



CENTRUM

ÅRSREDOVISNING 2015

STADSMILJÖER SOM SKAPAR VÄRDE

4 VD HAR ORDET

8 STRATEGISK INRIKTNING

- 8 Affärsmodell
- 10 Mål
- 13 Strategier
- 14 Organisation
- 15 Investering i Atrium Ljungbergs aktie

16 MARKNADSUTBLICK

24 ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- 24 Strategi och styrning
- 25 Hållbar stadsutveckling
- 27 Miljö och resursanvändning
- 31 Hållbara medarbetare
- 33 Affärsetik och inköp

34 VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

- 38 Fastighetsförteckning

43 INVESTERINGAR OCH PROJEKT

- 43 Investeringar i egna fastigheter, förvärv och försäljningar
- 44 Projekt
- 45 Pågående och möjliga utvecklingsprojekt

46 VÅRA OMRÅDEN

- 46 STOCKHOLM
 - 48 Sickla
 - 52 Farsta
 - 56 Hagastaden
 - 59 Kista
 - 62 Södermalm
 - 64 Liljeholmen
 - 66 Haninge
 - 68 Barkarby
 - 70 Övriga fastigheter
- 72 UPPSALA
 - 74 Gränbystaden
 - 77 Uppsala City
- 80 MALMÖ
 - 82 Mobilia
 - 84 Malmö City
- 86 GÖTEBORG
 - 88 Lindholmen

90 TL BYGG – VÅRT DOTTERBOLAG

93 FINANSIELLA RAPPORTER 2015

- 94 Förvaltningsberättelse
- 94 Verksamheten
- 97 Risker och riskhantering
- 103 Finansiering
- 105 Aktien och ägarna
- 108 Ordförande har ordet
- 110 Bolagsstyrningsrapport inkl. ersättningar
- 114 Styrelsen
- 115 Ledningen
- 116 Intern kontroll
- 118 Koncernens rapporter inkl. kommentarer
- 124 Moderbolagets rapporter inkl. kommentarer
- 127 Tilläggsinformation – noter
- 150 Förslag till vinstdisposition
- 151 Årsredovisningens undertecknande

152 REVISIONSBERÄTTELSE

154 FLERÅRSÖVERSIKT

156 DEFINITIONER

157 GRI-INDEX

159 INFORMATION

LEVANDE STADSMILJÖER

Atrium Ljungberg äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Vår huvudinriktning är handel och kontor, men våra levande stadsmiljöer rymmer också bostäder, kultur, service och lärande. Det är så vi skapar stadsdelar där människor väljer att vara, idag och i morgon. Vi finns där Sverige växer; Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg.

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

Atrium Ljungberg är börsnoterat på Nasdaq Stockholm sedan 1994.



ATRIUM LJUNGBERG

48 

ANTAL FASTIGHETER

31 

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,1 

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MDKR

1 034

UTHYRBAR YTA, KVM '000

94 

UTHYRNINGSGRAD, %

283 

ANTAL ANSTÄLLDA

2015 I KORTHET

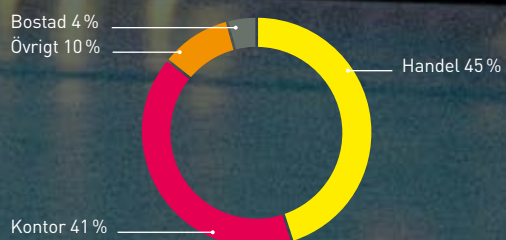
- ▶ Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 468 mkr (2 311), varav hyresintäkterna stod för 86,0 procent.
- ▶ Driftöverskottet ökade till 1 450 mkr (1 345), en ökning med 7,9 procent.
- ▶ Resultatet före värdeförändringar uppgick till 945,4 mkr (843,5), en ökning med 12,1 procent.
- ▶ Årets resultat uppgick till 2 783,5 mkr (645,2).
- ▶ Årets investeringar i egna fastigheter uppgick till 768 mkr (707).

NYCKELTAL

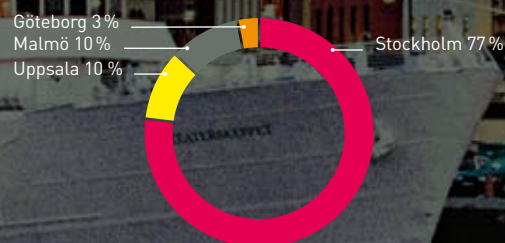
	2015	2014
Nettoomsättning, mkr	2 468	2 311
Driftöverskott, mkr	1 450	1 345
Resultat före värdeförändringar, mkr	945	844
Årets resultat, mkr	2 784	645
Totala investeringar, mkr	1 640	2 380
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	1 006	734
Uthyrningsgrad, %	94	93
Soliditet, %	43,7	39,6
Belåningsgrad, %	43,0	45,5
Medelränta periodens slut, %	2,9	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0

	2015	2014
Resultat per aktie, kr	20,89	4,89
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	5,54	4,98
Utdelning, kr/aktie (2015 föreslagen)	3,55	3,30
Börskurs 31 december, kr/aktie	133,00	114,70
Eget kapital, kr/aktie	104,73	87,00
Substansvärde EPRA NNNNAV, kr/aktie	122,95	96,66

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



ÅRET I KORTHET

Q1

NYA PROJEKTMÖJLIGHETER I BARKARBY, JÄRFÄLLA

- Atrium Ljungberg och Järfälla kommun tecknade ett mark-anvisnings- och samarbetsavtal om att utveckla en regional mötesplats för lärande, kultur, näringsliv och högre utbildning om 50000 kvadratmeter BTA i Barkarbystaden.
- Handelshus färdigställdes i Gränbystaden i Uppsala där Blomsterlandet öppnade ny butik.
- Vi rankades för andra året i rad som en av Sveriges bästa arbetsplatser 2015 av Great Place To Work®.
- Tillträde av en kontorsfastighet (tomträtten Stora Katrineberg 16) på Liljeholmen Stockholm. Fastigheten förvärvades i slutet av 2014.
- Driftöverskottet från fastighetsförvaltningen ökade till 344,2 mkr (328,6), med en överskottsgrad om 67 procent (66).

Q2

VIKTIGT FÖRVÄRV I GÖTEBORG OCH STARK UTHYRNING I SICKLA

- Vårt första förvärv i Göteborg. Tre kontorsfastigheter om totalt cirka 35000 kvadratmeter uthyrbar area förvärvades i stadsdelen Lindholmen.
- Ett 10-årigt avtal om cirka 5000 kvadratmeter tecknades med Stora Enso Biomaterials division i kontorshuset Sickla Front i Sickla.
- Årsstämman valde Johan Ljungberg till ny styrelseordförande i Atrium Ljungbergs styrelse efter avgående Dag Klackenborg.
- Det ackumulerade driftöverskottet från fastighetsförvaltningen ökade till 701,4 mkr (656,8), vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (67).

Q3

KONCENTRATION AV BESTÅNDET OCH PROJEKTSTART I SICKLA

- Försäljning av fyra handelsfastigheter om totalt 63 300 kvadratmeter (Kvarteret Igor, Mittpunkten, Rotebro Handel och Orminge Centrum). Affären villkorades av finansieringsförbehåll.
- Avtal tecknades med Domstolsverket om att hyra 10 700 kvadratmeter kontorsyta på Uddvägen i Sickla. Därmed startade byggnationen av två kontorsbyggnader om cirka 25000 kvadratmeter uthyrbar yta samt ett parkeringshus.
- Tillträde av tre fastigheter på Lindholmen i Göteborg som förvärvades under sommaren 2015. En lokal organisation etablerades på plats.
- Uthyrning av cirka 5 600 kvadratmeter i projektet Gränby Köpstad inom Gränbystaden i Uppsala.
- Det ackumulerade driftöverskottet från fastighetsförvaltningen ökade till 1 084 mkr (1 020), vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (69).

Q4

FORTSATT UTVECKLING AV GRÄNBYSTADEN I UPPSALA

- Beslut togs om att starta uppförandet av ett bostadshus med ett 60-tal hyreslägenheter i Gränbystaden i Uppsala. Projektet är startskottet för vår utökade bostadssatsning som är en viktig del i att utveckla levande stadsmiljöer.
- Färdigställande av en byggnad i Gränbystaden där bland andra City Gross öppnade.
- Byggstart av ytterligare två byggnader i Gränbystaden där ÖoB, Arken Zoo och tre restauranger öppnar våren 2016.
- Villkoren för redan kommunicerad försäljning av fyra handelsfastigheter uppfylldes och affären slutfördes. Fastigheterna frånträddes 30 november respektive 1 december.
- Annica Ånäs, bolagets cfo, utsågs av styrelsen till tillförordnad verkställande direktör under vd Ingalill Berglunds sjukskrivning.
- Det ackumulerade driftöverskottet från fastighetsförvaltningen ökade till 1 450 mkr (1 345), vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (68).

VÅR STAD SKAPAR



möten, interaktion, resurs- och energieffektivitet,
identitet, historia, trygghet, trivsel, dialog,
delaktighet, närhet och bekvämlighet.

Välkommen.



HÅLLBAR STADSUTVECKLING SKAPAR VÄRDETILLVÄXT

2015 VAR HÄNDELSERIKT och vi levererade ett rekordstarkt resultat. Vi har etablerat oss i Göteborg vilket gör att vi finns i alla de fyra största städerna i Sverige. Vi har koncentrerat fastighetsbeståndet till prioriterade marknader och intensifierat vår hållbarhetsatsning. Nu ökar vi investeringstakten i vår projektportfölj i linje med vår vision "Alla vill leva i vår stad".

RESULTATET 2015

Den starka fastighetsmarknaden medförde att vi uppvärderade fastigheternas värde med åtta procent under året och det är glädjande att vi levererar ett rekordstarkt resultat om 2,8 miljarder kronor. Vårt driftöverskott ökade med åtta procent och tillväxten i vårt resultat före värdeförändringar uppgick till tolv procent.

VI FINNS I SNABBVÄXANDE STORSTADSOMRÅDEN

Den ökade urbaniseringen och befolkningstillväxten fortsätter att driva tillväxten i storstadsregionerna vilket är i linje med vårt strategiska fokus på de fyra största städerna i Sverige. Förvärvet av tre kontorsfastigheter i stadsdelen Lindholmen på den expansiva Göteborgsmarknaden var ett strategiskt

viktigt steg. Vi ser en stor utvecklingspotential för området kopplad till vårt kunnande att bygga levande stadsdelar med en tydlig attraktionskraft. Vi har även etablerat en lokal organisation som kommer arbeta nära våra hyresgäster och skapa framtida utvecklingsmöjligheter i Göteborg.

Stockholm fortsätter att vara Sveriges främsta tillväxtmotor och vår viktigaste delmarknad. Inflyttningen ökar och innerstaden växer samman med närförorterna, som blir både fler och större. För oss innebär det att vi i nära samarbete med kommunerna är med och utvecklar större områden till stadsdelar med blandade verksamheter och naturliga mötesplatser som skapar en tilltalande atmosfär.

För att ett område ska vara attraktivt krävs bra kommunikationer. Det planeras tre nya tunnelbanesträckor i Storstock-



Nu tar jag över stafettpipen och jag kommer fortsätta leda utvecklingen av Atrium Ljungberg utifrån den långsiktiga strategi vi har.



holm och vi äger fastigheter eller planerar projekt längs samtliga. Ett av dessa är Barkarbystaden där Atrium Ljungberg och Järfälla kommun har tecknat ett markanvisnings- och samarbetsavtal. Tillsammans ska vi utveckla en regional mötesplats för utbildning, näringsliv och kultur med inslag av bostäder. Den nya Barkarbystaden blir en stad med låg energiförbrukning och goda förutsättningar för en hållbar utveckling.

Uppsala är vår näst största delmarknad och en dynamisk stad som växer fort. Under året har vi fortsatt att utveckla Gränbystaden och färdigställt två byggnader. Dessutom har vi börjat bygga ytterligare tre hus i området och vi fortsätter vår långsiktiga plan att göra Gränbystaden till Uppsalas andra stadskärna.

Även Malmö, med sitt strategiska läge i Öresundsregionen, är en viktig delmarknad. Vi har länge drivit ett långsiktigt arbete för skapa ett levande stadskvarter i Mobilia i Malmö och vi märker tydligt att intresset från nya handelsaktörer ökar, trots hård konkurrens i regionen. Nästa steg i Mobilia blir en ny- och tillbyggnad som ska rymma handel, bostäder och kulturverksamhet.

Det finns en mycket stor efterfrågan på bostäder, och bostäder krävs för att skapa attraktiva stadsmiljöer. Därför kommer vi att komplettera flera av våra handelsområden med hyres- och bostadsrätter och börjar nu bostadsutvecklingen i Gränbystaden där vi kommer uppföra 450 lägenheter. Dessutom planerar vi för upp emot 1 000 lägenheter i Sickla. Utmaningarna för bostadsutvecklingen ligger i långa detaljplaneprocesser.

VI UTVECKLAR HÅLLBARA STÄDER

I december fattade vi beslut om en ny hållbarhetsstrategi för att intensifiera vårt hållbarhetsarbete. Målet är att vara det ledande fastighetsbolaget inom hållbar stadsutveckling. Det uppnår vi genom att koncentrera oss till områden där vi kan utveckla stadsdelar med blandade verksamheter. Att vi äger större områden öppnar för nära samarbeten med kommuner där vi gemensamt skapar attraktiva stadsdelar med hållbara transporter, mötesplatser, miljöanpassade bostäder och gröna rum.

Hur morgondagens mötesplatser utvecklas påverkas i hög grad av digitaliseringen och e-handeln som successivt ändrar köpbeteenden, arbetsliv och arbetssätt. Det är viktigt att vi fortsätter att skapa flexibla och innovativa handels- och arbetsplatser för att möta konsumenternas och hyresgästernas nya behov.

Sedan 2011 certifieras alla våra större nybyggnationer enligt det globala miljöklassningssystemet Breeam samt Miljöbyggnad för bostäder. Vi är också anslutna till FN:s Global Compact och stödjer dess principer. Våra mål är att energianvändningen per kvadratmeter ska ha minskat med 20 procent och att andelen gröna hyresavtal uppgår till hälften av kontrakterad årshyra år 2021. Den resan började 2015 och jag tror att vi kommer överträffa våra mål.

Vi har fantastiskt kompetenta och engagerade medarbetare. Engagemang och trivsel går hand i hand och det är glädjande att vi återigen rankas som en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work®. Vi vill erbjuda en arbetsmiljö som ger hållbara medarbetare och vi har en nollvision för arbetsplatsolyckor och stressrelaterade sjukdomar. Ett bra



Det är glädjande att vi återigen rankas som en av Sveriges bästa arbetsplatser.

företag skapas tillsammans med välmående medarbetare, goda samarbetspartners och nöjda kunder.

ÖKAD INVESTERINGSTAKT FRAMÅT

Under 2015 uppgick vår nettoinvestering till 350 miljoner kronor då vi avyttrat fyra handelsfastigheter i linje med vår strategi. Försäljningarna frigör resurser till vår långsiktiga investeringsstrategi, men på kort sikt innebär detta en minskning av det löpande kassaflödet. Samtidigt ökar vi takten på projektsidan, vilket långsiktigt ger nya kassaflöden. Investeringsvolymen bör uppgå till dryga miljarden eller något mer, vilket är i linje med vår långsiktiga ambitionsnivå.

UTSIKTER FÖR 2016

Fastighetsmarknaden har gått väldigt starkt under 2015. Vi har sett topphyror för kontorslokaler i Stockholm och avkastningskrav som fortsätter att sjunka. Antalet fastighetstransaktioner har legat på en hög nivå och jag tror på ett fortsatt gynnsamt marknadsklimat även under 2016. När marknaden så småningom vänder står vi väl rustade med en stark balansräkning och solida nyckeltal.

Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 900 miljoner kronor för 2016, att jämföras med 945 miljoner kronor för 2015. Prognosen har påverkats av försäljningen av fyra handelsfastigheter.

STAFETTPINNEN ÄR TAGEN

I september 2015 blev vår vd Ingalill Berglund sjukskriven och jag blev utsedd till tillförordnad vd i oktober. När jag

förstod att det kunde dröja innan Ingalill kom tillbaka var mitt fokus att bolaget inte skulle tappa fart. Med en stark ledningsgrupp och med kompetenta och hängivna medarbetare höll vi tempot uppe. I februari 2016 blev jag tillfrågad att ta över rollen som ordinarie vd och det är med stor glädje och stolthet jag tar mig an uppgiften. Att få leda ett bolag med så engagerade medarbetare, med grundvärderingar som ligger mig varmt om hjärtat och med en affärsmodell som jag brinner för känns fantastiskt. Jag vill tacka för de åtta åren jag fick chansen att arbeta tillsammans med Ingalill. Nu tar jag över stafettpinnen och jag kommer fortsätta leda utvecklingen av Atrium Ljungberg utifrån den långsiktiga strategi vi har. Det ska bli en spännande resa.

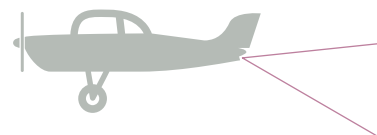
Slutligen vill jag tacka alla medarbetare som bidragit till vårt starka resultat. Jag vill även tacka alla våra kunder och samarbetspartners för ett gott samarbete och för det återkommande förtroendet som vi får.

Annica Ånäs, verkställande direktör



I december fattade vi beslut om en ny hållbarhetsstrategi. Målet är att vara det ledande fastighetsbolaget inom hållbar stadsutveckling.

Annica Ånäs, vd



STADSMILJÖER SOM SKAPAR VÄRDE



PROJEKTUTVECKLING

För dig som hyresgäst

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

För dig som ägare

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

För samhället

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



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

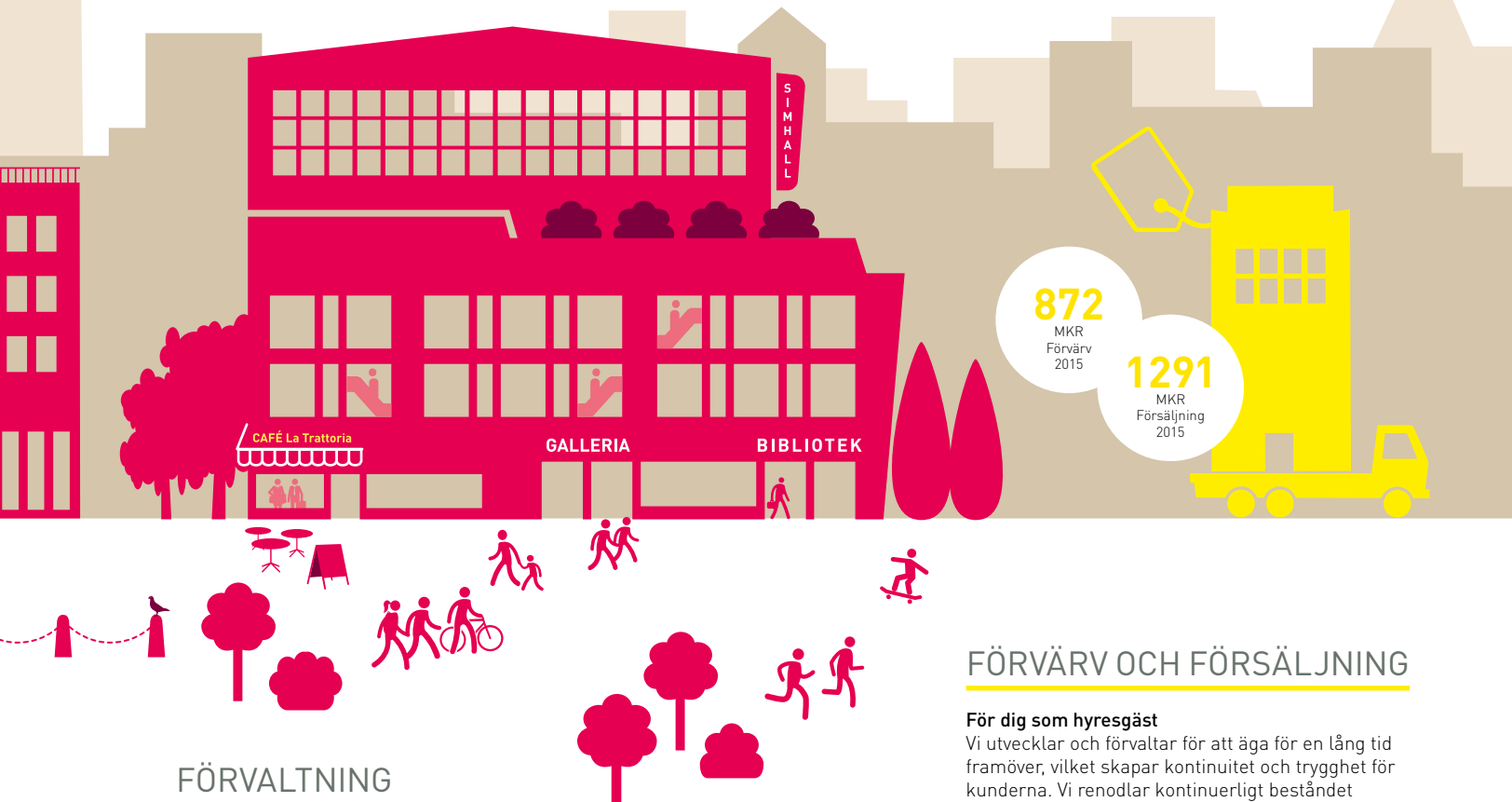
Vi inom Atrium Ljungberg arbetar tillsammans. När vi utvecklar och driver mötesplatser gör vi det i samverkan med kunder, kommuner, innevånare, boende och andra intressenter. Det vi bidrar med till samhället är alldeles för viktigt för att göras på något annat sätt.

AFFÄRSIDÉ

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

VISION: Alla vill leva i vår stad

Vår stad är en plats där allt man behöver och önskar sig ligger vägg i vägg. Här möts en mängd verksamheter som skapar spännande stadsmiljöer där alla människor väljer att vara. Här kan man arbeta, shoppa, göra affärer, bo, studera, umgås och underhållas – allt som ingår i livet. Våra platser har en själ och här ska alla trivas. Där människor väljer att leva – där lever också staden.



FÖRVALTNING

För dig som hyresgäst

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

För dig som ägare

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

För samhället

Inom Atrium Ljungberg arbetar vi tillsammans. Vi förvaltar och utvecklar våra mötesplatser i samverkan med kommuner, innevånare, boende och andra intressenter. Vi har ett starkt lokalt engagemang på de platser där vi verkar.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING

För dig som hyresgäst

Vi utvecklar och förvaltar för att äga för en lång tid framöver, vilket skapar kontinuitet och trygghet för kunderna. Vi renodlar kontinuerligt beståndet genom förvärv och försäljningar för att skapa attraktiva och levande stadsmiljöer med ett stort flöde av människor. Fastigheter säljs endast om de inte rymms inom vår strategi.

För dig som ägare

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

För samhället

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

LÅNGSIKTIGHET

Vår verksamhet och vårt sätt att arbeta på bygger på långsiktighet. Det gäller både i vårt ägande och i relationer med kunder och samarbetspartners.

PÅLITLIGHET

Vi lovar det vi kan hålla och vi håller det vi lovat. Oss ska man kunna lita på i alla sammanhang och ett handslag gäller!

INNOVATIVT TÄNKANDE

Genom att tänka i nya banor genom hela affärsprocessen och i allt vi gör hittar vi effektiva och kreativa lösningar.

MÅL FÖR LÖNSAMHET, TILLVÄXT STABILITET OCH HÅLLBARHET

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

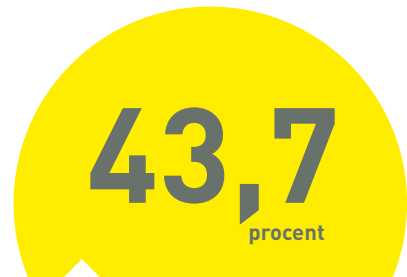
LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

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



LÅNGSIKTIG STABILITET

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



Fortsatt hög soliditet

Mål	Soliditeten ska vara lägst 30 %.	Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr.																								
Beskrivning	Bolagets kapitalbas ska vara stark för att bidra till långsiktig stabilitet och skapa förutsättningar för att göra goda affärer i olika marknadssituationer. Det löpande kassaflödet ska med god marginal täcka räntekostnaderna.																									
Målpåfyltelse 2015	Soliditeten var fortsatt hög och uppgick till 43,7%. ✓	Räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr. ✓																								
Historisk målpåfyltelse	<table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Solvabilitet (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-11</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>-12</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>-13</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>-14</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>-15</td> <td>44</td> </tr> </tbody> </table>	År	Solvabilitet (%)	-11	41	-12	40	-13	41	-14	40	-15	44	<table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-11</td> <td>2,9</td> </tr> <tr> <td>-12</td> <td>2,6</td> </tr> <tr> <td>-13</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td>-14</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td>-15</td> <td>3,3</td> </tr> </tbody> </table>	År	Räntetäckningsgrad (ggr)	-11	2,9	-12	2,6	-13	3,0	-14	3,0	-15	3,3
År	Solvabilitet (%)																									
-11	41																									
-12	40																									
-13	41																									
-14	40																									
-15	44																									
År	Räntetäckningsgrad (ggr)																									
-11	2,9																									
-12	2,6																									
-13	3,0																									
-14	3,0																									
-15	3,3																									

87

procent

Överträffat mål – GPTW index

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Vi förstärker successivt vårt fokus på ansvarsfullt företagande. Förra året tillkom ett mål om minskad energianvändning och det tidigare målet om gröna hyresavtal omformulerades. Ett ökat fokus på bostäder har medfört att vi kompletterat vårt mål kring nyproduktion med certifieringen Miljöbyggnad som är mer lämpligt för bostäder än Breeam.

Mål	Beskrivning	Målpåfyllelse 2015	Historisk målpåfyllelse												
<p>Alla större nybyggnationer ska miljöcertifieras, lokaler enligt Breeam och bostäder enligt Miljöbyggnad.</p>	<p>Vi har valt att miljöcertifiera våra lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam med målet att lägst uppnå betyget "very good". Våra bostäder ska certifieras enligt Miljöbyggnad med målet att lägst uppnå betyget "silver". <i>Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 24–29.</i></p>	<p>Alla större nybyggnadsprojekt av lokaler har certifierats med betyget "very good". Inga bostäder är färdiga för slutcertifiering. ✓</p>	<p>2015 är första året som det reviderade målet följs upp.</p>												
<p>Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20%.</p>	<p>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. <i>Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 24–29.</i></p>	<p>Mellan 2014 och 2015 minskade energianvändningen med 9,5%.</p>	<p>2015 är första året som detta mål följs upp.</p>												
<p>År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 % av kontrakterad årshyra.</p>		<p>Per 2015-12-31 hade 5,5 % av kontrakterad årshyra gröna hyresavtal.</p>	<p>2015 är första året som detta mål följs upp.</p>												
<p>Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, som en del i att ha hållbara medarbetare.</p>	<p>Vi deltar sedan 2011 i Great Place to Works® (GPTW) utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser", där våra styrkor och utvecklingsområden som arbetsgivare identifieras genom en medarbetarundersökning. Vår målsättning är att minst nå ett genomsnittligt index på 85%. <i>Läs mer om GPTW på sidorna 31–32.</i></p>	<p>Medarbetarundersökningen för 2015 visade att vi överträffade vårt mål och nådde ett index om 87%. ✓</p>	<table border="1"> <caption>GPTW index (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Index (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>87</td> </tr> </tbody> </table>	År	Index (%)	2011	76	2012	81	2013	84	2014	87	2015	87
År	Index (%)														
2011	76														
2012	81														
2013	84														
2014	87														
2015	87														

STRATEGI MED TYDLIG RIKTNING

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

STRATEGI

VÄRDEDRIVANDE FAKTOR

Vi ska fokusera på att utveckla **miljöer för handels- och kontorsverksamhet** och, där det är möjligt, komplettera med boende, service, kultur och utbildning.

Blandningen ökar flödet av människor på platsen och skapar 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 hög projektvinst i vår projektutveckling.

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

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

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 personligt.



Genom 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.



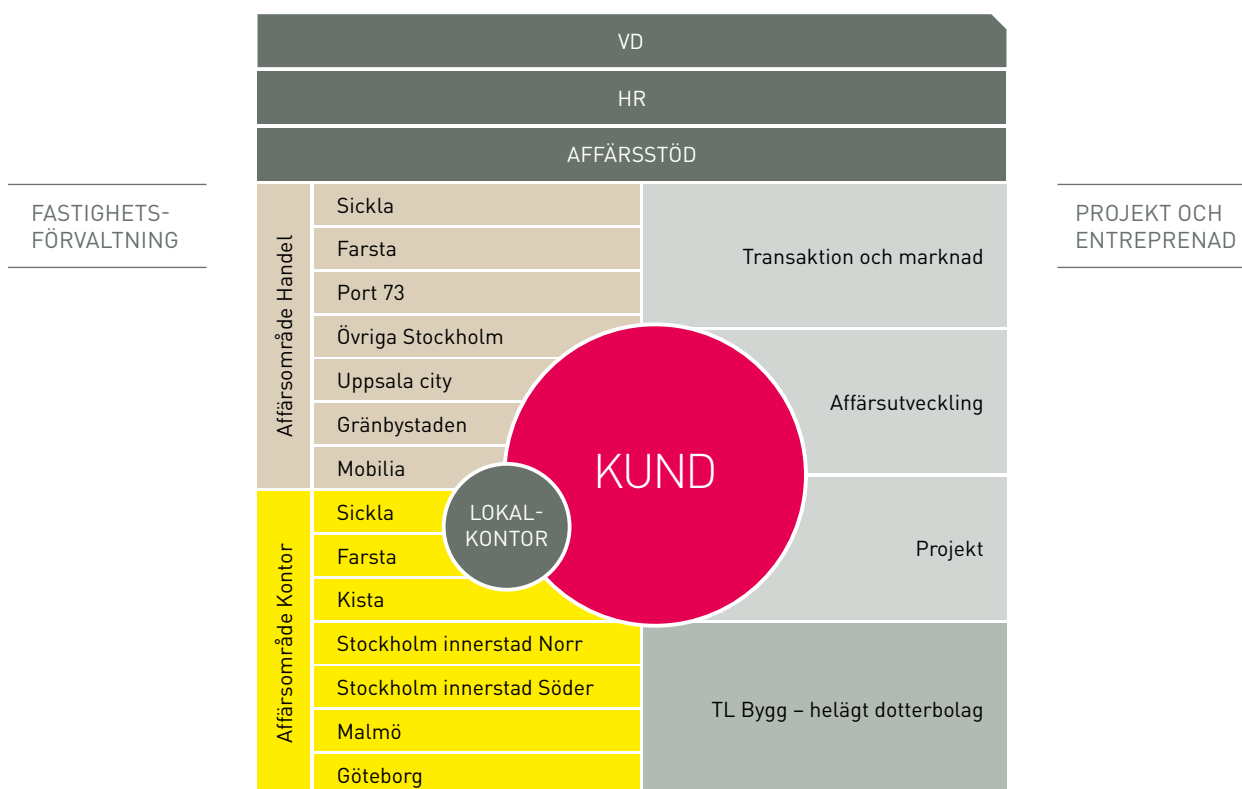
Att bygga hållbart för framtiden stärker såväl bolagets värde och resultat som omvärldens förtroende för oss.

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.

ORGANISATION SOM STÖDJER AFFÄREN

VÅR ORGANISATION SÄTTER kunden i centrum och stödjer affären. Vi finns nära våra kunder och har korta beslutsvägar. Verksamheten är indelad i två grenar: Fastighetsförvaltning och Projekt- och entreprenadverksamhet.



NÄRA KUNDERNA

Vår organisation är utformad för att sätta kunderna och affären i fokus, finnas nära våra kunder och ha korta beslutsvägar i affärsprocessen. Verksamheten är indelad i två grenar; Fastighetsförvaltning och Projekt- och entreprenadverksamhet. Vi driver förvaltningen i ett affärsområde för handel och ett för kontor.

Organisatoriskt är projekt- och entreprenadverksamheten uppdelad i fyra enheter; Transaktion och marknad, Affärsutveckling, Projekt samt dotterbolaget TL Bygg.

Förvaltningen av våra fastigheter och områden sker lokalt med egna medarbetare på plats. Den är indelad i marknadsområden utifrån geografi. Förutom vårt huvudkontor i Sickla i Nacka kommun har vi ett tiotal lokalkontor där flera av våra medarbetare har sin dagliga arbetsplats på gångavstånd till kunderna.

Våra stödfunktioner är indelade i HR och affärsstöd. Inom affärsstöd ingår funktioner som ekonomi, finans, investorsrelations (IR), kommunikation, IT-stöd, inköp och juridik.

FYRA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

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.

1 STABIL DIREKTAVKASTNING

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

2 LÅG RISK

– Atrium Ljungberg har en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. Vi finns på attraktiva marknader med stark tillväxt.

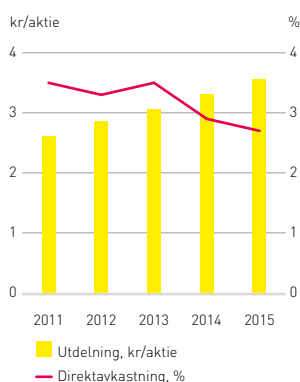
3 MÖJLIGHET TILL GOD VÄRDETILLVÄXT

– Med en planerad investeringstakt på en miljard kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid. För de senaste fem åren har totalavkastningen uppgått till i genomsnitt 13,4 procent per år.

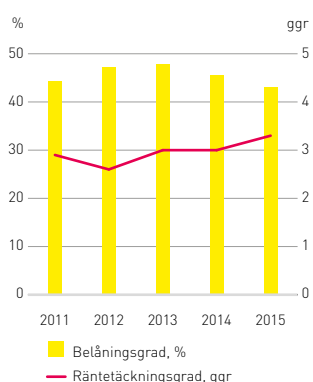
4 HÅLLBAR STADSUTVECKLING

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

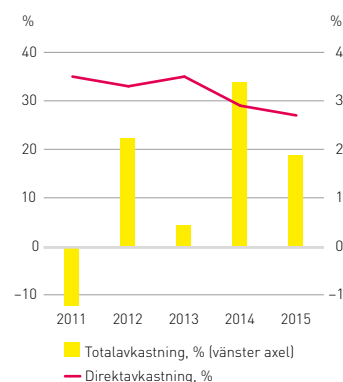
Utdelning och direktavkastning



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



Aktiens avkastning



REKORDLÅGA AVKASTNINGSKRAV PÅ STARK FASTIGHETSMARKNAD

RIKSBANKENS JAKT PÅ inflation har lett till historiskt låga räntor. I takt med att avkastningen på andra tillgångsslag sjunker ökar intresset för fastighetsinvesteringar. Detta pressar ner avkastningskraven på fastigheter och bidrar till att transaktionsvolymerna nu åter är på samma nivåer som innan finanskrisen 2008.

Utvecklingen på fastighetsmarknaden är nära kopplad till konjunktur-, inflation- och ränteutvecklingen. Den underliggande intjäningsförmågan för fastigheter är beroende av hyresgästernas lönsamhet och betalningsförmåga men också deras framtidstro när de ska teckna nya hyreskontrakt. Hyreskontrakten är ofta kopplade till inflationen då hyran räknas upp med KPI. Räntekostnaderna för fastighetsägare utgör en stor andel av de totala kostnaderna, större jämfört med andra branscher då fastigheter är en kapitalkrävande bransch. Samtidigt påverkar räntenivåerna även avkastningskraven för fastigheter och i förlängningen värderingen av fastigheter.

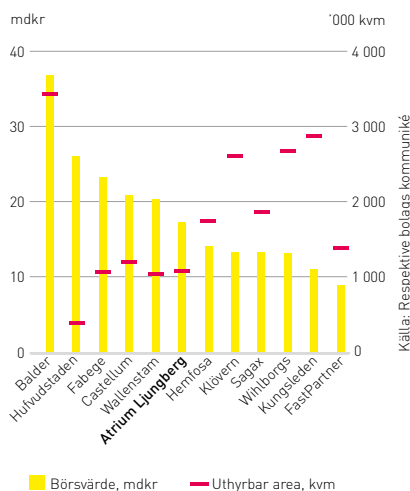
EXPANSIV PENNINGPOLITIK MED NEGATIV RÄNTA
Sverige har präglats av en mycket expansiv penningpolitik trots en stabil konjunkturutveckling under 2014 och 2015. Ekonomin växte med cirka 4,5 procent under 2015, främst drivet av inhemsk efterfrågan från hushållens konsumtion och bostadsbyggandet. Det stora antalet flyktingar som kommit förväntas förstärka landets tillväxt ytterligare under de

närmaste åren till följd av ökade offentliga utgifter. Konjunkturinstitutet prognostiserar en BNP-tillväxt på 3,9 procent under 2016 och 2,5 procent under 2017. Trots positiv konjunkturutveckling och en ökad sysselsättning förväntas arbetslösheten endast sjunka svagt under 2016 och 2017 då arbetskraften förväntas öka i samma takt som sysselsättningen.

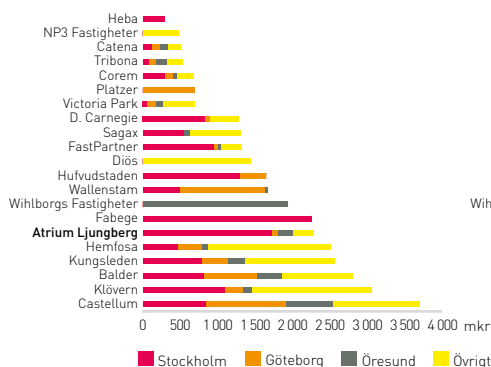
Inflationen mätt som KPI var 0,1 procent under 2015 men förväntas stiga de kommande åren och uppnå målet om 2 procent vid slutet av 2016. Detta är resultatet av den expansiva penningpolitiken som Riksbanken fört genom obligationsköp och sänkningar av reporäntan. Styrräntan sänktes under året för första gången till negativ och var -0,35 procent vid årsskiftet 2015/2016. Riksbanken bedömer att en höjning av styrräntan kan bli aktuell först under andra hälften av 2017.

FORTSATT HÖG TRANSAKTIONSVOLYM
Den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt stark och liksom förra året präglades den under 2015 av en hög aktivitet. Det

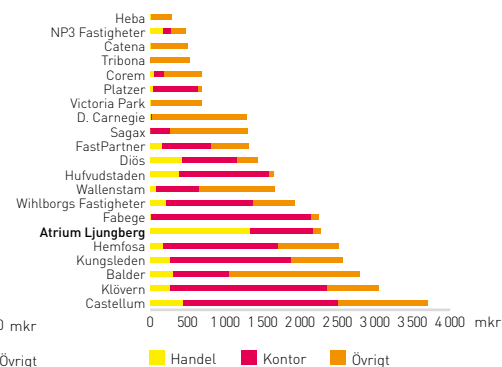
Börsvärde och uthyrbar area per 2015-12-31, de största börsnoterade fastighetsbolagen



Hyresvärde per region¹⁾, börsnoterade fastighetsbolag



Hyresvärde per användning¹⁾, börsnoterade fastighetsbolag



¹⁾ Från Leimdörfers Bolagsöversikt baserad på fastighetsbestånd per rapportering för tredje kvartalet 2015. Avser förvaltningsfastigheter.

stora kapitaltillskott som härstammar från inhemska institutioner och pensionskapital som riktats mot fastighetssektorn har varit en av de starkt bidragande faktorerna till den goda marknadssituationen. Den huvudsakliga orsaken till inflödet av kapital är att avkastningen på institutionernas och pensionsbolagens räntebärande portföljer är mycket låg. Detta har medfört ett tilltagande intresse för fastighetsinvesteringar, som erbjuder en inflationsskyddad avkastning som bedöms ligga mellan obligationer och aktier i riskhänseende.

Enligt Savills omsattes fastigheter till ett värde om 151 miljarder kronor under 2015, vilket är strax under 2014 års rekordvolym och i nivå med transaktionsvolymerna innan finanskrisen 2008. Antalet transaktioner var däremot fler under 2015 än året innan. Handelssegmentet stod för en rekordnotering i antalet transaktioner och det omsattes 57 procent fler handelsfastigheter under 2015 jämfört med året innan.

Kontorsfastigheter är ett segment som haft lägre omsättning under 2015 än den genomsnittliga transaktionsvolymen under de senaste tio åren. Detta ska dock inte ses som att

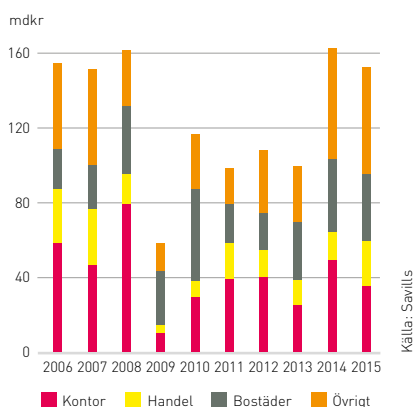
efterfrågan för kontorsfastigheter har minskat utan snarare att få fastighetsägare har varit intresserade av att sälja.

HISTORISKT LÅGA AVKASTNINGSKRAV

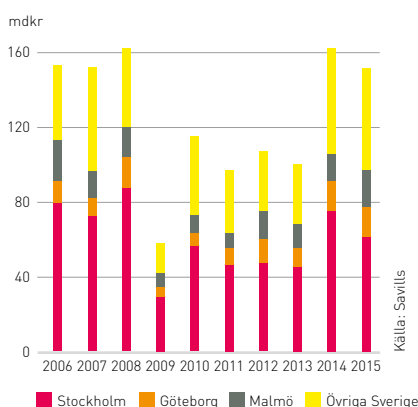
Det stora intresset för fastighetsinvesteringar har sedan 2010 lett till sjunkande avkastningskrav och därmed ökade fastighetsvärlden. Under 2015 har direktavkastningskraven sjunkit till historiskt sett mycket låga nivåer.

Med en prognos om fortsatt låga räntor och god tillgång på kapital talar mycket för att fastighetsmarknaden kommer att förbli stark även under 2016. Det stora intresset bland institutionerna för högkvalitativa fastigheter kommer att fortsätta och bedömningen är att direktavkastningskraven för dessa fastigheter kommer ligga kvar på de historiskt låga nivåerna. Samtidigt leder den höga efterfrågan i förhållande till utbudet att allt fler investerare får söka investeringar i sämre lägen inom samtliga segment vilket gör att skillnaden i avkastningskrav för det bästa och de sämre lägena bedöms fortsätta minska.

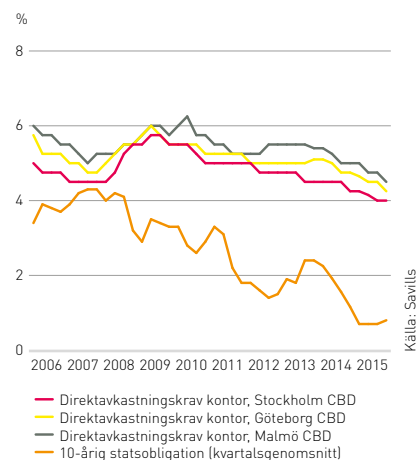
Transaktionsvolym per fastighetstyp



Transaktionsvolym per geografiskt område



Direktavkastningskrav för kontor och 10-årig statsobligationsränta



LÅGA VAKANSER DRIVER UPP HYRESNIVÅERNA PÅ KONTORSMARKNADEN

ATRIUM LJUNGBERG ÄGER kontorsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö, där den största delen av landets befolkningstillväxt förväntas ske. Konjunkturläget har medfört en hög efterfrågan på moderna lokaler, vilket innebär att vakansgraden sjunkit och marknadshyrorna ökat på de flesta av våra delmarknader.

Kontorshyresmarknaden i Sverige drivs av en mängd faktorer där vissa är viktigare än andra för att skapa ett attraktivt kontorsområde. När kontorsområden rankas är det av stor vikt att vara lokaliserad i citynära områden där det rör sig många människor och det finns ett brett utbud av restauranger, handel, skolor, kultur och service.

Stora kommuner i Sverige växer snabbare än små. Under det närmaste decenniet förväntas nästan hela Sveriges befolkningstillväxt ske i Sveriges tre storstadsregioner. Mellan 2013–2015 förväntas befolkningen i Stockholm, Göteborg och Malmö öka med 37 procent medan befolkningen i glesbygdskommuner förväntas minska med 10 procent.

Hyresgästerna efterfrågar också i allt större utsträckning moderna lokaler och trots att trenden med gröna hyresavtal ännu inte är stark så upplevs moderna fastigheter med en tydlig miljöprofil som mer attraktiva. Kraven på miljöcertifierade fastigheter ökar också från hyresgästerna.

STOCKHOLMSMARKNADEN

Stockholm är Sveriges tillväxtmotor och Stockholms län svarar för cirka en tredjedel av Sveriges BNP. Andelen har ökat kontinuerligt under de senaste 20 åren. Staden har även en av Europas högsta BNP per capita. Stockholm blir alltmer en

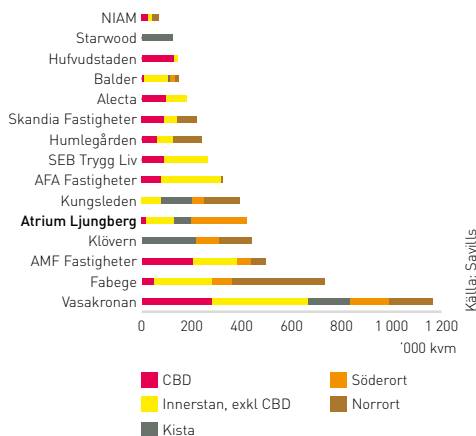
tjänstestad och tjänstesektorn har utvecklats positivt under året och även framåtblickande indikatorer för sektorn ser bra ut. På kontorshyresmarknaden tar dock uthyrningsprocesserna fortfarande relativt lång tid och hyresgästerna agerar fortsatt försiktigt. Bristen på moderna kontor innanför tullarna börjar bli stor vilket har inneburit en positiv press uppåt på hyresnivåerna.

Trenden hos företag och myndigheter att omlokalisera från de centrala delarna, CBD, till mer perifera områden har fortsatt. Exempelvis har tre av de fyra storbankerna flyttat eller ska flytta hela eller delar av sin verksamhet till närförortsområden. De lämnade ytorna har dock snabbt hyrts ut och vakansgraden i CBD var i slutet på året rekordlåga 4,6 procent. När vakansgraden understiger fem procent brukar detta normalt innebära en stark utveckling av marknadshyrorna.

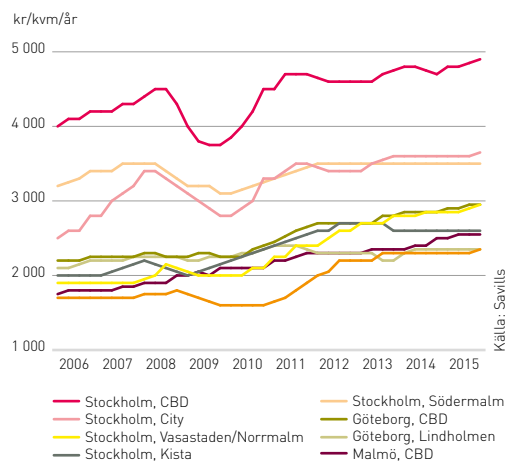
Hyresmarknaden innanför tullarna har varit stabil under året med stigande hyresnivåer och låga vakanser. Många företag inom teknik, spel, design, reklam och media har sökt sig hit. När Citybanan står klar 2017 kommer tillgängligheten att öka ytterligare och bidra positivt till utvecklingen.

Kontorshyresmarknaden i Stockholms söderort är även den stabil och bör påverkas positivt av kommande stads-

Uthyrbar kontorsarea i Stockholm



Hyresutveckling i Stockholm, Göteborg och Malmö¹⁾



¹⁾ Medelhyran för mycket bra lokaler i bästa läge.

byggnadsprojekt i exempelvis Slakthusområdet, Årsta och Liljeholmen.

Kista är ett område i Stockholm som står inför stora utmaningar med en vakansnivå om 14 procent.

Under 2015 ökade kontorsarean i Stockholm med cirka 38 000 kvadratmeter, motsvarande cirka 0,3 procent av kontorsstocken, och ytterligare hela 225 000 kvadratmeter bedöms färdigställas under 2016. Majoriteten av nybyggnadsprojekten är fokuserad till de norra förorterna, främst Solna och Kista, men produktionen ökar också i andra områden samt i innerstan. En betydande del av de kommande nyproducerade kontorsareorna är uthyrda men antalet spekulativa projekt ökar.

GÖTEBORGSMARKNADEN

Konjunkturläget i Göteborgsregionen är på väg mot en positiv fas med starka konjunkturindex och en sysselsättningsgrad som är på väg uppåt. Den positiva utvecklingen på arbetsmarknaden innebär att arbetslösheten börjar närma sig samma nivåer som råder i Stockholm. Inflyttningen till regionen är den högsta under 2000-talet.

Hyresnivåerna i Göteborg CBD har stigit under 2015 och var i slutet av året uppe på nivåer som aldrig tidigare uppnåtts i Göteborg. Detta bedöms vara en direkt effekt av den mycket låga vakansgraden som haft en sjunkande trend under de senaste tio åren och uppmättes till knappt fem procent i slutet av 2015.

Det pågår ett stort antal nybyggnadsprojekt i Göteborg, framförallt i strandnära områden längs Göta älv, bland annat i Lindholmen. Den fysiska utvecklingen här är just nu inne i en mycket expansiv period och målet är att det ska arbeta, studera eller bo 50 procent fler människor här år 2020 jämfört med i dag.

Under 2015 ökade kontorsarean i Göteborg med cirka 60 000 kvadratmeter, motsvarande cirka 1,8 procent av kontorsstocken. Majoriteten tillkom i innerstaden vilket avhjälp det stora efterfrågan som finns på effektiva kontorsytor där. Ytterligare cirka 60 000 kvadratmeter bedöms färdigställas under 2016 där majoriteten av kontorsytorna redan är uthyrda.

MALMÖMARKNADEN

Öresundsregionen har de senaste åren haft en svag tillväxt, men trenden ser ut att brytas med ökad tillväxt som ett resultat av en stark utveckling nationellt. Arbetsmarknaden bedöms gå mot

ljusare tider, men arbetslösheten förväntas falla långsammare än i övriga delar av landet vilket delvis kan härledas till den kraftiga befolkningstillväxten.

Hyresnivån i Malmö CBD har rört sig i en stabil uppåtgående trend under de senaste tio åren trots att vakansgraden varit volatil. Även under 2015 ökade hyresnivåerna trots att vakansen steg till cirka 13 procent. En orsak till de ökade vakanserna i innerstan är utvecklingen av området Hyllie som med sitt goda kommunikationsläge har vuxit fram till en konkurrent till centrala Malmö och Västra Hamnen.

Under 2015 ökade kontorsarean i Malmö med cirka 29 000 kvadratmeter motsvarande cirka 2,9 procent av kontorsstocken, och 2016 kommer cirka 32 000 kvadratmeter att färdigställas.

ATRIUM LJUNGBERGS KONTORSFASTIGHETER

Vi bedömer att kontorshyresmarknaden på de delmarknader där vi finns kommer att fortsätta utvecklas gynnsamt under de kommande åren. Intresset för etablering i Hagastaden i Stockholm är fortsatt stort och vi ser framförallt att områdets life science-inriktning attraherar företag inom vårdsektorn. Även på Södermalm ser vi att efterfrågan är stor och vakanserna låga. I Sickla har vi stora kommande projektvolymerna i och med påbörjandet av kontorsprojektet Sickla Front II där viss del redan är uthyrt. Här är intresset stort för mindre kontorslokaler.

Under 2015 har vi förvärvat kontorshyresfastigheter på, en för oss, ny delmarknad; Lindholmen i Göteborg. Vår ambition är att fortsätta växa med förvärv i både Göteborg och Malmö.

Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Kontor

Delmarknader	Kvm kontorsyta, ('000 kvm)	Andel Atrium Ljungberg, %
Stockholm		
Innerstan, exkl CBD	3 410	4
Kista	972	7
Söderort	1 657	11
Göteborg		
Lindholmen	276	12
Malmö		
Centrala Malmö, Västra hamnen, Hyllie	997	2

Källa: Savills och Strategiskonsult

STARK UTVECKLING FÖR DETALJHANDELN

ATRIUM LJUNGBERG ÄR en av de största ägarna av handelsfastigheter i Sverige. Handelsytorna svarar för knappt hälften av vårt totala hyresvärde och därför är detaljhandelns utveckling viktig för oss. När detaljhandelsåret 2015 summeras står det klart att utvecklingen är den starkaste sedan finanskrisen 2008.

Detaljhandelns totala försäljning i Sverige 2015 ökade med 5,7 procent och uppgick till 726 miljarder kronor. Hushållen har fortsatt gott utrymme för konsumtion. Sparkvoterna är fortsatt höga vilket indikerar en viss grundläggande osäkerhet hos konsumenterna gällande konjunkturen. Samtidigt står det klart att konsumtionen av kapitalvaror utvecklats positivt under året vilket är en indikator för en positiv syn på den egna ekonomin och konjunkturen. Nybilsförsäljningen har till exempel haft ett mycket starkt år och detaljhandelns kapitaltunga delbranscher visar likaså på god tillväxt.

Dagligvaruhandelns försäljning ökade med 4,1 procent och sällanköpshandeln visade en tillväxt om 7,1 procent under 2015.

E-HANDEL

Under 2015 omsatte e-handeln drygt 50,1 miljarder kronor, vilket motsvarar en tillväxt om cirka 19 procent. Därmed råder det ingen tvekan om att e-handels starka utveckling fortsätter. Medan branscher som funnits representerade i e-handeln under längre tid, till exempel böcker och media samt kläd- och skohandeln, uppvisar lägre tillväxttal är det förhållandevis nya branscher såsom järn- och bygghandeln, möbler- och heminredning samt livsmedel som växer mest.

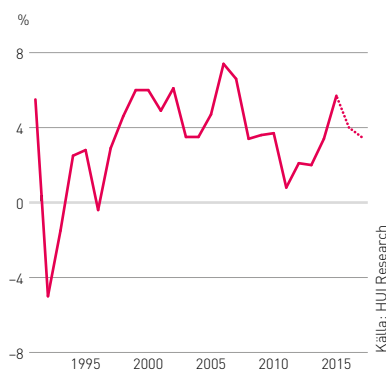
Undantaget är barnartiklar och leksakshandel som trots en digital mognad ändå haft en stark tillväxt under 2015.

Den digitala handeln fortsätter att utvecklas starkt som en följd av ett förändrat konsumtionsbeteende, nya innovationer, en stark svensk ekonomi och nya digitala branschetableringar. Årets utveckling i den digitala handeln motsvarar till stor del utvecklingen i den fysiska handeln med höga tillväxttal i branscher kopplade till hemmet. Livsmedel på nätet är en bransch under tillväxt. Med fler livsmedelsaktörer representerade digitalt, nya innovationer, en pågående förändring i konsumtionsbeteende samt förbättrade och effektivare logistiklösningar är det högst sannolikt att den digitala handeln med livsmedel kommer att fortsätta utvecklas mycket starkt under de kommande åren.

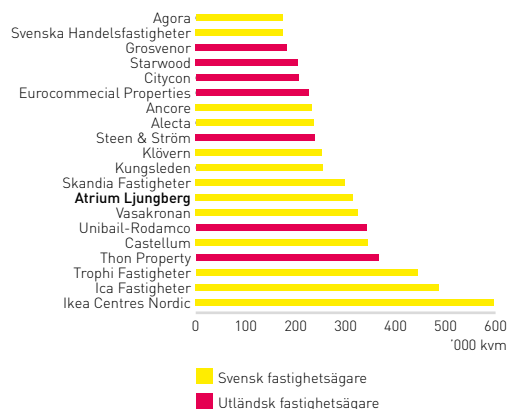
HÅLLBARHET INOM DETALJHANDELN

Ett ökat fokus på hållbarhet kan identifieras i många branscher och sammanhang. Inom handeln har detta gett uttryck för ett antal nya och pågående förändringar. Intresset för ekologisk mat har ökat kraftigt de senaste åren. Under 2014 ökade försäljningen av ekologisk mat med 38 procent och flera av de stora livsmedelskedjorna har indikerat försäljningsökningar om 40–60 procent under 2015. Efterfrågan

Detaljhandelns utveckling och prognos 1991–2017 (löpande priser)



Uthyrbar handelsarea i Sverige ¹⁾



bedöms till och med vara större än utbudet inom vissa varugrupper.

Något som än så länge inte slagit igenom på samma sätt som ekologiska livsmedel är miljöanpassade sällanköpsvaror. Ett exempel på detta är miljöanpassade kläder som redan finns att köpa i vissa butiker. Sannolikt kommer utbredningen av miljöanpassade varor att tillta under de kommande åren.

Även i köpcentrumbranschen finns tecken på anpassningar med inriktning mot hållbarhet. Fastighetsägare generellt intresserar sig allt mer för miljöcertifieringar av byggnader. En annan hållbarhetstrend som kan identifieras i köpcentrum belägna i storstäder är ett ökat fokus på andra transportmedel än bilar där möjlighet till kollektiva färdmedel blir allt viktigare och även cykelparkeringar anläggs i större utsträckning.

Den växande second hand-marknaden är ett annat tecken på det ökade intresset för hållbarhet hos konsumenter. Det är framförallt välgörenhetsorganisationer som dominerar marknaden men försäljningen via näthandel ökar även här. I år öppnades också Nordens första ”social supermarket” i Stockholm där varorna är donerade av andra butiker eller grossister. Butiken erbjuder arbetsträning och bidrar till att minska matsvinnet. Denna typ av specialiserade butiker med inriktning mot hållbarhet kommer sannolikt att öka i antal framöver.

UTVECKLING AV NY DETALJHANDEL

Efter en tid med stort fokus på Malmö och flera nya köpcentrumprojekt som färdigställt har många aktörer nu riktat blicken mot Göteborg. Göteborg har stora utvecklingsmöjligheter när det gäller köpcentrumhandel och på kort tid har ett flertal nya projekt initierats eller byggnation påbörjats. Totalt planeras hela 215 000 kvadratmeter ny handelsyta i Göteborg, vilket kan jämföras med 150 000 kvadratmeter i Stockholm och endast ett par tusen kvadratmeter i Malmö.

I slutet av 2015 öppnade Mall of Scandinavia i Solna utanför Stockholm med drygt 100 000 kvadratmeter handelsyta. Omsättningen väntas uppgå till cirka fyra miljarder kronor per år vilket är lika mycket som i det köpcentrum med högst omsättning 2015 enligt Köpcentrumbarometern, Nordstan i Göteborg.

DETALJHANDELSÅRET 2016

Inför 2016 är förväntningarna fortsatt höga avseende hushållens konsumtion. Reallöneökningar i kombination med fortsatt låga räntor och inflation bedöms vara de främsta skälen till ett utökat konsumtionsutrymme. HUI Research prognos för detaljhandels omsättning 2016 var fram till december 2015 3,5 procent. Under december reviderades prognosen upp till 3,9 procent som en följd av det stora antalet nyanlända flyktingar som kommit till Sverige.

ATRIUM LJUNGBERGS HANDELSPLATSER

Våra handelsplatser ligger i starka lägen i Stockholm, Uppsala och Malmö. Butikerna inom våra fem största handelsplatser; Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränbystaden och Mobilia, hade under 2015 en sammantagen ökning av omsättningen med 5,9 procent jämfört med året innan.

Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Handel

Kommun	Omsättning kommunen, mkr ¹⁾	Andel Atrium Ljungberg, %
Malmö (Mobilia)	22 800	8
Uppsala (Gränbystaden, Rådhuset, Forumgallerian)	14 100	18
Nacka (Sickla)	6 700	48
Stockholm (Farsta Centrum, Västberga Handel)	64 900	5
Haninge (Port 73)	4 300	20

¹⁾ Avser omsättning per kommun 2014.

Källa: HUI Research

TRENDER FÖR FRAMTIDENS HANDEL

I **DIGITALISERINGENS FOTSPÅR** följer nya konsumentbeteenden, nya preferenser, nya vanor och helt nya affärsmodeller. Det betyder att förutsättningarna för stadsrummet och för dess fastigheter förändras. För oss som fastighetsägare betyder det nya förväntningar och nya möjligheter.

Gränser som tidigare varit självklara – mellan arbete och fritid, offentligt och privat, konsumtion och produktion – är i upplösning. En viktig motor i utvecklingen är digitaliseringen, som går snabbare än någonsin och vars konsekvenser förändrar detaljhandeln i grunden. Det innebär en rad nya utmaningar, men också stora möjligheter. Fastighetsägare och detaljhandel måste skapa platser, miljöer och sammanhang (både fysiska och digitala) som är attraktiva och relevanta för konsumenter vars beteenden och preferenser snabbt förändras i takt med att omvärlden gör det.

Bakom trenderna finns två tydliga drivkrafter – vi benämner dem Demografins död och Den kreativa ekonomin.

DEMOGRAFINS DÖD

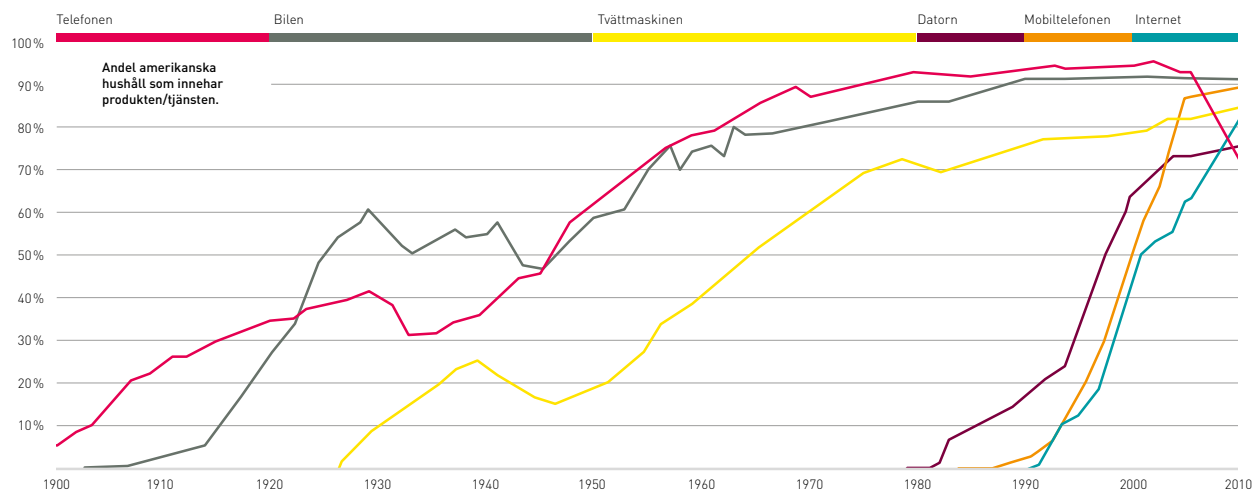
Konsumenternas beteende går i allt mindre utsträckning att förstå genom studier av enkla demografiska kategorier som ålder och kön. För handeln innebär de upplösta gränserna att konsumenter måste förstås utifrån nya utgångspunkter och måste betraktas – och kommuniceras med – som individer, utifrån livsstil, värderingar och intressen. För aktörer inom detaljhandeln kommer det att ställa högre krav på fördjupad och individualiserad målgruppsförståelse. Tidigare vedertagna modeller för segmentering av målgrupper, baserade främst på demografiska variabler, blir otillräckliga. Demografins död kommer kanske också innebära masskommunikationens död.

DEN KREATIVA EKONOMIN

Även gränserna mellan arbete och fritid är i upplösning. Det gäller både hur vi ser på våra jobb och på hur vi faktiskt jobbar. Framväxten av så kallade hybridrum – platser där tidigare separata funktioner blandas samman – är en viktig del av utvecklingen. För detaljhandeln kan det innebära nya, spännande möjligheter till innovativ tjänste- och produktutveckling som bemöter och tar vara på de förändrade konsumentbeteendena.

Ett av de kanske mest omfattande omvärldsskiftena som handeln står inför är att kategorierna ”konsument” och ”producent” allt mer smälter samman. Konsumenter vill inte längre enbart vara passiva mottagare av produkter och tjänster – de vill delta aktivt i processen, och att inkludera konsumenter på olika sätt när nya idéer och koncept tas fram bygger både lojalitet och engagemang.

Människor vill leva i städer och stadsrum som sjuder av kreativitet. Att ge konsumenterna tillgång till plattformar för att vara kreativa är en affärsmöjlighet att ta vara på. Som detaljhandelsaktör räcker det alltså inte längre att vara kreativ i sin egen affärsutveckling. Det krävs också ett nytt tänk kring att skapa möjligheter.



Om vi jämför konsumtionstakten för telefonen, bilen och tvättmaskinen med dator, mobiltelefoni och internet ser vi att det går väsentligt snabbare idag. Detaljhandeln möter just nu en omvärld som är mer föränderlig och mer komplex än någonsin tidigare.

4 TRENDER

KREATIVA RUM

– FÖR ATT SKAPA ATTRAKTIVA FLÖDEN

Dynamiska och kreativa platser är miljöer där människor vill vistas. Att bidra till att skapa sådana sammanhang kan för detaljhandeln leda till attraktiva flöden av konsumenter.



Värdet av det mänskliga mötet ökar i en digital värld.”

Stefan Hyttfors, futurist och föreläsare

KURATORSKAP

– FÖR ATT GÖRA BUTIKEN INTRESSANT

Att hjälpa konsumenter att välja och sortera – och att som detaljist eller handelsplats kunna berätta om, och motivera, sina egna val i form av sortiment eller butiksmix – blir allt viktigare för att skapa intressanta och tilltalande ytor och miljöer.



Storytelling som skapar relevans tror jag på. Den mänskliga hjärnan är inprogrammerad mot berättelser.”

Erik Modig, forskare,
Handelshögskolan i Stockholm

ME-TAIL

– FÖR ATT FÖRSTÅ KUNDEN OCH BYGGA LOJALITET

Den tekniska utvecklingen som gör att man kan kommunicera med kunden i realtid, på individnivå, ger nya möjligheter för detaljister att differentiera sig, och att göra shoppingen både roligare och mer meningsfull för konsumenterna. Men också att analysera köpmönster och förstå kunden på ett helt nytt sätt.



Digitaliseringen har hittills inneburit en allt mer illojal konsument men med möjligheterna som omgärdar me-tail kan handeln återigen börja bygga lojalitet.”

Jonas Arnberg, chefsekonom Svensk Handel

DEN KOLLABORATIVA KRAFTEN

– FÖR ATT HJÄLPA OCH UNDERLÄTTA FÖR KONSUMENTERNA

När ägande blir allt mindre viktigt för konsumenterna innebär det en utmaning för den traditionella handeln – men också en möjlighet att fylla nya funktioner för konsumenter vad gäller service, och att bli en knutpunkt i den nya delningsekonomin.



Ett ökat medborgarinflytande är en garant för en hållbar stadsutveckling över tid.”

Caroline Curman, arkitekt Tengbom

VI SKAPAR HÅLLBARA MILJÖER

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

STRATEGI OCH STYRNING

VÅR ROLL

Frågan om hållbar stadsutveckling och förvaltning aktualiseras i takt med en växande befolkning i storstadsregioner samt med ökad insikt om att jordens resurser är ändliga och att människan inverkar på klimatet. Följaktligen ökar förväntningarna på Atrium Ljungberg som en kunnig och framsynt partner och vi arbetar ständigt med att utvecklas i hållbar riktning.

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

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

HÅLLBARHETSSTRATEGI

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

HÅLLBAR STADSUTVECKLING: Vi utvecklar våra områden i hållbar riktning för att höja områdenas attraktionskraft. Det skapar värden för såväl hyresgäster, kommuner och andra som nyttjar platserna som för oss som bolag.

MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING: Resursanvändningen, framförallt energianvändningen, står för en betydande del av en byggnads drifts- och produktionskostnad men även dess klimatpåverkan. Vi fokuserar därför på att förbättra resurseffektiviteten. Genom att stödja och samarbeta med våra hyresgäster underlättar vi i deras strävan att bedriva sina verksamheter resurseffektivt. Med gemensamma krafter kan vi minska resursanvändningen och miljöpåverkan och gemensamt når vi längre än vi hade gjort var och en för sig.

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

AFFÄRSETIK OCH INKÖP: Pålitlighet är centralt för oss. Vi värnar sunda affärsmetoder i den egna verksamheten och i relation med leverantörer och andra partners.

MÅL

Våra hållbarhetsmål utgår från bolagets värderingar. Under året har vi utvecklat flera nya mål med fokus på minskad resursanvändning. Läs mer om målen och utfallet på sidorna 27 och 31.

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Atrium Ljungbergs styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och relaterade policyer. Dessa utvärderas och revideras årligen. Våra policyer finns tillgängliga i sin helhet på vår webbplats.

Under året gjorde vi en analys av bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Väsentlighetsanalysen fungerade som underlag för utvecklingen av vår strategi, mål och plan för hållbarhetsarbetet. Läs mer om analysen i årsredovisningens GRI-komplement, som återfinns på vår webbplats.

Hållbarhet ska integreras i all verksamhet och Atrium Ljungbergs chefer har ansvar för genomförandet.

I DIALOG MED INTRESSENTERNA

Vi för dialog med intressenter som är del av vår kärnaffär eller som påverkas av den. Våra viktigaste intressenter är hyresgäster, ägare/investerare, medarbetare och kommuner där vi verkar. Företrädare för dessa intressentgrupper deltog i årets väsentlighetsanalys. Vi genomförde också en fördjupad dialog med koncernens medarbetare i form av interaktiv webbenkät för att bättre förstå deras förväntningar och fånga goda idéer kring ansvarsfullt företagande.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Urbanisering är en stark trend, även i Sverige. Den medför utmaningar men också möjligheter för bolag som oss. Vi har långtgående visioner för våra platser.

Under året förtydligade vi strategin för hur våra områden ska förvaltas och utvecklas. Strategin innefattar vårt arbetssätt som bygger på dialog och delaktighet. Den innehåller också de komponenter som bidrar till att stärka områdets stads-kvaliteter, mötesplatser och identitet. Genom en varsam blandning av innehåll i byggnader och utformning av offentliga ytor skapar vi stadsliv, gröna oaser, trygghet och trivsel. Våra platser är resurseffektiva och underlättar hållbara beteenden.

En huvudsaklig del av strategin är sedan flera år integrerad i den dagliga verksamheten och vi kommer fortsätta det arbetet framåt och vidareutveckla våra platser. Läs mer på sidorna 46–89 och om certifiering av byggnader på sidan 27.

”En huvudsaklig del av hållbarhetsstrategin är sedan flera år integrerad i den dagliga verksamheten.”

Annica Ånäs vd Atrium Ljungberg

STRATEGIER FÖR HÅLLBAR STADSUTVECKLING

IDENTITET OCH HISTORIA

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

Läs om exemplet Nobelberget på sidan 26.

DIALOG OCH DELAKTIGHET

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

Läs om ett exempel på vårt engagemang i Hagastadens utveckling på sidan 58.

RESURS- OCH ENERGI-EFFEKTIVITET

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

Läs om ett exempel på cirkulär ekonomi på sidan 29 och om TL Byggs renovering av bostäder på sidan 90.

MÅNGFALD OCH FLEXIBILITET

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

MÖTEN OCH INTERAKTION

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

Läs om exemplet Nod i Kista på sidan 61.

EKOSYSTEM OCH ARTRIKEDOM

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

NÄRHET OCH BEKVÄMLIGHET

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

Läs om exemplet på vår omvandling av stads kvarteret Mobilia på sidan 85.

TRYGGHET OCH TRIVSEL

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

Läs om ett exempel på vårt sociala arbete i Farsta Centrum på sidan 35.



VÅR STAD SKAPAR IDENTITET OCH HISTORIA

VASST KULTURUTBUD PÅ NOBELBERGET

När vi bygger staden är vi inte bara måna om att bevara platsens själ och kulturhistoria, vi vill också lyfta in samtida kultur på våra platser. På Nobelberget i Sickla kommer vi på sikt att bygga nya bostäder och kontor, men under tiden utnyttjar vi de lediga industrilokalerna till kultur- och konsertverksamhet som klubben YARD, festivalen Sónar och den hyllade scenuppsättningen Satans Demokrati. Ett vasst och urbant kulturutbud i unika lokaler som lockar många människor till Sickla.

Vi tar tillvara på kulturhistoria och unika kvaliteter.



MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING

2008 antog Sverige ett klimat- och energipaket med nationella mål; år 2020 ska Sverige ha ökat sin energieffektivitet med 20 procent jämfört med 2008, andelen förnybar energi ska öka och växthusgasutsläppen ska minska. Dessa mål får konsekvenser för politikens inriktning samt för de krav som ställs på bolag som Atrium Ljungberg.

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka en tredjedel av Sveriges energianvändning. Det krävs energi och resurser i form av material för att bygga hus. Vål i drift används energi i form av el, värme och kyla. Stora mängder energi förbrukas också vid transporter till och från våra fastigheter.

Energi är den enskilt största driftkostnaden under en fastighets livslängd. Det gör att fastigheternas energiprestanda har stor betydelse för vår kostnadsutveckling. Hanteringen av avfall och återvinning är också angelägna frågor för våra hyresgäster och har betydelse för både ekonomi och miljö.

CERTIFIERING

Sedan 2011 certifierar vi större nybyggnationer enligt det globala miljöklassningssystemet Breeam. Breeam hanterar en mängd olika aspekter som energi- och vattenanvändning, hälsa, transport, material, avfall, markanvändning, utsläpp, ekologi och ledning. Certifieringen innebär också att processen och slutresultatet granskas av tredje part.

Breeam hjälper oss att bygga med hållbara material, välja de mest energieffektiva metoderna och att beakta fastigheters hela livscykel. En viktig del är också hälsa och inomhusmiljö för de som använder byggnaden, exempelvis beaktas ljudmiljö, ljusförhållanden, luft- och vattenkvalitet. Tack vare Breeam blir fastigheternas miljöprestanda också mer kommunikerbar gentemot hyresgäster och dessutom internationellt jämförbar.

Under året började vi även tillämpa Breeam In-Use, som är ett system för certifiering av befintliga byggnader. Först ut var ett pilotprojekt på en av våra handelsplatser.

Breeam lämpar sig inte för bostäder. Istället kommer vi certifiera nya bostäder enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad.

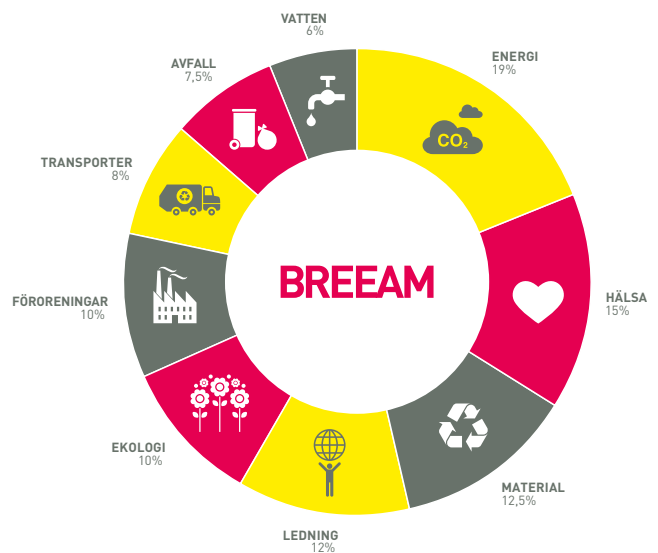
MÅL FÖR MILJÖ OCH RESURSEFFektivITET

Mål	Utfall 2015
Alla större nybyggnationer ska miljöcertifieras. Lokaler enligt Breeam med målet att lägst uppnå betyget "very good" och bostäder enligt Miljöbyggnad med målet att lägst uppnå betyget "silver". Målet är kompletterat med certifieringen Miljöbyggnad för bostäder.	Alla större nybyggnadsprojekt av lokaler har certifierats med minst betyget "very good". Under 2015 blev Nod och Gränby hus 6 certifierade med betyget "very good". Inga bostäder är färdiga för slutcertifiering.
Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20%.	Mellan 2014 och 2015 har energianvändningen minskat med 9,5%.
År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 % av kontrakterade årshyra.	5,5 % av kontrakterade årshyra hade grönt hyresavtal.

OM BREEAM

BRE Environmental Assessment Method, Breeam, är det mest tillämplade miljöcertifieringssystemet för byggda miljöer i Europa. Breeam ställer högre krav än lagstiftningen och tar ett helhetsgrepp om en byggnads miljöprestanda. Certifieringen ser till miljöpåverkan i byggskede, förvaltning och drift samt miljöpåverkan från byggnadens existens.

Bedömningsmetoden består av tio kategorier av miljöaspekter och fastigheterna betygsätts i samband med certifieringen (se bild nedan). Energi samt hälsa väger tyngst i betygsättningen.



ENERGIANVÄNDNING

Målet är att minska Atrium Ljungbergs energianvändning med 20 procent mellan 2014 och 2021. Under det första året minskade energianvändningen med 9,5 procent. För att nå energimålet satsar vi långsiktigt på energieffektivisering. Till sammans med andra fastighetsägare och Stockholms stad har vi också åtagit oss att minska vår energianvändning med tio procent mellan 2012 och 2015. Vi var mycket nära att uppfylla målet och minskade vår energianvändning per kvadratmeter med 9,5 procent under perioden.

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

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

I takt med att fastigheterna blir mer energieffektiva i användningsfasen härstammar en allt större andel av deras totala energianvändning från byggfasen. Därmed blir det viktigare att minska energianvändningen även i den delen av fastigheternas livscykel. Till stöd finns bland annat Breeam. Bland Breeams krav märks energianvändning i byggfasen, till exempel för etablering av bygget samt tillfällig uppvärmning och belysning. En väsentlig del av energianvändningen härstammar också från de material som används i byggnaden. För att minska behovet av omfattande ombyggnationer och rivningar ska en fastighet vara robust i sin konstruktion och användning. Den ska vara flexibel och kunna anpassas till nya och förändrade behov.

Utfall 2015, energianvändning/koldioxidutsläpp

Område ¹⁾	Enhet	2015	2014	2013	2012	2011
Värme	kWh/kvm	79	92	86	84	92
Fjärrkyla	kWh/kvm	17	19	24	18	27
Hyresgästel	kWh/kvm	87	90	-	-	-
Fastighetsel	kWh/kvm	59	67	-	-	-
Koldioxid, total	kg CO ₂ /kvm	5,8	-	-	-	-
Vatten	m ³ /kvm	0,61	0,57	0,59	0,61	0,64

Kommentarer kring statistiken lämnas i GRI-komplementet som finns tillgängligt på www.atriumljungberg.se.

¹⁾ Värme är normalårskorrigerad för respektive ort.

Fjärrkyla omfattar ej egenproducerad kyla.

El till egenproducerad kyla ingår. Hyresgästelen är estimerad för hyresgäster med egna abonnemang.

Koldioxid baserat på energi tillfört byggnaden: el (inkl hyresgästel), värme och fjärrkyla. Vi rapporterar våra koldioxidutsläpp enligt Carbon Disclosure Project (CDP). Totalt uppgick koldioxidutsläppen till 5,8 kg CO₂/kvm.

Ytan baseras på total uthyrbar yta (borträknat garage) uppräknat med faktor 1,15. Köpta och sålda fastigheter räknas med i förhållande till ägandetid.

INSATSER FÖR MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Under året satte vi delmål för varje marknadsområde inom bolaget. Delmålen ska bidra till det koncernövergripande energimålet. Vi utvecklade också vårt system för uppföljning av energianvändning. Syftet är att följa upp energianvändningen totalt samt per affärsområde, marknadsområde och byggnad. Nästa steg blir att införa förfinad mätning och styrning där det finns behov av ytterligare driftoptimering.

Vi har en plan för att samtliga fastigheter ska ha genomgått energikartläggning till och med 2017. Vi prioriterar byggnader som ska byggas om, som har hög energianvändning och/eller som ska certifieras.

KOLDIOXIDUTSLÄPP

Vi rapporterar våra koldioxidutsläpp enligt Carbon Disclosure Project (CDP). Totalt uppgick koldioxidutsläppen till 5,8 kg CO₂/kvm.

Utsläppens omfattning och miljöbelastning är delvis beroende av våra energileverantörers produktionsmix, det vill säga vilka bränslen som används för produktionen av fjärrvärme, kyla och el. Elen som vi själva förbrukar och som vi tillhandahåller som standard till hyresgästerna är ursprungsgaranterad el från vattenkraft. Vi erbjuder miljömärkt el och el från vindkraft som tillval.

När det gäller fjärrvärme och fjärrkyla är vi hänvisade till den lokala leverantören på respektive ort och variationen i miljöprestanda är mycket stor.

SAMVERKAN MED HYRESGÄSTER OCH GRÖNA HYRESAVTAL

Hållbara och kostnadseffektiva lösningar skapas bäst i nära samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare. Gröna hyresavtal är ett exempel på ett gemensamt åtagande att tillsammans minska miljöpåverkan.

Under året utbildade vi våra marknadsområdeschefer och uthyrare inom gröna hyresavtal. Vi utvecklade också mallar för avtal, möten och handlingsplaner. Fokus ligger på att utveckla samarbetet med våra hyresgäster och stötta dem i deras hållbarhetsarbete.

Efter att ha utvecklat erbjudandet tecknade vi under året de första avtalen. Vid årets utgång omfattades 5,5 procent av den kontrakterade årshyran av gröna hyresavtal. Målet är att nå minst 50 procent till år 2021.

HYRESVÄRD MED CIRKULÄRA MÖJLIGHETER

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

För andra året i rad genomförde vi kampanjen Återwin-win på åtta av våra köpcentrum, där kunderna uppmanades att lämna in begagnade kläder. Även våra kontorshyresgäster i Kista, Liljeholmen och på Södermalm i Stockholm anslöt sig till kampanjen. Årets kampanj skedde i samarbete med Stadsmissionen. Resultatet blev 110 ton (46 ton 2014) insamlade kläder och andra textilier till Stadsmissionen.

MATERIALANVÄNDNING

En stor del av en byggnads resursanvändning och miljöprestanda härstammar från dess materialanvändning. Certifieringssystemet Breeam hjälper oss att göra livscykelanalyser av material och beakta återanvändning, robusthet och ansvarsfulla materialval.

ÅTERVINNING OCH AVFALL

Effektiv återvinning och avfallshantering kan medföra miljö- och kostnadsbesparingar i en byggnads samtliga faser; produktion, förvaltning och avveckling. Vid större nybyggnationer använder vi Breeam för att sätta mål och följa upp återvinning, avfallsmängder och avfallskostnader. I förekommande fall följs även rivning upp enligt Breeam.

Atrium Ljungberg tillhandahåller återvinning i samtliga fastigheter. Väl fungerande system för återvinning och avfallshantering är viktigt för våra hyresgäster och därför har frågan fått högre prioritet. Hyresgäster inom handel önskar också förbättrad individuell uppföljning och bättre incitament för resurseffektivitet. Följaktligen antog Atrium Ljungberg under året ett nytt mål; senast 2021 ska alla större handelsplatser erbjuda individuell uppföljning och debitering av avfall.

Under året definierade vi också utökade ambitioner för återvinningen i våra kontors- och handelsbyggnader.

**VÅR STAD SKAPAR RESURS- OCH ENERGIEFFEKTIVITET****CIRKULÄR EKONOMI
PÅ HANDELSPLATSERNA**

Vi strävar efter att ha med oss kretsloppstänket så långt som möjligt och ett nytt mål till 2017 är att ha minst en second hand-aktör på varje handelsplats. Våra Återwin-winkampanjer, då kunder kan lämna in begagnade kläder till välgörande ändamål, har blivit en återkommande del av vår verksamhet. I år drevs kampanjen i samarbete med Stadsmissionen. I ett annat initiativ tillsammans med Stadsmissionen anställdes EU-migranter till Gränby Centrum för att slå in julklappar.

Vi tänker snålt och cirkulärt, återvinner och återbrukar smart.



87%

GENOMSNITTLIGT FÖRTROENDEINDEX

Vi deltar i Great Place to Works® (GPTW) utvärdering av "Sveriges bästa arbetsplatser". GPTW identifierar våra styrkor och utvecklingsområden som arbetsgivare genom en medarbetarundersökning, som delas in i dimensionerna trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap.

Vårt mål är att nå ett genomsnittligt förtroendeindex på 85 procent. 2015 nådde vi 87 procent och utnämndes till en av "Sveriges bästa arbetsplatser".



GRUNDEN TILL FRAMGÅNG

Atrium Ljungbergs medarbetare är grunden till bolagets utveckling, framgång och lönsamhet. Hållbara medarbetare är medarbetare som över tid mår bra, trivs, presterar och utvecklas. För att möjliggöra det behövs tydliga och kommunicerade mål, löpande feedback, utveckling och en god arbetsplatskultur.

MÅL FÖR HÅLLBARA MEDARBETARE

Mål	Utfall 2015
Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Vår målsättning är att minst uppnå ett genomsnittligt förtroendeindex på 85 % i Great Place To Works® utvärdering.	Vi överträffade vårt mål och nådde ett index om 87 %.

VÄRDERINGSSTYRT ARBETE

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

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

MOTIVATION OCH ENGAGEMANG

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

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

I Performance Management-processen ingår också att chefer och medarbetare tillsammans har halvårsavstämning, gör en individuell utvecklingsplan och utvärderar årets arbete. Utöver det har varje medarbetare minst åtta löpande feedback-samtal med sin chef under året.

En arbetsplatskultur byggs av företaget och medarbetarna gemensamt och det är viktigt att alla medarbetare bidrar och tar sitt ansvar för trivseln. Vi uppmuntrar öppen dialog mellan chefer och medarbetare, både informellt i vardagen och i utvecklingssamtal och andra formella sammanhang.

Våra chefer ska ha ett coachande och individanpassat ledarskap och vara tillgängliga för medarbetarna.

ÅTERIGEN EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

För andra året i rad utsågs Atrium Ljungberg till en av Sveriges bästa arbetsplatser, i kategorin medelstora organisationer. Det är Great Place To Work® (GPTW) som ligger bakom rankingen. Resultatet baseras till två tredjedelar på en medarbetarundersökning och till en tredjedel på bedömningen av en kulturprofil som bland annat beskriver hur företaget arbetar med anställning, utveckling och kommunikation. Vi har genomfört GPTWs medarbetarundersökning sedan 2011 och den påverkar vårt förbättringsarbete i hög utsträckning.

Under 2015 överträffade vi återigen vårt mål om ett genomsnittligt förtroendeindex på 85 procent. Resultatet uppgick till 87 procent, samma höga nivå som 2014.

OLIKA BAKGRUND OCH KOMPETENS

Människor bär på olika erfarenheter och har olika synsätt och uttrycksätt. Vi vill ta vara på det bästa hos varje medarbetare. Därför strävar vi efter att vara en jämställd arbetsplats med stor mångfald i alla funktioner och på alla nivåer. Alla medarbetare ska ges samma möjligheter vad gäller anställningsvillkor samt till kompetensutveckling och befordran, inom ramen för sin kunskap, vilja och förmåga.

Vi har en tydlig rekryteringsprocess som beaktar professionell kompetens, personliga egenskaper och motivation. Vi har också en gedigen lönesättningsprocess med hänsyn tagen till branschstatistik och till hur medarbetarnas individuella mål uppfylls. Lönerna kartläggs årligen och inga omotiverade skillnader får förekomma. Dessa rutiner är starkt bidragande till jämställda villkor inom bolaget.

Nyckeltal

	2015-12-31	2014-12-31
Medelantal anställda	282	282
Personalomsättning, %	9,7	11,0
Andel kollektivavtal, %	100	100
Medelålder, år	42,3	44,3
Andel kvinnor, %	26	21
Andel män, %	74	79
Anställningstid, år	8,2	8,0

Könsfördelning 2015

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	4	2	6
Totalt			
Bolagsledning	4	4	8
Mellanchefer	15	11	26
Övriga	191	58	249
Totalt	210	73	283

”Våra medarbetare är grunden till bolagets utveckling, framgång och lönsamhet.”

Helena Martini, HR-chef Atrium Ljungberg

HÄLSA OCH SÄKERHET

Vår arbetsmiljöpolicy syftar till att främja hälsa och skapa en trygg och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare. Under året samlade vi vårt friskvårdserbjudande i en hälsoportal. Portalen gör det möjligt att hantera hälsorelaterade aktiviteter och administration, såsom beställning av träningskort eller bokning av massage. Vi kan också följa upp olika hälsoinvesteringar via portalen.

I vår verksamhet och bransch förekommer hälso- och säkerhetsrisker. Atrium Ljungbergs har en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor. Vi håller regelbundet arbetsmiljöutbildningar för våra projektledare och tekniska förvaltare och för ledare på dotterbolaget TL Bygg.

Läs mer om TL Bygg på sidan 91 och om leverantörer på sidan 33.

Sjukfrånvaro fördelad på kön, %

	2015	2014
Män	5,0	4,5
Kvinnor	4,8	5,7
Total frånvaro	4,9	4,8

Sjukfrånvaro fördelad på ålderskategorier, %

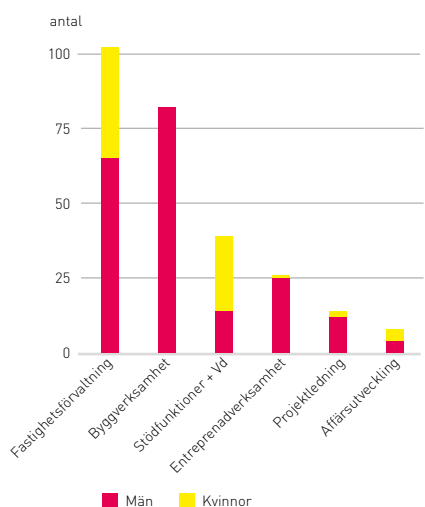
	2015	2014
29 år eller yngre	3,8	3,3
30 – 49 år	3,8	3,8
50 år eller äldre	7,7	8,0
Total frånvaro	4,9	4,8

Olycksfall och relaterad frånvaro

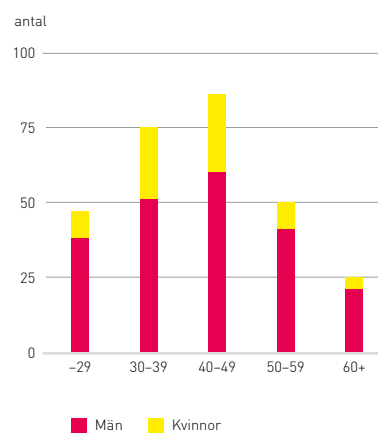
	Antal arbetsplatsolyckor ¹⁾	Antal dagar frånvaro i absoluta tal
Atrium Ljungberg	4	6
TL Bygg	6	16
Summa	10	22
Män	10	22
Kvinnor	0	0
Summa	10	22

¹⁾ Rapporteras till Arbetsmiljöverket.

Antal medarbetare per funktion under 2015



Åldersfördelning under 2015



SUNDA AFFÄRSMETODER OCH RELATIONER

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

AFFÄRER MED INTEGRITET

Atrium Ljungbergs etik- och leverantörspolicy utgår från bolagets värderingar och omfattar alla medarbetare och leverantörer. Policyn innefattar vår uppförandekod och riktlinjer för hur vi gör affärer. Policyn finns på vår webbplats.

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

På vår årliga konferens, där Atrium Ljungbergs medarbetare och TL Byggs tjänstemän deltar, arbetade vi med värderingen pålitlighet som tema och hade genomgång och grupparbeten kring antikorrup­tion.

Under hösten 2015 påbörjade vi en kartläggning av korrup­tionrisker och under 2016 kommer en funktion för visselblåsning att införas. Vi kommer också se över och uppdatera policy och rutiner utifrån resultatet i riskkartläggningen.

INKÖP OCH LEVERANTÖRER

Atrium Ljungberg är en stor inköpare och har tusentals leverantörer. Till dem kommunicerar vi våra värderingar, förväntningar och krav. Varje enskilt projekt eller uppdrag ställer

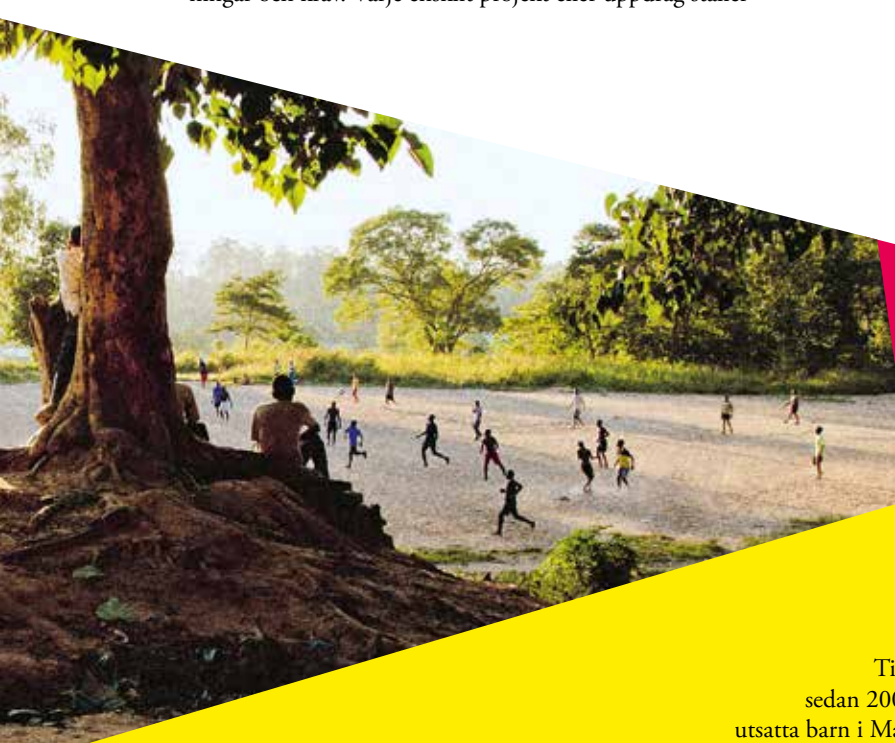
specifika krav som definieras i uppdragskontrakt eller leveransavtal. Avtal inom ramen för våra större byggprojekt innehåller detaljerade krav på miljö, kvalitet och arbetsmiljö. Dessa krav uppdaterades under året. För att säkra bra materialval började vi använda miljö databasen Byggvarubedömningen. Databasen används sedan tidigare av TL Bygg och i vissa av Atrium Ljungbergs projekt.

Vi har inrättat en ny tjänst i form av en inköpsansvarig med tillträde januari 2016. Syftet är att vara ett effektivt stöd för hela organisationen genom samordnade inköp som leder till högre kvalitet och minskade kostnader. Det är också ett viktigt led i att än bättre möta våra krav inom hållbarhet och affärsetik.

UPPFÖRANDEKOD FÖR BRANSCHEN

Under året deltog vi i utvecklingen av en branschgemensam uppförandekod för leverantörer och ett tillhörande system för självdeklarering. Syftet med en branschgemensam uppförandekod är att många fastighetsägare ställer samma krav på leverantörer och får därmed större möjlighet att påverka dem i positiv riktning. När uppförandekoden blir klar kommer vi att implementera den i organisationen.

Vi har en etik- och leverantörspolicy som utgör riktlinjer för hur vi gör affärer och tydliggör vilka krav vi ställer på våra leverantörer. Under 2016 kommer vi kartlägga våra leverantörsrisker och se över behovet att utveckla policyer och rutiner.



STÖD TILL UNICEF

Tillsammans med andra företag i fastighetsbranschen stödjer vi sedan 2007 UNICEFs projekt "Företag för Malawi". Projektet gynnar utsatta barn i Malawi, ett av världens fattigaste länder. Atrium Ljungbergs två Malawiambassadörer sprider kunskap om projektet i vår organisation. Medarbetare visar stort engagemang och har bland annat skänkt pengar till UNICEF genom att vara världsföräldrar och delta i löpartävlingen "Spring för livet".

FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND är koncentrerat till starka tillväxtregioner och omfattar fastigheter med ett fastighetsvärde om 31 miljarder kronor. En stark fastighetsmarknad med sänkta avkastningskrav tillsammans med högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar har lett till realiserade värdeförändringar om 2,3 miljarder kronor under året, motsvarande drygt åtta procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består huvudsakligen av välbelägna och moderna handels- och kontorsfastigheter i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Malmö och sedan 2015 även i Göteborg. Stockholm är den största regionen med 77 procent av den kontrakterade årshyran. Fastighetsportföljen innehåller totalt 48 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om 1034 000 kvm. Vårt bostadsbestånd rymmer totalt 695 lägenheter, belägna i Årvinge i Kista och Mobilia i Malmö.

Under året har tre fastigheter förvärvats i Göteborg med en uthyrbar area om cirka 35 000 kvm och cirka 400 parkeringsplatser. Dessutom har fyra handelsfastigheter avyttrats under året med en uthyrbar area om cirka 63 000 kvm, ett led i vårt arbete att koncentrera fastighetsbeståndet till våra prioriterade marknader.

FASTIGHETSVÄRDE

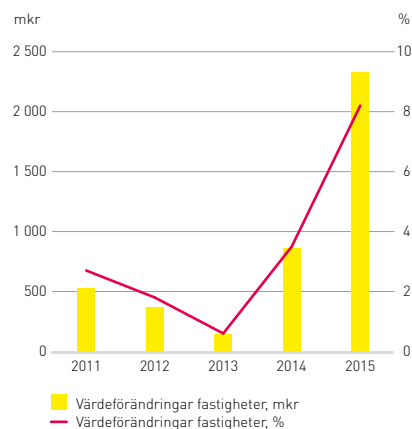
Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 30 841 mkr (28 163). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 5,2 procent (5,6). Byggrätter och mark ingår med 729 mkr. Totalt finns byggrätter om cirka 125 000 kvm BTA inom beståndet enligt lagakraftvunna detaljplaner, inklusive erhållna markanvisningar. Därutöver finns projektplaner för att tillskapa ytterligare 288 000 kvm BTA byggrätter, se mer på sidan 45. Investeringar i egna fastigheter uppgick under året till 768 mkr (707). Under året har vi förvärvat tre fastigheter för ett bokfört värde om 872 mkr (1 673), och avyttrat fyra fastighet med ett bokfört värde om 1 291 mkr (94). Realiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick under

året till -33 mkr (8) och realiserade värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 2 328 mkr (861), vilket motsvarar en värdeökning om 8,2 procent under året. Värdeförändringen förklaras till största del av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar.

Orealiserade värdeförändringar 2015

	mkr
Förändrat avkastningskrav	2 139
Förändrade driftnetton	187
Förändrade investeringar	2
Summa	2 328

Värdeförändringar fastigheter



Fastighetsbestånd 2015-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ²⁾	Hysesvärde, mkr ³⁾	Hysesvärde, kr/kvm ²⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Affärsområde Handel	451	13 998	31 032	1 039	2 303	95
Affärsområde Kontor	556	15 694	28 247	1 123	2 022	92
Summa	1 007	29 692	29 495	2 162	2 147	94
Projektfastigheter, inklusive mark och byggrätter	28	1 150	E/T ⁴⁾	30	1 074	97
Summa	1 034	30 841		2 192	2 119	94
Sålda fastigheter						
Totalt koncernen						

Januari-december 2015¹⁾

Hysesintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Driftöverskott, mkr
995	-341	654
991	-278	713
1 986	-619	1 367
24	-10	14
2 010	-629	1 381
112	-43	69
2 122	-671	1 450

¹⁾ Avser redovisat utfall under året.

²⁾ Kvadratmeter inklusive garage.

³⁾ Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal.

⁴⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

Förändring av fastighetsbeståndet

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2014-12-31	28 163	49
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	872	3
Försäljning	-1 291	-4
Investeringar i egna fastigheter	768	-
Orealiserade värdeförändringar	2 328	-
Fastighetsbestånd 2015-12-31	30 841	48

VÄRDERING

Samtliga fastigheter i beståndet är klassificerade som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde (marknadsvärde). Beståndet värderas varje kvartal. Under året har fastigheter motsvarande 39 procent av marknadsvärdet för fastighetsbeståndet externvärderats av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna marknadsnyror, driftkostnader, vakanser och avkastningskrav.

Värderingarna baseras på en kassaflödeskalkyl med individuellt bedömt avkastningskrav för respektive fastighet och verksamhet. Avkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden vilket innebär att information inhämtas från genomförda transaktioner av jämförbara fastigheter. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktssituationen.

Vid värderingen bedöms varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga. Som underlag görs analyser och bedömningar av de underliggande faktorerna som påverkar värdet, bland annat:

- befintliga hyresnivåer och marknadsnyror för respektive lokal
- befintliga hyresgäster och konstruktstruktur
- 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 som färdigställd byggnad med avdrag för kvarstående investering. Beroende på vilken fas projektet befinner sig i finns ett riskpåslag på avkastningskravet. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA och omfattar endast byggrätter enligt lagkraftvunna detaljplaner.

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

Direktavkastningskrav per lokaltyp

Lokaltyp, %	Intervall	Snitt
Kontor	3,9–7,3	5,2
Handel	3,9–7,3	5,2
Bostäder	3,7–4,0	3,7
Övrigt	3,9–7,3	5,5
Totalt	3,7–7,3	5,2

Direktavkastningskrav per region

Region, %	Intervall	Snitt
Stockholm	3,7–7,3	5,1
Uppsala	3,8–5,7	5,6
Malmö	3,9–6,8	5,7
Göteborg	5,3–6,0	5,3
Totalt	3,7–7,3	5,2

Värde utifrån normaliserat driftnetto

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	2 235	39	2 275
Långsiktig vakans (3,5%)	-80	-1	-81
Hyresintäkter	2 155	38	2 194
Fastighetskostnader	-592	-12	-604
Normaliserat driftnetto	1 563	26	1 590
Avkastningskrav	5,2%	6,1%	5,2%
Avkastningsvärde före justeringar	30 065	428	30 494
Justeringar			
Nuvärde återstående investeringar	-676	-61	-737
Initiala vakanser	-97	-2	-99
Övriga justeringar	476	73	549
Mark och byggrätter	-	729	729
Lagfartskostnad	-78	-17	-95
Verkligt värde	29 692	1 149	30 841

HYRESINTÄKTER

Den kontrakterade årshyran uppgick vid årsskiftet till 2 054 mkr (2 090) och fördelar sig på 44 procent handel, 40 procent kontor, 3 procent bostäder och 13 procent övrigt där bland annat utbildning, kultur och service ingår. Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor, uppgick till 2 192 mkr (2 246). Det ger en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent (93) inklusive projektfastigheter och 94 procent (95) exklusive projektfastigheter. Beräknat utifrån uthyrbar area var vakansgraden 17 procent (16).

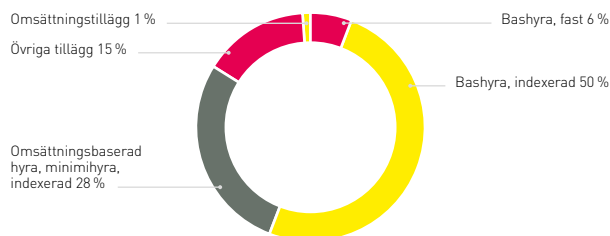
Den kommersiella hyreskontraktportföljen, det vill säga samtliga kontrakt exklusive bostäder, är väl diversifierad och består av 2 737 hyreskontrakt med en genomsnittlig kontrakterad årshyra om 724 000 kr. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (3,5). Under 2016 kommer 32 procent av hyresavtalen vara föremål för omförhandling. 94 procent av kontrakterad årshyra regleras med en indexklausul kopplad till inflationen. 29 procent av kontrakterad årshyra är tecknade med en omsättningsbaserad hyra där hyran regleras beroende på hyresgästens omsättning. Hyresnivåerna har dock säkrats genom avtalade minimihyror. Omsättningstillägg utöver minimihyran utgör en procent av bolagets kontrakterade årshyra vid årsskiftet.

Mer kontraktinformation inklusive redovisning av de största hyresgästerna finns under avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 97–101.

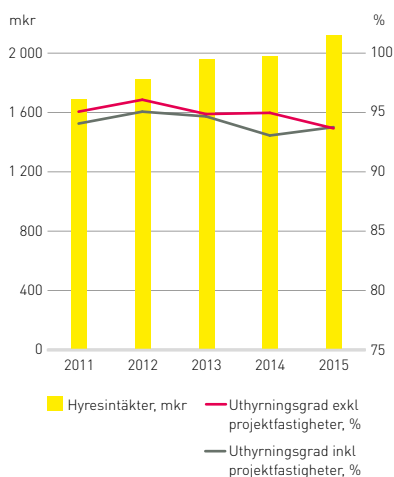
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna för 2015 uppgick till 671 mkr (636). Korrigerat för förvärv och nybyggnationer som justerats till helårsvärde samt sålda fastigheter borträknade uppgick fastighetskostnaderna till 644 kr/kvm (667), där det främst är övriga driftkostnader och taxebundna kostnader som minskat. Kostnaden för att driva handelsfastigheter och främst köpcentrum är generellt högre än för övriga kommersiella fastighetstyper. Till viss del täcks driftkostnaderna genom vidarefakturering till hyresgästerna via hyrestillägg.

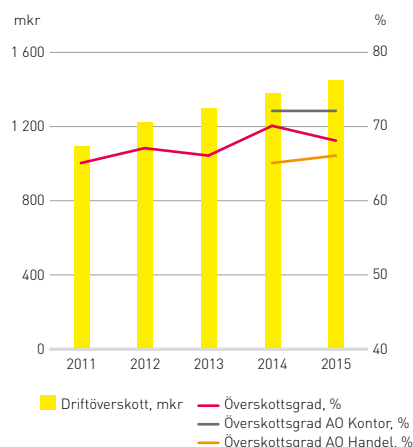
Fördelning av kontrakterad årshyra



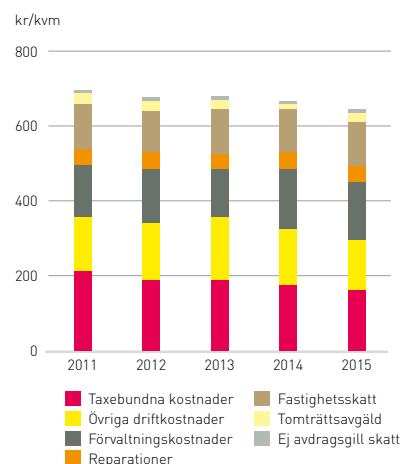
Hyresintäkter och uthyrningsgrad



Driftöverskott och överskottsgrad

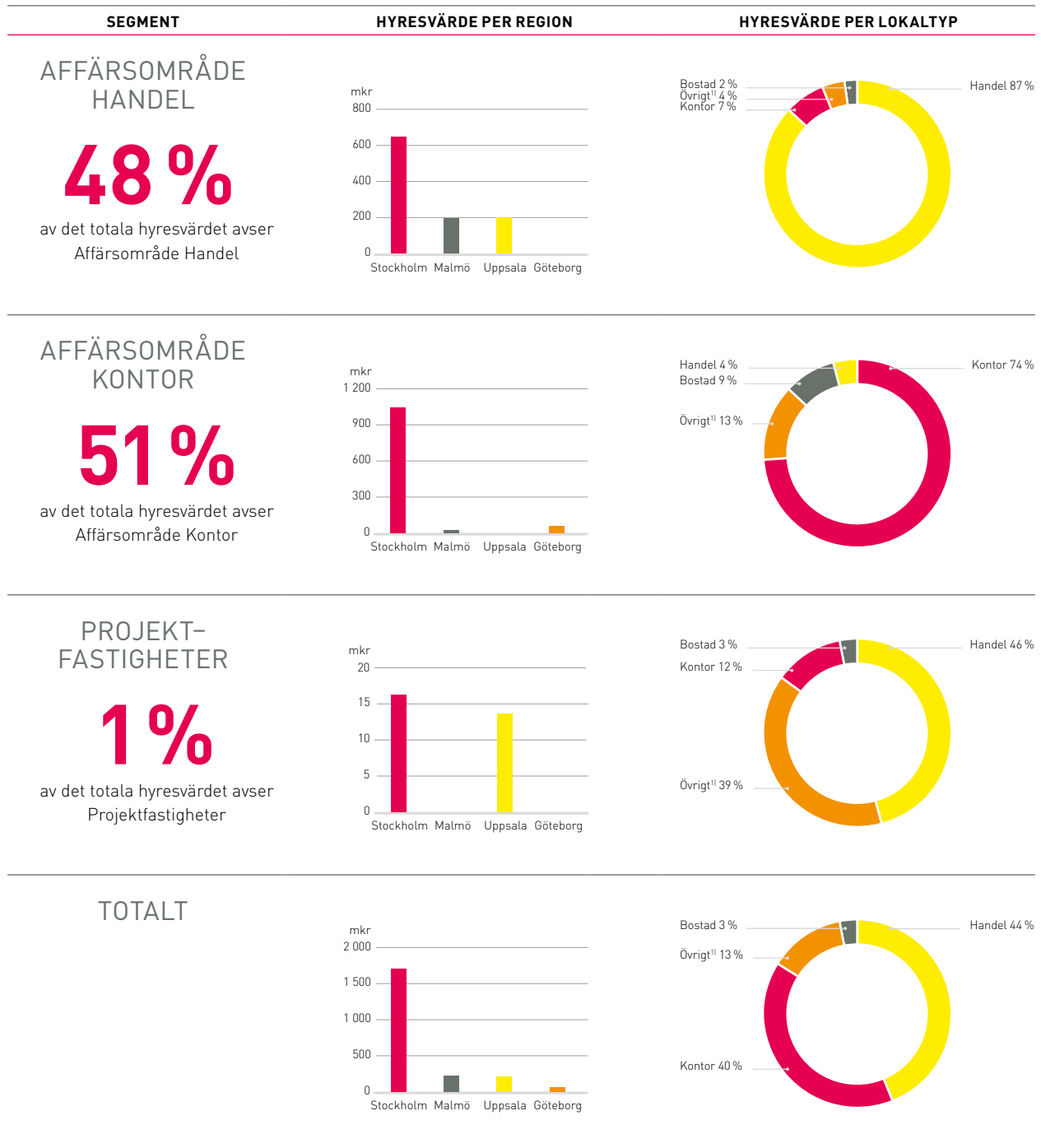


Fastighetskostnader¹¹



¹¹ Justerat genom att sålda fastigheter är exkluderade samt förvärv och nybyggnationer helårsjusteras.

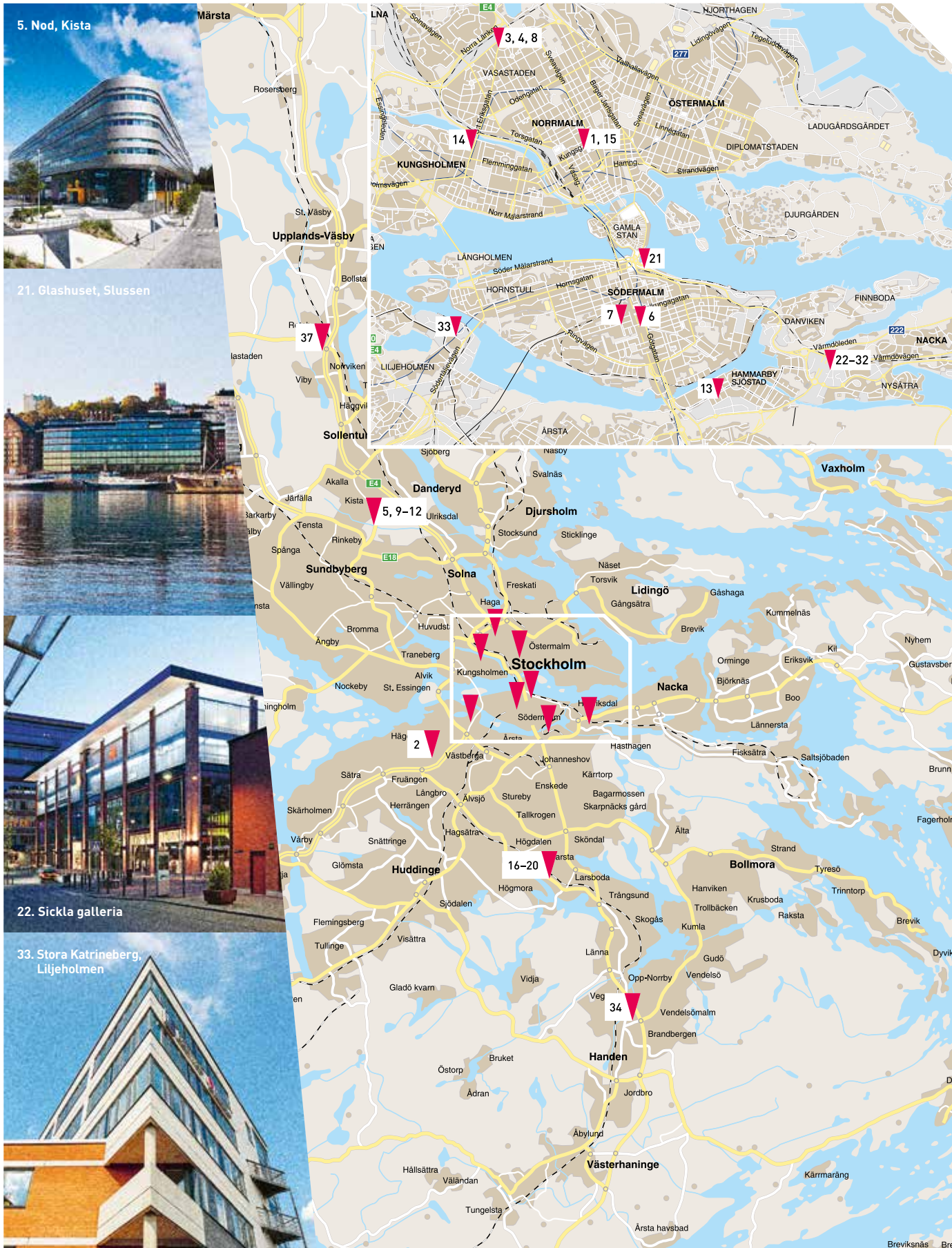
SEGMENTSÖVERSIKT

¹⁾ I övrigt ingår bland annat utbildning, kultur och service.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress /Beskrivning	Tomt- rätt	Byggår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, kvm					Summa	Taxerings- värde, mkr	Hyres- värde, mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %		
					Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ¹⁾						
STOCKHOLM															
1	Adam & Eva 17	Stockholm		Drottninggatan 68		1929/2006	3 298	4 505			289	8 091	406	46	99
2	Arbetsstolen 3	Stockholm		Västbergavägen 4-12		1955/2008	16 127	755			624	17 506	59	31	99
3	Blästern 6	Stockholm		Gävlegatan 20-22		1939/1995	1 279	19 721		6 468	3 357	30 825	437	70	93
4	Blästern 11	Stockholm		Hälsingegatan 43-45		1930/2006	2 554	38 632		9 632	3 612	54 430	929	130	91
5	Borgarnäs 1 ²⁾	Stockholm		Borgarfjordsgatan 12	T ³⁾	2014	737	15 542		6 705	10 989	33 973		71	80
6	Fatburen 1	Stockholm		Söderhallarna		1991	2 242	9 042		3 773	3 360	18 417	345	46	99
7	Fatburssjön 8	Stockholm		Magnus Ladulåsgatan 63		1930/2006		6 704			1 113	7 817	199	24	100
8	Härden 14	Stockholm		S:t Eriksgatan 113		1932/1957	807	6 237		2 000	184	9 228	123	15	83
9	Kolding 1	Stockholm		Ärvinge, Kista	T	1993		128	15 800	3 087		19 015	188	22	99
10	Kolding 2	Stockholm		Ärvinge, Kista	T	1992	516	406	20 803	1 750	70	23 545	191	28	100
11	Kolding 3	Stockholm		Ärvinge, Kista	T	1993	954	16 099	1 256	6 848	820	25 977	163	40	88
12	Kolding 4	Stockholm		Ärvinge, Kista	T	1993/2001	251	24 107		8 067	977	33 402	388	47	70
13	Proppen 6	Stockholm		Textilgatan 31		1937/2008	978	10 342			1 244	12 564	226	31	98
14	Roddaren 7	Stockholm		S:t Eriksgatan 46		1900/1995	818	6 948		780	154	8 700	162	26	95
15	Skotten 6	Stockholm		Glashuset, Drottninggatan		1959/2008	5 200	4 664			2 018	11 882	522	60	92
16	Storö 2	Stockholm		Farsta Centrum	T	1961/2006	5 210	4 081			2 204	11 495	114	29	95
17	Storö 15	Stockholm		Farsta Centrum	T	1961/1998	217				1 315	1 532		3	100
18	Storö 21	Stockholm		Farsta Centrum	T	1961/2010	41 935	23 520		13 692	10 717	89 864	1 193	220	96
19	Storö 23	Stockholm		Farsta Centrum	T	1961/1998	1 370	2 110		1 470	3 407	8 357		16	99
20	Storö 24	Stockholm		Farsta Centrum		2014	3 479				3 479	46	8	8	98
21	Tranbodarne 12	Stockholm		Glashuset Slussen, Katarinavägen 15	T	1974/2006	92	23 200		2 886	12	26 190	710	85	100
22	Sicklaön 83:22	Nacka		Sickla Köp- och Affärskvarter		1998/2012	71 302	56 854		47 470	31 041	206 667	2 727	443	96
23	Sicklaön 83:32 ²⁾	Nacka		Uddvägen 1		1877/2014		9 767			341	10 108	126	24	72
24	Sicklaön 83:33 ⁴⁾	Nacka		Sickla Industriväg 4-6		1943/1970		2 607			13 908	16 515	118	15	94
25	Sicklaön 87:1	Nacka		Alphydevägen 4		1962	87				2 476	2 563		3	100
26	Sicklaön 115:1	Nacka		Planiavägen 1		1929		370			370	1	0	0	97
27	Sicklaön 115:4	Nacka		Sjötörpsvägen 3-14					921		921	28	1	100	
28	Sicklaön 117:1	Nacka		Planiavägen 3		1967	2 592	330			435	3 357	11	3	38
29	Sicklaön 117:2	Nacka		Sjötörpsvägen 6		1909					176	176	5		
30	Sicklaön 117:17	Nacka		Planiavägen 5-7		1978					1 629	1 629		4	100
31	Sicklaön 265:5	Nacka		Atlasvägen 2		1981									
32	Sicklaön 346:1 ⁴⁾	Nacka		Uddvägen 7		1981							49		68
33	Stora Katrineberg 16	Stockholm		Katrinebergsvägen 4-12	T	1750/1945/1988	2 436	37 645			2 505	42 586	729	95	95
34	Söderby Huvudgård 2:43	Haninge		Port 73		1974/2013	33 056				2 989	36 045	330	67	99
35	Västnora 4:26	Haninge		Västnora											
36	Ribban 16	Nynäshamn		Backluravägen											
37	Resan 1	Sollentuna		Konsumentvägen 2		1972					1 160	1 160	5	1	
Summa Stockholm							197537	324315	38781	114628	103126	778386	10532	1704	94

¹⁾ I övrigt ingår bland annat utbildning, kultur och service.²⁾ Hela eller delar av fastigheten är Breeam-certifierat.³⁾ Beslut om eventuellt markförvärv fattas under 2016.⁴⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2015-12-31.



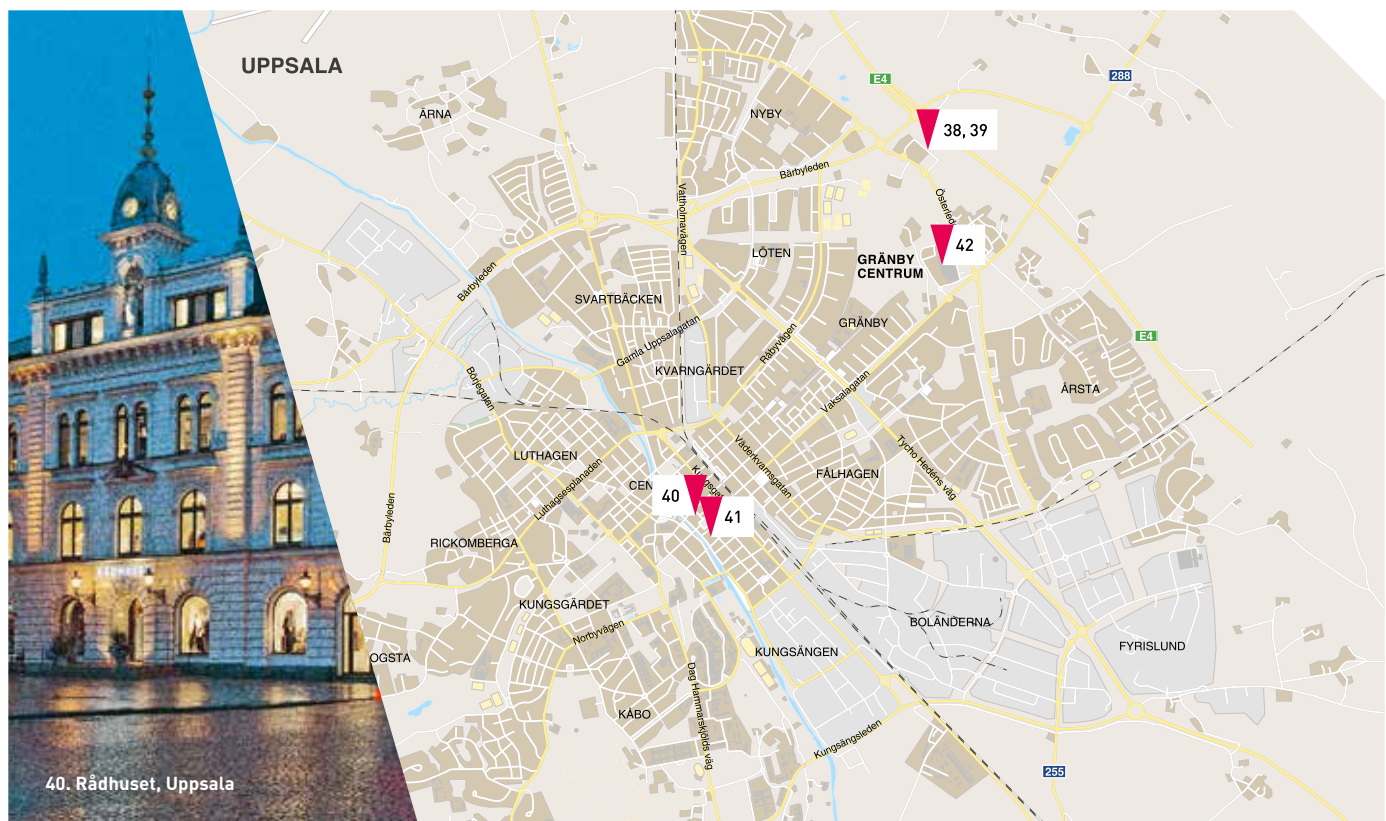
FASTIGHETSFÖRTECKNING

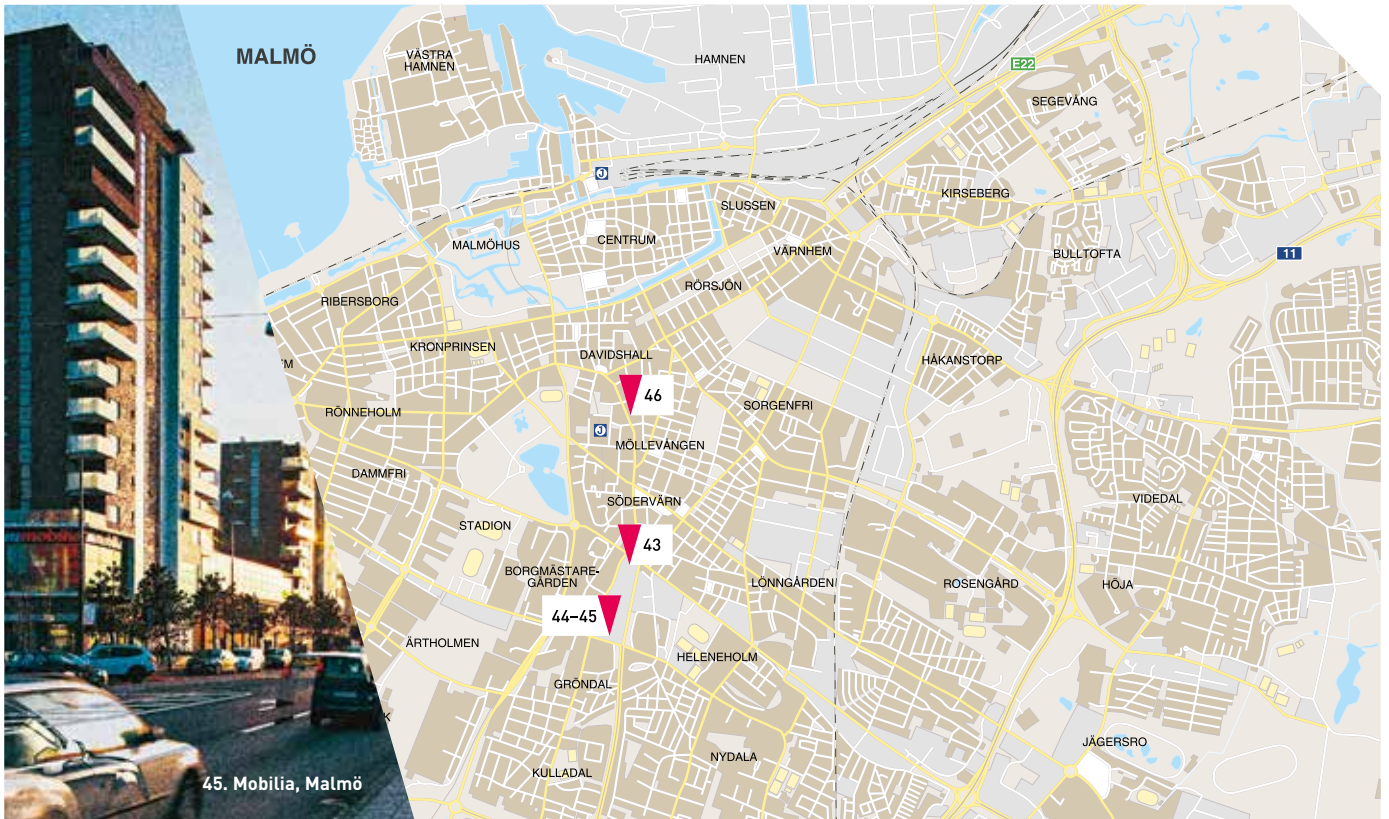
Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress /Beskrivning	Tomt- rätt	Byggår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, kvm					Summa	Taxerings- värde, mkr	Hyres- värde, mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %
					Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ¹⁾				
UPPSALA													
38-39 Brillinge 8:1, 9:1 ²⁾³⁾	Uppsala	Gränbystaden		2013	10 313					10 313	21	14	100
40 Dragarbrunn 19:1	Uppsala	Rådhuset		1645/2012	2 274	391			341	3 006	40	9	100
41 Dragarbrunn 27:2	Uppsala	Forumgallerian		1902/2005	10 011	4 606	1 140		501	16 257	371	47	89
42 Gränby 21:4	Uppsala	Gränby Centrum		1971/2011	40 683	491			2 069	43 242	566	144	99
Summa Uppsala					63 281	5 488	1 140		2 910	72 818	998	213	97
MALMÖ													
43 Bohus 7	Malmö	Mobilia		1966/2010	5 824	183	11 248	6 680	35	23 970	188	29	92
44 Bohus 8	Malmö	Mobilia		1968/2013	47 965	3 603		37 800	5 391	94 759	888	158	90
45 Bohus 9	Malmö	Mobilia		2014				4 103		4 103		7	100
46 Dimman 11	Malmö	Barkgatan 2-8		1940/2014		3 474			12 196	15 670		23	98
Summa Malmö					53 789	7 260	15 351	44 480	17 622	138 501	1 075	217	91
GÖTEBORG													
47 Lundbyvassen 4:7	Göteborg	Regnbågsgatan 4-6		1989		17 694			168	17 862	186	28	81
48 Lundbyvassen 4:13	Göteborg	Lindholmsallén 12-20		1957/2007	392	11 924		10 050	4 487	26 853	254	30	89
Summa Göteborg					392	29 618		10 050	4 655	44 715	440	59	85
Totalt Sverige					314 998	266 680	55 271	169 158	128 313	1 034 420	13 046	2 192	94

¹⁾ I övrigt ingår bland annat utbildning, kultur och service.

²⁾ Hela eller delar av fastigheten är Breeam-certifierat.

³⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2015-12-31.





FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET 2015

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Period ¹⁾	Tillträde
Stora Katrineberg 16	Stockholm	42 586	Q4 2014	2015-02-02
Lundbyvassen 4:7	Göteborg	7 283	Q2 2015	2015-09-30
Lundbyvassen 4:8 ²⁾	Göteborg	10 579	Q2 2015	2015-09-30
Lundbyvassen 4:13	Göteborg	26 853	Q2 2015	2015-09-30

AVYTTRADE FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Period ¹⁾	Frånträde
Orminge 47:1	Nacka	10 849	Q4 2015	2015-11-30
Rotundan 1	Sollentuna	19 934	Q4 2015	2015-11-30
Igor 8	Västerås	29 917	Q4 2015	2015-12-01
Månadsmötet 9	Östersund	18 438	Q4 2015	2015-12-01

¹⁾ Resultatperiod för redovisad försäljning/förvärv.

²⁾ Efter förvärv har fastigheten reglerats in i Lundbyvassen 4:7.

INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER, FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

FASTIGHETSUTVECKLINGEN ÄR AVGÖRANDE för Atrium Ljungbergs värdetillväxt. Vår befintliga projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka nio miljarder kronor. Målet är att årligen investera en miljard kronor i egna utvecklingsprojekt med en projektvinst på 20 procent för ny- och tillbyggnationer. Under 2015 har vi investerat totalt 768 miljoner kronor i egna fastigheter.

INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

Vårt mål är att investera en miljard kronor i egna utvecklingsprojekt per år där ny- och tillbyggnadsprojekten ska ge en projektvinst på 20 procent. Därmed skapas en god värdetillväxt i bolaget och även en god tillväxt i bolagets kassaflöden. Projekten ger det största bidraget till att vi når vårt tillväxtmål om tio procent driftnettoökning per år.

I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknads- läge och framkomlighet i detaljplanarbetet. Dessa frågor arbetar våra affärsutvecklare med dagligen, i nära samarbete med interna resurser som projektledare och förvaltare, men framförallt tillsammans med våra kunder och samarbetspartners. Inga projekt startas normalt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyreskontrakt.

Under 2015 investerade vi 768 miljoner kronor i egna fastigheter varav 219 miljoner kronor i projektfastigheter. Under året färdigställdes inga utvecklingsprojekt.

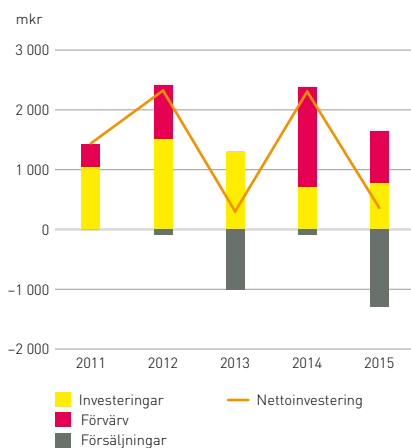
FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Vi förvärvar fastigheter främst för att få tillgång till byggrätter och framtida utvecklingsprojekt alternativt för att få strategiska fördelar. Samtliga förvärv gör vi med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Under året har fastigheter till ett bokfört värde om 872 miljoner kronor förvärvats. Dessa förvärv avser tre kontorsfastigheter på Lindholmen i Göteborg.

I februari tillträdde Stora Katrineberg som förvärvades i december 2014.

Under året har fyra handelsfastigheter sålts; Orminge Centrum i Nacka, Kvarteret Igor i Västerås, Mittpunkten i Östersund och Rotebro Handel i Sollentuna. Bokfört värde för dessa uppgick till 1 291 miljoner kronor.

Investeringar, förvärv och försäljningar



Förvärv 2015

Fastighetsbeteckning	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm	Tillträde
Lundbyvassen 4:7	Göteborg	7 283	2015-09-30
Lundbyvassen 4:8 ¹⁾	Göteborg	10 579	2015-09-30
Lundbyvassen 4:13	Göteborg	26 853	2015-09-30

¹⁾ Efter förvärv har fastigheten reglerats in i Lundbyvassen 4:7.

Försäljningar 2015

Fastighetsbeteckning	Kommun	Avgående uthyrbar area, kvm	Frånträde
Orminge 47:1	Nacka	10 849	2015-11-30
Rotundan 1	Sollentuna	19 934	2015-11-30
Igor 8	Västerås	29 917	2015-12-01
Månadsmötet 9	Östersund	18 438	2015-12-01

PROJEKT

FÄRDIGSTÄLLDA, PÅGÅENDE OCH MÖJLIGA PROJEKT

Under 2015 investerade vi 768 miljoner kronor i egna fastigheter, varav 219 miljoner kronor i projektfastigheter. Investeringarna i projektfastigheter avser främst Gränby Köpstad inom Gränbystaden i Uppsala och Sickla Front II i Sickla. Övriga investeringar avser främst större invändiga ombyggnationer av Gränby Centrum och Farsta Centrum samt ett flertal hyresgäst Anpassningar i Hagastaden.

I Gränbystaden färdigställde vi två nya byggnader inom ramen för ett större projekt och startade byggnationen av ytterligare tre hus för handel och restauranger. Vi påbörjade också markarbeten för att uppföra bostäder i Gränby Entré i nära anslutning till Gränby Centrum.

Under hösten startade vi dessutom ett stort projekt, Sickla Front II, om två kontorsbyggnader och ett parkeringshus på Uddvägen i Sickla.

Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projekt uppgick vid årsskiftet till cirka 1 040 mkr.

Flera detaljplaneprocesser pågår för andra områden i vårt bestånd, som vi bedömer kommer vinna laga kraft under 2016. Närmast i tid planerar vi för att starta ytterligare projekt i Gränbystaden i Uppsala, i Barkarby i Järfälla och i Hagastaden i Stockholm. Ytmässigt omfattar våra långsiktiga utvecklingsplaner lika stora delar för bostäder, handel och kontor samt en del för utbildning. Planerna är fördelade på våra samtliga områden där tre fjärdedelar av projektportföljen finns i Sickla och Uppsala, men där också Järfälla utgör en stor del.

Vår befintliga projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka nio miljarder kronor.

PÅGÅENDE PROJEKT 2015

Projekt / Etapp	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Åtgärd, nyb/omb	Inv, mkr	Varav kvarstår 15-12-31	Färdigställs	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljö-certifiering	LÄS MER på sidan
Gränby Köpstad inom Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1	Uppsala	18 700				nyb	370	50	2014-2016 ¹⁾	32	95	Breeam	75
Gränby Entré hus 1, Gränby 21:4	Uppsala	2 700		3 100		nyb	220	220	2017	15	33 ³⁾	Miljö-byggnad	75
Sickla Front II, Sicklaön 346:1	Nacka		25 000		14 000	nyb	830	770	2018	63	E/T ⁴⁾	Breeam	50
Summa		21 400	25 000	3 100	14 000		1 420	1 040		110			

¹⁾ Omfattar totalt cirka 50 000 kvm BTA. Investeringsbeslut och färdigställande sker etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

²⁾ Exklusive eventuellt omsättningsutfall.

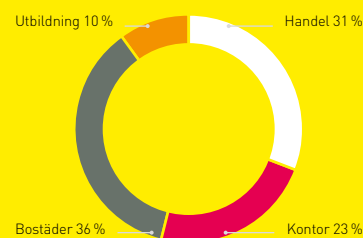
³⁾ Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler uppgår till 53%. Bostäder hyrs ut närmare färdigställande.

⁴⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte uthyrningsgrad som delbelopp.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

	Kommun	Lokaltyp ¹⁾	Projekttyta, kvm BTA		Inv, mkr ²⁾	LÄS MER på sidan
			Detaljplan finns	Förändring av detaljplan krävs		
Sickla	Nacka	Handel	14 000	3 000		50-51
Sickla	Nacka	Kontor	14 000	30 000		50-51
Sickla	Nacka	Bostäder		107 000		50-51
Sickla	Nacka	Utbildning		18 000		50-51
Gränby Köpstad	Uppsala	Handel	23 000			76
Gränby Centrum	Uppsala	Handel		47 000		76
Gränby Centrum	Uppsala	Bostäder		30 000		76
Forumgallerian	Uppsala	Bostäder		3 000		77
Mobilia	Malmö	Handel	14 000			83
Port 73	Haninge	Handel	8 000			67
Hagastaden ³⁾	Stockholm	Kontor	30 000			57
Hagastaden ⁴⁾	Stockholm	Handel	1 000			57
Farsta Centrum	Stockholm	Handel	5 000			54
Södermalm ⁵⁾	Stockholm	Kontor	16 000			63
Barkarby ⁴⁾	Järfälla	Handel		3 000		69
Barkarby ⁴⁾	Järfälla	Kontor		10 000		69
Barkarby ⁴⁾	Järfälla	Bostäder		12 000		69
Barkarby ⁴⁾	Järfälla	Utbildning		25 000		69
Summa			125 000	288 000	9 000	

Uppskattad projektyta per lokaltyp



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

²⁾ Investeringsvolymen inkluderar eventuella markförvärv.

³⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 30 000 kvm BTA invid Solnavägen (del av fastigheten Vasastaden 1:45).

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

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

⁶⁾ Avser en markanvisning med option att förvärva mark med en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA i Barkarbystaden.

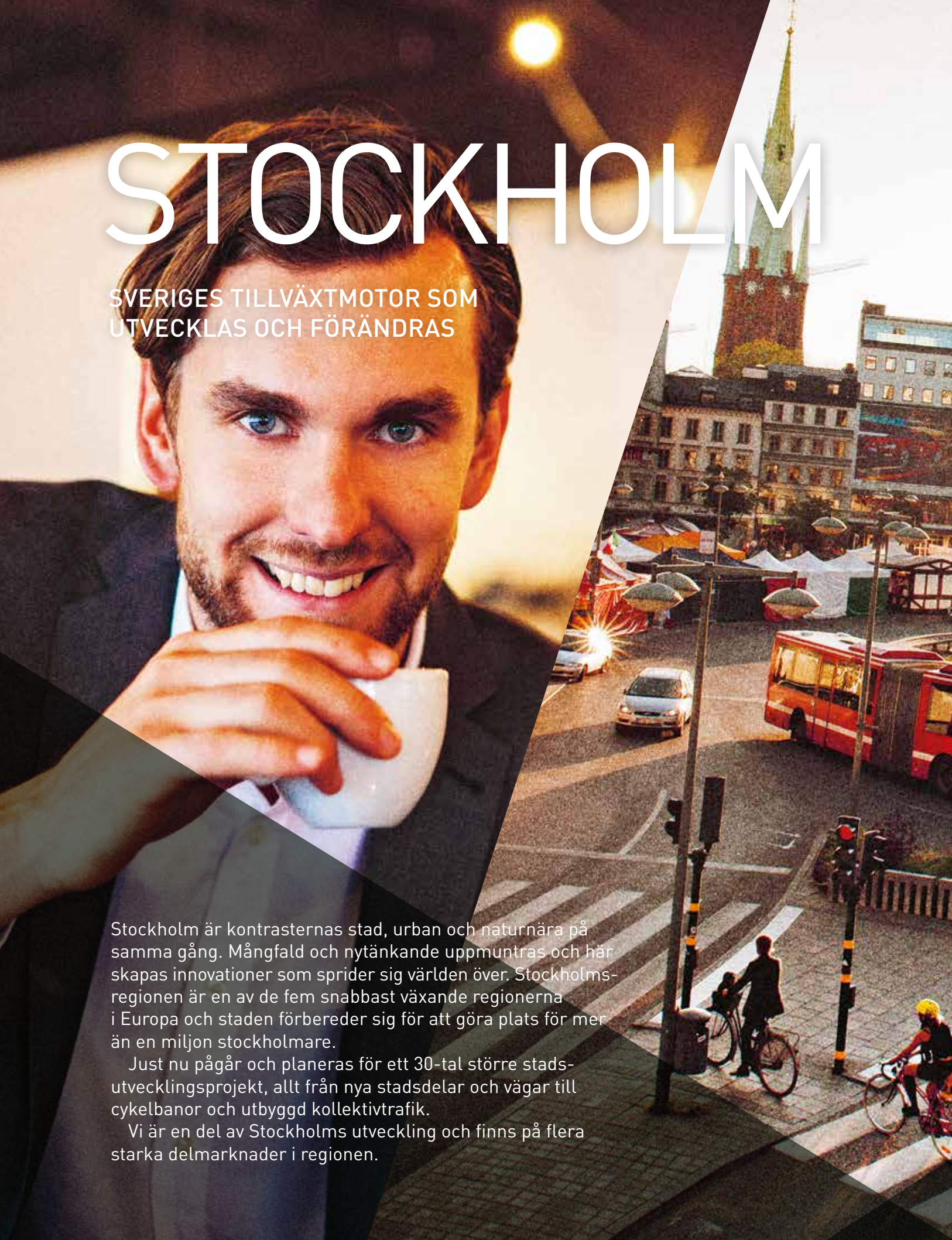
STOCKHOLM

SVERIGES TILLVÄXTMOTOR SOM
UTVECKLAS OCH FÖRÄNDRAS

Stockholm är kontrasternas stad, urban och naturnära på samma gång. Mångfald och nytänkande uppmuntras och här skapas innovationer som sprider sig världen över. 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.

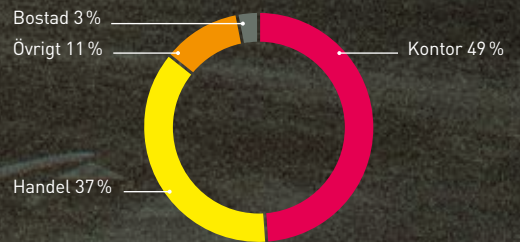
Just nu pågår och planeras för ett 30-tal större stadsutvecklingsprojekt, allt från nya stadsdelar och vägar till cykelbanor och utbyggd kollektivtrafik.

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





LOKALTYPEN I STOCKHOLM KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



77%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER STOCKHOLM

FAKTA

Stockholm är Sveriges största stad med 900 000 invånare.

År 2020 beräknas Stockholms stad ha en miljon invånare och länet 2,5 miljoner invånare.

SICKLA

VÄXANDE STADSDEL MED STARKT INDUSTRIARV.

23%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER SICKLA

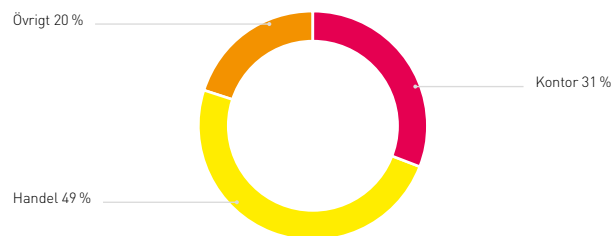


TÄT OCH BLANDAD STAD PÅ SICKLAÖN

Nacka kommuns vision för västra Sicklaön är en nära och nyskapande del av Stockholm där det ska vara attraktivt och enkelt att leva, vistas och verka. Här planeras för 14 000 nya bostäder, tunnelbana och förlängning av Tvärbanan.

Arbetet med Tvärbanan pågår för fullt och trafiken planeras vara igång vid halvårsskiftet 2017. Av- och påstigningen för Tvärbanan kommer att ligga vid Sickla station intill vårt köp- kvarter. Som en del av en större tunnelbanesatsning planeras också för en utbyggnad av tunnelbanan förbi Sickla med station vid Sickla. Den nya tunnelbanan beräknas vara igång år 2025. Utbyggnaden av Tvärbanan och tunnelbanan kommer att skapa ett nytt attraktivt alternativ att resa kollektivt till Nacka och bidra till att utveckla västra Sicklaön till en mer sammanhängande och tät stadsdel.

Lokaliteter i Sickla, kontrakterad årshyra



EN AV VÅRA MEST KOMPLETTA STADSMILJÖER

Kombinationen av handelsplats, arbetsplatser och verksamheter för kultur, service och lärande gör Sickla till en av våra mest kompletta stadsmiljöer där områdets industriarv och långa historia avspeglas i de omsorgsfullt renoverade industri- fastigheterna.

Vägg i vägg med vårt köp- kvarter, en av Sveriges största handelsplatser, finns moderna kontorsmiljöer samt Design- gymnasiet och Kunskapsgallerian. Flera hantverks- och ateljébutiker tillför karaktär till området och det välkända Urban Deli – en matbutik, restaurang, bageri och saluhall i ett – skapar liv och rörelse bland kontorsfastigheterna vid Hesselmans Torg.

Dieselverkstaden, där det tidigare var industritillverkning, är idag ett välbesökt kulturhus med museum, bibliotek, teater, biograf och annan kulturverksamhet. Här finns också gym och en stor inomhusanläggning för klättring.

På Nobelberget, där vi på längre sikt planerar för bland annat bostäder, använder vi temporärt de tomma industri- lokalerna för kultur- och konsertverksamhet, en kultursats- ning som vi vill ska leva vidare på andra ställen i Sickla när bostadsbyggandet tar vid.



SICKLA

www.sickla.se

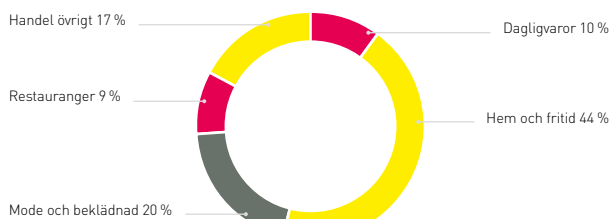
I köp kvarteret i Sickla präglas utbudet av mångfald, variation och kontrast. Dess sammanhang, mitt i en levande stadsmiljö och vägg i vägg med arbetsplatser och verksamheter för kultur, service och lärande, gör att köp kvarteret har en stadssjäl man sällan hittar vid mera traditionella köpcentrum.

Under året etablerade sig bland andra Selected by R.O.O.M & Habitat som ny butik. Köp kvarteret blev rankat som Stockholmarens favorithandelsplats 2015 i Evimetrix årliga undersökning om hur Stockholmarna värderar centrum, gallerior och handelsplatser i länet.

Nyckeltal Sickla Handel

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta, kvm	90 700
Butiker och service, st	164
Butikernas omsättning, mkr	3 250
Besökare, st	14 500 000
P-platser, st	2 600
Cykelparkering, st	400
Hyresvärde, mkr	263

Branschfördelning Sickla, kontrakterad årshyra



SICKLA SOM ARBETSPLATS

En mängd stora företag såsom Atlas Copco och Intrum Justitia finns etablerade i Sickla. Stora Ensos division Biomaterials flyttade under 2015 in i kontorsbyggnaden Sickla Front och Domstolsverket kommer att bli en av hyresgästerna i kontorsfastigheter som är under uppbyggnad.

I Sickla finns också ett företagacentrum där nystartade och små företag har möjlighet att hyra lokaler med tillgång till gemensamma faciliteter.

Nyckeltal Sickla Kontor

Uthyrbar kontorsyta, kvm	103 200
Hyresvärde inkl. garage, mkr	229

PÅGÅENDE PROJEKT

SICKLA FRONT II - KVARTER GER SICKLA NY ENTRÉ

Under hösten 2015 startade vi uppförandet av två nya kontorsbyggnader på Uddvägen i Sickla, där vi äger ett större markområde med industrikaraktär. Ett hyresavtal tecknades med Domstolsverket i början av september om cirka 10 700 kvadratmeter kontorsyta. Domstolsverket blir med sina verksamheter Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden samt Mark- och miljödomstolen en betydande hyresgäst i ett av de nya kontorshusen. Tillträde till lokalerna är planerat till andra kvartalet 2018.

Projektet Sickla Front II, omfattar totalt cirka 25 000 kvadratmeter uthyrbar area och ett parkeringshus om 12 000 kvadratmeter.

Vår ambition för området är att skapa ett attraktivt och stadsmässigt kvarter för stora och små kontorsverksamheter. Platsen ska ge Sickla en ny entré och höja attraktiviteten för hela Sicklaområdet. Den förlängda Tvärbanan kommer att gå förbi det nya kvarteret på sin väg mot Sickla station, vilket ytterligare förbättrar kommunikationerna till området.

MÖJLIGA PROJEKT

ATTRAKTIVA BOSTÄDER I KVARTERSMILJÖ

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

Arbete med planprogram pågår, med planerad start för detaljplan under 2016.

PROFILBYGGNAD VID SICKLA STATION

Som en del av Tvärbanans detaljplan har Atrium Ljungberg en byggrätt vid Sickla station, vid den tänkta av- och påstigningen för Tvärbanan och där den utbyggda tunnelbanan får en station. Här är våra planer att skapa en profilbyggnad om cirka 7 500 kvadratmeter BTA med kontors-, handels-, och serviceinnehåll, som blir tvärbane- och tunnelbaneresenärens första möte med Sickla. Möjlig byggstart för vår byggnad är tidigast 2018.

NOBELBERGET BLIR STADSDEL

På Nobelberget på Sickla Industriväg i Sickla äger vi en fastighet med stora projektmöjligheter. Här vill vi utveckla en attraktiv och tät stadsdel med både bostäder och lokaler för näringsliv och utbildning, genom en kombination av att bygga nytt och bevara äldre byggnader. Utvecklingen av Nobelberget ger oss möjlighet att koppla samman stadsdelarna Hammarby Sjöstad och Sickla på ett naturligt sätt.

På Nobelberget finns idag tomta industrifastigheter som vi, i väntan på att projektet kan startas, använder för kultur och konsertverksamhet. Detaljplanearbete pågår och beräknas vara färdigt 2017.

186 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I SICKLA

TAPETFABRIKEN FÅR NYTT LIV

I den gamla tapetfabriken planerar vi för en tillbyggnad med 7 000 kvadratmeter för hotell- och/eller kontorsverksamheter. Tillbyggnad beräknas kunna starta under 2016 och rymms inom gällande detaljplan.

50 NYA BOSTÄDER VID GILLEVÄGEN

Vid Gillevägen några hundra meter från köp kvarteret har vi planer för att bygga 50 nya bostadsrätter. Detaljplanearbete pågår och byggstarten kan ske under 2017.

Geografiskt läge

Sickla ligger i sydöstra Stockholm på gränsen mellan Stockholm och Nacka. I Sicklas närhet ligger Hammarby Sjöstad och Södermalm och i direkt anslutning går Södra länken och Värmdöleden, genomfartsleden till Nacka och Värmdö. Restid från Slussen är cirka sju minuter.

Befolkning Nacka kommun:

95 000 invånare. Fram till år 2025 beräknas befolkningen växa med 25 000 personer och uppgå till 120 000.

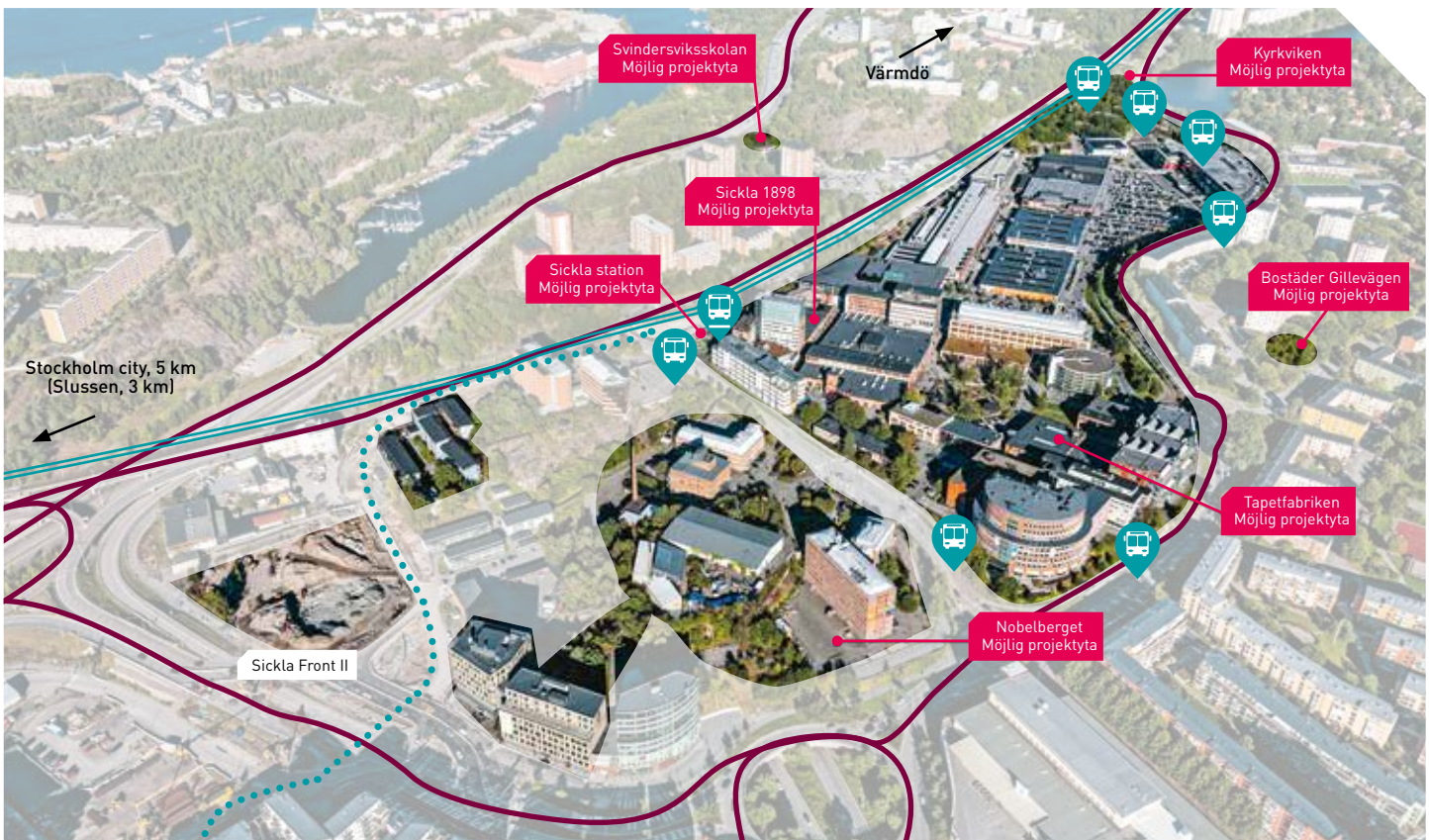
SVINDERSVIKSSKOLAN VÄXER

Nacka kommuns starka tillväxt innebär ett ökat behov av samhällsservice. Grundskolan Svindersviksskolan i Sickla som rymmer förskoleklass till årskurs 9, planeras byggas ut med ytterligare 10 000 kvadratmeter. Detaljplanearbete ska ske under 2016 och vi beräknar kunna starta denna tillbyggnad under 2018.

SICKLA 1898

Genom en om- och tillbyggnad av de karaktäristiska tegelhusen vid Järnvägsgatan där hantverksbutikerna idag ligger, har vi möjlighet att tillskapa ytterligare 9 000 kvadratmeter handel och kontor inom gällande detaljplan. En byggstart för denna om- och tillbyggnad är beräknad till 2017.

Busshållplats Saltsjöbanan station Saltsjöbanan Planerad sträckning Tvärbanan Viktiga trafikleder



FARSTA

ETT AV STOCKHOLMS STÖRSTA STADSDELSCENTRUM OCH EN VIKTIG MÖTESPLATS.

13%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER FARSTA



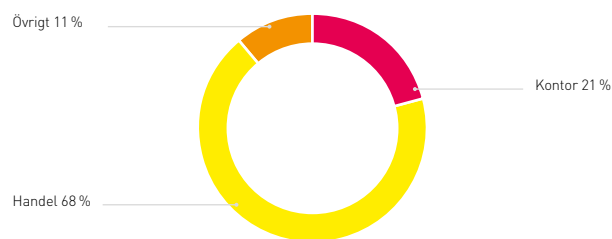
FRÅN FÖRORTSCENTRUM TILL PROMENADSTAD

I Stockholms stads översiktsplan har centrala Farsta identifierats som en av nio tyngdpunkter i Stockholm. I takt med att Stockholm växer ger Farsta möjligheter att skapa fler bostäder och arbetsplatser, utökad handel och kultur- och idrottsrelaterade verksamheter samt samhällsservice.

Som betydande fastighetsägare i Farsta har vi stor del i utvecklingsarbetet som görs i nära samverkan med Stockholms stad och andra intressenter. Arbetet bedrivs inom ramen för visions- och utvecklingsarbetet ”Tyngdpunkt Farsta” där utvecklingen av Farsta Centrum är en bärande fråga.

Den gemensamma ambitionen för Farsta Centrum är en omvandling från ett förortscentrum anpassat för bilar till en attraktiv stadskärna i en promenadstad, som planeras vara klar 2030.

Lokaliteter i Farsta, kontrakterad årshyra





www.farstacentrum.se

UNIK 60-TALSKARAKTÄR

I Farsta Centrum skapades ett av de första ABC-samhällena för över 50 år sen – en plats där arbete, bostäder och centrum samlades på ett och samma ställe. Det var ett nytt sätt att tänka då, men betydligt vanligare nu. Idag finns här ett stort utbud av butiker, arbetsplatser, kultur, utbildning, service samt frisk- och hälsovård som gör Farsta Centrum till ett av Stockholms största stadsdelscentrum och en viktig mötesplats.

Vi har månat om att bevara platsens 60-talskaraktär, där K-märkta individuellt utformade byggnader och den välkända fasaden på det gamla Tempohuset skapar en unik atmosfär. Farsta Centrums livliga torghandel förenar området och skapar en trivsam stadskänsla.

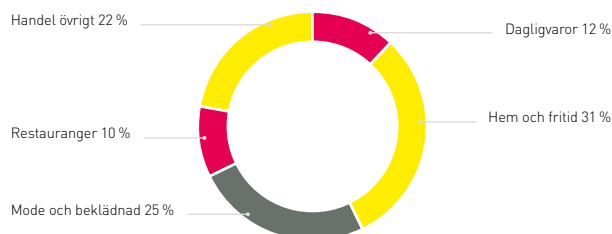
NY MATDESTINATION

Som ett led i en långsiktig strategi att skapa en stark matdestination av Farsta Centrum öppnade bland andra Ica Kvantum i en stor om- och tillbyggnad under 2014. Under 2015 har arbetet med att bygga om och konvertera lagerytor i centrumets nedre butikspan fortsatt. Här har vi nu skapat en torgmiljö för mat- och dryckesintresserade och väsentligt vässat utbudet av restauranger och mat- och delikatessbutiker. Under hösten öppnade sex olika restaurang- och matkoncept. Sedan tidigare fanns Hemköp, Coop Konsum och Systembolaget på samma våningsplan. Ombyggnaden har omfattat totalt 10 000 kvadratmeter där vi har konverterat cirka 1 000 kvadratmeter lageryta till handelsyta och skapat ett nytt mattorg om cirka 500 kvadratmeter.

Nyckeltal Farsta Centrum Handel

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta, kvm	60 500
Butiker och service, st	160
Butikernas omsättning, mkr	2 500
Besökare, st	17 500 000
P-platser, st	1 700
Cykelparkering, st	160
Hysesvärde, mkr	201

Branschfördelning Farsta, kontrakterad årshyra



ARBETSPLATSEN FARSTA CENTRUM

I Farsta äger vi kontorsfastigheter om närmare 39 000 kvadratmeter som i det närmaste är fullt uthyrda. Här har Stockholm stad en av sina största arbetsplatser. Sedan länge är Farsta Stadsdelsnämnd och Jobbtorget lokaliserade här och i början av 2015 flyttade Social- och äldreförvaltningen in i sina lokaler om närmare 5 000 kvadratmeter kontor som inrymmer cirka 200 arbetsplatser. Under året invigde SATS en nyrenoverad anläggning om drygt 2 000 kvadratmeter.

Nyckeltal Farsta Centrum Kontor

Uthyrbar kontorsyta, kvm	39 000
Hysesvärde inkl. garage, mkr	75

MÖJLIGT PROJEKT

ATTRAKTIV STADSKÄRNA

Vår och Stockholm stads gemensamma ambition är att utveckla Farsta Centrum till en attraktiv stadskärna i den kommande promenadstaden Farsta.

Omvandlingen innebär en blandning av funktioner och verksamheter. Vi har identifierat ett långsiktigt behov av att tillskapa ytterligare upp till 20 000 kvadratmeter yta för handel, cirka 10 000 kvadratmeter arbetsplatser och samhälls-service samt 5 000 kvadratmeter utbildning och kultur.

Utöver detta kan det finnas utrymme för upp till 1 000–1 500 bostäder.

Ett programförslag ställdes ut på samråd under 2015. Arbetet med att ta fram detaljplaner utifrån programmets inriktning beräknas kunna påbörjas under första halvåret 2016. Ambitionen är sedan att identifiera lämpliga projekt som i etapper tar Farsta Centrum till en promenadstad år 2030.





Geografiskt läge

Farsta Centrum i stadsdelen Farsta är en knutpunkt i söderort, Stockholm.

Farsta är omgivet av Tyresö mot öster, Haninge mot söder och Huddinge mot väster. Avståndet till Stockholm city är 20 minuter med kollektivtrafik.

5 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA
I FARSTA

 Busshållplats
  Tunnelbaneuppgång
  Tunnelbana
  Viktiga trafikleder





VÅR STAD SKAPAR TRYGGHET OCH TRIVSEL

SOCIAL SAMVERKAN GER BRA MILJÖ

I Farsta jobbar vi både med social samverkan och utveckling av den fysiska miljön för att skapa trivsel och trygghet. Engagemanget bland våra medarbetare och ett nära samarbete med aktörer som bevakningsbolag och brottsförebyggande råd, ger en bra miljö där alla kan trivas. Vi stöttar även föreningen Ung & Stolt, vars aktiviteter för ungdomar gjort stadsdelen tryggare. Trygghet och tillgänglighet skapas också genom tät och blandad bebyggelse med stråk där det är lätt att orientera sig, och vår satsning på ett vässat utbud av caféer och restauranger har gjort Farsta Centrum till en plats där människor trivs och väljer att vara även på kvällstid.

Vi skapar rekreativvärden och liv över året och dygnet.

HAGASTADEN

PÅ SIKT EN VÄRLDSLEDANDE
ARENA FÖR LIFE SCIENCE.

10%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER HAGASTADEN

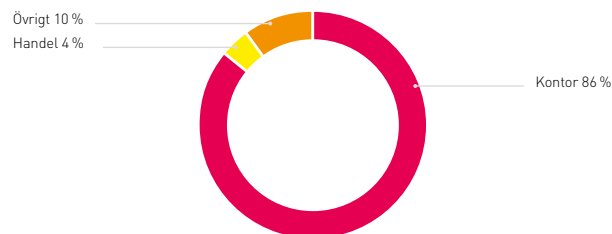


Hagastaden kommer att gå till historien som ett av Stockholms största stadsbyggnadsprojekt genom tiderna. Fram till 2025 växer Hagastaden fram och bygger samman Stockholm och Solna genom en ny stadsdel som kommer bli ett av världens främsta kluster och arena för aktörer inom vetenskapsområdet life science. I området, som börjar vid Karolinska sjukhuset och sträcker sig till Norrtull, kommer 50 000 arbetsplatser för företagande, forskning och entreprenörskap mixas med 5 000 bostäder, flera nya mötesplatser och en väl utvecklad service.

EN AV STOCKHOLMS HETASTE KONTORSMARKNADER

Intresset för att etablera sig här är stort och Hagastaden har under det senaste året blivit en av Stockholms hetaste kontorsmarknader. Det är framför allt stadsdelens inriktning och möjligheter som attraherar. Förutom ett befintligt fastighetsbestånd om cirka 95 000 kvadratmeter har Atrium Ljungberg två markanvisningar i området.

Lokaliteter i Hagastaden, kontrakterad årshyra



EN BETYDANDE 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 karaktäristiska industrifastigheter från 1930-talet som tidigare Apotekarnes Mineralvattenfabrik, Glashuset och PV-palatset. Alla fastigheter är om- och tillbyggda till moderna kontor med bevarad industrikaraktär och effektiva ytor.

Några av våra hyresgäster i Hagastaden är Stockholms läns landsting, Vironova samt det globala hälso- och sjukvårdsföretaget MSD, som flyttade till Hagastaden under första halvåret 2015 för att bli en del av den storsatsning som nu görs inom life science. I början av året etablerade sig även kommunikationskoncernen Nordic Morning och i slutet av året tecknade vi kontrakt med flera nya aktörer, bland andra Reumatikerförbundet. Flera befintliga hyresgäster har utökat sina lokalytor och våra fastigheter i Hagastaden var vid årsskiftet i det närmaste fullt uthyrda.

Nyckeltal Hagastaden

Uthyrbar kontorsyta, kvm	77 100
Hyresvärde inkl. garage, mkr	227

MÖJLIGA PROJEKT

LIFE CITY - HJÄRTAT I STOCKHOLMS NYA KLUSTER

Mitt i det framväxande life science-klustret i Hagastaden, vid Nya Karolinska invid Solnavägen, har Atrium Ljungberg en markanvisning med möjlighet att förvärva mark med en byggrätt om 30 000 kvadratmeter BTA.

Här vill vi skapa en extraordinär plats, Life City, ett nytt centrum för vetenskap och innovation. Visionen för Life City är en scen och en mötesplats för näringsliv, akademi och samhälle där företag inom life science får tillgång till all den dynamik och kompetens som nu samlas inom ett begränsat område.

Vår målsättning är att Life City blir den självklara mötesplatsen för alla som är verksamma i Hagastaden. I kvarteret utformar vi olika typer av arbetsmiljöer för att skapa de bästa förutsättningarna för innovativa och dynamiska samarbeten.

Life City blir fronten i Hagastadens life science-kluster vid Skandinavians mest visuella plats där 200 000 människor passerar varje dag.

Byggstart beräknas kunna ske tidigast i slutet av 2017.

PLATS FÖR KORSBEFRUKTANDE MÖTEN

På Norra Stationsgatan i Hagastaden har Atrium Ljungberg en markanvisning om knappt 1 000 kvadratmeter BTA.





Visionen är här att skapa en inbjudande plats och ett sammanhang för korsbefruktande möten inom life science, strategiskt belägen mitt i Hagastaden. Byggnaden och innehållet ska utgöra ett mervärde för både befintliga och nya hyresgäster och för människor som bor i och besöker området.

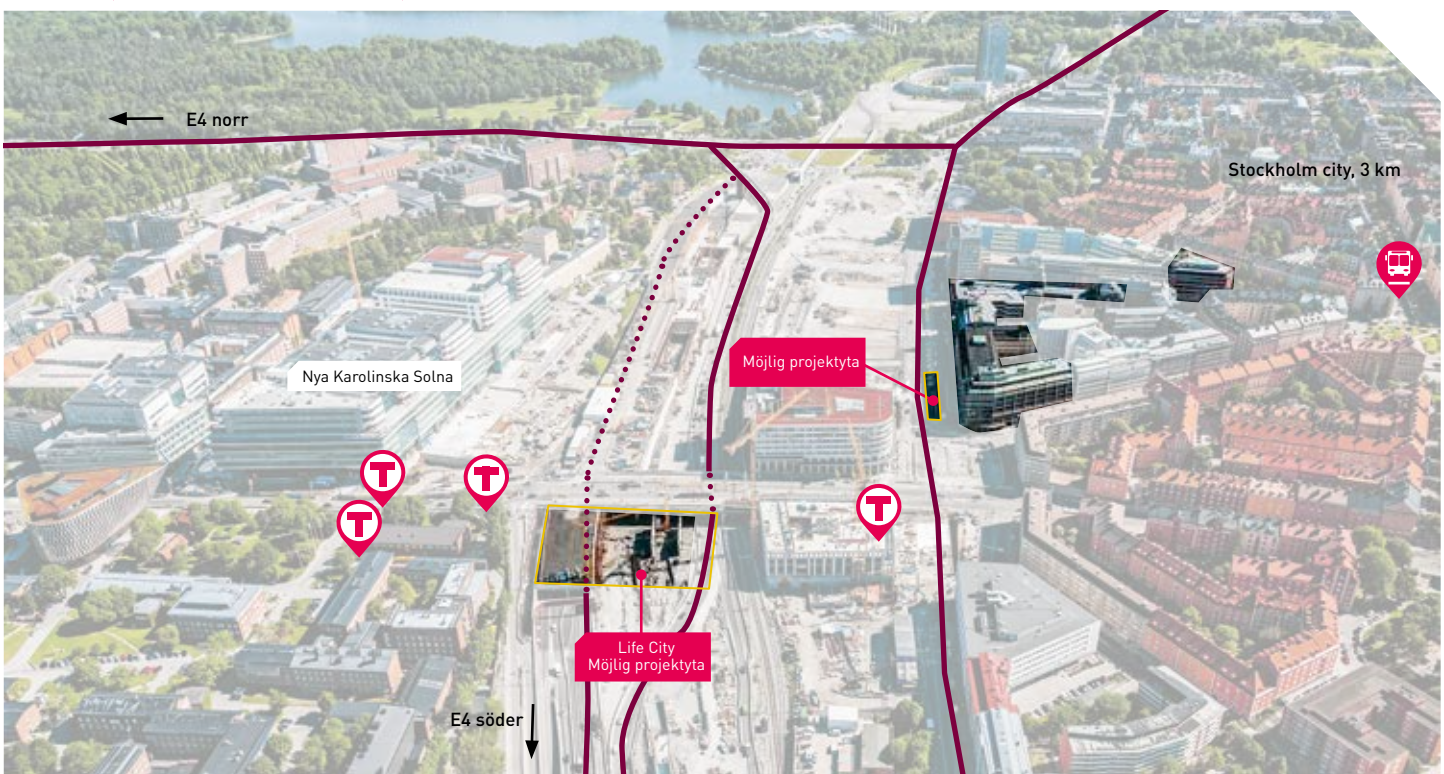
31 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I HAGASTADEN

Geografiskt läge

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

 Planerad tunnelbaneuppgång  Planerad uppgång Citybanan  Viktiga trafikleder  Markanvisning





VÅR STAD SKAPAR DIALOG OCH DELAKTIGHET

MOT GEMENSAMMA MÅL

I Hagastaden är en helt ny stadsdel under framväxt. För att området ska utvecklas på ett så bra sätt som möjligt samarbetar vi med andra fastighetsägare i olika arbetsgrupper och finns även representerade i styrelsen för Hagastaden Fastighetsägare som arbetar för Hagastadens utveckling. Vi diskuterar lokaltrafik med politiker, gör marknadsaktiviteter med Stockholm Science City och säkrar att kvarteret blir levande och fylls med attraktiva verksamheter för både boende och företag genom gruppen Norra stationsgatans utveckling. Visst är vi konkurrenter i vanliga fall, men genom våra olika erfarenheter, ingångar och kontakter blir vi starkare tillsammans på vägen mot samma mål – att skapa en dynamisk ny stadsdel i Stockholm.

Vi engagerar människor och jobbar tillsammans.



KISTA

VÄRLDSLEDANDE KLUSTER
INOM IT OCH KOMMUNIKATIONS-
TEKNIK.

9%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER KISTA

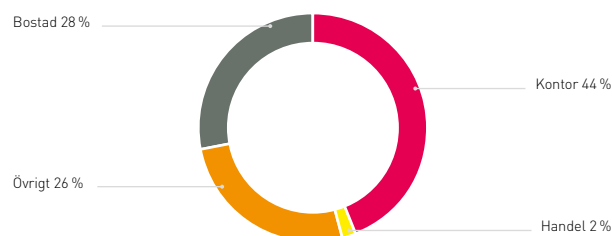
Sveriges Silicon Valley – så har Kista kallats sen 1980-talet när stadsdelen blev känd som Sveriges största IT-centrum. Kista är en av Sveriges mest dynamiska och expansiva regioner och ett världsledande kluster inom ICT (informations- och kommunikationsteknik). Få platser i världen kan visa samma höga koncentration av expertis, innovation och affärsmöjligheter inom ICT som Kista. Här finns flera internationellt framstående forskare och bland över 1 100 ICT-företag hittar man IBM och Ericssons huvudkontor samt Samsung och Nokia som är etablerade med sina Sverigekontor i Kista.

TYDLIG NÄRVARO I KISTA

Atrium Ljungberg har ett långt förflutet i Kista. Redan på 1990-talet skapade vi en trädgårdsstad i stadsdelen Ärvinge, ett område där blandade former av boende integreras med kontor, restauranger och närservice. 2014 färdigställde vi vår mötesplats Nod, vårt bidrag till vetenskapsstaden, i en helt ny del av Kista.

I närheten av Nod byggs nu cirka 2 500 bostäder varav cirka 360 kommer inrymmas i Kista Torn – Stockholms högsta

Lokaliteter i Kista, kontrakterad årshyra



bostadshus. Den nya bebyggelsen är en viktig del i Kistas utveckling mot att bli en mer levande stad.



www.kistanod.se

Nod är en dynamisk smältdegel för ICT, innovation, lärande och kreativitet där människor och företag med olika kompetenser möts och växer tillsammans. Vår vision för mötesplatsen har sedan start varit att skapa en brygga mellan företagande, forskning och utbildning. Efter att ha lagt verksamheter inom forskning och utbildning som grund, fortsatte vi under 2014 och 2015 att teckna flera hyreskontrakt med starka och innovativa företag inom IT-sektorn.

I Nod finns små och medelstora ICT-företag, universitet, skolor och start-ups. Den största hyresgästen är Institutionen för data- och systemvetenskap vid Stockholms universitet med närmare 7 000 studenter, 300 medarbetare och ett hundratal forskarstudenter. Andra hyresgäster är SenseGraphics, Esri Sverige, Cornerstone samt Fujitsu Sverige som flyttade in med sitt svenska huvudkontor under hösten 2015. Här finns också organisationer som Kista Science City som marknadsför Kista och driver samarbeten mellan akademi, forskning, näringsliv och Stockholms stad.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MÖTEN

I Nod har vi skapat naturliga mötesplatser och flexibla kontorslösningar som Hotspot och shared space, där hyresgäster får tillgång till speciallokaler. Här finns mötesrum, ett öppet atrium för stora event och digitala skärmar för konst och kommunikation. I huset finns också Black Box, Stockholms universitets multiarena för events samt DAC – Digital Art Center. Restaurangen i två våningar med cafédel är utformad för att snabbt kunna växla om från lunchservering till en miljö som passar för möten, seminarier och workshops.

Sedan invigningen har flera stora aktiviteter ägt rum i Nod, allt från events för att hitta framtidens IT-stjärnor till mässan Mobile Business. Mötesplatsen har besökts av Nobelpristagare och ministrar och här har delats ut pris till svensk ingenjörskonst och hållits konstvernissage. Det sprudlar av liv i Nod och varje dag sker gränsöverskridande möten.

ÄRVINGE – EN LEVANDE STADSDEL

Ärvinge är en levande stadsdel i Kista med en blandning av olika verksamheter som kan dra affärsmässig nytta av varandra. Här finns både kontor, bostäder, restauranger och service. Ärvinge ligger strategiskt intill E18, fem minuters promenad

från tunnelbana och Kista Galleria och med goda kommunikationer till Stockholm City, Arlanda och närliggande kommuner. Några av våra hyresgäster i Ärvinge är Atea och Arrow Electronics. Under 2015 har två svenska huvudkontor etablerat sig i våra lokaler i Ärvinge; Kone AB och Konica Minolta Business Sweden AB.







I våra kontorslokaler i Ärvinge kan företag genom flexibla kontraktformer och kontorslösningar kostnadseffektivt växa och krympa efter behov. Man ges dessutom tillgång till speciallokaler som showroom, labb och utbildningslokaler. Konceptet är skapat för att öka möjligheten för företag att verka och nätverka i ett naturligt sammanhang med andra utvecklingsorienterade verksamheter.

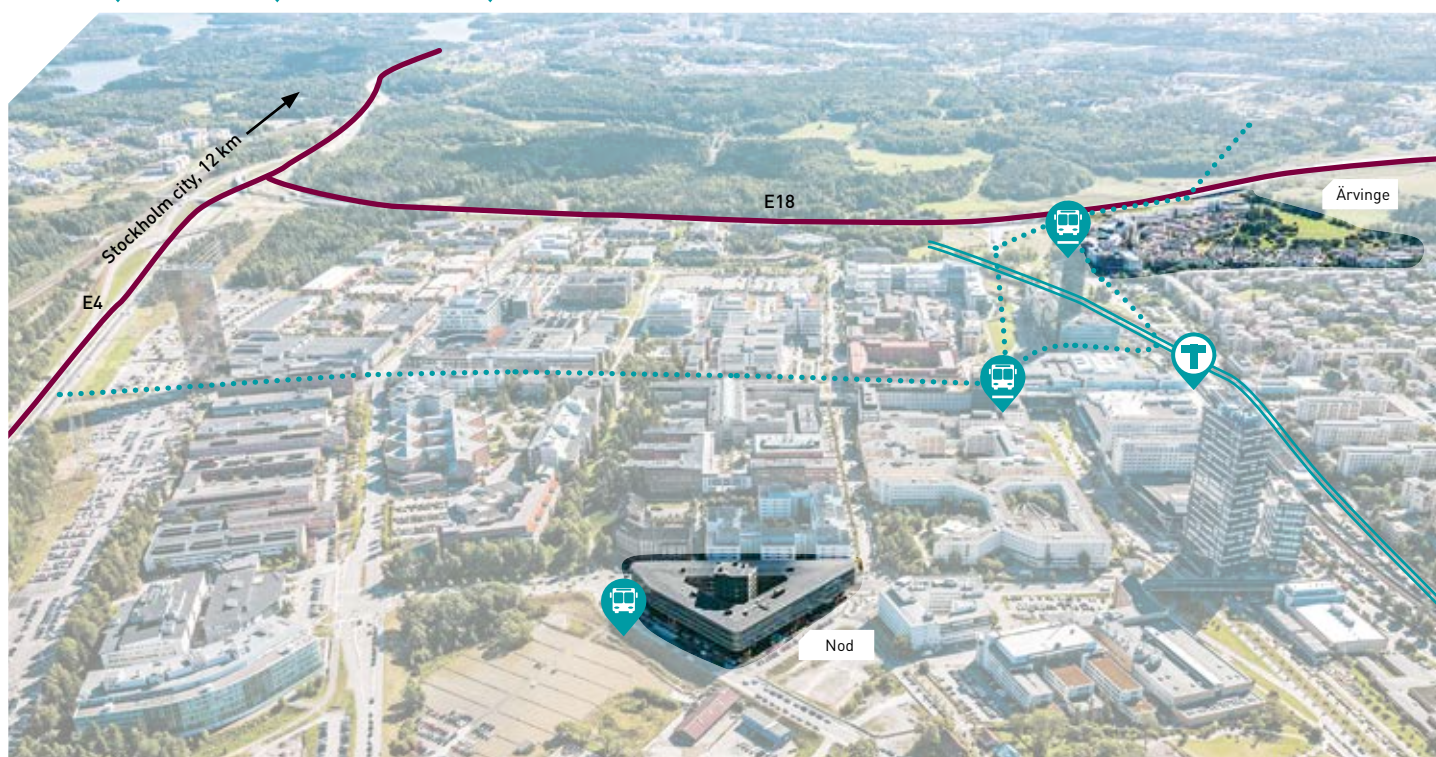
Nyckeltal Kista

Uthyrbar yta, kvm	109 500
Hyresvärde inkl. garage, mkr	208

Geografiskt läge

Kista ligger i norra Stockholm. Kommunikationsmöjligheterna till Stockholm city, kranskommuner och Arlanda flygplats är mycket goda via närliggande motorvägarna E4 och E18, tunnelbana, bussar och pendeltåg. Med den nya tvärbanan som beräknas stå klar 2023 skapas även goda kommunikationer till Bromma flygplats och vidare mot Älvik.

 Busshållplats
  Tunnelbaneuppgång
  Tvärbanan station
  Tunnelbana
  Planerad sträckning av Tvärbanan
  Viktiga trafikleder





VÅR STAD SKAPAR MÖTEN OCH INTERAKTION

NOD – ETT FRAMGÅNGS- KONCEPT FÖR KREATIVT IDÉUTBYTE

När Data- och systemvetenskapliga institutionen (DSV) vid Stockholms universitet hade vuxit ur sina gamla lokaler och sökte nya, efterlyste de inte bara en miljö med funktionella lokaler, utan också en mötesplats där studenter och näringsliv lättare skulle kunna komma i kontakt med varandra. Det var början till en gemensam vision om Nod. En helt ny byggnad med spännande arkitektur och fysiska förutsättningar i miljön för möten och korsbefruktningar mellan akademi, näringsliv och offentlig sektor. Idag är Nod en dynamisk smältdegel för ICT, innovation, lärande och kreativitet där människor och företag med olika kompetenser möts och utvecklas tillsammans.

Vi kopplar ihop stråk, utvecklar mötesplatser och stöttar samverkan.

SÖDERMALM

TRENDIG STADSDEL SOM SJUDER AV LIV.

7%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER SÖDERMALM



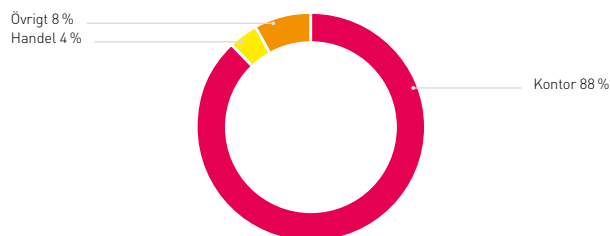
Södermalm är en stadsdel i Stockholm med mycket liv och charm. Den gamla arbetarstadsdelen är idag moderniserad men mycket själ och hjärta finns kvar i kulturen som manifesteras i historiska byggnader, mängder av restauranger och trendiga hipsterbutiker. Södermalm har genom åren blivit en allt starkare plats för kontorsetablering, framför allt för offentliga verksamheter och kreativa näringar. Stadsdelen är också en mycket attraktiv del av Stockholm för boende.

OMBYGGNADEN AV SLUSSEN

Projektet Nya Slussen har nu åter kommit igång efter att många pågående ombyggnadsarbeten stannade upp hösten 2014. Anledningen till uppehållet var ett politiskt beslut om att göra en genomlysning av hela projektet. Ett uppdaterat genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige i Stockholms stad i september 2015 och alla miljötillstånd är nu på plats.

En omarbetning har gjorts av detaljplanen för nytt bussgarage och bussterminalen i Katarinaberget vid Slussen, vilken upphävdes av Mark- och miljödomstolen under våren 2014.

Lokaliteter på Södermalm, kontrakterad årshyra



Den omarbetade detaljplanen kom ut på samråd i början av 2016 och beräknas antas 2018.

Ombyggnadsarbetena vid Slussen märks redan och kommer att fortsätta påverka området under de närmaste åren. Katarinavägen stängdes för biltrafik vid årsskiftet 2015/2016 för att öppna igen 2019 då den nya huvudbron beräknas stå klar. Även ledningsarbeten och kajbyggnation pågår. Ytan framför Glashuset kommer att utgöra en provisorisk bussterminal från slutet av 2017 tills dess att bussarna flyttar in i Katarinaberget 2023. Därefter kan Stockholms stad påbörja arbetet med att däcka över Stadsgårdsleden, där Atrium Ljungberg har en byggrätt. Hela projektet Nya Slussen beräknas vara klart 2025.

KONTORSFASTIGHETER I BÄSTA LÄGE

Våra kontorsfastigheter på Södermalm ligger i bästa läge vid Slussen och Medborgarplatsen. Vid Slussen äger vi en av Stockholms mest kända byggnader, Glashuset, beläget i vacker miljö precis vid Stockholms inlopp. I Glashuset sitter hyresgäster som Telenor, Tengbom, Proventus, Wingårdhs arkitekter och TT. På Medborgarplatsen, mitt i Söders puls av människor, handel och restauranger, äger vi en del av Söderhallarna, en fastighet med moderna lokaler med bland andra RFSU som en av hyresgästerna. Här har vi också ett eget lokalkontor.

Nyckeltal Södermalm

Uthyrbar yta, kvm	45 800
Hyresvärde inkl. garage, mkr	154

MÖJLIGT PROJEKT

MARKANVISNING VID SLUSSEN

Atrium Ljungberg har en markanvisning för en byggrätt på Stadsgårdsleden framför Glashuset. Byggrätten är på cirka 16 000 kvadratmeter för kontor, handel och service.

Byggstart är beroende av tidplanen för den övergripande omvandlingen av Slussen. 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.

Geografiskt läge

Stadsdelen Södermalm i Stockholms innerstad avgränsas av Slussen i norr och av Skanstull i söder.

16 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA PÅ SÖDERMALM

T Tunnelbaneuppgång S Saltsjöbanan/Pendeltåg T Tunnelbana/Järnväg/Saltsjöbanan V Viktiga trafikleder M Markanvisning



LILJEHOLMEN

ETABLERAT KONTORSKLUSTER
MED MARKNADSLEDANDE
FÖRETAG.

4%

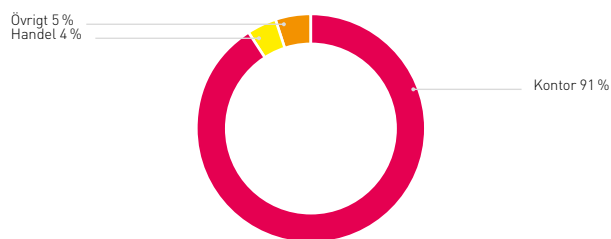
AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER LILJEHOLMEN



På Liljeholmen har vi en kontorsfastighet, Stora Katrineberg, på 40 000 kvadratmeter, strategiskt belägen vid Liljeholms- hamnen alldeles vid Marieviks kontorsområde och Liljeholmens galleria med båtlinje till Gröndal direkt vid kajen.

Liljeholmen och Marievik är ett etablerat kontorskluster med marknadsledande företag. Här finns närhet till service, goda kommunikationsmöjligheter inom några minuters promenadavstånd och smidig access till E4/E20.

Lokaliteter i Liljeholmen, kontrakterad årshyra



HYRESGÄSTER MED STARKA VARUMÄRKEN

I fastigheten finns närmare ett trettiotal välrenommerade företag, varav Roche, Stockholms läns landsting, Boehringer Ingelheim och VIA Egencia är de största hyresgästerna.

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

Nyckeltal Liljeholmen

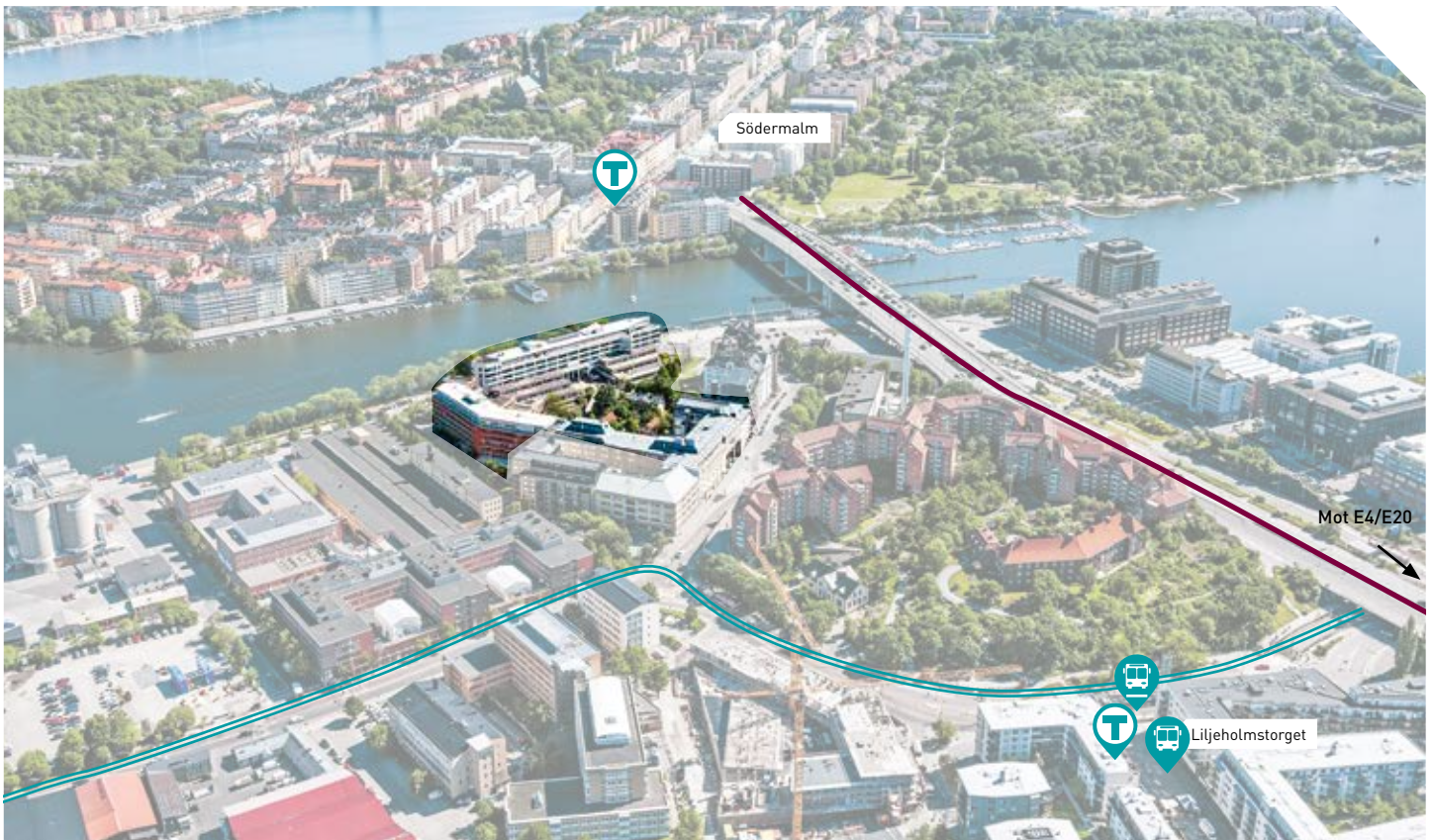
Uthyrbar yta, kvm	42 600
Hyresvärde inkl. garage, mkr	95



Geografiskt läge

Liljeholmen är en stadsdel i Söderort inom Stockholms kommun. Liljeholmen gränsar till stadsdelarna Årsta, Midsommarkransen, Aspudden, Gröndal och Södermalm.

Busshållplats
 Tunnelbaneuppgång
 Tvärbanan station
 Tvärbana
 Viktiga trafikleder



HANINGE

ATTRAKTIV TILLVÄXTKOMMUN
NÄRA NATUREN.

3%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER HANINGE



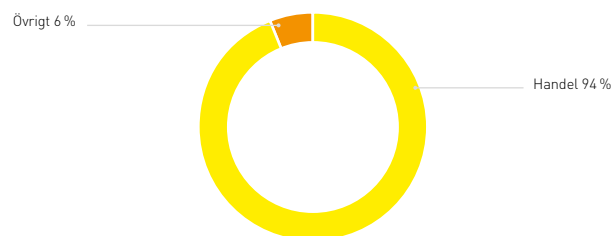
I stockholmsregionens utvecklingsplan (RUF5) har Haninge pekats ut som en regional stadskärna och man räknar med en stark befolkningstillväxt i hela regionen framöver.

Utbyggnaden av motorvägen till Nynäshamn är klar sedan en tid och i det stora stadsbyggnadsprojektet Vega, ett projekt för cirka 10 000 nya boende, är de första bostäderna på plats och inflyttning har startat. Markarbeten för en ny pendeltågsstation i Vega har påbörjats och pendeltågstationen beräknas vara i drift 2019.

DESTINATION FÖR HANDEL

Sedan mitten av 1970-talet har den regionala knutpunkten mitt på Södertörn i Haninge varit en av Sveriges ledande destinationer för dagligvaruhandel. Här har vi sedan invigningen 2010 steg för steg utvecklat vår handelsplats Port 73. Den geografiska placeringen mitt i trafiknätet som sammanlänkar Haninge, Tyresö och Nynäshamn och invid Riksväg 73, med cirka 90 000 passerande fordon dagligen, ger Port 73 ett tydligt visuellt läge i trafikflödet.

Lokaliteter i Haninge, kontrakterad årshyra



PORT 73

www.port73.se

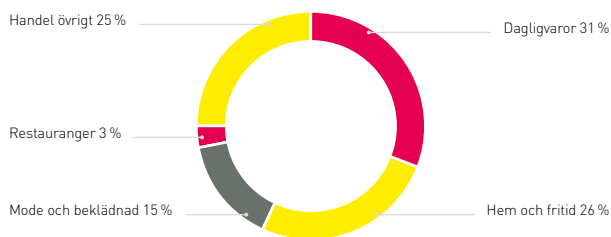
Port 73 består nu av ett fyrtiotal butiker och restauranger. Här finns både service, volymhandel och en galleria med ett varierat utbud av butiker och restauranger.

Under 2015 har invändiga ombyggnationer gjorts i samband med att Coop Forum har uppgraderat sin butik till sitt senaste koncept. Under året etablerade sig flera starka varumärken såsom Burger King och Kronans Apotek och ett par hyresgäster har dubblat sin yta. Lokalerna i Port 73 är fullt uthyrda.

Port 73 blev utsedd till Stockholms tredje bästa handelsplats 2015 i Evimetrix årliga undersökning om hur Stockholmarna värderar centrum, gallerior och handelsplatser i länet. Port 73 kommer att bli vår första fastighet som vi miljöcertifierar enligt Breeam in use. Vårt mål är att 25 procent av alla nytecknade avtal i Port 73 under 2016 ska vara så kallade gröna avtal. Läs mer om gröna avtal på sidan 28.

Nyckeltal Port 73

Typ av handelsplats	Externhandel
Uthyrbar handelsyta, kvm	36 000
Butiker och service, st	41
Butikernas omsättning, mkr	900
Besökare, st	5 000 000
P-platser, st	1 000
Cykelparkering, st	100
Hysesvärde, mkr	67

Branschfördelning Haninge, kontrakterad årshyra**Geografiskt läge**

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

Befolkning Haninge kommun:

81 000. Fram till år 2023 beräknas Haninge ha närmare 92 000 invånare.

— Pendeltåg Busshållplats Ny pendeltågsstation Viktiga trafikleder

**MÖJLIGT PROJEKT****STADSDEL SOM NATURLIG DEL AV HANINGE**

På kort sikt vill vi fortsätta att öka utbudet i Port 73 med ytterligare handel, kultur och service. I dagsläget finns en gällande detaljplan för detta.

På längre sikt är vår ambition att utveckla området ytterligare och komplettera med bostäder i direkt anslutning till Port 73, i ett varierat kvarter med generösa parker och bättre möjligheter för fotgängare och cyklister. Ett planprogram antogs under hösten 2014 för en fortsatt utveckling av området runt Port73.

Vår vision är att skapa en levande och attraktiv stadsdel som växer ihop och blir en naturlig del av Haninges stadskärna. För genomförande av detta krävs både markförvärv och en ny detaljplan.

8 000**KVM MÖJLIG PROJEKTYTA
I HANINGE**

BARKARBY

VÄSTRA STOCKHOLMS NYA
KNUTPUNKT.



Barkarbystaden i Järfälla kommun, med den regionala tågtrafiknoden Stockholm Väst, är ett av de största utbyggnadsområdena i Stockholmsområdet just nu. Under en tioårsperiod växer en helt ny stadsdel fram för 40 000 nya invånare, med närmare 20 000 nya bostäder, arbetsplatser, skolor, butiker, caféer, restauranger, kultur och service. Här ligger sedan tidigare Barkarby Handelsplats, en av landets största externa handelsplatser.

Området har varit en betydelsefull plats under många århundraden. Boplatser, gravfält, runstenar och andra fornlämningar visar att det har bott människor här från bronsåldern och framåt.

I de södra delarna av Barkarbystaden ligger Järfälla kyrka, Barkarby torg och Tingshuset som alla har haft historiskt centrala roller i socknen. Under hela 1900-talet var Barkarbyfältet med sitt flygfält ett viktigt centrum för både den militära och den civila flygutvecklingen i Sverige.

VÄSTRA STOCKHOLMS NYA KNUTPUNKT

Om några år kommer Barkarbystaden att bli västra Stockholms nya knutpunkt. Det innebär att både tunnelbana, fjärrtåg och pendeltåg stannar i området. Hela Järfälla har redan idag mycket bra kommunikationer till Stockholm och har bland annat utsetts till "bästa pendlarkommun" av Dagens Nyheter. Den nya Barkarbystaden blir en stad med låg energiförbrukning och goda förutsättningar för en hållbar utveckling.

MÖJLIGT PROJEKT

Under första kvartalet 2015 tecknade vi ett samarbets- och markanvisningsavtal med Järfälla kommun om en byggrätt på cirka 50 000 kvadratmeter BTA i Barkarbystaden. Samarbetsavtalet innebär möjligheter för oss att på en ny marknad utveckla såväl utbildning och kontor som bostäder, kultur och service i den snabbt växande Barkarbystaden.

Som ett första steg planerar vi tillsammans med Järfälla kommun att skapa en regional mötesplats och utbildningscenter i en dynamisk stadsmiljö runt kollektivtrafiknoden Barkarby station/Stockholm Väst. Mötesplatsen ska bli en samlingspunkt för lärandemiljöer med främst teknisk och naturvetenskaplig inriktning tillsammans med näringsliv,







kultur och service – en plats där människor vill vara, träffas och utvecklas tillsammans.

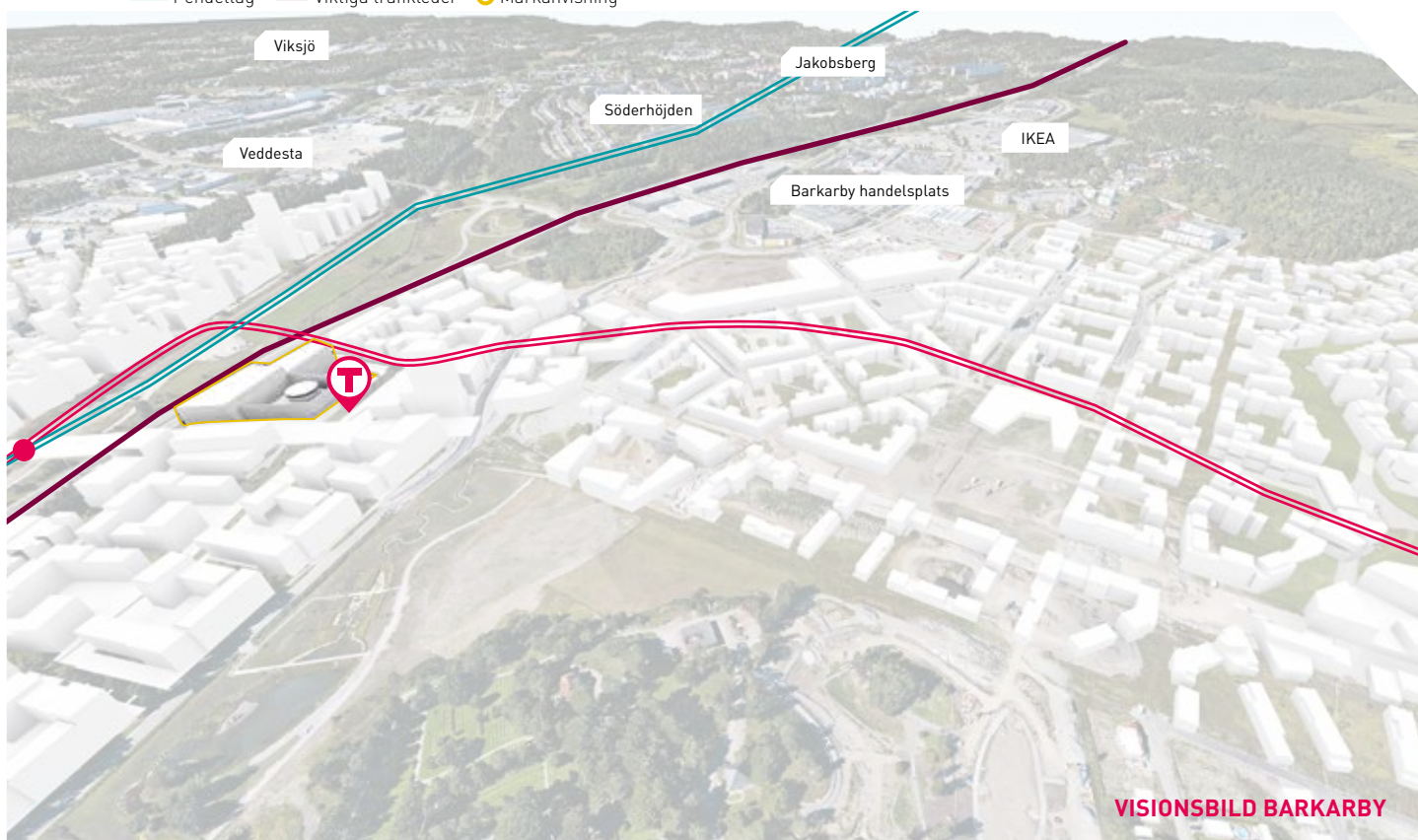
Atrium Ljungberg valdes som samarbetspartner av Järfälla kommun utifrån vår mångåriga erfarenhet av att bygga stad och lärandemiljöer och med tidigare erfarenhet av liknande projekt där många funktioner integrerats i lyckade helhetslösningar.

Målsättningen är att byggstart av den första etappen, om cirka hälften av den totala byggrätten, ska ske under 2017 med inflyttning under 2019. Järfälla kommun kommer att förhyra en del av den första etappen för egen lärande- och verksamhet.

Geografiskt läge

Barkarby är ett delområde i Järfälla kommun nordväst om Stockholm. Hela Järfälla har idag mycket bra kommunikationer och om några år kommer Barkarbystaden vara västra Stockholms nya knutpunkt för tunnelbana, fjärrtåg och pendeltåg.

 Planerad tunnelbaneuppgång  Stockholm Väst planerad knutpunkt för tunnelbana, pendeltåg, regionaltåg och buss:  planerad tunnelbana
 Pendeltåg  Viktiga trafikleder  Markanvisning



50 000

KVM MÖJLIG PROJEKTYTA I BARKARBY

YTTERLIGARE FASTIGHETER I STOCKHOLM

DROTTNINGGATAN, STOCKHOLM

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

Nyckeltal Drottninggatan

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar yta handel, kvm	10 800
Uthyrbar yta kontor, kvm	9 200
Hyresvärde, mkr	106

VÄSTBERGA HANDEL, STOCKHOLM

Västberga Handel ligger strax utanför Hornstull i södra Stockholm med butiker som Coop Forum, Cykloteket, Sporthuset, Budo Fitness och Rusta. Under 2015 etablerade sig även Systembolaget här. Närheten till stadsdelarna Liljeholmen, Älvsjö och Hägersten gör området lätt att nås av många människor. Utemiljön i området har nyligen förbättrats och är nu grönare med mer gräs, fler träd och buskar och förbättrade gång- och cykelbanor.

Nyckeltal Västberga Handel

Typ av handelsplats	Externhandel
Uthyrbar yta, kvm	17 500
Butiker och service, st	7
Butikernas omsättning, mkr	500
P-platser, st	600
Hyresvärde, mkr	31

KUNGSHOLMEN

Vår fastighet på Kungsholmen ligger vid Fridhemsplan och är ursprungligen en cykelfabrik från förra sekelskiftet. Idag är det en modern kontorsfastighet där vi bevarat den gamla industrikaraktern.

HAMMARBY SJÖSTAD

Hammarby Sjöstad är en internationellt erkänd och prisbelönad stadsdel i Stockholm som ligger nära både natur och innerstan. Bostäder, kontor, shopping och service i kombination med parker och gång- och cykelstråk har gjort staden charmig och trivsamt. Här har vi en fastighet på Textilgatan 31 i ett läge där Sjöstaden och Södermalm möts.

Stora
COOP

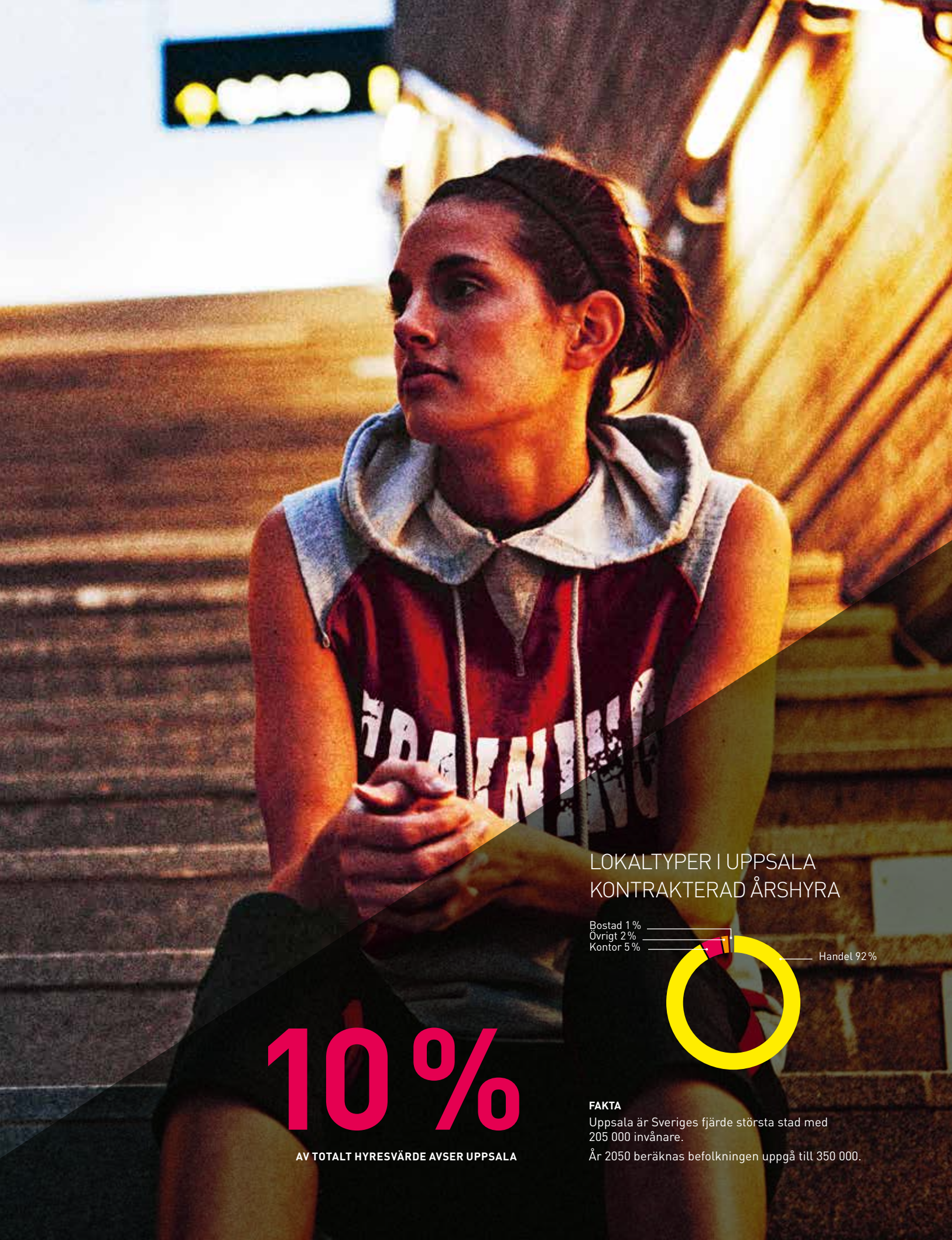


UPPSALA

STAD MED ATTRAKTIONSKRAFT

Uppsala är landets fjärde storstad och en av de snabbast växande kommunerna i Sverige. Bostadsbyggandet mätt per medborgare är bland det högsta i landet och satsningar i miljardklassen på offentliga byggnader och infrastruktur vittnar om stadens starka attraktionskraft.

Vi brinner för att vara en del av utvecklingen av citykärnan och kommer att fortsätta vara drivande i utvecklingen av Gränbystaden – en helt ny stadsdel och Uppsalas andra stadskärna.



LOKALTYPEN I UPPSALA KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



10%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER UPPSALA

FAKTA

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med 205 000 invånare.

År 2050 beräknas befolkningen uppgå till 350 000.

GRÄNBY- STADEN

EN AV DE MEST EXPANSIVA
STADSDELARNA I UPPSALA.

7%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER GRÄNBYSTADEN

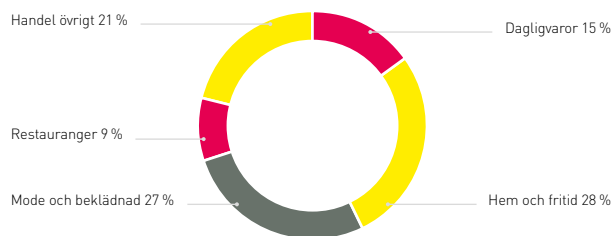


Stadsdelen Gränby i nordöstra Uppsala står inför stora förändringar och håller på att ta ny form som en av de viktigaste och mest expansiva stadsdelarna i Uppsala. Här pågår utvecklingen av Gränbystaden – Uppsalas andra stadskärna – som inom några år sannolikt är helt integrerad med Uppsalas innerstad.

I området äger vi både det väletablerade Gränby Centrum samt ytterligare ett handelsområde strax norr om Gränby Centrum. Vår vision för hela Gränbystaden inklusive Gränby Centrum, 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.

I området pågår och planeras även projekt av andra aktörer, bland annat ett flertal bostadsprojekt med totalt cirka 8 000 nya bostäder och ett antal idrottsanläggningar.

Branschfördelning Gränbystaden, kontrakterad årshyra



GRÄNBY CENTRUM – EN DEL AV GRÄNBYSTADEN



www.granbycentrum.se

Gränby Centrum är Uppsalas enda köpcentrum med allt under ett tak. De senaste åren har vi byggt ut och moderniserat centrumet i flera etapper. Under 2015 har vi arbetat med en större invändig ombyggnad där bland annat Coops tidigare ytor har omvandlats till nya lokaler som har förstärkt centrumets kommersiella uttryck.

Flera in- och omflyttningar av butiker har ägt rum under året, bland annat öppnade Systembolaget en pilotbutik som ett test att forma framtidens butikskoncept. Under året tecknade vi även avtal med Starbucks, som valt Gränby Centrum som sin första etablering i Uppsala. Starbucks öppnade i januari 2016.

NYTT HANDELSOMRÅDE TAR FORM I GRÄNBYSTADEN



www.granbystaden.se

Ett stenkast från Gränby Centrum, i den norra delen av Gränbystaden, pågår utvecklingen av ett nytt handelsområde. Arbetet har kommit en bra bit på väg och redan nu finns här ett tiotal restauranger och butiker. Utbudet är fokuserat mot hemmet där hela familjen kan utträta sina ärenden i en rationell och inspirerande miljö.

Handelsplatsen planeras bli totalt cirka 50 000 kvadratmeter när den är färdigutvecklad och ambitionen är här att skapa ett område med stadskänsla som kompletterar Gränby Centrums utbud.

Nyckeltal Gränbystaden (inkl Gränby Centrum)

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta, kvm	53 600
Butiker och service, st	116
Butikernas omsättning, mkr	2 200
Besökare, st	7 500 000
P-platser, st	2 600
Cykelparkering, st	600
Hyresvärde, mkr	157

FÄRDIGSTÄLLT PROJEKT

FLERA NYA BUTIKER

Under 2015 färdigställde vi ytterligare två byggnader i den norra delen av Gränbystaden där Blomsterlandet, City Gross, Apotek Hjärtat och en frisörsalong öppnade. I början av 2016 öppnade även Barnens Land och ett stort sport- och äventyrsland.

PÅGÅENDE PROJEKT

GRÄNBYSTADEN VÄXER

Byggnationen har startat av ytterligare tre hus i den norra delen av Gränbystaden. Här öppnar bland andra Arken Zoo, ÖoB och tre restauranger under första halvåret 2016. I samband med butiksöppningarna inviger vi också en temapark utomhus och ett torg med uteservering.

GRÄNBY ENTRÉ HUS 1

Vid årsskiftet 2015/2016 påbörjade vi markarbeten för att uppföra bostäder i Gränby Entré i nära anslutning till Gränby Centrum. I en första etapp kommer ett bostadshus med 62 yteffektiva och välplanerade hyresrätter att byggas. Bostadshuset beräknas stå klart för inflyttning under hösten 2017.

MÖJLIGT PROJEKT

UPPSALAS ANDRA STADSKÄRNA

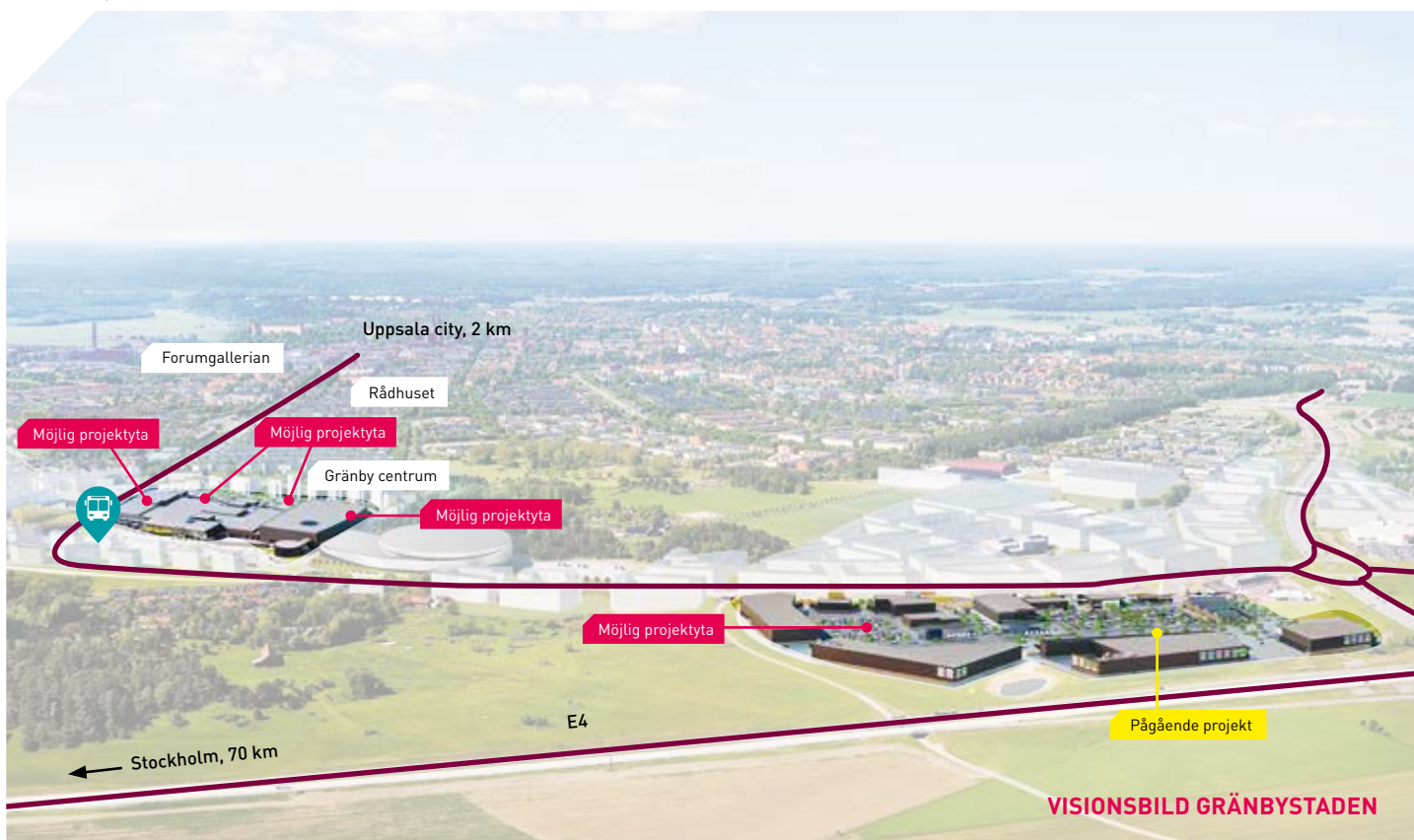
Våra framtida utvecklingsplaner för Gränbystaden omfattar både Gränby Centrum med omnejd och handelsområdet i den norra delen av området. Förutom bostadsprojektet Gränby Entré om 62 hyreslägenheter, som redan är igång, planerar vi för ytterligare 130 hyresrätter med byggstart 2017 och för cirka 250 bostadsrätter med byggstart 2019. En ny detaljplan vid Gränby Centrum vann laga kraft under första kvartalet 2016. Detaljplanen omfattar ett större område och möjliggör, förutom bostäder, ytterligare verksamheter för handel, kultur, service och utbildning.

Utvecklingen av Gränbystaden görs i samarbete med Uppsala kommun som bland annat planerar för ett resecentrum strax intill Gränby Centrum, som ska bli en central knutpunkt med både lokal och regional trafik. Det kommer att skapas förbättrade möjligheter för fotgängare och cyklister och dessutom finns en vision om spårvagnstrafik mellan Gränbystaden och Uppsala Centralstation.

Geografiskt läge

Gränbystaden med Gränby Centrum och vår nya handelsplats ligger i östra delen av Uppsala strategiskt nära norra avfarten från E4. Avståndet från Gränby Centrum till Uppsala city är två kilometer.

 Busshållplats  Viktiga trafikleder



100 000
KVM MÖJLIG PROJEKTYTA
I GRÄNBYSTADEN

UPPSALA CITY

HISTORISK STAD MED STARK
ATTRAKTIONSKRAFT.

3%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER UPPSALA CITY



FORUMGALLERIAN

www.forumgallerian.se

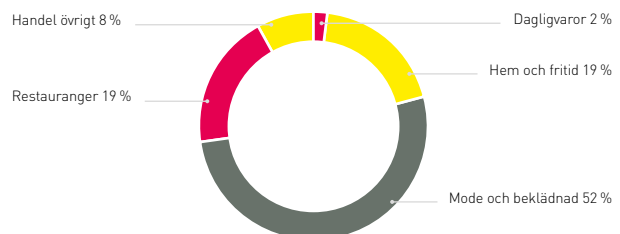
Forumgallerian är av ett helt kvarter och ligger mitt i centrala Uppsala med stort flöde till och från Uppsalas resecentrum. Här finns en stark mix av butiker och restauranger men också flera kontor och bostäder.

Vår ambition är att skapa ett än mer levande kvarter av Forumgallerian. Planer finns för upprustning av kontorslokaler, nya bostadsprojekt som rymmer både hyres- och bostadsrätter och en ombyggnad av gallerian med mer tyngd inom mode.

Nyckeltal Forumgallerian

Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar yta, kvm	16 300
Butiker och service, st	40
Butikernas omsättning, mkr	350
Besökare, st	5 000 000
Hyresvärde, mkr	47

Branschfördelning Uppsala City, kontrakterad årshyra





Rådhuset är en av stans mest kända profilbyggnader och ett riktigt landmärke. Det är beläget vid Stora Torget mitt i centrala Uppsala. Få platser i Uppsala har samma spännande och långa historia som Rådhuset.

Sedan 2012 är Rådhuset ett modevaruhus, efter att vi 2006 köpt byggnaden och med varsam hand och största respekt för platsens själ och historik renoverat huset. Restaureringen har fått kosta i tid, tanke och materialval. Det historiska arvet blandas med modebutiker och restauranger i en annorlunda och spännande atmosfär.

NYA MATUPPLEVELSER I RÅDHUSET

Under 2015 tecknade vi avtal med Uppsalas största restaurangaktör Svenssons krogar. Svenssons krogar kommer att bedriva all restaurangverksamhet i Rådhuset om totalt cirka 500 kvadratmeter samt en uteservering på Rådhusets bakgård. Under året har också mäklarbyrån Widerlöv öppnat ett kontor på det översta planet i Rådhuset. Under året prisades Rådhuset som Årets Modebutik 2014 på galan Uppsala Vimmel Awards.

Nyckeltal Rådhuset

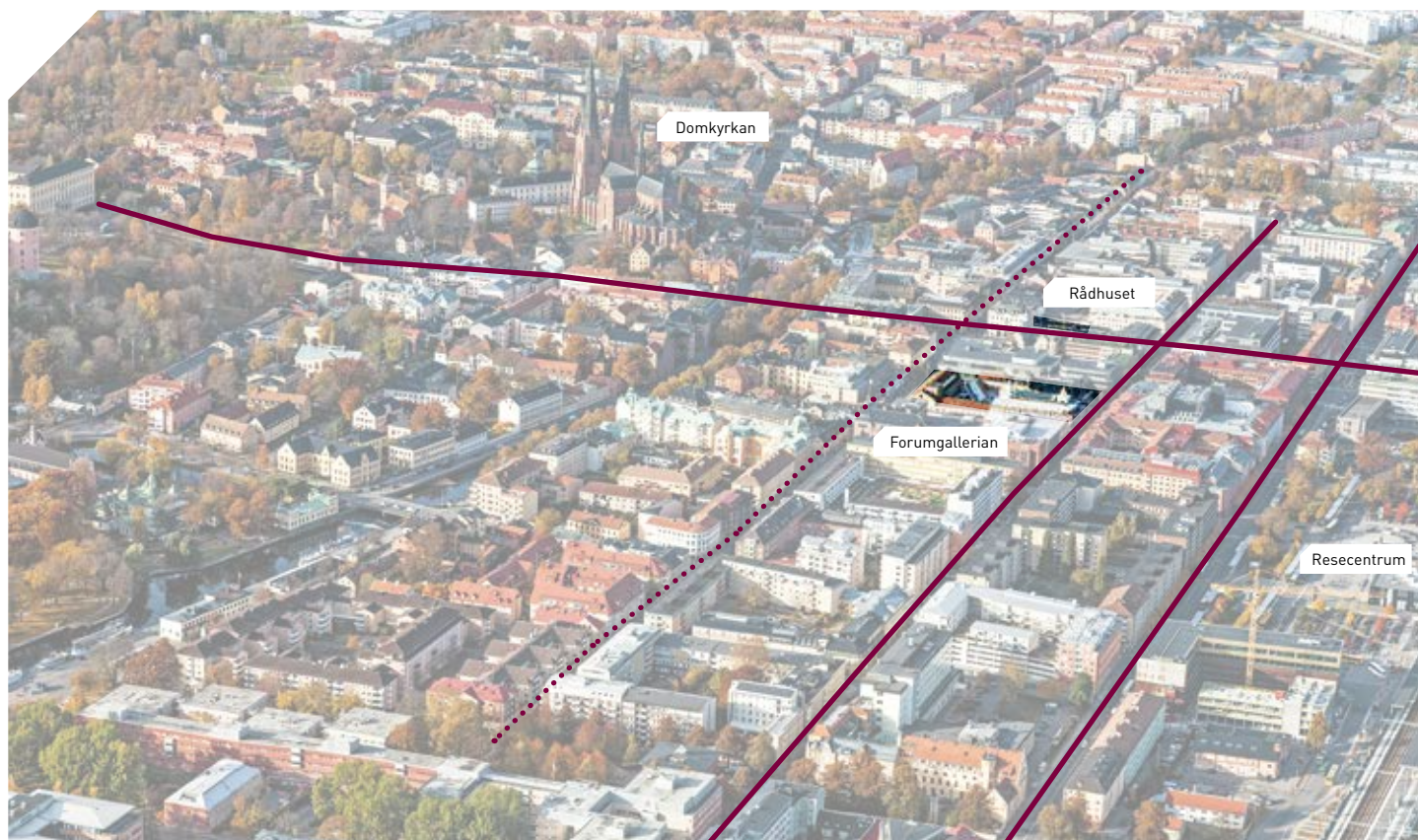
Typ av handelsplats	Citygalleria
Uthyrbar yta, kvm	3 000
Butiker och service, st	3
Butikernas omsättning, mkr	65
Besökare, st	500 000
Hyresvärde, mkr	9

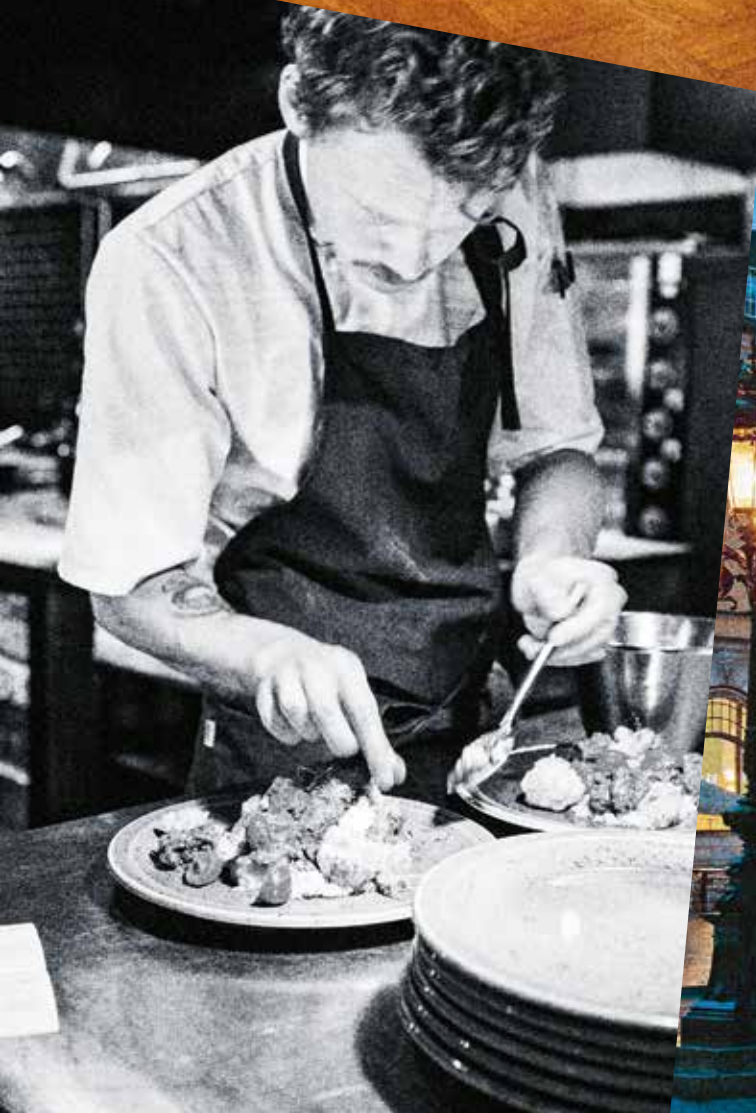
Geografiskt läge

Forumgallerian och Rådhuset ligger mitt i Uppsala city.

— Viktiga trafikleder •••• Gågata

3 000
KVM MÖJLIG PROJEKTYTA
I UPPSALA CITY





MALMÖ

EN AV NORDENS STÖRSTA
ARBETSMARKNADER

Få städer i Sverige är så blomstrande och dynamiska som Malmö. Med sitt strategiska läge i Öresundsregionen är Malmö en stark tillväxtort och en spännande stad med attityd, historia och själ. Regionen är en av Nordens största arbetsmarknader med 3,8 miljoner invånare.

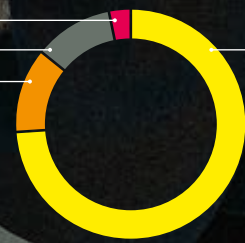
Vi tror på Malmö och vill fortsätta att växa här. Förutom vårt långsiktiga stadutvecklingsprojekt med Mobilia är vi nu också en del i utvecklingen av Möllenvången – det kulturellt sprudlande området i innerstaden.





LOKALTYPEN I MALMÖ KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

Kontor 3 %
Bostad 11 %
Övrigt 12 %
Handel 74 %



10%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER MALMÖ

FAKTA

Invånare i Malmö kommun: 313 000.

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

MOBILIA

FRÅN KÖPCENTRUM TILL
ETT LEVANDE STADSKVARTER.

9%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER MOBILIA



www.mobilia.se

ARKITEKTURPÄRLA MED INDUSTRIARV

Med sitt ursprung i den gamla textilfabriken är Mobilia en riktig arkitekturpärla, industriarvet skapar både attityd och själ. Under flera år har vårt arbete pågått med att omvandla ett traditionellt köpcentrum till ett levande stads kvarter. Byggnadernas unika industrihistoriska karaktär har lyfts fram och kombinerats med modern arkitektur och hållbara material. Flera tegelfasader har rekonstruerats med återvunnet tegel och gjutjärnsfönstren i maskinhuset bevarats. Platsen har utvecklats rejält i olika etapper och fylld med fler butiker, caféer, restauranger, service, nya bostäder, torgmiljö med uteserveringar och gång- och cykelstråk. Här finns även flera kontorslokaler.

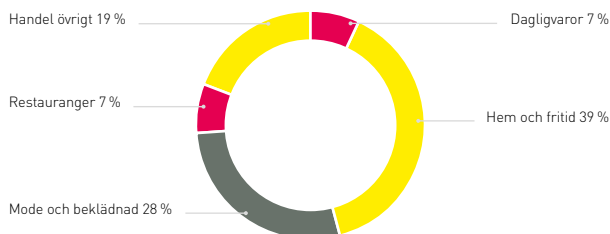
NYÖPPNINGAR UNDER 2015

Under 2015 har restaurangen Fabriken i det renoverade tornhuset haft nyöppning med nya ägare och nytt koncept. Fler nyöppnade koncept i Mobilia är Skechers, Cartoon Store och Subway.

Nyckeltal Mobilia

Typ av handelsplats	Regionalt köpcentrum
Uthyrbar handelsyta, kvm	59 200
Butiker och service, st	110
Butikernas omsättning, mkr	1 800
Besökare, st	14 000 000
P-platser, st	2 000
Cykelparkering, st	600
Hyresvärde, mkr	169

Branschfördelning Mobilia, kontrakterad årshyra



MÖJLIGT PROJEKT

MER BOSTÄDER, HANDEL OCH KULTUR

Arbetet med att omvandla Mobilia till ett levande stads-
kvarter har skett i olika etapper, och vi fortsätter att utveckla
platsen. Närmast handlar det om en ny- och tillbyggnad på
cirka 14 000 kvadratmeter för handel, bostäder och kultur-
verksamhet mitt i stadskvarteret. Det kommer att skapa
tydligare kopplingar mellan Mobilias olika delar och ge

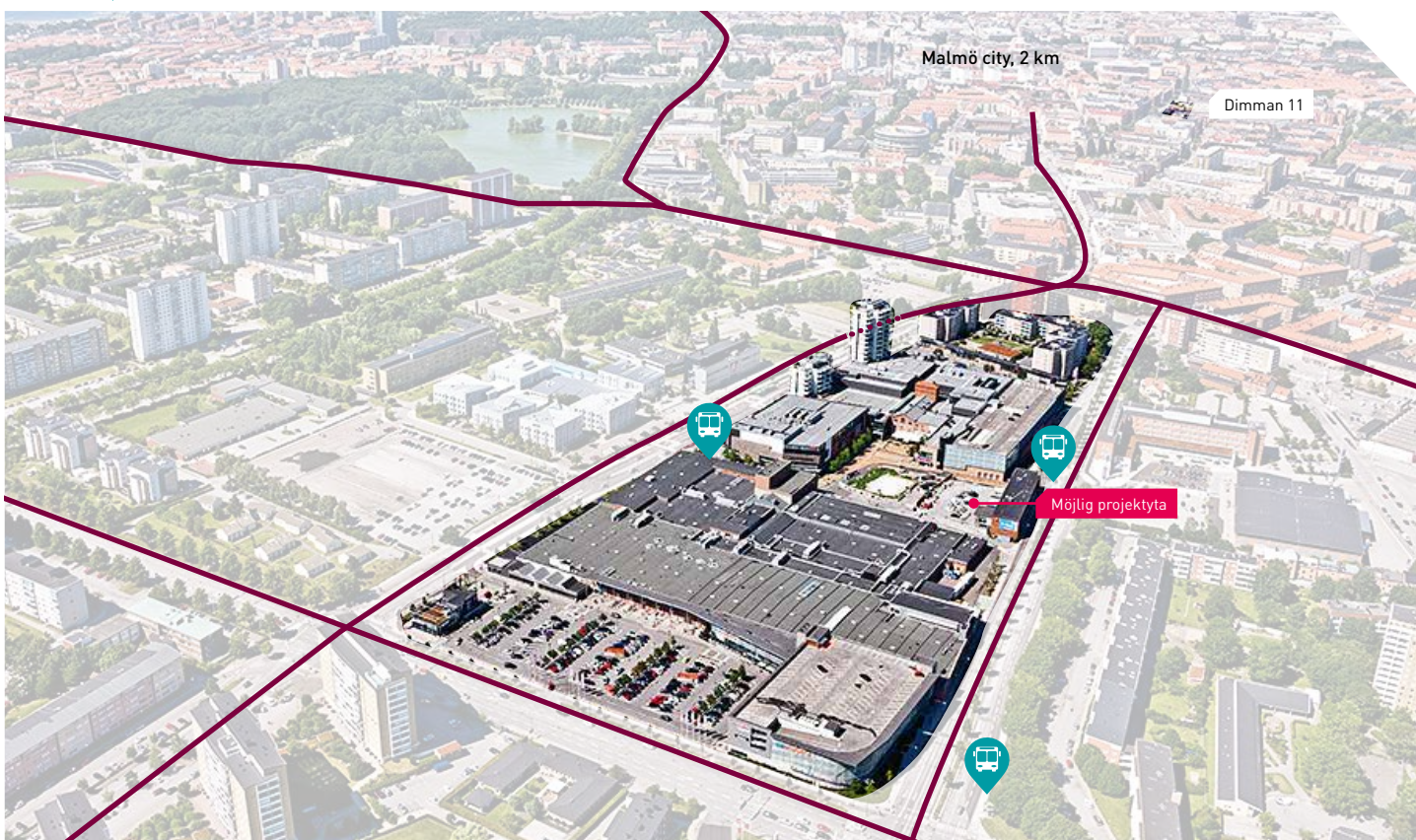
möjligheter att vidareutveckla torget i kvarterets mitt.
Bostäderna i den nya byggnaden, som certifieras med Miljö-
byggnad, kommer att vara vända inåt torget. Vi kommer
även etablera fler restauranger in mot torget, allt för att skapa
en levande och attraktiv miljö.

Geografiskt läge

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

 Busshållplats  Viktiga trafikleder

14 000
KVM MÖJLIG PROJEKTYTA
I MOBILIA



MALMÖ CITY – MÖLLEVÅNGEN

INFLUENSER FRÅN VÄRLDENS
ALLA HÖRN.

1%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER MALMÖ CITY



TRENDIGT KULTURMECKA

Möllevången (Möllan) är ett spännande före detta fabriksområde i centrala Malmö där flera äldre byggnader finns bevarade. Det senaste decenniet har området utvecklats rejält och Möllan är idag ett område känt för sina många krogar, restauranger och nattklubbar. Här finns en etnisk mångfald när det gäller mat och affärer samt ett stort kulturutbud.

VÅR FASTIGHET PÅ MÖLLAN

Här äger vi fastigheten Dimman 11 som innehåller verksamheter inom kultur, utbildning och kontor. Ett 25-årigt avtal om drygt 5 000 kvadratmeter har omförhandlats med Malmö stad för deras stadsarkivs verksamhet. Malmö stad hyr även lokaler för en biograf och restaurang där biografen hade sin invigning i slutet av februari 2015. Andra hyresgäster är Academedia och CDON. Ett stort arbete med att renovera och förbättra fastighetens fasad och huvudentré pågår.

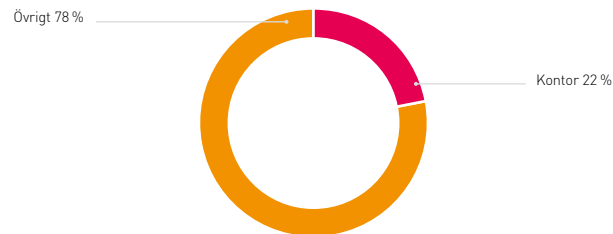
Geografiskt läge

Möllevången (Möllan) ligger i sydöstra delen av centrala Malmö.

Nyckeltal Malmö City Kontor

Uthyrbar kontorsyta, kvm	15 700
Hyresvärde inkl. garage, mkr	23

Lokaltyper i Malmö City, kontrakterad årshyra





VÅR STAD SKAPAR NÄRHET OCH BEKVÄMLIGHET

EN NATURLIG DEL AV MALMÖ

Med nya övergångsställen, cykelbanor och stråk som hänger ihop med det övriga stadsnätet har Mobilia blivit mer lättillgängligt och integrerat med resten av Malmö. En öppen och inbjudande plats med en levande gatumiljö där man kan röra sig fritt genom området även när köpcentrumet inte är öppet. Efter omvandlingen av en parkeringsplats till ett torg har en trivsamt stadsmiljö skapats med uteserveringar och bostäder, och med en ny förskola på bekvämt avstånd begränsas resandet för boende i Mobilia. Förskolans utegård med grönska och lekplats är byggd på taket till köpcentret – ett sätt att använda ytorna på ett smart sätt.

Vi prioriterar gående, cyklar, kollektivtrafik och yteffektiv planering.

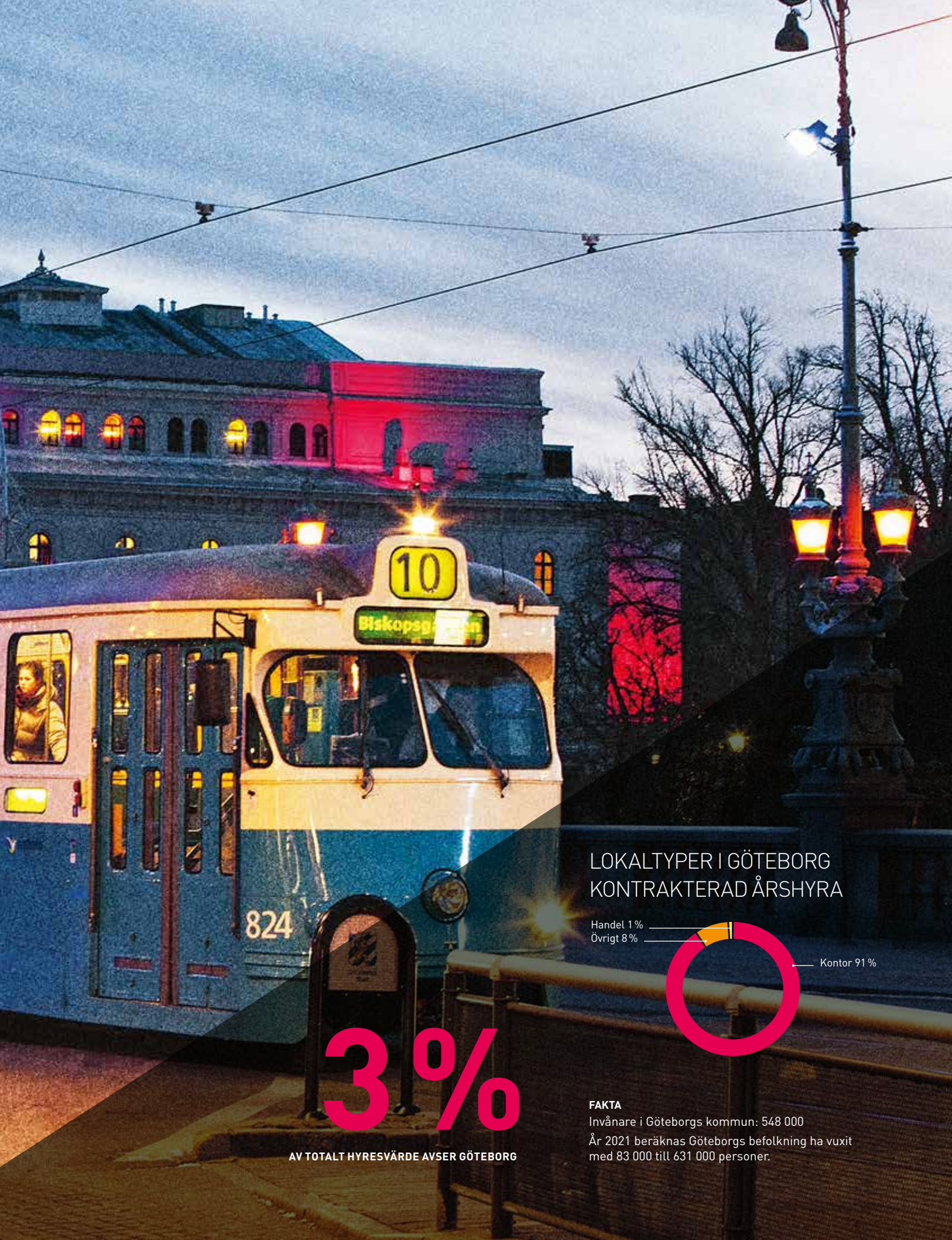
GÖTEBORG

LEDANDE INGENJÖRSNAV OCH
KUNSKAPSINTENSIV INDUSTRI



Göteborg är en gammal stad men för Atrium Ljungberg är den ny. Genom vårt förvärv på Lindholmen är vi nu en del av det omfattande stadsutvecklingsarbetet som pågår i Göteborg. Här vill vi, precis som på våra andra ställen, utveckla långsiktigt hållbara stadsmiljöer tillsammans med kommunen, hyresgäster och andra samarbetspartners.

Vi är i början av vår relation med Göteborg och satsar på ett långt och utvecklande förhållande till staden i hjärtat av Skandinavien.



LOKALTYPEN I GÖTEBORG KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



3%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER GÖTEBORG

FAKTA

Invånare i Göteborgs kommun: 548 000

År 2021 beräknas Göteborgs befolkning ha vuxit med 83 000 till 631 000 personer.

LINDHOLMEN

EXPANSIV STADSDEL UNDER
OMVANDLING.

3%

AV TOTALT HYRESVÄRDE AVSER LINDHOLMEN



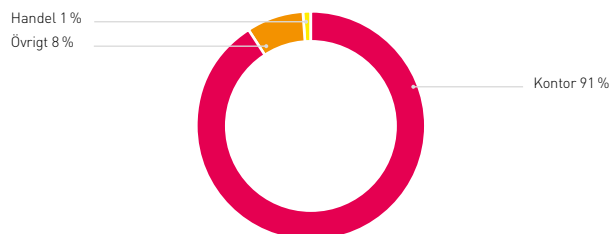
I FOKUS FÖR STADSUTVECKLINGEN I GÖTEBORG

Det gamla varvsområdet Lindholmen, på Hisingssidan av Göta Älv, ligger centralt beläget och är idag en expansiv del av Älvstaden i Göteborg. Älvstaden består av centrala Göteborg på båda sidor av älven och genom projekt "Vision Älvstaden" arbetar staden målmedvetet för att knyta samman de båda sidorna. Här planeras för nya hållbara stadsmiljöer och mötesplatser där fotgängare, cyklister och bilister enkelt ska kunna ta sig över älven från stadskärnan.

FULLVÄRDIG STADSDEL MED LIV OCH PULS

Lindholmen är mitt uppe i en omvandling till en levande och attraktiv innerstad. Området är ett modernt kontorsområde och internationellt kunskapskluster med utvecklingsintensiva teknik- och mediaföretag samt forskare och studenter.

Lokaliteter i Lindholmen, kontrakterad årshyra



Under varvsepokens glansdagar var det som mest ett par tusen personer som jobbade här. Idag är det närmare 20 000 människor som arbetar eller studerar på Lindholmen.

Här ligger bland annat Lindholmen Science park och Chalmers, cirka 350 företag med inriktning mot fordonsindustri, ICT, media och teknik samt ett trettiotal restauranger.

Arbetet med att göra området mer stadslikt genom att bygga bostäder, service, fler verksamhetslokaler och Göteborgs första riktiga skyskrapa pågår för fullt. Planen är att 30 000 människor ska jobba och bo här år 2021 och att området ska bli en fullvärdig stadsdel med liv och puls även efter kontorstid.

Nyckeltal Lindholmen

Uthyrbar kontorsyta, kvm	34 700
Hyresvärde inkl. garage, mkr	59

VÅRA FASTIGHETER PÅ LINDHOLMEN

Atrium Ljungberg äger sedan hösten 2015 fastigheter på Lindholmen. Fastigheterna omfattar totalt cirka 35 000 kvadratmeter uthyrbar area och ett garage med cirka 400 p-platser. Byggnaderna innehåller moderna och flexibla kontorslokaler som med sina detaljer från varvstiden andas själ och historia. Några av hyresgästerna i husen är Volvo, IBM, Valmet, Sykes, Esab och Älvstranden Utveckling. I december 2015 flyttade det helägda kommunala stadsutvecklingsbolaget Älvstranden

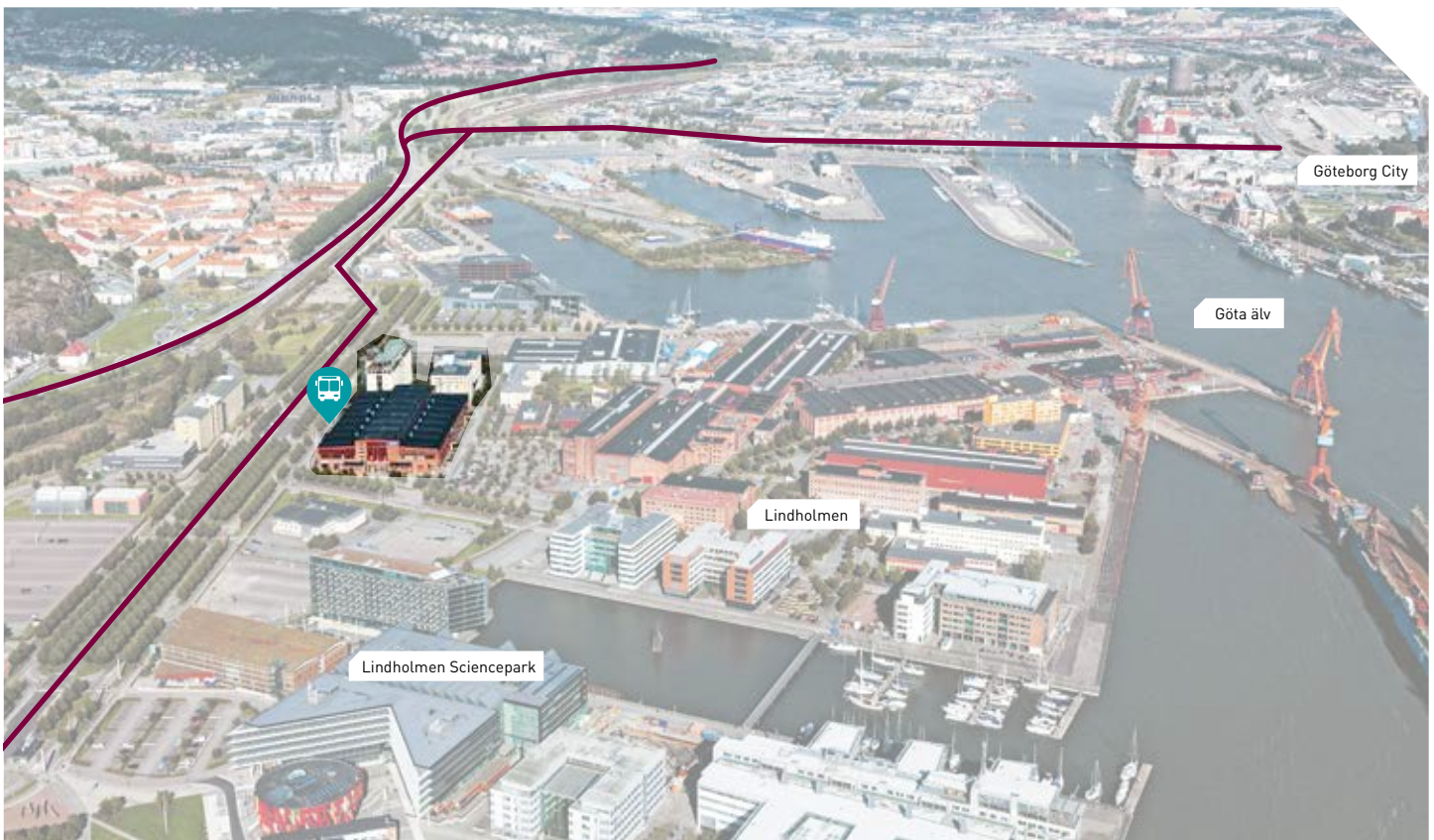
Utveckling in i våra lokaler med sitt huvudkontor. Under hösten 2015 etablerade vi dessutom ett eget lokalkontor på platsen.


Vi kommer att fortsätta utveckla våra befintliga fastigheter på Lindholmen och tillföra verksamheter inom kultur och lärande. Vi kommer också aktivt söka nya förvärvsmöjligheter för att fortsätta växa i området inom både kontor, handel och bostäder.

Geografiskt läge

Lindholmen ligger beläget på Hisingssidan av Göta Älv i centrala delarna av Göteborg. Här finns goda kommunikationer med både båt och buss till centrum.

 Busshållplats  Viktiga trafikleder





VÅR STAD SKAPAR
RESURS- OCH ENERGIEFFEKTIVITET

TL BYGG – SATSAR PÅ HÅLLBART BYGGANDE

Våra byggprojekt är komplexa och kräver kompetens, erfarenhet och anpassning. TL Byggs framgångsrika satsning på att bygga och renovera bostäder med miljövänligt fokus handlar ofta om många små åtgärder som tillsammans skapar en smart långsiktig hållbar helhet. Vid renoveringen av ett antal flerbostadsfastigheter i Gröndal i Stockholm är strategin att energieffektivisera och uppgradera istället för att byta ut material. Räckena från de franska balkongerna återanvänds när nya större balkonger byggs, viss tidstypisk inredning behålls och fasadbelysningen har valts med omsorg för att stilmässigt stämma överens med husen. En hållbar renovering, som också bevarar husets karaktär.

Vi tänker resurssnålt och cirkulärt, återvinner och återbrukar smart.

TL BYGG – BYGGER FÖR ETT HÅLLBART SAMHÄLLE



LÅNGSIKTIGHET ÄR EN av Atrium Ljungbergs och TL Byggs viktigaste grundvärderingar. Genom att se långsiktighet i det vi gör, effektivt arbeta tillsammans och integrera hållbarhet i respektive verksamheter fortsätter vi att bidra till en hållbar utveckling – något som vi alla tjänar på.

TL Bygg AB är ett helägt dotterbolag som bildades 1983 med rötter i det bygg- och fastighetsbolag som Tage Ljungberg startade i mitten av 40-talet. I bolaget finns en historisk byggtradition, bred kompetens och stark miljömedvetenhet. Kundrelationerna återfinns främst i Stockholm och Uppsala, och de huvudsakliga beställarna är förutom Atrium Ljungberg andra fastighetsbolag, stat och kommun.

BYGGER FÖR DEN HÅLLBARA STADEN

TL Bygg arbetar med alla typer av uppdrag främst inom bostäder och kontor i total- och utförandentreprenad. I projekten tas ett helhetsansvar för kvalitet, miljö och arbetsmiljö, och arbetet utförs alltid med stöd i företagets grundvärderingar; långsiktighet, pålitlighet, samverkan och engagemang.

TL Bygg följer samhällsutvecklingen och arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor, något som genomsyrar såväl affärsmodeller, kundperspektiv och produktion som medarbetare. Urbanisering och satsningar på en hållbar stadsutveckling kräver inte bara att TL Bygg arbetar systematiskt med att minimera negativ påverkan på miljön utan även ett internt hållbarhetsfokus och socialt ansvar. Att strategiskt arbeta för hållbara medarbetare innebär bland annat satsningar på trygga och säkra arbetsförhållanden, utvecklingsmöjligheter och hälsofrämjande åtgärder.

Exempel på arbetsmiljö- och kvalitetsarbete inom TL Bygg är:

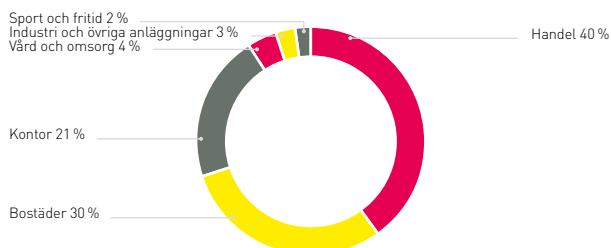
- ▶ Utbildning för samtliga tjänstemän i arbetsmiljöansvar för att höja kompetensen inom arbetsmiljö och säkerhet på arbetsplatserna.
- ▶ Huvudsaklig upphandling med enbart miljögranskat sortiment.
- ▶ Affärsetikutbildning inom Sveriges Byggingustriers uppförandekod.
- ▶ Tydliga och mätbara avfallsmål för att få ner mängden blandavfall på arbetsplatserna.

HÅLLBARHET I ALLA LED

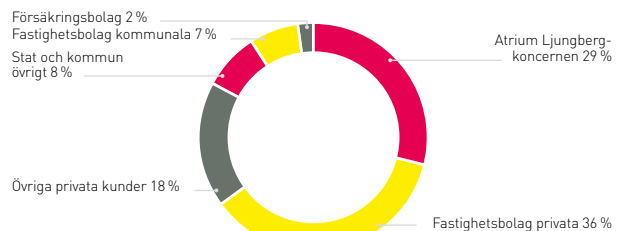
TL Bygg är ett stabilt företag med starka grundvärderingar, som är väl förankrade i organisationen och har stor betydelse i arbetet med att bygga och utveckla långsiktigt hållbara byggnader, områden och stadsmiljöer. Arbetet med hållbart byggande integreras alltmer i verksamheten – från affärsetik och produktion till miljö- och samhällsansvar.

Medarbetarna är avgörande faktorer för TL Byggs framgång. Med en hållbar arbetsmiljö säkerställs ett långsiktigt engagemang, god kvalitet och hög kompetens. Att i alla led arbeta för att bidra till en bättre värld blir alltmer centralt inom TL Bygg – som bygger och stärker en organisation för framtidens hållbarhetskrav.

Omsättning per uppdragstyp



Omsättning per beställarkategori



TL Bygg är certifierade enligt ledningssystemet BF9K som ställer krav på kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

Företaget är också medlem i bransch- och arbetsgivarorganisationen Sveriges Byggindustrier och stödjer dess mål och vision om moderna medarbetaravtal, en sund byggbransch och säkra arbetsplatser.

UTFÖRDA UPPDRAG 2015

Under 2015 utförde TL Bygg arbeten åt Atrium Ljungberg motsvarande 29 procent av företagets totala omsättning. Exempel på gemensamma projekt är bland andra den helt nya stadsdelen Gränbystaden i Uppsala. Arbetet fortlöper under 2016 med nybyggnation av flerbostadshus med kontor, butiker och restauranger i de två nedersta planen och lägenheter på de övre planen. Gränbystaden är ett gott exempel på samverkan och kunskapsutbyte mellan Atrium Ljungberg och TL Bygg. Andra exempel på samarbeten är ett flertal hyresgäst Anpassningar av Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter i Hagastaden och Sickla.

Under året slutfördes bygget av SF:s största och modernaste biograf i Mall of Scandinavia, som certifierats enligt den

globala miljö- och hållbarhetsstandard Breeam med betyget Excellent i Designfasen.

På uppdrag av Stockholms hem totalrenoveras fem flerbostadshus och förnyelse av utemiljön i Gröndal i Stockholm. Projektet visar på hållbart byggande, där befintligt material har återanvänts och anpassats efter dagens moderna behov. I projekt som Gröndal, när fokus flyttas från att byta ut till att uppgradera, påvisas att renovering också kan omvandlas till hållbart beteende.

Ett annat unikt bostadsprojekt som slutförts under året är Brf Saltsjöterrassen, där TL Bygg omvandlat KF:s tidigare byggnad för laboratorier, fabrik och kontor till bostäder. Byggnaden är genomgående byggd i hållbart material och har en mångfacetterad arkitektur med tydlig industrikaraktär.

RESULTAT 2015

TL Byggs rörelseresultat för 2015 minskade med 26,1 miljoner kronor jämfört med 2014 vilket främst förklaras av forceringskostnader i en utförd byggentreprenad.

Läs mer på: www.tlbygg.se



BYGGBOLAG
MED UPPDRAG FRÄMST I STORSTOCKHOLM

471,9

NETTOOMSÄTTNING, MKR
2015

-8,5

RESULTAT, MKR
EFTER FINANSNETTO 2015

BF9K

CERTIFIERADE
ETT LEDNINGS- OCH PRODUKT CERTIFIERINGS-
SYSTEM FÖR BYGGBRANSCHEN

201

ORDERSTOCK, MKR
VID UTGÅNGEN AV 2015

120

ANTAL ANSTÄLLDA
38 TJÄNSTEMÄN, 82 YRKESSARBETARE

Resultaträkningar i sammandrag

mkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning externa beställare	334,6	306,5	378,1	225,6	292,8
Nettoomsättning koncerninterna företag	137,3	111,6	113,7	152,9	135,7
Nettoomsättning totalt	471,9	418,1	491,8	378,5	428,5
Rörelseresultat	-10,8	15,3	35,2	19,5	32,3
Finansnetto	2,4	2,6	1,9	1,1	0,8
Resultat efter finansnetto	-8,5	17,9	37,1	20,6	33,1
Antal anställda	120	130	135	122	120



FINANSIELLA
RAPPORTER 2015



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är, med undantag för bolagsstyrningsrapporten och styrelseordförandens ord, reviderad och omfattar sidorna 93–108 samt 116–151.

VERKSAMHETEN

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden – framför allt för handels- och kontorsverksamhet. Verksamheten drivs med ett långsiktigt ägarperspektiv. Vi skapar värde-tillväxt genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt driva en aktiv och kundnära förvaltning. Vi leder och driver hela affärsprocessen med egna medarbetare, vilket ger kunskap och förståelse för helheten och skapar mervärde för kunden. Våra utvecklingsprojekt ger långsiktig avkastning.

FINANSIELLA MÅL

Vår målsättning är att driftöverskottet ska öka med tio procent per år. Investeringar i egna utvecklingsprojekt ska årligen uppgå till en mdkr med en projektvinst om 20 procent för ny- och tillbyggnadsprojekt. Under 2015 ökade driftöverskottet med 7,9 procent jämfört med föregående år. Årets investeringar i egna fastigheter uppgick till 768 mkr (707). Inga utvecklingsprojekt har färdigställts under detta år varför ingen rapportering sker mot målet om 20 procents projektvinst. De finansiella målen fastställer också att soliditeten ska vara lägst 30 procent, samt att räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr. Vid slutet av 2015 uppgick soliditeten till 43,7 procent (39,6) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (3,0).

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdetförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 3,55 kr per aktie (3,30), vilket motsvarar en utdelning om 64,1 procent av det utdelningsbara resultatet (66,8) och en direktavkastning om 2,7 procent (2,9).

MARKNAD

FINANSMARKNADEN

Under året har det varit stort fokus på Riksbanken och den penningpolitik som förts. Riksbanken valde i februari 2015 att sänka reporäntan från nollränta till negativ ränta om $-0,10$ procent. Den negativa räntan har under året sänkts ytterligare och var vid årsskiftet $-0,35$ procent.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, har fortsatt att sjunka och uppgick vid årsskiftet till $-0,30$ procent. Ränteskillnaden mellan kort och lång ränta har ökat under året men den långa räntan är fortfarande på historiskt låg nivå. Den 10-åriga swapräntan var vid årsskiftet 1,66 procent.

FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden fortsätter att vara stark. De underliggande fundamenta är goda med låga vakanser, ökade hyror och ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar till följd av den låga avkastningen på andra tillgångsslag. Pressen nedåt på avkastningskraven har fortsatt med ökade fastighetsvärden som följd.

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under 2015 till 151 mdkr, sex procent lägre än föregående års rekordnivå. Antalet transaktioner har varit fler i år, men de riktigt stora portföljtransaktionerna har varit färre.

KONTORSMARKNADEN

Atrium Ljungberg äger kontorsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö, där den största delen av landets befolkningstillväxt förväntas ske. Konjunkturläget har medfört en hög efterfrågan på moderna lokaler, vilket innebär att vakansgraden sjunkit och marknadshyror ökat på de flesta av våra delmarknader.

Stockholm blir alltmer en tjänstestad och tjänstesektorn har utvecklats positivt under året. På kontorshyresmarknaden tar

dock uthyrningsprocesserna fortfarande relativt lång tid och hyresgästerna agerar fortsatt försiktigt. Bristen på moderna kontor innanför tullarna börjar bli stor vilket har inneburit en positiv press uppåt på hyresnivåerna. Trenden hos företag och myndigheter att omlokalisera från de centrala delarna, CBD, till mer perifera områden har fortsatt. Lämnade ytor har dock snabbt hyrts ut och vakansgraden i CBD var i slutet på året rekordlåga 4,6 procent.

Konjunkturläget i Göteborgsregionen är på väg mot en positiv fas och arbetslösheten börjar närma sig samma nivåer som råder i Stockholm. Hyresnivåerna i Göteborg CBD har stigit under 2015 och var i slutet av året uppe på nivåer som aldrig tidigare uppnåtts i Göteborg. Detta bedöms vara en direkt effekt av den mycket låga vakansgraden som haft en sjunkande trend under de senaste tio åren och uppmättes till knappt fem procent i slutet av 2015.

Öresundsregionen har de senaste åren haft en svag tillväxt, men trenden ser ut att brytas med ökad tillväxt som ett resultat av en stark utveckling nationellt. Hyresnivån i Malmö CBD har rört sig i en stabil uppåt-gående trend under de senaste tio åren trots att vakansgraden varit volatil. Även under 2015 ökade hyresnivåerna trots att vakansen steg till cirka 13 procent.

DETALJHANDELSMARKNADEN

Detaljhandels totala försäljning i Sverige 2015 ökade med 5,7 procent och uppgick till 726 mdkr, den starkaste tillväxten sedan finanskrisen 2008. Hushållen har fortsatt gott utrymme för konsumtion. Sparkvoterna är fortsatt höga vilket indikerar en viss grundläggande osäkerhet hos konsumenterna gällande konjunkturen. Samtidigt står det klart att konsumtionen av kapitalvaror utvecklats positivt under året vilket är en indikator för en positiv syn på den egna ekonomin och konjunkturen.

Under 2015 omsatte e-handeln drygt 50,1 mdkr, vilket motsvarar en tillväxt om cirka 19 procent och därmed råder det ingen tvekan om att e-handels starka utveckling fortsätter. Förändrat konsumtionsbeteende, nya innovationer, en stark svensk ekonomi och nya digitala branschetableringar driver på utvecklingen.

Våra handelsplatser ligger i starka lägen i Stockholm, Uppsala och Malmö. Butikerna inom våra fem största handelsplatser; Sickla, Farsta Centrum, Port 73, Gränbystaden och Mobilia, hade under 2015 en sammantagen ökning av omsättningen med 5,9 procent jämfört med året innan.

FÖRVALTNING

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för kontrakterade årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under det fjärde kvartalet till -1 mkr, och 62 mkr totalt under 2015. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 3-6 månader.

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD
Koncernens kontrakterade årshyra uppgick per 2016-01-01 till 2 054 mkr (2 090). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, uppgick per 2016-01-01 till 2 192 mkr (2 246). Minskningen beror på att fyra fastigheter har sålts och frånträtts under året, men hyresvärdet har också påverkats av att tre fastigheter förvärvats och tillträtts under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (95) exklusive projektfastigheter och 94 procent (93) inklusive projektfastigheter.

Uthyrningsgrad ¹¹

	Hyres- värde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyr- nings- grad, %
Affärsområde Handel	1 039	989	95
Affärsområde Kontor	1 123	1 036	92
Summa	2 162	2 025	94
Projektfastigheter	30	29	97
Summa	2 192	2 054	94

¹¹ Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kommentarer till årets resultat och finansiella ställning framgår av sidorna 119, 121 och 123.

PROJEKTFASTIGHETER

Under 2015 har vi investerat 768 mkr i egna fastigheter, varav 219 mkr i projektfastigheter främst avseende Gränby Köpstad inom Gränbystaden och Sickla Front II. Övriga investeringar avser främst större invändiga ombyggnationer av Gränby Centrum och Farsta Centrum samt ett flertal hyresgäst-anpassningar i Hagastaden.

Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projekt uppgick vid årsskiftet till cirka 1 040 mkr.

GRÄNBY KÖPSTAD INOM GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

Under året fortsatte vi utvecklingen av den nya handelsplatsen i Gränbystaden, stadsdelen i nordöstra Uppsala som står inför stora förändringar och som inom några år sannolikt är helt integrerad med Uppsalas innerstad. Vi färdigställde ytterligare två byggnader, där bland andra Blomsterlandet, City Gross och Apotek Hjärtat öppnade under våren och hösten. I februari 2016 öppnar även butikskedjan Barnens Land och ett sport- och äventyrsland – en ny typ av aktivitetscenter för hela familjen.

Vi har också startat byggnationen av ytterligare tre hus i Gränbystaden. Här öppnar bland andra Arken Zoo, ÖoB och tre restauranger under första halvåret 2016. I samband med färdigställandet invigs också en temalekpark utomhus och ett torg med uteservering. Den totala uthyrbara ytan på den nya handelsplatsen uppgår därmed till 18 700 kvm.

Atrium Ljungbergs långsiktiga planer för handelsplatsen är att skapa ett cirka 50 000 kvm stort volymhandelsområde med stads-känsla och med ett utbud som ska komplettera Gränby Centrum. På sikt blir handelsplatsen en naturlig del av den framväxande stadsdelen Gränbystaden som även omfattar Gränby Centrum med omnejd.

GRÄNBY ENTRÉ HUS 1 – UPPSALA

Som en del i att utveckla Gränbystaden har vi påbörjat markarbeten för att uppföra

bostäder i Gränby Entré i nära anslutning till Gränby Centrum. I en första etapp kommer ett bostadshus med 62 yteffektiva och välplanerade hyresrätter att byggas. Bostadshuset beräknas stå klart för inflyttning under andra kvartalet 2017.

Det finns planer för ytterligare 130 hyresrätter i Gränby Entré med byggstart 2017 och i Gränby Park för cirka 250 bostadsrätter med planerad byggstart 2019.

En ny detaljplan, som omfattar ett större område vid Gränby Centrum inklusive områdena för våra bostadsprojekt, beräknas vinna laga kraft under första kvartalet 2016. Detaljplanen möjliggör ytterligare verksamheter för handel samt bostäder, kultur, kontor, service och utbildning.

SICKLA FRONT II – STOCKHOLM

Under hösten 2015 startade vi uppförandet av två nya kontorsbyggnader på Uddvägen i Sickla, där vi äger ett större markområde med industrikaraktär. Ett hyresavtal tecknades med Domstolsverket i början av september om cirka 10 700 kvm kontorsyta. Domstolsverket blir med sina verksamheter Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden samt Mark- och miljödomstolen en betydande hyresgäst i ett av de nya kontorshusen. Tillträde till lokalerna är planerat till andra kvartalet 2018. Projektet Sickla Front II omfattar totalt närmare 25 000 kvm uthyrbar area och ett pareringshus om 14 000 kvm med cirka 450 parkeringsplatser.

Vår ambition för området är att skapa ett attraktivt och stadsmässigt kvarter för stora och små kontorsverksamheter. Platsen ska ge Sickla en ny entré och höja attraktiviteten för hela Sicklaområdet. Den förlängda Tvärbanan kommer att gå förbi det nya kvarteret på sin väg mot Sickla station, vilket ytterligare förbättrar kommunikationerna till området.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

En justerad detaljplan för en del av Mobilia i Malmö vann laga kraft i oktober 2015. Detaljplanen möjliggör en fortsatt utveckling genom ny- och tillbyggnad om cirka 14 000 kvm BTA för handel, bostäder och kulturverksamhet mitt i stads kvarteret.

Flera detaljplaneprocesser pågår för andra områden i vårt bestånd, som vi bedömer kommer vinna laga kraft under 2016. Närmast i tid planerar vi för att starta ytterligare projekt i Gränbystaden i Uppsala, i Barkarby i Järfälla och i Hagastaden i Stockholm.

I Gränbystaden är vår vision att skapa Uppsalas andra stadskärna som inrymmer handel, kultur, restauranger, bostäder och kontor i en tät kvartersstruktur. Det pågående detaljplanearbetet omfattar bostäder om 40 000 kvm BTA och en utökning av handelsutbudet med cirka 20 000 kvm BTA.

Under första kvartalet 2015 tecknade vi ett samarbets- och markanvisningsavtal med Järfälla kommun om en byggrätt på cirka 50 000 kvm BTA i Barkarbystaden. Som ett första steg planerar vi att skapa en regional mötesplats och utbildningscenter i en dynamisk stadsmiljö runt kollektivtrafiknoden Barkarby station/Stockholm Väst.

I Hagastaden, mitt i det framväxande life science-klustret, har Atrium Ljungberg en markanvisning med möjlighet att förvärva mark med en byggrätt om 30 000 kvm BTA. Här vill vi skapa en extraordinär plats, Life City – ett nytt centrum för vetenskap och innovation och en mötesplats för näringsliv, akademi och samhälle.

Utöver ovan nämnda detaljplaneprocesser driver vi även detaljplanearbeten i Sickla för både bostäder och kontor.

Ytmässigt omfattar våra långsiktiga utvecklingsplaner lika stora delar för

bostäder, handel och kontor samt en del för utbildning. Planerna är fördelade på våra samtliga områden där tre fjärdedelar av projektportföljen finns i Sickla och Uppsala, men där också Järfälla utgör en stor del.

Vår befintliga projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka nio mdkr. Målet är att årligen investera en mdkr i egna utvecklingsprojekt med en projektvinst på 20 procent för ny- och tillbyggnationer.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under året har tre fastigheter förvärvats i Göteborg med en uthyrbar area om cirka 35 000 kvm och cirka 400 p-platser. Fyra handelsfastigheter har avyttrats under året med en uthyrbar area om cirka 63 000 kvm, ett led i vårt arbete att koncentrera beståndet till våra prioriterade marknader.

FASTIGHETSVÄRDEN

Under 2015 har vi externvärderat motsvarande 39 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde, varav 24 procent under det fjärde kvartalet. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitets-säkrat antagna marknadshyror, driftskostnader, vakanser och avkastningskrav.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner av fastigheter med liknande standard och läge för bedömning av marknadens

avkastningskrav. Värderingen har genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på vilken fas projektet befinner sig i finns ett risk-påslag på avkastningskravet.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 30 841 mkr (28 163). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,2 procent (5,6). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 768 mkr (707). Den realiserade värdet förändringen uppgick till 2 328 mkr (861), och förklaras framförallt av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar.

Se mer i not 15 Förvaltningsfastigheter, sidan 141.

UTSIKTER FÖR 2016

Atrium Ljungbergs förutsättningar är utmärkta. Den ökade urbaniseringen och befolkningstillväxten fortsätter att driva tillväxten i de storstadsregioner där vi är etablerade.

Investeringsvolymen i egna fastigheter bedöms för 2016 uppgå till cirka en mdkr.

Prognosen för resultat före värdeförändringar uppgår till 900 mkr att jämföras med 945 mkr för 2015. Prognosen har påverkats av försäljningen av de fyra handelsfastigheterna under 2015. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 700 mkr vilket motsvarar 5,25 kr/aktie. Värdeförändringar och eventuella framtida fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

Förvärv 2015

Fastighetsbeteckning	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm ¹⁾	Tillträde
Lundbyvassen 4:7	Göteborg	7 283	2015-09-30
Lundbyvassen 4:8 ²⁾	Göteborg	10 525	2015-09-30
Lundbyvassen 4:13	Göteborg	29 469	2015-09-30

Försäljningar 2015

Fastighetsbeteckning	Kommun	Avgående uthyrbar area, kvm ¹⁾	Frånträde
Orminge 47:1	Nacka	10 849	2015-11-30
Rotundan 1	Sollentuna	19 934	2015-11-30
Igor 8	Västerås	29 917	2015-12-01
Månadsmötet 9	Östersund	18 438	2015-12-01

¹⁾ Inkl. garageyta.

²⁾ Efter förvärv har fastigheten reglerats in i Lundbyvassen 4:7.

RISKER OCH RISKHANTERING

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

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

byggande och vara förberedda på olika scenarion. Verksamhetsriskerna hanteras främst genom medvetenhet kring riskerna och ett löpande arbete med att minimera den negativa påverkan som kan uppstå.

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. Se även bolagsstyrningsrapporten, sidorna 110–113 och intern kontroll, sidorna 116–117.

RISKER

HANTERING OCH MÖJLIGHETER

Fastighetsvärden

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde (marknadsvärde) i balansräkningen och förändringar redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdet bestäms av utbud- och efterfrågebalansen som i sin tur påverkar vilken förväntad avkastning som marknadsaktörer accepterar. Ett lägre avkastningskrav påverkar marknadsvärdet positivt liksom ett högre förväntat framtida driftnetto.

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

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

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

Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis. Cirka 40–50 procent av marknadsvärdet externvärderas varje år. Våra interna värderingar kvalitetssäkras av oberoende värderingsmän. Läs vidare i not 15 på sidan 141–142.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10 %	+/- 3 070
Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	-/+820
Avkastningskrav	+/- 0,25 %	-1 811 /+2 003
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-/+ 892

I tabellen redovisas hur effekter av olika parametrar påverkar marknadsvärdet.

Känslighetsanalys värdeförändring

Fastigheter	-10 %	0	+10 %
Värdeförändring, mkr	-3 084	0	3 084
Belåningsgrad	48 %	43 %	39 %

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

RISKER **HANTERING OCH MÖJLIGHETER**

Miljö och klimat

Enligt miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningskada eller allvarlig miljöskada

I samband med fastighetsförvärv och inför nya projekt gör vi genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisiker. I förekommande fall upprättas en plan för hur riskerna ska hanteras och vilka åtgärder som kan vidtas för att förebygga eller hindra negativ påverkan.

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

Ökade myndighetskrav gällande energianvändning samt ytterligare ökade krav från kunder på miljöcertifierade fastigheter

Löpande pågår arbete för att minska energianvändningen genom effektiviseringar och genom att använda ny teknik vid till exempel nyproduktion. Detta ger minskad förbrukning och därmed minskad kostnadspåverkan. Vi har som övergripande mål att minska energianvändningen per kvadratmeter mellan 2014 och 2021 med 20 procent, under 2014–2015 har energianvändningen minskat med 9,5 procent.

Kravet på miljöcertifierade fastigheter ökar succesivt från våra kunder och sedan 2011 miljöcertifieras alla större nybyggnationer. År 2021 ska andelen gröna hyresavtal vara 50 % vilket gör att hållbara och kostnadseffektiva lösningar skapas i nära samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare.

Globala klimatförändringar riskerar på sikt att påverka vår verksamhet till exempel genom ökade kostnader för att bygga fastigheter som klarar extrema väderhändelser

Övergripande genomförs analyser vilken effekt klimatförändringar har för verksamheten. De händelser som främst bedöms påverka verksamheten är ökade risker för skyfall och högre temperatursvängningar. Vid nyproduktion och större ombyggnadsprojekt beaktas riskerna i största möjliga utsträckning.

Investeringar och projekt

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

För att behålla en framtida långsiktig tillväxt är det viktigt för oss att ständigt söka nya affärsmöjligheter genom att fylla på projektportföljen. Den uppskattade projektvolymen för möjliga men ännu ej beslutade projekt uppgår till cirka nio miljarder kronor.

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 göra en så kallad due-diligence där vi med både interna och externa specialister besiktigar fastigheten och granskar avtal och räkenskaper. Ett förvärv kan också utveckla sig bättre än vad vi bedömde vid förvärvstillfället.

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

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

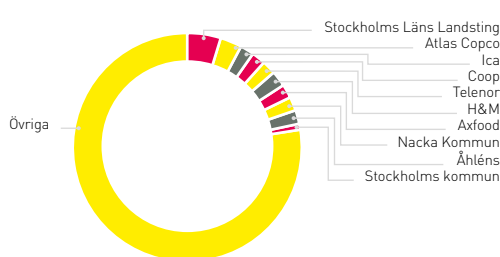
För att bemöta riskerna drivs projekten från idé till färdigställande till stor del med egen kompetens inom bolaget. I och med detta har vi kontinuerlig direktkontakt med kunderna, korta beslutsvägar, en snabb och enkel överlämning till förvaltningen samt ett helhetsperspektiv som skapar möjlighet att arbeta fram unika lösningar.

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

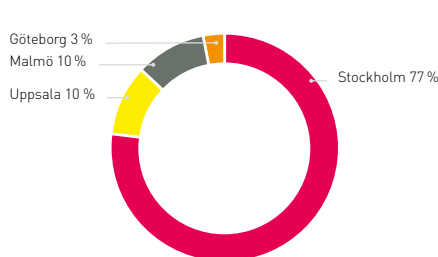
För alla investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Denna innebär att inga investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknande av hyreskontrakt eller genom goda förutsättningar på hyresmarknaden. Vid ny- och tillbyggnationer är målet att uppnå en projektvinst om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

Projekten är försäkrade under byggnationstiden och för garantiåtaganden efter färdigställandet.

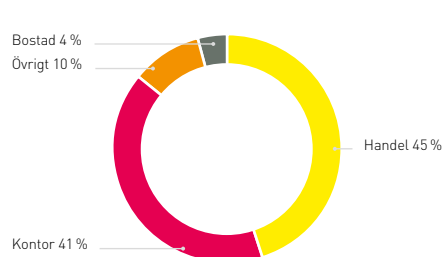
Tio största kunder, kontrakterad årshyra



Kontrakterad årshyra per region



Kontrakterad årshyra per lokaltyp



RISKER

HANTERING OCH MÖJLIGHETER

Hyresintäkter och hyresgäststruktur

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

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

Hyresgäststruktur

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

Vid årsskiftet hade vi totalt 2 737 kommersiella hyreskontrakt med stor spridning över löptider och hyresgästsammansättning. Årshyran för det enskilt största kontraktet uppgår till mindre än två procent av bolagets hyresintäkter. De tio största kunderna står för 24 procent av hyresintäkterna. Den genomsnittliga återstående viktade avtalslängden i kontraktportföljen uppgick till 3,4 år bostäder exkluderat.

Förändringar i marknadshyror

Eftersom kommersiella hyreskontrakt oftast tecknas på en löptid på tre till fem år får förändrade marknadshyror genomslag på hyresintäkterna succesivt. Genom att vara en stor fastighetsägare på de delmarknader som vi verkar inom ger det oss större möjlighet att påverka hyresutvecklingen genom förbättrad stadsmiljö, hyresgästmix och investeringar till moderna lokaler.

Omsättningsbaserad hyra

I hyreskontrakt för handelsytor är det vanligt förekommande med en fast hyra med en omsättningsklausul som innebär att hyresgästen betalar ett tillägg till hyran baserat på omsättningen. I en uppåtgående konjunktur medför detta en möjlighet till ökade hyresintäkter, vid en omvänd situation, begränsas risken genom att hyresgästen betalar en fast minimihyra. Vid årsskiftet uppgick de rörliga omsättningsstilläggen till en procent av den kontrakterade hyran.

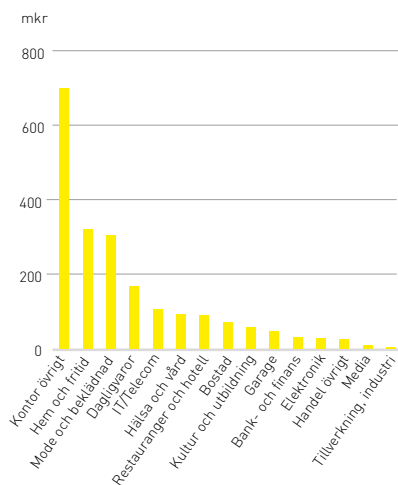
Uthyrningsgrad

En förändring i uthyrningsgraden påverkar intäkterna relativt snabbt.

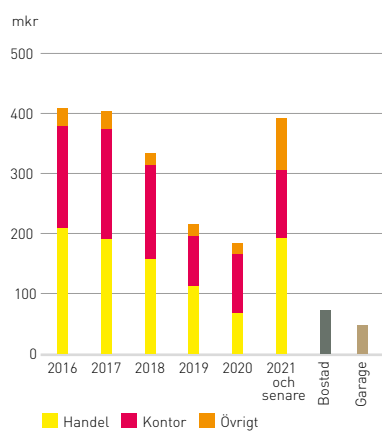
Att hyresgäster avflyttar på grund av ändrade behov är en naturlig del i ett fastighetsbolags verksamhet. Genom att arbeta långsiktigt med relationerna med både våra befintliga och tilltänkta kunder, skapar vi en nära kontakt och därmed kan vi möta kundernas lokalbehov i god tid. Detta i kombination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

Uthyrningsgraden vid årsskiftet uppgick till 94 procent (93) inklusive projektfastigheter.

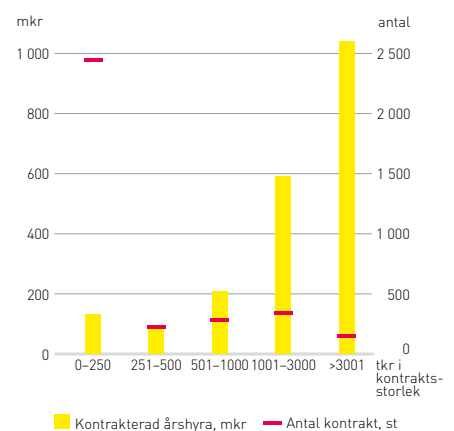
Kontrakterad årshyra per bransch



Kontrakterad årshyra per förfalloår och lokaltyp



Kontrakterad årshyra per kontraktstorlek



RISKER**HANTERING OCH MÖJLIGHETER****E-handel**

E-handel har blivit en viktig försäljningskanal och försäljningsvolymen ökar årligen från e-handeln. Fler detaljhandelsföretag etablerar nätbutiker. Detta kan påverka efterfrågan på handelslokaler.

HUI bedömer att E-handeln stod för cirka 7 procent av den totala detaljhandeln 2015. Vi följer utvecklingen noggrant och har också en tät dialog med våra detaljhandelskunder. För oss är det viktigt att bygga platser med attraktionskraft och lokaler med flexibilitet samt skapa ytor som på ett enkelt sätt kan anpassas efter nya förutsättningar. Under senare tid har det även visat sig framgångsrikt att kombinera nät- och butikshandel där konsumenterna kan få ytterligare upplevelser i den fysiska butiken samt har möjlighet till avhämtning och att returnera köpta varor.

Fastighetskostnader

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

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

En del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästen genom regleringar i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i vårt resultat. Dock påverkar eventuella vakanser resultatet, inte endast genom uteblivna hyresintäkter, utan även genom att vissa kostnader inte kan debiteras till hyresgästerna. Till fördel både för våra hyresgäster och för oss, arbetar vi målmedvetet med effektivisering av 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 20 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 tomträttsavgälden för 2015 i not 6 på sidan 136.

Leverantörsrisk

Med leverantörsrisk avses risken att våra leverantörer inte kan fullgöra sina leveranser, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav.

Vid upphandling av varor och tjänster ligger Atrium Ljungbergs etik- och leverantörspolicy till grund. Policyn utgör Atrium Ljungbergs riktlinjer för att göra affärer och ska bidra till leverantörssäkerhet, kvalitet, kostnadseffektivitet samt att partnerrelationer och varumärket stärks. Vår verksamhet ska präglas av ärlighet, trovärdighet och långsiktighet. Vidare har Atrium Ljungberg undertecknat FNs Global Compact och därmed har vi åtagit oss att efterleva och främja skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, miljöhänsyn och antikorrupcion. Samma krav ställs på våra leverantörer. Läs mer om vårt arbete kring antikorrupcion och ansvarsfullt företagande på sidan 33.

Oförutsägbara händelser i våra fastigheter

Våra fastigheter kan påverkas av oförutsägbara händelser i form av brand, vattenskador och skadegörelse.

Vi arbetar fortlöpande med förebyggande åtgärder som till exempel att våra fastigheter har uppdaterade brandlarm, sprinklersystem, inpasseringssystem och utbildade väktare. Framtagning av handlingsplaner vid eventuella händelser utformas tillsammans med våra leverantörer av bevakningstjänster. Samtliga av våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

Kredit- och valutarisk

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

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

I grunden har vi en bra riskspridning genom att vi har ett stort antal hyresgäster i olika branscher. Det är respektive marknadsområde som utvärderar hyresgästens förmåga att betala avtalad hyra såväl vid nya kontrakt som löpande under hyresperioden. I vissa fall kompletteras detta med, från hyresgästen, ställd säkerhet i form av deposition eller bankgaranti. Vid utgången av 2015 uppgick erhållna depositioner till 30,0 mkr och bankgarantier till 46,5 mkr.

Känslighetsanalys kassaflöden

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresintäkter	+/- 5 %	+/- 20	+/- 103
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5 %	-/+ 34	-/+ 34
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 22	+/- 22
Atrium Ljungbergs genomsnittlig upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 38	-/+ 133

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

Kundförluster

År	mkr
2011	0,8
2012	4,3
2013	6,1
2014	6,8
2015	16,0

RISKER

HANTERING OCH MÖJLIGHETER

Finansiering, räntor och kassaflöde

Fastighetsverksamhet är en kapitalintensiv bransch vilket innebär olika finansiella risker. De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar samt refinansieringsrisker och kreditrisker kopplat till omförhandlingar av befintliga krediter och kapital för kommande investeringar med hänsyn till bolagets höga investeringstakt.

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

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

För att begränsa refinansieringsrisken får maximalt 50 procent av finansieringen tillgodoses av en enskild långivare. I dagsläget finns kreditavtal med fem olika långivare varav den största har 26 procent. Vidare har vi kompletterat vår bankfinansiering med certifikat- och MTN-program. Atrium Ljungbergs belåningsgrad, nyckeltal och goda relationer till banker talar för goda möjligheter att få ny finansiering. Läs vidare om finansiering på sidorna 103–104.

Kompetens

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

Vi arbetar strukturerat med värderingar, förankring av målsättningar, uppföljning av prestationer samt utvecklingsprogram för medarbetare och ledare. Ett av våra företagsövergripande mål är att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work®. För 2015 överträffade vi målet med ett index på 87 procent jämfört med målet på 85 procent, läs vidare på sidan 31–32.

Administrativa processer

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

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

Skatter och ändrad lagstiftning

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

Vi följer löpande förändringar av lagar, skattelagstiftning och dess tolkning för att i alla lägen göra rätt bedömningar. Genom en löpande dialog med extern expertis och genom öppna yrkanden mot Skatteverket minimeras risken för felaktig tolkning.

Uppskjuten skatt

Gällande redovisningsregler kräver att uppskjuten skatteskuld redovisas som om alla fastighetsförsäljningar skulle beskattas med aktuell skattesats om 22 procent. Den effektiva skattebelastningen är dock lägre än 22 procent till följd av att eventuell skatt betalas i en avlägsen framtid. Hur stor den effektiva uppskjutna skatteskulden är beror på flera faktorer, bland annat bolagets skatteposition, hur länge fastigheter ska innehas samt på hur marknaden prissätter den uppskjutna skatteskulden vid försäljning av fastigheten via bolag.

Vid en kalkylmässig uppskjuten skatt avseende fastigheterna på fyra procent (i enlighet med EPRA NNAV) skulle uppskjuten skatt uppgå till 556 miljoner kronor istället för det redovisade värdet om 3 275 miljoner kronor, vilket skulle påverka det egna kapitalet positivt med 2 426 miljoner kronor. Se beräkning på sidan 106.



LÅGA RÄNTOR NU ÄNNU LÄGRE

VÄRDET PÅ ATRIUM LJUNGBERGS tillgångar är knappt 32 miljarder kronor vilka huvudsakligen är finansierade med eget kapital och låneskulder till bank och kapitalmarknaden. Eftersom verksamheten är kapitalintensiv är tillgång till kapital och valet av kapitalstruktur viktigt för att ha en önskad kombination av finansiell risk i förhållande till finansieringskostnad.

FINANSMARKNADEN 2015

Under året har det varit stort fokus på Riksbanken och den penningpolitik som förts. Riksbanken valde i februari att sänka reporäntan från nollränta till negativ ränta -0,10 procent. Den negativa räntan har under året sänkts ytterligare och var vid årsskiftet -0,35 procent.

Den svenska konjunkturen har under året stärks och det finns en tydlig trend uppåt i inflationen. BNP ökade med 4,5 procent under 2015. Detta placerar Sverige i toppskiktet bland OECD-länderna. Osäkerheten kvarstår dock kring styrkan i den globala konjunkturen och centralbanker i omvärlden har under året fört en expansiv penningpolitik. I slutet av året höjde Federal Reserve den amerikanska styrräntan med 0,25 procentenheter vilket är ett tecken på att den amerikanska ekonomin är uppåtgående.

De svenska marknadsräntorna har under året fluktuerat kraftigt men skillnaden mellan årets början och slut är relativt liten för de långa räntorna. Den femåriga swapräntan ökade under året från 0,65 procent

till 0,75 procent. För 3-månader Stibor blev förändringen 0,57 procentenheter ned till -0,30 procent.

FINANSMARKNADEN 2016

Den globala konjunkturåterhämtningen går fortsatt trögt där många tillväxtekonomier, bland annat Kina, visar på minskad BNP-tillväxt vilket påverkar globala tillväxtprognosen.

Den utdragna lågkonjunkturen i Sverige efter finanskrisen är på väg att övergå i en högkonjunktur. Det stora inflödet av flyktingar innebär kortsiktigt kraftigt ökade offentliga utgifter men genom att detta lånefinansieras väntas finanspolitiken bli expansiv 2016 och 2017.

Riksbanken förväntas höja styrräntan först 2017 eftersom det tar tid för inflationen att nå inflationsmålet. Detta leder till fortsatt låga räntor under 2016. I slutet av februari prissatte marknaden 3-månader Stibor till -0,48 procent.

FINANSIERING OCH FINANSPOLICY

Fastighetssektorn är en kapitalintensiv bransch vilket innebär olika finansiella risker. De främsta riskerna är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar samt refinansieringsrisker och kreditrisker kopplat till omförhandlingar och nyfinansieringsbehov med hänsyn till förvärv och investeringar i egna fastigheter. Finansverksamheten regleras av vår finanspolicy som minst årligen prövas och fastställs av styrelsen.

KAPITALSTRUKTUR OCH KAPITALMARKNADEN

Atrium Ljungbergs egna kapital uppgick till 13 953 miljoner kronor och skulder uppgick till 17 994 miljoner kronor varav 13 269 miljoner kronor avser räntebärande skulder. Belåningsgraden, det vill säga andelen räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas värde, uppgick till 43 procent, vilket är en relativt låg belåningsgrad i förhållande till andra svenska noterade fastighetsbolag.

Finanspolicy 2015

	Mål/Mandat	Utfall 2015-12-31
Belåningsgrad kommersiell fastighet	max 70 %	67 %
Belåningsgrad bostadsfastighet	max 75 %	66 %
Belåningsgrad koncern	max 50 %	43 %
Andel ränteförfall inom 12 mån	0-55 %	36 %
Andel låneförfall inom 12 mån	10-30 %	17 %
Valutarisk finansiering	får ej förekomma	förekommer ej
Bankmedel	0-200 mkr	389 mkr
Outnyttjad checkkredit	300-500 mkr	300 mkr
Antal leverantörer av finansiering, banker	3-7	5
Lånevolym hos en leverantör	max 50 %	26 %

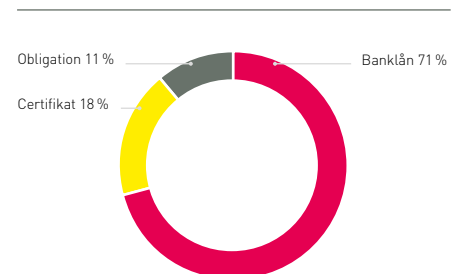
Finansiella mål

	Mål	Utfall 2015-12-31
Soliditet	minst 30 %	44 %
Räntetäckningsgrad	> 2 ggr	3,3 ggr

Kapitalstruktur

mkr	2015	2014
Eget kapital	13 953	11 590
Räntebärande skulder	13 269	12 327
Ej räntebärande skulder	1 450	2 671
Uppskjuten skatteskuld	3 275	2 678
Summa eget kapital och skulder	31 947	29 276

Räntebärande skulder



Bankfinansiering är vår primära finansieringskälla och utgör 71 procent av total lånevolym. Som komplement till bankfinansieringen finns ett certifikatprogram och ett MTN-program. Rambeloppen för programmen uppgår till tre miljarder kronor vardera. Utestående företagscertifikat uppgick vid årsskiftet till 2 350 miljoner kronor (1 460) och obligationer om 1 450 miljoner kronor (1 100) har emitterats under MTN-programmet. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 3 000 miljoner kronor (1 750), bolaget har dessutom en checkkredit om 300 miljoner kronor (300).

KAPITALBINDNING OCH RÄNTEBINDNING

Atrium Ljungbergs fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden vid årsskiftet var 3,1 år att jämföra med 2,7 år vid årets början.

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten i resultaträkningen. Den påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan och förutsättningarna på kreditmarknaden som påverkar den marginal

kreditgivarna kräver. För att minska svängningarna i räntekostnaden är räntorna bundna på olika löptider. För att uppnå önskad räntebindning använder vi räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga räntebindningen på lånen. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,8 år i början av året och till 4,4 år vid årets slut. Totalt finns ingångna ränteswappar uppgående till 8 411 miljoner kronor, netto inklusive förkortade swappar, med förfall mellan år 2016–2029. Dessutom finns 800 miljoner kronor i forwardstartande swappar.

FINANSIELLA INSTRUMENT

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett orealiserat över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta. Beloppet redovisas direkt i resultatet. Vid ett förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 200,6 miljoner kronor (-894,0) då räntan under perioden har stigit på de löptider

som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid årsskiftet till -621,1 miljoner kronor (-846,4).

SÄKERHETER

Vår upplåning är till största del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 469 miljoner kronor säkerställda med pantbrev och 3 800 miljoner kronor icke säkerställda.

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

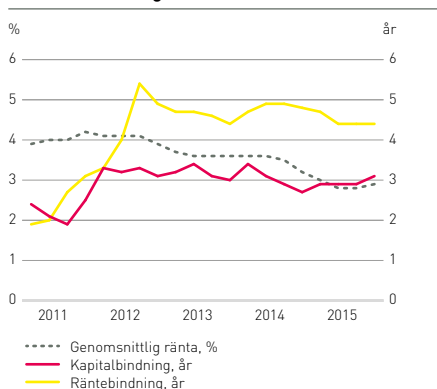
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2016	2 285	17
2017	3 455	26
2018	3 432	26
2019	1 120	8
2020	653	5
2021 och senare	2 324	18
Totalt	13 269	100

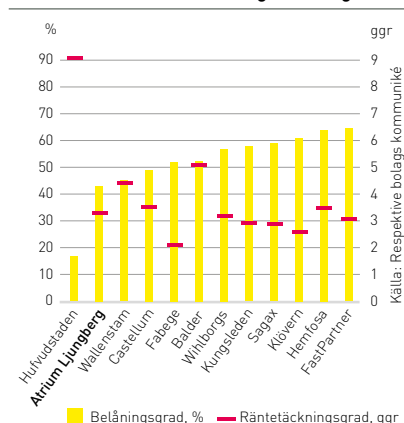
Räntebindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + 3 mån stibor	1 753	13	1,0
2016	3 085	23	1,2
2017	630	5	3,6
2018	849	6	3,7
2019	606	5	3,8
2020	600	5	4,4
2021 och senare	5 746	43	3,8
Totalt	13 269	100	2,9

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad per 2015-12-31, de största börsnoterade fastighetsbolagen



Finansiella nyckeltal

	2015-12-31	2014-12-31
Räntebärande skulder	13 269	12 327
Eget kapital, mkr	13 953	11 590
Belåningsgrad, %	43,0	45,5
Soliditet, %	43,7	39,6
Medellöptid räntebindning, år	4,4	4,8
Medellöptid kapitalbindning, år	3,1	2,7
Medelränta räntebärande skulder, %	2,9	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0

ATRIUM LJUNGBERGAKTIEN

FASTIGHETSAKTIER HAR HAFT ett framgångsrikt år 2015. Atrium Ljungbergs B-aktie noterade under året sin högsta aktiekurs någonsin med 138,00 kronor och gav en totalavkastning under året om 18,8 procent.

BÖRSVÄRDE

Börsvärdet, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per årsskiftet till 17 186 miljoner kronor (14 821). Det gör Atrium Ljungberg till det sjätte största börsnoterade fastighetsbolaget i Sverige.

AKTIEKURSENS UTVECKLING OCH AVKASTNING

Aktiekursen för B-aktien ökade under året med 16 procent till 133,0 kronor (114,7). Årets högsta kurs uppgick till 138,0 kronor och den lägsta till 105,1 kronor.

Totalavkastningen för aktien, motsvarande summan av verkställd utdelning och kurs-

tillväxt, var under året 18,8 procent (33,8). Motsvarande avkastning för OMXS Benchmark GI, som innehåller ett urval av de största och mest handlade aktierna på Nasdaq, var 6,1 procent och för OMXS Real Estate GI var den 26,5 procent.

HANDEL OCH OMSÄTTNING

Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på listan för stora bolag, Large Cap. Aktien bytte under året tickernamn till ATRLJ B.

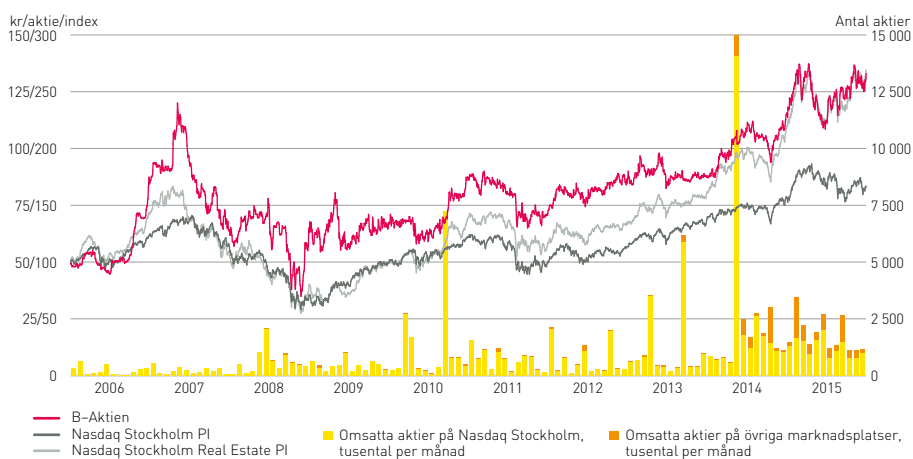
Under 2015 har totalt 20,2 miljoner aktier (33,5) omsatts till ett värde av 2,5 miljarder kronor (3,4). Av dessa var 73 procent (83) handlade på Nasdaq Stockholm och reste-

rände på andra marknadsplatser såsom BOAT och BATS OTC. Omsättningshastigheten var 15 procent (26), där förra året påverkades av den stora aktiespridningen som gjordes under våren 2014.

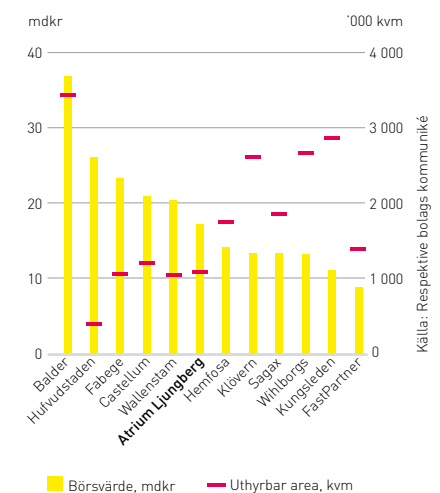
LIKVIDITET

Atrium Ljungberg har anlitat Remium som likviditetsgarant i syfte att förbättra likviditeten i aktien. Remium har åtagit sig att dagligen ställa köp- och säljkurser för en aktievolyms motsvarande 30 000 kronor och med en differens om maximalt fyra procent från säljkurs.

Atrium Ljungbergaktien



Börsvärde och uthyrbar area per 2015-12-31, de största börsnoterade fastighetsbolagen



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 2015 föreslås en utdelning på 3,55 kr per aktie (3,30), vilket motsvarar en direktavkastning på 2,7 procent (2,9) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

SUBSTANSVÄRDE EPRA NAV OCH EPRA NNNAV

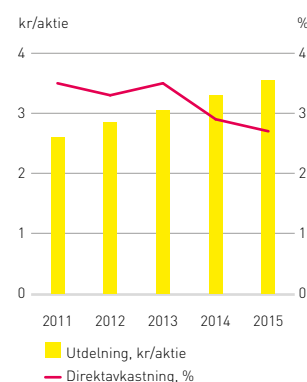
Då Atrium Ljungbergs fastigheter är redovisade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget kapital. Från och med 1 januari 2015 redovisas EPRA NAV och EPRA NNNAV i enlighet med European Public Real Estate Association. Vid beräkningen har en bedömd uppskjuten skatt för fastigheter om

fyra procent används, se vidare under Not 1 Redovisningsprinciper på sidan 132.

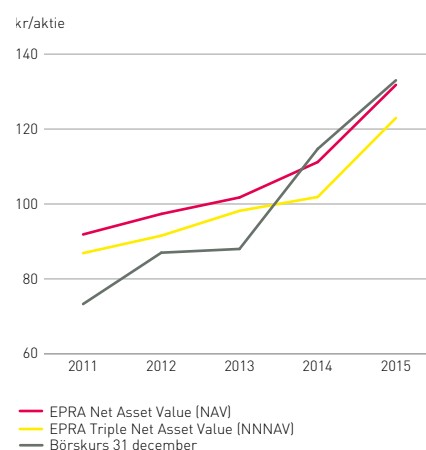
Atrium Ljungberg har en betydande projektportfölj där värdetillväxt skapas genom utveckling av våra egna byggrätter. Beräkning av EPRA NAV och EPRA NNNAV tar inte hänsyn till framtida värdepotential i projektportföljen. Läs mer om projektportföljen på sidan 44–45.

Data per aktie

	2015	2014	2013	2012	2011
Resultat per aktie, kr	20,89	4,89	8,52	7,92	6,95
Resultat före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt, kr	5,54	4,98	4,97	4,19	3,93
EPRA EPS (Earnings per share), kr	6,91	6,15	6,29	5,28	5,03
Kassaflöde, kr	7,55	5,56	6,56	6,39	4,91
Eget kapital, kr	104,73	87,00	84,67	78,79	73,30
Substansvärde EPRA NAV, kr	131,78	111,19	99,40	95,11	63,46
Substansvärde EPRA NNNAV, kr	122,95	101,87	95,91	89,43	58,38
Börskurs 31 december	133,00	114,70	88,00	87,00	73,25
Antal emitterade aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	133 221	130 157	130 157	130 157
Medelantal utestående aktier, tusental	133 221	132 072	130 157	130 157	130 157

Utdelning och direktavkastning**Substansvärde EPRA NAV och EPRA NNNAV**

	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	13 953	104,7
Återläggning:		
Verkligt värde finansiella instrument	621	4,7
Uppskjuten skattefordran	-30	-0,2
Uppskjuten skatteskuld	3 275	24,6
Goodwill hänförd till uppskjuten skatt	-263	-2,0
EPRA Net Asset Value (NAV)	17 556	131,8
Verkligt värde finansiella instrument	-621	-4,7
Uppskjuten skatteskuld	-556	-4,2
EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)	16 379	122,9

Substansvärde EPRA NAV och EPRA NNNAV samt börskurs

AKTIESTRUKTUR

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.

ÄGARSTRUKTUR

Vid årsskiftet fanns det 2 901 aktieägare i Atrium Ljungberg. De största ägarna är Konsumentföreningen Stockholm

tillsammans med familjen Ljungberg och familjen Holmström, som tillsammans äger totalt 64 procent. Det utländska ägandet har under året ökat till 15 procent (13).

Större aktieägare per 2015-12-31

	A-aktier ('000)	B-aktier ('000)	Andel av röster	Andel av kapital
Familjen Ljungberg	1 810	27 066	26,7	21,7
Konsumentföreningen Stockholm		38 966	23,0	29,2
Familjen Holmström	1 810	14 958	19,5	12,6
Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma		7 143	4,2	5,4
Carnegie fonder		6 838	4,0	5,1
Ulf Holmlund	380	323	2,4	0,5
Länsförsäkringar Fonder		3 410	2,0	2,6
Swedbank robur Fonder		2 587	1,5	1,9
AFA Försäkringar		1 560	0,9	1,2
SHB Fonder		1 552	0,9	1,2
Övriga		24 818	14,7	18,6
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221	100	100

Aktieägarstruktur per 2015-12-31

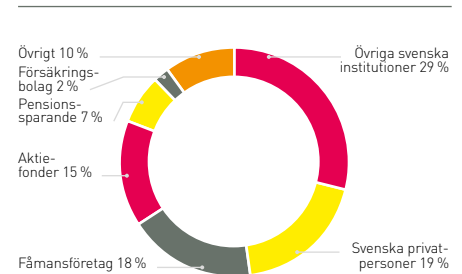
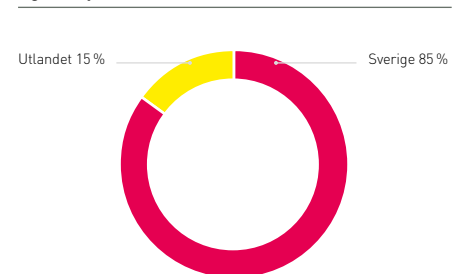
Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel, %	Antal aktier, ('000)	Andel, %
1-1 000	2 316	80	562	0
1 001-10 000	420	14	1 370	1
10 001-50 000	82	3	1 748	1
50 001-100 000	20	1	1 328	1
100 001-500 000	35	1	8 740	7
500 001-1 000 000	10	0	6 601	5
1 000 001-	18	1	112 873	85
Totalt	2 901	100	133 221	100

INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

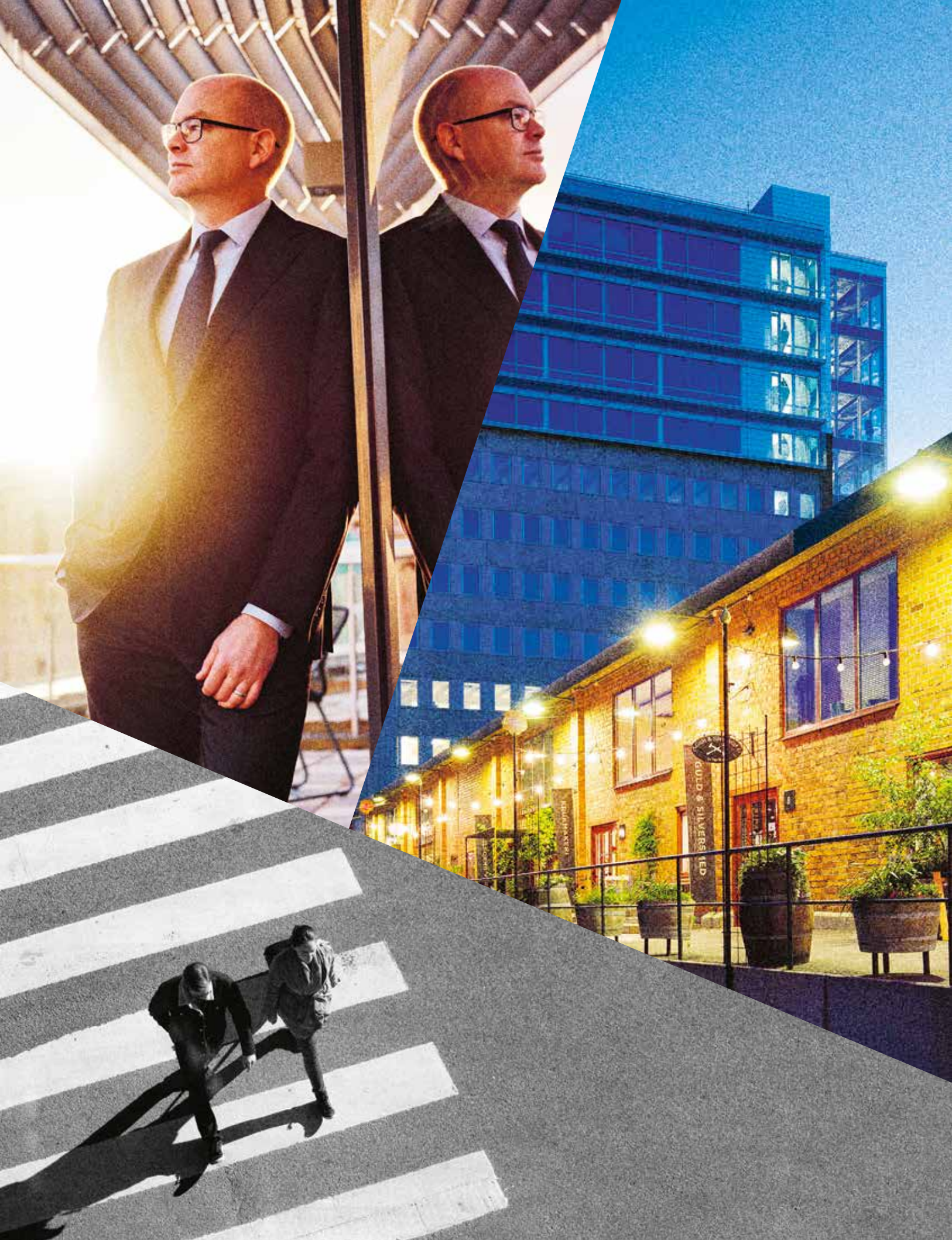
Atrium Ljungbergs främsta informationskanal är bolagets webbplats, www.atrium-ljungberg.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Träffar anordnas regelbundet för analytiker, aktieägare, potentiella investerare och finansiärer, i såväl Sverige som utomland.

Analytikerbevakning

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

Ägarkategorier**Ägande per land****Kalender**

Årsstämma 2016	2016-04-06
Delårsrapport januari-mars 2016	2016-04-22
Delårsrapport januari-juni 2016	2016-07-12
Delårsrapport januari-september 2016	2016-10-21
Bokslutskommuniké 2016	februari 2017
Årsredovisning 2016	mars 2017



LÅNGSIKTIGA VÄRDEN SKAPAS I HÅLLBARA STADSDELAR

ATRIUM LJUNGBERG HAR utvecklats fantastiskt starkt de senaste åren och det är med stort allvar jag tar över rollen som ordförande efter Dag Klackenbergs som lämnar efter fyra framgångsrika år präglade av expansion och lönsamhet. Jag vill rikta ett stort tack till Dag för hans ordförandeskap samt ett lärorikt och givande samarbete. Jag vill även passa på att tacka ägarna för förtroendet.

Vår vision "Alla vill leva i vår stad" gör det extra spännande för mig att ta över rodret då min absoluta övertygelse är att attraktiva miljöer och ett hållbart sätt att leva också leder till långsiktigt god lönsamhet för Atrium Ljungberg. "Alla vill leva i vår stad" innebär att vi på riktigt sätter kurs mot integrerad hållbarhet där allt vi gör ska präglas av ett hållbarhetsperspektiv.

HÅLLBARHET – EN FÖRUTSÄTTNING FÖR LÅNGSIKTIG LÖNSAMHET

I dagens marknad är hållbarhet inget nytt. Jag har vid ett flertal tillfällen sett affärsidéer som i stort bygger på att man investerar i fastigheter, gör om dem med minsta möjliga medel till olika miljöklassningar, och av detta skäl kan man sälja fastigheten lite dyrare. Dessa initiativ välkomnas men vi ser hållbarhet i ett mycket bredare perspektiv och att nyckeln till vår framgång ligger i ett hållbart samhällsbygge. Självklart ska varje enskild byggnad vara så energieffektiv som möjligt, men utöver detta vill vi engagera oss i stadsplanering som utifrån människors livs- och rörelsemönster planerar vägar, cykelbanor och kollektivtrafik samt bostäder och kontor. Vi måste förstå hur våra nuvarande och framtida kunder kommer och vill leva och verka i dessa miljöer. Hur kan vi underlätta deras vardag så att den på ett enkelt sätt blir mer resurseffektiv och därigenom del i ett mer hållbart sätt att leva? Uppgiften är svår, men med rätt tänk från början, som utgår från ett helhets- och hållbarhetsperspektiv, är förutsättningarna goda.

Som ordförande leder jag styrelsens arbete för att skapa långsiktiga värden. Detta gör vi genom att sätta tydliga mål

och säkerställa att den operativa verksamheten drivs på absolut bästa sätt. Det är också vårt uppdrag att tillsätta vd, en fråga som aktualiserades när vår vd Ingalill Berglund blev sjukskriven i september 2015 och cfo Annica Ånäs utsågs till tillförordnad vd i oktober. Efter täta kontakter med Ingalill under vintern har vi gemensamt fattat beslut i februari 2016 om att permanent växla över ledarskapet i bolaget genom att Annica Ånäs tar över vd-skabet. Det är en bra lösning. Med Annica som vd får vi både kontinuitet och en mycket kompetent ledare som delar bolagets starka värderingar. Hon har arbetat inom Atrium Ljungberg i sammantaget åtta år, som cfo sedan 2011 och de senaste månaderna som tillförordnad vd. Hon har varit med i att mejsla fram dagens verksamhet och vår vision, och kommer naturligtvis att ha detta som ramverk när hon leder bolaget framåt på sitt eget sätt. Det kommer bli en spännande resa. Till Ingalill vill jag rikta ett stort tack för femton fantastiska år.

BOLAGSSTYRNING


Verksamhetsåret 2015 var händelserikt och framåtriktat ur ett bolagsstyrningsperspektiv. Styrelsen har gett ledningen en övergripande inriktning och tagit ett antal viktiga beslut för Atrium Ljungbergs långsiktiga utveckling. Här märks främst att vi har etablerat oss som aktör i Göteborg och uppnått en tydligare fokusering på kärnmarknaderna genom att vi avyttrat en portfölj med handelsfastigheter belägna utanför dessa. Den kanske viktigaste uppgiften styrelsen haft under året har varit att säkerställa arbetet med Atrium Ljungbergs hållbarhetsstrategi. Den kommer genom-

syra hela vår verksamhet framöver, från ax till limpa. Här har vi ett starkt utgångsläge, men också en stor utvecklingspotential inför framtiden.

AKTIEN SKA VARA ATTRAKTIV

Atrium Ljungberg skall vara en attraktiv aktieplacering för ett brett investerarkollektiv. Som sådan är lönsamhet på kort sikt, och ännu viktigare på lång sikt, ett måste. Därtill måste vi kunna erbjuda en rimlig likviditet i aktien för att passa institutionella ägare. Likviditetsfrågan har adresserats av våra huvudägare. Likviditeten i aktien har ökat under 2015 vilket lett till både fler aktieägare och ökad omsättning per handelsdag.

Atrium Ljungberg har en enkel och väl prövad affärsmodell som gett god avkastning över tid. Nyckeln till vår framgång ligger dock hos våra medarbetare och inte minst i en stark företagskultur som kombinerar ordning och reda med driv, framåtanda och innovationskraft. Jag är imponerad av den drivkraft och det ledarskap som organisationen visar både internt och extern. Tillsammans leder de till ständig utveckling och att vi hela tiden flyttar fram våra positioner. Även om detta humankapital inte syns i vår balansräkning så är det en av bolagets absolut viktigaste tillgångar. Stort tack för alla insatser under året!



Johan Ljungberg, styrelseordförande

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Atrium Ljungberg AB är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Nacka. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om ändring av bolagsordningen. Bolagets B-aktie (ATRLJ B) är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Fundamentet för bolagsstyrningen utgörs av bolagsordningen, aktiebolagslagen, andra tillämpliga lagar och förordningar, börsens regelverk, GRI (Global Reporting Initiative), interna riktlinjer och policys samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Kodens övergripande syfte är att stärka förtroendet för svenska börsbolag genom att främja en positiv utveckling av bolagsstyrningen. Dess normer är inte tvingande men bygger på principen att eventuella avvikelser ska anges och förklaras. Bolaget har under året inte rapporterat några avvikelser från Koden och i övrigt iakttagit god sed på aktiemarknaden.

Atrium Ljungberg eftersträvar öppenhet kring bolagets beslutsvägar, ansvar, befogenheter samt olika kontrollsystem.

STYRNINGSSTRUKTUR

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

ÄGARE OCH AKTIER

Bolagets aktiekapital uppgick till 333 051 840 kr per den 31 december 2015, fördelat på 4 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 129 220 736 B-aktier (en röst per aktie). Bolaget innehar inga egna B-aktier. Någon rösträttsbegränsning finns inte. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 17 718 mkr. Atrium Ljungbergs mål är att aktieutdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar efter nominell skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

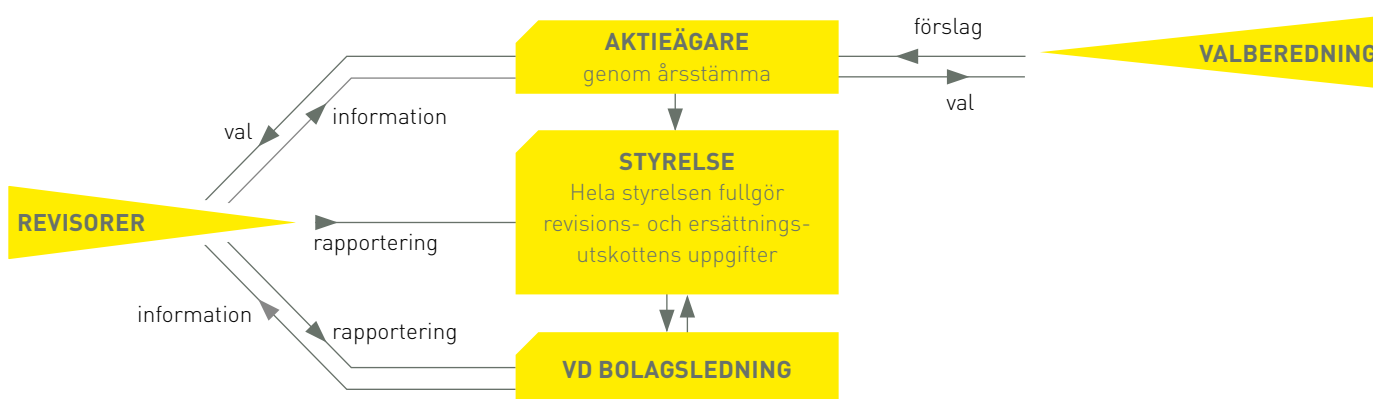
Antalet aktieägare uppgick till 2 901 stycken vid årets slut. Följande ägare har direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget

som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget; Konsumentföreningen Stockholm (29,2% av kapitalet och 23,0% av rösterna), familjen Ljungberg (21,7% av kapitalet och 26,7% av rösterna) och familjen Holmström (12,6% av kapitalet och 19,5% av rösterna). Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 107.

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.

Styrningsstruktur för Atrium Ljungberg



Interna styrinstrument

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

Externa styrinstrument

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

Kallelse till årsstämma ska ske fyra till sex veckor före stämman genom pressmeddelande, kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats, www.atriumljungberg.se. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämma om det anmäls hos styrelsen senast sju veckor före stämman. Årsstämman 2015 hölls den 21 april varvid 161 aktieägare representerande 82,8 procent av aktiekapitalet och 86,4 procent av rösterna deltog. På årsstämman fattades bland annat beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 3,30 kr per aktie
- val av styrelse
- fastställande av styrelsearvode om 1 400 000 kr fördelat på 400 000 kr till styrelseordföranden och 200 000 kr vardera till styrelseledamöterna
- fastställande av revisionsarvode enligt godkänd räkning
- omval av revisionsfirman Ernst & Young AB som huvudansvarig revisor Jonas Svensson att tillsammans med

Ingemar Rindstig underteckna revisionsberättelsen

- inrättande av valberedning representerande de fem röstmässigt största aktieägarna per sista bankdagen i februari 2015
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen
- bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen förvärva så många B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget, på reglerad marknad där aktierna är noterade.
- bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen besluta om apportionering av sammanlagt högst 13,3 miljoner B-aktier.

Bolagsstämmoprotokoll och övriga stämmandhandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

STYRELSE

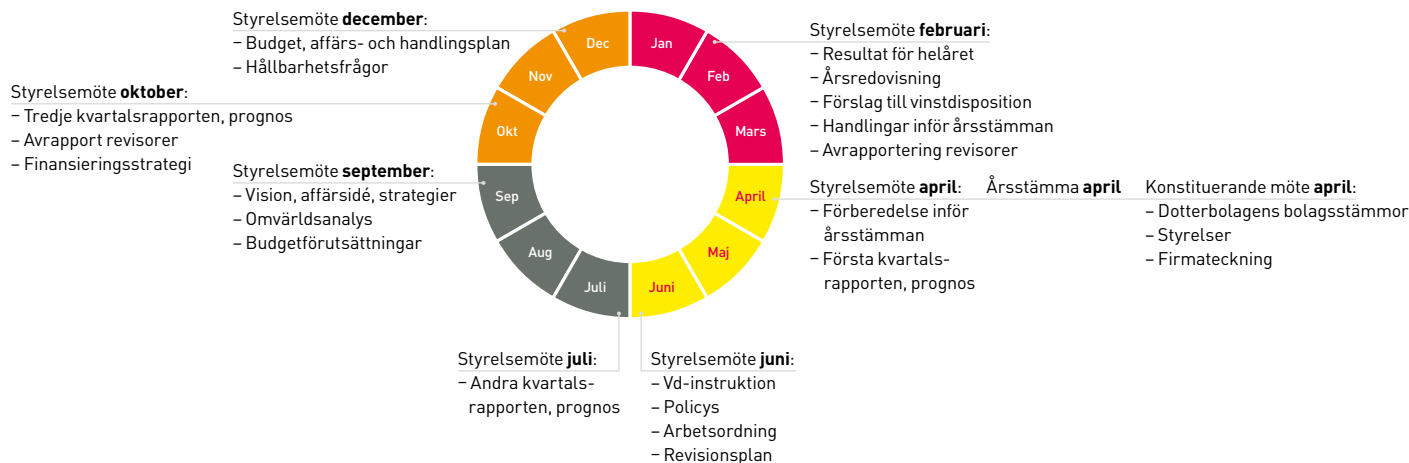
Atrium Ljungbergs styrelse har under året bestått av sex ledamöter (information om ledamöterna finns på sidan 114). Enligt Koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende

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 Koden fastställer styrelsen årligen en arbetsordning (jämte vd-instruktion, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, affärsplan och budget, etik- och leverantörspolicy, närstående-policy, jämställdhets- och diskrimineringspolicy, hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, kommunikationspolicy, finanspolicy, krispolicy, IT-policy och närståendepolicy). 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.

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



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

Under 2015 har styrelsen fastställt övergripande mål för bolagets verksamhet liksom strategierna för att kunna uppnå dessa. Mål och målpåföljelse beskrivs i årsredovisningen på sidorna 10–12. 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 föregående sida.

Styrelsens ledamöter har en ändamålsenlig samlad erfarenhet, kompetens och bredd med hänsyn till Atrium Ljungbergs verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Några föreskrifter om arbetsfördelning mellan ledamöterna finns inte i arbetsordningen. Hela styrelsen har utgjort revisions- och ersättningsutskott då det varit mer ändamålsenligt att hantera dessa frågor inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Ersättningsutskottet bereder, följer och utvärderar frågor rörande anställningsvillkor och eventuella program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Revisionsutskottet svarar för beredningen av styrelsens arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering, träffar fortlöpande bolagets revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera samordningen mellan den externa och interna revisionen och synen på bolagets risker, fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodeering av revisionsinsatsen.

Två gånger under året har bolagets

revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser till styrelsen varav vid ett tillfälle utan bolagsledningens närvaro. Styrelsen har utvärderat verkställande direktörens arbete samt, under ledning av styrelsens ordförande och valberedningen, genomfört en utvärdering av styrelsens arbete och ledamöterna. Utvärderingen har avrapporterats till styrelsen.

Bolagets jurist har varit styrelsens sekreterare. Under året har styrelsens ordförande haft täta löpande kontakter med verkställande direktören.

VD OCH BOLAGSLEDNING

Bolagsledningen består av verkställande direktören samt sju ansvariga chefer för funktionerna fastighetsförvaltning (handel respektive kontor), affärsutveckling, transaktion och marknad, projektgenomförande, affärsstöd och HR. Bolagsledningen har utöver löpande ärenden inom respektive funktion prioriterat frågor rörande pågående investeringsprojekt, fastighetsöverlåtelser, finansieringsfrågor, affärsutveckling och hållbarhetsfrågor.

Ingalill Berglund (född 1964) tillträdde som bolagets verkställande direktör 2011. Hon anställdes i bolaget 2001 som bolagets cfo och har erfarenhet inom fastighetsbranschen i närmare tjugo år från bolag som Stadshypotek Fastigheter och Skolfastigheter i Stockholm (Sisab). Ingalill Berglund har inga övriga väsentliga uppdrag. Hennes innehav i Atrium Ljungberg

Styrelse 2015

		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Johan Ljungberg	Ordförande	2001	400 000	Ja	Nej	1)	7 av 7
Sune Dahlqvist	Ledamot	2006	200 000	Ja	Nej	2)	7 av 7
Simon de Château	Ledamot	2014	200 000	Ja	Ja		7 av 7
Hanna Graflund Sleyman	Ledamot	2015	200 000	Ja	Ja	3)	5 av 7
Anna Hallberg	Ledamot	2009	200 000	Ja	Ja		7 av 7
Erik Langby	Ledamot	2014	200 000	Ja	Ja		5 av 7
Personer som avgick på stämman 2015:							
Dag Klackenbergh	Ledamot	2004	400 000	Ja	Ja	4)	2 av 2
Thomas Evers	Ledamot	2011	200 000	Ja	Nej	5)	2 av 2

* 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⁾ Ordförande i Konsumentföreningen Stockholm som är större aktieägare i bolaget. Suppleant 2006–2011.

³⁾ Vald vid årsstämman 2015.

⁴⁾ Ordförande fram till och med årsstämman 2015.

⁵⁾ Ledamot fram till årsstämman 2015.

uppgår till 40 000 B-aktier. Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med. Ingalill Berglund har sedan september 2015 varit sjukskriven och lämnade sin befattning den 19 februari 2016. Hon efterträds av Annica Ånäs från och med samma datum.

Övriga bolagsledningen presenteras på sidan 115 och organisationsschema på sidan 14.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman 2015 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, vilka överensstämmer med förslag till riktlinjer för 2016. Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören och sju övriga ledande befattningshavare. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtagandena är premie-

baserade 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 valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor i Atrium Ljungberg för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2019. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserad revisor Jonas Svensson att tillsammans med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig underteckna revisionsberättelsen.

Revisionsteamet har löpande informationskontakter med bolaget under året, utöver de granskningsåtgärder som genomförs. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år, varav en gång utan närvaro av bolagets ledning. Bolagets revisorer granskar årsbokslutet, gör en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 sep-

tember samt granskar bolagets interna kontroller.

VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsärenden med mera. Valberedningen ska föreslå ett underlag för stämmans behandling av följande ärenden:

- val av stämмоordförande, styrelseordförande samt övriga ledamöter till bolagets styrelse
- styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter samt eventuell ersättning för utskottsarbete och, i förekommande fall, val av och arvodering till revisor
- beslut om principer för utseende av valberedning inför kommande årsstämmor

På årsstämman den 21 april 2015 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2016 ska utgöras av representanter för bolagets fem röstmässigt största aktieägare per den sista bankdagen i februari månad. Till valberedningens ledamöter utsågs Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Per Erik Hasselberg (tillika valberedningens ordförande) representerande familjen Holmström, Hans Hedström representerande Carnegie Fonder, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi representerande Ömse-sidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Valberedningen kan i vissa fall utöka antalet ledamöter till högst sju.

Ersättningar bolagsledning 2015

kk	Grundlön/ Arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Ingalill Berglund, verkställande direktör	3 563	–	56	938	–	4 557
Övriga ledande befattningshavare	11 386	116	297	2 978	–	14 777

STYRELSEN

JOHAN LJUNGBERG

Styrelsens ordförande. Född 1972. Civilingenjör. Styrelseordförande i Tagehus Holding AB. Styrelseledamot sedan 2009. Styrelsesuppleant under perioden 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen. Styrelseordförande i Credentia AB.

Innehav i Atrium Ljungberg: 1 206 410 A-aktier och 4 067 600 B-aktier.



SIMON DE CHÂTEAU

Styrelseledamot. Född 1970. Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Chief Investment Officer i Alma Property Partners. Styrelseledamot sedan 2014.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Sveafastigheter Fund II AB, Sveafastigheter Fund III AB och Cormorant Pharmaceuticals AB.

Innehav i Atrium Ljungberg: Inget innehav.

SUNE DAHLQVIST

Styrelseledamot. Född 1948. LO:s Folkhögskola. F.d. förhandlingschef Hyresgästföreningen Region Stockholm. Styrelseledamot sedan 2011. Styrelsesuppleant 2006–2011.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot i Kooperativa Förbundet, Folksam Sak och Teskedorden. Ledamot i KF:s revisionsutskott.

Innehav i Atrium Ljungberg: 1 000 B-aktier.



HANNA GRAFLUND SLEYMAN

Styrelseledamot. Född 1978. Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Vd Departments & Stores, NK (RNB, NK-delen). Styrelseledamot sedan 2015.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom RNB-koncernen.

Innehav i Atrium Ljungberg: Inget innehav.



ANNA HALLBERG

Styrelseledamot. Född 1963. Ekonomi/juridik Handelshögskolan i Göteborg. Vice vd i Almi Företagspartner AB. Styrelseledamot sedan 2009.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Partnerinvest Norr, Högskolan Väst och bolag inom Almikoncernen.

Innehav i Atrium Ljungberg: 2 000 B-aktier.

ERIK LANGBY

Styrelseledamot. Född 1951. Samhällsvetenskaplig utbildning, Stockholms Universitet. Kommunstyrelsens ordförande i Nacka 1983–2012. Styrelseledamot sedan 2014.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Nacka Strands-Mässan AB. Styrelseledamot i Kommuninvest i Sverige AB, HSB Omsorg AB samt Hegeli Public Affairs AB.

Innehav i Atrium Ljungberg: Inget innehav.



LEDNINGEN

ANNICA ÅNÄS

Född 1971. Vd. Tillträdde som vd 19 februari 2016. Tf vd från oktober 2015. Tidigare cfo. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2011, även anställd 2008–2010.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i finska noterade fastighetsbolaget Technopolis.

Innehav i Atrium Ljungberg:
3 100 B-aktier.

**INGALILL BERGLUND**

Född 1964. Vd fram till 19 februari 2016. Sjukskriven från september 2015. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2001. Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag utanför bolaget.

Innehav i Atrium Ljungberg:
40 000 B-aktier.

MICAEL AVERBORG

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

Innehav i Atrium Ljungberg:
1 500 B-aktier.

**ANGELA BERG**

Född 1975. Affärsområdeschef Projekt. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2011.

Innehav i Atrium Ljungberg:
Inget innehav.

MATTIAS CELINDER

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

Innehav i Atrium Ljungberg:
301 B-aktier.

**LINUS KJELLBERG**

Född 1972. Affärsutvecklingschef. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2003.

Innehav i Atrium Ljungberg:
Inget innehav.

**HELENA MARTINI**

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

Innehav i Atrium Ljungberg:
200 B-aktier.

**JONAS TÖRNELL**

Född 1957. Affärsområdeschef Kontor 2013–2015

Innehav i Atrium Ljungberg:
22 028 B-aktier.

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 Organizations), vilken består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskhantering och bedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes arbetsfördelning. Styrelsen har beslutat att hela styrelsen utgör både revisionsutskott samt ersättningsutskott. Styrelsen utövar sin kontroll främst genom att årligen fastställa policydokument, instruktion till vd, delegationsordningar, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget. Bolagets policys är:

- Etik- och leverantörspolicy
- Närståendepolicy
- Jämställdhets- och diskrimineringspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Kommunikationspolicy
- Finanspolicy
- IT-policy
- Krispolicy

Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom policydokument finns delegationsordningar, attestinstruktioner samt uppdragsbeskrivningar för respektive anställd innehållande de anställdas ansvar och befogenheter samt standardiserade rapporteringsrutiner.

Utöver detta har bolaget mycket väl förankrade grundvärderingar såsom pålitlighet, långsiktighet och samverkan som genomsyrar alla sammanhang.

Atrium Ljungberg är även medlem i Global Compact och har därmed skrivit under de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Dessutom rapporterar bolaget sedan 2008 GRI (Global Reporting Initiative). Ett GRI-index återfinns på sidorna 157–158 i årsredovisningen. En mer omfattande redovisning finns på bolagets webbplats www.atriumljungberg.se.

RISKHANTERING OCH BEDÖMNING

Riskbedömningen innebär att Atrium Ljungberg har identifierat de arbetsprocesser och resultat- och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras således huruvida fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll. De tre viktigaste riskområdena är: projektverksamheten, fastighetsvärdering och finansieringsverksamheten.

PROJEKTVERKSAMHETEN

Under 2015 har bolaget investerat 768 miljoner kronor i egna fastigheter, varav investeringen i kontorsprojektet Nod i Kista och investeringen i Gränby Köpstad står för den största andelen. Inga investeringar startas utan att en rimlig avkastning kan tryggas. För att minimera riskerna i byggprojekten görs noggranna kalkyler baserade på hög kompetens. Upphandlingen görs kostnads-

effektivt med egna projektledare genom så kallad delad entreprenad då flera aktörer får lämna pris på enskilda delar i byggprojektet. Projektgenomgångar hålls varje kvartal där styrgruppsordförande, affärsutvecklare, projektledare, cfo och projektcontroller närvarar. Projekten rapporteras löpande till bolagsledning och styrelsen där eventuella avvikelser kommenteras.

FASTIGHETSVÄRDERING

I värderingsprocessen är det, för att kunna bedöma fastigheternas marknadsvärden, bland annat viktigt att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden. Bolaget har under 2015 haft avstämningar med externa värderare vid varje kvartalsskifte. Bolaget genomför interna värderingar vid varje kvartal och gör även externa värderingar vid hel- och halvårsskiftet. För 2015 har 39 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:

- Bokslutsprocessen
- Rutiner vid fastighetstransaktioner
- Löneprocessen
- Hyresprocessen
- Skatte- och momshantering
- Inköpsprocessen
- IT-system

Vad gäller övriga identifierade risker se avsnittet "Risker och riskhantering" sidorna 97–101.

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

Under hösten 2015 påbörjade vi en kartläggning av korruptionsrisker, vi anställde en inköpsansvarig och under 2016 kommer en funktion för visselblåsning att införas.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet samt vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa kommunikationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en kommunikationspolicy som reglerar hur informationsgivning ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter.

Bolagsledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranätet och informationsmöten hålls medarbetare uppdaterade kring regelverk och policys. Genom att det finns uppdragsbeskrivningar för varje tjänst inom bolaget finns även en tydlighet i ansvarsfördelningen.

UPPFÖLJNING

Samtliga processbeskrivningar, policys och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Årligen genomförs också en utvärdering av den interna kontrollen. Såväl bolagsledning som styrelse informeras om resultatet. Atrium Ljungberg har inte någon avdelning för internrevision. Uppföljning av systemet för intern kontroll utförs av koncernens cfo, economichef, 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 2015 har revisorerna haft följande fokusområden vid granskning av den interna kontrollen; projektverksamheten, hyresprocessen, inköpsprocessen, löneprocessen, bokslutsprocessen och fastighetsvärderingen. Revisorernas avrapportering för 2015 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	2015	2014
Hysesintäkter	5	2 121,6	1 980,5
Projekt- och entreprenadomsättning		345,8	330,8
Nettoomsättning	2	2 467,5	2 311,3
Kostnader fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		-177,0	-175,6
Övriga driftkostnader		-150,4	-147,3
Förvaltningskostnader		-135,8	-131,6
Reparationer		-46,5	-44,4
Fastighets-skatt		-125,5	-115,0
Tomträttsavgälder		-26,1	-13,6
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-10,2	-8,4
	6,7,8,9	-671,2	-635,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-371,7	-341,6
Bruttoresultat		1 424,5	1 333,8
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)		1 450,4	1 344,6
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	10	-25,9	-10,8
Central administration fastighetsförvaltning		-60,4	-53,3
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet		-15,3	-14,0
	3,7,8,9	-75,8	-67,3
Finansiella intäkter	12	1,5	1,5
Finansiella kostnader	12	-404,9	-424,5
		-403,4	-423,0
Resultat före värdeförändringar		945,4	843,5
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	15	2 328,3	860,6
Fastigheter, realiserade		-32,7	8,3
Finansiella instrument, orealiserade	28	200,6	-894,0
Nedskrivning goodwill	13	-11,1	0,0
		2 485,1	-25,1
Resultat före skatt		3 430,5	818,4
Aktuell skatt	14	-16,9	-16,2
Uppskjuten skatt	14	-630,1	-157,0
		-647,0	-173,2
Årets resultat		2 783,5	645,2
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Kassaflödessakringar	28	24,7	32,7
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	26	-5,4	-7,2
Summa övrigt totalresultat		19,3	25,5
Årets totalresultat		2 802,8	670,7
Data per aktie			
Resultat per aktie, kr		20,89	4,89
Medelantal utestående aktier, tusental		133 221	132 072

KOMMENTARER TILL KONCERNENS TOTALRESULTAT

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 468 mkr (2 311). Hyresintäkterna för 2015 uppgick till 2 122 mkr (1 981), en ökning med 7,1 procent jämfört med föregående år. Ökningen förklaras främst av tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter och projekt som har färdigställt under föregående år.

Förvärvade fastigheter är Stora Katrineberg 16 i Stockholm, med tillträde i februari 2015, samt fastigheter i Göteborg med tillträde 30 september 2015.

Färdigställda projekt utgörs främst av kvarteret Nod i Kista, Ica Kvantum i Farsta, bostäder i Mobilia och verksamheter i Gränby Köpstad inom Gränbystaden.

Under året har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 15,5 mkr (12,8). Hyresintäkterna har påverkats negativt av uteblivna hyresintäkter för sålda fastigheter.

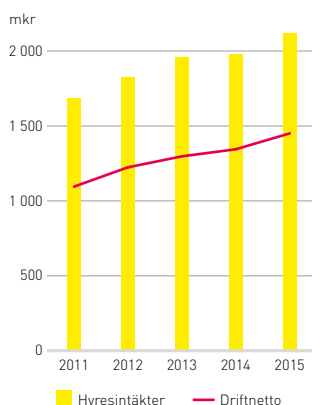
Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (93) inklusive projektfastigheter. Kontrakterad årshyra uppgick vid årets slut till 2 054 mkr (2 090).

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under året till 346 mkr (331). TL Byggs omsättning var 472 mkr (418) varav 164 mkr (112) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -671,2 mkr (-635,9), vilket innebär en ökning om

Hyresintäkter och driftöverskott



5,6 procent. Kostnadsökningen är främst hänförlig till ett större fastighetsbestånd med anledning av fastighetsförvärv och genomförda projekt.

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) uppgick till 1 450,4 mkr (1 344,6), en ökning med 7,9 procent. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (68). Ökningen beror främst på tillkommande driftöverskott från förvärvade fastigheter och projekt färdigställda under 2014.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -25,9 mkr (-10,8). TL Byggs bruttoresultat uppgick till 5,0 mkr (29,3). Det minskade bruttoresultatet i TL Bygg förklaras främst av forceringskostnader i en utförd byggtreprenad.

Koncernens bruttoresultat har belastats med ej aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt för vår fastighetsaffär.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner samt andra kostnader som inte är kopplade till fastighetsadministrationen. I central administration för projekt- och entreprenadverksamheten ingår TL Byggs kostnader för vd, administrativ personal, IT, och lokal-kostnader.

Kostnaden för året uppgick till -75,8 mkr (-67,3). Förändringen avser främst satsningar inom kommunikation och affärsstöd.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick till -404,9 mkr (-424,5). Under året har 5,4 mkr (15,2) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt. Finansiella intäkter uppgick till 1,5 mkr (1,5).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 328,3 mkr (860,6), och förklaras av tabellen nedan.

Orealiserade värdeförändringar

	mkr
Förändrat avkastningskrav	2 139
Förändrade driftnetton	187
Förändrade investeringar	2
Totalt	2 328

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -32,7 mkr (8,3) och avser avyttringarna av fyra handelsfastigheter under fjärde kvartalet.

Derivatportföljen bestod vid årets slut av 8 411 mkr i ränteswappar, netto inklusive förkortande swappar. Dessutom finns 800 mkr i forwardstartade swappar. Ränteswappar marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick för året till 200,6 mkr (-894,0), beroende på högre marknadsräntor under året, på de löptider som derivat har tecknats.

SKATT

Årets aktuella skatt uppgick till -16,9 mkr (-16,2) och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Förändring av uppskjuten skatt uppgår till -630,1 mkr (-157,0) och har främst påverkats av uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Den totala skattebelastningen för 2015 understiger den nominella skatten om 22 procent till följd av genomförda fastighetsförsäljningar via bolag.

RESULTAT

Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 945,4 mkr (843,5), en ökning med 12,1 procent. Årets resultat uppgår till 2 783,5 mkr (645,2), vilket motsvarar 20,89 kr/aktie (4,89).

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	15-12-31	14-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15, 16	30 841,2	28 163,4
Materiella anläggningstillgångar	18	18,0	17,5
Goodwill	13	263,1	274,2
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	0,1	0,1
Uppskjuten skattefordran	21	30,0	27,0
Andra långfristiga fordringar		-	-
Summa anläggningstillgångar		31 152,3	28 482,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	108,3	102,5
Skattefordringar		109,1	85,3
Övriga fordringar	23	70,0	77,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	118,0	113,2
Likvida medel	27, 28	389,4	414,8
Summa omsättningstillgångar		794,8	793,4
Summa tillgångar		31 947,2	29 275,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333,0	333,0
Övrigt tillskjutet kapital		3 959,8	3 959,8
Reserver		-68,5	-87,8
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		9 728,5	7 384,6
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		13 952,8	11 589,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	3 275,3	2 677,5
Långfristiga räntebärande skulder	27, 28	10 976,0	9 807,1
Derivat	28	620,9	846,4
Övriga långfristiga skulder	29	32,4	27,2
Summa långfristiga skulder		14 904,6	13 358,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27, 28	2 285,4	2 510,3
Derivat	28	0,2	-
Leverantörsskulder		155,3	130,0
Övriga skulder	30	52,5	1 127,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	596,5	560,0
Summa kortfristiga skulder		3 089,8	4 327,8
Summa eget kapital och skulder		31 947,2	29 275,6
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		9 469,3	11 559,3
Övriga ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		15,0	15,0
		9 484,3	11 574,3
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelser		-	0,1

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

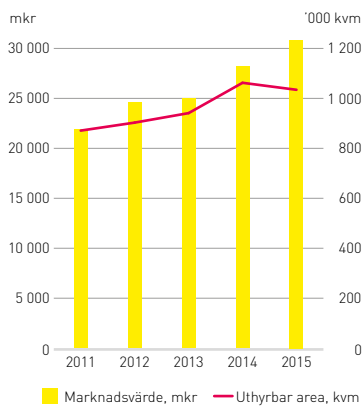
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 30 841 mkr (28 163). Byggrätter och mark ingår med 729 mkr (625). Investeringar i egna fastigheter uppgick till 768 mkr (707). Under året har förvärv skett av fastigheterna Lundbyassen 4:7, Lundbyvassen 4:8 och Lundbyvassen 4:13. Årets avyttringar avser fastigheterna Igor 8, Månadsmötet 9, Rotundan 1 och Orminge 47:1. Årets realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 2 328 mkr (861).

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	2015	2014
Fastighetsbestånd 1 januari	28 163	25 008
Förvärv	872	1 673
Investeringar i egna fastigheter	768	707
Försäljning	-1 291	-85
Orealiserade värdeförändringar	2 328	861
Fastighetsbestånd 31 december	30 841	28 163

Fastigheternas marknadsvärde och uthyrbar yta



Koncernens goodwill uppkom i samband med ett rörelseförvärv och utgörs av skillnaden mellan nominell skatt och den skatt som bolaget faktiskt räknade med vid förvärvet. Den redovisade goodwillen har minskat med 11,1 mkr under året. Minskningen är hänförlig till årets fastighetsförsäljningar.

Vid årets ingång redovisades en uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag om 27,0 mkr. Uppskjuten skattefordran beräknad på skattemässigt underskott per 2015-12-31 uppgår till 30,0 mkr.

Marknadsvärderingen av derivat uppgick vid årsskiftet till -621,1 mkr (-846,4).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 389,4 mkr (414,8). Övriga omsättningstillgångar har ökat med 27 mkr.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick på balansdagen till 13 952,8 mkr (11 589,6) vilket motsvarar 104,73 kr/aktie (87,00). Förändringen i eget kapital förklaras främst av årets resultat uppgående till 2 783,5 mkr. Säkringsreserven har minskat med 19,3 mkr. Förändringen av säkringsreserven avser successiv återföring av ingående säkringsreserv, som en följd av att säkringsredovisning på ränteswappar ej längre tillämpas i koncernen.

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman den 7 april 2014 uppgick till 439,6 mkr. Soliditeten uppgick vid årets slut till 43,7 procent (39,6). Substansvärde EPRA NNNNAV uppgick till 122,95 kr/aktie (111,19).

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld redovisas till 22 procent av temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden, främst på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Redovisad skuld per 2015-12-31 uppgick till 3 275,3 mkr (2 677,5). Förändringen jämfört med föregående år är hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument, skattemässiga avskrivningar på byggnader och direktavdrag för investeringar.

Den sannolika effektiva skattesatsen är lägre än 22 procent. Se vidare beräkning av bolagets substansvärde enligt EPRA på sidan 106.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgick vid årsskiftet till 13 261 mkr (12 317), en nettoökning om 944 mkr. upptagande av nya lån avser finansiering av investeringar och förvärv. Amorteringar har gjorts främst avseende sålda fastigheter.

Medellöptiden för kapitalbindningen var 3,1 år (2,7). Medellöptiden för räntebindningen var 4,4 år (4,8). Belåningsgraden uppgick till 43,0 procent (45,5).

Atrium Ljungbergs finansiering beskrivs mer detaljerat på sidorna 103-104.

ÖVRIGA SKULDER

Bland övriga kortfristiga skulder ingick vid årets början obetald köpeskilling för förvärvet av fastigheten Stora Katrineberg 16. Köpeskillingen reglerades i februari 2015.

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 2014	333,0	3 959,8	-113,3	6 841,2	11 020,7
Årets resultat				645,2	645,2
Övrigt totalresultat			25,5		25,5
Avyttring egna aktier				295,1	295,1
Utdelning, 3,05 kr/aktie				-397,0	-397,0
Utgående balans per 31 december 2014	333,0	3 959,8	-87,8	7 384,6	11 589,6
Förändring i eget kapital 2015					
Årets resultat				2 783,5	2 783,5
Övrigt totalresultat			19,3		19,3
Utdelning, 3,30 kr/aktie				-439,6	-439,6
Utgående balans per 31 december 2015	333,0	3 959,8	-68,5	9 728,5	13 952,8

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B.

En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid årets utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier för 2015 uppgår till 133 220 736 (132 071 831). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	Not	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		3 430,5	818,4
Återföring av- och nedskrivningar	9	8,4	6,5
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		32,7	-8,3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-2 328,3	-860,6
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		-200,6	894,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		17,1	17,8
Betald skatt		-40,7	-193,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		919,1	673,9
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-3,1	-35,1
Ökning/minskning kortfristiga skulder		89,7	95,6
Förändring av rörelsekapital		86,6	60,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 005,7	734,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	15	-1 958,2	-620,0
Om- och nybyggnad av fastigheter	15	-769,0	-706,6
Försäljning av fastigheter		1 201,4	1 031,9
Inköp maskiner och inventarier		-8,9	-7,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 534,7	-302,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		5,0	2,5
Upptagna lån	27	3 810,8	2 180,4
Amortering av skuld	27	-2 872,6	-2 285,2
Avyttring av egna aktier		-	295,1
Utbetald utdelning		-439,6	-397,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		503,6	-204,2
Årets kassaflöde		-25,4	228,2
Likvida medel vid årets början		414,8	186,6
Likvida medel vid årets slut		389,4	414,8
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		0,9	1,5
Betald ränta uppgick till		-412,4	-435,6
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		389,4	414,8

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 005,7 mkr (734,4), vilket motsvarar 7,55 kr/aktie (5,56). Det ökade kassaflödet jämfört med föregående år förklaras av en positiv förändring av rörelsekapitalet om 26,1 och resterande del av den löpande verksamheten. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -1 534,7 mkr (-302,0) och avser investeringar i egna fastig-

heter samt förvärv av fastigheterna Stora Katrineberg 16 i Liljeholmen, Stockholm samt fastigheterna på Lindholmen i Göteborg. Försäljningen av fyra handelsfastigheter under fjärde kvartalet har påverkat kassaflödet med 1 201,4 mkr.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 503,6 mkr (-204,2) och har påverkats av upptagningen av nya

lån för finansiering av gjorda investeringar och förvärv. Koncernens likviditet inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr och outnyttjade kreditlöften utöver utestående certifikat om 2 350 mkr (1 460) uppgick vid årets slut till 1 339,4 mkr (1 004,8).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2015	2014
Hysesintäkter	5	169,2	161,8
Förvaltningsintäkter	7,8,9	208,5	122,0
Nettoomsättning	10	377,7	283,8
Fastighetskostnader		-58,2	-60,9
Förvaltnings- och administrationskostnader	3,7,8,9	-240,3	-203,5
Avskrivningar		-19,8	-17,6
Rörelseresultat	4,6	59,4	1,8
Resultat från andelar i koncernbolag	11	620,3	579,7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	472,7	536,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-426,4	-456,5
		666,6	659,9
Resultat efter finansiella poster		726,0	661,7
Bokslutsdispositioner	25	-138,9	-103,3
Resultat före skatt		587,1	558,4
Aktuell skatt	14	-12,0	-14,3
Uppskjuten skatt	14	-22,1	-22,6
		-34,1	-36,9
Årets resultat		553,0	521,5
Årets resultat enligt resultaträkningen		553,0	521,5
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		553,0	521,5
Utdelning per aktie, kr (2015 föreslagen)		3,55	3,30

RAPPORTER ÖVER TOTAL-RESULTATET MODERBOLAGET

Årets resultat enligt resultaträkningen

Övrigt totalresultat

Årets totalresultat

Utdelning per aktie, kr (2015 föreslagen)

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

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

Nettoomsättningen uppgick till 377,7 mkr (283,8). Den högre omsättningen beror huvudsakligen på förändrad utfaktureringsprincip mellan moderbolaget och koncernens dotterbolag. Detta har även påverkat

förvaltnings- och administrationskostnaderna. Rörelseresultatet uppgick till 59,4 mkr (1,8). Resultatet efter finansiella poster uppgår till 726,0 mkr (661,7) och har påverkats främst av högre utdelningar från dotterbolag. Utdelningar från dotterbolag uppgick till 430 mkr (395). Räntebärande skulder uppgår till 9 685 mkr (8 261). Dessa medel finansierar bolagets fastighets-

bestånd och lånas vidare till andra koncernbolag.

Moderbolagets uppställning för resultaträkningen är ändrad. Förändringen har inte inneburit någon effekt på rörelseresultatet. Jämförelsetalen har uppdaterats enligt den nya uppställningen.

BALANSRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	15-12-31	14-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16, 17	1 433,5	1 366,6
Maskiner och inventarier	18	5,3	7,8
Summa materiella anläggningstillgångar		1 438,8	1 374,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	20	2 612,5	2 422,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 612,5	2 422,1
Summa anläggningstillgångar		4 051,3	3 796,5
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	1,7	2,3
Fordringar hos koncernbolag	4, 27, 28	14 146,0	13 628,8
Skattefordringar		27,6	24,4
Övriga fordringar	23	9,0	10,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	177,7	12,7
Likvida medel	28	359,3	321,2
Summa omsättningstillgångar		14 721,3	13 999,9
Summa tillgångar		18 772,5	17 796,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333,0	333,0
Reservfond		265,4	265,4
		598,4	598,4
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 948,4	3 948,4
Balanserad vinst		2 301,5	2 219,6
Årets resultat		553,0	521,5
		6 803,0	6 689,6
Summa eget kapital		7 401,4	7 288,0
Obeskattade reserver	25	41,5	36,1
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	26	257,6	235,5
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	27, 28	8 905,0	7 350,1
Övriga långfristiga skulder	29	29,4	25,2
Summa långfristiga skulder		8 934,4	7 375,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27, 28	780,4	910,8
Leverantörsskulder		12,7	15,7
Skulder till koncernbolag	4, 28	1 262,2	1 852,4
Övriga skulder	30	7,3	7,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	75,1	75,2
Summa kortfristiga skulder		2 137,7	2 861,5
Summa eget kapital och skulder		18 772,5	17 796,4
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		1 232,9	1 351,4
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar		4 660,4	4 989,8
		5 893,3	6 341,2
Ansvarförbindelser			
Borgensförbindelser för dotterbolag		200,0	200,0
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag		211,6	157,0
		411,6	357,0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2014	333,0	265,4	3 948,4	2 321,6	6 868,4
Årets resultat				521,5	521,5
Avyttring egna aktier				295,1	295,1
Utdelning, 3,05 kr/aktie				-397,0	-397,0
Utgående balans per 31 december 2014	333,0	265,4	3 948,4	2 741,2	7 288,0
Årets resultat				553,0	553,0
Utdelning, 3,30 kr/aktie				-439,6	-439,6
Utgående balans per 31 december 2015	333,0	265,4	3 948,4	2 854,6	7 401,4

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid årets utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier för 2015 uppgår till 133 220 736 (132 071 831). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

KASSAFLÖDESANALYSER MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Not	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		587,1	558,4
Återföring av- och nedskrivningar	9	19,8	17,5
Ej erhållna utdelningar från dotterbolag		-430,0	-395,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		11,1	-71,7
Betald skatt		-16,7	-9,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		171,3	99,8
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-161,3	6,2
Ökning/minskning kortfristiga skulder		-3,2	7,2
Förändring av rörelsekapital		-164,5	13,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6,8	113,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Andelar i koncernbolag		-190,4	-42,1
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		-1,9	-1,1
Om- och nybyggnad av fastigheter		-82,3	-72,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-274,6	-115,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		4,2	2,7
Förändring av fordringar hos koncernbolag		-87,2	610,4
Förändring av skulder till koncernbolag		-590,2	-720,4
Upptagna lån	27	3 500,8	2 180,4
Amortering av skuld	27	-2 082,1	-1 750,2
Avyttring av egna aktier		-	295,1
Utbetald utdelning		-439,6	-397,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		305,9	221,0
Årets kassaflöde		38,1	218,7
Likvida medel vid årets början		321,2	102,5
Likvida medel vid årets slut		359,3	321,2
Uppllysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		472,7	536,7
Betald ränta uppgick till		-425,0	-449,8
Uppllysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel		359,3	321,2

NOT	SID	NOT	SID
1 Redovisningsprinciper	128	14 Taxeringsvärden	143
2 Segmentrapportering	134	17 Förvaltningsfastigheter moderbolaget	143
3 Central administration	136	18 Materiella anläggningstillgångar	143
4 Upplysningar om närstående	136	19 Andelar i intresseföretag	143
5 Hyreskontrakt	136	20 Andelar i koncernföretag	143
6 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal	136	21 Uppskjuten skattefordran	145
7 Personal	137	22 Kundfordringar	145
8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	137	23 Övriga fordringar	145
9 Avskrivningar och nedskrivningar	138	24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145
10 Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	138	25 Obeskattade reserver/bokslutsdispositioner	145
11 Resultat från andelar i koncernföretag	138	26 Uppskjuten skatteskuld	145
12 Finansiella intäkter och kostnader	138	27 Kapitalförvaltning	146
13 Goodwill	138	28 Finansiella instrument och riskhantering	146
14 Skatt	139	29 Övriga långfristiga skulder	149
15 Förvaltningsfastigheter	141	30 Övriga skulder	149
		31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149
		32 Händelser efter balansdagen	149

TILLÄGGSINFORMATION – NOTER

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Atrium Ljungberg AB (publ), org.nr. 556175-7047, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Nacka, besöksadress Sickla Industriväg 19, 131 04 Nacka. Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 1994. Atrium Ljungberg ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsfastigheter, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader främst i storstadsregioner, samt bedriva projekt- och entreprenadverksamhet. Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2015 har den 9 mars 2016 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 6 april 2016.

GRUNDER FÖR KONCERN-REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av IFRS Interpretations Committee per den 31 december 2015. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderas och redovisas till verkligt värde. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljoner kronor om inte annat anges.

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och bolagsledning gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Dessa antaganden och uppskattningar används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar, skulder, intäkter och kostnader vars värde annars inte framgår tydligt genom andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Antaganden och uppskattningar analyseras regelbundet av styrelsen och företagsledningen. Ändringar återspeglas i redovisningen i den period ändringen görs i de fall ändringen endast påverkar innevarande period. Påverkar ändringen innevarande period och efterföljande perioder, påverkas redovisningen i enlighet med detta. Nedan beskrivs de antaganden som bedöms vara mest väsentliga vid upprättandet av de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Värderingen innefattar bedömningar och antaganden, vilka anses vara väsentliga för redovisade värden. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår vidare av not 15.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter, men inte omfattar organisation eller förvaltningsprocesser som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Vid värdering av underskottsavdrag görs

en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten sker normalt med 0,5 procent av entreprenadsumman under garanti-perioden. Avsättningen baseras på erfarenhet från historiskt utfall och en bedömning av riskerna i pågående projekt. Avsättningen den 31 december 2015 överstiger de under året nedlagda kostnaderna för garantiarbeten.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Atrium Ljungberg AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande har moderbolaget när det är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i ett företag och kan påverka avkastningen med hjälp av inflytande över företaget. Detta uppfylls i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna. Bestämmande inflytande kan även utövas på annat sätt än genom aktieäggande.

Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året ingår i koncernens rapport över totalresultat från och med respektive till och med det datum då transaktionen ägde rum, det vill säga när bestämmande inflytande uppkommer respektive upphör.

I de fall dotterföretagens tillämpade redovisningsprinciper avviker från koncernens, justeras dotterföretagens redovisning för att denna ska följa samma principer som tillämpas av övriga koncernföretag.

Interna transaktioner mellan koncernföretagen och koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning.

Förvärv

Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en verksamhet/rörelse.

När ett förvärv sker av en grupp av 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 eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser 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 eventualförpliktelser. Vid förvärv av minoritetsandelar redovisas eventuell skillnad mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder direkt mot eget kapital.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag där koncernen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20 procent och högst 50 procent och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens

bokförda värde på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Andelar i intresseföretag redovisas i not 19.

Segmentrapportering

Atrium Ljungbergs segmentrapportering baseras på två verksamhetsgrenar; Fastighetsförvaltning samt Projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen är uppdelad i ett affärsområde för handel och ett för kontor samt projektfastigheter och sålda fastigheter. Projekt- och entreprenadverksamheten delas in i projektutveckling och dotterbolaget TL Bygg. Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken för Atrium Ljungbergs vidkommande bedöms vara vd. Koncernen styrs och rapporteras på resultatmålet bruttoresultat fördelat på de identifierade och rapporterbara rörelsesegmenten. Resultatposter som ej fördelas är centrala administrationskostnader, finansiella poster och skatt. Tillämpade redovisningsprinciper i segmentrapporteringen sammanfaller med koncernens redovisningsprinciper och uppställningsformer för resultaträkningen.

RESULTATRÄKNINGEN

Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror och ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt över kontraktperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för fastighetsskatt, el och värme. Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år efter att hyresgästs revisor säkerställt 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 lease-givare 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.

NOTER

Om så ej är fallet utgör avtalet ett operationellt leasingavtal.

Atrium Ljungberg är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster och leasetagare för fordon och tomt-rättsavgälder. Uppgifter om dessa avtal framgår av not 5 och not 6. Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av 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.

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner samt kostnader för till exempel börsnotering och andra kostnader som inte är kopplade till fastighetsadministrationen. I central administration för projekt- och entreprenadverksamheten ingår kostnader för TL Byggs vd och övriga stödfunktioner inom verksamheten.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera och pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen innehar endast en förmånsbestämd pensionsplan (Alectaplanen) för vilken tillförlitlig information saknas för att kunna redovisa den enligt reglerna för förmånsbestämda pensionsplaner.

Se vidare not 8.

Värdeförändringar

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i resultaträkningen som orealiserade värdeförändringar.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av mellanskillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde som baseras på senast upprättade värdering till verkligt värde. Vinst eller förlust från en avyttring av en förvaltningsfastighet redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. En fastighetsförsäljning redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte förekommer särskilda villkor i köpekontraktet.

Nedskrivning av goodwill uppstår i samband med försäljning av fastighet som har goodwill kopplat till sig samt vid ändrad nominell skattesats.

Skatter

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Fastighetsskatt och reklamskatt redovisas som fastighetskostnader och 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 förutbetald 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.

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

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. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som orealiserad värdeförändring. Uppgifter avseende fastighetsvärderingen framgår av not 15.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. Vidare redovisas som förvaltningsfastigheter sådana fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter.

Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar transaktionskostnader, juridiska kostnader och stämpelskatt direkt hänförliga vid förvärv samt eventuellt tillkommande pantbrevskostnader och lånekostnader. Lånekostnader aktiverats vid större om- och nybyggnadsprojekt till den del de uppkommit under byggnationstiden. Räntekostnader har beräknats med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta på samtliga lån.

Utgifter för ombyggnation och underhåll som har medfört ekonomisk nytta för koncernen och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Övriga utgifter för reparationer och löpande underhåll redovisas som reparationskostnader och ingår i driftöverskottet. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår från säljaren till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med kontraktstidpunkten såvida inte särskilda villkor i avtalet medför att denna tidpunkt infaller vid annan tidpunkt.

I de fall bolaget nyttjar en fastighet för internt bruk, exempelvis administrativa ändamål, utgör fastigheten en förvaltningsfastighet endast om en mindre del nyttjas för internt bruk.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för 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.

Nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar

I samband med bokslut görs en utvärdering om eventuella nedskrivningsbehov av koncernens tillgångar föreligger. En tillgångs redovisade värde skrivs ned till dess återvinningsvärde i de fall det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av nyttjandevärde och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassainflöden (så kallade kassagenererande enheter). Om det finns indikationer på att en tidigare nedskrivning, helt eller delvis, inte längre är motiverad ska tillgångens redovisade värde ökas. Nedskrivningar redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpats vid rörelse-

förvärv. Bolagets goodwill är därmed helt kopplad till den uppskjutna skatten. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. Goodwill provas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, fördelas nedskrivningsbeloppet. Först minskas det redovisade värdet för goodwill som hänförs till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförs till övriga tillgångar i en enhet. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

Vid försäljning av dotterföretag eller intresseföretag inkluderas kvarvarande redovisat värde på goodwill i beräkningen av realisationsresultatet.

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen avser lånefordringar, derivat, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Finansiella skulder avser låneskulder, derivat, övriga kortfristiga skulder samt leverantörsskulder. Redovisning av finansiella instrument i balansräkningen sker när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivatinstrument tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning. Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar

är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser.

De finansiella instrumenten som finns i koncernen klassificeras enligt följande och specificeras i not 28.

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Låne- och kundfordringar
- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder

Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna kategori finns koncernens derivatinstrument. Dessa värderas till verkligt värde i balansräkningen och redovisas som en tillgång om det verkliga värdet är positivt för Atrium Ljungberg och som en skuld om det verkliga värdet är negativt. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som värdeförändringar på raden realiserade värdeförändringar av finansiella instrument. Syftet med derivatinstrumenten är att uppnå önskad räntebindningstid för de räntebärande skulderna. Den risk som säkras är risken för förändringar i framtida räntebetalningar till följd av förändrade marknadsräntor på en viss del av bolagets skulder till kreditinstitut.

Före år 2012 har koncernen tillämpat säkringsredovisning för derivatinstrumenten. Säkringsreserven, avseende derivat som tidigare har säkringsredovisats, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid.

Fastställande av verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för derivat (ränteswapavtal) fastställs genom diskontering av bedömda kassaflöden. Diskontering sker utifrån observerbara avkastningskurvor. Avkastningskurvor baseras på aktuella marknadsräntor på balansdagen. Detta innebär att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 i IFRS 13. Atrium Ljungberg har för närvarande inga finansiella tillgångar eller skulder där värderingen baseras på nivå 1 eller 3. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Låne- och kundfordringar

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Fordringarna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Låne- och kundfordringar med kort löptid värderas till nominellt anskaffningsvärde utan diskontering med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i kostnader för fastighetsförvaltningen.

Likvida medel/Kassa och bank

Likvida medel utgörs av placeringar med en löptid på tre månader eller mindre som lätt och med obetydlig risk för värdeförändringar kan konverteras till kontanta medel.

Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder avser låneskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att kostnader i samband med upplåning periodiseras över lånets löptid. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder med kort löptid redovisas till nominellt anskaffningsvärde.

Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år. Kortfristiga låneskulder som täcks av utnyttjade långfristiga kreditavtal anses vara långfristiga.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart och därmed nettoredovisas koncernens derivat.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det föreligger en förpliktelse och det är sannolikt att förpliktelsen kommer att infrias samt att beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt men tidpunkten för infriandet är okänd eller osäker. Avsättningar redovisas i koncernens balansräkning som långfristiga eller kortfristiga skulder.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar 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 skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande orsakat av en inträffad händelse eller en framtida osäkerhet som inte redovisas som en skuld eller avsättning, då ett utflöde av resurser inte är troligt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

EPRA

Från och med 1 januari 2015 redovisar Atrium Ljungberg EPRA EPS, EPRA NAV samt EPRA NNNAV i enlighet med European Public Real Estate Association.

Vid beräkning av EPRA NNNAV (Triple net asset value) har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts, avseende fastigheter. Beräkningen av skattesatsen baseras på en diskonteringsränta om tre procent (real) och att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år, där tio procent av fastigheterna säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och att 90 procent säljs indirekt via överlåtelse av aktier med ett skatteavdrag för köparen med sex procent.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Detta innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Utdelningar, koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Mottagna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

Förvaltningsfastigheter, moderbolaget

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

Utgifter som medför framtida ekonomisk nytta och där utgiften kan beräknas på ett tillförlitligt sätt har lagts till anskaffningsvärdet. Löpande underhåll som inte faller in i beskrivningen ovan har kostnadsförts.

Avskrivningar enligt plan belastar moderbolagets rörelseresultat. Planenliga avskrivningar har skett med en procent av anskaffningsvärdet för byggnader, 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.

Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförts i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag. Det redovisade värdet för andelar i dotterbolag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då indikation på nedskrivningsbehov föreligger.

Avsättningar och finansiella garantiavtal

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag och intresseföretag tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR2 vilket innebär att IAS 39 inte tillämpas för sådana garantiavtal. I stället redovisar moderbolaget en avsättning avseende finansiella garantiavtal när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Obeskattade reserver

Det belopp som avsatts till obeskattade reserver i moderbolaget utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna i moderbolaget. Däremot görs i koncernen en uppdelning av obeskattade reserver där 78 procent redovisas som eget kapital och 22 procent redovisas som uppskjuten skatteskuld.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som tillämpas från den 1 januari 2015 är av mycket begränsad omfattning och har inte haft någon väsentlig påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella rapporter.

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

International Accounting Standards Board (IASB) har gett ut ett antal förändringar i standarder som träder i kraft 2016 och 2017. Ingen av dessa förväntas ha någon väsentlig påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella rapporter.

- IFRS 9 Financial Instruments. Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. Atrium Ljungberg bedömer att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. Standarden omfattar inte redovisning av leasingavtal men kan komma att ha viss påverkan på redovisningen av projekt- och entreprenadverksamheten och på tilläggstjänster till Atrium Ljungbergs hyresgäster.
- IFRS 16 Leases. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2019 men är ännu inte godkänd av EU.

NOTER

NOT 2. SEGMENTRAPPORTERING

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen delas in i Affärsområde

Handel, Affärsområde Kontor och Projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamheten delas in i Projektutveckling och TL Bygg.

2015 Belopp i mkr	Affärsområde Handel	Affärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	995,1	990,6	24,0	111,9	2 121,6					2 121,6
Projekt- och entreprenadsättning						38,1	471,9	510,0	-164,2	345,8
Nettoomsättning	995,1	990,6	24,0	111,9	2 121,6	38,1	471,9	510,0	-164,2	2 467,5
Kostnader fastighetsförvaltning	-341,2	-277,8	-9,6	-42,6	-671,2					-671,2
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-69,0	-466,9	-535,9	164,2	-371,7
Bruttoresultat	653,9	712,8	14,4	69,3	1 450,4	-30,9	5,0	-25,9	0,0	1 424,5
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	653,9	712,8	14,4	69,3	1 450,4					1 450,4
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet						-30,9	5,0	-25,9		-25,9
Central administration fastighetsförvaltning					-60,4					-60,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-15,3	-15,3		-15,3
Finansiella intäkter									1,5	1,5
Finansiella kostnader									-404,9	-404,9
Resultat före värdeförändringar	653,9	712,8	14,4	69,3	1 390,0	-30,9	-10,3	-41,2	-403,4	945,4
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	804,8	1 504,9	18,6		2 328,3					2 328,3
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				-32,7	-32,7					-32,7
Derivat, orealiserade värdeförändringar									200,6	200,6
Nedskrivning goodwill				-11,1	-11,1					-11,1
	804,8	1 504,9	18,6	-43,8	2 284,5				200,6	2 485,1
Aktuell skatt									-16,9	-16,9
Uppskjuten skatt									-630,1	-630,1
Periodens resultat	1 458,7	2 217,7	33,0	25,5	3 674,5	-30,9	-10,3	-41,2	-849,8	2 783,5
Investeringar och förvärv per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	310,3	239,2	218,9		768,4					768,4
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,7	0,7		0,7
Förvärv förvaltningsfastigheter		872,0			872,0					872,0
	310,3	1 111,2	218,9		1 640,4		0,7	0,7		1 641,1
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	13 997,6	15 694,1	1 149,5		30 841,2					30 841,2
Projekt- och entreprenadverksamhet							170,6	170,6		170,6
Ej fördelade gemensamma tillgångar									935,4	935,4
Summa tillgångar	13 997,6	15 694,1	1 149,5		30 841,2		170,6	170,6	935,4	31 947,2

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

Av intäkterna har 100 procent genererats i Sverige, det vill säga i det land där Atrium Ljungberg har sitt säte. Den koncerninterna försäljningen avseende projekt- och entreprenadverksamheten i koncernen uppgår till 164 mkr (112) och har eliminerats i koncernens omsättning.

På balansdagen uppgår uppdragsutgifter inklusive redovisade vinster på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till

427 mkr (253). Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 3,1 mkr (6,3). Projekt- och entreprenadverksamhetens tillgångar utgörs av anläggningstillgångar och omsättningstillgångar exklusive likvida medel. Ingen kund står enskilt för mer än tio procent av bolagets totala intäkter.

2014 Belopp i mkr	Affärsområde Handel ²⁾	Affärsområde Kontor	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter ²⁾	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- utveckling ¹⁾	TL-Bygg	Projekt- och entreprenad- verksamhet totalt	Ej fördelade poster och elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	974,8	827,6	44,5	133,6	1 980,5					1 980,5
Projekt- och entreprenadomsättning						24,3	418,1	442,4	-111,6	330,8
Nettoomsättning	974,8	827,6	44,5	133,6	1 980,5	24,3	418,1	442,4	-111,6	2 311,3
Kostnader fastighetsförvaltning	-343,7	-228,0	-16,7	-47,2	-635,9					-635,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-64,4	-388,8	-453,2	111,6	-341,6
Bruttoresultat	631,1	599,6	27,8	86,4	1 344,6	-40,1	29,3	-10,8	0,0	1 333,8
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	631,1	599,6	27,8	86,4	1 344,6					1 344,6
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet						-40,1	29,3	-10,8		-10,8
Central administration fastighetsförvaltning					-53,3					-53,3
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-14,0	-14,0		-14,0
Finansiella intäkter									1,5	1,5
Finansiella kostnader									-424,5	-424,5
Resultat före värdeförändringar	631,1	599,6	27,8	86,4	1 291,3	-40,1	15,3	-24,8	-423,0	843,5
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	301,9	476,5	82,2		860,6					860,6
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				8,3	8,3					8,3
Derivat, orealiserade värdeförändringar									-894,0	-894,0
	301,9	476,5	82,2	8,3	868,9				-894,0	-25,1
Aktuell skatt									-16,2	-16,2
Uppskjuten skatt									-157,0	-157,0
Periodens resultat	933,0	1 076,1	110,0	94,7	2 160,2	-40,1	15,3	-24,8	-1 490,2	645,2
Investeringar och förvärv per rörelsegrän										
Investeringar förvaltningsfastigheter	149,1	120,2	437,3		706,6					706,6
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0,4	0,4		0,4
Förvärv förvaltningsfastigheter		1 318,0	355,0		1 673,0					1 673,0
	149,1	1 438,2	792,3		2 379,6		0,4	0,4		2 380,0
Tillgångar per rörelsegrän, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	13 924,5	12 236,9	2 002,0		28 163,4					28 163,4
Projekt- och entreprenadverksamhet							105,9	105,9		105,9
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 006,3	1 006,3
Summa tillgångar	13 924,5	12 236,9	2 002,0		28 163,4		105,9	105,9	1 006,3	29 275,6

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

²⁾ Bruttoresultatet i segmentrapporteringen för 2014 har justerats för sålda fastigheter i fjärde kvartalet 2015.

NOT 3. CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för styrelse, vd och övrig ledningspersonal samt revision och bolagskostnader avseende bland annat information till aktieägarna, kostnader för upprätt-hållande av börsnotering och framtagande av årsredovisning samt avskrivningar på maskiner och inventarier som är kopplade till administrationen, se not 9.

Arvodet och kostnads- ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Revisionsuppdrag:				
Ernst & Young AB	1,5	1,5	1,5	1,5
Revisionsverksamhet utöver revision:				
Ernst & Young AB	0,1	0,3	0,1	0,3
Skatterådgivning:				
Ernst & Young AB	0,1	0,1	0,1	0,1
Totalt	1,7	1,9	1,7	1,9

NOT 4. UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

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

- Samtliga bolag inom Atrium Ljungberg koncernen, se not 20
- Styrelseledamöter och bolagsledning samt nära familje-medlemmar 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	
	2015	2014
Försäljning till dotterbolag	209,7	114,8
Inköp från dotterbolag	-38,1	-31,6
Räntetäckter från dotterbolag	472,5	536,3
Utdelningar från dotterbolag	430,0	395,0
Räntekostnader till dotterbolag	-96,4	-129,7
Fordringar på närstående (koncernbolag)	14 146,0	13 628,8
Skulder till närstående (koncernbolag)	1 262,2	1 852,4

Övrigt

Inga övriga transaktioner mellan närstående och Atrium Ljungberg har skett under året.

Ersättningar till styrelse och bolagsledning framgår i not 8.

NOT 5. HYRESKONTRAKT

Den kontrakterade årshyran uppgick per 2016-01-01 till 2 054 mkr (2 090) i koncernen, varav 163 mkr (161) i moderbolaget.

Lokaler, kontrakt- förfallstruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Hyra, mkr	Andel, %	Hyra, mkr	Andel, %
2016	408	20	9	5
2017	404	20	23	14
2018	333	16	7	4
2019	214	10	17	11
2020	182	9	27	17
2021	78	4	2	1
2022 och senare	314	15	18	11
Bostäder	72	3	48	29
Garage/parkering	48	2	11	7
Totalt	2 054	100	163	100

Uthyrningsgrad kvartal 1 2016 ¹¹	Hyres- värde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrnings- grad, %
Affärsområde Handel	1 039	989	95
Affärsområde Kontor	1 123	1 036	92
Totalt	2 162	2 025	94
Projektfastigheter	30	29	97
Totalt	2 192	2 054	94

¹¹ Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal.

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

NOT 6. TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 26,4 mkr (13,6), varav 7,2 mkr (6,7) avser moderbolaget.

Tomträttsavtal förfallstruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Avgäld, mkr	Andel, %	Avgäld, mkr	Andel, %
2016	-	-	-	-
2017	-	-	-	-
2018	-	-	-	-
2019	0,6	2	-	-
2020 och senare	36,1	98	6,7	100
Totalt	36,7	100	6,7	100

Leasingavtal

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak fordon och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom tre år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 4,1 mkr (3,6), återstående kostnader under löptiden uppgår till 8,9 mkr (11,0).

NOT 7. PERSONAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Medelantal anställda				
Män	214	218	94	93
Kvinnor	68	64	63	59
	282	282	157	152
Könsfördelning i styrelse och ledning				
Män, styrelse	4	6	-	-
Kvinnor, styrelse	2	1	-	-
Män, bolagsledning	3	4	-	-
Kvinnor, bolagsledning	4	4	-	-

NOT 8. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

kk	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Styrelse och ledande befattningshavare				
Löner	16 831	15 646	16 831	15 646
Sociala kostnader	6 198	5 662	6 198	5 662
Pensionskostnader	3 916	3 522	3 916	3 522
Övriga				
Löner	130 987	126 558	78 438	72 292
Sociala kostnader	44 679	40 820	27 296	23 982
Pensionskostnader	15 655	15 192	11 883	11 322
Totalt	218 266	207 400	144 562	132 420

Ledande befattningshavares villkor och ersättningar

Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören och sju övriga ledande befattningshavare. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive verkställande direktör utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

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

Bolagsledningen presenteras på sidan 115.

2015 kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Totalt
Styrelsens ordförande						
Johan Ljungberg	400	0	0	0	0	400
Övriga styrelseledamöter						
Anna Hallberg	200	0	0	0	0	200
Hanna Sleyman Graflund	200	0	0	0	0	200
Simon de Château	200	0	0	0	0	200
Erik Langby	200	0	0	0	0	200
Sune Dahlqvist	200	0	0	0	0	200
	1 400	0	0	0	0	1 400
Vd Ingalill Berglund	3 563	0	56	938	0	4 557
Övriga ledande befattningshavare	11 386	116	297	2 978	0	14 777
	14 949	116	353	3 916	0	19 334
Totalt	16 349	116	353	3 916	0	20 734

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

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 5,0 mkr (6,1). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 153 procent (143).

fortsättning not 8

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Pensionsrätt för verkställande direktör föreligger enligt nuvarande avtal från 62 års ålder. Premien är avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter att ha erlagt den årliga premien. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare än verkställande direktören är 65 år. Endast avgiftsbestämda pensioner förekommer utöver förmånsbestämd ITP enligt kollektivavtal.

Styrelse

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

NOT 9. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Avskrivningar i förvaltning och produktion				
Förvaltningsfastigheter	-	-	15,4	14,1
Maskiner och inventarier	4,1	3,3	0,2	0,2
Totalt	4,1	3,3	15,6	14,3
Avskrivningar i central administration				
Maskiner och inventarier	4,2	3,2	4,2	3,2
Totalt	8,4	6,5	19,8	17,5

NOT 10. BRUTTORESULTAT PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Bruttoresultat TL Bygg AB	5,0	29,3	-	-
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	-30,9	-40,1	-26,8	-33,5
Totalt	-25,9	-10,8	-26,8	-33,5

NOT 11. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	2015	2014
Utdelningar från dotterbolag	430,0	395,0
Resultat från andelar i Sickla Industrifastigheter KB, 916616-1720	190,3	184,7
Totalt	620,3	579,7

NOT 12. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	0,0	0,3	0,0	0,2
Övriga ränteintäkter	0,7	0,5	0,1	0,0
Ränteintäkter skattefria	0,2	0,6	0,1	0,2
Övriga finansiella intäkter	0,6	0,1	0,0	0,0
Koncernränteintäkter	-	-	472,5	536,3
Totalt	1,5	1,5	472,7	536,7

Finansiella kostnader

Räntekostnader	-402,0	-423,7	-326,6	-326,4
Övriga räntekostnader	-2,1	-0,4	-2,0	-0,1
Räntekostnader ej avdragsgill	-0,1	-0,1	-	-
Övriga finansiella kostnader	-0,7	-0,3	-1,4	-0,3
Koncernräntekostnader	-	-	-96,4	-129,7
Totalt	-404,9	-424,5	-426,4	-456,5

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

Ränteintäkter	0,7	0,8	472,6	536,5
Räntekostnader	-404,1	-424,1	-425,0	-456,2

Under året har 5,4 mkr (15,2) i ränteutgifter som avser investeringar i koncernens egna fastigheter aktiverats. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts vid beräkningen uppgår till 2,9 procent (3,2). I moderbolaget har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter kostnadsförts.

NOT 13. GOODWILL

Den 17 oktober 2006 förvärvade LjungbergGruppen AB samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB genom betalning i form av nyemitterade aktier. Stängningskursen den 16 oktober 2006 har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital. I samband med förvärvet uppstod en goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpades vid förvärvet. Goodwill är därmed helt kopplad till uppskjuten skatt.

	Koncernen	
	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	361,7	361,8
Försäljning av fastighet	-12,6	-0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	349,1	361,7
Ingående nedskrivningar	-87,6	-87,6
Försäljning av fastighet	1,5	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-86,1	-87,6
Utgående balans	263,1	274,2

NOT 14. SKATT

Skatteberäkning Koncernen	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2015	2014	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	3 430,5	818,4	-	-
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	-572,2	-531,1	572,2	531,1
investeringar	-219,5	-156,2	219,5	156,2
utrangering av byggnad	-35,2		35,2	
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla				
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-2 328,3	-860,6	2 328,3	860,6
värdeförändringar fastigheter, realiserade	32,7	-8,3	-531,5	-27,3
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-200,6	894,0	200,6	-894,0
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-8,4	-15,2	8,4	15,2
nedskrivning av goodwill	11,1	0,0	-	-
övriga intäkter och kostnader	1,8	4,3	-	3,0
Övriga skattemässiga justeringar	-0,3	-1,7	1,0	-
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	111,6	143,6	2 833,7	644,8
Underskottsavdrag enligt föregående årsbokslut	-122,8	-23,1	122,8	23,1
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år	-7,3	-61,8	7,3	60,6
Övriga justeringar av underskottsavdrag från tidigare taxeringar	-19,3	3,3	15,8	-
Fastighetsförvärv genom bolag	-20,6	-108,5	20,6	-
Underskottsavdrag, utgående balans	136,2	122,8	-136,2	-14,3
Skattepliktigt resultat	77,9	76,3	2 863,9	714,2
Därav 22 % skatt	-17,1	-16,8	-630,1	-157,1
Justering skatter avseende tidigare år	0,3	0,6	-	0,1
Redovisad skattekostnad/-intäkt	-16,9	-16,2	-630,1	-157,0

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 22 procent. I resultaträkningen fördelas skatten mellan aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period i varje enskilt koncernbolag, efter 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 byggnationsprojekt samt nyttjande av tidigare års underskott.

Avskrivningar

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

Investeringar

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

Orealiserade värdeförändringar

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

fortsättning not 14

Avyttring av fastigheter

Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt genom att det fastighetsägande dotterbolaget avyttras. Vinst från försäljning av fastighet är 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 förvärvats av Atrium Ljungberg.

Skatteberäkning	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2015	2014	2015	2014
Moderbolaget				
Redovisat resultat före skatt	587,1	558,5	-	-
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	-99,2	-101,5	99,2	101,5
Utdelning från näringsbetingade andelar	-430,0	-395,0	-	-
Avyttring av fastigheter	-	2,2	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	0,4	3,5	1,4	-
Skattepliktigt resultat	58,3	67,8	100,6	101,5
Därav 22% skatt	-12,8	-14,9	-22,1	-22,3
Justering skatter avseende tidigare år	0,8	0,6	-	-0,2
Redovisad skattekostnad/-intäkt	-12,0	-14,3	-22,1	-22,6
		Koncernen		Moderbolaget
Avstämning skattekostnad	2015	2014	2015	2014
Resultat före skatt	3 430,5	818,4	587,1	558,4
Nominell skattesats, 22%	-754,7	-180,0	-129,2	-122,9
Skatteeffekt avseende				
värdeförändringar fastigheter, realiserade	109,7	7,8	-	-0,5
nedskrivning goodwill	-2,4	-	-	-
övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-0,4	-1,6	94,6	86,9
övriga skattemässiga justeringar	0,9	0,6	0,5	-0,5
Redovisad skattekostnad/-intäkt	-646,9	-173,2	-34,1	-36,9
varav aktuell skatt	-16,9	-16,2	-12,0	-14,3
varav uppskjuten skatt	-630,1	-157,0	-22,1	-22,6

NOT 15. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**Förändring av fastighetsbeståndet**

	Koncernen	
	15-12-31	14-12-31
Ingående balans	28 163,4	25 008,5
Förvärv (efter avdrag uppskjuten skatt)	872,1	1 672,7
Försäljningar	-1 291,0	-85,0
Investering i egna fastigheter	768,4	706,6
Orealiserade värdeförändringar	2 328,3	860,6
Utgående balans	30 841,2	28 163,4

I utgående balans ingår byggrätter och mark med 729 mkr (625).

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2015-12-31 uppgick till 30 841 mkr (28 163). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,2 procent (5,6). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 768 mkr (707). Under året har tre fastigheter förvärvats, Lyndbyvassen 4:7, Lundbyvassen 4:8 och Lundbyvassen 4:13, till ett bokfört värde om 872 mkr (1 673). Fyra fastigheter, Igor 8, Månadsmötet 9, Rotundan 1 och Orminge 47:1, har avyttrats till ett bokfört värde av 1 291 mkr (85). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 328 mkr (861) under året.

Värdeförändringen förklaras framförallt av marknadens sänkta avkastningskrav för flertalet fastigheter och högre hyror till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar,

Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte av ägaren att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Atrium Ljungberg har vid årsskiftet klassificerat samtliga fastigheter som förvaltningsfastigheter vilket medför att dessa ska värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde är det pris till vilket fastigheten skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. En förvaltningsfastighets verkliga värde ska spegla marknadsvillkoren per balansdagen. De fastigheter i vilka Atrium Ljungberg även har lokalkontor för administration och förvaltning har klassificerats som förvaltningsfastigheter då andelen som nyttjas för egen verksamhet är marginell.

Värderingsmetod

Fastighetsvärderingen baseras på ett bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. Avkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden, vilket innebär att information inhämtas från genomförda likvärdiga transaktioner på likvärdiga marknader. Avkastningskravet används för att fastställa värdet genom en nuvärdesberäkning under den så kallade kalkylperioden samt genom en nuvärdesberäkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktssituationen.

Vid värderingen bedöms varje fastighets intjäningsförmåga individuellt. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtal upphör eller ska omförhandlas. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick.

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

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har störst inverkan på värdet är främst aktuell hyra, fastighetskostnader, inflation, investeringar och nuvarande vakansgrad. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav och förväntningar om hyresnivåer och vakanser. Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårt att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. Dessutom krävs att fler förutsättningar är kända utöver köpeskillingen för att kunna härleda avkastningskravet från en transaktion. Hur känsligt fastighetsvärdet är för förändringar i avkastningskravet, hyresnivå och långsiktig vakansnivå visas i separat tabell under avsnittet Risker och riskhantering, sidan 97.

Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande har oberoende värderingsmän under året externvärderat 39 procent av fastigheternas totala värde, varav 26 procent vid utgången av 2015. Värderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Därutöver har de antaganden om hyresnivåer och avkastningskrav som använts vid den interna värderingen kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.

NOTER

fortsättning not 15

Orealiserade värdeförändringar

Överlåtelse av fastigheter	2 139
Förändrade hyresnivåer	187
Förändrade projektinvesteringar	2
Totalt	2 328

Direktavkastningskrav per lokaltyp

Lokaltyp, %	Intervall	Snitt
Kontor	3,9–7,3	5,2
Butiker	3,9–7,3	5,2
Bostäder	3,7–4,0	3,7
Övrigt	3,9–7,3	5,5
Totalt	3,7–7,3	5,2

Direktavkastningskrav per region

Region, %	Intervall	Snitt
Stockholm	3,7–7,3	5,1
Uppsala	3,8–5,7	5,7
Malmö	3,9–6,8	5,8
Göteborg	5,3–6,0	5,3
Totalt	3,7–7,3	5,2

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	+/- 10%	+/- 3 070
Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	+/- 820
Avkastningskrav	+/- 0,25%	-1 811/+2 003
Långsiktig vakansgrad	+/-2%	+/- 892

Fastighetsbestånd 2015-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Uthyrbar area, '000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	Hyres- värde, mkr ²⁾	Hyres- värde, kr/kvm ¹⁾	Ekonomisk uthyrnings- grad, %
Affärsområde Handel	451	13 998	31 032	1 039	2 303	95
Affärsområde Kontor	556	15 694	28 247	1 123	2 022	92
Summa	1 007	29 692	29 495	2 162	2 147	94
Projektfastigheter, inklusive mark och byggrätter	28	1 150	E/T ³⁾	30	1 074	97
Summa	1 034	30 841		2 192	2 119	94
Sålda fastigheter						
Totalt koncernen						

Januari–december 2015⁴⁾

Hyres- intäkter, mkr	Fastighets- kostnader, mkr	Drift- överskott, mkr
995	-341	654
991	-278	713
1 986	-619	1 367
24	-10	14
2 010	-629	1 381
112	-43	69
2 122	-671	1 450

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

Värde utifrån normaliserat driftnetto

mkr	Förvaltning	Projekt	Totalt
Hyresvärde	2 235	39	2 275
Långsiktig vakans (-3,5%)	-80	-1	-81
Hyresintäkter	2 155	38	2 194
Fastighetskostnader	-592	-12	-604
Normaliserat driftnetto	1 563	26	1 590
Avkastningskrav	5,2%	6,1%	5,2%
Avkastningsvärde före justeringar	30 065	428	30 494
Justeringar			
Nuvärde återstående investeringar	-676	-61	-737
Initiala vakanser	-97	-2	-99
Övriga justeringar	476	73	549
Mark och byggrätter	0	729	729
Lagfartskostnad	-78	-17	-95
Verkligt värde	29 692	1 149	30 841

¹⁾ Kvadratmeter inklusive garage.

²⁾ Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal.

³⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

⁴⁾ Avser redovisat utfall under året.

NOT 16. TAXERINGSVÄRDEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Byggnader	9 516,0	9 674,3	960	960,0
Mark	3 543,4	3 555,2	258	257,6
Totalt	13 059,4	13 229,5	1 217,5	1 217,6
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	1,8	1,8	-	-

NOT 17. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MODERBOLAGET

	Moderbolaget	
	15-12-31	14-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	1 658,4	1 586,1
Försäljningar	-	-
Investeringar	82,3	72,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 740,7	1 658,4
Ingående avskrivningar	-218,8	-204,7
Försäljningar	-	-
Årets avskrivningar	-15,4	-14,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-234,2	-218,8
Ingående nedskrivningar	-73,0	-73,0
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-73,0	-73,0
Utgående planenligt restvärde	1 433,5	1 366,6
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2 499,8	2 326,4

Värderingsmetod beskrivs i not 15.

NOT 18. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55,8	59,2	31,0	39,1
Inköp	9,1	7,4	2,0	1,1
Försäljningar/utrangeringar	-0,1	-10,8	-	-9,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64,8	55,8	33,0	31,0
Ingående avskrivningar	-38,3	-42,3	-23,2	-29,0
Försäljningar/utrangeringar	0,0	10,5	-	9,2
Årets avskrivningar	-8,4	-6,5	-4,5	-3,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46,7	-38,3	-27,7	-23,2
Utgående planenligt restvärde	18,0	17,5	5,3	7,8

Materiella anläggningstillgångar utgörs främst av maskiner, inventarier och datautrustning.

NOT 19. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

	Antal	Kapitalandel	Bokfört värde kkr	
	15-12-31	15-12-31	15-12-31	14-12-31
AB FB-sjön komplementär 556605-5181				
Säte i Stockholm	500	50%	50	50
KB Fatburssjön 5 969670-3439				
Säte i Stockholm	4 999	50%	-	-
Utgående balans			50	50

AB FB-sjön komplementär och KB Fatburssjön 5 har inte bedrivit någon verksamhet under året.

NOT 20. ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	15-12-31	14-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 505,7	5 307,1
Förvärv	0,1	-
Kapitaltillskott	-	13,9
Förändring kapitalandel i kommanditbolag	190,3	184,7
Awyttningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 696,0	5 505,7
Ingående nedskrivningar	-3 083,5	-3 083,5
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 083,5	-3 083,5
Utgående balans	2 612,5	2 422,1

NOTER

fortsättning not 20

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde, kkr	
			15-12-31	15-12-31	15-12-31	14-12-31
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100 %	0,1	0,1
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	100 %	0,1	0,1
Atrium Ljungberg Holding 3 AB	556781-3117	Nacka	1 000	100 %	0,1	-
Fastighets AB Blåstern	556282-8052	Nacka	10 000	100 %	0,1	0,1
Fastighets AB Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100 %	167,2	167,2
Impluvium Tio AB	556063-1128	Nacka	10 000	100 %	4,8	4,8
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100 %	189,9	189,9
Sickla Industrifastigheter KB ^{1) 2)}	916616-1720	Nacka	999	99,9 %	2 169,9	1 979,6
Suhob Fastighets AB	556739-7772	Nacka	1 000	100 %	0,3	0,3
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100 %	79,9	79,9
Årstalunden AB	556357-8094	Nacka	1 000	100 %	0,1	0,1
Utgående balans					2 612,5	2 422,1

Indirekt ägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %
			15-12-31	15-12-31
AB Farsta Centrum	556065-3023	Nacka	1 000	100 %
Atrium Ljungberg Citadellet AB	556994-4878	Nacka	500	100 %
Atrium Ljungberg Dimman AB	556659-3231	Nacka	1 000	100 %
Atrium Ljungberg Fatburssjön AB	556021-7506	Nacka	1 500	100 %
Atrium Ljungberg Gränby Entré AB	556781-3091	Nacka	1 000	100 %
Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1 000	100 %
Atrium Ljungberg Gävlegatan 22 AB	556745-4870	Nacka	1 000	100 %
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100 %
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100 %
Atrium Ljungberg Kyrkviken AB	556781-3083	Nacka	1 000	100 %
Atrium Ljungberg M2 AB	556994-4910	Nacka	500	100 %
Atrium Ljungberg Planlavägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	100 %
Atrium Ljungberg Resan AB	556948-4529	Nacka	1 000	100 %
Atrium Ljungberg Sickla Station AB	556781-3075	Nacka	1 000	100 %
Atrium Ljungberg S:t Eriksgatan AB	556914-0782	Nacka	50 000	100 %
Atrium Ljungberg Skotten AB	556948-4537	Nacka	1 000	100 %
Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB	556600-3843	Nacka	1 000	100 %
Atrium Ljungberg Tomtmark AB	556948-4545	Nacka	1 000	100 %
Atrium Ljungberg Uddvägen AB	556781-3067	Nacka	1 000	100 %
Atrium Uppsala AB	556691-3603	Nacka	1 000	100 %
Farsta Centrum HB	916404-1361	Nacka	1 000	100 %
Farsta Centrumledning AB	556321-0896	Nacka	1 000	100 %
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1 000	100 %
Fastighets AB Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100 %
Fastighets AB Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100 %
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	100 %
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100 %
Impluvium Nio AB	556040-4229	Nacka	1 000	100 %
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100 %
Jupiter Fastighets AB	556015-4030	Nacka	400	100 %
KB Arbetsstolen 3	969651-2350	Nacka	1 000	100 %
KB T-Bodarne	969646-1392	Nacka	1 000	100 %
KB Wårbyrighen	969651-2251	Nacka	1 000	100 %
LjungbergGruppen Aktiebolag	556731-7283	Nacka	1 000	100 %
LjungbergGruppen Fastighets AB TX31	556688-4283	Nacka	1 000	100 %
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Nacka	1 000	100 %
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	100 %
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100 %
Svenska Kvarter AB	556717-8305	Nacka	1 000	100 %
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	100 %

¹⁾ Bokfört värde på andelarna i Sickla Industrifastigheter KB har ökat med årets vinst 190,3 mkr (184,7).

²⁾ Resterande andelar ägs av annat koncernföretag.

NOT 21. UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	Koncernen	
	15-12-31	14-12-31
Aktiverade underskottsavdrag	27,0	5,1
Ingående balans	27,0	5,1
Tillkommande underskottsavdrag	12,2	39,6
Utnyttjade underskottsavdrag	-9,2	-17,7
Utgående balans	30,0	27,0

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas uppgå till 195,8 mkr (182,4) vid årsskiftet 2015. Uppskjuten skattefordran har beräknats på ett underskott om 136,2 mkr (122,8).

NOT 22. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Kundfordringar	108,3	102,5	1,7	2,3
Kundfordringar ej förfallna och förfallna upp till 30 dagar	55,4	85,7	1,7	1,7
Kundfordringar förfallna 31-60 dagar	10,7	1,4	0,2	0,2
Kundfordringar förfallna >60 dagar	68,8	55,2	1,2	1,5
Reserverade osäkra kundfordringar	-26,6	-39,8	-1,4	-1,1
Utgående balans	108,3	102,5	1,7	2,3

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade kundförluster till 15,3 mkr (6,8).

NOT 26. UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Uppskjuten skatteskuld	3 274,3	2 753,0	257,6	235,5
Förvaltningsfastigheter	3 274,3	2 753,0	257,6	235,5
Obeskattade reserver	137,7	110,7	-	-
Räntederivat	-136,6	-186,2	-	-
Utgående balans	3 275,3	2 677,5	257,6	235,5

	Koncernen				Moderbolaget
	Förvaltningsfastigheter	Obeskattade reserver	Räntederivat	Totalt	Förvaltningsfastigheter
Uppskjuten skatteskuld	2 432,6	79,8	3,3	2 515,7	212,8
Ingående balans 2014-01-01	2 432,6	79,8	3,3	2 515,7	212,8
Förändring redovisad via resultaträkningen	320,9	30,9	-196,7	155,1	22,6
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	-0,5	-	-	-0,5	-
Förändring redovisad via totalresultatet	-	-	7,2	7,2	-
Utgående balans 2014-12-31	2 753,0	110,7	-186,2	2 677,5	235,5
Ingående balans 2015-01-01	2 753,0	110,7	-186,2	2 677,5	235,5
Förändring redovisad via resultaträkningen	557,0	33,0	44,1	634,2	22,1
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	-35,7	-6,1	-	-41,8	-
Förändring redovisad via totalresultatet	-	-	5,4	5,4	-
Utgående balans 2015-12-31	3 274,3	137,7	-136,6	3 275,3	257,6

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

NOT 23. ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Mervärdesskattefordran	42,9	26,9	1,5	2,4
Övriga fordringar	27,1	50,7	7,5	8,1
Utgående balans	70,0	77,6	9,0	10,5

NOT 24. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	26,3	15,0	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	13,8	29,2	4,6	6,6
Periodiserade hyresrabatter	49,0	41,6	2,9	3,1
Upplupen hyra	28,9	27,3	3,0	-
Övriga upplupna intäkter	0,0	0,1	167,2	3,0
Utgående balans	118,0	113,2	177,7	12,7

NOT 25. OBESKATTADE RESERVER/BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	15-12-31	14-12-31
Obeskattade reserver	41,5	36,1
Ackumulerade överavskrivningar	41,5	36,1
Utgående balans	41,5	36,1
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning inventarier	-5,4	-10,3
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-133,5	-93,0
Totalt	-138,9	-103,3

NOT 27. KAPITALFÖRVALTNING

Koncernen eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Koncernens finansiella mål är:

- Soliditeten ska vara lägst 30 procent
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0
- Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdetändringar efter nominell skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långgivare gäller soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Villkoren ligger under koncernens finansiella mål. Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Finansverksamheten beskrivs ytterligare i not 28 Finansiella instrument och riskhantering.

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

Kapitalstruktur

	15-12-31		14-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7 177,0	7 197,5	7 253,8	7 326,5
Obligationer	1 450,0	1 453,3	1 100,0	1 107,5
Certifikat ¹⁾	2 349,0	2 352,1	1 453,3	1 462,3
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	2 285,4	2 314,8	2 510,3	2 521,2
Totalt lån	13 261,4	13 317,7	12 317,4	12 417,4
Räntebärande fordringar				
Likvida medel	-389,4		-414,8	
Nettoskuld	12 872,0		11 902,6	
Eget kapital	13 952,8		11 589,6	
Totalt kapital	26 824,8		23 492,2	

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

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket är det redovisade värdet i tabellen ovan. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med ett tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. Värdering av derivat beskrivs i not 28.

	15-12-31		14-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5 106,0	5 122,7	4 796,8	4 816,5
Obligationer	1 450,0	1 453,3	1 100,0	1 107,5
Certifikat ¹⁾	2 329,0	2 352,1	1 453,3	1 462,3
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	780,4	788,5	910,8	917,0
Skulder till koncernbolag	1 262,2		1 852,4	-
Totalt lån	10 947,6		10 113,3	

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

NOT 28. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING**Principer för finansiering och finansiell riskhantering**

Finansiering och finansiella risker hanteras enligt av Atrium Ljungbergs styrelse fastställda riktlinjer. Koncernens finansfunktion

som ansvarar för finansiering, likviditet och finansiella risker är koncentrerad till moderbolaget. I tabellen nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernen.

Kategorisering av finansiella instrument	Låne- och kundfordringar		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga finansiella skulder	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Koncernen						
Kundfordringar	108,3	102,5	-	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	-	-	-
Derivat	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	11,6	11,0	-	-	-	-
Likvida medel	389,4	414,8	-	-	-	-
Totalt	509,3	528,3	-	-	-	-

fortsättning not 28

Kategorisering av finansiella instrument	Låne- och kundfordringar		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga finansiella skulder	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Räntebärande skulder	-	-	-	-	13 261,4	12 317,4
Derivat	-	-	621,1	846,4	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	21,8	1 105,7
Leverantörsskulder	-	-	-	-	155,3	130,0
Totalt	-	-	621,1	846,4	13 438,5	13 553,1

Derivat (ränteswapavtal) är värderade till verkligt värde i balansräkningen och enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som ingår i nivå 1, som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt.

I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart. Årets orealiserade värdeförändring uppgår till 200,6 mkr (-894,0) varav -24,7 mkr (-32,7) avser återläggning av säkringsreserv. Det redovisade nettovärdet för derivaten om -621,1 består av ett positivt värde om 43,6 mkr och ett negativt värde om 664,7 mkr. Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värdehierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

Kategorisering av finansiella instrument	Låne- och kundfordringar		Övriga finansiella skulder	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Moderbolaget	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Kundfordringar	1,7	2,3	-	-
Fordringar hos koncernbolag	14 146,0	13 628,8	-	-
Övriga fordringar	4,9	-	-	-
Likvida medel	359,3	321,2	-	-
Totalt	14 511,9	13 952,3	-	-
Räntebärande skulder	-	-	9 685,4	8 260,9
Skulder till koncernbolag	-	-	1 262,2	1 852,4
Leverantörsskulder	-	-	12,7	15,7
Totalt	-	-	10 960,3	10 129,0

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 2015-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr, till 689 mkr (715). Vid årsskiftet finns även revolverande kreditfaciliteter om 3 000 mkr. Av kreditfaciliteten var 3 000 mkr outnyttjad vid året slut. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2015-12-31 till 3,1 år (2,7).

Kapitalbindning

Bindningstid	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
2016	2 285	17	780	8
2017	3 455	26	3 255	34
2018	3 432	26	3 220	33
2019	1 120	8	580	6
2020	653	5	343	4
2021 och senare	2 324	18	1 515	16
Totalt	13 269	100	9 693	100
Förutbetalda finansieringskostnader	-8		-8	
Räntebärande skulder enligt balansräkningen	13 261		9 685	

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 14 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 2015-12-31 till 4,4 år (4,8). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 13 269 mkr (12 327) med en genomsnittlig ränta om 2,9 procent exklusive och 2,9 procent inklusive outnyttjade lånelöften.

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av totalt 8 411 mkr (7 461) i ränteswappar, netto inklusive förkortande swappar. Dessutom finns 800 mkr i forwardstartade swappar. Ränteswapavtalen används främst som ett medel att förändra räntebindningsstrukturen utan att ändra kapitalbindningen i låneportföljen. Verkligt värde för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen till -621,1 mkr (-846,4).

Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswappar som säkrar ränte-flöden på externa lån. Det betyder att orealiserade värdeförändringar i derivaten redovisas direkt i resultatet. Säkringsreserven, som uppgick till -163,7 per 31 december 2011, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid. Kvarstående belopp att lösa upp per 2015-12-31 uppgår till -68,5 mkr (-87,8) efter justering av uppskjuten skatt beräknat till en nominell skattesats om 22 procent.

fortsättning not 28

Räntan på lånen förfaller kvartalsvis fram till år 2029. De påverkar resultaträkningen löpande under de aktuella lånen 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 5 framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. I genomsnitt uppgår den vägda återstående löptiden för hyreskontrakten till 3,4 år (3,5).

Räntebindingstid ¹⁾	Koncernen		
	Lånebelopp	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt +3 mån Stibor	1 753	13	1,0
2016	3 085	23	1,2
2017	630	5	3,6
2018	849	6	3,7
2019	606	5	3,8
2020	600	5	4,4
2021 och senare	5 746	43	3,8
Totalt	13 269	100	2,9
Förutbetalda finansieringskostnader	-8		

Räntebärande skulder enligt balansräkningen

13 261

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

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Orealiserad värdeförändring, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2017	630	-23,1	2,2
2018	849	-51,6	2,3
2019	606	-45,3	2,5
2020	600	-63,3	3,0
2021 och senare	6 546	-437,6	2,1
Totalt	9 211	-621,1	2,2

Förfallostruktur för finansiella instrument

Tabellen nedan anger framtida odiskonterade kassaflöden för de betalningsåtaganden som är förknippade med bolagets finansiella fordringar och skulder.

Koncernen	15-12-31					14-12-31				
	2016	2017	2018	2019	2020 och senare	2015	2016	2017	2018	2019 och senare
Tillgångar										
Hyresfordringar	2 053,7	1 525,9	1 121,6	788,8	574,8	2 090,0	1 649,0	1 261,0	838,0	544,0
Kundfordringar	108,3	-	-	-	-	102,5	-	-	-	-
Övriga fordringar	11,6	-	-	-	-	11,3	-	-	-	-
Likvida medel	389,4	-	-	-	-	414,8	-	-	-	-
Totalt	2 563,0	1 525,9	1 121,6	788,8	574,8	2 618,4	1 649,0	1 261,0	838,0	544,0
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	-2 395,9	-3 515,3	-3 471,3	-1 148,3	-3 061,8	-2 707,2	-3 072,0	-3 802,4	-1 514,0	-1 754,2
Derivat	-234,7	-226,4	211,5	-185,0	-762,1	-169,7	-167,8	-161,1	-149,8	-656,1
Övriga kortfristiga skulder	-21,8	-	-	-	-	-1 105,7	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-155,3	-	-	-	-	-130,0	-	-	-	-
Totalt	-2 807,7	-3 741,7	-3 682,7	-1 333,3	-3 823,8	-4 112,6	-3 239,8	-3 963,5	-1 663,8	-2 410,3

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditrisk 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 29,4 mkr (25,2) respektive 46,5 mkr (38,7).

Valutarisk

En valutarisk uppstår när betalning sker i annan valuta än svenska kronor. En sådan valutaeffekt redovisas i resultaträkningen. Atrium Ljungberg gör endast undantagsvis inköp i utländsk valuta vilket medför en liten valutarisk. Under året har det inte förekommit någon valutaeffekt. Atrium Ljungberg har inga intäkter eller någon extern finansiering i utländsk valuta.

Känslighetsanalys kassaflöden ¹⁾

	Förändring, %	Resultat-	Resultat-
		effekt	effekt
		år 1, mkr	helår, mkr
Hyresintäkter	+/- 5%	+/- 20	+/- 103
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5%	-/+ 34	-/+ 34
Uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 22	+/- 22
Atrium Ljungbergs genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1%-enhet	-/+ 38	-/+ 133

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

fortsättning not 28

Moderbolaget	15-12-31					14-12-31				
	2016	2017	2018	2019	2020 och senare	2015	2016	2017	2018	2019 och senare
Tillgångar										
Hyresfordringar	162,9	95,2	72,0	64,8	27,4	161,0	66,0	52,0	35,0	32,0
Kundfordringar	1,7	-	-	-	-	2,3	-	-	-	-
Fordringar hos koncernbolag	14 146,0	-	-	-	-	13 628,8	-	-	-	-
Övriga fordringar	4,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likvida medel	359,3	-	-	-	-	321,2	-	-	-	-
Totalt	14 674,8	95,2	72,0	64,8	27,4	14 113,3	66,0	52,0	35,0	32,0
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	-849,9	-3 296,7	-3 244,1	-595,6	-1 920,8	-1 027,1	-1 528,9	-3 589,4	-1 294,2	-1 211,2
Derivat	-234,7	-226,4	-211,5	-185,0	-762,1	-169,7	-167,8	-161,1	-149,8	-656,1
Skulder till koncernbolag	-1 262,2	-	-	-	-	-1 852,4	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-12,7	-	-	-	-	-15,7	-	-	-	-
Totalt	-2 359,6	-3 523,1	-3 455,5	780,6	2 682,9	-3 064,9	-1 696,7	-3 750,5	-1 444,0	-1 867,3

NOT 29. ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Erhållna depositioner från hyresgäster	30,0	25,1	29,4	25,1
Garantireserv	2,4	2,1	-	-
Utgående balans	32,4	27,2	29,4	25,2

NOT 32. HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Styrelsen för Atrium Ljungberg träffade den 19 februari tillsammans med vd Ingalill Berglund en överenskommelse om att Ingalill lämnar sin vd-roll i Atrium Ljungberg. Annica Ånäs, cfo och tillförordnad vd, utsågs att efterträda Ingalill Berglund från och med samma datum.

NOT 30. ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Skuld avseende fastighetsförvärv	-	1 086,2	-	-
Personatrelaterade skulder	8,3	7,9	7,2	6,7
Övriga skulder	44,3	33,5	0,1	0,7
Utgående balans	52,5	1 127,5	7,3	7,4

NOT 31. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	30,4	28,0	20,1	18,6
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	7,6	20,5	-	-
Upplupna räntekostnader	23,9	23,9	18,5	18,5
Upplupen fastighetsskatt	123,6	118,0	9,0	9,0
Övriga upplupna kostnader	42,1	39,1	6,8	10,9
Förutbetalda hyror	363,2	322,0	20,7	18,2
Övriga förutbetalda intäkter	5,7	8,5	-	-
Utgående balans	596,5	560,0	75,1	75,2

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	6 249 905 247 kr
Årets vinst	552 975 699 kr
Summa	6 802 880 946 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 3,55 kr per aktie	472 933 613 kr
I ny räkning balanseras	6 329 947 333 kr
Summa	6 802 880 946 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 2015 framgår av 2015 års årsredovisning. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i not 1 Redovisningsprinciper i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 3,55 kronor per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om cirka 473 miljoner kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 6,4 procent av moderbolagets eget kapital och 3,4 procent av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2015 till 6 802,9 miljoner kronor. Som avstämningsdag för vinstutdelning föreslår styrelsen fredagen den 8 april 2016.

Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens soliditet uppgår till 43,7 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 9 mars 2016

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 koncern-

förvaltningsberättelsen 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 9 mars 2016

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Sune Dahlqvist
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Hanna Graflund Sleyman
Styrelseledamot

Anna Hallberg
Styrelseledamot

Erik Langby
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9 mars 2016.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Atrium Ljungberg AB (publ), org.nr 556175-7047

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 110–115. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 93–108 och 116–151.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga

felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 110–115. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultatet och balansräkningen för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Atrium Ljungberg AB (publ) för år 2015. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 110–115 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 9 mars 2016

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	2015	2014	2013	2012	2011
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	2 122	1 980,5	1 956,2	1 824,8	1 686,3
Projekt- och entreprenadomsättning	345,8	330,8	405,3	252,9	331,8
Nettoomsättning	2 467,5	2 311,3	2 361,5	2 077,7	2 018,1
Kostnader fastighetsförvaltning	-671,2	-635,9	-658,9	-600,9	-591,3
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-371,7	-341,6	-394,3	-242,0	-317,0
Bruttoresultat	1 424,5	1 333,8	1 308,3	1 234,8	1 109,8
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 450,4	1 344,6	1 297,3	1 224,0	1 095,0
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-25,9	-10,8	11,0	10,9	14,8
Central administration fastighetsförvaltning	-60,4	-53,3	-47,1	-41,7	-44,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-15,3	-14,0	-14,4	-16,6	-12,2
	-75,8	-67,3	-61,5	-58,2	-56,3
Finansiella intäkter	1,5	1,5	2,8	13,9	10,6
Finansiella kostnader	-404,9	-424,5	-420,6	-451,3	-369,7
	-403,4	-423,0	-417,8	-437,4	-359,1
Resultat före värdeförändringar	945,4	843,5	829,0	739,2	694,4
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	2 328,3	860,6	142,5	367,8	528,3
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-32,7	8,3	-1,6	32,7	2,0
Finansiella instrument, orealiserade värdeförändringar	200,6	-894,0	342,6	-182,5	-
Nedskrivning goodwill	-11,1	0,0	-33,4	-82,2	-
	2 485,1	-25,1	450,1	135,8	530,3
Resultat före skatt	3 430,5	818,4	1 279,1	875,0	1 224,7
Aktuell skatt	-16,9	-16,2	6,1	-89,8	-1,5
Uppskjuten skatt	-630,1	-157,0	-176,9	245,6	-318,7
Årets resultat	2 783,5	645,2	1 108,3	1 030,8	904,5
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	30 841,2	28 163,4	25 008,5	24 576,2	21 896,7
Goodwill	263,1	274,2	274,3	307,6	389,8
Övriga anläggningstillgångar	48,0	44,6	37,9	23,7	51,0
Omsättningstillgångar	405,4	378,6	1 323,0	370,9	564,1
Likvida medel	389,4	414,8	186,6	188,5	274,2
Summa tillgångar	31 947,2	29 275,6	26 830,3	25 466,9	23 175,8
Eget kapital	13 952,8	11 589,6	11 020,7	10 255,3	9 540,5
Uppskjuten skatteskuld	3 275,3	2 677,5	2 515,7	2 364,5	2 612,5
Långfristiga räntebärande skulder	10 976,0	9 807,1	10 660,2	8 810,9	7 839,6
Övriga långfristiga skulder	653,3	873,6	25,1	384,5	243,9
Kortfristiga avsättningar	-	-	-	105,9	-
Kortfristiga räntebärande skulder	2 285,4	2 510,3	1 753,6	2 802,4	1 881,3
Övriga kortfristiga skulder	804,4	1 817,5	855,0	743,4	1 058,0
Summa eget kapital och skulder	31 947,2	29 275,6	26 830,3	25 466,9	23 175,8

Belopp i mkr	2015	2014	2013	2012	2011
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 005,7	734,4	854,2	831,9	639,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 534,7	-302,0	-1 273,1	-2 471,6	-1 104,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	503,6	-204,2	417,0	1 554,0	299,6
Årets kassaflöde	-25,4	228,2	-1,9	-85,7	-165,1
NYCKELTAL					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsgrad, %	94	93	95	95	94
Överskottsgrad, %	68	68	66	67	65
Uthyrbar area, tusental kvm	1 034	1 062	941	903	871
Investeringar i fastigheter, mkr	768	707	1 302	1 512	1 050
Antal fastigheter	48	49	47	57	54
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Soliditet, %	43,7	39,6	41,1	40,3	41,2
Belåningsgrad, %	43,0	45,5	47,8	47,3	45,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0	3,0	2,6	2,9
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,9	3,2	3,6	3,9	4,2
Avkastning på eget kapital, %	21,8	5,7	10,4	10,4	9,7
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	6,3	5,8	6,0	5,6	5,6
Avkastning på totalt kapital, %	12,5	4,4	6,5	5,5	7,2
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,6	4,5	4,7	4,9	4,8
<i>Data per aktie</i>					
Resultat per aktie, kr	20,89	4,89	8,52	7,92	6,95
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	5,54	4,98	4,97	4,19	3,93
Utdelning (2015 föreslagen), kr	3,55	3,30	3,05	2,85	2,60
Utdelningsandel, %	64,1	66,8	61,4	68,0	66,2
Aktiens direktavkastning, %	2,7	2,9	3,5	3,3	3,5
Kassaflöde, kr	7,55	5,56	6,56	6,39	4,91
Eget kapital, kr	104,73	87,00	84,67	78,79	73,30
Substansvärde, EPRA NAV, kr	131,78	111,19	101,74	97,36	91,88
Substansvärde, EPRA NNNAV, kr	122,95	101,87	98,17	92,08	87,27
Börskurs 31 december, kr	133,00	114,70	88,00	87,00	73,25
Medelantal utestående aktier, tusental	133 221	132 072	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	133 221	130 157	130 157	130 157
<i>Medarbetare</i>					
Medelantal anställda	282	282	285	265	260

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %

Föreslagen aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning, %

Årets förändring av aktiekursen med tillägg för verkställd utdelning under året i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens slut med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna fastigheter vid periodens slut.

Eget kapital per aktie, kr

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

EPRA

European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standard avseende den finansiella rapporteringen.

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier.

Medelantal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

P/E-tal

Börskurs vid årets utgång dividerad med resultat efter skatt per aktie för den senaste tolv månadersperioden.

Resultat per aktie, kr

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värdetförändringar per aktie, kr

Resultat före värdetförändringar, efter avdrag för gällande nominell skatt, dividerat med medelantalet utestående aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdetförändringar 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 EPRA NAV (Net asset value)/aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, räntederivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Substansvärde EPRA NNAV (Triple net asset value)/aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i procent av resultatet per aktie före värdetförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Breeam

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

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

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.

Projektvinst

Marknadsvärde efter genomfört projekt minus total investering i procent av total investering.

Uthyrbar area, kvm

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

GRI-INDEX

Atrium Ljungberg hållbarhetsredovisar enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, version G4 och alternativ Core. Årsredovisningen med tillhörande GRI-komplement utgår Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning samt Communication on Progress till FN:s Global Compact. Informationen är inte granskad av tredje part.

GRI-indexet nedan anger var de olika upplysningarna finns. Här ingår generella standardupplysningar, specifika standardupplysningar samt upplysningar från branschtillägget för bygg- och fastighetsbranschen (Construction & Real Estate Sector Supplement, CRESS) som Atrium Ljungberg bedömer som relevanta.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR	SIDA
STRATEGI OCH ANALYS	
G4-1 Uttalande från högsta beslutsfattaren	ÅR 4-6
ORGANISATIONSPROFIL	
G4-3 Organisationens namn	ÅR 94
G4-4 Viktigaste varumärken, produkter och tjänster	ÅR 8-9
G4-5 Organisationens huvudkontor	ÅR omslag bak
G4-6 Verksamhetsländer	ÅR 8-9, 94
G4-7 Ägarstruktur och bolagsform	ÅR 105-107
G4-8 Marknader	ÅR 34, 46-89
G4-9 Organisationens storlek	ÅR flük, 124-126, 137
G4-10 Personalstyrka	ÅR 31, 137, GRI 3
G4-11 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	ÅR 31
G4-12 Leverantörskedja	GRI 3
G4-13 Betydande förändringar	GRI 3
G4-14 Tillämpning av försiktighetsprincipen	GRI 3
G4-15 Externa initiativ	ÅR 27, 33, 157
G4-16 Medlemskap	GRI 3
IDENTIFIERADE VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR	
G4-17 Enheter som ingår i rapporteringen	ÅR 128
G4-18 Process för att definiera redovisningens innehåll	GRI 4
G4-19 Identifierade väsentliga aspekter	GRI 4
G4-20 Väsentliga aspekters avgränsning inom organisationen	GRI 5
G4-21 Väsentliga aspekters avgränsning utanför organisationen	GRI 5
G4-22 Reviderad information	GRI 5
G4-23 Väsentliga förändringar	GRI 5

Förkortningar

ÅR: Atrium Ljungbergs årsredovisning 2015

GRI: Atrium Ljungbergs GRI-komplement 2015

CRE: Branschspecifik upplysning, från Construction & Real Estate Sector Supplement

DMA: Disclosure on management approach; upplysning om styrning

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR	SIDA
INTRESSENTRELATIONER	
G4-24 Intressentgrupper	GRI 5
G4-25 Identifiering och val av intressentgrupper	GRI 5
G4-26 Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenter	GRI 5
G4-27 Frågor som lyfts av intressenter samt hantering av dessa	GRI 6
REDOVISNINGSPROFIL	
G4-28 Redovisningsperiod	GRI 6
G4-29 Datum för senaste redovisning	GRI 6
G4-30 Redovisningscykel	GRI 6
G4-31 Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	GRI 6
G4-32 Redovisningsalternativ samt innehåll	GRI 6
G4-33 Policy och tillämpning avseende externt bestyrkande	GRI 6
STYRNING	
G4-34 Styrningsstruktur	ÅR 24-25, 110-113
ETIK OCH INTEGRITET	
G4-56 Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	ÅR 33, GRI 3

SPECIFIKA STANDARDUPPLYSNINGAR

VÄSENTLIGA ASPEKTER	DMA OCH INDIKATORER	SIDA
EKONOMISK PÅVERKAN		
EKONOMISK UTVECKLING		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 24–25, 110–113
	G4-EC2 Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter för organisationens aktiviteter orsakade av klimatförändringar	ÅR 27–28, 98, GRI 7
INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 8, 9, 24–25, 110–113
	G4-EC7 Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta	ÅR 43–45, GRI 7
	G4-EC8 Väsentlig indirekt ekonomisk påverkan	ÅR 25, GRI 7
MILJÖPÅVERKAN		
ENERGI		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 24, 27–28
	G4-EN3 Energianvändning inom organisationen	ÅR 28, GRI 8
	CRE1 Energiprestanda i byggnader	GRI 7
VATTEN		
	CRE2 Vattenintensitet i byggnader	GRI 8
UTSLÄPP		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 24, 27–28
	G4-EN15 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	28, GRI 8
	G4-EN16 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	28, GRI 8
	G4-EN17 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	28, GRI 8
	CRE3 Utsläppsintensitet i byggnader	28, GRI 8
GRANSKNING AV LEVERANTÖRER		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 24, 33, 100
	G4-EN32 Andel nya leverantörer som utvärderas avseende miljö	ÅR 33
SOCIAL PÅVERKAN: ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR		
ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 14, 24, 31–32, 115
	G4-LA1 Totalt antal anställda och personalomsättning	GRI 9
HÄLSA OCH SÄKERHET		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 14, 24, 31–32, 91, 115
	G4-LA6 Skador, sjukdomar, frånvaro samt dödsfall i arbetet	ÅR 32, GRI 9
UTBILDNING		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 14, 24, 31–32, 115
	G4-LA10 Program för utbildning	ÅR 31, GRI 9
	G4-LA11 Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation och karriärutveckling	ÅR 31, GRI 9
MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 14, 24, 31–32, 115
	G4-LA12 Uppdelning avseende kön, åldersgrupp och liknande för varje styrande enhet och anställningskategori	ÅR 31, GRI 9–10
GRANSKNING AV LEVERANTÖRER		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 24, 33, 100
	G4-LA14 Andel nya leverantörer som utvärderas avseende arbetsvillkor	ÅR 33

VÄSENTLIGA ASPEKTER	DMA OCH INDIKATORER	SIDA
SOCIAL PÅVERKAN: MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER		
ICKE-DISKRIMINERING		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 14, 24, 31–32, 115
	G4-HR3 Antal fall av diskriminering och åtgärder	GRI 10
GRANSKNING AV LEVERANTÖRER		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 24, 33, 100
	G4-HR10 Andel nya leverantörer som utvärderas avseende mänskliga rättigheter	ÅR 33
SOCIAL PÅVERKAN: SAMHÄLLE		
SAMHÄLLEN		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 8, 9, 14, 24
	G4-SO1 Program och rutiner för verksamhetens påverkan på samhällen	ÅR 24–25, GRI 5–6
ANTI KORRUPTION		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 24, 33, 91, 100, 110–113
	G4-SO3 Totalt antal samt andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk	ÅR 33
	G4-SO5 Bekräftade fall av korruption samt åtgärder	GRI 10
SOCIAL PÅVERKAN: PRODUKTANSVAR		
KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET		
	G4-DMA Upplysning om styrning	ÅR 24–25, 27
	G4-PR1 Andel signifikanta produkt- och servicekategorier som utvärderats avseende hälsa och säkerhet	ÅR 27
	G4-PR2 Fall där regler och frivilliga koder gällande påverkan på hälsa och säkerhet från produkter och tjänster under deras livscykel inte efterlevs	GRI 10
	CRE8 Typ av och antal hållbarhets-/miljöcertifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/anläggningar	ÅR 38–41, 45

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.atriumljungberg.se.

VI INFORMERAR LÖPANDE om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare, aktieägare och finansörer 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.ATRIUMLJUNGBERG.SE finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ger vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan–mar 2016	2016-04-22
Delårsrapport jan–jun 2016	2016-07-12
Delårsrapport jan–sep 2016	2016-10-21
Bokslutskommuniké 2016	februari 2017
Årsredovisning 2016	mars 2017

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum onsdagen den 6 april 2016, klockan 17.00, Filmstaden, Marcusplatsen 19 i Sickla, Nacka. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.



Ineko, Stockholm 2016/238603, Miljömärkt trycksak 341142

Foto: ©Christoffer Edling, Erik Leivander, Bergslagsbild, Daniel Månsson, Johanna Berglund, Anders Ebefeldt/studio-e.se, Danish Saroe, Gettyimages/Colin Carmichael, Gettyimages/Peopleimages, Hans-Erik Nygren, iStockphoto, Jesper Berg, Johnér/Kristoffer Samuelsson, Johnér/Matton Collection, Johnér/Johan Alp, Max Plunger, Peter Svensson, Photographer Klara G, Pixprovider, Scandinav/Anders Järkental, Sten Jansin, Unsplash, Åke Gunnarsson, Åke Gunnarsson.



ATRIUM LJUNGBERG

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

www.atriumljungberg.se