

AL Q2

ATRIUM LJUNGBERG

2013 • DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI



DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG

• ANTAL FASTIGHETER	51
• FASTIGHETSVÄRDE	25,3 MDKR
• KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,9 MDKR
• UTHYRBAR YTA	903 000 KVM
• UTHYRINGSGRAD	95 PROCENT
• ANTAL ANSTÄLLDA	282

Vårt arbete handlar om att skapa hållbara miljöer som människor vill vistas i, idag såväl som i framtiden. Miljöer som bidrar till samhällets utveckling och som ger en bas för tillväxt och affärer. Fastigheter är grunden i vår verksamhet, men egentligen är vi mer intresserade av människorna som vistas i de miljöer vi skapar. Tillsammans med kunder, leverantörer, kommuner och andra samarbetspartners bygger vi hållbart för framtiden.

- Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag, **noterat på Nasdaq OMX** Stockholm sedan 1994.
- Vi **äger, utvecklar och förvaltar fastigheter** – framför allt för handel och kontor.
- Vi **skapar attraktiva mötesplatser** genom att addera bostäder och verksamheter inom kultur, service och utbildning till våra områden.

HÄR FINNS VI

- Vi finns huvudsakligen i **Stockholm, Uppsala och Malmö**.
- Våra **handelsplatser** ligger alla i dessa regioner.
- **Kontorsfastigheterna** finns koncentrerade i starka tillväxtområden i Stockholm.
- Våra **bostäder** är integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista och i Mobilia i Malmö.

VÅR AFFÄRSIDÉ

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

VÅRA MÅL

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

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

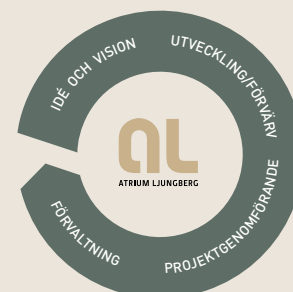
Läs mer på: www.atriumljungberg.se

VÅRA STRATEGIER & VÄRDEDREVANDE FAKTORER

- Vi ska fokusera på att utveckla miljöer för handels- och kontorsverksamhet och, där det är möjligt, komplettera med boende, service, kultur och utbildning.
Kombinationen skapar synergier och ger en riskspridning som gör oss starka över konjunkturcykler.
- Vi ska finnas på starka delmarknader i Stockholm, Uppsala och Malmö där det finns förutsättningar för långsiktig befolkningstillväxt.
En långsiktig befolkningstillväxt skapar förutsättningar för långsiktig lönsamhet för både oss och våra kunder.
- Vi ska utveckla och förädla fastigheter och byggrätter.
Vår projektutveckling skapar värdetillväxt i bolaget och adderar mervärden för 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 helhetsmiljöer som håller över tiden.
- Vi ska ha fokus på våra kunder i allt vad vi gör. Samarbetet med kunder, leverantörer, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och personligt.
Genom samverkan hittar vi innovativa lösningar och tillsammans skapar vi långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.
- Vi ska leda och driva hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens.
Genom att själva driva utvecklings- och byggprocessen kan vi tillgodose våra kunders intressen och skapa projektvinster över tid.
- Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande.
Att bygga hållbart för framtiden stärker såväl bolagets värde och resultat som omvärldens förtroende för oss.
- Vi ska ha engagerade medarbetare som brinner för det vi gör. Våra grundvärderingar; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande ska vara väl förankrade.
Med ett starkt engagemang stärker vi vårt varumärke och genom att leva våra grundvärderingar får vi hyresgäster som vill vara våra kunder under lång tid.

VÅR AFFÄRSMODELL

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



DELÅRSRAPPORT

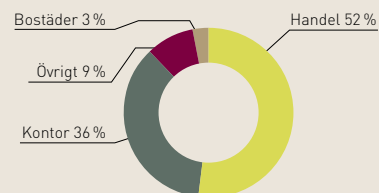
1 JANUARI – 30 JUNI

- NETTOOMSÄTTNINGEN ökade till 1 172 mkr (1 030) varav hyresintäkter ökade till 970 mkr (909).
- UTHYRNINGSGRADEN uppgick till 95 procent (2012-12-31, 95 procent), inklusive projektfastigheter.
- DRIFTÖVERSKOTTET från fastighetsförvaltningen ökade till 629,0 mkr (604,8).
- RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ökade till 395,0 mkr (356,3).
- OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR fastigheter uppgick till 141,5 mkr (244,5). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till 312,9 mkr (21,3).
- PERIODENS RESULTAT ökade till 664,7 mkr (365,8), vilket motsvarar 5,11 kr/aktie (2,81).
- INVESTERINGAR i egna fastigheter uppgick till 613 mkr (700).
- PROGNOSEN för 2013 uppgår till 790 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

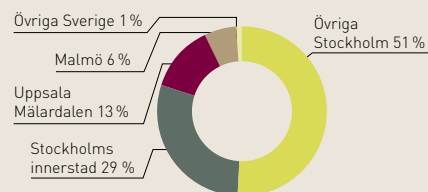
NYCKELTAL

	2013 jan – jun	2012 jan – jun	2013 apr – jun	2012 apr – jun
Nettoomsättning, mkr	1 172	1 030	594	512
Resultat före värdeförändringar, mkr	395	356	206	178
Periodens resultat, mkr	665	366	423	153
Investeringar, mkr	613	700	293	386
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	328	376	153	316
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95
Soliditet, %	40,2	39,1	40,2	39,1
Belåningsgrad, %	48,7	48,0	48,7	48,0
Medelränta periodens slut, %	3,6	4,1	3,6	4,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,5	3,0	2,4
Resultat per aktie, kr	5,11	2,81	3,25	1,17
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	2,37	2,02	1,24	1,01
Börskurs, kr/aktie	85,00	81,85	85,00	81,85
Eget kapital, kr/aktie	81,16	73,63	81,16	73,63
Substansvärde kr/aktie, 10 % uppskjuten skatt	89,45	83,94	89,45	83,94

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



VD-KOMMENTAR

ATRIUM LJUNGBERG REDOVISAR både en ökad omsättning och ett förbättrat driftöverskott för det första halvåret. Lyckosamma uthyrningar i Port73 och Mobilia har påverkat nettouthyrningen positivt och till hösten invigs dessa handelsprojekt med ett väsentligt ökat utbud av både handel, restauranger och service.



Jag kan glädjande summera ett bra första halvår för Atrium Ljungberg i ett marknadsläge som närmast kan beskrivas som avvaktande. Vi redovisar en ökad omsättning med 14 procent och ett förbättrat driftöverskott med fyra procent. Vår nettouthyrning har varit god och uppgår till 13 mkr. Det är främst uthyrningar på våra handelsprojekt Mobilia och Port73 som bidrar till den positiva utvecklingen. Den senaste tiden har beslutsprocesserna dock varit längre och vi har också sett några enstaka konkurser och rekonstruktioner bland våra hyresgäster. Våra handelsplatser är attraktiva och välbesökta och vid de hyresomförhandlingar som har genomförts under perioden har hyresnivåerna varit stabila. Butikernas omsättning på våra köpcentrum utvecklas också bättre än snittet i Sverige och har en ökning på 2,3 procent under årets fem första månader jämfört med rikets 1,1 procent.

Vi har sålt fastigheten Torgvågen 7, mer känd som varuhuset PUB, i Stockholm city. Fastighetens starka läge intill Drottninggatan och Hötorget gör den marknadsmässigt attraktiv, men den skiljer sig från vår övriga portfölj då den idag till hälften utgörs av hotell och till hälften drivs som varuhus. Genom försäljningen kan vi realisera ett högt värde, fokusera än mer på våra helhetsmiljöer som är bolagets huvudaffär och fortsätta investera i projektfastigheter med högre avkastning.

Vi har en spännande höst framför oss med bland annat invigningar i både Port73 och i Mobilia. Port73 fortsätter att utvecklas, steg för steg, mot att bli ett regionalt köpcentrum. I den etapp som färdigställs i augusti är alla butiksytor helt uthyrda och därmed tillförs

ett ökat utbud av livsmedel, restauranger, mode och gym. Nu pågår ett spännande visionsarbete för nästa steg i utvecklingen av Port73. Jag ser också med förväntan fram emot invigningen av Mobilia i september då malmöborna får ytterligare ett fjrtiotals nya butiker och restauranger att välja bland, och en trevlig ute- och innemiljö att vistas i. Senare i höst och i början av nästa år fylls också våra nya bostäder i Mobilia med hyresgäster och det kommer att skapa ännu mer liv och rörelse i stads kvarteret.

Vi har en stor och spännande projektportfölj som erbjuder många möjligheter ett antal år framöver. Men för att kunna fortsätta vår utvecklingstakt i ett längre perspektiv är det viktigt att vi fyller på portföljen med nya projektfastigheter. För att få än större kraft i det arbetet samlar vi därför resurser i ett nytt affärsområde, Transaktion och marknad, vars uppdrag blir att hitta lämpliga förvärv och att arbeta strategiskt och proaktivt mot större presumtiva hyresgäster.

Utsikterna för 2013 är fortfarande stabila och med en förstärkt ledningsgrupp på plats under hösten kommer vi med kraft och entusiasm ta oss an framtida möjligheter och utmaningar. Vår resultatprognos för 2013 ligger oförändrat kvar på 790 mkr före värdeförändringar och skatt.

Ingalill Berglund, verkställande direktör

”Jag kan glädjande summera ett bra första halvår för Atrium Ljungberg i ett marknadsläge som närmast kan beskrivas som avvaktande”

MARKNAD OCH FÖRVALTNING

Drivkraften för svensk ekonomi är just nu framförallt hushållens konsumtion då euro-zonen tynger både den svenska exporten och företagets investeringar. Först till hösten väntas efterfrågetillväxten bli så stark att en återhämtning i svensk ekonomi påbörjas. Hushållen står sig fortfarande starka. I år och nästa år beräknas hushållens reala inkomster öka med cirka tre procent per år på grund av stigande löner och låg inflation. Hushållens förmögenhet har stärkts av börsens återhämtning och stigande huspriser. Dessutom är hushållens sparande högt, vilket indikerar att det finns utrymme för ökad konsumtion.

Konjunkturinstitutet bedömer att BNP kommer att öka med 1,5 procent under 2013, vilket ligger något över tillväxten för 2012. Inflationen bedöms uppgå till 0,1 procent i jämförelse med 2012 års 0,9 procent. HUI Research spår en försiktigt positiv utveckling för svensk detaljhandel med cirka två procent under 2013, vilket motsvarar handelsutvecklingen för 2012.

Under perioden januari–maj 2013 blev detaljhandels tillväxt i Sverige 1,1 procent jämfört med samma period 2012 mätt i löpande priser.

För Atrium Ljungbergs större handelsplatser; Sickla Köp kvarter, Farsta Centrum, Port73, Gränby Centrum och Mobilia var den sammantagna omsättningsökningen under

januari–maj 2,3 procent jämfört med samma period föregående år.

Vi märker en fortsatt kostnadsmedvetenhet och längre beslutsprocesser för nytecknande av avtal hos detaljhandelskedjorna. Hyresnivåerna för Atrium Ljungbergs butikslokaler är dock fortsatt stabila.

För kontorshyresmarknaden i Stockholm har efterfrågan på nya lokaler planat ut under det senaste halvåret på grund av konjunkturläget. Jämfört med övriga Sverige är dock efterfrågan högre i Stockholm tack vare en stabil arbetsmarknad, ökad sysselsättning, hög inflyttning och en positiv tillväxt inom tjänstesektorn. Ökad kostnadsmedvetenhet hos företagen gör att efterfrågan på lokaler i områden utanför stadskärnan fortsätter att öka.

Intresset för lokaler på Atrium Ljungbergs kontorsdelmarknader har varit fortsatt stort under första halvåret 2013. Våra kontorslokaler i Hagastaden, Farsta Centrum och Södermalm är i det närmaste fullt uthyrda och vi märker också en relativt god efterfrågan i såväl Sickla som i Kista. Hyresnivåerna inom vårt kontorsbestånd är stabila.

Vår nettouthyrning för andra kvartalet, det vill säga under perioden nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick till 13 mkr och har främst påverkats av nyuthyrningarna i våra handelsprojekt Mobilia och Port73.

Som tidigare kommunicerats upphävdes detaljplanen för Nya Slussen av Mark- och miljödomstolen i slutet av 2012. I mars överklagade Stockholm stad beslutet till Mark- och miljööverdomstolen. Samtidigt, efter att ha träffat en överenskommelse med Stockholms stad, lämnade Atrium Ljungberg in ett medgivande till att den nya detaljplanen fastställs. Överenskommelsen innebär att Atrium Ljungberg får en sänkt tomträttsavgäld samt en markanvisning för de planerade byggnaderna framför Glashuset på Stadsgårdsleden, med ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv under två år. Frågan om Nya Slussens detaljplan förväntas avgöras i domstolen under andra halvåret 2013.

PROJEKT

Under första halvåret 2013 har 613 mkr investerats i egna utvecklingsprojekt.

I Port73 i Haninge är den tredje utbyggnadsetappen med 10 500 kvm ny handels- och serviceyta fullt uthyrd och snart färdigställd. Den 28 augusti öppnar fyra restauranger, tre livsmedelskoncept, varav en stor Willysbutik, samt Stockholms första etablering av modeföretaget Lager 157. Vid årsskiftet öppnar även gym- och friskvårdsföretaget Nordic Wellness. Atrium Ljungbergs ambition är sedan byggstarten 2009 att utveckla Port73 till sin femte stora regionala handelsplats. När den nya delen

PROJEKTFASTIGHETER ¹⁾

Projekt/Fastighet/ Ort	Ombyggnad, Nybyggnad,		Lokaltyp	Inv. mkr	Varav kvarstår	Färdigställd	Hyresvärde ³⁾	
	uthyrbar area kvm	uthyrbar area kvm					exkl. tillägg mkr	Uthyrningsgrad,%
Port73, Etapp 3, Söderby Huvudgård 2:43, Haninge		10 500	Handel	250	90	Q3 2013	16	97
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8, Malmö ²⁾		29 000	Handel/Parkering	1 050	220	Q4 2013	72	82
HK AkzoNobel, Sicklaön 83:32, Nacka		10 800	Kontor	300	130	Q1 2014	25	72
Mobilia, Hyreslägenheter, Bohus 8, Malmö		4 100	Bostäder	100	40	Q1 2014	7	45
Farsta Centrum, Ica Kvantum, Storö 24, Stockholm	400	3 500	Handel/Parkering	150	100	Q2 2014	E/T ⁴⁾	85
Kvarteret Nod, Kista Gård, Borgarnäs 1, Stockholm		27 000	Kontor/Övrigt	800	450	Q3 2014	62	47
Totalt	400	84 900		2 650	1 030		E/T⁴⁾	

¹⁾ Som projektfastighet avses fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs per den 1 januari året efter färdigställande.

²⁾ 29 000 kvm uthyrbar area för handel och service samt 650 parkeringsplatser i p-hus. Projektet färdigställs etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

³⁾ Exkl. eventuellt omsättningsutfall.

⁴⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte hyresvärde som delbelopp och totalvärde kan därmed inte redovisas.

öppnar efter sommaren kommer Port73 bestå av ett fyrtiotal olika verksamheter på en total area om cirka 37 000 kvm. Planen är att stegvis fortsätta utveckla Port73 med ytterligare handel, inslag av kultur och eventuellt bostäder.

I slutet av april togs spadtaget för en McDonald's-restaurang, den första etableringen i Gränby Köpstad i östra Uppsala. Ambitionen med Gränby Köpstad är att stegvis skapa ett sammanhängande handelsområde för totalt cirka 50 000 kvm rationell volymhandel som kompletterar redan befintliga Gränby Centrum. McDonald's öppnar sin nya restaurang i september 2013.

I Mobilia i Malmö slutförs inom kort den stora omvandlingen som har pågått sedan 2011. Den 26 september sker invigningen av det nya Mobilia, en historisk del av Malmö som går från att vara ett traditionellt köpcentrum till att bli ett stadskvarter och inspirerande mötesplats med handel, service, hälsa, kultur och bostäder. Hela omvandlingsprojektet omfattar nybyggnation av totalt 29 000 kvm uthyrbar area, ett parkeringshus med cirka 650 nya parkeringsplatser samt två bostadshus med ett sjuttio nya hyreslägenheter. Vid invigningen i september öppnar ett fyrtiotal nya butiker och restauranger där stora välkända aktörer såsom Willys, Clas Ohlson och Åhléns kombineras med ett flertal mindre och lokala varumärken. Den tidigare textilfabrikens maskinhus, som länge stått oanvänt, utgör hjärtat för restaurangverksamheterna där bland annat Malmös välkända krögare Vendel kommer att driva en familjeresaurang samt bageri och deli.

Hyreslägenheterna i Mobilia kommer att vara inflyttningsklara från slutet av 2013.

Vid infarten till Sickla, mellan Sickla Köp- kvarter och Hammarby Sjöstad, växer verksam- hetshuset för AkzoNobels svenska huvudkontor och laboratorium fram. Den totala uthyrbara ytan är 10 800 kvm, varav AkzoNobel hyr 7 800 kvm. På resterande ytor byggs för ytterligare kontors- och serviceverksamhet. Inflyttning för AkzoNobel är planerad till början av 2014.

I Kista pågår arbetet med att bygga Kvarteret Nod, med visionen att skapa Sveriges främsta mötesplats för innovation och kreativitet inom informations- och kommunikationsteknologi (ICT). Nod kan nu ses i verkligheten då stom- och fasadarbetet är färdigt. Nod kommer ha en uthyrbar area om totalt 27 000 kvm. Här planeras för lokaler för utbildning och forskning, ett digitalt center för ny teknik, kreativitet och innovation samt restaurang-, mötes- och cafémiljöer. Dessutom kommer Nod rymma både etablerade och nystartade ICT-företag. Den största hyresgästen är Stockholms universitet som hyr 8 700 kvm för Institutionen för data och systemvetenskap (DSV). Andra klara hyresgäster är Stockholm School of Innovation & Science (SSIS) – en nystartad gymnasieskola med inriktning mot entreprenörskap samt Eatry som ska driva ett restaurang-, café- och seminariumkoncept. Under andra kvartalet tecknades även kontrakt med utbildningsföretaget Cornerstone, Sveriges största utbildare av it-tekniker. Inflyttning startar halvårsskiftet 2014.

Byggnationen av den nya Ica Kvantumbutiken i Farsta Centrum löper på som planerat. Butiken byggs på Karlandaplan, en del av Farsta Centrum som idag används som mark- parkering. Den nya byggnaden om cirka 3 500

kvm ska kopplas samman med de befintliga butikerna i köpcentrumet. Utöver butiksytan kommer ett parkeringsgarage med cirka 160 platser att byggas under den nya fastigheten. Ica Kvantum kommer att öppna sin nya butik i juni 2014.

BREEAM-CERTIFIERING AV NYBYGGNADER

Som en del av Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete är målsättningen att miljöcertifiera alla större nybyggnader. Vi har valt att certifiera enligt miljöklassningssystemet BREEAM. Under september kommer vårt första BREEAM-projekt, Intrum Justitias huvudkontor i Sickla, att erhålla slutligt certifikat och betyg. BREEAM-certifiering pågår även för ytterligare tre större nybyggnadsprojekt; AkzoNobels huvudkontor i Sickla, omvandlingsprojektet Etapp 3 i Mobilia samt Kvarteret Nod.

FASTIGHETSBESTÅND OCH TRANSAKTIONER

Under 2013 har transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden varit låg. Månaderna maj och juni uppvisade dock starkare siffror än motsvarande månader 2012. Transaktionsvolymen för första halvåret uppgick till 45 miljarder kronor i förhållande till första halvåret 2012 som uppgick till 52 miljarder kronor. Intresset för högavkastande kommersiella fastigheter har ökat som ett led i att finansmarknaden förbättrats och det blivit lättare att finansiera förvärv. Marknaden domineras dock fortfarande av institutioner och privata fastighetsbolag med stark finansiell ställning och god kreditillgång.

FASTIGHETSBESTÅND 2013-06-30

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyres- värde, mkr ¹⁾	Hyres- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	195	7 705	39 440	565	2 897	99
Övriga Stockholm	521	11 179	21 455	1 037	1 990	94
Uppsala och Mälardalen	93	3 016	32 466	253	2 720	97
Övriga Sverige	82	1 628	19 829	138	1 683	96
Summa	891	23 528	26 395	1 993	2 237	96
Projektfastigheter	12	1 512	E/T ²⁾	17	1 417	71
Mark och bygggrätter		292				
Totalt	903	25 331	E/T ²⁾	2 010	2 226	95

¹⁾ Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal.

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

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 51 fastigheter som främst finns i Stockholm, Uppsala och Malmö. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 903 000 kvm.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2013-01-01	24 576	57
Förvärv	–	–
Ny-, om- och tillbyggnad	613	–
Försäljning	–	–
Fastighetsregleringar	–	–6
Orealiserade värdeförändringar	142	–
Fastighetsbestånd 2013-06-30	25 331	51

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under andra kvartalet externvärderat 20 procent av fastighetsbeståndet. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna marknadshyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav. Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga

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

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2013-06-30 uppgick till 25 331 mkr (2012-12-31, 24 576). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,7 procent (2012-12-31, 5,7). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 613 mkr (700). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 142 mkr (245). Värdeförändringen förklaras främst av, i några fastigheter, högre hyresnivåer och sänkt avkastningskrav.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	mkr
Förändrat avkastningskrav	82
Förändrade hyresnivåer	99
Förändrade projektinvesteringar	–39
Totalt	142

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER SEGMENT, %

Segment	Intervall	Snitt
Stockholms innerstad	4,8–6,7	5,3
Övriga Stockholm	4,0–8,5	5,9
Uppsala och Mälardalen	5,8–6,4	6,0
Övriga Sverige	5,5–7,3	6,0
Projektfastigheter	5,5–6,8	6,2
Totalt	4,0–8,5	5,7

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 30 JUNI

Koncernen redovisade för årets första halvår en nettoomsättning som uppgick till 1 172 mkr (1 030). Resultat före värdeförändringar uppgick till 395,0 mkr (356,3). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 141,5 mkr (244,5). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 312,9 mkr (21,3). Periodens resultat uppgick till 664,7 mkr (365,8), vilket motsvarar 5,11 kr/aktie (2,81).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 85 mkr (95). Periodens resultat uppgick till 44,4 mkr (228,3).

Koncernens kontrakterade årshyra, baserat på tredje kvartalet 2013, uppgick till 1 918 mkr (1 834). Hyresvärdet uppgick till 2 010 mkr (1 922). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95 procent (2012-12-31, 95) inklusive projektfastigheter.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 APRIL – 30 JUNI

Koncernen redovisade för andra kvartalet en nettoomsättning som uppgick till 594 mkr (512). Resultat före värdeförändringar uppgick

UTVECKLING AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MKR

	2012 utfall ¹⁾	2013 Q1 ²⁾	2013 Q2 ²⁾	2013 Q3 ³⁾	2013 Q4 ³⁾
Stockholms innerstad	512	558	559	557	557
Övriga Stockholm	928	960	961	971	971
Uppsala och Mälardalen	238	253	242	246	245
Övriga Sverige	135	139	131	132	133
Projektfastigheter	5	14	16	12	78
Sålda fastigheter	7				
Totalt	1 825	1 925	1 909	1 918	1 984

UTHYRNINGSGRAD ⁴⁾

	Hyresvärde, mkr	Hyreskontrakt, mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	565	557	99
Övriga Stockholm	1 037	971	94
Uppsala och Mälardalen	253	246	97
Övriga Sverige	138	132	96
	1 993	1 906	96
Projektfastigheter	17	12	71
Totalt	2 010	1 918	95

¹⁾ Utfall 2012 är omräknat enligt klassificering av fastighetsbeståndet per Q2 2013.

²⁾ Q1–Q2 avser utfall omräknat till årstakt.

³⁾ I hyresnivå för Q3 – Q4 ingår kända kontraktsförändringar till respektive kvartal.

⁴⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal.

till 206,3 mkr (178,2). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 141,5 mkr (244,5). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 191,4 mkr (-85,3). Periodens resultat uppgick till 422,9 mkr (152,9).

PROJEKT- OCH ENTREPRENAD-VERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick för första halvåret till 202 mkr (121). Bruttoresultatet uppgick till 3,9 mkr (4,2). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning uppgick till 250 mkr (176) varav 61 mkr (65) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Resultat före skatt uppgick till 17,7 mkr (12,9).

FINANSIERING

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgör 88 procent av total lånevolym. Utestående företagscertifikat uppgick vid halvårsskiftet till 1 500 mkr. Programmets rambelopp uppgår till 2 000 mkr. Som säkerhet för programmet finns kreditlöften uppgående till totalt 1 750 mkr, efter att ytterligare kreditlöften om 750 mkr tecknats under april månad. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 12 347 mkr med en genomsnittlig ränta vid periodens slut om 3,6 procent (2012-12-31, 3,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,7

år (2012-12-31, 4,9) och kapitalbindningstiden uppgick till 3,4 år (2012-12-31, 3,1).

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 7 461 mkr i ränteswappar. Dessa marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 312,9 mkr (21,3) då räntan, sedan årsskiftet, stigit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick per 30 juni till 32 mkr.

RÄNTEBINDNING ¹⁾

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + 3 mån Stibor	1 401	11	2,7
2013	1 542	12	2,5
2014	1 037	8	3,1
2015	400	3	4,6
2016	1 585	13	3,8
2017	830	7	3,7
2018 och senare	5 551	45	4,1
Totalt	12 347	100	3,6

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

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2013	0	0
2014	2 172	18
2015	3 056	25
2016	3 385	27
2017	1 423	12
2018 och senare	2 311	19
Totalt	12 347	100

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2013-06-30	2012-12-31
Räntebärande skulder, mkr	12 347	11 613
Belåningsgrad, %	48,7	47,3
Medellöptid räntebindning, år	4,7	4,9
Medellöptid kapitalbindning, år	3,4	3,1
Medelränta räntebärande skulder, %	3,6	3,9
Eget kapital, mkr	10 564	10 255
Soliditet, %	40,2	40,3

SKATT

Som tidigare kommunicerats har Atrium Ljungberg överklagat en dom från förvaltningsrätten rörande ett skatteärende. Ärendet rör beskattningen av en fastighetstransaktion via ett kommanditbolag som genomfördes 2004. Enligt förvaltningsrättens dom ska upptaxering ske med 326,7 mkr vilket innebär ett skattekrav på 91,5 mkr samt 15,1 mkr i bedömd ränta. Skattekravet reserverades i bolagets räkenskaper under 2012. Kammarrätten bedöms meddela dom under fjärde kvartalet 2013. Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt. Någon annan liknande transaktion har inte identifierats.

Periodens aktuella skatt uppgick till -16,8 mkr (-103,0) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

SKATTEBERÄKNING 2013-06-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	851,4	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-207,6	207,6
investeringar	-53,2	53,2
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-141,5	141,5
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-2,0	-
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-312,9	312,9
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-27,0	27,0
Övriga skattemässiga justeringar	-3,0	4,4
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	104,3	746,7
Underskottsavdrag, ingående balans	-16,3	16,3
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år	-9,4	9,4
Övriga justeringar av underskottsavdrag från tidigare taxeringar	-2,0	-
Underskottsavdrag, utgående balans	-	-
Skattepliktigt resultat	76,6	772,4
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-16,8	-169,9

ORGANISATION

Linus Kjellberg, tidigare affärsutvecklare på Atrium Ljungberg, har anställts och tillträtt som affärsutvecklingschef. Angela Berg efterträder Magnus Alteskog som projektchef från och med 1 juli. Angela Berg har tidigare varit verksam som projektledare inom bolaget.

I syfte att möta bolagets tillväxtmål och skapa nya affärsmöjligheter har Atrium Ljungberg förändrat organisationen med ett nytt affärsområde; Transaktion och marknad. Det nya affärsområdet leds av Micael Averborg, tidigare affärsområdeschef Kontor. Jonas Törnell har anställts som affärsområdeschef Kontor. Han kommer närmast från en roll som affärsansvarig på Newsec och tillträder sin nya roll senast vid årsskiftet.

Efter organisationsförändringarna består Atrium Ljungbergs bolagsledning av: Ingall Berglund, vd, Annica Ånäs, cfo, Helena Martini, HR-chef, Micael Averborg, affärsområdeschef Transaktion och marknad, Mattias Celinder, affärsområdeschef Handel, Linus Kjellberg, affärsutvecklingschef, Angela Berg, projektchef samt Jonas Törnell, affärsområdeschef Kontor.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2012, avsnittet "Möjligheter och risker" på sidorna 84-87.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 2 juli träffade Atrium Ljungberg avtal om försäljning av fastigheten Torgvågen 7, mera känd som varuhuset PUB, vid Hötorget i centrala Stockholm. Köpare är AxFast AB.

Försäljningen sker genom avyttring av aktier. Köpeskillingen baserades på ett fastig-

hetsvärde uppgående till 980 mkr, före avdrag för uppskjuten skatt. Affären ger ett positivt resultat efter skatt med cirka 75 mkr i koncernen och kommer att redovisas i bokslutet för det tredje kvartalet 2013.

PUB omfattar totalt 16 800 kvm uthyrbar yta varav hälften är butiks- och restaurangyta och hälften består av hotellverksamhet.

Tillträde sker efter genomförd bolagsbildning, vilken bedöms vara klar under första kvartalet 2014.

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2013 uppgå till 790 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 1 050 mkr vilket motsvarar 8,07 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2013-06-30 samt resultatet för försäljningen av Torgvågen 7. Framtida värdeförändringar och eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

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

Nacka den 9 juli 2013

Dag Klackenbergh
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Thomas Evers
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Anders Nylander
Styrelseledamot

Ingall Berglund
Verkställande direktör



I slutet av augusti invigs den tredje utbyggnadsetappen av Port73. Här öppnar bland annat modeföretaget Lager 157 och dagligvarukedjan Willys.

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2013	2012	2013	2012	2012	2012/2013
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Hyresintäkter	970,0	908,9	481,7	453,7	1 824,8	1 885,9
Projekt- och entreprenadomsättning	202,3	121,2	112,1	58,3	252,9	334,0
Nettoomsättning	1 172,3	1 030,1	593,8	512,0	2 077,7	2 219,9
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-91,9	-87,3	-35,4	-33,9	-167,1	-171,7
Övriga driftkostnader	-82,5	-65,1	-38,9	-31,4	-137,0	-154,4
Förvaltningskostnader	-65,2	-62,3	-32,4	-32,0	-124,9	-127,8
Reparationer	-17,5	-18,2	-9,1	-8,4	-41,8	-41,1
Fastighetsskatt	-65,1	-55,5	-33,1	-27,8	-97,8	-107,4
Tomträttsavgälder	-13,3	-11,3	-6,6	-4,7	-23,5	-25,5
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-5,5	-4,4	-2,5	-2,1	-8,7	-9,8
	-341,0	-304,1	-158,0	-140,3	-600,9	-637,7
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-198,4	-117,1	-111,8	-57,7	-242,0	-323,3
Bruttoresultat	632,9	608,9	324,0	314,0	1 234,8	1 258,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	629,0	604,8	323,7	313,4	1 224,0	1 248,2
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	3,9	4,2	0,3	0,6	10,9	10,7
Central administration fastighetsförvaltning	-19,5	-19,1	-11,1	-9,4	-41,7	-42,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-5,6	-7,2	-3,0	-4,5	-16,6	-15,0
	-25,1	-26,3	-14,1	-13,9	-58,2	-57,1
Finansiella intäkter	0,8	10,3	0,6	2,4	13,9	4,4
Finansiella kostnader ¹⁾	-213,6	-236,6	-104,2	-124,3	-451,3	-428,3
	-212,8	-226,3	-103,6	-121,9	-437,4	-423,9
Resultat före värdeförändringar	395,0	356,3	206,3	178,2	739,2	777,9
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	141,5	244,5	141,5	244,5	367,8	264,8
Fastigheter, realiserade	2,0	-	2,0	-	32,7	34,7
Finansiella instrument, orealiserade ²⁾	312,9	21,3	191,4	-85,3	-182,5	109,1
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-82,2	-82,2
	456,4	265,8	334,9	159,2	135,8	326,4
Resultat före skatt	851,4	622,1	541,2	337,4	875,0	1 104,3
Aktuell skatt ¹⁾	-16,8	-103,0	-11,9	-103,0	-89,8	-3,6
Uppskjuten skatt	-169,9	-153,3	-106,4	-81,5	245,6	229,0
	-186,7	-256,3	-118,3	-184,5	155,8	225,4
Periodens resultat	664,7	365,8	422,9	152,9	1 030,8	1 329,7
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Kassaflödessäkringar ²⁾	18,7	20,9	8,7	10,0	40,9	38,7
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-4,1	-5,5	-1,9	-2,6	-18,5	-17,1
Summa övrigt totalresultat	14,6	15,4	6,8	7,4	22,4	21,6
Summa totalresultat för perioden	679,3	381,2	429,7	160,3	1 053,2	1 351,3
Resultat per aktie, kr	5,11	2,81	3,25	1,17	7,92	10,22

Nothänvisningar återfinns på sidan 17.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/6 2013

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen är indelad per geografisk marknad och projektfastigheter.

Belopp i mkr	Stockholms Innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	281,7	483,7	124,8	72,3	7,6		970,0			970,0
Projekt- och entreprenadomsättning								202,3		202,3
Nettoomsättning	281,7	483,7	124,8	72,3	7,6		970,0	202,3		1 172,3
Kostnader fastighetsförvaltning	-87,3	-176,1	-38,5	-33,6	-5,5		-341,0			-341,0
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader								-198,4		-198,4
Bruttoresultat	194,4	307,5	86,3	38,7	2,1		629,0	3,9		632,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	194,4	307,5	86,3	38,7	2,1		629,0			629,0
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								3,9		3,9
Central administration fastighetsförvaltning							-19,5			-19,5
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-5,6		-5,6
Finansiella intäkter									0,8	0,8
Finansiella kostnader									-213,6	-213,6
Resultat före värdeförändringar	194,4	307,5	86,3	38,7	2,1		609,5	-1,7	-212,8	395,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	48,1	74,3	43,1	4,3	-28,3		141,5			141,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter						2,0	2,0			2,0
Orealiserade värdeförändringar finansiella instru- ment									312,9	312,9
	48,1	74,3	43,1	4,3	-28,3	2,0	143,5		312,9	456,4
Aktuell skatt									-16,8	-16,8
Uppskjuten skatt									-169,9	-169,9
Periodens resultat	242,5	381,8	129,4	43,0	-26,2	2,0	753,0	-1,7	-86,6	664,7
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	46,3	63,4	3,9	12,7	486,7		613,0			613,0
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet										
Förvärv förvaltningsfastigheter	46,3	63,4	3,9	12,7	486,7		613,0			613,0
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	7 705,0	11 178,5	3 016,0	1 628,0	1 803,2		25 330,7			25 330,7
Projekt- och entreprenadverksamhet								83,4		83,4
Ej fördelade gemensamma tillgångar									841,4	841,4
Summa tillgångar	7 705,0	11 178,5	3 016,0	1 628,0	1 803,2		25 330,7	83,4	841,4	26 255,5

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/6 2012

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsförvaltning totalt	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	249,4	464,0	117,0	74,1	4,4		908,9			908,9
Projekt- och entreprenadomsättning								121,2		121,2
Nettoomsättning	249,4	464,0	117,0	74,1	4,4		908,9	121,2		1 030,1
Kostnader fastighetsförvaltning	-80,7	-158,5	-33,5	-29,4	-2,0		-304,1			-304,1
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader								-117,1		-117,1
Bruttoresultat	168,7	305,5	83,5	44,7	2,4		604,8	4,2		608,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	168,7	305,5	83,5	44,7	2,4		604,8			604,8
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								4,2		4,2
Central administration fastighetsförvaltning							-19,1			-19,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-7,2		-7,2
Finansiella intäkter									10,3	10,3
Finansiella kostnader									-236,6	-236,6
Resultat före värdeförändringar	168,7	305,5	83,5	44,7	2,4		585,7	-3,1	-226,3	356,3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	157,9	63,0	-5,1	17,4	11,3		244,5			244,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter										
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									21,3	21,3
	157,9	63,0	-5,1	17,4	11,3		244,5		21,3	265,8
Aktuell skatt									-103,0	-103,0
Uppskjuten skatt									-153,3	-153,3
Periodens resultat	326,6	368,5	78,4	62,1	13,7		830,2	-3,1	-461,3	365,8
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegrän										
Investeringar förvaltningsfastigheter	25,9	92,6	38,1	14,5	528,7		699,8			699,8
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet										
Förvärv förvaltningsfastigheter	630,0						630,0			630,0
	655,9	92,6	38,1	14,5	528,7		1 329,8			1 329,8
Tillgångar per rörelsegrän, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	7 295,0	10 473,2	2 681,0	1 771,0	1 251,0		23 471,2			23 471,2
Projekt- och entreprenadverksamhet								74,9		74,9
Ej fördelade gemensamma tillgångar									959,3	959,3
Summa tillgångar	7 295,0	10 473,2	2 681,0	1 771,0	1 251,0		23 471,2	74,9	959,3	24 505,4

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2013-06-30	2012-06-30	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	25 330,7	23 471,2	24 896,5	22 841,2	24 576,2
Materiella anläggningstillgångar	17,6	21,6	19,1	21,7	19,6
Goodwill	307,6	389,8	307,6	389,8	307,6
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	7,5	3,6
Övriga anläggningstillgångar	0,3	0,6	0,4	0,8	0,5
Summa anläggningstillgångar	25 656,2	23 883,2	25 223,6	23 261,0	24 907,5
Omsättningstillgångar	349,5	429,1	346,3	536,1	370,9
Likvida medel	249,8	193,1	228,8	509,3	188,5
Summa omsättningstillgångar	599,3	622,2	575,1	1 045,4	559,4
Summa tillgångar	26 255,5	24 505,4	25 798,7	24 306,4	25 466,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	10 563,7	9 583,3	10 504,9	9 761,4	10 255,3
Uppskjuten skatteskuld	2 534,9	2 746,9	2 426,7	2 670,3	2 364,5
Långfristiga räntebärande skulder ^{3l}	10 711,5	8 270,7	9 372,0	8 646,5	8 810,9
Derivat	32,0	175,9	231,9	100,4	361,8
Övriga långfristiga skulder	23,5	22,4	23,1	24,9	22,7
Summa långfristiga skulder	13 301,9	11 215,9	12 053,7	11 442,1	11 559,9
Kortfristiga avsättningar ^{1l}	106,5	105,1	106,2	–	105,9
Kortfristiga räntebärande skulder ^{3l}	1 615,7	2 998,8	2 424,9	2 526,2	2 802,4
Derivat	–	4,0	0,2	4,2	1,9
Övriga kortfristiga skulder	667,7	598,3	708,8	572,5	741,5
Summa kortfristiga skulder	2 389,9	3 706,2	3 240,1	3 102,9	3 651,7
Summa eget kapital och skulder	26 255,5	24 505,4	25 798,7	24 306,4	25 466,9

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 2012	333,0	3 959,8	–163,7	5 411,4	9 540,5
Förändring i eget kapital 2012					
Summa totalresultat för perioden					
1 januari – 30 juni			15,4	365,8	381,2
Utdelning, 2,60 kr/aktie				–338,4	–338,4
Utgående balans per 30 juni 2012	333,0	3 959,8	–148,3	5 438,8	9 583,3
Summa totalresultat för perioden					
1 juli – 31 december			7,0	665,0	672,0
Utgående balans per 31 december 2012	333,0	3 959,8	–141,3	6 103,8	10 255,3
Förändring i eget kapital 2013					
Summa totalresultat för perioden					
1 januari – 30 juni			14,6	664,7	679,3
Utdelning, 2,85 kr/aktie				–370,9	–370,9
Utgående balans per 30 juni 2013	333,0	3 959,8	–126,7	6 397,6	10 563,7

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

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2013 1/1-30/6	2012 1/1-30/6	2013 1/4-30/6	2012 1/4-30/6	2012 1/1-31/12	2012/2013 1/7-30/6
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	851,4	622,1	541,2	337,4	875,0	1 104,3
Återföring av- och nedskrivningar	3,0	3,1	1,5	1,6	6,1	6,0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2,0	-	-2,0	-	-37,4	-39,4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-141,5	-244,5	-141,5	-244,5	-367,8	-264,8
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-312,9	-21,3	-191,4	85,3	182,5	-109,1
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	7,8	-5,7	6,0	-	82,2	95,7
Betald skatt	-29,2	79,0	-33,1	-30,3	51,6	-56,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	376,6	432,7	180,7	149,5	792,2	736,1
Nettoförändring av rörelsekapital	-48,5	-56,3	-27,5	166,0	39,7	47,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328,1	376,4	153,2	315,5	831,9	783,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga fordringar	-	-	-	-	142,5	142,5
Förvärv av fastigheter	-	-972,6	-	-0,5	-1 236,4	-263,8
Om- och nybyggnad av fastigheter	-613,0	-699,8	-292,7	-385,6	-1 511,8	-1 425,0
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-	130,0	130,0
Förvärv/försäljning av inventarier	-1,0	5,1	-	-1,5	4,1	-2,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-614,0	-1 667,3	-292,7	-387,6	-2 471,6	-1 418,3
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,8	-0,4	0,4	-2,6	0,0	1,2
Upptagna lån	1 921,3	1 599,5	1 131,9	100,0	1 999,5	2 321,3
Amortering av skuld	-1 204,0	-50,9	-600,9	-3,2	-107,1	-1 260,2
Utbetald utdelning	-370,9	-338,4	-370,9	-338,4	-338,4	-370,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	347,2	1 209,8	160,5	-244,2	1 554,0	691,4
Periodens kassaflöde	61,3	-81,1	21,0	-316,3	-85,7	56,7
Likvida medel vid periodens början	188,5	274,2	228,8	509,3	274,2	193,1
Likvida medel vid periodens slut	249,8	193,1	249,8	193,1	188,5	249,8

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2013 1/1-30/6	2012 1/1-30/6	2012 1/1-31/12
Nettoomsättning	85,4	95,1	181,0
Kostnader för förvaltning och produktion	-51,4	-51,4	-98,4
Bruttoresultat	34,0	43,7	82,6
Resultat fastighetsförsäljning	-	-168,7	-168,8
Central administration och marknadsföring	-19,4	-19,0	-41,5
Rörelseresultat	14,6	-144,0	-127,7
Resultat från andelar i koncernbolag	84,1	376,7	1 775,5
Räntetäkter och liknande resultatposter	176,3	153,3	320,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-218,2	-191,2	-413,8
	42,2	338,8	1 682,5
Resultat efter finansiella poster	56,8	194,8	1 554,8
Bokslutsdispositioner	0,4	11,7	11,6
Aktuell skatt	-4,2	-11,5	0,7
Uppskjuten skatt	-8,6	33,3	50,1
	-12,8	21,8	50,8
Periodens resultat	44,4	228,3	1 617,2

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 386,3	1 264,5	1 326,9
Finansiella anläggningstillgångar	2 184,0	6 121,0	6 219,8
Omsättningstillgångar	12 284,2	4 361,5	7 172,1
Summa tillgångar	15 854,5	11 747,0	14 718,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 707,1	5 644,7	7 033,6
Obeskattade reserver	9,4	9,7	9,8
Avsättningar	217,8	225,9	209,2
Långfristiga skulder	6 338,2	4 505,9	4 647,7
Kortfristiga skulder	2 582,0	1 360,8	2 818,5
Summa eget kapital och skulder	15 854,5	11 747,0	14 718,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2012	333,0	265,4	3 948,4	1 208,0	5 754,8
Förändring i eget kapital 2012					
Periodens resultat för perioden 1 januari – 30 juni				228,3	228,3
Utdelning, 2,60 kr/aktie				-338,4	-338,4
Utgående balans per 30 juni 2012	333,0	265,4	3 948,4	1 097,9	5 644,7
Periodens resultat för perioden 1 juli – 31 december				1 388,9	1 388,9
Utgående balans per 31 december 2012	333,0	265,4	3 948,4	2 486,8	7 033,6
Förändring i eget kapital 2013					
Periodens resultat för perioden 1 januari – 30 juni				44,4	44,4
Utdelning, 2,85 kr/aktie				-370,9	-370,9
Utgående balans per 30 juni 2013	333,0	265,4	3 948,4	2 160,3	6 707,1

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2012 med tillägg för tillkommande upplysningar enligt standard IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för finansiella instrument

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

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2013 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

NOTHÄNVISNINGAR TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

1) Under 2012 gjorde bolaget en avsättning för en skattetvist som belastade aktuell skatt med 91,5 mkr samt bedömd ränta om 14,4 mkr som belastade finansiella kostnader.

2) Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswapar som säkrar ränteflöden på externa lån. Säkringsreserven, som uppgick till ett negativt belopp om 163,7 mkr per 31 december 2011, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid. Kvarstående belopp att lösa upp per 2013-06-30 uppgår till -126,7 mkr.

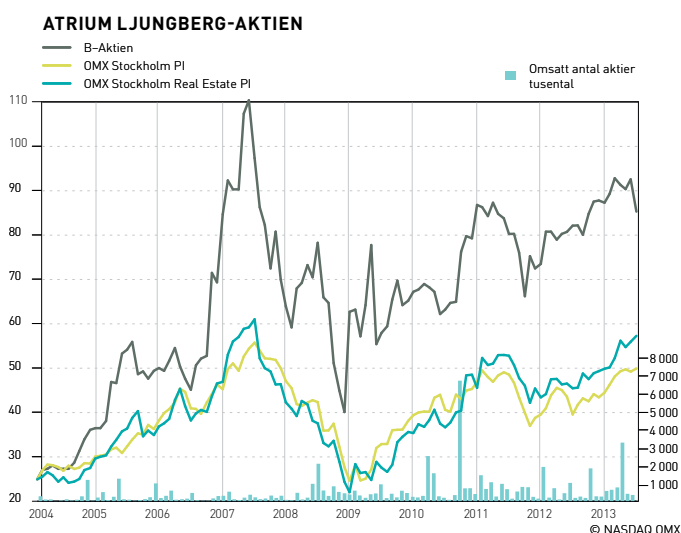
3) Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 12 327 mkr (2012-12-31, 11 613) och dess verkliga värde till 12 469 mkr (2012-12-31, 11 729). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

NYCKELTAL

	2013 1/1-30/6	2012 1/1-30/6	2013 1/4-30/6	2012 1/4-30/6	2012 1/1-31/12	2012/2013 1/7-30/6
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95
Överskottsgrad, %	65	67	67	69	67	66
Uthyrbar yta, tusental kvm	903	888	903	888	903	903
Investeringar i fastigheter, mkr	613	700	293	386	1 512	1 425
Antal fastigheter	51	54	51	54	57	51
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	40,2	39,1	40,2	39,1	40,3	40,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,2
Belåningsgrad, %	48,7	48,0	48,7	48,0	47,3	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,5	3,0	2,4	2,6	2,8
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,6	4,1	3,6	4,1	3,9	3,6
Avkastning på eget kapital, %	12,8	7,7	16,1	6,3	10,4	13,2
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	6,0	5,5	6,2	5,4	5,6	6,2
Avkastning på totalt kapital, %	8,2	7,2	9,9	7,6	5,5	6,0
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,7	5,0	4,8	5,0	4,9	4,8
DATA PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	5,11	2,81	3,25	1,17	7,92	10,22
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	2,37	2,02	1,24	1,01	4,19	4,66
Kassaflöde, kr	2,52	2,89	1,18	2,42	6,39	6,02
Eget kapital, kr	81,16	73,63	81,16	73,63	78,79	81,16
Substansvärde, 10% uppskjuten skatt, kr	89,45	83,94	89,45	83,94	86,67	89,45
Börskurs, kr	85,00	81,85	85,00	81,85	87,00	85,00
Medelantal utestående aktier, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	282	258	282	258	265	282

¹⁾ Registrerat antal aktier med avdrag för 3 063 748 st återköpta B-aktier.



TRE ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

En stabil avkastning – De senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till tre procent. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie utan trenden har varit en ökad utdelning i kronor per aktie.

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

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

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR								
Belopp i mkr	2013 Q2	2013 Q1	2012 Q4	2012 Q3	2012 Q2	2012 Q1	2011 Q4	2011 Q3
Hysesintäkter	481,7	488,3	457,0	458,9	453,7	455,2	430,1	423,3
Projekt- och entreprenadomsättning	112,1	90,2	66,0	65,7	58,3	62,9	94,5	61,3
Nettoomsättning	593,8	578,5	523,0	524,6	512,0	518,1	524,6	484,6
Kostnader fastighetsförvaltning	-158,0	-183,0	-164,8	-132,0	-140,3	-163,8	-161,5	-128,8
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-111,8	-86,6	-61,7	-63,2	-57,7	-59,4	-90,7	-59,8
Bruttoresultat	324,0	308,9	296,5	329,4	314,0	294,9	272,4	296,0
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	323,7	305,3	292,2	326,9	313,4	291,4	268,6	294,5
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	0,3	3,6	4,3	2,5	0,6	3,5	3,8	1,5
Central administration fastighetsförvaltning	-11,1	-8,4	-13,1	-9,5	-9,4	-9,7	-16,6	-8,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3,0	-2,6	-4,5	-4,9	-4,5	-2,7	-4,2	-2,1
	-14,1	-11,0	-17,5	-14,4	-13,9	-12,4	-20,8	-10,5
Finansiella intäkter	0,6	0,2	2,5	1,1	2,4	7,9	2,6	2,4
Finansiella kostnader	-104,2	-109,4	-108,5	-106,2	-124,3	-112,3	-95,3	-96,7
	-103,6	-109,2	-106,0	-105,1	-121,9	-104,4	-92,7	-94,3
Resultat före värdeförändringar	206,3	188,7	173,0	209,9	178,2	178,1	158,9	191,2
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	141,5	-	123,3	-	244,5	-	286,1	43,0
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	2,0	-	-0,1	32,8	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar, finansiella instrument	191,4	121,5	-55,9	-147,9	-85,3	106,6	-	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-74,9	-7,3	-	-	-	-
	334,9	121,5	-7,6	-122,4	159,2	106,6	286,1	43,0
Resultat före skatt	541,2	310,2	165,4	87,5	337,4	284,7	445,0	234,2
Skatt	-118,3	-68,4	410,9	1,2	-184,5	-71,8	-117,8	-61,6
Periodens resultat	422,9	241,8	576,3	88,7	152,9	212,9	327,2	172,6
NYCKELTAL								
	2013 Q2	2013 Q1	2012 Q4	2012 Q3	2012 Q2	2012 Q1	2011 Q4	2011 Q3
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	94	94
Överskottsgrad, %	67	63	64	71	69	64	62	70
Uthyrbar yta, tusental kvm	903	903	903	887	888	888	871	831
Investeringar i fastigheter, mkr	293	320	465	347	386	314	334	230
Antal fastigheter	51	57	57	54	54	54	54	50
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	40,2	40,7	40,3	39,2	39,1	40,2	41,2	41,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,1	1,2	1,2	1,1	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	48,7	47,4	47,3	47,3	48,0	48,9	44,4	45,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,7	2,6	3,0	2,4	2,6	2,7	3,0
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,6	3,7	3,9	4,1	4,1	4,1	4,2	4,0
Avkastning på eget kapital, %	16,1	9,3	23,1	3,7	6,3	8,8	13,9	7,5
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	6,2	5,7	5,2	6,2	5,4	5,5	5,0	6,1
Avkastning på totalt kapital, %	9,9	6,5	4,4	3,1	7,6	6,7	9,6	6,0
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,8	4,7	4,5	5,0	5,0	4,9	4,5	5,2
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	3,25	1,86	4,43	0,68	1,17	1,64	2,51	1,33
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,24	1,13	0,98	1,19	1,01	1,01	0,90	1,08
Kassaflöde, kr	1,18	1,34	1,83	1,67	2,42	0,47	1,24	1,43
Eget kapital, kr	81,16	80,71	78,79	74,37	73,63	75,00	73,30	70,68
Substansvärde, 10% uppskjuten skatt, kr	89,45	88,73	86,67	84,80	83,94	84,84	83,03	79,90
Börskurs, kr	85,00	91,00	87,00	84,50	81,85	78,70	73,25	66,00
Medelantal utestående aktier, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157

¹⁾ Registrerat antal aktier med avdrag för 3 063 748 st återköpta B-aktier.

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

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, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Eget kapital per aktie, kr

Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

Resultat före värdeförändringar, efter avdrag för gällande nominell skatt, dividerat med antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde per aktie, 10% uppskjuten skatt, kr

Eget kapital per aktie beräknat med 10 procent uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BREEAM

Är ett miljöcertifieringssystem för byggda miljöer i Europa. BREEAM tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda. Områden som BREEAM hanterar delas in i: energi- och vattenanvändning, hälsa, transport, material, avfall, markanvändning, utsläpp, ekologi och ledning (management).

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (tex för fastighetsskatt och el) samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Nettouthyrning

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

Uthyrbar area, kvm

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterade årshyror i procent av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.



Intrum Justitias huvudkontor i Sickla blir Atrium Ljungbergs första byggnad som miljöcertifieras enligt BREEAM. Certifikat och betyg kommer att erhållas i september.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan – sep 2013	2013-10-18
Bokslutskommuniké 2013	februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014



ATRIUM LJUNGBERG

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

www.atriumljungberg.se