexibel kontorsfastighet med bevarad industrikaraktär. Från början rymdes Marabous chokladfabrik med anor från tidigt 1900-tal i byggnaden. På 1990-talet gjordes fastigheten om till kontor med historiska förtecken.

Chokladfabriken består idag av en huvudbyggnad, en tillbyggnad samt ett garage. Den gamla industrikaraktären finns bevarad, bland annat genom generösa fönsterpartier och hög takhöjd, ljus och rymd.

I centrala Sundbyberg äger vi Chokladfabriken, en modern kontorsfastighet med bevarad industrikaraktär. Byggnaden inrymde tidigare Marabous gamla chokladfabrik.



Byggstart: **mars 2019**
 Inflyttning: **sommaren 2021**
 Projektyta, etapp 1: **24 400 kvm**



BARKARBY

REGIONAL NOD FÖR FORSKNING, UTVECKLING OCH HÖGRE UTBILDNING

Barkarby är det största utbyggnadsområdet i Stockholms-regionen. Under de kommande 15 åren ska en helt ny stadsdel, Barkarbystaden, växa fram med närmare 20 000 bostäder, arbetsplatser, skolor, omsorg, handel, kultur och restauranger och service.

Utvecklingen av Barkarbystaden innebär en unik möjlighet för näringsliv, samhälle, universitet och högskolor att samverka kring innovation och praktisk tillämpning av ny teknik och nya lösningar inom bland annat kommunikationer. Järfälla kommuns vision är att området ska bli en regional nod för forskning, utveckling och högre utbildning.

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

BESLUTADE PROJEKT

MULTIFUNKTIONELLT KVARTER

I Barkarby har vi en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt på cirka 50 000 kvadratmeter BTA. I samverkan med Järfälla kommun vill vi skapa Bas Barkarby,

ett multifunktionellt kvarter mitt i den växande Barkarby-staden, 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, multi-hall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Hyresavtalen är villkorade av att marköverlåtelseavtal sluts. Under 2016 tecknades också en avsiktsförklaring med E.ON om att etablera ett nytt Stockholmskontor i Bas Barkarby. Tillsammans med E.ON ska vi göra Bas Barkarby till en miljömässigt och socialt hållbar arbetsplats.

Bas Barkarby ska byggas i två etapper. Detaljplanen som omfattar den första av dessa två etapper vann laga kraft i januari 2018 och beslut om miljötillstånd från Mark- och miljödomstolen erhöles i slutet av december 2018. Byggstart av första etappen om 24 400 kvadratmeter beräknas ske tidigast mars 2019 med inflyttning sommaren 2021.

BESLUTADE PROJEKT, NY- OCH TILLBYGGNADER

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande



I samverkan med Järfälla kommun vill vi skapa Bas Barkarby, ett multifunktionellt kvarter mitt i den framväxande Barkarby-staden.

UPPSALA

Uppsala är landets fjärde största stad och en av de snabbast växande kommunerna i Sverige. Befolkningen ökar med ungefär 3 000 personer per år och Uppsala har en marknadstillväxt om 15 procent. Satsningar i miljardklassen på offentliga byggnader, infrastruktur och bostäder vittnar om stadens starka attraktionskraft.

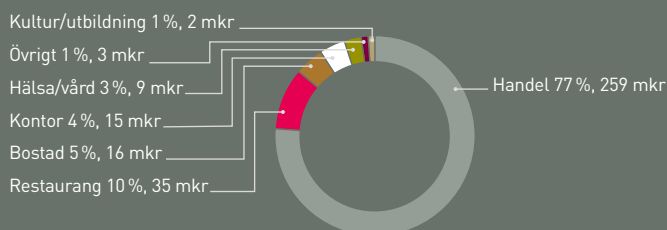
Hyresvärde, mkr



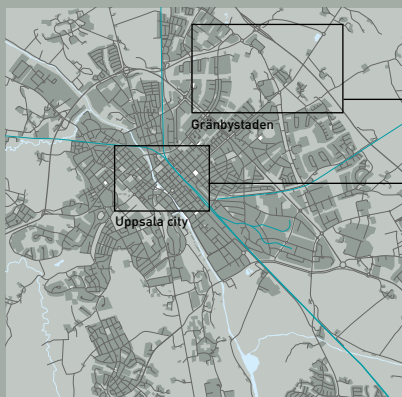
Total uthyrbar yta, tusen kvm



Lokaliteter i Uppsala, hyresvärde



VÅRA OMRÅDEN



I Gränbystaden fortsätter vi att utveckla Uppsalas andra stadskärna med en blandning av handel, kontor, bostäder samt service och kulturverksamheter. Utöver de hyreslägenheter som idag är inflyttade och under uppförande planerar vi för ytterligare cirka 250 bostäder i området. I anslutning till Gränbystaden galleria har vi även en markanvisning om potentiellt 50 000 kvadratmeter BTA för utveckling av fler kontorsarbetsplatser, handel och service.



Uppsala är en av Atrium Ljungbergs viktigaste marknader och står för elva procent av bolagets kontrakterade årshyra. Här fokuserar vi verksamheten till Gränbystaden och city. Vi är en del i utvecklingen av Uppsalas stadskärna där vi bland annat adderar drygt 4 000 kvadratmeter nya, attraktiva kontor i Forumkvarteret. Ambitionen är att Forumkvarteret ska bli ett urbant innerstadskvarter med ett starkt utbud av handel, restauranger och caféer, kombinerat med bostäder och kontorsmiljöer.

% av totalt hyresvärde: **11 %**
 Uthyrningsbar kontorsyta, kvm: **1000**
 Hyresvärde kontor, mkr: **2**
 Uthyrningsbar handelsyta, kvm: **79 000**
 Hyresvärde handel, mkr: **257**
 Antal butiker, restauranger, service, st: **161**
 Butikernas omsättning, mdkr: **2,7**
 Antal besökare per år: **11 miljoner**



GRÄNBYSTADEN

UPPSALAS ANDRA STADSKÄRNA VÄXER FRAM

Uppsala har varit ett kulturellt och kommersiellt centrum sedan århundraden tillbaka, men nu är ett nytt Uppsala på väg att skapas. Stadens befolkning växer med nio procent per år och år 2050 beräknas Uppsala ha 340 000 innevånare. Atrium Ljungberg vill vara delaktiga i den här utvecklingen.

Gränbystaden är vårt största utvecklingsområde och en av de mest expansiva delarna av Uppsala, som inom några år sannolikt är helt integrerad med innerstaden. Här pågår och planeras flera projekt av olika aktörer, i första hand bostadsutveckling men även idrottsanläggningar och en kollektivtrafiknod.

Vår vision är att skapa Uppsalas andra stadskärna, en levande stadsdel som kompletterar Uppsala city. Därför

handlar vårt arbete i Gränbystaden lika mycket om att utveckla kontor, arbetsplatser, bostäder, kultur och spännande möten som handel och kommersiella upplevelser.

BESLUTADE PROJEKT

Vi fortsätter att tillskapa stadskvaliteter och utveckla Gränbystaden. Flera ny- och ombyggnationer både vid områdets norra del och vid Gränbystaden galleria kommer att pågå under de närmaste åren.

UTBYGGNAD AV GALLERIAN

I Gränbystaden galleria färdigställdes ett om- och tillbyggnadsprojekt som omfattar cirka 11 800 kvadratmeter uthyrbar

Vi fortsätter att utveckla Gränbystaden och tillskapa stadskvaliteter med bland annat bostäder, kontorsarbetsplatser, restauranger och upplevelser. De tre husen invid Gränbystaden galleria inrymmer totalt 200 hyreslägenheter, kontor och kommersiella lokaler och färdigställs i sin helhet våren 2019.





area för handel, restauranger, kultur och nöje. Den 22 november invigdes 17 nya butiker och restauranger samt Nordisk Film, en biograf med fem salonger, och en O'Learys-restaurang med bowling och nytt koncept för barn.

VOLYMHADELSPLATSEN SNART HELT UTBYGGD

På volymhandelsplatsen i norra Gränbystaden, som nu är i det närmaste färdigbyggd, uppfördes och invigdes ytterligare en byggnad där Jula, Jysk och Rusta flyttade in under hösten 2018 och DollarStore i början av 2019. Efter färdigställandet omfattar norra Gränbystaden totalt 45 000 kvadratmeter BTA.

INFLYTT I BOSTADSHUSEN

Invid Gränbystadens galleria färdigställdes under hösten 2018 Gränby Entré hus 2, ett bostadshus med totalt cirka 60 hyreslägenheter samt kontor och kommersiella lokaler i de nedersta planerna. Nya kontorshyresgäster är bland andra Rikshem som flyttar hela sitt uppsalakontor till Gränbystaden. Lägenheterna

förmedlas via bostadsförmedlingen och inflyttning skedde i slutet av 2018. Under 2019 färdigställs hus 3 med ytterligare kontor, kommersiella lokaler och lägenheter.

PARKERING UNDER MARK

Intill Gränbystadens galleria, under bostadshusen, färdigställdes ett parkeringsgarage med 280 parkeringsplatser och öppnades i samband med invigningen i november 2018.

MÖJLIGA PROJEKT

BOSTÄDER, HANDEL OCH KULTUR

Utöver hyreslägenheterna 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 Gränbystadens galleria. Förvärv av marken ger oss möjlighet att med kraft fortsätta att utveckla Gränbystaden mot vår vision att skapa Uppsalas andra stadskärna.

Lägenheterna i Gränbystaden har genomtänkt planlösning och moderna materialval. Samtliga har balkong och alla tre hus har upphöjda innergårdar med gemensamma uteplatser.



BESLUTADE PROJEKT, NY- OCH TILLBYGGNADER

■ Projektering ■ Byggnation ■ Färdigställande

	2019			
	Q1	Q2	Q3	Q4
Gränby Entré hus 3				

2020			
Q1	Q2	Q3	Q4

2021			
Q1	Q2	Q3	Q4



TEMA: MÄNNISKORNA GÖR STADEN

"HÄR FINNS ALLT PRECIS UTANFÖR PORTEN"

Att släppa vardagens trygghet för att flytta 40 mil kan kännas främmande för många. Men det var inget som skrämde 73-åriga Marita när hon bytte ut hemstaden Falköping mot Gränbystaden i Uppsala. Ett beslut som hon absolut inte ångrar idag.

I oktober 2017 färdigställdes Atrium Ljungbergs första bostadshus i Gränbystaden med drygt 60 hyreslägenheter. Marita Svensson var en av de första som flyttade in, i en tvåa på 55 kvadratmeter. Marita, som har två söner och fem barnbarn boende i Uppsala, hade beslutat sig för att flytta närmare familjen. Flyttlasset gick först från huset i Falköping till en andrahandslägenhet i Sigtuna, för att hon lättare skulle kunna hitta ett permanent boende. Genom Uppsala Bostadsförmedlings bostadskö blev Marita snabbt erbjuden en lägenhet i Gränbystaden och hon tackade ja direkt.

"Jag stortrivs verkligen! Här finns allt precis utanför porten när jag tar hissen ner. Alla affärer i gallerian, tandläkare och vårdcentral, och jag tar ofta promenader i Gränbyparken och går förbi 4H-gården. Det är så tyst och lugnt, trots att det byggs en del i området", säger Marita.

Att det byggs en del i Gränbystaden är ingen underdrift. Efter att Marita flyttade in har ytterligare två bostadshus färdigställts. I höstas färdigställdes också den södra utbyggnaden av Gränbystadens galleria, som innehåller ett 20-tal butiker och restauranger, samt Nordisk Films första svenska biograf med

OM GRÄNBYSTADEN

I november öppnade den södra utbyggnaden av Gränbystaden galleria som innehåller biograf, flera restauranger och butiker. I sommar färdigställs Sara-Stinas torg som ligger mellan gallerian och bostadshusen.



Sveriges första 4DX-salong. 4DX-konceptet är en innovativ teknik som låter besökaren uppleva filmens handling med hjälp av 19 olika effekter – från regn, snö och dimma i salongen, till rörliga stolar som skakar och svänger med i varenda kurva under en spännande biljakt. Biografen har Marita ännu inte hunnit besöka, men hon var nyligen på nyöppnade O'Learys. ”Vi var där och käkade och spelade bowling. De var super-trevliga! Det fanns så mycket för familjen, det kändes nästan som ett lekland. Det var helt fullbelagt när vi var där.”

I samband med att gallerians utbyggnad blev klar öppnade också den nya bussnoden i Gränbystaden, en central knutpunkt med både lokal och regional trafik. Med bussarna tar sig Marita snabbt och bekvämt in till centrala Uppsala eller till sönerna och barnbarnen. ”Det är superhärligt, jag går bara rakt genom gallerian och sen kan jag åka precis vart jag vill.”

Men en av sönerna, Carl-David, finns faktiskt på gångavstånd. Han driver nämligen tandläkarmottagningen Nordic

Dental som ligger i grannhuset. Bostadshusen innehåller totalt drygt 200 fullt uthyrda lägenheter, men även 4 500 kvadratmeter kontorsyta, restaurang, café, service och butiker.

Utvecklingen av Gränbystaden kommer att fortsätta under många år till. Atrium Ljungbergs vision för hela Gränbystaden är att skapa en ny, attraktiv och levande stadsdel i Uppsala. Därför handlar Gränbystaden precis lika mycket om bostäder, arbetsplatser, kultur och spännande möten som om handel och kommersiella upplevelser. Men runt Maritas bostad börjar byggdammet så smått att lägga sig. Det återstår dock en sak.

”Nu ser jag fram emot att se hur Sara-Stinas torg kommer att bli. Det kommer att bli ett lyft för området och jag får förhoppningsvis en härlig utsikt från balkongen i sommar”, avslutar Marita.

% av totalt hyresvärde: **2%**

Uthyrningsbar kontorsyta, kvm: **5 000**

Hyresvärde kontor, mkr: **13**

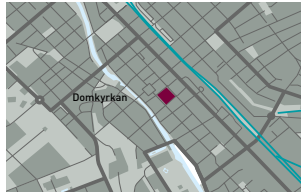
Uthyrningsbar handelsyta, kvm: **8 000**

Hyresvärde handel, mkr: **37**

Antal butiker, restauranger, service, st: **32**

Butikernas omsättning, mkr: **200**

Antal besökare per år: **2,5 miljoner**



UPPSALA CITY

ETT URBANT INNERSTADSKVARTER
MITT I CITY

I Uppsala city äger, förvaltar och utvecklar vi en av stadens mest välkända platser; Forumgallerian. Platsen omfattar ett helt kvarter som innehåller såväl handel som kontor och bostäder.

BESLUTADE PROJEKT

FORUMGALLERIAN BLIR FORUMKVARTERET

Sedan 2015 pågår ett omvandlingsarbete av Forumgallerian med syfte att skapa ett urbant innerstadskvarter med ett starkt utbud av handel, restauranger och caféer i kombination med attraktiva kontorsmiljöer och bostäder. Under 2018 öppnade ett flertal nya butiker och restauranger, exempelvis den norska restaurangkedjan Egon. I kontorsdelen flyttade

bland andra Knightec in i nya moderna lokaler. Under 2019 flyttar även Tengbom Arkitekter och Academic Work in. I handelsdelen har arbetet under året främst handlat om upp- rustning och ombyggnad av galleriadelen, där vi bland annat frigjort ytor och skapat ett tydligt invändigt huvudstråk.

I samband med omvandlingen byter Forumgallerian även namn till Forumkvarteret, för att bättre spegla platsens innehåll. Handelsdelarna invigs under våren 2019.



I Forumkvarteret skapar vi ett urbant innerstadskvarter som lever under dygnets alla timmar. Här har vi stärkt utbudet med nya butiker, caféer och restauranger i kombination med attraktiva bostäder och kontorsmiljöer.

MALMÖ

Med sitt strategiska läge i Öresundsregionen är Malmö en stark tillväxtort. Regionen är en av Nordens största arbetsmarknader med närmare fyra miljoner invånare. Vi på Atrium Ljungberg tror starkt på Malmö och vill fortsätta att växa här.

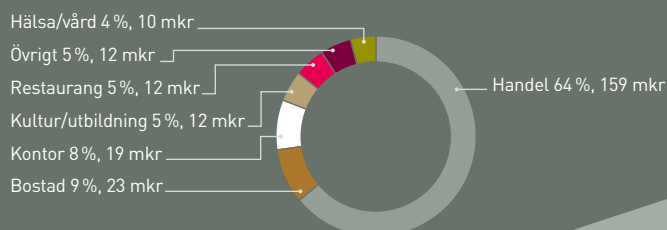
Hyresvärde, mkr



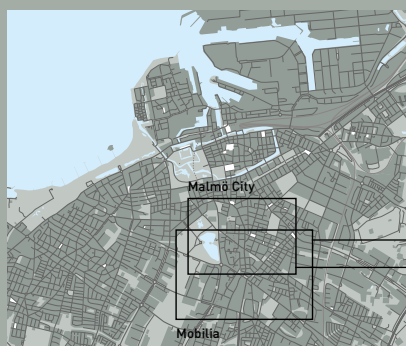
Total uthyrbar yta, tusen kvm



Lokaliteter i Malmö, hyresvärde



VÅRA OMRÅDEN



Mobilia är en historisk plats med stark förankring i Malmö. Vid förra sekelskiftet låg här Manufakturaktiebolaget med sin textilfabrik. Under slutet av 1960-talet lades textilproduktionen ner och Mobilia omvandlades till den folkkära handelsplats den är idag. Vi har ägt Mobilia i mer än 20 år. Under åren har vi utvecklat Mobilia från köpcentrum till ett levande stads kvarter med handel, bostäder, kultur och service. Under 2020 färdigställs det så kallade Torghuset som förutom fler bostäder kommer att innehålla en ny, modern biograf samt Funnys Äventyr – ett nytt kulturhus för barn. Funnys Äventyr är en av de största kultursatsningarna för barn i Sverige med 3000 kvadratmeter där lekande, läsande och lärande står i fokus.

Förutom vårt långsiktiga stadsutvecklingsprojekt i Mobilia är vi sedan några år en aktiv del i utvecklingen av Möllevången i innerstaden. Möllevången är ett före detta fabriksområde och numera en av centrala Malmös mest spännande och kulturella mötesplatser dit många företag inom kreativa näringar väljer att flytta sina verksamheter. Atrium Ljungberg äger två fastigheter, Dimman 11 och Malmen 12. I vår fastighet Dimman återfinns bland annat hyresgäster som Academedia och speljätten Massive Entertainment.

% av totalt hyresvärde: **8%**
 Uthyrningsbar kontorsyta, kvm: **2 000**
 Hyresvärde kontor, mkr: **4**
 Uthyrningsbar handelsyta, kvm: **53 000**
 Hyresvärde handel, mkr: **170**
 Antal butiker, st: **110**
 Butikernas omsättning, mdkr: **1,8**
 Antal besökare per år: **14 miljoner**



MOBILIA I MALMÖ SEDAN 1899

Mobilia ligger i den södra delen av Malmös innerstad, endast två kilometer från citykärnan. Platsen omgärdas av stadens tre viktigaste genomfartsleder; Trelleborgsvägen, Ystadsvägen och Stadiongatan. 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 ligger forskningsparken Medeon med ett fyrtiotal aktörer inom life science. Medeon är ett potentiellt utvecklingsområde med stora möjligheter. I samma område finns också Skånes universitetssjukhus, Lunds universitet och Malmö högskola.

FRÅN SHOPPINGCENTER TILL STADSKVARTER

Mobilia har en unik industrihistoria och vi såg tidigt potentialen i den gamla textilfabriken. Mobilia har gjort en rejäl resa de senaste åren. Av ett traditionellt köpcentrum har vi skapat ett levande stadskvarter som utöver butiker, caféer och restauranger även innehåller serviceverksamheter, kontorslokaler och 270 hyreslägenheter. Det centrala torget, med uteserveringar samt gång- och cykelstråk fungerar som en mötesplats och binder samman de olika delarna i området.

Industriarvet från den gamla textilfabriken har tagits tillvara under omvandlingen. Vi har lyft fram byggnadernas unika karaktär och kombinerat med modern arkitektur och hållbara material. Här möter gammalt nytt vilket ger Mobilia en tydlig själ och en helt egen prägel. På Mobilia pågår ett aktivt och brett hållbarhetsarbete som innefattar allt från

laddstationer för elbilar och bikupor på taket till återvinning av textil genom ett nära samarbete med Malmö Stadsmission. Mobilia ska under de kommande åren ta 100 steg för att nå positionen som Malmös grönaste handelskvarter.

BESLUTADE PROJEKT EN DESTINATION FÖR HELA REGIONEN

Vi fortsätter att utveckla Mobilia till en plats där människor vill vara och som lever dygnet runt. Mitt i kvarteret pågår uppförandet av en ny- och tillbyggnad, Torghuset, om cirka 13 500 kvadratmeter uthyrbar area. Här skapar vi ytterligare ytor för handel, bostäder, restauranger och kulturverksamhet. Med den nya byggnaden läggs den sista pusselbiten på plats för att torget i kvarteret ska bli den attraktiva och levande mötesplats vi strävat efter.

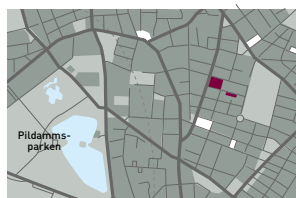
I Torghuset etablerar vi två stora kultursatsningar som ett led i att göra Mobilia till en destination för hela regionen. Den ena är en toppmodern biograf med fem salonger. Biografen planeras att öppna under våren 2020. Den andra är Funnys Äventyr, ett unikt kulturhus om 3 000 kvadratmeter där lekande, läsande och lärande står i fokus. Funnys Äventyr är en av de största kultursatsningarna för barn i Sverige och bakom initiativet står Staffan Görestam, dramatiker och regissör, och en av grundarna av Junibacken i Stockholm. Under våren 2018 beslutade kommunstyrelsen i Malmö stad att stötta projektet genom ett bidrag om tolv miljoner. Målet är att öppna Funnys Äventyr under våren 2020.

BESLUTADE PROJEKT, NY- OCH TILLBYGGNADER

■ Projekttering ■ Byggnation ■ Färdigställande

	2019				2020				2021			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Mobilia torghuset												

% av totalt hyresvärde: **2%**
 Uthyrningsbar kontorsyta, kvm: **9 000**
 Hyresvärde kontor, mkr: **16**



MALMÖ CITY/MÖLLEVÅNGEN

DYNAMISK KNUTPUNKT MITT I MALMÖ

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

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 Malmö stadsarkiv, restaurang och biograf. I juni 2018 tecknade vi ett

avtal med den världsledande spelutvecklaren Massive Entertainment om att hyra 1 600 kvadratmeter.

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 utvecklingen.

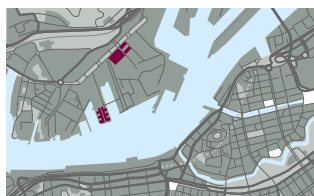
Vi ser en framtida potential i Möllevången i Malmö och vill ta aktiv del i den långsiktiga utvecklingen av platsen.



GÖTEBORGG

Göteborg är en gammal stad men för Atrium Ljungberg är den relativt ny. Genom flera förvärv på Lindholmen är vi nu en del av det omfattande stadsutvecklingsarbetet där syftet är att knyta samman staden genom att skapa nya, hållbara stadsmiljöer där människor lätt kan ta sig över älven.

% av totalt hyresvärde: **6%**
Uthyrningsbar kontorsyta, kvm: **68 000**
Hyresvärde kontor, mkr: **157**



LINDHOLMEN FRÅN VARVSOMRÅDE TILL KUNSKAPS-INTENSIV INDUSTRI

Lindholmen är Göteborgs mest expansiva stadsdel och utvecklingsområdet 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 teknikföretag, många med kopplingar till automotiveindustrin. Området är också ett internationellt kunskapskluster med många forskare och studenter knutna 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.

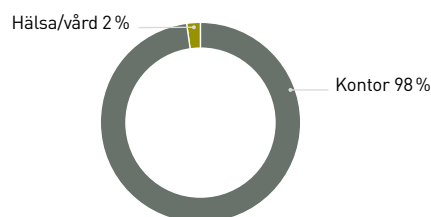
FULLT UTHYRT

Atrium Ljungberg äger tre fastigheter på Lindholmen om totalt 82 000 kvadratmeter uthyrbar area. Fastigheterna har moderna och flexibla lokaler som med sina detaljer från varvstiden andas själ och historia. Våra hyresgäster verkar främst inom teknik- och energiområdet och idag är fastigheterna fullt uthyrda.

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 andra företag för att skapa mervärden för platsen. Vi vill fortsätta att utveckla våra fastigheter och bland annat addera verksamheter inom kultur och lärande. Vår styrka är att skapa dynamiska helhetsmiljöer där människor vill vara och där olika verksamheter ligger vägg i vägg. Och vi kommer att fortsätta vårt arbete med hållbar stadsutveckling i Göteborg. Sedan vårt inträde på Göteborgsmarknaden har vi varit tydliga med vår ambition att fortsätta växa i staden, både inom kontor, handel och bostäder.

Lokaliteter i Lindholmen, hyresvärde



TL BYGG – ETT SAMARBETE SOM STÄRKER AFFÄREN

ETT NÄRA SAMARBETE med TL Bygg breddar Atrium Ljungbergs erbjudande och stärker vår affär. Tillsammans genomför vi projekt med stor effektivitet och flexibilitet. Samarbetet utvecklar båda bolagen och genererar en bättre produkt och en kostnadseffektiv produktion.

TL Bygg AB bildades 1983 med rötter i det bygg- och fastighetsbolag som byggmästaren Tage Ljungberg startade i mitten av 40-talet och som är en del av våra företags DNA. Här grundlades starka värderingar som lever kvar i båda bolagens kultur än idag. I TL Bygg finns en historisk byggtradition, bred kompetens och stark miljömedvetenhet.

Bolagets affärsområden inrymmer primärt bostäder och kontor i total- och utförandeentreprenad. Kunderna återfinns främst i Stockholm och Uppsala och de huvudsakliga beställarna är Atrium Ljungberg, andra fastighetsbolag, stat och kommun.

EN SAMVERKAN SOM STÄRKER VÅR AFFÄR

Genom ett nära samarbete mellan TL Bygg och Atrium Ljungberg 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 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.

SÄKERHET OCH HÅLLBARHET GER EN STABIL GRUND

Bolaget arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor, vilket genomsyrar såväl affärsmodeller och kundperspektiv som produktion och medarbetare. Arbetet omfattar hela verksamheten från affäretik och produktion till ett miljö- och samhällsansvar

där TL Bygg har kompetens för att i byggprocesser leda arbetet mot miljöcertifierade byggnader och fastigheter. Det skapar en trygghet och vetskap om att de alltid kan möta våra högt ställda krav och förväntningar.

De 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.

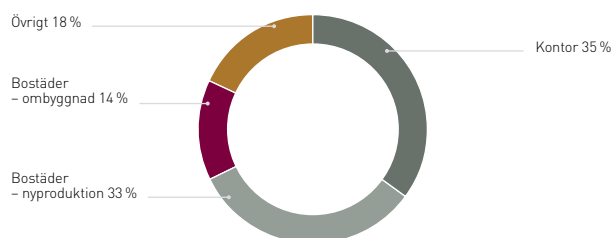
SAMHÄLLSENGAGEMANG

För TL Bygg är det viktigt att bygga för hela staden och människorna i den. Därför inrymmer de samhällsengagemang i begreppet "långsiktigt byggande". De sponsrar och samarbetar med organisationer som arbetar med utsatta i samhället och arbetar aktivt med sysselsättningsfrämjande åtgärder och integration. Exempel på det är deras återkommande och framgångsrika samverkan med Novare Potential vars syfte är att leda nyanlända in på den svenska arbetsmarknaden.

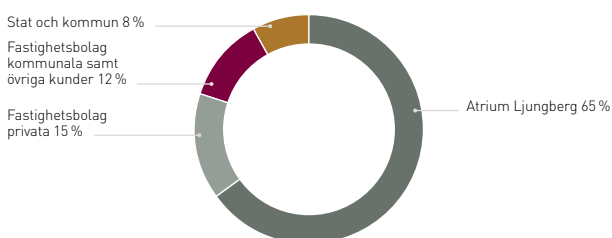
ETT BYGGFÖRETAG FÖR ALLA

Under 2018 inleddes ett arbete kring inkludering som förankrats i hela företaget genom konferenser, workshops och föreläsningar. Arbetet ska säkra en kultur av jämlikhet som sedan sprids genom hela branschen. TL Bygg ställer lika höga krav på sina samarbetspartners som sig själva där nolltolerans mot diskriminering skrivs in i avtalen. De tar tydlig ställning för alla människors lika värde med en nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling.

Omsättning per uppdragstyp



Omsättning per beställarkategori



**Byggbolag**

med uppdrag främst i Storstockholm

593

**Nettoomsättning, mkr**
2018

9

**Resultat, mkr**
efter finansnetto 2018

BF9K

CertifieradeEtt lednings- och produktcertifierings-
system för byggbranschen

315

**Orderstock, mkr**
Vid utgången av 2018

113

**Antal anställda**
58 tjänstemän, 55 yrkesarbetare**INTERNA OCH EXTERNA PROJEKT**

Under 2018 utgjorde 65 procent av den totala omsättningen arbeten åt Atrium Ljungberg med projekt både inom kontor och bostäder. Bolaget är generalentreprenör för våra bostads-satsningar i Gränbystaden i Uppsala och totalentreprenör för kvarter 1 på Nobelberget i Sickla. Arbetet med bostadshusen i Gränbystaden påbörjades i början av 2016 och avslutas våren 2019 då det sista huset står klart för inflyttning. TL Bygg kommer att vara totalentreprenör för våra projekt på Nobelberget som omfattar cirka 1,5–2,0 miljarder kronor och sträcker sig cirka tio år framåt. De utför även större hyres-gästpassningar i våra fastigheter där exempelvis arbeten för H&M i Liljeholmen och Tikkurila i Hammarby Sjöstad färdigställdes under 2018.

Bolagets långsiktiga mål är bland annat att nå en miljard i omsättning och en jämn fördelning mellan externa och interna projekt. Därför har de gjort stora satsningar under verksamhetsåret, främst genom prestigefulla rekryteringar och ett målmedvetet arbete inom HR och kommunikation/marknad. Satsningarna är en del av deras långsiktiga arbets-sätt men har redan burit frukt med bland annat deras första externa nyproduktionsprojekt med Vectura som beställare. Utöver det fortsätter de tilldelas projekt med återkommande kunder som Stockholmia, AKIFA och Frälsningsarmén.

STARKA I EN OSÄKER TID

Det är en osäker tid i byggbranschen men TL Bygg visar positiva resultat och fortsätter bygga upp sin organisation. Historiskt sett har företaget expanderat och visat goda resultat i lågkonjunkturer varför de ser med tillförsikt på framtiden. Under 2018 har de gjort förändringar i organisationstrukturen för att kunna fokusera mer på medarbetare och kunder. De har startat avdelningar för inköp och eftermarknad samt stärkt avdelningarna för HR, Kvalitet, Miljö, Arbetsmiljö (KMA) samt sälj och inköp för att nå sina långsiktiga och strategiska mål.

KONCERNINTERNA UPPDRAG PÅVERKAR RESULTATET

En stor del av TL Byggs projekt är koncerninterna där ingen vinst utgår utan en kostnadsersättning enligt avtal. År då andelen interna projekt är hög tenderar ge negativ påverkan på bolagets resultat då personella resurser avsätts på bekostnad av de externa. Utöver projektfördelningens betydelse har även konkurrensen om extern projekt inom TL Byggs segment hårdnat de senaste åren.

LÄS MER PÅ: WWW.TLBYGG.SE**Resultaträkningar i sammandrag**

mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning externa beställare	207	120	121	335	307
Nettoomsättning koncerninterna företag	386	518	314	137	113
Nettoomsättning totalt	593	638	435	472	418
Rörelseresultat	8	16	4	-11	15
Finansnetto	1	0	0	2	3
Resultat efter finansnetto	9	16	4	-9	18
Antal anställda	113	114	110	120	130



FINANSIELLA RAPPORTER 2018

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är, med undantag för bolagsstyrningsrapporten, styrelseordförandens ord och hållbarhetsrapporten, reviderad och omfattar sidorna 68-81, 90-128, 140-145.

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 2018

Enligt de finansiella mål som gällde för 2018 ska driftöverskottet 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 2018 ökade driftöverskottet med 0,1 procent (13,0) jämfört med föregående år. Årets investeringar i egna fastigheter uppgick till 1758 miljoner kronor (1 593). De finansiella målen fastställer också att soliditeten ska vara lägst 30 procent, samt att räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr. Vid slutet av 2018 uppgick soliditeten till 45,9 procent (42,6) och räntetäckningsgraden uppgick till 5,0 ggr (4,2).

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 föreslås en utdelning på 4,85 kr per aktie (4,50), vilket motsvarar en utdelning om 67,6 procent av det utdelningsbara resultatet (65,1) och en direktavkastning om 3,2 procent (3,5).

MARKNAD

FINANSMARKNADEN

Konjunkturen i omvärlden är fortsatt stark men året präglades av förhöjd osäkerhet och volatilitet. Mycket talar för att högkonjunkturen nådde sin topp under året och BNP-tillväxten kan förväntas vara lägre framöver. Svensk ekonomi visade fortsatt hög tillväxt men dämpades under andra halvåret. Dämpningen på bostadsmarknaden med minskat bostadsbyggande hämmade den inhemska tillväxten. Med en inflationstakt nära inflationsmålet så höjde Riksbanken reporäntan i december till -0,25 procent. Konjunkturinstitutet bedömde i december BNP-tillväxten till 2,2 procent för 2018 men bedömer att den ska minska till 1,3 procent 2019. Den rörliga räntan, Stibor 3-månader uppgick vid årsskiftet till -0,13 procent jämfört med -0,46 procent i början av året. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årsskiftet till 1,13 procent jämfört med 1,20 procent vid årets början.

FASTIGHETSMARKNADEN

Transaktionsvolymen uppgick under året till 159 miljarder kronor vilket kan jämföras med fjolårets volym om 147 miljarder kronor. Sett till omsättning utgjorde bostadsfastigheter det största segmentet med en omsättningsvolym om cirka 51 miljarder kronor. Kontorsfastigheter var det näst största segmentet med en total transaktionsvolym om 32 miljarder kronor och en marknadsandel om 21 procent. Intresset för att investera i lager och logistikfastigheter har ökat under de senaste åren och segmentet svarade för den tredje största omsättningen med en marknadsandel om elva procent. Handelsfastigheter utgjorde 14 miljarder kronor med en marknadsandel om nio procent. Intresset för handelsfastigheter är stort där prisskillnaden mellan bra belägna handelsplatser och handelsplatser med sämre lägen har ökat.

KONTORSMARKNADEN

Sveriges befolkning koncentreras allt mer till de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Även andelen av befolkningen som befinner sig i arbetsför ålder är större i storstäderna än i övriga landet, en utveckling som förväntas bestå i framtiden. Det höga och växande befolkningsantalet skapar en tilltagande efterfrågan på arbetsplatser, samhällsservice och boende, och i sin tur fastigheter. Kontorshyresmarknaden är mycket stark i både Stockholm, Göteborg och Malmö, driven av rådande högkonjunktur och städernas demografiska utveckling. Bland annat är vakansgraderna i Stockholm och Göteborg nere på historiskt låga nivåer samt att de spekulativa kontorsprojekt som genomförs hyrs ut i en snabb takt.

DETALJHANDELSMARKNADEN

Efter en försiktig inledning på året tog försäljningstillväxten fart under våren för att sedan mattas av under den rekordvarma sommaren då konsumenter prioriterade andra aktiviteter än shopping. Under hösten var tillväxten något mer stabil och årets avslutades med ett rekord i julhandeln. Detta innebar att detaljhandeln växte med 2,5 procent i löpande priser motsvarande 19 miljarder kronor. Den totala omsättningen i branschen uppgick till 786 miljarder kronor. Beklädnad är fortsatt ett segment behäftat med stora utmaningar och försäljningen backade med 1,2 procent. E-handelns starka position befästes under 2018 och tillväxten uppgick till 15 procent, vilket motsvarade en ökning om tio miljarder kronor. E-handelns totala omsättning uppgick därmed till 77 miljarder kronor och lyfte näthandelns marknadsandel till tio procent. De branscher som växte snabbast på nätet var livsmedel, inredning/möbler och sport/fritid.

BOSTADSMARKNADEN

Priserna på bostadsrätter minskade under andra halvan av 2017 och effekten syntes på samtliga av Atrium Ljungbergs marknader. Under 2018 har bostadsrättspriserna stabiliserats på nivåer som i ett historiskt perspektiv är mycket höga. Faktorer som befolkningstillväxt, urbanisering, ekonomisk tillväxt och i ett historiskt perspektiv låga räntor ger en stark efterfrågan på bostäder. Tillgången på krediter har dock påverkats av kreditrestriktionerna som infördes under 2018 vilket minskat köpkraften hos kunderna. Antalet påbörjade flerbostadshus har minskat i riket men framförallt i Stockholm och Uppsala.

FÖRVALTNING

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under året till 144 miljoner kronor (40) varav 92 miljoner kronor (59) avsåg projektfastigheter. En stor del av nettouthyrningen utgörs av nya hyresavtal med Convendum i Glashuset vid Slussen och Academic Work i Life City i Hagastaden. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 3–30 månader.

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Den kontrakterade årshyran uppgick per 2019-01-01 till 2 483 miljoner kronor (2 357) och hyresvärdet till 2 637 miljoner kronor (2 494). Det ger en uthyrningsgrad inklusive projektfastigheter om 95 procent (95) och exklusive projektfastigheter om 95 procent (95). EPRA Vakansgrad är därmed 5 procent (5). Den genomsnittliga återstående kontrakterade löptiden, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2019-01-01 till 4,0 år (3,6).

Uthyrningsgrad¹⁾

	Hyres- värde, kr/ kvadrat- meter	Hyres- värde, kr/ kvadrat- meter	Uthyr- nings- grad, %
Affärsområde Fastighet	2 470	2 812	95
Projektfastigheter	167	–	85
Totalt	2 637	–	95

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

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kommentarer till årets resultat och finansiella ställning framgår av sidorna 92–97.

PROJEKTFASTIGHETER

BESLUTADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA

Under 2018 uppgick investeringar i egna fastigheter till 1 758 miljoner kronor (1 593), varav 1 216 miljoner kronor (922) i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Sickla Front II, Gränbystaden, Mobilia torghuset samt Curanten i Sickla. Övriga investeringar avser huvudsakligen hyresgäst Anpassningar i fastigheter i Sickla, Slussen och Liljeholmen. Den kvarstående investeringsvolymen för beslutade projekt uppgick per 31 december till cirka 3 770 miljoner kronor. Färdigställda projekt under 2018 är Sickla Front II, Norra Gränbystaden, Gränby Entré hus 2, Gränbystaden södra entrén samt Gränbystaden södra garaget.

SICKLA – NACKA

Sickla Front II – Projektet Sickla Front II, bestående av två kontorsbyggnader om totalt 25 300 kvadratmeter uthyrbar area och 14 000 kvadratmeter BTA parkeringsarea är nu färdigställt. Tillsammans med den intilliggande kontorsfastigheten som uppfördes 2015 bildar de kvarteret Sickla Front och utgör en tydlig entré till stadsdelen Sickla och binder samman Sickla med Hammarby Sjöstad. Domstolsverket med verksamheter som Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden samt Mark- och miljödomstolen är inflyttade.

Curanten – Grundläggningen är nu klar och montage av stommen pågår. I Curanten planerar vi för en vård- och hälsodestination vars bottenvåning även kommer att inrymma butiker, caféer och restauranger. Projektet omfattar totalt 11 700 kvadratmeter uthyrbar area, varav 8 100 kvadratmeter för vårdverksamhet och 3 600 kvadratmeter för service, restaurang och handel. Inflyttning beräknas ske under slutet av 2020.

Sickla Tapetfabriken – En om- och tillbyggnation pågår av en äldre fabriksfastighet i Sickla, den så kallade Tapetfabriken. Sprängningsarbetet på platsen är i det närmaste klart och arbete med grundläggningen har påbörjats. Byggnaden planeras innehålla 9 700 kvadratmeter hotell, kontor samt garage. Största hyresgäst är Nordic Choice Hotels som kommer att öppna ett hotell om 7 200 kvadratmeter. Hotellet kommer att ha 156 hotellrum och en 2 000 kvadratmeter stor lobbyta som innehåller restaurang, evenemangsytor och konferens-

lokaler. Hotellet planeras stå klart under tredje kvartalet 2020.

Nobelgaraget – Detaljplanen för Nobelberget vann laga kraft i maj 2018 och därmed startades projektet för garage och lokaler under det första bostadskvarteret. Markarbeten pågår och färdigställande beräknas ske under 2020.

Formalinfabriken är en äldre industribyggnad på Nobelberget som tidigare har används som laboratorium och kontor. Byggnaden omfattar cirka 2 000 kvadratmeter i fyra våningar. Från förvärvet fram till idag har Atrium Ljungberg arbetet med att skapa en kulturhubb på Nobelberget. Det framtida Nobelberget och Formalinfabriken kommer att kunna inrymma delar av detta kompletterat med kontor, café och restaurang. I Formalinfabriken planeras även för en gemensamhetslokal för bostäderna där middagar, möten eller företagsevening kan genomföras. Byggstart skedde under fjärde kvartalet 2018 med en planerad inflyttning till sommaren 2019.

HAGASTADEN – STOCKHOLM

Life City – Mitt i det framväxande life science-klustret vill vi skapa Life City, ett nytt centrum för affärsutveckling och service kopplat till vård och forskning. Här vill vi samla verksamheter som stöttar klusterbyggande inom life science. I september 2018 fattades beslut om att starta projektet Life City i Hagastaden då ett hyresavtal om 17 000 kvadratmeter tecknats med Academic Work. Projektet, som ligger invid Nya Karolinska Solna, omfattar 32 000 kvadratmeter ljus BTA och en investering om 1,9 miljarder kronor inklusive markförvärv. Fastighetsbildningen och tillträdet skedde under september 2018 och byggstart förväntas kunna ske tidigast andra kvartalet 2019, förutsatt bygglov under första kvartalet 2019. Inflyttning beräknas ske våren 2022.

BAS BARKARBY – JÄRFÄLLA

Bas Barkarby – I Barkarby i Järfälla har ett marköverlåtelseavtal tecknats för en första etapp om cirka 24 400 kvadratmeter BTA. Tillsammans med Järfälla kommun planerar vi att skapa Bas Barkarby, ett multifunktionellt kvarter för lärande, kultur, idrott och näringsliv mitt i den växande Barkarby-staden. Järfälla kommun kommer att hyra närmare 11 000 kvadratmeter för gymnasieutbildning, multi-hall, bibliotek och annan kulturverksamhet. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2018. Beslut om första etappen av Bas Barkarby har tagits då ett miljötill-

stånd erhöjls och vann laga kraft hos Mark- och miljödomstolen i slutet av december 2018. Inflyttning beräknas ske under hösten 2021.

GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

Norra Gränbystaden – I norra Gränbystaden står den senaste byggnaden helt färdig och fullt uthyrd till Jula, Rusta, Jysk och DollarStore. Det innebär att området till sin helhet nu omfattar närmare 45 000 kvadratmeter BTA.

Gränby Entré hus 2 och 3 – Invid Gränbystaden galleria byggs tre hus med hyreslägenheter, kommersiella lokaler och kontor. Hus 1, med 63 hyreslägenheter, vårdcentral, bank, mat och service är inflyttat sedan hösten 2017. Hus 2, med 71 hyreslägenheter, är inflyttat sedan hösten 2018. Hus 3 omfattar 66 hyreslägenheter, kontor, och lokaler där bland annat flertalet restauranger och caféer kommer att öppna under 2019. Samtliga bostäder och kontorsytor i de två första husen är uthyrda, så även merparten av lokalerna i gatuplan.

Gränbystaden, södra garaget – Parke- ringsgaraget med närmare 280 parkerings- platser är färdigbyggt och öppnade i sam- band med invigningen av den södra utbyggnaden.

Gränbystaden, södra entrén – den 22 november 2018 öppnade portarna till den södra utbyggnaden av gallerian med ett breddat utbud och närmare 20 hyresgäster. Utbyggnaden innehåller ytor för handel, nöje, restauranger och kontor.

MOBILIA – MALMÖ

Mobilia Torghuset – Arbetet med en ny- och tillbyggnad om cirka 13 500 kvadratmeter uthyrbar area pågår. Grundläggningsarbetet är klart, stomresning pågår under våren och färdigställs efter sommaren 2019.

Projektet beräknas vara klart under våren 2020, då bland annat Nordisk Film öppnar en biograf och hyresgäster flyttar in i de 74 färdigställda lägenheterna. Byggnaden utgör den sista etappen kring det centrala torget på Mobilia och planeras även inne- hålla ett kulturhus för barn.

FORUMKVARTERET – UPPSALA

I Forumkvarteret i centrala Uppsala är vi i slutfasen av ett stort ombyggnadsarbete som omfattar alla delar av fastigheten. Forumkvarteret innehåller både kontors- lokaler, bostäder och en galleria med butiker och restauranger. Uppsala kommun har under 2018 genomfört en stor upprustning av Forumtorget som blivit en levande mötes- plats med bland annat flertalet uteserve- ringar. Invigningen av den nya galleriadelen planeras till 2019. Vår ambition är att Forumkvarteret ska bli ett urbant inner- stadskvarter med ett starkt utbud av handel, restauranger och caféer kombinerat med attraktiva kontorsmiljöer

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj med nya projekt och större ombyggnationer möjliggör fram- tida investeringar motsvarande cirka 21 miljarder kronor, inklusive eventuella mark- förvärv vid markanvisningar. Ytmässigt om- fattas projektportföljen av till hälften kontor och till hälften bostäder, handel, utbildning och hotell. Projektportföljen är fördelad på alla våra områden där Sickla och Gränby- staden står för cirka 60 procent. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på mark- nadsläget och framkomligheten i detalj- planearbetet. Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på av- kastning genom tecknade hyreskontrakt. Förutom ovanstående har vi en avsiktsför- klaring med Stockholms stad avseende för-

värv av såväl befintliga fastigheter som mark- anvisningar i Slakthusområdet, Stockholm

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER 2019–2020

I Sickla planerar vi för en tillbyggnad av Sickla galleria om cirka 3 000 kvadratmeter BTA handel samt ett parkeringshus i två plan med cirka 220 parkeringsplatser. Detalj- planen för 500 bostäder på Nobelberget vann laga kraft under maj 2018 och säljstart för det första bostadskvarteret har ägt rum och försäljning pågår. Detaljplanearbeten för cirka 700 lägenheter i Kyrkviken och 60 lägenheter på Gillevägen i Sickla pågår. Vid Sickla station har vi en bygggrätt om cirka 7 500 kvadratmeter BTA vid den kom- mande tunnelbanestationen, för handel, service och kontor. Tillsammans med Nacka kommun har ett parallellt arkitekt- uppdrag genomförts. Kanozi arkitekter valdes ut med sin idé om en 23 våningar hög byggnad om cirka 21 000 kvadratmeter BTA. Målsättningen är att skapa en byggnad som innehåller såväl tunnelbanestation som kontor och hotell. Detaljplanearbete pågår även för en om- och tillbyggnad av Svinders- viksskolan från nuvarande 3 000 kvadrat- meter till cirka 9 000 kvadratmeter BTA.

I Gränbystaden fortsätter vi att utveckla Uppsalas andra stadskärna med en bland- ning av handel, kontor och bostäder samt service- och kulturverksamheter. Utöver de hyreslägenheter som idag är under upp- förande (se sidan 10) planerar vi för ytterli- gare cirka 250 bostäder i området. Därutöver utreder vi förutsättningarna för att starta ett detaljplaneärende gällande en utbyggnad av galleriaområdets norra och västra del med utrymme för handel, parkering och bostäder. I norra Gränbystaden finns möjlighet att utveckla cirka 5 000 kvadratmeter BTA för handel och kontor. I anslutning till Gränby- staden galleria erhöjls vi i början av 2017 en markanvisning med en bygggrätt om potentiellt 40 000 kvadratmeter BTA.

I kvarteret **Bas Barkarby** i Järfälla, som omfattar totalt cirka 50 000 kvadratmeter BTA, har vi fattat beslut om att starta den första etappen om 24 400 kvadratmeter BTA. Denna beräknas stå klar under hösten 2021. För kvarterets andra etapp om cirka 20 000 BTA har vi tecknat ett förnyat mark- anvisningsavtal med avsikt att uppföra både kommersiell verksamhet och bostäder.

Förvärv 2018

Fastighetsbeteckning	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvadratmeter	Tillträde
Kylfacket 3	Stockholm	4 511	2018-06-01
Tranbodarne 11	Stockholm	21 566	2018-11-01

Försäljningar 2018

Fastighetsbeteckning	Kommun	Avgående uthyrbar area, kvadratmeter	Frånträde
Dragarbrunn 19:1	Uppsala	2 978	2018-05-02
Blästern 6	Stockholm	30 791	2018-11-01
Roddaren 7	Stockholm	8 705	2018-11-01
Arbetsstolen 3	Stockholm	17 960	2018-12-20

AVSIKTSFÖRKLARING SLAKTHUSOMRÅDET

Atrium Ljungberg tecknade i augusti 2018 en avsiktsförklaring med Stockholms stad om att både förvärva befintliga fastigheter samt markanvisningar i Slakthusområdet precis söder om Stockholms city.

Förvärv av befintliga fastigheter görs vid två tillfällen, där tillträde för 51 000 kvadratmeter uthyrbar area beräknas ske i juni 2019 och en option på 32 000 kvadratmeter uthyrbar area efter att en ny detaljplan vunnit laga kraft, dock senast 31 december 2021. Dessutom innefattar affären optioner, där Atrium Ljungberg ges möjlighet att avropa markanvisningar om cirka 100 000 kvadratmeter BTA. Förvärven och utvecklade markanvisningar uppgår totalt till cirka 200 000 kvadratmeter BTA för kontor och bostäder kompletterat med kultur, handel/restaurang, hotell, utbildning med mera. Total investering uppgår till cirka åtta miljarder kronor under perioden 2019–2030.

Det initiala förvärvet omfattar 51 000 kvadratmeter uthyrbar area och ett hyresvärde om 73 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår idag till 95 procent. De fastigheter som ingår i förvärvet är bland annat de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i den norra delen av Slakthusområdet. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 120 miljoner kronor. Affären sker genom ett bolagsförvärv.

Avtalet kräver beslut i exploateringsnämnden och fastighetsnämnden i Stockholms stad samt i styrelsen för S:t Erik Markutveckling som samtliga planeras fattas under februari 2019. Förvärvet är även villkorat av godkännande i kommunfullmäktige, planerat i maj 2019. Tillträde till fastigheterna planeras till juni 2019.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

I april tecknades avtal om försäljning av fastigheten Dragarbrunn 19:1. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 127 miljoner kronor och fastigheten frånträdde i maj.

I april förvärvades och i juni tillträdde fastigheten Kylfacket 3 i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 150 miljoner kronor. Fastigheten avses utvecklas med stöd av ny detaljplan.

I september tillträdde Molekylen 1 (mark för Life City) som förvärvades under slutet av 2017 för en köpeskillning om 432 miljoner kronor.

I oktober förvärvades Tranbodarna 11 i Stockholm till ett underliggande fastighets-

värde om 1 530 miljoner kronor. Samtidigt avyttras fastigheterna Blästern 6 och Roddaren 7 i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 2 175 miljoner kronor. Tillträde och frånträden skedde i november. I december avyttrades och frånträdde Arbetesstolen 3 i Stockholm. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 437 miljoner kronor.

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under året externvärderat 62 procent av fastighetsbeståndet varav 25 procent under det fjärde kvartalet. Resterande del har internvärderats och extern värderare har kvalitetssäkrat antaganden om 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 kvadratmeter 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. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 2 516 miljoner kronor (1 817) och förklaras främst av ökade driftnetton och till en mindre del av marknadens sänkta avkastningskrav.

Värdet på Atrium Ljungbergs fastigheter uppgick 2018-12-31 till 44 201 miljoner kronor (40 861) och det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,6 procent (4,7).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2019 ingicks avtal med Stockholms stad avseende Slakthusområdet i Stockholm, se ovan.

I februari 2019 beslutade Atrium Ljungbergs styrelse att förändra bolagets finansiella mål. Målsättningen för driftnettotillväxt ersätts med ett mål för avkastning på eget kapital om tio procent per år över tid och

målsättning för soliditet ersätts med ett mål för maximal belåningsgrad om 45 procent. Investeringsmålet höjs till två miljarder kronor per år. Målen för projektvinst, räntetäckningsgrad, utdelning och ansvarsfullt företagande behålls oförändrade. Se vidare sidan 11–13.

I februari 2019 beslutade Atrium Ljungbergs styrelse att starta det första bostadsrättskvarteret på Nobelberget i Sickla. Vid årsskiftet hade 13 av 68 lägenheter bokats, motsvarande 19 %.

UTSIKTER FÖR 2019

Atrium Ljungbergs förutsättningar är fortsatt goda. Trots tecken på avmattning i konjunkturen bedömer vi att våra starka lägen i kombination med vår projektutveckling kommer att bidra till fortsatt värdetillväxt i bolaget. Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 1 200 mkr att jämföras med 1 214 mkr för 2018.

Riksbanken har signalerat ytterligare räntehöjningar till sommaren 2019, vilket vi beaktat i vår prognos. Driftnettot för verksamheten kommer att öka men vi gör bedömningen att räntekostnaderna kommer öka i motsvarande mån. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 940 mkr vilket motsvarar 7,21 kr/aktie.

Värdeförändringar och eventuella övriga framtida fastighetsförvärv och försäljningar, förutom det initiala förvärvet i Slakthusområdet, har inte beaktats i prognosen. Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2019 uppgå till cirka två miljarder kronor.

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 18–25 samt 129–139 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 endast på den svenska marknaden och påverkas därmed av hur den svenska ekonomin utvecklas, särskilt utvecklingen på de orter där vi är verksamma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd.

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 konsekvens risken bedöms ha på Atrium Ljungbergs finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga.

Se även bolagsstyrningsrapporten, sidorna 84–87 och intern kontroll, sidorna 90–91.

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		
	Utredning av försäljningen av paketerade fastigheter, den så kallade paketeringsutredningen		

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSBESTÅND

RISK	RISKBESKRIVNING	HANTERING /MÖJLIGHETER
Fastighetsvärden	Fastigheterna redovisas till verkligt värde, marknadsvärde. Marknadsvärdet bestäms dels av vilken förväntad avkastning som marknads aktörer accepterar, dels av ett förväntat driftnetto. Ett lägre avkastningskrav påverkar marknadsvärdet positivt liksom ett högre förväntat framtida driftnetto.	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 113–115.
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 en 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.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 4 270
Driftkostnad	+/- 10 %	-/+704
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-2 082 /+2 191
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 1 147

I tabellen redovisas hur effekter av olika parametrar påverkar marknadsvärdet.

Känslighetsanalys värdeförändring

Förändring fastighetsvärde	-10 %	0 %	+10 %
Värdeförändring, mkr	-4 420	-	4 420
Belåningsgrad	46 %	42 %	38 %

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. Oförutsedda 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 108.

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 37-45.

Känslighetsanalys kassaflöden

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresintäkter	+/- 5 %	+/- 14	+/- 121
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	-/+ 38	-/+ 38
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 26	+/- 26
Atrium Ljungbergs genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 69	-/+ 185
Resultateffekt år 1 avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal.			

Kundförluster

	mkr
2014	7
2015	15
2016	12
2017	8
2018	17

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 sidan 23.
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 att 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 78–79.
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 77–79.

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 arbete på sidorna 19–21.
E-handel	E-handel har blivit en viktig försäljningskanal och försäljningsvolymen ökar årligen. Fler detaljhandelsföretag etablerar nätbutiker. Detta påverkar efterfrågan på handelslokaler.	Enligt HUI Research stod e-handeln för nio procent av den totala detaljhandeln 2018. 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.
Uppskjuten skatt	Enligt gällande redovisningsregler kräver att uppskjuten skatteskuld redovisas som om alla fastighetsförsäljningar skulle beskattas med aktuell skattesats om 20,6 procent. Hur stor den verkliga uppskjutna skatteskulden är beror dock på bolagets skatteposition, hur länge Atrium Ljungberg innehaft fastigheten samt hur marknaden prissätter den uppskjutna skatteskulden vid försäljning av fastighet via bolag.	Koncernens redovisade uppskjutna skatt avseende fastigheter uppgår till 4 598 miljoner kronor beräknad med en skattesats om 20,6 procent. Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på fyra procent (i enlighet med Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV) skulle uppskjuten skatt uppgå till 941 miljoner kronor, vilket skulle påverka det egna kapitalet positivt med 3 687 miljoner kronor.
Utredning av försäljning av paketerade fastigheter, den så kallade paketeringsutredningen	Den så kallade paketeringsutredningen förestår att fastigheter, som säljs paketerade i ett bolag, ska beskattas utifrån marknadsvärdet. Enligt gällande regler är andelsförsäljningen i fastighetsägarbolag skattefri. Enligt utredningen ska beskattningen jämföras vid en direktförsäljning av fastighet. Regeringen har meddelat att handläggning fortfarande pågår	Atrium Ljungberg följer noggrant utvecklingen, men bedömer risken, givet det politiska läget, som låg för att förslagen i utredningen ska genomföras under närmaste tid. Vid ett eventuellt införande kommer vi att se över sina rutiner vid transaktioner.

STARK FINANSIELL STÄLLNING

Värdet på Atrium Ljungbergs tillgångar är 45 miljarder kronor vilka huvudsakligen finansieras med eget och lånat kapital. Atrium Ljungberg är en långsiktig fastighetsägare med en god finansiell ställning. Då verksamheten är kapitalintensiv är det viktigt att alltid ha tillgång till finansiering. Valet av kapitalstruktur ger en önskad kombination av finansiell risk i förhållande till finansieringskostnad.

FINANSMARKNADEN 2018

Konjunkturen i omvärlden är fortsatt stark men året har präglats av förhöjd osäkerhet och volatilitet. Mycket talar för att högkonjunkturen nådde sin topp under året och där BNP-tillväxten kan förväntas vara lägre framöver. Svensk ekonomi visar fortsatt hög tillväxt men har dämpats under andra halvåret. Dämpningen på bostadsmarknaden med minskat bostadsbyggande hämmar den inhemska tillväxten. Med en inflationstakt nära inflationsmålet så höjde riksbanken reporäntan i december till -0,25 procent. Konjunkturinstitutet bedömde i december BNP-tillväxten till 2,2 procent under 2018 men bedömer att den ska minska till 1,3 procent 2019.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, uppgick vid årsskiftet till -0,13 procent jämfört med -0,46 procent i början av året. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årsskiftet

till 1,13 procent jämfört med 1,20 procent vid årets början.

FINANSMARKNADEN 2019

Ekonomiska utsikterna i omvärlden är fortsatt goda men den politiska osäkerheten har ökat. En viktig fråga för euroområdet blir hur Storbritanniens utträde ur EU slutförs och vilka effekter det kan ge. Risken finns även att handelskonflikten mellan USA och Kina trappas upp ytterligare.

Svensk ekonomi har dämpats men bedömningen är att nedgången förväntas bli mild med en stark arbetsmarknad och inflationen kring riksbankens mål på två procent kommande år. Riksbankens prognos är att reporäntan ska höjas under andra halvåret 2019.

FINANSIERING OCH FINANSPOLICY

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter är

en kapitalintensiv bransch vilket innebär olika finansiella risker. Den främsta risken är likviditetsrisken i form av refinansieringsrisker och kreditrisker kopplat till omförhandlingar av lån, obligationsförfall och nyfinansieringsbehov med hänsyn till investeringar i egna fastigheter och förvärv. En annan risk är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Finansverksamheten regleras av vår finanspolicy som minst årligen provas och fastställs av styrelsen.

KAPITALSTRUKTUR OCH KAPITALMARKNADEN

Atrium Ljungbergs strävar efter en fördelning mellan egna kapital och lånat kapital som ger bolaget en acceptabel risknivå. Egna kapitalen uppgick till 20 696 miljoner kronor (18 223) och skulder uppgick till 24 432 miljoner kronor (24 540) varav 18 506

Finanspolicy 2018

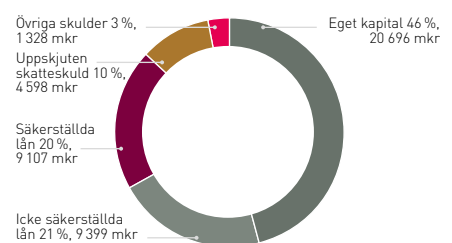
	Mål/Mandat	Utfall 2018-12-31
Belåningsgrad kommersiell fastighet	max 70 %	69 %
Belåningsgrad bostadsfastighet	max 75 %	63 %
Belåningsgrad koncern	max 50 %	42 %
Andel ränteförfall inom 12 mån	0-55 %	37 %
Andel låneförfall inom 12 mån	10-30 %	0 %
Valutarisk finansiering	får ej förekomma	förekommer ej
Bankmedel	0-200 mkr	335 mkr
Outnyttjad checkkredit	300-500 mkr	300 mkr
Antal leverantörer av finansiering, banker	3-7	6
Lånevolym hos en leverantör	max 50 %	15 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 4,5 mån	minst 100 %	uppfyllt

Finansiella mål

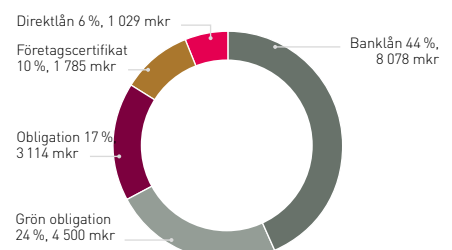
	Mål	Utfall 2018-12-31
Belåningsgrad ¹⁾	max 45 %	41,9 %
Räntetäckningsgrad	> 2 ggr	5,0 ggr

¹⁾ Belåningsgrad är från och med 2019 ett finansiellt mål

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder



miljoner kronor avser räntebärande skulder (18 247). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 45 procent. Vid årsskiftet uppgick den till 41,9 procent (44,7). Belåningsgraden har de senaste 10 åren legat som lägst 39,8 procent och som högst 45,7 procent.

För att ytterligare bredda finansieringsbasen genomfördes i slutet av oktober en obligationsemission om 500 miljoner norska kronor med en löptid på tio år. Obligationen är noterad på Nasdaq OMX under Atrium Ljungbergs MTN-program. Dessutom tecknade bolaget i november en kreditfacilitet om 1 560 miljoner kronor med Gränbystaden galleria som säkerhet. Faciliteten är tecknad som en direktfinansiering med Allianz Real Estate och Brunswick Real Estate som motparter och har en löptid på cirka tio år. Dessa finansieringskällor gav även tillgång till längre kapitalbindning.

Kapitalmarknadsfinansiering står för den största andelen av finansieringen och utgör 51 procent av totala lånevolymer. Kapitalmarknadsfinansieringen består av obligationer i svenska kronor och norska kronor som emitterats under bolagets

MTN-program. Detta kompletteras med kortfristig finansiering via ett företagscertifikatprogram. Bankfinansiering stod för 8 078 miljoner kronor av lånevolymer och utgjorde 44 procent (50).

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 tio miljarder kronor. Kapitalmarknadsfinansiering har under senare år ökat i andel av total lånevolymer och är en viktig finansieringskälla. Under 2018 genomfördes sju obligationer med en total volym om 2 711 miljoner kronor.

Totalt finns obligationer om 7 615 miljoner kronor (5 700) utestående under MTN-programmet samt utestående företagscertifikat uppgick vid årsskiftet till 1 786 miljoner kronor (3 510). Outnyttjade lånelöften utöver lånelöften som täcker utestående företagscertifikat uppgick till 2 860 miljoner kronor (1 365). Bolaget har

dessutom en outnyttjad checkkredit om 300 miljoner kronor (300).

Bolaget har ett grönt ramverk kopplat till MTN-programmet. Totalt har 1 900 miljoner kronor gröna obligationer emitterats under året. Gröna obligationer står för 59 procent av total 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 4,6 år (3,5).

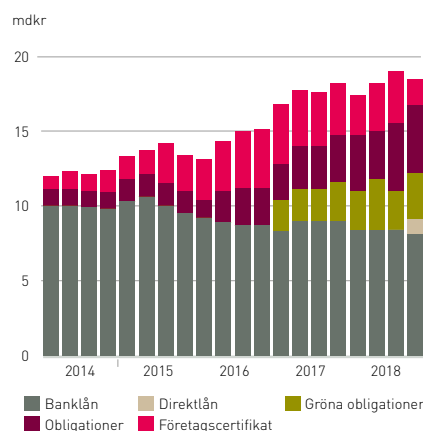
Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten i resultaträkningen. Den påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan och förutsättningarna på kreditmarknaden som påverkar kreditgivarnas marginal. För att minska svängningarna i räntekostnaden är räntorna bundna på olika löptider. För att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning använder vi räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga räntebindningen utan att behöva förändra villkoren på det underliggande lånen.

Genomförda obligationer 2018

Obligation	Emitterad	Förfall	Löptid, år	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissions-spread över 3M Stibor	Anm.
117	2018 januari	2020 januari	2,0	Fast	300	0,45%	
118	2018 april	2021 april	3,0	Fast	500	0,67%	Grön
119	2018 maj	2023 maj	5,0	Rörlig	250	1,05%	Grön
120	2018 juli	2021 juli	3,0	Rörlig	500	0,65%	Grön
121	2018 september	2021 september	3,0	Rörlig	350	0,65%	Grön
122	2018 september	2021 september	3,0	Fast	300	0,65%	Grön
201 NOK ¹⁾	2018 november	2028 november	10,0	Fast	500	1,55%	

¹⁾ Emitterad i norska kronor

Utveckling finansieringskällor 2014–2018



Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 1,6 procent (1,7). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 1,6 procent (1,7). Sänkningen beror främst av sänkta kreditmarginaler och omstrukturering av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,1 år (4,4) vid årets slut. Totalt finns ingångna ränteswappar uppgående till 9 296 miljoner kronor (9 396) med förfall mellan år 2021–2029.

FINANSIELLA INSTRUMENT

I syfte att uppnå önskad räntebindning och önskad ränterisk används räntederivat. Valutaderivat har tecknats för att eliminera valutaexponeringen som uppstår när obligationer emitteras i norska kronor. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivatinstrument marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett realiserat över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta. Beloppet redovisas direkt i resultatet. Vid ett förfall har ett räntederivatkontrakt marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital.

I syfte att förbättra framtida räntenetto genomfördes i juli en omstrukturering där räntederivat med ett nominellt värde på 1 485 mkr löstes. Samtidigt tecknades nya räntederivat med lägre ränta och längre genomsnittlig räntebindning.

Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –70 miljoner kronor (121) då räntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid årsskiftet till –349 miljoner kronor (–484).

SÄKERHETER

Vår upplåning är till viss del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 106 miljoner (9 037) kronor säkerställda med pantbrev och 9 400 miljoner kronor icke säkerställda (9 210). Andelen säkerställd finansiering var 20 procent (21) 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 1 240 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 räntetäckningsgrad 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 har en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt. I början av 2018 erhöles en uppdaterad rapport som bekräftade denna nivå.

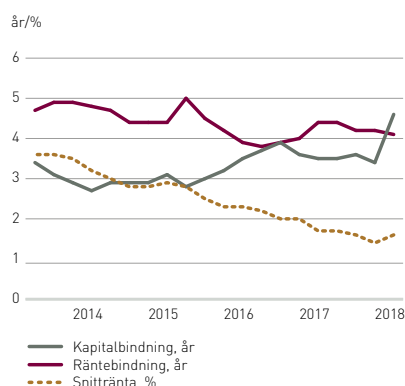
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2019	–	–
2020	2 985	16
2021	4 851	26
2022	3 617	20
2023	1 408	8
2024 och senare	5 645	31
Totalt	18 506	100

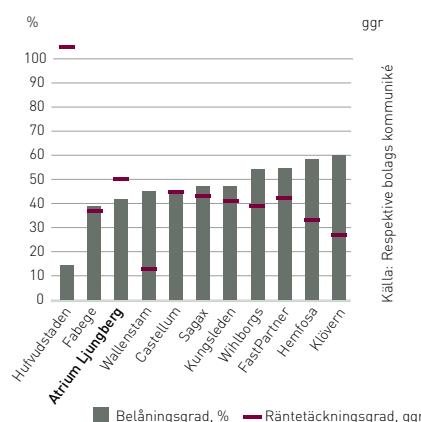
Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
2019	6 910	37	0,9
2020	1 300	7	0,6
2021	1 175	6	1,8
2022	400	2	1,6
2023	736	4	1,6
2024 och senare	7 985	43	2,5
Totalt	18 506	100	1,6

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad per 2018-12-31, de största börsnoterade fastighetsbolagen



Finansiella nyckeltal

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder	18 506	18 247
Eget kapital, mkr	20 696	18 223
Belåningsgrad, %	41,9	44,7
Justerad belåningsgrad, %	41,9	44,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,1	4,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	4,6	3,5
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %	1,6	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,2

ATRIUM LJUNGBERGAKTIEN

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag och sedan noteringen på stockholmsbörsen 1994 har vi aldrig sänkt utdelningen kronor per aktie.

BÖRSVÄRDE

Börsvärdet, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick vid årsskiftet till 19 642 miljoner kronor (16 837). Det gör Atrium Ljungberg till ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

AKTIEKURSENS UTVECKLING OCH AVKASTNING

Aktiekursen för B-aktien ökade under året med 16,7 procent till 152,00 kronor (130,30). Årets högsta kurs uppgick till 165,00 kronor och den lägsta till 120,60 kronor.

Totalavkastningen för aktien, motsvarande summan av verkställd utdelning och kurs-tillväxt, var under året 20,1 procent (-5,6). Motsvarande avkastning för OMXS Benchmark GI, som innehåller ett urval av de största och mest handlade aktierna på Nasdaq, var -4,6 procent (10,4) och för OMXS Real Estate GI, med de noterade fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm, var den 12,1 procent (9,3).

HANDEL OCH OMSÄTTNING

Atrium Ljungbergs B-aktie (ATRLJ B) är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på listan för stora bolag, Large Cap. Under 2018 har totalt 16,3 miljoner aktier (15,7) omsatts till ett värde av 2,4 miljarder kronor (2,2). Av dessa var 68 procent (74) handlade

på Nasdaq Stockholm och resterande på andra marknadsplatser såsom BOAT, Bats och Turquoise. Omsättningshastigheten var 18 procent (11).

LIKVIDITET

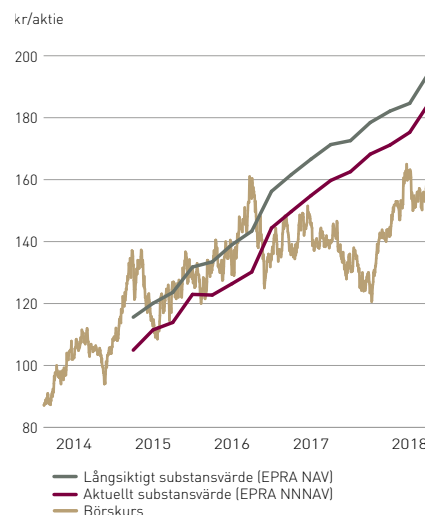
Atrium Ljungberg har anlitat Erik Penser Bank som likviditetsgarant i syfte att förbättra likviditeten i aktien. Erik Penser Bank har åtagit sig att dagligen ställa köp- och säljkurser för en aktievolym motsvarande 65 000 kronor och med en differens om maximalt en procent från säljkurs.

SUBSTANSVÄRDE EPRA NAV OCH EPRA NNNAV

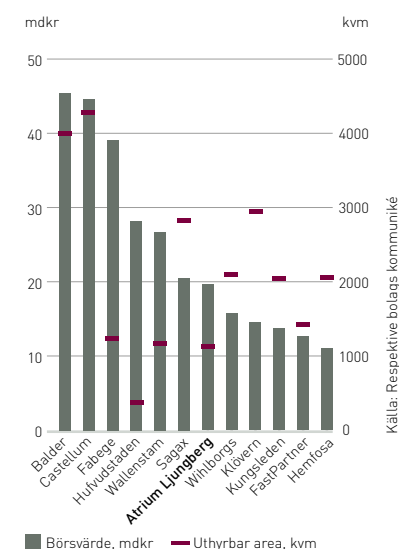
Då Atrium Ljungbergs fastigheter är redovisade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget kapital. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) redovisas enligt EPRA:s riktlinjer, se noterna **E** på sidorna 123–124.

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 37–45.

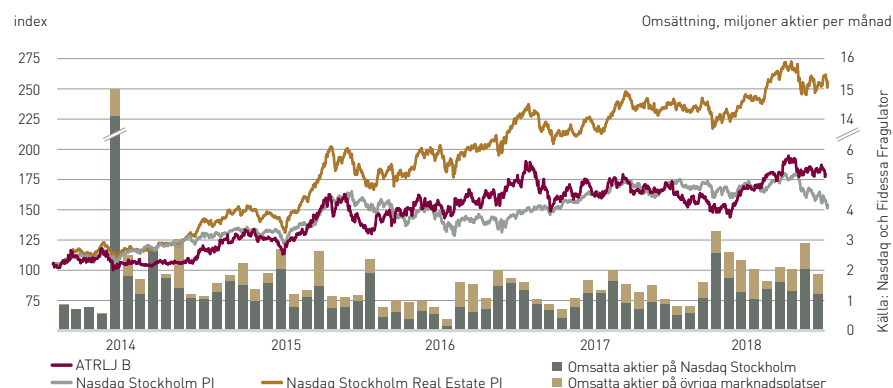
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) samt börskurs



Börsvärde och uthyrbar area per 2018-12-31, 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 2018 föreslås en utdelning på 4,85 kr per aktie (4,50), vilket motsvarar en direktavkastning på 3,2 procent (3,5) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

ÄGARSTRUKTUR

Vid årsskiftet fanns det 5 575 aktieägare (4 750) i Atrium Ljungberg. De största ägarna är Konsumentföreningen Stockholm till-

sammans med familjen Ljungberg och familjen Holmström, som tillsammans äger totalt 63,8 procent. Det utländska ägandet uppgick till 15 procent (16).

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.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Atrium Ljungbergs styrelse fattade den 28 mars 2018 beslut om att inleda återköp av egna aktier. Återköpsprogrammet startade den 20 april 2018 och syftet med programmet är att kunna säkerställa leveransen av aktier enligt koncernens optionsprogram samt att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde per den 31 december 2 761 000 aktier av serie B. Återköp har skett i intervallet 132,20–157,03 kronor per aktie.

Större aktieägare per 2018-12-31

	A-aktier, '000	B-aktier, '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	27 166	29,5	22,0
Konsumentföreningen Stockholm	–	38 866	23,3	29,2
Familjen Holmström	1 810	14 692	19,7	12,4
Carnegie Fonder	–	8 753	5,3	6,6
Varma Pensionsförsäkringar	–	8 117	4,9	6,1
AFA Försäkring	–	2 399	1,4	1,8
Handelsbanken Fonder	–	2 050	1,2	1,5
Norges Bank	–	1 541	0,9	1,2
Margareta af Ugglas	–	1 445	0,9	1,1
Ilmarinen Pensionsförsäkringar	–	1 405	0,8	1,1
Övriga	–	20 026	12,0	17,1
Totalt utestående aktier	4 000	126 460	100,0	100,0
Återköpta aktier	–	2 761	–	2,1
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	100,0	100,0

Aktieägarstruktur per 2018-12-31

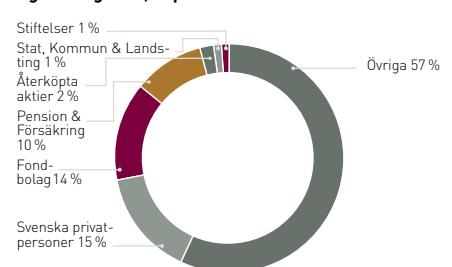
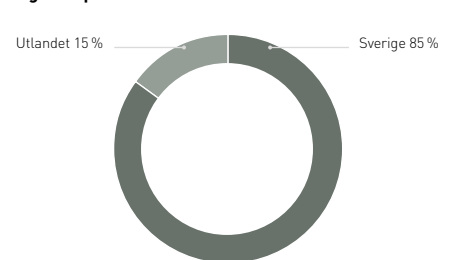
Storlekssklass	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1–1 000	668 599	0,5	0,4	5 034	90,3
1 001–10 000	3 836 035	2,9	2,3	488	8,8
10 001–100 000	11 499 615	8,6	6,8	37	0,7
100 001–2 000 000	7 003 482	5,3	4,1	5	0,1
2 000 001–10 000 000	49 559 680	37,2	50,6	9	0,2
10 000 001–	55 900 908	42,0	33,0	2	0,0
Anonymt ägande	4 752 417	3,6	2,8	N/A	N/A
Totalt	133 220 736	100,0	100,0	5 575	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
DNB	Mattias Montgomery
Handelsbanken Capital Markets	David Hemmish
Kepler Cheuvreux/Swedbank	Jan Ihrfelt
Nordea	Niclas Höglund
Pareto Securities	Johan Edberg
SEB Merchant Banking	Stefan Andersson

Ägarkategorier, kapital**Ägande per land****Kalender**

Årsstämma 2019	2019-03-27
Delårsrapport januari–mars 2019	2019-04-12
Delårsrapport januari–juni 2019	2019-07-09
Delårsrapport januari–september 2019	2019-10-18
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020
Årsredovisning 2019	mars 2020

STARK LEDNING UTVECKLAR VISIONEN VIDARE

Atrium Ljungberg fortsätter att verka för och utveckla vår vision "Alla vill leva i vår stad". Under 2018 tog vi stora kliv i rätt riktning med flera förvärv med hög utvecklingspotential, då särskilt Slakthusområdet i Stockholm – ett unikt område där vi har möjlighet att genomföra en attraktiv stadsutveckling. Det är med stor tillförsikt jag som ordförande går in i 2019.

2018 var ett år av hög aktivitet. Jag vill påstå att det är det mest expansiva året under bolagets historia. Det är helt i linje med vår vision och strategi – att med en offensiv investeringstakt erbjuda våra kunder och intressenter attraktiva stadsmiljöer.

Detta idoga arbete har pågått under många år och intensifierades under 2018, inte minst med vårt avtal med Stockholms stad om förvärv av stora delar av Slakthusområdet samt förvärvet av Katarinahuset vid Slussen. Ett avgörande skäl till denna tillväxtorienterade stadsutveckling är att Atrium Ljungbergs ledning, med vd Annica Ånäs i spetsen, är skickliga, drivna, ambitiösa, och kanske viktigast av allt, långsiktiga på riktigt.

GOD STADSUTVECKLING SOM SKAPAR VÄRDE

Under året tog vi fortsatt stora steg i att vara ett ledande stadsbyggnadsbolag. Atrium Ljungbergs kompass är tydlig; vi utvecklar platser med stadsliv och en variation av innehåll där människor kan leva, arbeta, umgås, handla och uträtta ärenden. Det skapar värde för såväl de som bor och verkar i våra områden som för investerare, aktieägare, kommuner och samhället i stort.

Helt i linje med denna vision är avtalet avseende Slakthusområdet söder om Stockholm city där vi de närmaste åren kommer att skapa en egen liten stad med arbetsplatser, bostäder, handel och kulturutbud – ett projekt med hög hållbarhet. God stadsutveckling ska alltid sträva efter att i möjligaste mån förenkla livet för alla intressenter.

Glädjande är att vi såväl i Slakthusområdet som i andra stadsutvecklingsprojekt kommer tillföra bostäder som en naturlig del i ett sammanhang. Det leder till en mer diversifierad verksamhet och portfölj. Eftersom Atrium Ljungberg är stora markägare ser jag det som naturligt att vi själva utvecklar attraktiva bostäder på vår egen mark.

FÖRÄNDERLIG VÄRLD

Framtiden bjuder på stora förändringar. Handeln står inför en stor omstöpning och det är oklart hur den kommer att utvecklas framöver. Atrium Ljungberg möter denna utmaning med respekt och ödmjukhet, men också framåtlutat. Vi har inte svaren, men bolaget har under 2018 genomfört ett innovationsår som resulterat i åtskilliga initiativ för att tillgodose våra kunders behov. Ledningen

har detta med sig i alla diskussioner och kring bolagets utveckling.

Även på bostadsmarknaden finns det utmaningar för såväl fastighetsbolagen som politiken. Behovet av bostäder är stort i många delar av landet, inte minst där Atrium Ljungberg finns, men marknaden är osäker och avvaktande. Vår bostadssatsning är igång och vår finansiella styrka samt vårt varumärke är viktiga komponenter för att effektivt kunna leverera det vi säger även i dessa mer oroliga tider.

Kapital, till största delen lånat kapital, är ett fastighetsföretags viktigaste råvara. Räntorna är fortfarande mycket låga men det är mer och mer oklart vad som komma skall. Även här har Atrium Ljungberg tagit steg för att säkerställa lång och trygg finansiering. Under året har vi breddat vår lånestock med två nya finansieringskällor, en direktfinansiering med en institutionell partner och genom en obligationsemission i norska kronor. Det ger oss en diversifiering av vår lånestock som gör oss tryggare i längden.

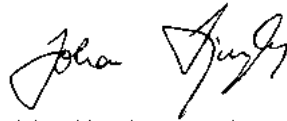
NY KOMPETENS I STYRELSEN

Sedan mars 2018 är Sara Laurell ett nytt namn i vår styrelse. Hon har gedigen detaljhandelskunskap och tidigare erfarenhet både som vd för en av våra hyresgäster och som managementkonsult

inom global detaljhandel. Sara bidrar med ytterligare insikter och förståelse i den förändringsprocess vi befinner oss i.

TACK ALLA NI SOM GJORT DET MÖJLIGT

Atrium Ljungbergs affärsmodell bygger på att vi skapar våra egna vinster genom att arbeta tillsammans våra kunder, våra fastigheter, samt projektutveckling. Vi förlitar oss inte på konjunktursvängningar eller marknadssvepande värdeökningar. Så har Atrium Ljungberg arbetat en längre tid och så kommer vi att fortsätta att verka. Inget av detta hade förstås varit möjligt utan alla engagerade människor som arbetar i bolaget. Till er, alla duktiga medarbetare på Atrium Ljungberg, vill jag rikta ett stort tack för året som gått.



Johan Ljungberg, styrelseordförande

”

Inom Atrium Ljungberg talar vi om 2018 som ett år av hög aktivitet. Jag vill påstå att det är det mest expansiva året i bolagets historia.



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 policyer 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.

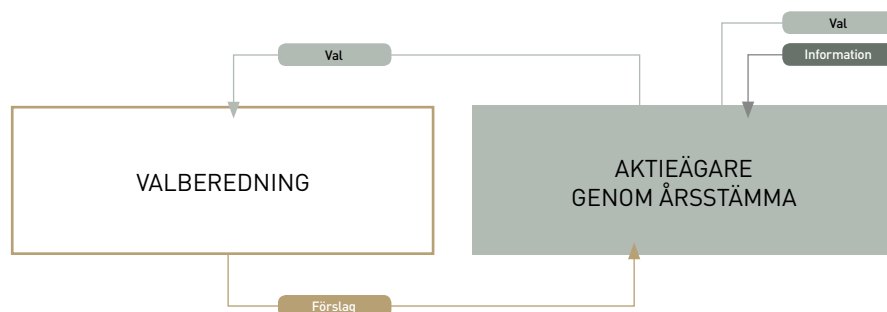
Styrinstrument

Interna styrinstrument

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

Externa styrinstrument

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



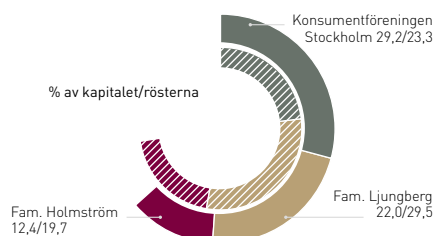
VALBEREDNING

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 stämmoderförande, 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 28 mars 2018 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2019 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 Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Valberedningen kan i vissa fall utöka antalet ledamöter till högst sju.

Ägare som representerar minst 1/10 av röstetalet



5 575

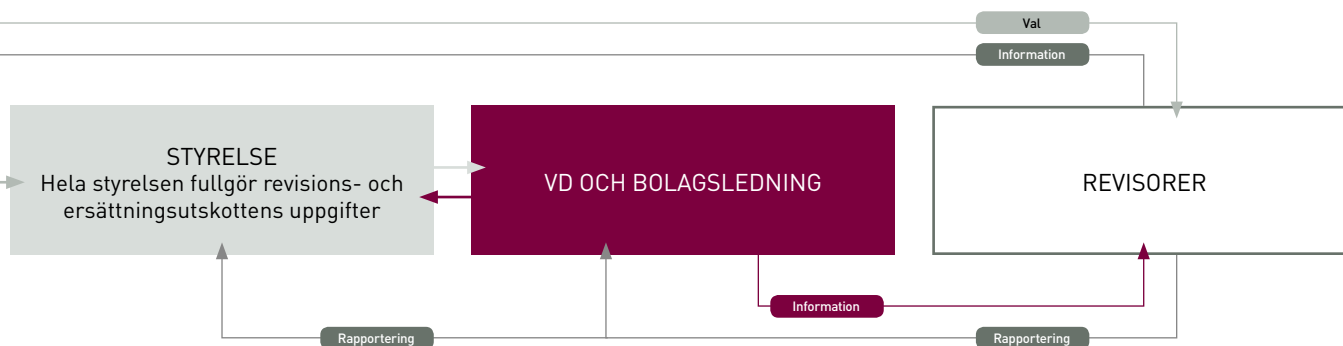
Antal aktieägare vid årets slut

ÄGARE OCH AKTIER

Bolagets aktiekapital uppgick till 333 051 840 kr per den 31 december 2018, fördelat på 4 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 129 220 736 B-aktier (en röst per aktie). Bolaget innehar 2 761 000 egna B-aktier. Förutom innehavet av egna aktier finns ingen rösträttsbegränsning. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 19 642 miljoner kronor. 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 sidorna 80–81. 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. Årsstämman 2018 hölls den 28 mars varvid 160 aktieägare representerande 83,7 procent av aktiekapitalet och 87,2 procent av rösterna



deltog. På årsstämman fattades bland annat beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- fastställande av vinstdisposition inne-
bärande en utdelning om 4,50 kr per
aktie
- val av styrelse
- fastställande av styrelsearvode om
1 540 000 kr fördelat på 440 000 kr till
styrelseordföranden och 220 000 kr
vardera till styrelseledamöterna
- fastställande av revisionsarvode enligt
godkänd räkning
- inrättande av valberedning representerande de fem röstmässigt största aktie-
ägarna per sista bankdagen i februari 2018
- riktlinjer för ersättning till ledande
befattningshavare i koncernen
- beslut om lånesubventionsprogram för
ledande befattningshavare i samband
med förvärv av aktier i bolaget
- beslut om personaloptionsprogram
- 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 ap-
portemission av sammanlagt högst 13,3 mil-
joner 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 88). Enligt Koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och

bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller oberoendekraven. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter.

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

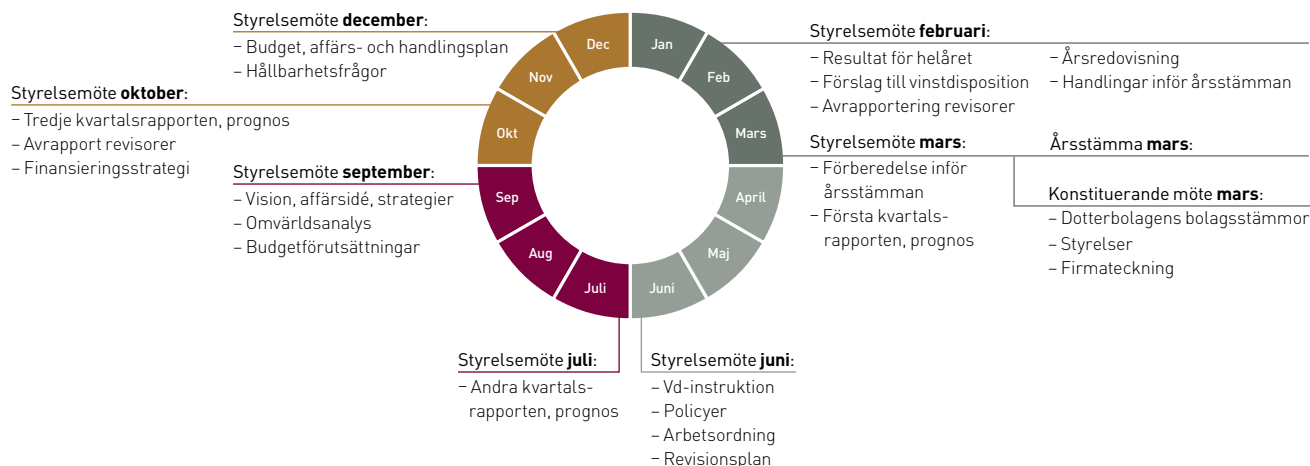
Som ett komplement till aktiebolagslagen, bolagsordningen och Kodens fastställer styrelsen årligen en arbetsordning (*fjärte vd-instruktion, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, affärsplan och budget, policy för affäretik, leverantörspolicy, närstående-policy, jämställdhets- och diskrimineringspolicy, hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, kommunikationspolicy, finanspolicy, krispolicy, IT-policy, policy för informationssäkerhet, policy för personuppgiftsbehandling whistle-blowingpolicy, insiderpolicy 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 överlåtelser av fastigheter och bolag samt investeringar överstigande 10 miljoner

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

Under 2018 har styrelsen fastställt övergripande mål för bolagets verksamhet liksom strategierna för att kunna uppnå dessa. Mål och måluppfyllelse beskrivs i årsredovisningen på sidorna 11–13. Styrelsen har fattat beslut om alla investeringar överstigande 20 miljoner kronor samt om genomförda fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar. Stor uppmärksamhet har ägnats åt pågående och framtida investeringsprojekt, 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 rörliga ersättningar för bolagsledningen, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Revisionsutskottet svarar för beredningen av styrelsens

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



Styrelse 2018

		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Johan Ljungberg	Ordförande	2001	440 000	Ja	Nej	¹⁾	8 av 8
Sune Dahlqvist	Ledamot	2006	220 000	Ja	Ja	²⁾	8 av 8
Simon de Chateau	Ledamot	2014	220 000	Ja	Ja		8 av 8
Anna Hallberg	Ledamot	2009	220 000	Ja	Ja		8 av 8
Erik Langby	Ledamot	2014	220 000	Ja	Ja		8 av 8
Sara Laurell	Ledamot	2018	220 000	Ja	Ja	³⁾	6 av 8

Personer som avgick på stämman 2018:

Hanna Graflund Sleyman	Ledamot	2015	–	Ja	Ja	⁴⁾	2 av 8
------------------------	---------	------	---	----	----	---------------	--------

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

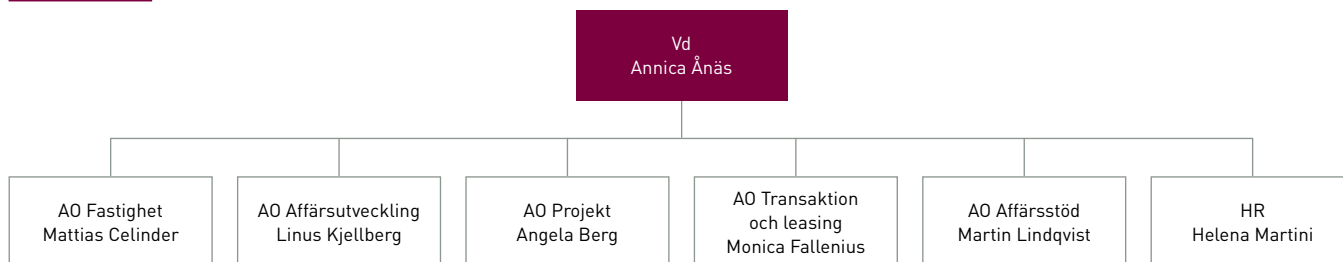
¹⁾ Ordförande från stämman 2015. Ledamot 2009–2015. Suppleant 2001–2009. Direkt och indirekt större aktieägare i bolaget.

²⁾ Suppleant 2006–2011.

³⁾ Vald vid årsstämman 2018.

⁴⁾ Ledamot till och med årsstämman 2018.

Bolagsledningen



Ersättningar bolagsledning 2018

kk	Grundlön/ Arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Annica Ånäs, verkställande direktör	5 847	–	39	1 914	–	7 800
Övriga ledande befattningshavare	11 701	96	219	2 883	–	14 899

arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering, träffar fortlöpande bolagets revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera samordningen mellan den externa och interna revisionen och synen på bolagets risker, fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisionsinsatsen.

Styrelsens arbetsformer och effektivitet utvärderas årligen och presenteras för valberedningen. Verkställande 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.

VD OCH BOLAGSLEDNING

Bolagsledningen ser ut enligt illustration på sidan 86. 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 är föreslagen till inval i JM ABs styrelse från mars 2019. Annica Ånäs har en akademisk bakgrund som jurist och civilekonom. Annica Ånäs aktieinnehav i Atrium Ljungberg uppgår till 38 000 B-aktier. Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Övriga bolagsledningen presenteras på sidan 105 och organisationsschema på sidan 86.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman 2018 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, vilka överensstämmer med förslag till riktlinjer för 2019. 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 ersätt-

ning utgår. Vid årsstämman 2018 beslutades om 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. 2018 återinträdde Jonas Svensson som huvudrevisor.

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.

STYRELSEN



Övre raden från vänster: Simon de Chateau, Sara Laurell och Erik Langby. Nedre raden från vänster: Sune Dahlqvist, Anna Hallberg och Johan Ljungberg.

SIMON DE CHÂTEAU

Funktion: Styrelseledamot.

Yrke/Invald i styrelsen år: Chief Investment Officer i Alma Property Partners. Styrelseledamot sedan 2014.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Relevant arbetslivserfarenhet: vd på Sveafastigheter, Head of Corporate finance samt analytiker på Leimdörfer.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Styrelseordförande i Alma Property Partners AB. Styrelseledamot i Wilhem AB (publ) och Akka Egendom AB.

Född: 1970.

Egna och närstående aktieinnehav: 20 000 B-aktier.

SARA LAURELL

Funktion: Styrelseledamot.

Yrke/Invald i styrelsen år: Managementkonsult och tillträdande vd/2018.

Utbildning: Civilekonom. Handelshögskolan i Stockholm samt MBA, Harvard Business School.

Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet av transformation inom detaljhandel varav fem år som vd för Twilfit och tio år som managementkonsult.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag.

Född: 1971.

Egna och närstående aktieinnehav: 2 495 B-aktier.

ERIK LANGBY

Funktion: Styrelseledamot.

Yrke/Invald i styrelsen år: Kommunstyrelsens ordförande i Nacka 1983–2012. Styrelseledamot sedan 2014.

Utbildning: Samhällsvetenskaplig utbildning, Stockholms Universitet.

Relevant arbetslivserfarenhet: Flerårig erfarenhet som kommunalråd och ordförande i landstingsnämnder. Egen företagare inom samhällsfrågor.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Styrelseordförande i Nacka StrandsMässan AB. Styrelseledamot i Kommuninvest i Sverige AB och Bostadsrätterna Sverige. Kommunfullmäktiges ordförande i Sigtuna kommun.

Född: 1951.

Egna och närstående aktieinnehav: 1 000 B-aktier.

SUNE DAHLQVIST

Funktion: Styrelseledamot.

Yrke/Invald i styrelsen år: Före detta förhandlingschef Hyresgästföreningen Region Stockholm. Styrelseledamot sedan 2011. Styrelsesuppleant 2006–2011.

Utbildning: LO:s Folkhögskola.

Relevant arbetslivserfarenhet: lång erfarenhet inom fastighetsbranschen och inom stads- och samhällsplanering.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Ordförande i Fastighetsbolaget Folkets Hus Åkersberga AB.

Född: 1948.

Egna och närstående aktieinnehav: 1 000 B-aktier.

ANNA HALLBERG

Funktion: Styrelseledamot.

Yrke/Invald i styrelsen år: Vice vd i Almi Företagspartner AB. Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning: Ekonomi/juridik Handelshögskolan i Göteborg.

Relevant arbetslivserfarenhet: vice koncernchef Almi Företagspartner, styrelseledamot i Lifco, chefsbefattningar inom SEB, projektledare corporate & structure finance på Öhman Fondkommission.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Styrelseledamot Mittuniversitetet och Lifco.

Född: 1963.

Egna och närstående aktieinnehav: 2 000 B-aktier.

JOHAN LJUNGBERG

Funktion: Styrelsens ordförande.

Yrke/Invald i styrelsen år: Styrelseordförande i Tagehus Holding AB. Styrelseledamot sedan 2009. Styrelsesuppleant 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006.

Utbildning: Civilingenjör.

Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet från fastighets- och kapitalmarknaden.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen. Styrelseordförande i Credentia AB och John Mattsson.

Född: 1972.

Egna och närstående aktieinnehav: 1 396 410 A-aktier och 22 304 588 B-aktier.

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.

LEDNINGEN



Övre raden från vänster: Angela Berg, Martin Lindqvist, Mattias Celinder och Helena Martini. Nedre raden från vänster: Monica Fallenius, Annica Ånäs och Linus Kjellberg.

ANGELA BERG

Funktion: Affärsområdeschef Projekt.
Anställd sedan år: Anställd i Atrium Ljungberg sedan 2011.
Utbildning: Civilingenjörsutbildning Väg och Vatten, KTH.
Relevant arbetslivserfarenhet: Projektledarbefattningar inom bygg- och fastighetsbranschen.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Styrelseledamot i HENT AS.
Född: 1975.
Egna och närstående aktieinnehav: 3 200 B-aktier.

MARTIN LINDQVIST

Funktion: Cfo och affärsområdeschef Affärsstöd.
Anställd sedan år: Anställd i Atrium Ljungberg sedan 2016.
Utbildning: Fil.mag. i företagsekonomi, Mittuniversitetet.
Relevant arbetslivserfarenhet: Ledande befattningar och internationell erfarenhet från bland andra Tetra Pak, Munters och Aleris.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: –
Född: 1970.
Egna och närstående aktieinnehav: Inget innehav.

MATTIAS CELINDER

Funktion: Affärsområdeschef Fastighet.
Anställd sedan år: Anställd i Atrium Ljungberg sedan 2006.
Utbildning: Civilekonom.
Relevant arbetslivserfarenhet: Ledande befattningar inom hotell-, restaurang- och resebranschen.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: –
Född: 1972.
Egna och närstående aktieinnehav: 9 958 B-aktier.

HELENA MARTINI

Funktion: HR-chef.
Anställd sedan år: Anställd i Atrium Ljungberg sedan 2010.
Utbildning: Turismlinjen på Högskolan Dalarna.
Relevant arbetslivserfarenhet: HR-chef på Microsoft.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: –
Född: 1965.
Egna och närstående aktieinnehav: 10 660 B-aktier.

MONICA FALLENIOUS

Funktion: Affärsområdeschef Transaktion och etablering.
Anställd sedan år: Anställd i Atrium Ljungberg sedan 2017.
Utbildning: Byggnadsingenjör, Högskolan i Östersund. Fastighetsförvaltning, KTH.
Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet från olika företag och positioner inom fastighetsbranschen.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: –
Född: 1972.
Egna och närstående aktieinnehav: 14 500 B-aktier.

ANNICA ÅNÄS

Funktion: Vd.
Anställd sedan år: Tidigare cfo. Anställd i Atrium Ljungberg sedan 2011, även anställd 2008–2010.
Utbildning: Jur. kand. och Civilekonom.
Relevant arbetslivserfarenhet: Cfo på Hemsö och vd inom kommunikationsbranschen. Flera styrelseuppdrag, bland annat hos fastighetsbolaget Technopolis.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: –
Född: 1971.
Egna och närstående aktieinnehav: 38 000 B-aktier.

LINUS KJELLBERG

Funktion: Affärsområdeschef Affärsutveckling.
Anställd sedan år: Anställd i Atrium Ljungberg sedan 2003.
Utbildning: Fil. mag. Historia och Centrumfunktion KTH.
Relevant arbetslivserfarenhet: Omvärldsanalytiker, affärsutvecklare och projektledare inom fastighetsbranschen.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Styrelseledamot Barkarby Science AB.
Född: 1972.
Egna och närstående aktieinnehav: 250 B-aktier.

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 antikorrup-tion. Dessutom rapporterar bolaget enligt GRI (Global Reporting Initiative). Ett GRI-index återfinns på sidorna 155–156 i års-redovisningen och bolagets formella håll-barhetsredovisning återfinns på sidan 18–25 samt 129–139. 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: projekt-verksamheten, fastighetsvärdering och finansieringsverksamheten.

PROJEKTVERKSAMHETEN

Under 2018 har bolaget investerat 1 758 mil-joner kronor i egna fastigheter, varav investeringarna i Gränbystaden och Sickla står för den största andelen. Inga investe-ringar startas utan att en rimlig avkastning kan tryggas. För att minimera riskerna i byggprojektet görs noggranna kalkyler baserade på hög kompetens. Upphandlingen görs kostnadseffektivt med egna projekt-ledare genom så kallad delad entreprenad då flera aktörer får lämna pris på enskilda

POLICYER UTFÄRDADE AV STYRELSEN

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
Policy för informations-säkerhet	Syftar till att minimera risker som kan äventyra sekretessen)
Policy för person-uppgiftsbehandling	Berör behandlingen och skyddet av personuppgifter
Whistleblowingpolicy	Ger anställda och intressenter möjlighet att rapportera oegentligheter
Insiderpolicy	Avser handel med värdepapper
Krispolicy	Syftar till att undvika eller begränsa kriser
Skattepolicy	Vägleder våra medarbetare i hur vi skall förhålla oss i skattefrågor

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 2018 haft avstämningar med externa värderare vid varje kvartalskifte. Bolaget genomför interna värderingar vid varje kvartal och gör även externa värderingar vid hel- och halvårsskiftet. För 2018 har 62 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 finanspolicyn 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 72–76.

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.

Bolaget har en extern whistleblower-funktion och vidtar löpande åtgärder för att minska risken för till exempel korruption genom revision av bolagets leverantörer eller genom att erbjuda internutbildningar.

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

UPPFÖLJNING

Samtliga processbeskrivningar, policyer 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 2018 har revisorerna haft följande fokusområden vid granskning av den interna kontrollen; projektprocessen, hyresprocessen, inköpsprocessen, löneprocessen, bokslutsprocessen, fastighetsvärderingsprocessen, finansieringsprocessen, rutiner vid fastighetstransaktioner. Revisorernas avrapportering för 2018 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	2018	2017
Hysesintäkter	IK 1	2 412	2 389
Projekt- och entreprenadomsättning		217	174
Nettoomsättning	IK 3	2 629	2 563
Kostnader fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		-186	-186
Övriga driftkostnader		-173	-157
Förvaltningskostnader		-157	-153
Reparationer		-58	-58
Fastighetsskatt		-150	-142
Tomträttsavgälder		-27	-35
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-12	-11
	IK 4-7	-764	-742
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	IK 8	-246	-206
Bruttoresultat	IK 3	1 619	1 616
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)		1 648	1 647
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet		-29	-31
Central administration fastighetsförvaltning	IK 2	-73	-48
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	IK 2	-30	-16
		-103	-64
Finansiella intäkter	F 3	1	1
Finansiella kostnader	F 3	-303	-372
		-302	-372
Resultat före värdeförändringar		1 214	1 180
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	T 1 IK 9	2 516	1 817
Fastigheter, realiserade	T 1	121	-4
Derivat, orealiserade	F 2	-70	121
Derivat, realiserade	F 2	1	-5
		2 568	1 930
Resultat före skatt		3 781	3 110
Aktuell skatt	S 1	-35	-9
Uppskjuten skatt	S 1-3	-294	-542
		-329	-551
Årets resultat		3 453	2 559
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Kassaflödessäkringar	F 2	16	18
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	S 3	-3	-4
Summa övrigt totalresultat		13	14
Årets totalresultat		3 466	2 573
Data per aktie			
Resultat per aktie, kr		26,15	19,21
Medelantal utestående aktier, tusental		132 019	133 221

KOMMENTARER TILL KONCERNENS TOTALRESULTAT

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 629 mkr (2 563) varav hyresintäkter utgjorde 2 412 mkr (2 389). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,9 procent (4,4) procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar. Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (95) inklusive projektfastigheter. Kontrakterad årshyra uppgick vid årets slut till 2 483 mkr (2 357). Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 5 mkr (13). Föregående år erhöles 45 mkr i förlikning för en hyrestvist, varav 40 mkr ökade hyresintäkterna.

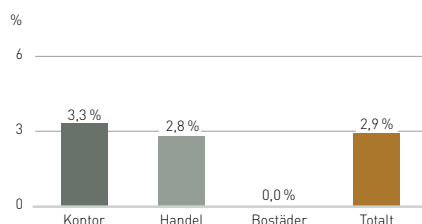
Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under året till 217 mkr (174). TL Byggs omsättning var 593 mkr (638) varav 386 mkr (518) utgjorde koncernintern omsättning.

Utveckling hyresintäkter

	2018	2017	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 025	1 969	2,9
Engångsersättningar	5	53	
Projektfastigheter	140	90	
Förvärvade fastigheter	116	67	
Sålda fastigheter	126	211	
Hyresintäkter	2 412	2 389	1,0

Marknadsvärdet för jämförbart bestånd var vid periodens utgång 36 085 mkr (33 227).

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -764 mkr (-742), en ökning med 2,9 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 2,8 procent (1,3). Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av ökade driftskostnader på grund av volymökning vid färdigställande av utbyggnader, inflyttning i projektfastigheter, försiktiga kostnadsberäkningar i förvärvade fastigheter samt operativa kostnadsökningar.

Utveckling fastighetskostnader

	2018	2017	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-631	-613	2,8
Projektfastigheter	-56	-42	
Förvärvade fastigheter	-45	-24	
Sålda fastigheter	-33	-62	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-764	-742	2,9

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 1 648 mkr (1 647), en ökning med 0,1 procent (13,0) jämfört med föregående år. Föregående års driftöverskott påverkades positivt av en förlikning för en hyrestvist med 40 mkr. Under året har försäljning av fastigheter varit större än tillskottet från förvärvade fastigheter vilket har påverkat driftöverskottet negativt. Överskottsgraden minskade till 68 procent (69) också det kopplat till frånträde av fastigheter med relativt sett högre bruttomarginal. För jämförbart bestånd har bruttoresultat för fastighetsförvaltningen ökat med 2,9 procent (5,8) i jämförelse med föregående år. Ökningen beror främst på nyuthyrningar och omförhandlingar, dock har avflyttar under året påverkat hyresintäkterna, främst i kvartal 4. Ändrade principer för reservering av osäkra kundfordringar enligt IFRS 9 Finansiella instrument har minskat kostnaderna för befarade kundförluster. Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -29 mkr (-31). Det förbättrade bruttoresultatet förklaras främst av högre bruttoresultat i TL Bygg samt lägre marknadsföringskostnader inom projekt- och entreprenadverksamheten.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden uppgick under året till -103 mkr (-64). Ökningen i centrala administrationskostnader beror främst på positiva engångseffekter föregående år avseende retroaktiv reglering tjänstepension på 13 mkr samt förlikning i hyrestvist på 5 mkr. År 2018 har central administration för bostadsrättsaffären tillkommit.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick till -303 mkr (-372) och minskade därmed trots en högre andel räntebärande skulder. Finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (1).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 516 mkr (1 817) och förklaras av tabellen nedan.

Orealiserade värdeförändringar

mkr	2018	2017
Förändrade avkastningskrav	487	947
Förändrade driftnetton m.m.	2 029	865
Byggrätter	-	5
Totalt	2 516	1 817

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 121 mkr (-4).

Derivatportföljen bestod vid årets slut av 9 296 mkr (9 396) i ränteswappar och valutaswappar med förfall mellan 2018–2029. Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick för året till -70 mkr (121), då marknadsräntan under perioden har ökat på de löptider som derivat tecknats.

SKATT

Årets aktuella skatt uppgick till -35 mkr (-9) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Uppskjuten skatt uppgick till -294 mkr (-542) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar av fastigheter, försäljningar av fastigheter och derivat samt effekt av sänkt skattesats från 22,0 till 20,6 procent.

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 1 214 mkr (1 180), en ökning med 2,9 procent. Årets resultat uppgick till 3 453 mkr (2 559), vilket motsvarar 26,15 kr/aktie (19,21).

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	18-12-31	17-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	T1	43 310	39 991
Materiella anläggningstillgångar	T3	32	27
Goodwill	T2	225	240
Andelar i intresseföretag och joint ventures	KS2	0	0
Uppskjuten skattefordran	S2	2	6
Andra långfristiga fordringar		10	11
Summa anläggningstillgångar		43 579	40 276
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	T7	891	870
Kundfordringar	T4	104	150
Skattefordringar		0	18
Övriga fordringar	T5	93	986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T6	126	118
Likvida medel	F1-2	335	344
Summa omsättningstillgångar		1 549	2 487
Summa tillgångar		45 128	42 763
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333	333
Övrigt tillskjutet kapital		3 960	3 960
Reserver		-26	-39
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		16 429	13 969
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		20 696	18 223
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	S3	4 598	4 531
Långfristiga räntebärande skulder	F1-2	18 506	16 415
Derivat	F2	349	484
Övriga långfristiga skulder	OS1	202	73
Summa långfristiga skulder		23 655	21 503
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	F1-2	0	1 832
Leverantörsskulder		208	206
Skatteskulder		3	0
Övriga skulder	OS2	91	464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS3	475	535
Summa kortfristiga skulder		777	3 037
Summa eget kapital och skulder		45 128	42 763

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 43 310 mkr (39 991). Byggrätter och mark ingår med 877 mkr (684). Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 758 mkr (1 593). Under året har förvärv skett av fastigheterna Kylfacket 3 och Tranbodarne 11. Årets avyttringar avser Dragarbrunn 19:1, Blästern 6, Roddaren 7 samt Arbetsstolen 3. Årets realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 2 516 mkr (1 817).

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2018	2017
Fastighetsbestånd 1 januari	39 991	36 054
Förvärv	1 727	2 265
Investeringar i egna fastigheter	1 737	1 593
Försäljning	-2 662	-868
Orealiserade värdeförändringar	2 516	1 817
Omklassificering till Exploateringsfastigheter	-	-870
Fastighetsbestånd 31 december	43 310	39 991

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 225 mkr (240).

Vid årets ingång redovisades en uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag om 6 mkr. Uppskjuten skattefordran avseende på skattemässigt underskott per 2018-12-31 uppgår till två mkr.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 335 mkr (344). Resterande omsättningstillgångar har minskat med 928 mkr, varav 893 mkr avser övriga fordringar främst köpeskillingsfordran.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheterna redovisas till det lägsta av nedlagda kostnader och bedömt nettoförsäljningsvärde.

Exploateringsfastigheter

mkr	2018	2017
Vid periodens början	870	-
Omklassificering från Förvaltningsfastigheter	-	870
Investeringar	21	-
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	891	870
Fastighetsbestånd totalt	44 201	40 861

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick på balansdagen till 20 696 mkr (18 223) vilket motsvarar 158,64 kr/aktie (136,79). Förändringen i eget kapital förklaras främst av årets resultat uppgående till 3 453 mkr. Säkkringsreserven har minskat med 13 mkr. Förändringen av säkkringsreserven avser successiv återföring av ingående säkkringsreserv, som en följd av att säkkringsredovisning på ränteswappar ej längre tillämpas i koncernen. Under året har återköp av egna aktier skett med 396 mkr.

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman den 28 mars 2018 uppgick till 599 mkr. Soliditeten uppgick vid årets slut till 45,9 procent (42,6). Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV uppgick till 184,93 kr/aktie (162,57).

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld redovisas till 20,6 procent av temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden, främst på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Redovisad skuld per 2018-12-31 uppgick till 4 598 mkr (4 531). 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 20,6 procent. Se vidare beräkning av bolagets substansvärde enligt EPRA på sidorna 123–124.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgick vid årsskiftet till 18 506 mkr (18 247), en nettoökning om 259 mkr. Upptagande av nya lån avser finansiering av investeringar och förvärv.

Genomsnittliga löptiden för kapitalbindningen var 4,6 år (3,5). Genomsnittliga löptiden för räntebindningen var 4,1 år (4,4). Belåningsgraden uppgick till 41,9 procent (44,7).

Marknadsvärde derivat uppgick vid årsskiftet till -349 mkr (-484).

Atrium Ljungbergs finansiering beskrivs mer detaljerat på sidorna 77–79.

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 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
Ingående balans per 1 januari 2018	333	3 960	-39	13 970	18 223
Årets resultat				3 453	3 453
Övrigt totalresultat			13		13
Förvärv av egna aktier				-396	-396
Optionspremier				1	1
Utdelning, 4,50 kr/aktie				-599	-599
Utgående balans per 31 december 2018	333	3 960	-26	16 429	20 696

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. Atrium Ljungberg har under perioden förvärvat 2 761 000 (-) aktier av serie B. Vid årets utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 459 736 (133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier för 2018-01-01–2018-12-31 uppgår till 132 018 709 (133 220 736). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Resultat före skatt		3 781	3 110
Återföring av- och nedskrivningar	IK7	11	8
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-121	4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	T1	-2 516	-1 817
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	F2	-1	5
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		70	-121
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		17	12
Betald skatt		-14	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 228	1 197
Nettoförändring av rörelsekapital		32	-31
Förändring av rörelsekapital		32	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 260	1 166
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	T1	-2 159	-1 833
Om- och nybyggnad av fastigheter	T1	-1 758	-1 593
Försäljning av fastigheter		3 582	-
Inköp maskiner och inventarier		-13	-17
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-348	-3 443
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		10	12
Upptagna lån	F1	5 867	5 178
Amortering av skuld	F1	-5 612	-2 028
Lösen av derivat	F2	-191	-290
Återköp egna aktier		-396	-
Utbetald utdelning		-599	-526
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	F4	-920	2 346
Årets kassaflöde		-9	68
Likvida medel vid årets början		344	276
Likvida medel vid årets slut		335	344
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		1	1
Betald ränta uppgick till		-303	-372
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		335	344

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 260 mkr (1 166), vilket motsvarar 9,54 kr/aktie (8,75). Det högre kassaflödet jämfört med föregående år förklaras främst av ökad nettoförändring av rörelsekapital.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -348 mkr (-3 443) hänförligt till försäljning av fastigheterna Dragarbrunn 19:1, Blästern 6, Roddaren 7 samt

Arbetsstolen 3, förvärv av fastigheterna Kylfacket 3, Tranbodarne 11 samt investeringar i egna fastigheter. Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till -920 mkr (2 346) till följd av amortering av skuld, upplåning hänförligt till förvärv och investeringar samt återköp av egna aktier.

Tillgänglig likviditet uppgick till 3 495 mkr (2 009), och utgjordes av banktillgodo-havanden om 335 mkr (344), outnyttjad checkkrediträkning på 300 mkr (300) och outnyttjade kreditlöften om 2 860 mkr (1 365) utöver löften för att täcka utestående företagscertifikat.

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Hyresintäkter	IK 1	176	214
Förvaltningsintäkter		300	225
Nettoomsättning		476	439
Fastighetskostnader	IK 4	-61	-61
Förvaltnings- och administrationskostnader	IK 5-6	-364	-269
Realisationsresultat försäljning fastigheter		-72	-
Avskrivningar	IK 7	-21	-20
Rörelseresultat	A 5 IK 4	-42	90
Resultat från andelar i koncernbolag	MB 2	500	450
Ränteintäkter och liknande resultatposter	F 3	565	557
Räntekostnader och liknande resultatposter	F 3	-574	-743
		491	263
Resultat efter finansiella poster		449	353
Bokslutsdispositioner	MB 4	185	162
Resultat före skatt		634	516
Aktuell skatt	S 1	-35	-3
Uppskjuten skatt	S 1-3	12	176
		-23	172
Årets resultat		611	688
Årets resultat enligt resultaträkningen		611	688
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		611	688
Utdelning per aktie, kr (2018 föreslagen)		4,85	4,50

RAPPORTER ÖVER TOTAL-RESULTATET MODERBOLAGET

Årets resultat enligt resultaträkningen	611	688
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	611	688
Utdelning per aktie, kr (2018 föreslagen)	4,85	4,50

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 476 mkr (439). Den högre omsättningen beror huvudsakligen på ökade projektintäkter. Främst är det förvaltnings- och administrationskostnader som har ökat på grund av fler antal anställda. Rörelseresultatet upp-

gick till -42 mkr (90). Resultatet efter finansiella poster uppgår till 449 mkr (353) och har påverkats främst av högre utdelningar från dotterbolag. Utdelningar från dotterbolag uppgick till 500 mkr (450). Räntebärande skulder uppgår till 14 483 mkr (15 171). Dessa medel finansierar bolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 259 mkr (-52). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -13 mkr (-592) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till -232 mkr (703). Årets kassaflöde uppgår till 14 mkr (59). Likvida medel uppgår vid årets utgång till 283 mkr (269).

BALANSRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	18-12-31	17-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	T1 MB3	1 486	1 569
Maskiner och inventarier	T3	12	8
Summa materiella anläggningstillgångar		1 498	1 578
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	KS1 MB2	945	945
Övriga långfristiga fordringar		11	11
Summa finansiella anläggningstillgångar		956	956
Summa anläggningstillgångar		2 454	2 535
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	T4	2	18
Fordringar hos koncernbolag	A5	19 405	22 113
Skattefordringar		4	27
Övriga fordringar	T5	8	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T6	32	186
Likvida medel	F2	283	269
Summa omsättningstillgångar		19 734	22 617
Summa tillgångar		22 188	25 151
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		2 224	2 529
Årets resultat		611	688
		6 782	7 165
Summa eget kapital		7 381	7 764
Obeskattade reserver	MB4	61	61
Avsättningar			
Pensionsskuld		13	–
Uppskjuten skatteskuld	S3	86	98
Summa avsättningar		99	98
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	F1-2	14 483	13 551
Övriga långfristiga skulder	OS1	–	20
Summa långfristiga skulder		14 483	13 571
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	F1-2	–	1 620
Leverantörsskulder		34	23
Skulder till koncernbolag	A5 F2	–	1 944
Övriga skulder	OS2	53	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS3	77	61
Summa kortfristiga skulder		164	3 657
Summa eget kapital och skulder		22 188	25 151

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	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
Årets resultat				611	611
Erhållna optionspremier				1	1
Återköp egna aktier				-396	-396
Utdelning, 4,50 kr/aktie				-599	-599
Utgående balans per 31 december 2018	333	265	3 948	2 835	7 381

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 innehar moderbolaget 2 761 000 (0) egna aktier av serie B. Vid årets utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 459 736 (133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier för 2018 uppgår till 132 018 709 (133 220 736). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Resultat före skatt		634	516
Återföring av- och nedskrivningar	IK7	20	20
Realisationsresultat		72	4
Ej erhållna utdelningar från dotterbolag	MB2	-500	-450
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	MB4	-185	-162
Betald skatt		-12	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		29	-71
Nettoförändring av rörelsekapitalÖkning/minskning kortfristiga fordringar		230	19
Förändring av rörelsekapital		230	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten		259	-52
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av koncernbolag	KS1	-	-503
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		-8	0
Om- och nybyggnad av fastigheter	MB3	-64	-89
Försäljning av fastigheter		59	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13	-592
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder	F4	-	-37
Förändring av fordringar hos koncernbolag		3 393	-1 903
Förändring av skulder till koncernbolag		-1 944	1 022
Upptagna lån	F1	4 714	4 175
Amortering av skuld	F1	-5 400	-2 028
Utbetald utdelning		-599	-526
Återköp egna aktier		-396	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-232	703
Årets kassaflöde		14	59
Likvida medel vid årets början		269	211
Likvida medel vid årets slut		283	269
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		565	557
Betald ränta uppgick till		-574	-743
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		283	269

NOTER

A ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGER

A.1	Allmän information	102
A.2	Koncernredovisningen och dess upprättande	102
A.3	Nya standarder och tolkningar	103
A.4	Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft	103
A.5	Händelser efter balansdagen	104
A.6	Upplysningar om närstående	104

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

IK.1	Intäkter och hyreskontrakt	106
IK.2	Central administration	106
IK.3	Segmentsredovisning	107
IK.4	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal	108
IK.5	Personalkostnader	108
IK.6	Ersättning ledande befattningshavare	109
IK.7	Avskrivningar och nedskrivningar	109
IK.8	Projekt och entreprenadverksamheten	110
IK.9	Orealiserad värdeförändring	110

S SKATT

S.1	Aktuell skatt	110
S.2	Uppskjuten skattefordran	112
S.3	Uppskjuten skatteskuld	112

T TILLGÅNGAR

T.1	Förvaltningsfastigheter	113
T.2	Goodwill	116
T.3	Materiella anläggningstillgångar	116
T.4	Kundfordringar	117
T.5	Övriga fordringar	117
T.6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117
T.7	Exploateringsfastigheter	117

OS OPERATIVA SKULDER

OS.1	Övriga långfristiga skulder	118
OS.2	Övriga skulder	118
OS.3	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118
OS.4	Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser	118

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

F.1	Kapitalstruktur	119
F.2	Finansiella instrument och riskhantering	119
F.3	Finansiella intäkter och kostnader	122
F.4	Kassaflöden från finansiella skulder	122

E EPRA NYCKELTAL

E.1	Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings / EPRA EPS)	123
E.2	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	124
E.3	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	124
E.4	EPRA Vakansgrad	124
E.5	Totala investeringar (CAPEX)	124

KS KONCERNSTRUKTUR

KS.1	Andelar i koncernbolag	125
KS.2	Andelar i intresseföretag	127

MB MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLKOMMANDE UPPLYSNINGAR

MB.1	Moderbolagets redovisningsprinciper	127
MB.2	Moderbolagets resultat från andelar i koncernföretag	128
MB.3	Moderbolagets förvaltningsfastigheter	128
MB.4	Obeskattade reserver / bokslutsdispositioner	128
MB.5	Förslag till vinstdisposition	128

H HÅLLBARHET

H.1	Allmän information	129
H.2	Intressentdialog och väsentlighetsanalys	129
H.3	Externa initiativ och medlemskap	131
H.4	Energianvändning	132
H.5	Koldioxidutsläpp	134
H.6	Vatten	134
H.7	Certifierade byggnader	136
H.8	Gröna hyresavtal	136
H.9	Medarbetare	136
H.10	Direkt ekonomiskt värde och skatt	137
H.11	Antikorrupcion	138
H.12	Leverantörer	138
H.13	Styrelsens underskrifter	139
H.14	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	139

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 Smedjegatan 2C, 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 2018 har den 28 februari 2019 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 27 mars 2019.

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 2018. 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.

FÖRVARV

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
E	EPRA NYCKELTAL
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 2018 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.

A.3 NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

IFRS 9 Finansiella Instrument

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 IFRS 9 Finansiella instrument, den nya standarden har ersatt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IFRS 9 innebär i huvudsak förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas. Den nya standarden innehåller även förändringar av principer för säkringsredovisning samt inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster.

Den nya standarden har inte inneburit någon väsentlig förändring av redovisningen av Atrium Ljungbergs finansiella tillgångar andra än kundfordringar. Den nya nedskrivningsmodellen för kundfordringar innebär principiella skillnader i hur och när en nedskrivning av kundfordringar redovisas. De nya principerna har dock inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

Redovisningen av koncernens finansiella skulder bestående av i huvudsak räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultaträkningen och övriga kortfristiga skulder får ingen väsentlig påverkan av den nya standarden.

Då koncernen har upphört med säkringsredovisning påverkas inte koncernens redovisning av de nya principerna för säkringsredovisning.

Övergången till IFRS 9 har inte gett någon effekt på ingående eget kapital 2018.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Den nya standarden ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. 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.

Den nya standarden medför mycket begränsad effekt på tidpunkten för när entreprenadverksamhetens intäkter redovisas.

Inför införandet av den nya standarden har det pågått en diskussion inom branschen avseende vilka delar av ett hyreskontrakt som ska anses utgöra hyra och därmed redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasing och vad som utgör service och redovisas i enlighet med IFRS 15. Då den service som Atrium Ljungberg tillhandahåller till hyresgäster anses vara underordnad hyreskontraktet redovisas all ersättning likt tidigare såsom hyra.

Intäkter inom Projektutveckling avser huvudsakligen ersättning för hyresgästanspassningar i samband med nytt hyresavtal. 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.

Redovisningen av entreprenadintäkter inom ramen för TL Byggs verksamhet kommer inte påverkas av den nya standarden.

Fastighetsförsäljningar ska redovisas på den dag då kontrollen övergår till köparen. Då fastighetsförsäljningsavtal vanligtvis starkt begränsar säljarens möjlighet att vidta några förvaltningsåtgärder avseende befintliga eller nya hyresgäster samt ombyggnationer från och med kontraktsdagen varpå Atrium Ljungberg likt tidigare redovisar fastighetsförsäljningar på kontraktsdagen om inte särskilda skäl föreligger.

Atrium Ljungberg har valt att tillämpa kumulativ, det vill säga framåtriktad, metod vid övergången till IFRS 15. Detta innebär att koncernen inte presenterar några tilläggsupplysningar för tidigare perioder för prestationsåtaganden återstående vid övergången. Vidare har inte övergången fått någon effekt på eget kapital.

A.4 NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasing-avtal med tillhörande tolkningsuttalanden. 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.

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

Atrium Ljungberg har under 2018 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 2018 uppgick till 27 mkr.

Utöver ovanstående har koncernen identifierat leasingavtal som för koncernen bedömts som ej väsentliga. Dessa avser leasing av bilar, programlicenser, kontorsmaskiner m.m.

Avseende tomträttsavtal så kommer Atrium Ljungberg att redovisa en leasingtillgång samt leasingskuld i balansräkningen vid övergången till IFRS 16 per den 1 januari 2019. Leasingtillgången respektive skulden avseende tomträttsavtalen uppgår per 1 januari 2019 till 1 113 mkr. Resultaträkningen kommer att påverkas via att tomträttsavgälderna omklassificeras från "Kostnader fastighetsförvaltning" till finansnettot, då tomträttsavgälderna i enlighet med IFRS 16 redovisas som en räntekostnad. Omklassificeringen skulle uppgå till 27 mkr för perioden januari till december 2018. Atrium Ljungberg har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. Läs mer i not [IK4](#).

A.5 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2019 ingicks avtal med Stockholms stad avseende Slakthusområdet i Stockholm.

I februari 2019 beslutade Atrium Ljungbergs styrelse att förändra bolagets finansiella mål. Målsättningen för driftnettotillväxt ersätts med ett mål för avkastning på eget kapital om tio procent per år över tid och målsättning för soliditet ersätts med ett mål för maximal belåningsgrad om 45 procent.

Investeringsmålet höjs till två miljarder kronor per år. Målen för projektvinst, räntetäckningsgrad, utdelning och ansvarsfullt företagande behålls oförändrade. Se vidare sidan 11–13.

I februari 2019 beslutade Atrium Ljungbergs styrelse att starta det första bostadsrättskvarteret på Nobelberget i Sickla. Vid årsskiftet hade 13 av 68 lägenheter bokats, motsvarande 19 procent.

A.6 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	
	2018	2017
Försäljning till dotterbolag	317	228
Inköp från dotterbolag	–34	–36
Räntetäckningar från dotterbolag	561	557
Utdelningar från dotterbolag	500	450
Räntekostnader till dotterbolag	–93	–93
Fordringar på närstående (koncernbolag)	19 405	22 113
Skulder till närstående (koncernbolag)	–	1 944

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.

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

KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

LEASING

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

Atrium Ljungberg är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster och leasetagare för fordon och tomt-rättsavgälder. Uppgifter om dessa avtal framgår av not **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 2019-01-01 till 2 483 mkr (2 357) i koncernen, varav 247 mkr (171) i moderbolaget.

Lokaler, kontrakt-förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, %	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, %
2019	285	11	5	2
2020	539	22	31	12
2021	435	18	9	4
2022	466	19	12	5
2023	234	9	12	5
2024 och senare	383	15	118	46
Bostäder	88	4	49	20
Garage/parkering	52	2	14	6
Totalt	2 483	100	247	100

Uthyrningsgrad kvartal 1 2019 ¹⁾	Koncernen		Moderbolaget	
	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, kr/kvm ²⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 158	95	2 678	95
Handel	945	95	3 789	95
Bostad	86	100	1 432	100
Garage	54	93	–	93
Övrigt	226	94	1 933	94
Affärsområde Fastighet	2 470	95	2 812	95
Projektfastigheter	167	85		
Totalt	2 637	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 börs-notering och framtagande av årsredovisningen. För avskrivningar på maskiner och inventarier som är hänförliga till central administration, se not **IK 9**.

ERSÄTTNING TILL REVISORER

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

Arvoden och kostnadsersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
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.

2018		Fastigheter	Projekt- utveckling	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Belopp i mkr							
Hysesintäkter		2 424				-12	2 412
Projekt- och entreprenadomsättning			9	593	602	-385	217
Nettoomsättning		2 424	9	593	602	397	2 629
Kostnader fastighetsförvaltning		-770				7	-764
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader			-52	-561	-613	367	-246
Bruttoresultat		1 653	-43	32	-11	-23	1 619
Central administration		-73	-11	-24	-35	5	-103
Finansiella intäkter och kostnader						-302	-302
Resultat före värdeförändringar		1 580	-54	8	-47	-320	1 214
Värdeförändringar		2 637				-69	2 568
Skatt						-329	-329
Periodens resultat		4 217	-54	8	-47	-718	3 453
Investeringar och förvärv		3 464	21		21		3 485
Tillgångar, periodens slut		43 310	891	188	1 079	740	45 128

2017		Fastigheter	Projekt- utveckling	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				116	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	194	1 064	1 800	42 763

- Resultatet inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.
- Fastigheter realiserade 2 516 (1 817). Fastigheter realiserade 121 (-4).
- Realiserade värdeförändringar derivat -70 (121). Realiserade värdeförändringar derivat 1 (-5).
- Avser endast förvaltningsfastigheter. Övriga tillgångar hänförliga till segment redovisas under Ej fördelade poster och elimineringar.
- Avser endast exploateringsfastigheter. Övriga tillgångar hänförliga till segment redovisas under Ej fördelade poster och elimineringar.

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 resultaträkningen över leasingperioden.

IFRS 16 Leasing börjar att gälla den 1 januari 2019, Atrium Ljungberg har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt.

TOMTRÄTTSAVTAL

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 27 mkr (35), varav 7 mkr (6) avser moderbolaget.

Tomträttsavtal förfallstruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Avgäld, mkr	Andel, %	Avgäld, mkr	Andel, %
2019	27	2	7	3
2020	27	2	7	3
2021	27	2	7	3
2022	27	2	7	3
2023 och senare	1 005	92	177	88
Totalt	1113	100	205	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 13 mkr (9), återstående kostnader under löptiden uppgår till 21 mkr (15). Dessa leasingavtal kommer fortsatt att redovisas operationella på grund av lågt värde.

Avstämning åtaganden operationell leasing

Åtaganden för operationell leasing den 31 december 2018	1 134
Avtal avseende korttidsleasing som kostnadsförs	–
Avtal avseende leasing av tillgångar till lågt värde som kostnadsförs	–21
Variabla leasingavgifter hänförliga till index eller tariffer	–
Leasingskuld den 1 januari 2019	1 113

Ovan belopp kommer att redovisas som leasingtillgång och leasing-skuld per den 1 januari 2019.

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, Alecplanen. 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.

kkkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017 ¹⁾	2018	2017 ¹⁾
Styrelse och ledande befattningshavare				
Löner	19 442	20 248	19 442	20 248
Sociala kostnader	7 272	8 234	7 272	8 234
Pensionskostnader	4 797	8 016	4 797	8 016
Övriga				
Löner	155 825	148 888	102 165	95 316
Sociala kostnader	54 389	51 178	35 575	32 492
Pensionskostnader	24 460	17 513	18 971	13 074
Totalt	266 185	254 077	188 222	177 380

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 8 mkr (7). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154).

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.

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 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 ordföranden. Ersättning till bolagsledningen inklusive verkställande direktör utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Vid årsstämman 2018 antogs 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 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 frånåtgå av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Bolagsledningen presenteras på sidan 89.

IK.6 ERSÄTTNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE, FORTS.

2018 kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Totalt
Styrelsens ordförande						
Johan Ljungberg	440	–	–	–	–	440
Övriga styrelseledamöter						
Anna Hallberg	220	–	–	–	–	220
Sara Laurell	220	–	–	–	–	220
Simon de Château	220	–	–	–	–	220
Erik Langby	220	–	–	–	–	220
Sune Dahlqvist	220	–	–	–	–	220
	1 540	–	–	–	–	1 540
Vd Annica Ånäs	5 847	–	39	1 914	–	7 800
Övriga ledande befattningshavare	11 701	96	219	2 883	–	14 899
	17 548	96	258	4 797	–	22 699
Totalt	19 088	96	258	4 797	–	24 239

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	200	–	–	–	–	200
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

IK.7 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Avskrivningar i förvaltning och produktion				
Förvaltningsfastigheter	–	–	17	17
Maskiner och inventarier	7	5	0	0
	7	5	17	17
Avskrivningar i central administration				
Maskiner och inventarier	5	3	4	3
Totalt	11	8	21	20

NOTER

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

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

IK.8 PROJEKT OCH ENTREPENADVERKSAMHETEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Bruttoresultat TL Bygg AB	13	7	–	–
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	–42	–38	–30	–29
Totalt	–29	–31	30	29

PÅGÅENDE ENTREPENADAVTAL

På balansdagen uppgår uppdragsutgifter inklusive redovisade vinster på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 186 mkr (87). Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 5 mkr (3).

IK.9 OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2018	2017
Förändrade avkastningskrav	487	947
Förändrade driftnetton m.m.	2 029	865
Byggrätter	–	5
Summa	2 516	1 817

För mer information, se not **T1**.

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	2018	2017	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	3 781	3 110	–	–
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–467	–522	467	522
investeringar	–307	–257	307	257
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	–2 516	–1 817	2 516	1 817
värdeförändringar fastigheter, realiserade	–121	44	121	–435
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	70	–121	–70	121
värdeförändringar finansiella instrument, realiserade	–191	–285	191	285
koncernmässig aktivering av låneutgifter	–16	–15	16	19
koncernmässig internvinst	18	–	–18	–26
Övriga skattemässiga justeringar	–62	1	135	–197
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	190	138	3 644	2 362
Förändring av underskottsavdrag	–29	–96	18	101
Skattepliktigt resultat	161	52	3 682	2 463
Därför 22 % aktuell skatt/20,6 % uppskjuten skatt	–35	–9	–759	–542
Återföring uppskjuten skatt sålda fastigheter	–	–	147	–
Effekt av ändrad skattesats			318	
Redovisad skattekostnad	–35	–9	–294	–542

S.1 AKTUELL SKATT, forts.

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 22 procent. Regeringen har beslutat att sänka skattesatsen i två steg, först till 21,4 procent 2019 och därefter till 20,6 procent 2021. Atrium Ljungberg har valt att beräkna den uppskjutna skatteskulden på den lägre skattesatsen då skatteskulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020. 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 resultatutjämnning 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 byggnadsprojekt 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 skattefri.

LÅNEUTGIFTER

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

UNDERSKOTT FRÅN TIDIGARE ÅR

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Avstämning skattekostnad	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	3 781	3 110	634	520
Nominell skattesats, 22 %	-832	-684	-139	-114
Skatteeffekt avseende				
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-	86	-	-
övriga ej avdragsgilla kostnader/ ej skattepliktiga intäkter	52	1	110	99
övriga skattemässiga justeringar	451	46	6	187
Redovisad skattekostnad/-intäkt	-329	-551	-23	173
varav aktuell skatt	-35	-9	-35	-3
varav uppskjuten skatt	-294	-542	12	176

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
Skatteberäkning	2018	2017	2018	2017
Moderbolaget, mkr				
Redovisat resultat före skatt	634	516	-	-
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	-44	-36	44	36
Resultat från andelar koncernbolag	-500	-450	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	72	1	-	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	162	31	44	36
Nyttjande av underskottsavdrag	-	-16	-	16
Skattepliktigt resultat	162	15	44	52
Därav 22 % aktuell skatt/20.6% uppskjuten skatt	-35	-3	-9	-11
Justering skatter avseende tidigare år	-	-	21	187
Redovisad skattekostnad	-35	-3	12	176

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 skatte-skulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp. De skattemässiga underskotten kan rullas vidare och har ingen förfallodag.

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktiverade underskottsavdrag	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Ingående balans	6	22	-	4
Aktivering av underskott avdrag hänförligt till tidigare år	-	4	-	-
Tillkommande underskottsavdrag	2	2	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-6	-21	-	-4
Utgående balans	2	6	-	-

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 10 (29) vid årsskiftet 2018. Uppskjuten skattefordran har beräknats på ett underskott om 10 (29).

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.

	Koncernen					Moderbolaget	
Uppskjuten skatteskuld	Förvaltningsfastigheter	Exploateringsfastigheter	Obeskattade reserver	Räntederivat	Totalt	Direkt via resultaträkningen	Förvaltningsfastigheter
Ingående balans 2017-01-01	4 041	-	169	-200	4010	-	277
Förändring redovisad via resultaträkningen	399	19	5	94	520	-	-
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	-	-	-	-	-	-	176
Förändring redovisad via totalresultatet	-	-	-	4	4	-	-
Utgående balans 2017-12-31	4 440	19	174	-102	4 531	-	98
Ingående balans 2018-01-01	4 440	19	174	-102	4 531	-	98
Effekt av ändrad skattesats	-311	-1	-12	6	-318	-	-
Förändring redovisad via resultaträkningen	299	55	12	15	381	-	-
Förändringar redovisade direkt i resultaträkningen	-	-	-	-	-	231	-12
Förändring redovisad via totalresultatet	-	-	-	4	4	-	-
Utgående balans 2018-12-31	4 428	73	174	-77	4 598	231	86

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 medförr 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 2018-12-31

Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾
Kontorsfastigheter	654	22 517	43 893
Handelsfastigheter	321	14 297	51 672
Bostadsfastigheter	81	1 768	25 502
Affärsområde Fastighet	1 055	38 582	44 914
Projektfastigheter	68	3 851	E/T ²⁾
Mark och byggrätter	–	877	–
Summa Förvaltningsfastigheter	1 123	43 310	
Exploateringsfastigheter	6	890	
Totalt koncernen	1 129	44 201	

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

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.

Utfall 2018

Hysesintäkter, mkr	Fastighets-kostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskotts-grad, %
1 219	–337	882	72
967	–339	628	65
86	–32	54	63
2 272	–708	1 564	69
133	–53	80	60
–	–	–	–
2 405	–761	1 644	68
7	–3	4	61
2 412	–764	1 648	68

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

NOTER

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

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

T.1 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, forts.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2018-12-31			2017-12-31		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	1 158	2 678	95	1 102	2 580	95
Handel	945	3 789	95	928	3 495	95
Övrigt	226	1 933	94	215	1 860	95
Bostad	86	1 432	100	79	1 385	100
Garage	54	–	93	51	–	92
Affärsområde Fastighet	2 470	2 812	95	2 375	2 686	
Projektfastigheter	167		85	119	1 496	81
Mark och byggrätter	–		–	–		–
Totalt	2 637		95	2 494	2 589	95

FÖRÄNDRING UNDER ÅRET

Det redovisade verkliga värdet för fastighetsbeståndet per 2018-12-31 uppgick till 44 201 mkr (40 861). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 1 758 mkr (1 593). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 516 mkr (1 817) under året. Värdeförändringen förklaras av marknadens sänkta avkastningskrav och högre hyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar vilket leder till ökade marknadshyror. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,6 procent (4,7).

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

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Koncernen	
	18-12-31	17-12-31
Verkligt värde vid periodens början	40 861	36 054
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	1 727	2 265
Försäljningar	–2 662	–868
Investeringar i egna fastigheter	1 758	1 593
Orealiserade värdeförändringar	2 516	1 817
Verkligt värde vid periodens slut	44 201	40 861
Varav Förvaltningsfastigheter	43 310	39 991
Varav Exploateringsfastigheter	891	870

För mer information se not **T.7**.

I utgående balans ingår byggrätter och mark med 877 mkr (684).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

mkr	2018	2017
Förändrade avkastningskrav	487	947
Förändrade driftnetton m.m.	2 029	865
Byggrätter	–	5
Summa	2 516	1 817

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 62 procent av marknadsvärdet har under året externvärderats. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antaganden om marknadshyror, 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 kontraktsstruktur
- 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	18-12-31	17-12-31
		Genomsnitt	Genomsnitt
Kontor	3,6–6,3	4,5	4,7
Handel	3,7–6,2	4,9	5,0
Bostäder	2,9–3,8	3,2	3,1
Övrigt	3,7–6,3	5,0	5,1
Totalt	2,9–6,3	4,6	4,7

Direktavkastningskrav per region i värderingen

Region, %	Intervall	18-12-31	17-12-31
		Genomsnitt	Genomsnitt
Stockholm	2,9–6,3	4,5	4,7
Uppsala	4,5–5,8	5,2	5,1
Malmö	3,8–5,9	5,4	5,4
Göteborg	4,5–4,5	4,5	4,6
Totalt	2,9–6,3	4,6	4,7

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Nedanstående tabell redovisar hur förändringar av olika parametrar påverkar fastigheternas marknadsvärde.

Värdeparameter	Förändring av antagande	Värde-påverkan, mkr	Värde-påverkan, %
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 4 270	+/- 10 %
Driftkostnad	+/- 10 %	+/- 704	+/- 2 %
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-2 082/+ 2 191	-4,7 %/+ 5,0 %
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	+/- 1 147	+/- 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 %	+/- 3 448 mkr	+/- 100 %
Eget kapital	+/- 10 %	+/- 3 448 mkr	+/- 17 %
Belåningsgrad	+/- 10 %	-3,8 %-enhet/+4,6 %-enhet	-9 %/+11 %
Soliditet	+/- 10 %	+3,8 %-enhet/-4,5 %-enhet	+9 %/-11 %

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	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Byggnader	11 332	10 744	958	1 081
Mark	4 594	4 489	215	273
Totalt	15 233	15 233	1 354	1 354
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	2	2	-	-

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	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	326	349
Försäljning av fastighet	-2	-23
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	324	326
Ingående nedskrivningar	-86	-86
Nedskrivning till följd av ändrad skattesats	-13	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-99	-86
Utgående balans	225	240

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 provas varje balansdag och justeras vid behov.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING

Goodwill provas 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 synergier 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.1.

	Koncernen		Moderbolaget	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69	60	25	25
Inköp	16	17	8	6
Försäljningar/utrangeringar	-5	-9	-	-6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80	69	33	25
Ingående avskrivningar	-41	-40	-17	20
Försäljningar/utrangeringar	4	8	-	6
Årets avskrivningar	-11	-8	-4	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48	-41	-21	-17
Utgående planenligt restvärde	32	27	12	8

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.

Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Hyres- och kundfordringar	122	187	3	20
Reserverade osäkra hyresfordringar	-18	-36	-1	-2
Summa hyresfordringar	104	151	2	18

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av kundförluster. Metoden innebär att förväntade kreditförluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för hyres- och kundfordringar. För att beräkna förväntade kreditförluster har hyres- och kundfordringar grupperats baserat på kreditrisk-karaktäristika och antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlustnivåerna baseras sig på kundernas betalningshistorik för en period om 36 månader. Utifrån detta baseras förlustreserven per 31 december 2018 för hyres och kundfordringar på följande:

31 december 2018	Ej förfallna	Förfallet mellan 1-60 dagar	Förfallet mer än 60 dagar	Förfallet mer än 120 dagar	Summa
Förväntad förlustnivå i %	0,2%	0,5%	20,2%	57,1%	
Redovisat belopp hyres- och kundfordringar, brutto	41	42	10	28	122
Kreditförlustreserv	0	0	-2	-16	-18

Förändringen i förlustreserven under räkenskapsåret specificeras nedan:

Hyres- och kundfordringar	2018
Per 31 december – beräknat i enlighet med IAS 39	36
Omräknat belopp redovisas i balanserad vinst	-
Ingående balans per 1 januari 2018 – beräknad i enlighet med IFRS 9	36
Ökning av förlustreserven, förändring redovisat i resultaträkningen	8
Under året bortskrivna hyres- och kundfordringar	-17
Återföring av ej utnyttjat belopp	-9
Utgående balans	18

Hyres- och kundfordringar skrivs bort när det inte finns någon rimlig förväntan om återbetalning.

Kreditförluster på hyres- och kundfordringar redovisas som kreditförluster – netto inom rörelseresultatet. Återvinningar av belopp som tidigare skrivits bort redovisas mot samma rad i resultaträkningen.

T.5 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Mervärdesskattfordran	55	40	1	1
Köpeskillingsfordran	-	902	-	-
Övriga fordringar	38	44	7	3
Utgående balans	93	986	8	4

T.6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	8	5	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	35	25	19	9
Förutbetalda fastighetsskatt	-	-	-	8
Periodiserade hyresrabatter	65	66	5	4
Upplupen hyra	18	23	-	3
Övriga upplupna intäkter	-	-	8	162
Utgående balans	126	118	32	186

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.

	2018	2017
Vid årets början	870	-
Omklassificering från Förvaltningsfastighet	-	870
Nedlagda kostnader	-	-
Investeringar	21	-
Vid årets slut	891	870

OS OPERATIVA SKULDER

OS.1 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Personalrelaterade skulder	13	13	–	13
Erhållna depositioner från hyresgäster	66	57	–	7
Tilläggsköpeskilling	120	–	–	–
Garantireserv	3	3	–	–
Utgående balans	202	73	–	20

OS.2 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Personalrelaterade skulder	10	9	10	7
Ej erlagd köpeskilling	–	432	–	–
Övriga skulder	81	23	43	2
Utgående balans	91	464	53	9

OS.3 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	25	27	22	27
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	6	52	–	–
Upplupna räntekostnader	21	18	17	13
Upplupen fastighetsskatt	15	16	10	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77	62	15	1
Förutbetalda hyror	331	360	13	10
Utgående balans	475	535	77	61

OS.4 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter och skulder till kreditinstitut	Koncernen		Moderbolaget	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Fastighetsinteckningar	9 122	9 043	1 084	974
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar	–	–	4 002	6 197
Övriga ställda säkerheter				
Företagsinteckningar	–	–	–	–
Borgensförbindelser för dotterbolag	–	–	1 240	200
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag	–	–	–	–
Summa	9 122	9 043	6 326	7 372

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 miljörisker.

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 från och med 2019 är:

- Belåningsgraden ska vara högst 45 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

	18-12-31		17-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	9 105	9 267	8 105	8 135
Obligationer	7 615	7 692	4 800	4 837
Certifikat ¹⁾	1 786	1 786	3 510	3 513
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	–	–	932	936
Obligationer	–	–	901	901
Totalt lån	18 506	18 745	18 247	18 321
Likvida medel	–335		–344	
Nettoskuld	18 171		17 903	
Eget kapital	20 696		18 223	
Totalt kapital	38 867		36 126	

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.

	18-12-31		17-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5 082	5 100	5 249	5 272
Obligationer	7 615	7 692	4 800	4 837
Certifikat ¹⁾	1 786	1 786	3 510	3 513
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	–	–	720	723
Obligationer	–	–	900	901
Skulder till koncernbolag	–	–	1 931	1 931
Totalt lån	14 483	14 578	17 110	17 177

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.

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, forts.

Kategorisering av finansiella instrument ¹⁾

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Kundfordringar	104	151	-	-	-	-
Övriga fordringar	93	986	-	-	-	-
Likvida medel	335	344	-	-	-	-
Totalt	532	1 481	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	18 506	18 247
Derivat	-	-	349	484	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	91	464
Leverantörsskulder	-	-	-	-	208	206
Totalt	-	-	349	484	18 805	18 917

¹⁾ Verkligt värde överstämmer med bokfört värde för samtliga finansiella instrument andra än räntebärande skulder.

Derivat (ränteswapavtal och valutaswapavtal) 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 -70 mkr (121) varav -16 mkr (-18) avser återläggning av säkringsreserv. Det redovisade nettovärdet för derivaten om -349 [-484] består av ett positivt värde om 0 mkr (11) och ett negativt värde om 349 mkr (494). Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värdehierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

Kategorisering av finansiella instrument

Moderbolaget	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Kundfordringar	2	3	-	-
Fordringar hos koncernbolag	19 405	22 113	-	-
Övriga fordringar	8	16	-	-
Likvida medel	283	269	-	-
Totalt	19 698	22 401	-	-
Räntebärande skulder	-	-	14 483	15 171
Skulder till koncernbolag	-	-	-	1 944
Leverantörsskulder	-	-	34	23
Totalt	-	-	14 517	17 138

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 2018-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr, till 635 mkr (644). Vid årsskiftet finns även revolverande kreditfaciliteter om 4 645 mkr (4 875). Av kreditfaciliteten var 4 645 mkr outnyttjad vid året slut. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2018-12-31 till 4,6 år (3,5).

Kapitalbindning

Bindningstid	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
2019	-	-	-	-
2020	2 985	16	1 673	12
2021	4 851	26	4 851	33
2022	3 617	20	1 934	13
2023	1 408	8	1 408	10
2024 och senare	5 645	31	4 616	32
Totalt	18 506	100	14 482	100

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 2018-12-31 till 4,1 år (4,4). De räntebärande skulderna uppgick

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, forts.

vid periodens slut till 18 506 mkr (18 247) med en genomsnittlig ränta om 1,6 procent exklusive och 1,6 procent inklusive outnyttjade lånelöften.

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av totalt 9 296 mkr (9 396) i ränteswappar och valutaswappar. Ränteswapavtalen används främst som ett medel att förändra räntebindningsstrukturen utan att ändra kapitalbindningen i låneportföljen. Valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor. Verkligt värde för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen till -349 mkr (-484).

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 lösa upp per 2018-12-31 uppgår till -26 mkr (-39) efter justering av uppskjuten skatt beräknat till en nominell skattesats om 20,6 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 4,0 år (3,6).

Räntebindningstid ¹⁾

	Koncernen		
	Lånebelopp	Andel, %	Medelränta, %
2019	6 910	38	0,9
2020	1 300	7	0,6
2021	1 175	6	1,8
2022	400	2	1,6
2023	736	4	1,6
2024 och senare	7 985	43	2,5
Totalt	18 506	100	1,6

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, %
2019	-	-	-
2020	-	-	-
2021	375	-27	2,8
2022	200	-2	0,6
2023	736	-4	0,5
2024 och senare	7 985	-316	1,4
Totalt	9 296	-349	1,4

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditrisker ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. I samband med kontraktens tecknande värderas denna risk och avtalen kompletteras i förekommande fall med, från hyresgästerna, ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande 3-12 månaders hyra. Vid årets utgång uppgick erhållna depositioner och bankgarantier till 66 mkr (56) respektive 89 mkr (67).

VALUTARISK

En valutarisk uppstår när betalning sker i annan valuta än svenska kronor. En sådan valutaeffekt redovisas i resultaträkningen. Atrium Ljungberg gör endast undantagsvis inköp i utländsk valuta vilket medför en liten valutarisk. Under året har en obligation om 500 miljoner norska kronor emitterats, lånevolymen och kupongbetalningar har säkrats med valutaswap vilket eliminerar valutaexponeringen.

Känslighetsanalys kassaflöden ¹⁾

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hysesintäkter	+/- 5 %	+/- 14	+/- 121
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	-/+ 38	-/+ 38
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 26	+/- 26
Atrium Ljungbergs genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 69	-/+ 185

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 REDOVISNINGSGREGLER
IK	INTÄKTER OCH KOSTNADER
S	SKATT
T	TILLGÅNGAR
OS	OPERATIVA SKULDER

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

F.2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING, forts.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Tabellen nedan anger framtida odiskonterade kassaflöden för de betalningsåtaganden som är förknippade med bolagets finansiella fordringar och skulder.

Koncernen	18-12-31					17-12-31				
	2019	2020	2021	2022	2023 och senare	2018	2019	2020	2021	2022 och senare
Tillgångar										
Hysesfordringar	2 483	2 109	1 570	1 135	669	2 357	2 002	1 623	1 141	772
Kundfordringar	104	-	-	-	-	151	-	-	-	-
Övriga fordringar	93	-	-	-	-	986	-	-	-	-
Likvida medel	335	-	-	-	-	344	-	-	-	-
Totalt	3 015	2 109	1 570	1 135	669	3 838	2 002	1 623	1 141	772
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	-252	-3 205	-5 013	-3 711	-7 252	-1 930	-4 156	-4 850	-1 437	-6 180
Derivat	-161	-164	-184	-246	-355	-205	-205	-205	-193	-169
Övriga kortfristiga skulder	-91	-	-	-	-	-464	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-208	-	-	-	-	-206	-	-	-	-
Totalt	-712	-3 369	-5 197	-3 957	-7 607	-2 805	-4 361	-5 055	-1 629	-6 349

Moderbolaget	18-12-31					17-12-31				
	2019	2020	2021	2022	2023 och senare	2018	2019	2020	2021	2022 och senare
Tillgångar										
Hysesfordringar	247	193	162	153	141	172	154	140	93	84
Kundfordringar	2	-	-	-	-	3	-	-	-	-
Fordringar hos koncernbolag	19 405	-	-	-	-	22 113	-	-	-	-
Övriga fordringar	8	-	-	-	-	16	-	-	-	-
Likvida medel	283	-	-	-	-	269	-	-	-	-
Totalt	19 945	193	162	153	141	22 573	154	140	93	84
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	-156	-1 823	-4 961	-1 995	-6 089	-1 696	-3 595	-4 064	-1 423	-4 627
Derivat	-161	-164	-184	-246	-355	-205	-205	-205	-193	-169
Skulder till koncernbolag	-	-	-	-	-	-1 931	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-34	-	-	-	-	-23	-	-	-	-
Totalt	-351	-1 987	-5 145	-2 241	-6 444	-3 855	-3 800	-4 269	-1 615	-4 796

F.3 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget			Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017		2018	2017	2018	2017
Finansiella intäkter					Finansiella kostnader				
Ränteintäkter	0	0	0	0	Räntekostnader	-303	-372	-289	-355
Övriga ränteintäkter	1	1	0	0	Övriga räntekostnader	0	0	-191	-294
Ränteintäkter skattefria	0	0	0	0	Räntekostnader ej avdragsgilla	0	0	-	-
Övriga finansiella intäkter	0	0	4	0	Övriga finansiella kostnader	0	0	-1	0
Koncernränteintäkter	-	-	561	557	Koncernräntekostnader	-	-	-93	-95
Totalt	1	1	565	557	Totalt	-303	-372	-574	-743

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

Ränteintäkter	0	0	565	557
Räntekostnader	-303	-372	-574	-743
	-303	-372	-9	186

Under året har 16 mkr (13) i ränteutgifter som avser investeringar i koncernens egna fastigheter aktiverats. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts vid beräkningen uppgår till 1,6 procent (2,1). 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 2018	484	16 415	1 832	73	18 804
Upptagna lån	–	5 867	–	–	5 867
Amortering av skuld	–	–4 304	–1 308	–	–5 612
Mottagna och återbetalade depositioner	–	–	–	10	10
Lösen av derivat	–191	–	–	–	–191
Kassaflödespåverkande poster	–191	1 563	–1 308	10	74
Omklassificering	–	524	–524	–	–
Upplösning av säkringsreserv	–13	–	–	–	–13
Orealiserade värdeförändringar	69	–	–	–	69
Tilläggsköpeskilling	–	–	–	120	120
Periodisering av lånekostnader	–	4	–	–	4
Ej kassaflödespåverkande poster	56	528	–524	120	180
Koncernen, 31 december 2018	349	18 506	–	202	19 057

	Skulder till koncernbolag	Långfristiga räntebärande skulder	Kortfristiga räntebärande skulder	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Moderbolaget, 1 januari 2018	1 944	13 551	1 620	20	17 135
Upptagna lån	–	4 714	–	–	4 714
Amortering av skuld	–	–4 304	–1 096	–	–5 400
Förändring av skulder till koncernbolag	–1 944	–	–	–	–1 944
Mottagna och återbetalade depositioner	–	–	–	–20	–20
Kassaflödespåverkande poster	–	410	–1 096	–20	–2 360
Omklassificering	–	524	–524	–	–
Periodisering av lånekostnader	–	–2	–	–	–2
Ej kassaflödespåverkande poster	–	522	–524	–	–2
Moderbolaget, 31 december 2018	–	14 483	–	–	14 483

E 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.

	2018	2017
Resultat före värdeförändringar	1 214	1 180
– Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	–467	–521
– Skattemässiga avdragsgilla investeringar	–307	–256
– Concernmässiga aktiveringar av låneutgifter	–16	14
– Övriga poster	–235	11
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	189	428
Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	–42	–94
Resultat före värdeförändringar	1 214	1 180
– Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	–42	–94
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 172	1 086
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 172	1 086
Antal utestående aktier, tusental	130 460	133 221
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS)	8,99	8,15

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 fastighetsavyttringar 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 2018	2017
Eget kapital enligt balansräkningen	20 696	18 223
Återläggning:		
+ Verkligt värde finansiella instrument	349	484
– Uppskjuten skattefordran	–2	–6
+ Uppskjuten skatteskuld	4 598	4 531
– Goodwill hänförd till uppskjuten skatt	–225	–240
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	25 416	22 992
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	25 416	22 992
Antalet utestående aktier vid periodens slut, tusentals	130 460	133 221
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie	194,82	172,59

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 941 miljoner kronor istället för det redovisade värdet om 4 598 miljoner kronor, vilket skulle påverka eget kapital positivt med 3 657 miljoner kronor.

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie motsvarar Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

	Koncernen 2018	2017
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	25 416	22 992
– Verkligt värde finansiella instrument	–349	–484
– Verklig uppskjuten skatteskuld	–941	–850
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	24 126	21 658
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	24 126	21 658
Antalet utestående aktier vid periodens slut, tusentals	130 460	133 221
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie	184,93	162,57

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	128	114
Hyresvärde totalt, exkl. projektfastigheter	2 470	2 375
EPRA Vakansgrad, %	5,2	4,8

E.5 TOTALA INVESTERINGAR (CAPEX)

Totala investeringar (EPRA CAPEX) redovisas i tabellen i enlighet med EPRA BPR. Investeringarna innehåller både intäkthöjande åtgärder och aktiverat underhåll.

	2018	2017
Förvärv av fastigheter	2 159	1 833
Investeringar i projektfastigheter	1 216	922
Investeringar i mark och byggrätter	36	44
Investeringar i sålda fastigheter	15	0
Investeringar i förvärvade fastigheter	0	0
Investeringar i jämförbart bestånd	491	607
Totala investeringar (EPRA CAPEX)	3 917	3 406

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 årligen de 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	
	18-12-31	17-12-31
Ingående anskaffningsvärden	953	450
Förvärv	0	0
Kapitaltillskott	-	503
Förändring kapitalandel	-	0
Avyttringar	-	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	953	953
Ingående nedskrivningar	-7	-7
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7	-7
Utgående balans	945	945

Moderbolag, Direktägda bolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, kkr	Resultat	Bokfört värde, mkr	
			18-12-31	18-12-31	18-12-31 ¹⁾	2018 ¹⁾	18-12-31	17-12-31
Atrium Ljungberg Bostad Holding AB	559117-6440	Nacka	500	100	3	0	3	3
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100	1 091	716	500	500
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	100	49	0	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	549	547	5	5
Atrium Ljungberg Holding 5 AB	559160-5729	Nacka	500	100	467	467	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding AB	559183-0244	Nacka	500	100	0	0	0	0
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	885	835	190	190
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100	79	0	80	80
Utgående balans							945	945

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2018-12-31 ingår i koncern.

NOTER

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

F	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
E	EPRA NYCKELTAL
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
			18-12-31	18-12-31	18-12-31	2018
AB Farsta Centrum	556065-3023	Nacka	1 000	100	5	0
Atrium Ljungberg Bas Barkarby AB	559056-7540	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB	556755-8076	Nacka	1 000	100	28	12
Atrium Ljungberg Bostad AB	559122-1378	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Citadellet AB	556994-4878	Nacka	500	100	29	-1
Atrium Ljungberg Conditor 1 AB	559155-0404	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 2 AB	559155-0487	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 3 AB	559155-0479	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Dimman AB	556659-3231	Nacka	1 000	100	193	73
Atrium Ljungberg Eken AB	556948-7555	Nacka	1 000	100	78	29
Atrium Ljungberg Fatburssjön AB	556021-7506	Nacka	1 500	100	2	0
Atrium Ljungberg Gränby Entré AB	556781-3091	Nacka	1 000	100	2	2
Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1 000	100	13	5
Atrium Ljungberg Gränby Park Fastighet 1 AB	559172-9073	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Gränby Park Holding AB	559172-9024	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Hallvägen AB	559155-0453	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100	25	23
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100	37	9
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	0
Atrium Ljungberg Life City AB	559065-7713	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Mark Holding AB	559117-6416	Nacka	500	100	2	0
Atrium Ljungberg M2 AB	556994-4910	Nacka	500	100	26	11
Atrium Ljungberg Malmen AB	556165-6553	Nacka	1 000	100	11	2
Atrium Ljungberg Planriavägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	100	13	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	11	2
Atrium Ljungberg Sickla Station AB	556781-3075	Nacka	1 000	100	0	0
Atrium Ljungberg Skotten AB	556948-4537	Nacka	1 000	100	37	11
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1 AB	559183-0301	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 2 AB	559183-0319	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB	559183-0285	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Stiftare AB	559155-0396	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB	556600-3843	Nacka	1 000	100	134	119
Atrium Ljungberg The Point AB	559165-9916	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Tomtmark AB	556948-4545	Nacka	1 000	100	494	0
Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB	556754-7947	Nacka	1 000	100	37	4
Atrium Ljungberg Lindholmspiren KB	969646-1509	Nacka	E/T	100	72	33
Atrium Ljungberg Uddvägen AB	556781-3067	Nacka	1 000	100	10	1
Farsta Centrum HB	916404-1361	Nacka	1 000	100	1 558	146
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1 000	100	50	7
Fastighetsaktiebolaget Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100	1 095	30
Fastighetsaktiebolaget Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100	-39	-41
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	100	18	2
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100	73	22
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100	0	0
Kommanditbolaget T-Bodarne	969646-1392	Nacka	1 000	100	645	59
Kommanditbolaget Wårbyriggen 1	969651-2251	Nacka	1 000	100	69	2
LjungbergGruppen Fastighets AB TX31	556688-4283	Nacka	1 000	100	37	16
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Nacka	1 000	100	3	0

Tabell forts nästa sida

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2018-12-31 ingår i koncern.

KS.1 ANDELAR I KONCERNBOLAG, forts.

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾ , forts	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, kkr	Resultat
			18-12-31	18-12-31	18-12-31	2018
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	100	16	4
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100	117	40
Sickla Industrifastigheter Kommanditbolag	916616-1720	Nacka	1 000	100	2 754	209
Tranbodarne 11 KB	959542-9472	Nacka	1 000	100	440	31
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	100	18	4

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2018-12-31 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	Kapitalandel	Bokfört värde kkr	
	18-12-31	18-12-31	18-12-31	17-12-31
AB FB-sjön komplementär 556605-5181				
Säte i Stockholm	500	50 %	0	0
KB Fatburssjön 5 969670-3439				
Säte i Stockholm	4 999	50 %	-	-

Utgående balans

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	
	2018	2017
Utdelning från dotterbolag	500	450
Totalt	500	450

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.

	18-12-31	17-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	1 909	1 820
Försäljningar	-154	-
Investeringar	64	89
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 819	1 909
Ingående avskrivningar	-267	-250
Försäljningar	24	-
Årets avskrivningar	-17	-17
Utgående ackumulerade avskrivningar	-260	-267
Ingående nedskrivningar	-73	-73
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-73	-73
Utgående planenligt restvärde	1 486	1 569
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2 393	3 005

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 79,4 procent redovisas som eget kapital och 20,6 procent redovisas som uppskjuten skatteskuld.

	18-12-31	17-12-31
Obeskattade reserver		
Ackumulerade överavskrivningar	61	61
Utgående balans	61	61
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning inventarier	-	-10
Erhållna/lämnade koncernbidrag	185	173
Totalt	185	162

MB.5 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinst-disposition. Läs mer om styrelsen yttrande om förslag till vinst-disposition på sidan 140.

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	6 171 309 058 kr
Årets vinst	611 063 168kr
Summa	6 782 372 226 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägarna utdelas 4,85 kr per aktie	632 729 720 kr
I ny räkning balanseras	6 149 642 506 kr
Summa	6 782 372 226 kr

H HÅLLBARHET

H.1 ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen utgör Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning enligt GRI Standarder nivå Core samt Communication on Progress till FN:s Global Compact. Vi har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines. EPRA-indikatorer redovisas i hållbarhetsnoterna [H4-7](#). EPRA-indikatorer rörande bolagsstyrning (Gov-Board, Gov-Select) redovisas i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84–89. Avsnittet H. Hållbarhet utgör vår hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen tillsammans med kapitlet Hållbart företagande på sidorna 18–25. Hållbarhetsrapporten omfattar hela koncernen, se not [KS1](#) och [KS2](#). Atrium Ljungberg publicerar hållbarhetsredovisningen årligen. Informationen är översiktligt granskad av Atrium Ljungbergs externa revisorer.

Detta är Atrium Ljungbergs andra hållbarhetsredovisning enligt GRI Standarder. På grund av vissa förändringar av indikatorer sedan GRI G4 presenteras bara ett jämförelseår i de flesta tabellerna.

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 affärsetik, antikorrupktion och whistleblowing, leverantörer, jämställdhet och icke-diskriminering samt skatt. Leverantörspolicyn

inkluderar mänskliga rättigheter. Under 2018 har även en policy för hantering av personuppgifter tagits fram. Våra policyer uppdateras 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 policyer. 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 sidorna 11–13.

Våra hållbarhetsrisker utvärderas årligen tillsammans med andra risker av ledning och styrelse. Våra väsentliga hållbarhetsrisker rör leverantörskedjan, klimatförändringar, miljö och energi, mutor/korruption samt hälsa och säkerhet. Bygg- och fastighet utgör en riskbransch när det gäller mutor och korruption. Våra risker i leverantörskedjan gäller miljö, mänskliga rättigheter och sociala frågor. I byggbranschen i sin helhet finns risker när det gäller hälsa och olyckor vid exempelvis rivningsarbeten och ställningsbyggande. Läs mer om risker och riskhantering på sidan 72–76.

Läs mer om Atrium Ljungbergs affärsmodell, strategier och del i värdekedjan på sidorna 8–10 och 18.

H.2 INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Atrium Ljungbergs viktigaste intressenter 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, uppdateras vår väsentlighetsanalys som till stor del bygger på resultatet av vår löpande intressentdialog. Genom dialog med intressenterna får vi insikt i deras förväntningar på oss när det gäller hållbart företagande. Delområden som omfattas är energi, utsläpp, leverantörer, antikorrupktion, anställning, hälsa, utbildning, icke-diskriminering och lika möjligheter.

År 2015 genomfördes en specifik intressentdialog i form av individuella intervjuer, fysiskt och i vissa fall per telefon, där minst tre företrädare per intressentgrupp intervjuades. Medarbetardialogen skedde via en interaktiv webbenkät. Med utgångspunkt i denna genomförs årliga dialoger för att fånga upp förändrade förväntningar. Under 2018 har vi sett ett ökat intresse för klimatfrågor bland investerarna, som är intresserad av gröna obligationer och Atrium Ljungbergs energi- och klimatarbete.

H.2 INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS, forts

I tabellen nedan beskrivs de frågor som respektive intressentgrupp har lyft som viktiga samt våra kanaler för löpande dialoger.

Intressentdialog och prioriterade frågor

Primära intressenter	Prioriterade frågor	Kanaler för dialog
Kunder	Resurseffektivitet och återvinning Certifiering av byggnader och kommunikation Arbetsmiljö	Löpande dialog i förvaltningen Årlig kundundersökning Samverkan i projekt kring nyproduktion, ombyggnation och gröna hyresavtal
Ägare och investerare	Styrning och rapportering Anti-korruption Ansvarsfulla inköp Resurseffektivitet Klimat och klimatanpassning Certifiering av byggnader Bidrag till stads- och samhällsutveckling	Feedback i samband med hållbarhetsbedömning Investerarträffar Årlig 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

Utifrån koncernens strategier, påverkan på omvärld, och våra intressenters förväntningar har vi identifierat en mängd väsentliga delområden som vi utvecklat till fyra fokusområden för bolagets hållbarhetsarbete. Väsentlighetsanalysen, som genomfördes 2015, visade tydligt att såväl styrelse och ledning som övriga intressenter

i stort var samstämmiga kring vilka som är Atrium Ljungbergs väsentliga områden. Vi följer dessutom förändringar i omvärlden och riskbilden samt om nya prioriterade frågor dyker upp hos intressenterna via våra dialoger.

Rapportering och styrning av fokusområdena

Fokusområde	GRI standarders områden	Indikatorer	Beskrivning av indikator	Styrning, riskhantering och granskning
Hållbar stadsutveckling	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.	Styrs av strategi för hållbar stadsutveckling och mål om certifieringar. Mål om certifieringar rapporteras publikt kvartalsvis.
Miljö och resurseffektivitet	Energi	GRI 302-1, 302-3/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	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. Klimat- och miljörisker utvärderas minst årligen av styrelsen. Utsläpp rapporteras i årsredovisning och till CDP.
Affärsetik	Utvärdering av leverantörer avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	GRI 414-1	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende sociala kriterier	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 samt antal fall av korruption.	Styrs av Policy för affärsetik och Whistleblowing-policy. Anonyma anmälningar är möjliga via Whistleblowing-funktion vid misstanke om oegentlighet som strider mot våra värderingar och policyer.

H.2 INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS, forts

Rapportering och styrning av fokusområdena, forts.

Fokusområde	GRI standarders områden	Indikatorer	Beskrivning av indikator	Styrning, riskhantering och granskning
Medarbetare	Anställningsförhållanden och arbetsvillkor	GRI 401-1	Personalomsättning	Styrs via hållbarhetspolicy, jämställdhets- och diskrimineringspolicy samt mål om att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Nyckeltal följs upp årsvis. Process för medarbetarundersökning styr vårt förbättringsarbete. Risker gällande medarbetare utvärderas minst årligen av styrelsen.
	Hälsa och säkerhet	GRI 403-2	Skador, sjukdomar, frånvaro samt dödsfall i arbetet	Styrs via nollvision för arbetsplatsolyckor och stress-relaterade sjukdomar, hållbarhetspolicy och policy för affäretik. Rutiner för utbildning finns. Nyckeltal följs upp årsvis. Arbetsplatsolyckor rapporteras till Arbetsmiljöverket. Anonyma anmälningar är möjliga via Whistleblowing-funktion vid misstanke om oegentligheter och brister som rör hälsa och säkerhet 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 Whistleblowing-funktion 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 Whistleblowing-funktion vid misstanke om diskriminering och trakasserier.

Dessutom redovisar vi utfall på det direkta ekonomiska värde som skapats och fördelats till olika intressenter enligt GRI Standarders indikator 201-1, även om vi inte betraktar det som ett fokusområde.

H.3 EXTERNA INITIATIV OCH MEDLEMSKAP

Atrium Ljungberg har valt att stödja ett antal internationella konventioner och initiativ samt är medlemmar i ett antal föreningar och organisationer som redovisas här.

ENGAGEMANG I INTERNATIONELLA KONVENTIONER OCH INITIATIV:

- FN:s Global Compact
- FN:s globala mål för hållbar utveckling
- Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna
- ILO:s kärnkonvention
- Institutet mot mutors näringslivskod¹⁾
- Sveriges Byggindustriers uppförandekod för lagligt och lämpligt uppträdande¹⁾

MEDLEMSKAP I FÖRENINGAR OCH ORGANISATIONER:

- Fastighetsägarna
- Sweden Green Building Council
- Stockholms Handelskammare
- EPRA
- Almega
- Svensk Näringsliv
- SNS
- IFMA, International Facility Management Association
- Kultur & Näringsliv
- Byggvarubedomningen
- Sveriges byggindustrier¹⁾
- Sveriges HR-förening

¹⁾ Gäller dotterbolaget TL Bygg.

H.4 ENERGIANVÄNDNING

Atrium Ljungberg rapporterar energianvändning med hjälp av EPRA:s riktlinjer. Med energimängd avser vi köpt mängd från leverantör. Värdena för solceller härstammar från egna leverantörs-mätare. Värme och kyla inkluderar hyresgästernas användning. Hyresgästelen är estimerad för hyresgäster med egna elabonnemang. Fördelning mellan uppmätt och schablonberäknad el framgår av tabellen nedan. Schablonberäkningen har gjorts genom att använda medelvärdet för respektive kategori handel, livsmedels-handel och kontor där vi har en vidareleverans av el. Det nyckeltalet har sedan multiplicerats med den uthyrbara ytan i fastigheter där vi inte har en vidareleverans av el. För bostäder används Energi-myndighetens nyckeltal, eftersom vi inte har någon vidareleverans och därför saknar underlagsdata för bostäder.

Vi gör en normalårskorrigerad av fjärrvärme, olja och pellets för respektive ort. Fjärrkylan har inte normalårskorrigerats under 2018, men en utredning har genomförts och normalårskorrigerad ska införas under 2019.

I måttet energiintensitet ingår bränsle i form av olja och pellets, värme, kyla och el inklusive hyresgästernas energianvändning och beräknas per kvadratmeter. Vi utgår från total uthyrbar yta, garage borträknat, uppräknat med faktor 1,15 för att få med allmänna utrymmen och teknikutrymmen. Vi utgår från Boverkets Byggregler och använder Atemp för att definiera den area som en byggnads energianvändning ska beräknas efter.

Atrium Ljungberg har ett mål om att minska energianvändningen per kvadratmeter med 30 procent till 2021. Vi inkluderar även hyresgästernas energianvändning i vårt mål. Köpta och sålda fastigheter räknas med i förhållande till ägandetid. Vid en jämförelse av ett lika-för-likat bestånd (LfL) har energianvändningen ökat med 3 procent sedan 2017. Med lika-för-likat bestånd utgår vi från EPRA:s definition om att fastigheten ska vara ägd i minst två fulla rapporteringsår innan de inkluderas i rapporteringen för att erhålla en så jämförbar statistik som möjligt mellan åren.

Energi

				Faktisk förbrukning (ABS)	
				Atrium Ljungberg Total	
				2018	2017
EPRA Code	Enhet	Indikator			
Elec-Abs	MWh	El	Total fastighetsel		
Elec-LfL				54 957	55 018
<i>FastighetsEl, uppmätt</i>			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	52	51
Elec-Abs	MWh	El	HyresgästEl, uppmätt		
Elec-LfL				66 480	69 579
<i>HyresgästEl, uppmätt</i>			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	26	25
Elec-Abs	MWh	El	HyresgästEl, schablonberäknad		
Elec-LfL				20 435	22 880
<i>HyresgästEl, schablonberäknad</i>			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	26	26
DH&C-Abs	MWh		Total fjärrvärme och fjärrkyla		
DH&C-LfL				113 050	104 240
<i>Total fjärrvärme och kyla</i>			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	52	51
Fuels-Oil			Total olja	220	133
			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	1	1
Fuels-Pellets	MWh	Bränslen	Total pellets	1 472	1 949
			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	1	1
Fuels-Abs			Totala bränslen (olja och pellets)		
Fuels-LfL				1 692	2 082
<i>Total bränslen</i>			Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	1	1
			Andel av totala bränslen som är förnyelsebara bränslen	87 %	94 %
	MWh	Energi	Totala energianvändningen	256 614	251 251
	MWh	Energi	Totala energianvändningen (Normalårskorrigerad)	259 786	257 160
Energy-Int	kWh/m ²	Energiintensitet	Fastigheternas energiintensitet	234	232

Det totala antalet fastigheter uppgår till 52 (51) stycken.

Lika-för-Lika-nyckeltalen har minskat i vissa fall trots att den totala energimängden har ökat. Det beror på att uthyrbar yta i många av våra fastigheter har ökat, och därmed ökar även Atemp-arean som används i beräkningarna och nyckeltalet går ner. Mindre justeringar av 2017 års siffror har skett.

I energistatistiken ingår ej dotterbolaget TL Bygg.

Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp

Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total		
2018	2017	Förändring	2018	2017	Förändring	2018	2017	Förändring	2018	2017	Förändring
20 590	16 899	18%	31 213	31 449	-1%	1 518	1 614	-6%	53 426	49 962	7%
25	21		15	15		4	4		44	41	
16 227	17 771	-10%	32 228	36 972	-15%	0	0	0%	48 617	54 779	-13%
25	21		15	15		4	4		44	41	
11 028	8 456	23%	4 183	4 183	0%	2 379	2 379	0%	17 590	15 019	15%
25	21		15	15		4	4		44	41	
47 785	40 624	15%	28 972	30 335	-5%	7 540	7 751	-3%	84 297	78 709	7%
25	21		15	15		4	4		44	41	
220	133	39%	-	-	0%	-	-	0%	220	133	39%
1	1		-	-		-	-		1	1	
1 472	1 949	-32%	-	-	0%	-	-	0%	1 472	1 949	-32%
1	1		-	-		-	-		1	1	
1 692	2 082	-23%	-	-	0%	-	-	0%	1 692	2 082	-23%
1	1		-	-		-	-		1	1	
87%	94%								87%	94%	
97 321	85 831	12%	96 596	102 939	-7%	11 437	11 780	-3%	205 622	200 550	3%
98 189	87 554	11%	98 520	104 440	-6%	12 417	12 253	1%	209 394	204 247	3%
183	252	-38%	278	339	-22%	182	177	3%	217	226	-4%

H.5 KOLDIOXIDUTSLÄPP

Atrium Ljungberg rapporterar 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.

Utsläppen från värmeförbrukningen i Scope 1 och 2 är baserad på faktisk förbrukning. 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.

Finansiella påverkan av klimatrisker

Vi gör årligen en grov uppskattning till CDP om den finansiella påverkan som våra klimatrisker skulle ha om de inträffar. Vi har värderat våra totala klimatrisker till 270 (268) miljoner kronor. 19 miljoner kronor härstammar från ökad energianvändning under 2018 som skulle kunna orsakas av temperaturförändring. 10 miljoner kronor härstammar från ökade förvaltningskostnader som skulle kunna orsakas av ökade skyfall. 241 miljoner kronor 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 användningen av fossila bränslen i vår energianvändning.

Utsläpp växthusgaser

EPRA Code	Enhet	Indikator		Faktisk förbrukning (ABS)	
				Atrium Ljungberg Total	
				2018	2017
GHG-Dir-Abs	Ton CO ₂ e	Direkt	Scope 1	320	337
GHG-Dir-LfL		Indirekt	Scope 2	7 736	6 951
GHG-Indir-Abs		Andra indirekta	Scope 3	10 607	10 032
GHG-INDIR-LfL					
GHG-Int		kg CO ₂ e/m ²	GHG Intensitet	8	7

Scope 2 i tabellen har beräknats med marknadsbaserade principer. Atrium Ljungbergs Scope 2-utsläpp beräknat med geografiskt baserade (location based) principer uppgick till 19 483 ton CO₂e 2018.

Värdet för Scope 3 år 2017 har omräknats, då Farsta Centrum inte inkluderades i förra årets årsredovisning. Det totala antalet fastigheter uppgår till 52 (51) stycken.

H.6 VATTEN

Vi rapporterar vattendata utifrån EPRA:s riktlinjer som redovisar fastigheternas vattenförbrukning. Med vatten avses av Atrium Ljungberg köpt vatten från leverantörer. Atrium Ljungbergs samtliga fastigheter ingår i statistiken. Vi redovisar inte vattenförbrukning för koncernens alla byggarbetsplatser eller pågående projekt, men vi har påbörjat mätning av detta i några större projekt.

Vatten

EPRA Code	Enhet	Indikator	Faktisk förbrukning (ABS)	
			Atrium Ljungberg Total	
			2018	2017
Water-Abs	m ³	Vatten	515 290	524 431
Water-LfL				
Water-Int	m ³ /m ²	Vattenintensitet	466	471
of applicable properties		Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	52	51

Vattenförbrukningen minskade något under året och uppgick till 515 290 (524 431) kubikmeter. Det totala antalet fastigheter uppgår till 52 (51) stycken.

H.5 KOLDIOXIDUTSLÄPP, forts.

Koldioxidutsläpp, ursprung

Scope	Aktivitet	Datakälla	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 market-based beräkningar. Uppgifter för location-based beräkningar från Nordisk elmix. Nordisk elmix 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

Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp

Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total		
2018	2017	Förändring	2018	2017	Förändring	2018	2017	Förändring	2018	2017	Förändring
73	58	21 %	0	0	0 %	0	0	0 %	73	58	21 %
3 279	2 527	23 %	3 458	3 114	9,9 %	1 491	1 157	22 %	6 523	5 757	12 %
7	6	9 %	8	7	13 %	11	10	7 %	7	7	9 %

H.6 VATTEN, forts.

Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp

Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total		
2018	2017	Förändring	2018	2017	Förändring	2018	2017	Förändring	2018	2017	Förändring
162 257	152 558	6 %	108 592	224 489	-107 %	98 605	96 433	2 %	369 454	473 480	-28 %
305	346	-14 %	311	583	-88 %	1 449	1 398	4 %	386	529	-37 %
25	21		15	15		4	4		44	41	

H.7 CERTIFIERADE BYGGNADER

Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhets-certifierade från ett fristående certifieringsorgan. De certifieringar som vi inkluderar i vår statistik är Breeam, Breeam In-Use, Leed och Miljöbyggnad.

I uppföljningen av vårt mål om att 100 procent av Atrium Ljungbergs fastigheter ska vara certifierade, beräknas utfallet som

andelen uthyrbar area som är certifierad delat med den totala uthyrbara arean.

Byggnader förvärvade inom de senaste två åren är undantagna från målet, men inkluderas i EPRA-nyckeltalet för certifieringar som redovisas nedan. 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	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
	Antalet certifierade objekt	2	1	9	2	–	1	11	10	22
Cert-tot	Certifierad area (m²)	10 178	5 801	245 793	58 672	–	13 550	109 507	98 603	333 429
	Certifierad area, andel av totala beståndet (%)	1	1	22	5	–	1	10	9	30

Under 2018 ökade andelen certifierade byggnader från 15 till 30 procent, framförallt tack vare att åtta befintliga byggnader certifierades enligt Breeam In-Use. En

certifierad fastighet avyttrades under året. Vi har inte längre någon byggnad som är LEED-certifierad då certifieringen har utgått.

H.8 GRÖNA HYRESAVTAL

Med gröna hyresavtal avses avtal som har Fastighetsägarnas gröna standardbilaga. Bilagan bifogas hyresavtalet.

Atrium Ljungbergs mål är att andelen gröna hyreskontrakt ska uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra år 2021. I slutet av 2018 var 27 (18) procent av vår kontrakterade årshyra tecknad med ett grönt hyresavtal.

I uppföljningen av målet ingår pågående hyresavtal per sista december som har en grön bilaga. Alla typer av lokaler omfattas, förutom bostäder och garage som än så länge saknar gröna bilagor. Hyresvärdet för de avtal som har en grön bilaga delas med det totala hyresvärdet inom samma användningsområde.

H.9 MEDARBETARE

Medelantal anställda, fördelat per kön

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Män	219	219	118	115
Kvinnor	83	76	72	65
	302	295	190	180

Antal anställda

Medelantalet anställda har ökat under 2018. Atrium Ljungberg är inte uppdelat i regioner utan redovisar koncernens medarbetare samlat. Vi redovisar bara våra egna anställda. Vi tillämpar viss-tidsanställning i mycket begränsad utsträckning och de ingår inte i redovisningen av anställda. Redovisningen i efterföljande tabeller i **H.9** avser antal personer vid årets slut.

H.9 MEDARBETARE, forts.

Personalomsättning (EPRA Emp-Turnover)

	2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Årets förändring i antal anställda</i>						
Antal anställda vid årets början	218	83	301	211	70	281
Nyanställningar	28	15	43	29	18	47
Anställda som slutat	22	12	34	23	9	32
Antal anställda vid årets slut	224	86	310	217	79	296
<i>Ny personal</i>						
under 30	10	2	12	5	4	9
30–49	15	12	27	19	14	33
50 och över	3	1	4	5	0	5
Totalt	28	15	43	29	18	47
<i>Avslutade anställningar</i>						
under 30	5	1	6	3	4	7
30–49	9	10	19	13	2	15
50 och över	8	1	9	7	3	10
Totalt	22	12	34	23	9	32

H.9 MEDARBETARE, forts.

Anställda uppdelat på anställningsform och anställningstyp

	2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Anställningsform</i>						
Yrkesarbetande	95	4	99	101	3	104
Tjänstemän	129	82	211	116	76	192
Antal anställda vid årets slut	224	86	310	217	79	296

	2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Anställningstyp</i>						
Heltid	224	84	308	216	78	294
Deltid	–	2	2	1	1	2
Totalt	224	86	310	217	79	296

Anställda uppdelat på ålder och kön (EPRA Diversity-Emp)

	2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Åldersfördelning samtliga anställda</i>						
under 30	31	6	37	34	7	41
30–49	128	68	196	118	62	180
50 och över	65	12	77	65	10	75
Totalt	224	86	310	217	79	296

	2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Åldersfördelning bolagsledning</i>						
under 30	–	–	–	–	–	–
30–49	3	3	6	3	3	6
50 och över	–	1	1	–	1	1
Totalt	3	4	7	3	4	7

	2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Åldersfördelning övriga chefer och anställda</i>						
under 30	31	6	37	34	7	41
30–49	123	64	187	115	59	174
50 och över	63	10	73	65	9	74
Totalt	217	80	297	214	74	289

	2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Åldersfördelning styrelse</i>						
under 30	–	–	–	–	–	–
30–49	2	1	3	2	1	3
50 och över	2	1	3	2	1	3
Totalt	4	2	6	4	2	6

	2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Könsfördelning</i>						
Styrelse	4	2	6	4	2	6
Bolagsledning	3	4	7	3	4	7
Mellanchefer	24	13	37	20	10	30
Övriga	193	67	260	194	65	259
Totalt	224	86	310	221	81	302

H.9 MEDARBETARE, forts.

Sjukfrånvaro och olycksfall

Koncernens sjukfrånvaro har ökat något under 2018, men är 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.

Sjukfrånvaro (EPRA H&S-Emp)

Sjukfrånvaro fördelad på ålder och kön, % av total arbetstid	2018			2017		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
under 30	3,5	1,0	3,1	4,9	1,6	4,3
30–49	3,2	6,1	4,1	2,9	3,3	3,0
50 och över	6,5	7,5	6,7	7,0	8,2	7,2
Totalt	4,3	6,0	4,8	4,5	4,0	4,4

I statistiken över sjukfrånvaro och olycksfall ingår enbart egna anställda. Vi baserar våra uträkningar på en sammanlagd arbetstid om 368 089 timmar för Atrium Ljungberg och 230 442 timmar för TL Bygg, vilket totalt blir 598 531 timmar under 2018. Med dagar menar vi avtalade arbetsdagar, ej kalenderdagar.

Läs mer om våra medarbetare och deras sjukfrånvaro, arbetsrelaterade olyckor och dödsfall etc. på sidorna 22–24.

H.10 DIREKT EKONOMISKT VÄRDE OCH SKATT

Atrium Ljungberg skapar värden genom förvaltning, utveckling och förvärv av fastigheter i Sverige. Det skapade ekonomiska värdet utgörs främst av hyresintäkter, investeringar och orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

Det skapade ekonomiska värdet fördelas sedan på leverantörer, medarbetare, långivare, samhället och ägare. Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde. Den största andelen av vårt fördelade ekonomiska värde avser betalningar till leverantörer för produkter och tjänster vi köper. För definitioner, se sidan 154.

Mkr	2018	2017
Direkt skapat ekonomiskt värde		
Intäkter	5 197	4 493
Fördelat ekonomiskt värde		
Betalningar till leverantörer	2 289	2 120
Löner och ersättningar till anställda	180	166
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	24	28
Betalningar till finansärer, netto	314	387
Skatt till samhället	335	303
Utdelning till aktieägarna	599	526
<i>Totalt fördelat ekonomiskt värde¹⁾</i>	<i>3 741</i>	<i>3 530</i>
Ekonomiskt värde – kvar i företaget	1 456	963

¹⁾ Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde.

H.10 DIREKT EKONOMISKT VÄRDE OCH SKATT, forts.

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.

Under 2018 har Atrium Ljungberg valt att betala vissa räntor i förväg, på grund av att nya skatteregler gällande ränteavdrag införs 2019, som innebär att företaget då bara får dra av upp till 30 procent av räntekostnaderna.

Skatt	2018	2017
Aktuell skatt	35	9
Fastighetsskatt	150	142
Ej avdragsgill moms	61	53
Stämpelskatt	–	4
Sociala avgifter	54	53
Särskild löneskatt	7	6
Totala skatter	308	268
Tomträttsavgäld	27	35
Totalt till samhället	335	303

H.11 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 procent av verksamheten har granskats avseende korruption och de främsta risker som uppkom i granskningen avser leverantörer, uthyrning och transaktioner.

Inga fall av korruption har bekräftats under 2018.

Fall av korruption	2018	2017
Antal bekräftade fall av korruption	–	1
Antal anställda som fått sluta på grund av fall av korruption	–	1
Antal samarbetsavtal som avslutats på grund av fall av korruption	–	–
Rättsliga ärenden rörande korruption som väckts mot organisationen eller våra anställda	–	–

H.12 LEVERANTÖRER

Med leverantör avses de som fakturerade minst 100 000 kronor under 2018. Med ny leverantör avses de som Atrium Ljungberg tecknat nytt avtal med under året.

Vi har tidigare år använt Fastighetsägarna självutvärderingsenkät för utvärdering av leverantörer, men Fastighetsägarna lade ned denna databas under 2018 och inga självutvärderingsenkäter har lämnats in till Atrium Ljungberg under 2018.

När avtal tecknas, ska leverantörspolicyn signeras av leverantören och läggas som bilaga till avtalet. Atrium Ljungberg följer upp nya leverantörer genom att utvärdera att vår leverantörspolicy har signerats.

Under 2018 har avtal tecknats med 165 nya leverantörer, varav 30 har ramavtal. Av dessa har 102 signerat Atrium Ljungbergs leverantörspolicy. Dessutom genomför vi, eller en tredje part, varje år revisioner av utvalda befintliga leverantörer med ramavtal.

Läs mer om inköp och leverantörer på sidan 23.

Leverantörskontroller 2018	2018	2017
Andel nya leverantörer som skrivit under Atrium Ljungbergs leverantörspolicy ¹⁾	62%	48%
Antal befintliga leverantörer som har granskats ²⁾	20	18
Antal revisioner på plats hos leverantör	0	0

¹⁾ Nyckeltalet baseras på nya leverantörer som tecknat avtal under året. Vi har i år, utöver ramavtal, även inkluderat nya avtal tecknade inom projektorganisationen och fastighetsförvaltningen. Därför har 2017 års utfall reviderats jämfört med i Årsredovisningen 2017.

²⁾ Nyckeltalet anger antalet leverantörer med befintliga centrala ramavtal som har granskats under året, vilket motsvarar en andel om 26 procent. Enligt GRI Standarder 308-1 och 414-1 är det nya leverantörer som ska granskas utifrån miljökriterier och sociala kriterier. Vi har valt att istället redovisa antal befintliga leverantörer med ramavtal som har granskats under året, då det under året varit mer intressant att djupare granska befintliga leverantörer än nya. Dotterbolagen ingår inte i rapporteringen.

H.13 STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Nacka den 28 februari 2019

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

H.14 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 2018 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 revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 28 februari 2019

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	6 171 309 058 kr
Årets vinst	611 063 168 kr
Summa	6 782 372 226 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 4,85 kr per aktie	632 729 720 kr
I ny räkning balanseras	6 149 642 506 kr
Summa	6 782 372 226 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 2018 framgår av 2018 års årsredovisning. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, av-

sättningar och skulder återfinns i noterna på sidorna 102–128 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 4,85 kronor per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om cirka 633 miljoner kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 8,6 procent av moderbolagets eget kapital och 3,1 procent av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2018 till 6 782 miljoner kronor. Som avstämningsdag för vinstutdelning föreslår styrelsen fredagen den 29 mars 2019.

Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens soliditet uppgår till 45,9 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 28 februari 2019

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 28 februari 2019

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 februari 2019.
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
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 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84–89. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 67–81, 84–128 och 140–141 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 2018 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 2018 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 84–89. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultat-

räkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport 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 förbjudna 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 2018 till 43 310 mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2018 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 uppgifter i årsredovisningen.

INKOMSTSKATTER

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Skattekostnaden enligt rapport över totalresultat för koncernen uppgår till -329 mkr av vilken -35 mkr avser aktuell skattekostnad och -294 mkr uppskjuten skattekostnad. Koncernen redovisar 2 mkr som uppskjuten skattefordran och 4 598 mkr 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 underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter samt försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform. Under året har koncernen investerat 1 758 mkr i befintliga fastigheter, förvärvat fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 727 mkr och genomfört fastighetsförsäljningar om 2 662 mkr.

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 skatte-specialister 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 1–66, 82–83, 129–139 och 147–158. 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 tvivel 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 2018 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

revisorssed 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. 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 räkenskaper. 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 situa-

tion. 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 84–89 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. Upplysningar 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 28 februari 2019

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV ATRIUM LJUNGBERG AB (PUBL):S HÅLLBARHETSREDOVISNING

Till Atrium Ljungberg AB (publ), org.nr. 556175-7047

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Atrium Ljungberg AB (publ), att översiktligt granska Atrium Ljungberg AB (publ):s hållbarhetsredovisning för år 2018. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 18–25 och 129–139 i detta dokument.

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 129 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 misstag.

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. 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt 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 28 februari 2019

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

Marianne Förander

Specialistmedlem i FAR



Konstverket "Den blå klänningen" av Herta Hilfon
förgyller tillvaron på vårt huvudkontor.

FLERÅRSÖVERSIKT

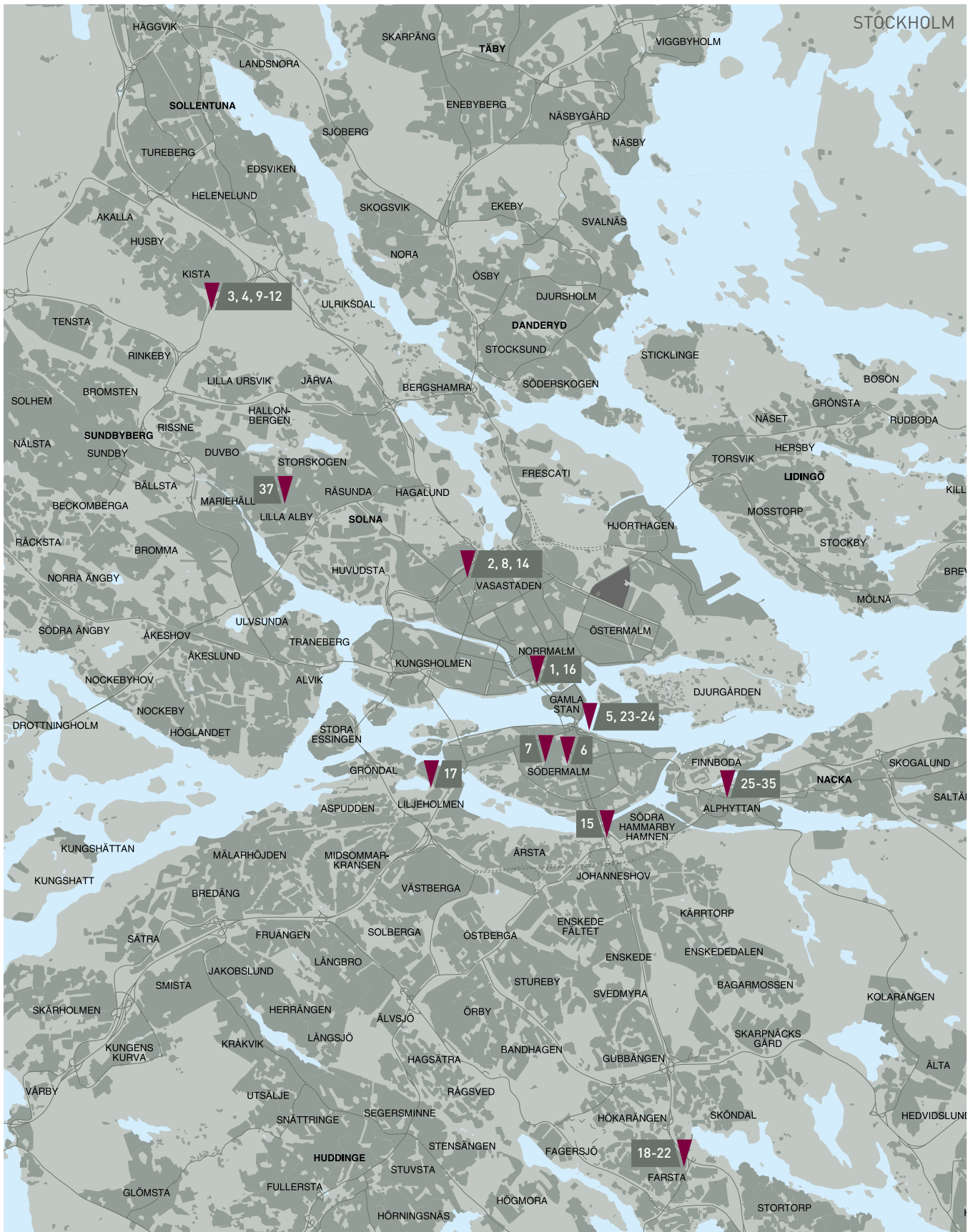
Belopp i mkr	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	2 412	2 389	2 150	2 122	1 980
Projekt- och entreprenadsättning	217	174	149	346	331
Nettoomsättning	2 629	2 563	2 299	2 468	2 311
Kostnader fastighetsförvaltning	-764	-742	-692	-671	-636
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-246	-206	-162	-372	-342
Bruttoresultat	1 619	1 616	1 445	1 425	1 334
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 648	1 647	1 458	1 450	1 345
– varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-29	-31	-12	-26	-11
Central administration fastighetsförvaltning	-73	-48	-82	-60	-53
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-30	-16	-15	-15	-14
	-103	-64	-97	-76	-67
Finansiella intäkter	1	1	1	2	2
Finansiella kostnader	-303	-372	-385	-405	-425
	-302	-372	-384	-403	-423
Resultat före värdeförändringar	1 214	1 180	965	945	844
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	2 516	1 817	2 772	2 328	861
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	121	-4	6	-44	8
Finansiella instrument, orealiserade värdeförändringar	-70	121	-307	201	-894
Finansiella instrument, realiserade värdeförändringar	1	-5	-	-	-
	2 568	1 930	2 471	2 485	-25
Resultat före skatt	3 781	3 110	3 436	3 431	818
Aktuell skatt	-35	-9	-4	-17	-16
Uppskjuten skatt	-294	-542	-751	-630	-157
Årets resultat	3 453	2 559	2 681	2 784	645
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	43 310	39 991	36 054	30 841	28 163
Goodwill	225	240	263	263	274
Övriga anläggningstillgångar	45	45	52	48	45
Exploateringsfastigheter	891	870	-	-	-
Omsättningstillgångar	323	1 272	357	405	379
Likvida medel	335	344	276	389	415
Summa tillgångar	45 128	42 763	37 001	31 947	29 276
Eget kapital	20 696	18 223	16 176	13 953	11 590
Uppskjuten skatteskuld	4 598	4 531	4 010	3 275	2 678
Långfristiga räntebärande skulder	18 506	16 415	13 125	10 976	9 807
Långfristiga derivat	349	484	900	621	846
Övriga långfristiga skulder	202	73	60	32	27
Kortfristiga räntebärande skulder	-	1 832	1 970	2 285	2 510
Kortfristiga derivat	-	-	9	-	-
Övriga kortfristiga skulder	777	1 205	751	804	1 818
Summa eget kapital och skulder	45 128	42 763	37 001	31 947	29 276

Belopp i mkr	2018	2017	2016	2015	2014
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 260	1 166	949	1 006	734
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-348	-3 443	-2 435	-1 535	-302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-920	2 346	1 373	504	-204
Årets kassaflöde	-9	68	-113	-25	228
NYCKELTAL					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsgrad, %	95	95	93	94	93
Överskottsgrad, %	68	69	68	68	68
Uthyrbar area, tusental kvm	1 129	1 146	1 124	1 034	1 062
Investeringar i fastigheter, mkr	1 758	1 593	1 002	768	707
Antal fastigheter	51	53	50	48	49
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %	45,9	42,6	43,7	43,7	39,6
Belåningsgrad, %	41,9	44,7	41,9	43,0	45,5
Justerad belåningsgrad, %	41,9	44,1	41,9	43,0	45,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,2	3,5	3,3	3,0
Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	1,6	1,7	2,3	2,9	3,2
Avkastning på eget kapital, %	17,7	15,0	17,8	21,8	5,7
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,1	5,5	5,8	6,3	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	9,3	8,7	11,1	12,5	4,4
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,7	3,1	4,2	4,6	4,5
<i>Data per aktie</i>					
Resultat per aktie, kr	26,15	19,21	20,13	20,89	4,89
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS), kr	8,99	8,15	5,65	5,54	4,98
Utdelning (2018 föreslagen), kr	4,85	4,50	3,95	3,55	3,30
Utdelningsandel, %	67,6	65,1	69,9	64,1	66,8
Aktiens direktavkastning, %	3,2	3,5	2,8	2,7	2,9
Kassaflöde, kr	9,54	8,75	7,12	7,55	5,56
Eget kapital, kr	158,64	136,79	121,42	104,73	87,00
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	194,82	172,59	156,21	131,78	111,19
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	184,93	162,57	144,38	122,95	101,87
Börskurs 31 december, kr	152,00	130,30	142,30	133,00	114,70
Medelantal utestående aktier, tusental	132 019	133 221	133 221	133 221	132 072
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 460	133 221	133 221	133 221	133 221
<i>Medarbetare</i>					
Medelantal anställda	302	295	281	282	282

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kommun/ 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⁾					
STOCKHOLM																	
1	Adam & Eva 17	Drottninggatan 68		1929/2006	1 777	Innan 2007	100	4 507	0	0	137	7 948	480 000		53	51	97
2	Blästern 11 ¹⁾	Hälsingegatan 43-45		1930/2006	11 584	Innan 2007	100	39 521	0	9 632	4 563	55 273	1 000 000		154	152	99
3	Borgarfjord 3 ¹⁾	Kistagången 6, Torshamns- gatan 29		1984/2010	5 204	2016-04-20	100	13 550	0	0	0	13 550	175 000		34	22	66
4	Borgarnäs 1 ¹⁾	Kista Gårdsväg 2	T	2014	7 945	2012-02-06	100	13 623	0	6 700	10 778	32 049	0		73	72	98
5	Borgmästaren 1	Glashuset Slussen Katarinavägen 15	T	1974/2006	4 487	Innan 2007	100	23 110	0	2 886	335	26 423	754 000		69	62	90
6	Fatburen 1	Söderhallarna		1991	4 643	Innan 2007	100	13 172	0	4 923	5 047	28 054	638 000		72	70	98
7	Fatburssjön 8	Magnus Ladulåsgatan 63		1930/2006	1 396	Innan 2007	100	6 643	0	0	1 231	7 874	237 000		27	25	94
8	Härden 14	S:t Eriksgatan 113		1932/1957	1 134	2012-12-19	100	6 258	0	1 800	241	9 106	128 146		26	25	98
9	Kolding 1	Ärvinge, Kista	T	1993	27 713	Innan 2007	100	128	15 801	3 087	0	19 016	200 575		23	22	99
10	Kolding 2	Ärvinge, Kista	T	1992	21 632	Innan 2007	100	398	20 804	1 750	78	23 596	210 924		30	29	98
11	Kolding 3 ¹⁾	Ärvinge, Kista	T	1993	13 676	Innan 2007	100	16 113	1 256	6 848	820	25 991	195 366		46	43	93
12	Kolding 4 ¹⁾	Ärvinge, Kista	T	1993/2001	24 332	Innan 2007	100	24 034	0	8 067	1 050	33 402	395 758		45	27	62
13	Kylfacket 3	Hallmästarvägen 2		1936	3 384	2018-06-01	100	3 060	0	0	1 451	4 511	17 957		3	3	100
14	Molekylen 1	Mark i Hagastaden			5 592	Under 2018	100	0	0	0	0	0	0		0	0	0
15	Proppen 6	Textilgatan 31		1937/2008	2 607	Innan 2007	100	11 073	0	0	732	12 783	247 000		30	27	90
16	Skotten 6	Glashuset Drottninggatan 63		1959/2008	1 485	Innan 2007	100	5 099	0	0	2 133	12 525	597 000		73	70	97
17	Stora Katrineberg 16	Katrinebergsvägen 4-12, Liljeholmsvägen 14-18	T	1750/1945/1988	24 383	2015-02-02	100	35 779	0	12 400	2 977	54 537	791 435		104	102	98
18	Storö 15	Farsta Centrum	T	1961/2006	6 175	Innan 2007	100	4 418	0	0	2 192	11 649	126 400		35	34	100
19	Storö 2	Farsta Centrum	T	1961/1998	558	Innan 2007	100	0	0	0	1 315	1 535	0		4	4	100
20	Storö 21	Farsta Centrum	T	1961/2010	36 374	Innan 2007	100	24 477	0	13 692	9 981	90 164	1 128 000		241	228	95
21	Storö 23	Farsta Centrum	T	1961/1998	2 814	Innan 2007	100	2 225	0	1 470	3 260	8 325	0		19	18	95
22	Storö 24	Farsta Centrum		2014	6 309	Innan 2007	100	0	0	0	0	3 384	57 962		10	10	100
23	Tranbodarne 11	Katarinavägen 3-11		1912/1965	3 587	2018-11-01	100	16 895	0	0	2 182	21 566	587		77	77	100
24	Tranbodarne 13	Sjömansinstitutet		1929/1998	502	2017-03-30	100	2 723	435	0	30	3 304	101 788		13	13	100
Summa Stockholm					219 293			77 674	266 806	38 296	73 255	50 534	506 564		7 483	1 257	95%
NACKA																	
25	Sicklaön 83:22 ^{1) 2)}	Sickla Köp- och Affärskvarter		1898/2012	168 913	Innan 2007	100	71 389	50 627		47 470	32 198	201 684		2 255	474	95
26	Sicklaön 83:32 ¹⁾	Uddvägen 1, Sickla Front I		2014	12 268	Innan 2007	100		9 673			585	10 258		171	30	98
27	Sicklaön 83:33 ²⁾	Sickla Industriväg 4-6		1943/1970	35 156	2014-02-27	100								97	2	78
28	Sicklaön 87:1	Alphyddevägen 4		1962	11 006	Innan 2007	100	87				2 476	2 563			4	100
29	Sicklaön 115:1 ²⁾	Planlavägen 1		1929	2 249	Innan 2007	100		370				370		2		100
30	Sicklaön 115:4 ²⁾	Sjötorsvägen 3-14			9 375	2011-06-15	100			921			921		40	1	80
31	Sicklaön 117:1 ²⁾	Planlavägen 3		1967	2 823	2010-11-26	100	2 592	330			435	3 357		11	2	72
32	Sicklaön 117:2 ²⁾	Sjötorsvägen 6		1909	1 368	2010-11-26	100								7		
33	Sicklaön 117:17 ²⁾	Planlavägen 5-7		1978	10 175	Innan 2007	100					1 629	1 629			4	100
34	Sicklaön 265:5 ²⁾	Atlasvägen 2			2 029	Innan 2007	100										
35	Sicklaön 346:1 ²⁾	Uddvägen 7, Sickla Front II			10 524	Innan 2007	100		18 429			45	18 474		241	50	75
Summa Nacka					265 886			74 068	79 429	921	47 470	37 368	239 256		2 823	566	93
HANINGE																	
36	Västnora 4:26	Västnora			2 084	Innan 2007	100										
Summa Haninge					2 084												
SUNDBYBERG																	
37	Eken 6 ¹⁾	Löfströms Allé 5		1916/1997	12 382	2016-09-15	100	46	25 737		19 000	2 343	47 126		394	71	91
Summa Sundbyberg					12 382			46	25 737		19 000	2 343	47 126		394	71	91
NYNÄSHAMN																	
38	Ribban 16	Backluravägen			1 308	Innan 2007	100										
Summa Nynäshamn					1 308												

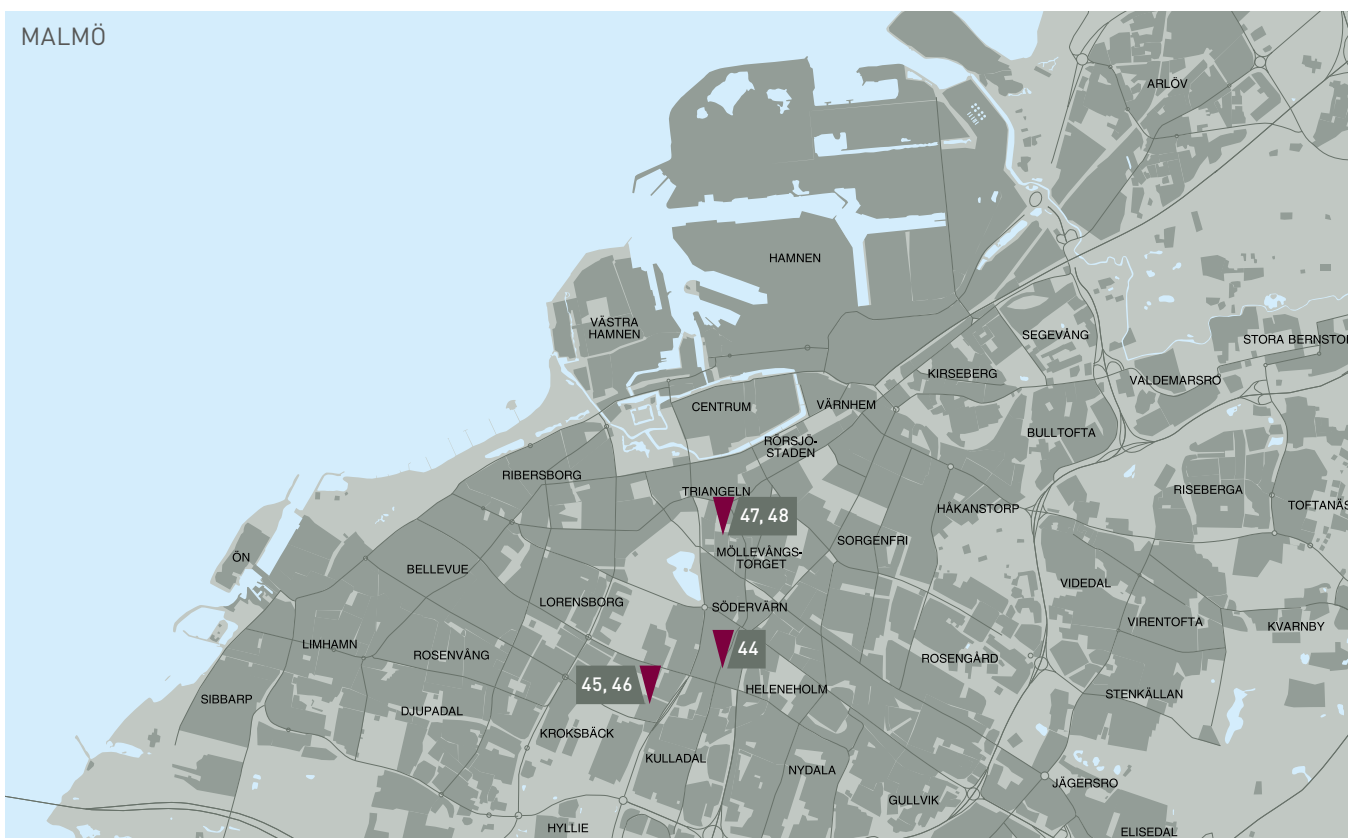
¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam, Miljöbyggnad eller LEED.²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2018-12-31.



		Uthyrbar area, kvm													
Fastighetsbeteckning	Adress /Beskrivning	Tomträtt Byggår/ Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Ägarandel, %	Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ¹⁾	Summa	Taxeringsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	
UPPSALA															
39	Brillinge 9:1 ¹⁾²⁾	Gränbystaden	2013-2017	25 965	2011-04-05	100	5 854				5 904	49	13	100	
40	Brillinge 8:1 ¹⁾²⁾	Gränbystaden	2013-2017	71 556	2011-04-05	100	26 394	107		132	26 633	169	42	100	
41	Dragarbrunn 27:2 ²⁾	Forumgallerian	1902/2005	6 714	Innan 2007	100	8 256	5 140	1 420	1 260	867	16 943	399	53	77
42	Gränby 21:4 ²⁾	Gränbystaden galleria	1971/2011	108 177	Innan 2007	100	45 287	491		4 987	50 764	1 116	203	99	
43	Gränby 21:5 ¹⁾²⁾	Gränby Entréhus	2017	1 813	2017-04-05	100	1 947	344	6 494	1 393	10 178	160	27	98	
Summa Uppsala			214 225			87 737	6 082	7 914	1 260	7 429	110 422	1 894	338	96	
MALMÖ															
44	Bohus 7	Mobilia	1966/2010	12 023	2008-02	100	5 806	183	11 248	6 680	35	23 952	233	30	85
45	Bohus 8 ¹⁾²⁾	Mobilia	1968/2013	76 745	Innan 2007	100	46 774	1 722	0	37 800	4 638	90 934	951	171	90
46	Bohus 9	Mobilia	2014	979	Innan 2007	100			4 103		4 103	79	7	100	
47	Dimman 11 ¹⁾	Barkgatan 2-8	1940/2014	4 278	2014-04-29	100		5 150		10 849	15 999		29	93	
48	Malmen 12 ¹⁾	Barkgatan 9-13	1971	2 464	2016-05-02	100		3 490	1 900	4 021	9 411		10	100	
Summa Malmö			96 489			52 580	10 545	15 351	46 380	19 543	144 399	1 263	247	90	
GÖTEBORG															
49	Lundbyvassen 4:7	Regnbågsgatan 4-6, Lindholmsallén 10	1989	6 414	2016-09-30	100		15 709		177	15 886	207	33	100	
50	Lundbyvassen 4:13	Götavergsgatan 2-8, Lindholmsallén 12-20	1957/2007	12 205	2016-09-30	100	392	15 475	10 050	2 793	28 710	278	40	100	
51	Lindholmen 30:1	Lindholmspiren 11	2002	13 647	2017-03-29	100		37 035			37 035	558	84	100	
Summa Göteborg			32 266			392	68 219		10 050	2 970	81 631	1 043	157	100	
Totalt Sverige			843 933			292 497	456 818	62 482	197 415	120 186	1 129 398	14 900	2 637	95	

¹⁾ Hela eller delar av fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam, Miljöbyggnad eller LEED.

²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2018-12-31.

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 NNAV) 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 NNAV) 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 ENTREPRENAD-VERKSAMHETEN

Projekt och entreprenadomsättning 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.

GENOMSNISSLIG KAPITALBINDNING, ÅR

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

GENOMSNISSLIG 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.

GENOMSNISSLIG RÄNTEBINDNING, ÅR

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

JUSTERAD BELÄNINGSGRAD, %

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, obebyggda 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 omställning 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

DIREKT GENERERAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

Genererat värde: Utgörs av Atrium Ljungbergs nettoomsättning och finansiella intäkter.

Fördelat värde: Utgörs av Atrium Ljungbergs betalningar till leverantörer, löner och ersättningar till anställda, arvoden och ersättningar till styrelse, VD och ledande befattningshavare, nettobetalningar till finansiärer, skatt och avgifter till samhället, samt utdelning till aktieägarna.

Betalningar till leverantörer: Utgörs av operativa kostnader för inköp av material, produkter, lokaler och tjänster från leverantörer.

Löner och ersättningar till medarbetarna: Utgörs av periodens totala löne- och pensionskostnader inklusive förmåner. Till medarbetare räknas inte konsulter eller annan inhyrd personal.

Arvoden och ersättningar till styrelse, vd och ledande befattningshavare: Utgörs av arvoden till styrelseledamöter samt fast lön, övriga ersättningar och pensionskostnader för VD och övriga ledande befattningshavare. För mer information, se not IK6.

Nettobetalningar till finansiärer: Utgörs av periodens redovisade räntekostnader med tillägg för koncernmässigt aktiverad ränta och beskriver Atrium Ljungbergs totala ersättning till långgivare.

Skatt och avgifter till samhället: Utgörs av total ersättning till staten under perioden i form av tomträttsavgälder samt sammanlagda skatter och avgifter till svenska staten. Uppskjuten skatt ingår ej.

Utdelning till aktieägarna: Utgörs av periodens utbetalda utdelning.

Ekonomiskt värde – kvar i företaget: Utgörs av genererat värde minus fördelat värde.

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.

OLYCKSFALLSFREKVEN (LTAR)

Antal arbetsrelaterade olyckor per miljon arbetade timmar, som leder till frånvaro minst en avtalad arbetsdag.

FÖRLORAD ARBETSTID PÅ GRUND AV ARBETSRELATERAD OLYCKA ELLER SJUKDOM (LOST DAY RATE)

Antal förlorade arbetsdagar på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom, per totalt antal avtalade arbetsdagar under året.

GRI-INDEX

Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning har upprättats enligt GRI Standarder, nivå Core. Vi har också tagit hänsyn till bransch-tillägget för bygg- och fastighetsbranschen (Construction and Real Estate Sector Supplement, CRESS). Vi har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

FÖRKORTNINGAR

GRI: Global Reporting Initiatives
 CRE: Branschspecifik upplysning, från Construction and Real Estate Sector Supplement

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

SIDA

GRI 102: Generella standardredovisningar 2016	ORGANISATIONSPROFIL	
	102-1	Organisationens namn
	102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster
	102-3	Huvudkontorets lokalisering
	102-4	Verksamhetsländer
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform
	102-6	Marknader
	102-7	Organisationens storlek
	102-8	Personalstyrka
	102-9	Leverantörskedja
	102-10	Betydande förändringar i organisationen och i leverantörskedjan
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen
	102-12	Externa initiativ om hållbarhet
	102-13	Medlemskap i organisationer
	STRATEGI OCH ANALYS	
	102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare
	ETIK OCH INTEGRITET	
	102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande
	STYRNING	
	102-18	Styrningsstruktur
	102-22	Styrelsens sammansättning
	102-24	Tillsättning av styrelsen
	INTRESSENTRELATIONER	
	102-40	Intressentgrupper
	102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal
	102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper
	102-43	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenterna
	102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa
	REDOVISNINGSPROFIL	
	102-45	Enheter som ingår i rapporteringen
	102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och begränsningar
	102-47	Identifierade väsentliga områden
	102-48	Reviderad information
	102-49	Förändringar av rapporteringen
	102-50	Redovisningsperiod
	102-51	Datum för senaste redovisningen
	102-52	Redovisningscykel
	102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll
	102-54	Uttalanden om att redovisningen följer GRI Standarder
	102-55	GRI-index
	102-56	Extern bestyrkande

EKONOMISKA UPPLYSNINGAR

SIDA

EKONOMISK UTVECKLING			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 129–131
GRI 202: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	137–138
	201-2	Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter för organisationens aktiviteter orsakade av klimätförändringar	134
ANTIKORRUPTION			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 24–25, 75, 129–131
GRI 205: Antikorruption 2016	205-1	Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk	24–25
	205-3	Antal fall av korruption	24–25, 138

MILJÖUPPLYSNINGAR

ENERGI			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 19–20, 76, 129–131
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	19–20, 132–133
	302-3	Energiintensitet	19–20, 132–133
UTSLÄPP			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 19–20, 76, 129–131
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	20, 134
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	20, 134
	305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	20, 134
GRANSKNING AV LEVERANTÖRER			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 25, 75, 129–131
GRI 308: Utvärdering leverantörer avseende miljö 2016	308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende miljö	25, 138

SOCIALA UPPLYSNINGAR

SIDA

ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 22–24, 75, 129–131
GRI 401: Anställningar 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	136
HÄLSA OCH SÄKERHET I ARBETET			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 22–24, 75, 129–131
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2016	403-2	Skador, sjukdomar, frånvaro samt dödsfall i arbetet	23–24, 137
UTBILDNING			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 22–24, 75, 129–131
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-2	Kompetensutveckling och program för vidareutbildning samt stöd för fortsatt anställningsbarhet och bistånd vid anställningens avslut	20, 23
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärsutveckling	23
MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 22–24, 75, 129–131
GRI 405: Mångfald och jämställdhet 2016	405-1	Mångfald i styrelse och ledning samt bland medarbetare	22–23, 136–137
ICKE-DISKRIMINERING			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 22–24, 129–131
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Antal fall av diskriminering	22
GRANSKNING AV LEVERANTÖRER			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 25, 75, 129–131
GRI 414: Utvärdering leverantörer avseende sociala kriterier 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats avseende sociala kriterier	25, 138

BRANSCHSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

CRE: MILJÖPÅVERKAN			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 19–20, 76, 129–131
	CRE1	Energi-prestanda i byggnader	19–20, 132–133
	CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	20, 134
CRE: PRODUKTANSVAR			
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av väsentligt ämne, dess avgränsning, styrning och utvärdering	18, 19, 129–131
	CRE8	Typ av och antal hållbarhets-/miljöcertifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/anläggningar	19, 136

Kontaktperson: Emma Henriksson,
 Chef Digital utveckling och hållbarhet.
 E-post: emma.henriksson@al.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 2019	2019-04-12
Delårsrapport jan–jun 2019	2019-07-09
Delårsrapport jan–sep 2019	2019-10-18
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020
Årsredovisning 2019	mars 2020

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum onsdagen den 27 mars 2019, klockan 17.00, Filmstaden, Marcusplatsen 19 i Sickla, Nacka. Kallelse annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.

En del av Atrium Ljungberg:



mobilia

SICKLA

Farsta
CENTRUM

BAS
BARKARBY

LIFE
CITY

CURANTEN



Söder
Hälsö
arna

LEVERIET

al

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