

DELÅRSRAPPORT 2016
JANUARI-MARS



DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–31 MARS 2016

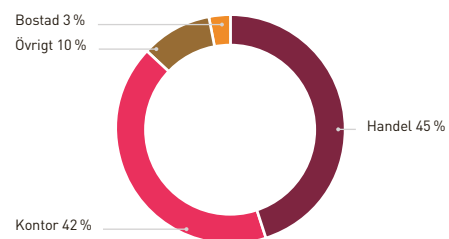
- ▶ **NETTOOMSÄTTNINGEN** uppgick till 564 mkr (580) varav hyresintäkter ökade till 524 mkr (515).
- ▶ **UTHYRNINGSGRADEN** uppgick till 94 procent (2015-12-31, 94), inklusive projektfastigheter.
- ▶ **DRIFTÖVERSKOTTET** från fastighetsförvaltningen ökade till 357 mkr (344), en ökning med 3,8 procent. Överskottsgraden ökade till 68 procent (67). Ökningen i driftöverskottet är främst hänförlig till fastighetsförvärv och uthyrningar.
- ▶ **RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** uppgick till 223 mkr (223).
- ▶ **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** fastigheter uppgick till 14 mkr (366). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -311 mkr (-199) då marknadsräntorna under perioden har sjunkit på de löptider som derivat har tecknats.
- ▶ **PERIODENS RESULTAT** uppgick till -57 mkr (306), vilket motsvarar -0,43 kr/aktie (2,29). Förändringen förklaras i huvudsak av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.
- ▶ **INVESTERINGAR** i egna fastigheter uppgick till 201 mkr (149).
- ▶ **FÖRVÄRV AV FASTIGHETER** uppgick till 121 mkr (0).
- ▶ **PROGNOSEN** för 2016 uppgår till 925 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

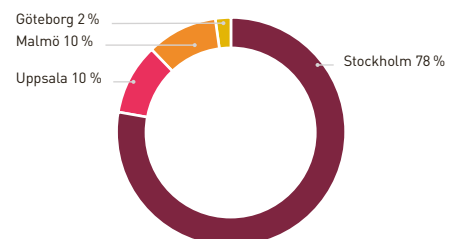
- ▶ Förvärv av fastigheten Malmen 12 i centrala Malmö, en kontors- och vårdfastighet med cirka 7 500 kvadratmeter uthyrbar area.
- ▶ En ny detaljplan för Gränbystaden i Uppsala vann laga kraft och byggstart av ett bostadshus med ett 60-tal hyreslägenheter kunde därmed ske. Detaljplanen möjliggör också ytterligare utveckling av området för handel, bostäder, kultur, kontor, service och utbildning.
- ▶ Atrium Ljungberg rankades för tredje året i rad av Great Place To Work® som en av Sveriges bästa arbetsplatser.
- ▶ Ett sjuårigt avtal tecknades med Bankgirot för en kontorslokal om cirka 7 000 kvadratmeter i Liljeholmen.
- ▶ Annica Ånäs, tidigare cfo och tillförordnad vd, utsågs att efterträda Ingalill Berglund som vd från och med 19 februari. Martin Lindqvist tillträdde rollen som ny cfo.

NYCKELTAL	2016 jan – mar	2015 jan – mar	2015 jan – dec
Nettoomsättning, mkr	564	580	2 468
Resultat före värdeförändringar, mkr	223	223	945
Periodens resultat, mkr	-57	306	2 784
Totala investeringar, mkr	322	149	1 640
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	218	300	1 006
Uthyrningsgrad, %	94	93	94
Soliditet, %	43,1	39,8	43,7
Belåningsgrad, %	42,0	46,4	43,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	3,3
Medelränta periodens slut, %	2,8	3,0	2,9
Resultat per aktie, kr	-0,43	2,29	20,89
Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt, kr/aktie	1,31	1,30	5,54
Börskurs, kr/aktie	140,50	131,30	133,00
Substansvärde EPRA NNAV, kr/aktie	122,73	89,34	122,95
Eget kapital, kr/aktie	104,33	104,95	104,73

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Kontrakterad årshyra per region



VD-KOMMENTAR

RESULTAT FÖRSTA KVARTALET

Under första kvartalet 2016 ökade vi vårt driftöverskott med 3,8 procent till 357 miljoner kronor. Detta trots försäljningarna av fyra handelsfastigheter (Igor i Västerås, Mittpunkten i Östersund, Orminge Centrum i Nacka, Rotebro Handel i Sollentuna) som vi fråntrodde i slutet av 2015. Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter på Lindholmen i Göteborg som vi tillträdde i september 2015 samt färdigställda projekt i Gränbystaden i Uppsala och nyuthyrningar i bland annat Nod i Kista och Sickla Front I i Sickla.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

I slutet av 2015 beslutade vi att starta ett bostadsprojekt i Gränbystaden i Uppsala med ett sextiotal hyreslägenheter kombinerat med kommersiella verksamheter. Därmed genomförde jag mitt första spadtag som ny-tillträdd vd samtidigt som det var startskottet för en bostadssatsningen som vi kommer att göra på flera platser. Att komplettera våra handels- och kontorsområden med bostäder är en viktig pusselbit i vårt arbete med att skapa hållbara stadsmiljöer där människor trivs och väljer att vara, både på dag- och kvällstid. Blandningen ökar flödet av människor på platsen och skapar förutom trivsel och dynamik, även affärsmässiga synergieffekter för verksamheterna i området.

Inom de närmaste åren kommer vi att bygga totalt 2 000 bostäder i Gränbystaden och i Sickla. Vi har även planer på att bygga bostäder i Barkarbystaden i Järfälla. Det handlar främst om bostadsrätter med vi kommer även att uppföra hyreslägenheter.

Efter ett par år med en något lägre investeringstakt än vårt mål på en miljard kronor per år har vi skapat goda möjligheter till en högre investeringstakt med flera projektstarter under de kommande två åren. Jag bedömer att investeringen i egna fastigheter kommer ligga på cirka en miljard kronor för 2016 och på över en miljard för 2017.

TVÅ FÖRVÄRV PÅ STARK TRANSAKTIONSMARKNAD

Fastighetsmarknaden är fortsatt stark och transaktionsvolymen för första kvartalet 2016 överträffade förra årets volym under jämförbar period. De transaktioner som genomförts har inte visat någon stor förändring av avkastningskraven, varför vi i fastighetsvärderingen endast gjort en mindre justering.



”Vi upplever en stark hyresmarknad och omförhandlingar som vi genomför nu kommer att ha positiv effekt på våra hyresintäkter i framtiden.”

Vi fortsätter att arbeta aktivt med strategiska förvärv. Under första kvartalet förvärvade vi en kontors- och vårdfastighet i Malmö med cirka 7 500 kvadratmeter till ett underliggande värde om 125 miljoner kronor, ett mindre förvärv som kompletterar vårt bestånd på Möllevången på ett bra sätt och ökar vår närvaro i centrala Malmö.

Dessutom genomförde vi i april ett förvärv i Kista av en fastighet med drygt 13 000 kvadratmeter till ett underliggande värde om 325 miljoner kronor. Fastigheten är en modern kontorsfastighet med utmärkta kvaliteter, strategiskt belägen nära både tunnelbana och pendeltågstation. Den kompletterar vårt nuvarande bestånd i Kista på ett bra sätt och vi är övertygade om att fastigheten har stora möjligheter att attrahera nya hyresgäster, trots den konkurrensutsatta marknad som råder i Kista.

Kista har en stark position genom ett rikt näringsliv och ett attraktivt geografiskt läge nära Stockholm city, Arlanda och Uppsala. Kista är mitt i en stor omdaning där stadsmiljön nu får allt mer urbana kvaliteter med liv och dynamik. Dessutom kommer flera tusen bostäder att byggas i om-

rådet under de närmsta åren vilket kommer gynna företagandet.

STARK HYRESMARKNAD

Vi upplever en stark hyresmarknad och omförhandlingar som vi genomför nu kommer ha positiv effekt på våra hyresintäkter i framtiden. Samtidigt genomför vi om- och tillbyggnadsprojekt i gallerian i Gränbystaden (f.d. Gränby Centrum) och tomställer delar av Forumgallerian i centrala Uppsala för framtida uppgradering.

Vår nettouthyrning uppgick för första kvartalet till fem miljoner kronor och har bland annat påverkats av att Bankgirot tecknat avtal om att hyra cirka 7 000 kvadratmeter i Liljeholmen i lokaler som Grontmij lämnar under våren. Vi kommer att uppgradera lokalerna för vår nya hyresgäst innan de flyttar in i april/maj 2017. Nettouthyrningen har även påverkats av att Casco Adhesives sagt upp sitt avtal på Nobelberget i Sickla. Uppsägningen möjliggör vår vidareutveckling av området.

NÖJDA MEDARBETARE

Medarbetarna är nyckeln till vår framgång. Därför är det glädjande att vi återigen överträffade vårt medarbetarmål och rankades som en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work®.

UTSIKTER FÖR 2016

Svensk ekonomi fortsätter att gå bra och Konjunkturinstitutet bedömer att ekonomin kommer att växa med 3,5 procent för 2016 och 2,3 procent under 2017. Både Riksbanken och bankernas bedömare räknar med en negativ styrränta till i början av 2018.

HUI Research spår en tillväxt inom detaljhandeln på närmare fyra procent under innevarande år. Våra stora handelsplatser hade under januari och februari en sammanlagt tillväxt på 6,8 procent. Omsättningen påverkades framför allt av nyöppnade butiker i Gränbystaden. Snittet för Sverige uppgick till 6,2 procent.

Vår prognos för resultat före värdeförändringar höjs till 925 miljoner kronor med anledning av fastighetsförvärv som vi genomfört i början av året.

Annica Ånäs,
verkställande direktör

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2016	2015	2015	2015/2016
	1/1–31/3	1/1–31/3	1/1–31/12	1/4–31/3
Hysesintäkter	524	515	2 122	2 131
Projekt- och entreprenadomsättning	40	66	346	320
Nettoomsättning	564	580	2 468	2 451
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-54	-57	-177	-174
Övriga driftkostnader	-36	-38	-150	-148
Förvaltningskostnader	-27	-27	-136	-136
Reparationer	-10	-9	-47	-47
Fastighetsskatt	-33	-31	-126	-127
Tomträttsavgälder	-5	-5	-26	-26
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-3	-10	-10
	-167	-170	-671	-668
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-41	-70	-372	-343
Bruttoresultat	356	341	1 425	1 440
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	357	344	1 450	1 463
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-1	-4	-26	-23
Central administration fastighetsförvaltning	-30	-13	-60	-77
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-4	-15	-15
	-33	-17	-76	-92
Finansiella intäkter	0	0	2	1
Finansiella kostnader	-100	-101	-405	-403
	-100	-101	-403	-402
Resultat före värdeförändringar	223	223	945	946
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	14	366	2 328	1 976
Fastigheter, realiserade	-6	-	-33	-39
Derivat, orealiserade	-311	-199	201	88
Nedskrivning goodwill	-	-	-11	-11
	-303	168	2 485	2 014
Resultat före skatt	-80	391	3 431	2 960
Aktuell skatt	-7	-3	-17	-21
Uppskjuten skatt	30	-82	-630	-519
	22	-85	-647	-540
Periodens resultat	-57	306	2 784	2 420
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Kassaflödessakringar	5	8	25	22
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-1	-2	-5	-5
Summa övrigt totalresultat	4	6	19	17
Summa totalresultat för perioden	-54	312	2 803	2 437
Resultat per aktie, kr	-0,43	2,29	20,89	18,17

RESULTAT JANUARI-MARS 2016

NETTOOMSÄTTNING

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som uppgick till 564 mkr (580), varav hyresintäkter 524 mkr (515). Förändringen i hyresintäkter förklaras främst av tillkommande hyresintäkter från förvärvade fastigheter, samt nyuthyrningar och omförhandlingar, men även av effekten av sålda fastigheter.

Tillskott från förvärvade fastigheter avser framför allt fastigheterna Lundbyvassen 4:7 och Lundbyvassen 4:13 i Göteborg, som tillträdde den 30 september 2015.

Under första kvartalet har engångsersättningar för förtida avflyttningar erhållits om 2 mkr (3).

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2016 1/1-31/3	2015 1/1-31/3	Förändring [%]
Lika bestånd	480	463	3,7
Projektfastigheter	9	6	
Förvärvade fastigheter	36	15	
Sålda fastigheter	-	31	
Hyresintäkter	524	515	1,8

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -167 mkr (-170). För lika bestånd är fastighetskostnaderna närmast oförändrade i jämförelse med första kvartalet föregående år.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

	2016 1/1-31/3	2015 1/1-31/3	Förändring [%]
Lika bestånd	-151	-152	-0,7
Projektfastigheter	-4	-3	
Förvärvade fastigheter	-12	-3	
Sålda fastigheter	-	-12	
Kostnader fastighetsförvaltningen	-167	-170	-1,8

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen (driftöverskottet) ökade till 357 mkr (344), motsvarande 3,8 procent. Ökningen beror främst på tillskott från förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och omförhandlingar, samt en något lägre kostnadsnivå. Överskottsgraden ökade till 68 procent (67).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -1 mkr (-4). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt. TL Byggs bruttoresultat uppgick till 5 mkr (5).

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner. Kostnaden för första kvartalet uppgick till -33 mkr (-17) och har påverkats av kostnader i samband med förändringar i bolagsledningen samt satsningar på utveckling av vissa centrala funktioner.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick för perioden till -100 mkr (-101). Under perioden har 1 mkr (1) i ränteutgifter aktiverats som investering i fastighetsprojekt.

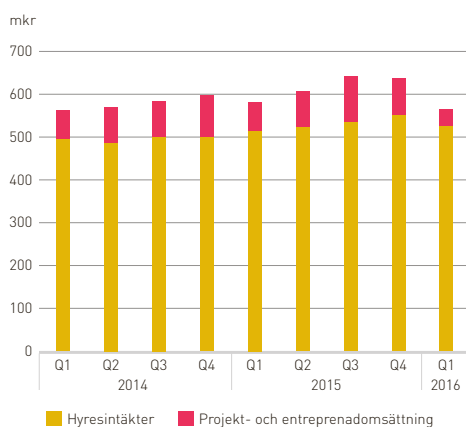
Medelräntan vid periodens slut uppgick till 2,8 procent (2015-12-31, 2,9). Se vidare avsnittet om finansiering på sid 10.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

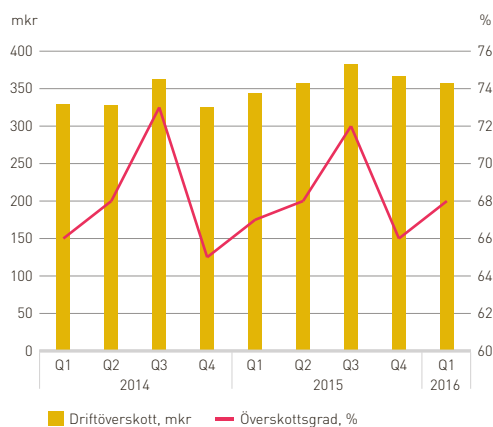
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 14 mkr (366). Se vidare avsnittet om fastighetsbeståndet på sidan 8.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -311 mkr (-199) till följd av lägre marknadsräntor. Se vidare avsnittet om finansiering på sid 10.

Omsättning



Driftöverskott och överskottsgrad



SKATT

Periodens aktuella skatt uppgick till -7 mkr [-3] och har bland annat påverkats av skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskottsavdrag från tidigare år.

Förändringen av uppskjuten skatt uppgick till 30 mkr [-82].

SKATTEBERÄKNING 2016-03-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	-80	-
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-124	124
investeringar	-49	49
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-14	14
värdeförändringar fastigheter, realiserade	6	-11
värdeförändringar derivat, orealiserade	311	-311
koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-1	1
Övriga skattemässiga justeringar	0	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	49	-134
Nyttjande av underskottsavdrag	-15	15
Skattepliktigt resultat	34	-119
Därav 22 procent aktuell/uppskjuten skatt	-7	26
Omprövning av tidigare taxeringar och övriga justeringar	-	4
Redovisad skattekostnad	-7	30

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgår vid periodens utgång till 180 mkr (2015-12-31, 196), varav 121 mkr (2015-12-31, 136) utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

RESULTAT

Resultat före värdeförändringar uppgick till 223 mkr (223).

Periodens resultat uppgick till -57 mkr (306), vilket motsvarar -0,43 kr/aktie (2,29).

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA OCH UTHYRINGSGRAD

Koncernens kontrakterade årshyra uppgick per 2016-04-01 till 2 098 mkr (2016-01-01, 2 090). Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick, uppgick per 2016-04-01 till 2 228 mkr (2016-01-01, 2 246).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick därmed till 94 procent (2016-01-01, 94) exklusive projektfastigheter, och 94 procent (2016-01-01, 94) inklusive projektfastigheter.

UTHYRINGSGRAD¹⁾

	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Uthyrnings- grad, %
Affärsområde Handel	1 083	1 028	95
Affärsområde Kontor	1 107	1 033	93
Summa	2 190	2 061	94
Projektfastigheter	38	37	98
Summa	2 228	2 098	94

¹⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på, efter balansdagen, närmast kommande kvartal. Två resultatställen om sammanlagt cirka 8 000 kvm har per 2016-01-01 bytt affärsområde från Kontor till Handel.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen under första kvartalet 2016, det vill säga nytecknade kontrakterade årshyror med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick till 5 mkr, och har bland annat påverkats av att Bankgirot tecknat avtal om att hyra cirka 7 000 kvadratmeter i Liljeholmen, och att Casco Adhesives sagt upp sitt avtal på Nobelberget i Sickla. Uppsägningen möjliggör vår vidareutveckling av området.

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 1-6 månader.

SÄSONGSEFFEKTER

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

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2016 öka till 925 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 490 mkr vilket motsvarar 3,68 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2016-03-31. Fastigheten Borgarfjord 3 i Kista som förvärvades i april, ingår i prognosen.

Framtida värdeförändringar och eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Atrium Ljungberg tecknade den 13 april avtal om förvärv av kontorsfastigheten Borgarfjord 3 i Kista. Fastigheten omfattar 13 550 kvadratmeter och förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 325 miljoner kronor. Fastigheten tillträdde den 20 april.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	31 157	28 678	30 841
Goodwill	263	274	263
Övriga anläggningstillgångar	45	40	48
Summa anläggningstillgångar	31 464	28 993	31 152
Omsättningstillgångar	568	484	405
Derivat	1	-	-
Likvida medel	179	452	389
Summa omsättningstillgångar	747	935	795
Summa tillgångar	32 211	29 928	31 947
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13 899	11 901	13 953
Uppskjuten skatteskuld	3 243	2 757	3 275
Långfristiga räntebärande skulder	9 594	10 520	10 976
Derivat	927	1 037	621
Övriga långfristiga skulder	34	29	32
Summa långfristiga skulder	13 799	14 343	14 905
Kortfristiga räntebärande skulder	3 442	2 773	2 285
Derivat	-	-	0
Övriga kortfristiga skulder	1 071	910	804
Summa kortfristiga skulder	4 514	3 684	3 090
Summa eget kapital och skulder	32 211	29 928	31 947

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 2015	333	3 960	-88	7 385	11 590
Periodens resultat				306	306
Övrigt totalresultat			6		6
Utgående balans per 31 mars 2015	333	3 960	-82	7 690	11 901
Periodens resultat				2 478	2 478
Övrigt totalresultat			13		13
Utdelning, 3,30 kr / aktie				-440	-440
Utgående balans per 31 december 2015	333	3 960	-69	9 729	13 953
Periodens resultat				-57	-57
Övrigt totalresultat			4		4
Utgående balans per 31 mars 2016	333	3 960	-65	9 672	13 899

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 133 220 736 (2015-12-31, 133 220 736). Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår för perioden 2016-01-01-2016-03-31 uppgår till 133 220 736 (133 220 736).

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSMARKNADEN

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

Enligt Savills uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under första kvartalet 2016 till 35 mkr, vilket är 46 procent högre än motsvarande period förra året. Handelssegmentet fortsätter att utgöra en större andel av transaktionsvolymen än historiskt sett med anledning av det låga utbudet av kontor.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd består av 49 fastigheter i Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Vårt bestånd, med framför allt handels- och kontorsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 052 000 kvm.

I mars förvärvades fastigheten Malmen 12 i centrala Malmö, en kontors- och vårdfastighet med cirka 7 500 kvm uthyrbar area. Förvärvet sker via en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 125 mkr. Tillträde sker den 2 maj 2016.

I mars såldes en liten del av en fastighet.

Förändring av fastighetsbeståndet

	2016	2015
mkr	1/1-31/3	1/1-31/3
Fastighetsbestånd vid periodens början	30 841	28 163
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	121	-
Försäljning	-21	-
Investeringar i egna fastigheter	201	149
Orealiserade värdeförändringar	14	366
Fastighetsbestånd vid periodens slut	31 157	28 678

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har under det första kvartalet internvärderat hela fastighetsbeståndet och antagna avkastningskrav har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen har vidare genomförts genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt

marknadsvärde per kvadratmeter BTA och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Förvärvad mark värderas till anskaffningsvärde. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 31 157 mkr (2015-12-31, 30 841). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,2 procent (2015-12-31, 5,2). Investeringar i egna fastigheter uppgick under perioden till 201 mkr (149). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 14 mkr (366).

Orealiserade värdeförändringar

	mkr
Förändrade avkastningskrav	-
Förändrade driftnetton	14
Förändrade investeringar	-
Summa	14

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

PÅGÅENDE PROJEKT

Under det första kvartalet 2016 har vi investerat 201 mkr i egna fastigheter, varav 73 mkr i projektfastigheter. Investeringar i projektfastigheter avser främst Norra Gränbystaden (tidigare benämnd Gränby Köpstad inom Gränbystaden) och Sickla Front II. Övriga investeringar avser främst större invändiga ombyggnationer av gallerian i Gränbystaden och Mobilia samt hyresgästpassningar i Hagastaden. Den kvarstående investeringsvolymen för pågående projekt uppgick per 31 mars till cirka 1 190 mkr.

FASTIGHETSBESTÅND 2016-03-31

Fastighetsbestånd per segment ¹⁾	Uthyrbar area, 1000 kvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm ²⁾	Hyresvärde, mkr ³⁾	Hyresvärde, kr/kvm ²⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Affärsområde Handel	460	14 677	31 886	1 083	2 353	95
Affärsområde Kontor	558	15 267	27 340	1 107	1 983	93
Summa	1 019	29 945	29 394	2 190	2 150	94
Projektfastigheter, inklusive mark och byggrätter	34	1 212	E/T ⁴⁾	38	1 134	98
Summa	1 052	31 157		2 228	2 118	94

¹⁾ Två resultatställen om sammanlagt cirka 8 000 kvm har per 2016-01-01 bytt affärsområde från Kontor till Handel.

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.

NORRA GRÄNBYSTADEN – UPPSALA

Vår utveckling av Gränbystaden fortsätter. I områdets norra del håller vi stegvis på att skapa ett cirka 50 000 kvm stort handelsområde i en attraktiv stadsmiljö som på sikt blir en naturlig del av hela Gränbystaden. I februari öppnade två nya verksamheter i ett av husen som vi färdigställde under hösten 2015 och samtliga ytor i de nybyggda husen är därmed i princip fullt uthyrda. Uppförandet av ytterligare tre byggnader är i slutskedet. I slutet av maj öppnar här Arken Zoo, ÖoB och tre restauranger samtidigt som vi inviger ett nytt torg med en utomhuslekplats och uteservering.

GRÄNBY ENTRÉ HUS 1 – UPPSALA

En ny detaljplan i Gränbystaden vann laga kraft i mars. Detaljplanen möjliggör cirka 60 000 kvm BTA för handel, bostäder, kultur, kontor, service och utbildning samt 11 000 kvm BTA för parkering. Därmed startade vi byggnationen av vårt första bostadsprojekt i Uppsala, ett bostadshus med 62 hyreslägenheter samt verksamhetslokaler i två plan. Gränby Entré kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver. Inflyttning beräknas till hösten 2017.

SICKLA FRONT II – STOCKHOLM

Uppförandet av två kontorsbyggnader och ett parkeringshus på Uddvägen i Sickla löper enligt plan och markarbeten och grundläggning pågår för fullt. Projektet omfattar totalt närmare 25 000 kvm uthyrbar kontorsarea och 14 000 kvm parkeringsarea.

I ett av kontorshusen blir Domstolsverket, med sina verksamheter Nacka tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden samt Mark- och miljödomstolen, en stor hyresgäst. Inflyttning sker andra kvartalet 2018.

Vår ambition med Sickla Front II är att skapa ett attraktivt och stadsmässigt kvarter för stora och små kontorsverksamheter som länkar samman Hammarby Sjöstad med Sicklaområdet.

GRÄNBYSTADEN, SÖDRA GARAGET – UPPSALA

Söder om gallerian i Gränbystaden har vi börjat bygga ett parkeringsgarage med cirka 300 p-platser under mark. Garaget uppförs i förberedande syfte för kommande handels- och bostadsytor.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT

Vår befintliga projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka nio miljarder kronor. I vilken takt vi kan genomföra projekten beror på marknadsläget och framkomligheten i detaljplanarbetet.

Ytmässigt omfattar våra långsiktiga utvecklingsplaner ungefär lika stora delar för bostäder, handel och kontor samt en del för utbildning. Planerna är fördelade på alla våra områden där tre fjärdedelar av projektportföljen finns i Sickla och Uppsala, men där också Järfälla utgör en stor del.

MÖJLIGA PROJEKTSTARTER UNDER 2016–2017

Vi planerar för flera projektstarter under 2016 och 2017 där vissa ryms inom gällande detaljplan och andra är beroende av nya detaljplaner.

I Sickla räknar vi med att under 2016 kunna starta en tillbyggnad av den före detta tapetfabriken med 7 000 kvm för hotell- och/eller kontorsverksamhet. Under 2017 planerar vi att starta en om- och tillbyggnad vid Järnvägsgatan för ytterligare 9 000 kvm handel och kontor. Båda projekten ryms inom gällande detaljplan. Dessutom pågår arbete med en ny detaljplan för Gillevägen där vi planerar för ett femtiotal nya bostadsrätter med byggstart under 2017. Vi driver även andra detaljplanarbeten i Sickla för både bostäder och kontor.

Utvecklingen av stadskvarteret Mobilia i Malmö fortsätter. Närmast planerar vi en ny- och tillbyggnad på cirka 14 000 kvm för handel, bostäder och kulturverksamhet mitt i kvarteret. Vi kommer även att etablera fler restauranger in mot Mobilias torg. Projektet ryms inom gällande detaljplan och byggstart beräknas ske under 2016.

I Gränbystaden är vår vision att skapa Uppsalas andra stadskärna med handel, kultur, restauranger, bostäder och kontor i en tät kvartersstruktur. Förutom det pågående bostadsprojektet Gränby Entré är vår ambition att, med start 2017, bygga ytterligare 130 hyresrätter, vilka ryms inom gällande detaljplan. Dessutom pågår arbetet med ny detaljplan för ytterligare 20 000 kvm BTA handel och 30 000 kvm BTA parkering strax norr om den befintliga gallerian.

I Hagastaden, mitt i det framväxande life science-klustret, har vi en markanvisning med en byggrätt om 30 000 kvm BTA. Här vill vi skapa en extraordinär plats, Life City, som ska bli ett nytt centrum för vetenskap och innovation och en mötesplats för näringsliv, akademi och samhälle. Byggstart beräknas ske under 2017.

I Barkarby i Järfälla, där vi har en markanvisning med en byggrätt på cirka 50 000 kvm BTA, ska vi skapa en regional mötesplats för lärande, näringsliv och kultur i en dynamisk stadsmiljö runt den regionala knutpunkten Stockholm Väst. Målsättningen är att byggstart av den första etappen om cirka hälften av den totala bygggrätten ska ske under 2017.

PÅGÅENDE PROJEKT

Projekt, Fastighet	Kommun	Handel, uthyrbar area, kvm	Kontor, uthyrbar area, kvm	Bostäder, uthyrbar area, kvm	Parkering, BTA	Åtgärd, nyb/omb	Inv, mkr	Varav kvarstår, mkr	Färdig-ställs	Hyresvärde exkl. tillägg, mkr ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Miljö-certifiering
Norra Gränbystaden, Brillinge 8:1/9:1 (tidigare benämnd Gränby Köpstad inom Gränbystaden)	Uppsala	18 700				nyb	390	40	2014–2016 ²⁾	33	96	BREEAM
Gränby Entré hus 1, Gränby 21:4	Uppsala	2 700		3 100		nyb	220	210	2017	15	59 ³⁾	Miljöbyggnad
Gränbystaden, södra garaget, Gränby 21:4	Uppsala				11 000	nyb	180	180	2017	4 ⁴⁾		
Sickla Front II, Sicklaön 346:1	Nacka		25 000		14 000	nyb	830	760	2018	63	E/T ⁵⁾	BREEAM
Totalt		21 400	25 000	3 100	25 000		1 620	1 190		111		

¹⁾ Exklusive eventuellt omsättningsutfall.

²⁾ Omfattar totalt cirka 45 000 kvm BTA. Investeringsbeslut och färdigställande sker etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

³⁾ Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler uppgår till 95 %. Bostäder hyrs ut närmare färdigställande.

⁴⁾ Garaget kommer nyttjas som avgiftsfri besöksparkering.

⁵⁾ Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas inte uthyrningsgrad som delbelopp.

FINANSIERING

FINANSMARKNADEN

Penningpolitiken i omvärlden är fortsatt mycket expansiv. I USA höjde Federal Reserve dock styrräntan i december men signalerade att framtida höjningar förväntas ske långsamt.

Tillväxten i den svenska ekonomin har varit hög det senaste året där tillväxten kan förklaras genom stark uppgång i inhemsk efterfrågan samtidigt som exporten har ökat. Konjunkturinstitutets prognos för BNP-tillväxt för 2016 är 3,5 procent vilket tyder på fortsatt god tillväxt. Trots att konjunkturen fortsätter att stärkas sänkte Riksbanken reporäntan i februari med -0,15 procentenheter till -0,50 procent för att ge stöd åt inflationen som fortsatt är lägre än målet.

Den rörliga räntan, Stibor 3-månader, har fortsatt att sjunka och uppgick vid kvartalsskiftet till -0,45 procent vilket är en nedgång med 0,15 procentenheter under kvartalet. Den långa räntan har fallit ännu mer, den 10-åriga swapräntan har under kvartalet sjunkit med -0,53 procentenheter och var vid kvartalsskiftet 1,13 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov genom fem nordiska banker och kapitalmarknaden. Bankfinansiering är den primära finansieringskällan och utgjorde vid första kvartalet 70 procent av total lånevolym. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 13 044 mkr, en minskning med 226 mkr under perioden.

Förändringen under första kvartalet består främst av lösen av banklån om 900 mkr och en obligation om 300 mkr. Utestående volym av företagscertifikat ökade netto med 375 mkr och nya lån tecknades om 600 mkr. Den genomsnittliga räntan vid periodens slut uppgick till 2,8 procent både exklusive och inklusive outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften uppgick till 2 400 mkr. Outnyttjad checkkredit uppgick till 300 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 5,0 år och kapitalbindningstiden uppgick till 2,8 år.

SÄKERHETER

Vår upplåning är till största del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 9 169 mkr säkerställda med pantbrev och 3 875 mkr icke säkerställda.

DERIVAT

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av 8 805 mkr i ränteswappar, netto inklusive förkortande swappar, med förfall mellan 2016–2029. Dessutom finns 400 mkr i forwardstartade swappar med start 2017. Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick under första kvartalet till -311 mkr (-199) då marknadsräntan under perioden har sjunkit på de löptider som derivat tecknats. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -927 mkr (2015-12-31, -621).

Räntebindning ¹⁾

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
2016	3 944	30	1,0
2017	905	7	2,5
2018	849	7	3,6
2019	-	-	-
2020	600	5	4,3
2021 och senare	6 746	52	3,6
Totalt	13 044	100	2,8

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

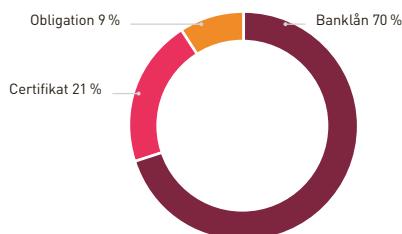
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2016	1 785	14
2017	3 730	29
2018	3 432	26
2019	1 120	9
2020	653	5
2021 och senare	2 324	18
Totalt	13 044	100
Förutbetalda finansieringskostnader	-8	
Räntebärande skulder enligt balansräkningen	13 036	

Nyckeltal finansiering

	2016-03-31	2015-12-31
Räntebärande skulder, mkr	13 044	13 269
Eget kapital, mkr	13 899	13 953
Belåningsgrad, %	42,0	43,0
Medellöptid räntebindning, år	5,0	4,4
Medellöptid kapitalbindning, år	2,8	3,1
Medelränta räntebärande skulder, %	2,8	2,9

Räntebärande skulder



KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2016 1/1-31/3	2015 1/1-31/3	2015 1/1-31/12	2015/2016 1/4-31/3
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	-80	391	3 431	2 960
Återföring av- och nedskrivningar	2	2	8	9
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	6	-	33	39
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-14	-366	-2 328	-1 976
Orealiserade värdeförändringar derivat	311	199	-201	89
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	2	4	17	15
Betald skatt	-66	-54	-41	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	161	175	919	906
Nettoförändring av rörelsekapital	57	125	87	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218	300	1 006	924
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-	-1 086	-1 958	-872
Om- och nybyggnad av fastigheter	-201	-149	-769	-822
Försäljning av fastigheter	-	-	1 201	1 201
Inköp/försäljning av inventarier	-2	-2	-9	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-203	-1 236	-1 535	-501
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	1	2	5	4
Upptagna lån	1 023	1 563	3 811	3 271
Amortering av skuld	-1 250	-591	-2 873	-3 532
Utbetald utdelning	-	-	-440	-440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-226	974	504	-696
Periodens kassaflöde	-211	37	-25	-274
Likvida medel vid periodens början	389	415	415	452
Likvida medel vid periodens slut	179	452	389	179

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 218 mkr (300), vilket motsvarar 1,64 kr/aktie (2,25). Det lägre kassaflödet under första kvartalet 2016 jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av en lägre förändring av rörelsekapitalet.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -203 mkr (-1 236), främst avseende investeringar i egna fastigheter.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till -226 mkr (974) framför allt till följd av minskad upplåningsvolym.

Koncernens likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 300 mkr och outnyttjade kreditlöften utöver utestående certifikat om 2 725 mkr (1 540), uppgick vid periodens slut till 154 mkr (2015-12-31, 1 340).

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/3 2016

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.

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	261	254	9		524					524
Projekt- och entreprenadomsättning						3	97	100	-60	40
Nettoomsättning	261	254	9		524	3	97	100	-60	564
Kostnader fastighetsförvaltning	-88	-75	-4		-167					-167
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-9	-92	-101	60	-41
Bruttoresultat	173	179	5		357	-6	5	-1	0	356
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	173	179	5		357					357
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet						-6	5	-1		-1
Central administration fastighetsförvaltning					-30					-30
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-3	-3		-3
Finansiella intäkter									0	0
Finansiella kostnader									-100	-100
Resultat före värdeförändringar	173	179	5		327	-6	2	-4	-100	223
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar		4	10		14					14
Fastigheter, realiserade värdeförändringar				-6	-6					-6
Derivat, orealiserade värdeförändringar									-311	-311
		4	10	-6	8			-4	-311	-303
Aktuell skatt									-7	-7
Uppskjuten skatt									30	30
Periodens resultat	173	183	15	-6	335	-6	2	-4	-388	-57
Investeringar och förvärv										
Investeringar förvaltningsfastigheter	76	52	73		201					201
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0	0		0
Förvärv förvaltningsfastigheter		121			121					121
Totala investeringar	76	173	73		322					322
Tillgångar, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	14 677	15 267	1 212		31 157					31 157
Projekt- och entreprenadverksamhet							93	93		93
Ej fördelade gemensamma tillgångar									961	961
Summa tillgångar	14 677	15 267	1 212		31 157		93	93	961	32 211

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

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/3 2015

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	242	236	6	31	515					515
Projekt- och entreprenadomsättning						4	92	96	-30	66
Nettoomsättning	242	236	6	31	515	4	92	96	-30	580
Kostnader fastighetsförvaltning	-85	-70	-3	-12	-170					-170
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader						-13	-87	-100	30	-70
Bruttoresultat	157	166	2	19	344	-9	5	-4	0	341
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	157	166	2	19	344					344
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenad- verksamhet						-9	5	-4		-4
Central administration fastighetsförvaltning					-13					-13
Central administration projekt- och entreprenad- verksamhet							-4	-4		-4
Finansiella intäkter									0	0
Finansiella kostnader									-101	-101
Resultat före värdeförändringar	157	166	2	19	331	-9	1	-8	-101	223
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	165	197	4		366					366
Fastigheter, realiserade värdeförändringar										
Derivat, orealiserade värdeförändringar									-199	-199
	165	197	4		366				-199	168
Aktuell skatt									-3	-3
Uppskjuten skatt									-82	-82
Periodens resultat	322	363	7	19	698	-9	1	-8	-384	306
Investeringar och förvärv										
Investeringar förvaltningsfastigheter	42	58	49		149					149
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet							0	0		0
Förvärv förvaltningsfastigheter										
Totala investeringar	42	58	49		149					149
Tillgångar, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	14 381	13 416	882		28 678					28 678
Projekt- och entreprenadverksamhet							171	171		171
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 079	1 079
Summa tillgångar	14 381	13 416	882		28 678		171	171	1 079	29 928

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

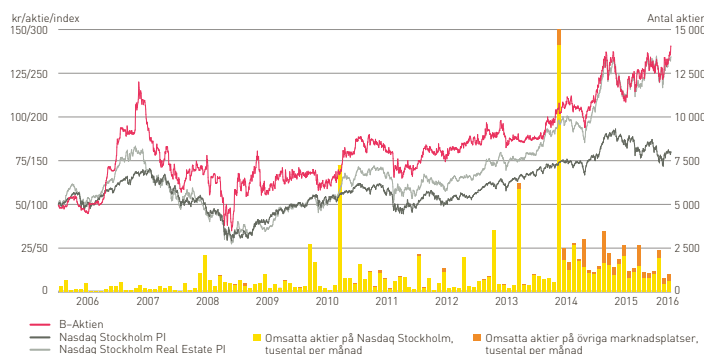
²⁾ Bruttoresultatet i segmentrapporteringen för första kvartalet har justerats för sålda fastigheter i fjärde kvartalet.

NYCKELTAL

	2016 1/1-31/3	2015 1/1-31/3	2015 1/1-31/12	2015/2016 1/4-31/3
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	94
Överskottsgrad, %	68	67	68	68
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 052	1 064	1 034	1 072
Investeringar i fastigheter, mkr	201	149	768	821
Antal fastigheter (periodens slut)	49	49	48	49
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Soliditet, %	43,1	39,8	43,7	43,1
Belåningsgrad, %	42,0	46,4	43,0	42,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,3	3,3
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,8	3,0	2,9	2,8
Avkastning på eget kapital, %	-1,7	10,4	21,8	18,8
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,4	5,9	6,3	6,2
Avkastning på totalt kapital, %	0,3	6,6	12,5	10,8
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,1	4,4	4,6	4,5
DATA PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	-0,43	2,29	20,89	18,17
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,31	1,30	5,54	5,54
EPRA EPS (Earnings per share), kr	1,59	1,61	6,91	6,89
Kassaflöde, kr	1,64	2,25	7,55	6,94
Eget kapital, kr	104,33	89,34	104,73	104,33
Substansvärde EPRA NAV, kr	133,46	115,59	131,78	133,46
Substansvärde EPRA NNAV, kr ¹⁾	122,73	104,95	122,95	122,73
Börskurs, kr	140,50	131,30	133,00	140,50
Medelantal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 321
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	133 221	133 221	133 221	133 321
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	281	280	282	282

¹⁾ Vid beräkning av EPRA NNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts avseende fastigheter.

Atrium Ljungberg-aktien



FYRA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I ATRIUM LJUNGBERG

- ▶ **En stabil direktavkastning** – De senaste fem åren har direktavkastningen uppgått till 3,2 procent. Sedan börsintroduktionen 1994 har bolaget aldrig sänkt en utdelning i kronor per aktie.
- ▶ **Låg risk** – Bolaget har en stabil verksamhet och en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.
- ▶ **Möjlighet till god värdetillväxt** – Med en planerad investeringstakt på en miljard kronor per år och en målsättning om en projektvinst om 20 procent på ny- och tillbyggnationer, har bolaget – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.
- ▶ **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.

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

	2016 Q1	2015 Q4	2015 Q3	2015 Q2	2015 Q1	2014 Q4	2014 Q3	2014 Q2
Belopp i mkr								
Hysesintäkter	524	551	534	522	515	499	500	486
Projekt- och entreprenadomsättning	40	87	109	85	66	99	83	82
Nettoomsättning	564	638	643	607	580	598	583	568
Kostnader fastighetsförvaltning	-167	-185	-151	-165	-170	-174	-138	-158
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-41	-99	-118	-85	-70	-103	-85	-85
Bruttoresultat	356	354	374	357	341	321	361	325
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	357	366	383	357	344	325	363	328
- varav bruttoresultat projekt och entreprenadverksamhet	-1	-12	-9	-1	-4	-4	-2	-3
Central administration fastighetsförvaltning	-30	-21	-13	-13	-13	-21	-14	-10
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-4	-3	-4	-4	-4	-3	-4
	-33	-25	-16	-18	-17	-24	-17	-14
Finansiella intäkter och kostnader	-100	-101	-100	-101	-101	-105	-116	-98
Resultat före värdeförändringar	223	227	257	238	223	191	228	214
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	14	928	216	818	366	435	-	426
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-6	-33	-	1	-	0	7	0
Derivat, orealiserade värdeförändringar	-311	161	-165	403	-199	-271	-168	-264
Nedskrivning goodwill	-	-11	-	-	-	-	0	-
	-303	1 045	50	1 222	168	163	-161	163
Resultat före skatt	-80	1 272	307	1 460	391	354	67	376
Skatt	22	-173	-68	-322	-85	-80	-8	-82
Periodens resultat	-57	1 100	240	1 138	306	275	59	294

NYCKELTAL

	2016 Q1	2015 Q4	2015 Q3	2015 Q2	2015 Q1	2014 Q4	2014 Q3	2014 Q2
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	93	93	93	95
Överskottsgrad, %	68	67	72	68	67	65	73	68
Uthyrbar yta, tusental kvm	1 052	1 034	1 110	1 110	1 064	1 062	1 012	971
Investeringar i fastigheter, mkr	201	268	187	164	149	199	163	160
Antal fastigheter (periodens slut)	49	48	52	52	49	49	48	49
Finansiella nyckeltal								
Soliditet, %	43,1	43,7	40,4	39,7	39,8	39,6	41,3	41,0
Belåningsgrad, %	42,0	43,0	45,6	45,9	46,4	45,5	45,6	46,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,5	3,4	3,2	2,8	3,0	3,2
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	2,8	2,9	2,8	2,8	3,0	3,2	3,5	3,6
Avkastning på eget kapital, %	-1,7	32,8	7,5	37,2	10,4	9,6	2,1	10,6
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,4	5,7	6,6	6,4	5,9	5,2	6,3	6,0
Avkastning på totalt kapital, %	0,3	17,2	5,1	20,3	6,6	6,5	2,7	7,0
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,1	4,3	4,6	4,5	4,4	4,2	5,0	4,6
Data per aktie								
Resultat per aktie, kr	-0,43	8,25	1,80	8,54	2,29	2,06	0,45	2,23
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	1,31	1,33	1,50	1,40	1,30	1,12	1,34	1,27
EPRA EPS (Earnings per share), kr	1,59	1,75	1,86	1,68	1,61	1,50	1,60	1,53
Kassaflöde, kr	1,64	1,73	1,59	1,99	2,25	1,42	1,41	1,83
Eget kapital, kr	104,33	104,73	96,45	94,62	89,34	87,00	84,89	84,40
Substansvärde EPRA NAV, kr	133,46	131,78	123,58	120,07	115,59	111,19	106,56	104,91
Substansvärde EPRA NNNAV, kr ¹⁾	122,73	122,95	113,89	111,48	104,95	101,87	99,17	98,53
Börskurs, kr	140,50	133,00	126,60	108,50	131,30	114,70	103,50	109,00
Medelantal utestående aktier, tusental ²⁾	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	131 689
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ²⁾	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221

¹⁾ Vid beräkning av EPRA NNNAV har en bedömd uppskjuten skatt om fyra procent använts.

²⁾ Bolaget avyttrade den 15 maj 2014 samtliga återköpta B-aktier (3 063 748 st).

MODERBOLAGET

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

Nettoomsättningen uppgick till 82 mkr (71). Rörelseresultatet uppgick till -4 mkr (-1). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 6 mkr (63).

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2016	2015	2015
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12
Hysesintäkter	42	42	169
Förvaltningsintäkter	40	29	209
Nettoomsättning	82	71	378
Fastighetskostnader	-14	-16	-58
Förvaltnings- och administrationskostnader	-67	-51	-240
Avskrivningar	-5	-5	-20
Rörelseresultat	-4	-1	59
Resultat från andelar i koncernbolag	-	48	620
Ränteintäkter och liknande resultatposter	113	124	473
Räntekostnader och liknande resultatposter	-103	-108	-426
	10	64	667
Resultat efter finansiella poster	6	63	726
Bokslutsdispositioner	-2	-1	-139
Resultat före skatt	4	62	587
Aktuell skatt	-7	-3	-12
Uppskjuten skatt	-5	-3	-22
	-12	-6	-34
Periodens resultat	-8	56	553

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
	TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 446	1 385	1 439
Finansiella anläggningstillgångar	2 612	2 470	2 613
Omsättningstillgångar	14 150	14 729	14 721
Summa tillgångar	18 209	18 584	18 773
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 393	7 344	7 401
Obeskattade reserver	43	38	42
Avsättningar	262	239	258
Långfristiga skulder	7 753	8 421	8 934
Kortfristiga skulder	2 756	2 543	2 138
Summa eget kapital och skulder	18 209	18 584	18 773

ÖVRIG INFORMATION

HÅLLBARHET

Ett av Atrium Ljungbergs övergripande målområden är ansvarsfullt företagande. Där har vi definierat fyra hållbarhetsmål. Dels ska alla våra större nybyggnadsprojekt miljöcertifieras enligt Breeam, dels ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 procent mellan år 2014 och 2021. År 2021 ska även andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra. Slutligen ska vi vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Målen följs upp årsvis.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både kom-

plexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker. Bolaget har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

I juni 2014 lämnade Företagsskattekommittén, som tillsatts av regeringen med uppdrag att se över beskattningen av bolag, sitt slutbetänkande. Atrium Ljungberg berörs främst av kommitténs förslag att slopa avdragsrätten för negativt finansnetto och att istället införa ett schablonmässigt beräknat finansieringsavdrag om 25 procent av det skattemässiga resultatet. För Atrium Ljungberg skulle förslaget innebära en högre skattekostnad. Förslaget har varit ute på remiss och svaren har inkommit under hösten 2014. Majoriteten av instanserna avstyrker förslaget. Enligt regeringens vårproposition kommer eventuella nya regler att träda i kraft tidigast den 1 januari 2017.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2015, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 97-101.

PÅGÅENDE TVISTER

Under andra kvartalet 2014 lämnade Atrium Ljungberg in en stämningensansökan riktad mot AkzoNobel som under 2013 hävde det hyresavtal för Sickla Front I som tecknades 2010. Huvudförhandling i tingsrätten startade i april 2016.

ORGANISATION

Annica Ånäs, tidigare cfo och tillförordnad vd, utsågs att efterträda Ingall Berglund som vd från och med 19 februari. Martin Lindqvist tillträdde rollen som ny cfo.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2015.

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med 1 januari 2016 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för derivat

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

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgår till 13 036 mkr (2015-12-31, 13 261) och dess verkliga värde till 13 087 mkr (2015-12-31, 13 318). Beräkningen av verkligt värde baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

EPRA

Från och med första 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.

ÅRSSTÄMMA OCH VALBEREDNING

På årsstämman den 6 april 2016 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter. För tiden fram till nästa årsstämma omvaldes Johan Ljungberg, Simon de Château, Sune Dahlqvist, Anna Hallberg, Erik Langby och Hanna Graflund Sleyman. Till styrelseordförande valdes Johan Ljungberg.

Vidare beslutades att ny valberedning inför 2017 års årsstämma ska utgöras av representanter för bolagets fem största aktieägare per den sista bankdagen i februari månad 2016. Valberedningen utgörs därmed av Lars Ericson representerande Konsumentföreningen Stockholm, Hans Hedström representerande Carnegie Fonder, Per-Erik Hasselberg representerande familjen Holmström, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Ilkka Tomperi representerande Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

Utdelningen fastställdes till 3,55 kr/aktie (3,30). Årsstämman beslutade vidare att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma dels besluta om apportemission av högst 13,3 miljoner aktier av serie B, dels att fatta beslut om att få återköpa egna aktier av serie B under vissa givna förutsättningar.

Ett fullständigt protokoll finns tillgängligt på Atrium Ljungbergs webbplats, www.al.se.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Nacka den 22 april 2016

Annica Ånäs,
verkställande direktör



I mars 2016 förvärvades fastigheten Malmen 12 på Möllevången i centrala Malmö. Genom förvärvet stärker Atrium Ljungberg sin position i Malmö och fortsätter att vara delaktiga i den långsiktiga utvecklingen av ett spännande område i innerstaden.



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.

EPRA EPS (Earnings per share), kr

Resultat före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt dividerat med medelantal utestående aktier. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

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.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde 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 värdeförändringar, 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 (t.ex. för fastighetsskatt och el) samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem för byggnader som baseras på svensk byggpraxis och omfattar energi, inomhusmiljö och material.

Nettouthyrning

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

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, %

Marknadsvärdet 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.

OM ATRIUM LJUNGBERG

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, våra kunder och för samhället.

Atrium Ljungberg är börsnoterat på Nasdaq Stockholm sedan 1994.



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.

MÅL

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

▶ LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT

Driftnettot ska öka med 10 % per år, investeringar i egna projekt ska ske med 1 mdkr per år med en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 %. Utdelningen ska motsvara minst 50 % av resultatet före värdeförändringar, efter nominell skatt.

▶ LÅNGSIKTIG STABILITET

Soliditeten ska vara lägst 30 % och räntetäckningsgraden lägst 2,0 ggr.

▶ ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

Alla större nybyggnationer ska miljöcertifieras enligt BREEAM. Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 20 %. År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 % av kontrakterad årshyra. Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

FAKTA

Antal fastigheter, st	49
Fastighetsvärde, mdkr	31
Kontrakterad årshyra, mdkr	2,1
Total uthyrbar yta, 1000 kvm	1 052
Uthyrningsgrad, %	94
Antal anställda	281



AFFÄRSMODELL

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

STRATEGIER

- ▶ Fokusera på att utveckla miljöer för handels- och kontorsverksamhet och, där det är möjligt, komplettera med boende, service, kultur och utbildning.
- ▶ Utveckla och förädla fastigheter och byggrätter.
- ▶ Finnas på starka delmarknader i storstadsregioner.
- ▶ Vara en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.
- ▶ 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.
- ▶ Leda och driva hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens.
- ▶ Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande.
- ▶ Ha engagerade medarbetare som brinner för det vi gör.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan–jun 2016	2016-07-12
Delårsrapport jan–sep 2016	2016-10-21
Bokslutskommuniké 2016	februari 2017
Årsredovisning 2016	mars 2017