

2012 • BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI – DECEMBER



Vi skapar levande mötesplatser för människor, handel och affärer

DET HÄR ÄR VI

- Vi är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. **Noterat på Nasdaq OMX Stockholm** sedan 1994 och tillhör börsens segment Large Cap.
- Vi **äger, utvecklar och förvaltar** fastigheter – framför allt för handel och kontor.
- Vi skapar mervärde genom att **utveckla områden till attraktiva mötesplatser** där handel och kontor möter andra typer av verksamheter – såsom boende, kultur, service och utbildning.
- Vårt **helägda dotterbolag TL Bygg** är ett lönsamt byggmästarbolag med inriktning på rot- och byggservice.

VÅR AFFÄR

- Atrium Ljungberg har ett **långsiktigt ägarperspektiv**.
- Vi **skapar värdetillväxt** genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt genom aktiv och kundnära förvaltning.
- Vi **leder och driver hela affärsprocessen själva** – från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Det ger en inblick i och förståelse för helheten som skapar mervärde för kunden. Våra utvecklingsprojekt ger en långsiktig avkastning som är högre än förvärsalternativen.
- Vår målsättning är att **årligen investera en miljard kronor** med god avkastning i ny-, till- och ombyggnader i egna utvecklingsprojekt.

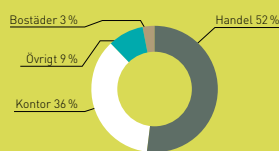
HÄR FINNS VI

- Vi finns på Sveriges huvudsakliga tillväxtmarknader Stockholm, Malmö och Uppsala. Våra **handelsplatser** ligger i samtliga dessa regioner.
- **Kontorsfastigheterna** finns huvudsakligen koncentrerade i tillväxtområden i Stockholm.
- Våra **bostäder** är integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista och Mobiliaområdet i Malmö.

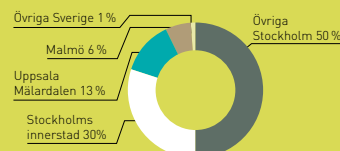
SNABBA FAKTA

| | |
|------------------------|-------------|
| • Antal fastigheter | 57 |
| • Fastighetsvärde | 24,6 mdkr |
| • Total uthyrbar yta | 903 000 kvm |
| • Kontrakterad årshyra | 1,9 mdkr |
| • Uthyrningsgrad | 95 procent |

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 januari – 31 december

- *NETTOOMSÄTTNINGEN* ökade till 2 078 mkr (2 018) varav hyresintäkter ökade till 1 825 mkr (1 686).
- *UTHYRNINGSGRADEN* ökade till 95 procent (94), inklusive projektfastigheter.
- *DRIFTÖVERSKOTTET* från fastighetsförvaltningen ökade med 11,8 procent till 1 224 mkr (1 095).
- *RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* ökade till 739,2 mkr (694,4).
- *OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* fastigheter uppgick till 367,8 mkr (528,3). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -182,5 mkr (0,0).
- *AVSÄTTNING* för en skattetvist har gjorts med 105,9 mkr inklusive bedömd ränta.
- *ÅRETS RESULTAT* ökade till 1 030,8 mkr (904,5), vilket motsvarar 7,92 kr/aktie (6,95).
- *INVESTERINGAR* i egna fastigheter uppgick till 1 512 mkr (1 050). Förvärv av fastigheter uppgick till 895 mkr (379).
- *STYRELSEN* föreslår en utdelning om 2,85 kr/aktie (2,60).
- *PROGNOSEN* för 2013 uppgår till 790 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.



- 2012 HAR VARIT ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR på många sätt, inte minst med en ökning av driftöverskottet med närmare 12 procent. Vi har lyckats väl med projekt och förvärv och har en uthyrningsgrad som ligger på höga 95 procent.

- FÖR 2013 SER VI UTMANINGAR i en låg tillväxt i svensk ekonomi och inom detaljhandeln. Men vi har ett bra utgångsläge med fastigheter i starka lägen, stabila hyresnivåer och med en projektverksamhet som kommer att fortsätta bidra positivt under 2013.

Ingalill Berglund, vd



Intrum Justitias nya huvudkontor i Sickla färdigställdes under november 2012 och företaget flyttade in på 6 000 kvm av husets totalt 7 400 kvm. Under våren 2013 öppnar ett restaurang-, deli- och butikskoncept i husets bottenplan.

MARKNADEN

Den svaga omvärldsutvecklingen under 2012 påverkade den svenska marknaden i allt större utsträckning under årets gång. Svensk ekonomi växte med 1,2 procent under året, vilket är starkare i jämförelse med övriga Europa.

Efterfrågan på kontorslokaler i stockholmsområdet har varit hög under en längre tid. Med en ökad kostnadsmedvetenhet har företagets intresse för områdena utanför stadskärnan vuxit under året.

På Atrium Ljungbergs samtliga kontorsdelmarknader har efterfrågan av lokaler varit god under hela 2012. Vi har genomfört flera lyckade nyuthyrningar och omförhandlingar i bland annat Hagastaden och Södermalm i Stockholm samt i Sickla, Nacka. Särskilt bra har uthyrningsarbetet gått i Hagastaden där våra fastigheter nu är fullt uthyrda. Hyresnivåerna inom vårt kontorsbestånd är stabila och på vissa ställen har nivåerna ökat.

Låg ränta och inflation har gjort de svenska hushållen köpstarka, men samtidigt återhållsamma på grund av konjunkturläget i omvärlden. Detaljhandelns tillväxt i Sverige 2012 blev totalt 2,0 procent, trots att julhandeln för första gången sedan 1995 minskade jämfört mot året innan. Dagligvaru-, sport- och skohandeln har haft bra utveckling under året. Även restaurangbranschen har haft en god utveckling. Inom elektronik-, möbel- och bygghandeln minskade omsättningen under året.

Atrium Ljungbergs större handelsplatser; Sickla Köp kvarter och Farsta Centrum i Stockholm, Port73 i Haninge, Gränby Centrum i Uppsala och Mobilia i Malmö har under året haft en sammantagen omsättningsökning med 3,4 procent jämfört med föregående år. Omsättningen har påverkats av såväl pågående som färdigställda projekt. Hyresnivåerna för Atrium Ljungbergs butiklokaler har varit stabila under året.

PROJEKT

Atrium Ljungbergs höga utvecklings- och investeringstakt har fortsatt under 2012. Investeringar i egna utvecklingsprojekt uppgick till 1 512 miljoner kronor och förvärv har gjorts med 895 miljoner kronor.

Tre stora invigningar har skett i våra handelsområden under året. I slutet av februari 2012 öppnade modevaruhuset Rådhuset i Uppsala. Rådhuset, som är en av Uppsalas mest kända och karaktäristiska byggnader har under ett par års tid genomgått en

omfattande om- och tillbyggnad. Det nya Rådhuset inrymmer idag ett femtiotal högkvalitativa modevarumärken, restaurang, bar och café samt en inredningsbutik.

I slutet av mars färdigställdes den andra utbyggnadsetappen av Port73 i Haninge med tre nya butiker. Ytterligare en utbyggnad om 10 400 kvm ny handelsyta pågår i Port73. Här kommer bland andra en stor dagligvarukedja att öppna efter sommaren 2013.

I slutet av september invigdes en ny byggnad om 10 000 kvm i Mobilia i Malmö med sju verksamheter innehållande butiker, gym, service och restaurang. I och med detta har vi kommit mer än halvvägs i den stora omvandlingen av Mobilia från ett traditionellt köpcentrum till att bli ett stadskvarter. Den stora invigningen sker i september 2013. Då öppnar ytterligare ett fyrtiotal nya verksamheter för handel, service, hälsa och kultur. Samtidigt kommer ett nytt p-hus med cirka 650 parkeringsplatser att stå klart. Dessutom pågår nybyggnationen av två bostadshus i Mobilia med ett sjuttio-tal hyreslägenheter som kommer att vara inflyttningsklara från slutet av 2013.

Gränby Centrum i Uppsala fortsätter att växa och i september färdigställdes den tredje utbyggnadsetappen på kort tid. En av entréerna har flyttats ut och fyra nya butiker och en food court med fem olika matkoncept och ett café öppnade. Gränby Centrum består nu av ett hundratal olika butiker, restauranger och serviceverksamheter.

Vad gäller utvecklingsprojekt för kontor inleddes i början av året arbetet med att bygga AkzoNobels nya svenska huvudkontor i Sickla. AkzoNobel har tecknat avtal för 7 800 kvm av husets totala uthyrbara yta på 10 800 kvm. Byggnaden beräknas vara klar för inflyttning i början av 2014.

I maj erhöll Atrium Ljungberg en tidig markreservations om 36 000 kvm BTA i Hagastaden, norra Stockholm. Beslutet är villkorat av en överenskommelse om köpeskilling av marken samt att lokalerna fylls enligt visionen om Hagastaden som ett life science-kuster och gäller två år från beslutet.

Intrum Justitias nya huvudkontor i Sickla färdigställdes under november och företaget flyttade in på 6 000 kvm av husets totalt 7 400 kvm. Under våren 2013 öppnar ett restaurang-, deli- och butikskoncept i husets bottenplan.

I Sickla slutfördes totalrenoveringen och tillbyggnaden av kontorshuset HK60. Fastigheten, som byggdes i början av 1960-talet, består numera av moderna och representativa kontor av hög stan-

PROJEKTFASTIGHETER ¹⁾

| Projekt/Fastighet/ Ort | Om- byggnad | Ny- byggnad | Lokaltyp | Uthyrbar area kvm | Inv. mkr | Varav kvarstår | Färdig- ställd | Hyresvärde ³⁾ exkl. tillägg mkr | Uthyrnings- grad,% |
|---|----------------|----------------|------------------|-------------------------|--------------|-------------------|-------------------|--|-----------------------|
| Rådhuset, Dragarbrunn 19:1, Uppsala | x | x | Handel | 3 100 | 150 | – | Q2 2012 | 9 | 100 |
| Port73, Etapp 2, Söderby Huvudgård 2:43, Haninge | | x | Handel | 3 500 | 50 | – | Q2 2012 | 4 | 100 |
| Gränby Centrum, Etapp 3, Gränby 21:4, Uppsala | x | x | Handel | 1 500 | 50 | – | Q3 2012 | 6 | 96 |
| HK Intrum Justitia, Sicklaön 83:22, Nacka | | x | Kontor | 7 400 | 200 | 10 | Q4 2012 | E/T ⁴⁾ | 100 |
| HK60, Sicklaön 83:22, Nacka | x | x | Kontor | 6 000 | 150 | 10 | Q4 2012 | 13 | 69 |
| Port73, Etapp 3, Söderby Huvudgård 2:43, Haninge | x | x | Handel | 10 400 | 200 | 130 | Q3 2013 | 17 | 39 |
| Mobilia, Etapp 3, Bohus 8 ²⁾ , Malmö | x | x | Handel/Parkering | 29 000 | 1 000 | 370 | Q4 2013 | 75 | 75 |
| HK Akzo Nobel, Sicklaön 83:32, Nacka | | x | Kontor | 10 800 | 300 | 190 | Q1 2014 | 25 | 72 |
| Farsta Centrum, Ica Kvantum, Storö 24, Stockholm | | x | Handel/Parkering | 3 300 | 100 | 100 | Q2 2014 | E/T ⁴⁾ | 100 |
| Kvarteret Nod, Kista Gård, Borgarnäs 1, Stockholm | | x | Kontor/Övrigt | 27 000 | 800 | 580 | Q3 2014 | 62 | 41 |
| Mobilia, Hyreslägenheter, Bohus 8, Malmö | | x | Bostäder | 4 100 | 100 | 60 | Q1 2014 | 6 | 0 |
| Totalt | | | | 106 100 | 3 100 | 1 450 | | 240 | |

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

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

³⁾ Exkl. eventuellt omsättningsutfall.

⁴⁾ Med hänsyn till enskild affärssuppgörelse redovisas inte hyresvärde som delbelopp men ingår i totalbeloppet för hyresvärde exkl tillägg.

ard. Fyra tillbyggda glasvåningar och utanpåliggande glashissar ger HK60 en unik utsikt över Stockholm. Inflyttning påbörjades under slutet av 2012 och fortsätter successivt under våren 2013. HK60 och Intrum Justitias nya huvudkontor utgör, tillsammans med det nyligen invigda torget, Hesselmanns torg, en viktig del av Sickla Affärskvarter.

I Kista fortsätter byggnationen av Kvarteret Nod som kommer att bli en helt ny mötesplats för bland annat lärande, forskning och näringsliv. Projektet omfattar totalt 27 000 kvm uthyrbar yta. Stockholms universitet kommer att hyra 8 700 kvm under en tio-årsperiod. Kontrakt har även tecknats med SSIS (Stockholm Science & Innovation School) samt en restaurang- och caféaktör. Kvarteret Nod färdigställs sommaren 2014.

BREEAM-CERTIFIERING AV NYBYGGNADER

Som en del av Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete är målsättningen att miljöcertifiera alla våra större nybyggnader. Vi har valt att certifiera enligt miljöklassningssystemet BREEAM. Miljöcertifieringen pågår för de fyra större nybyggnadsprojekten HK Intrum Justitia, HK AkzoNobel, Mobilia etapp 3 och Kvarteret Nod. Den första certifieringen kommer att bli klar under våren 2013 och avser Intrum Justitias nya huvudkontor i Sickla.

FASTIGHETSBESTÅND OCH TRANSAKTIONER

Transaktionsvolymen i Sverige uppgick, enligt Savills, under 2012 till cirka 107 miljarder kronor (96), vilket är en ökning med 11 procent jämfört med föregående år. Antalet genomförda affärer har dock minskat påtagligt. Geografiskt stod stockholmsregionen för nästan hälften av transaktionsvolymen vilket är en något lägre andel än tidigare. Efterfrågan på attraktiva fastigheter i bra lägen är fortsatt stark där aktiva köpare framförallt är institutionella ägare men intresset från utländska investerare har också ökat. Attraktiva innerstadsfastigheter i storstäderna handlades under året till nära rekordnivåer. För fastigheter eller geografiska marknader som klassas som sekundära har efterfrågan minskat främst på grund av finansieringssvårigheter.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

I januari förvärvade Atrium Ljungberg resterande 50 procent av fastigheten Blästern 13 i Hagastaden i Stockholm, till en köpeskilling om 630 miljoner kronor. Fastigheten ägdes sedan tidigare till 50 procent av Atrium Ljungberg. I december förvärvades

fastigheten Härden 14, belägen i direkt anslutning till bolagets befintliga bestånd i Hagastaden. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde på 227 miljoner kronor. Under året förvärvades också fyra villafastigheter i nära anslutning till Sickla Köp kvarter för en sammanlagd köpeskilling om 37 miljoner kronor. Därmed har Atrium Ljungberg förvärvat ett stort markområde i den östra delen av Sickla, vilket ger möjligheter att vidareutveckla området.

Under året har fastigheten Stormarknaden 1 i Halmstad avyttrats. Försäljningen skedde genom avyttring av aktier. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde uppgående till 130 miljoner kronor med en resultat effekt på 48 miljoner kronor efter skatt.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

| | mkr | Antal |
|-------------------------------------|---------------|-----------|
| Fastighetsbestånd 2012-01-01 | 21 897 | 54 |
| Förvärv | 895 | 5 |
| Ny-, om- och tillbyggnad | 1 512 | - |
| Fastighetsregleringar | - | -1 |
| Försäljning | -94 | -1 |
| Orealiserade värdeförändringar | 368 | - |
| Fastighetsbestånd 2012-12-31 | 24 576 | 57 |

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har vid årsskiftet externvärderat 33 procent av fastighetsbeståndets värde, och totalt 51 procent under året. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna hyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav. Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömning av marknadens avkastningskrav. Värderingen genomförs genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Projektfastigheter värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

FASTIGHETSBESTÅND 2012-12-31

| Fastighetsbestånd uppdelat per segment | Antal fastig- heter | Uthyrbar area, tkvm | Verkligt värde, mkr | Verkligt värde, kr/kvm | Hyres- värde, mkr ²⁾ | Hyres- värde, kr/kvm | Ekonomisk uthyrnings- grad, % | Januari–december 2012 ¹⁾ | | | Avkastning ²⁾ |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | | | | | Hyres- intäkter, mkr | Fastig- hetskost- nader mkr | Driftöver- skott, mkr | % |
| Stockholms innerstad | 12 | 195 | 7 611 | 38 957 | 568 | 2 906 | 98 | 534 | -165 | 368 | 4,8 |
| Övriga Stockholm | 35 | 503 | 10 664 | 21 205 | 987 | 1 963 | 94 | 917 | -309 | 607 | 5,7 |
| Uppsala och Mälardalen | 3 | 89 | 2 722 | 30 700 | 236 | 2 660 | 99 | 230 | -67 | 163 | 6,0 |
| Övriga Sverige | 3 | 82 | 1 611 | 19 622 | 136 | 1 657 | 95 | 135 | -51 | 84 | 5,2 |
| Summa | 53 | 869 | 22 607 | 26 015 | 1 927 | 2 217 | 96 | 1 815 | -592 | 1 222 | 5,4 |
| Projektfastigheter | 2 | 34 | 1 750 | E/T ³⁾ | 75 | 2 182 | 85 | 25 | -10 | 15 | 0,9 |
| Mark och byggrätter | 2 | | 219 | | | | | | | | |
| Totalt | 57 | 903 | 24 576 | E/T ³⁾ | 2 002 | 2 216 | 95 | 1 839 | -602 | 1 238 | 5,0 |

¹⁾ Övanstående sammanställning avser fastighetsbeståndet per 2012-12-31 där förvärvade fastigheter redovisas med intäkter och kostnader som om de ägts hela året. Detta förklarar skillnaden mellan driftöverskott ovan och enligt resultaträkningen.

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.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2012-12-31 uppgick till 24 576 miljoner kronor (21 897). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,7 procent (5,8).

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 367,8 miljoner kronor (528,3). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av sänkt avkastningskrav med 0,1 procentenheter, högre hyresnivåer och nyuthyrningar.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, MKR

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Förändrat avkastningskrav | 120 |
| Förändrade hyresnivåer | 110 |
| Nyuthyrningar och förändrade vakanser | 80 |
| Övriga förändringar | 58 |
| Totalt | 368 |

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER SEGMENT, %

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

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER

Koncernen redovisade för året en nettoomsättning som uppgick till 2 078 mkr (2 018). Resultat före värdeförändringar uppgick till 739,2 mkr (694,4). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 367,8 mkr (528,3). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –182,5 mkr (0,0). Årets aktuella skatt uppgick till –89,8 mkr (–1,5) och har påverkats av en avsättning för en skatttvist om 91,5 mkr. Uppskjuten skatt uppgick till 245,6 mkr (–318,7) och har påverkats av förändrad bolagsskattesats från 26,3 procent till 22 procent. Årets resultat uppgick till 1 030,8 mkr (904,5), vilket motsvarar 7,92 kr/aktie (6,95).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 181 mkr (247). Nettoomsättningen har påverkats av minskade hyresintäkter avseende fastigheter som har sålts till andra koncernbolag i början av året. Årets resultat uppgick till 1 617,2 mkr (58,4). Ökningen beror i huvudsak på utdelningar från koncernbolag.

Koncernens kontrakterade årshyra, baserat på första kvartalet 2013, uppgick till 1 904 mkr (1 768). Hyresvärdet uppgick till 2 002 mkr (1 871). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95 procent (94) inklusive projektfastigheter.

UTVECKLING AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, mkr

| | 2012 utfall | 2013 Q1 ¹⁾ | 2013 Q2 ¹⁾ | 2013 Q3 ¹⁾ | 2013 Q4 ¹⁾ |
|------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stockholms innerstad | 512 | 556 | 555 | 554 | 553 |
| Övriga Stockholm | 917 | 922 | 920 | 920 | 921 |
| Uppsala och Mälardalen | 230 | 233 | 231 | 231 | 232 |
| Övriga Sverige | 135 | 129 | 129 | 129 | 131 |
| Projektfastigheter | 25 | 64 | 64 | 64 | 118 |
| Sålda fastigheter | 7 | | | | |
| Totalt | 1 825 | 1 904 | 1 899 | 1 898 | 1 955 |

UTHYRINGSGRAD ²⁾

| | Hyres- värde, mkr | Hyres- kontrakt, mkr | Uthyrnings- grad, % |
|------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|
| Stockholms innerstad | 568 | 556 | 98 |
| Övriga Stockholm | 987 | 922 | 94 |
| Uppsala och Mälardalen | 236 | 233 | 99 |
| Övriga Sverige | 136 | 129 | 95 |
| | 1 927 | 1 840 | 96 |
| Projektfastigheter | 75 | 64 | 85 |
| Totalt | 2 002 | 1 904 | 95 |

¹⁾ Kontrakterad årshyra inklusive kända kontraktsförändringar.

²⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 OKTOBER – 31 DECEMBER

Koncernen redovisade för årets fjärde kvartal en nettoomsättning som uppgick till 523 mkr (525). Resultat före värdeförändringar uppgick till 173,0 mkr (158,9). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 123,3 mkr (286,1). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –55,9 mkr (0,0). Periodens resultat uppgick till 576,3 mkr (327,2), vilket motsvarar 4,43 kr/aktie (2,51).

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick för året till 253 mkr (332). Bruttoresultatet uppgick till 10,9 mkr (14,8). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning uppgick till 379 mkr (429) varav 153 mkr (136) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Resultat före skatt uppgick till 20,6 mkr (33,1). Stora beställare under året har varit bland andra Nacka kommun, SGA Fastigheter och Atrium Ljungberg.

FINANSIERING

Atrium Ljungbergs långivare utgörs av fem nordiska banker. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 11,6 mdkr (9,7) med en genomsnittlig ränta vid periodens slut om 3,9 procent (4,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,9 år att jämföra med 3,1 år vid årets början. Ökningen beror på att det låga ränteläget nyttjats genom att nya ränteswappar om 2,6 mdkr tecknats på löptider mellan 5 och 15 år. Kapitalbindningstiden har sedan förra årsskiftet ökat från 2,5 år till 3,1 år.

Derivatportföljen bestod vid årets slut av 7,7 mdkr i ränteswappar. Dessa marknadsvärderas och förändringen redovisas, från den 1 januari 2012, över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –182,5 mkr

(0,0) på grund av att räntan blivit lägre i förhållande till tecknade swapräntor. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick per 31 december till 363,7 mkr.

RÄNTEBINDNING ¹⁾

| Bindningstid | Belopp, mkr | Andel, % | Medelränta, % |
|------------------------|---------------|------------|---------------|
| Rörligt + 3 mån Stibor | 1 067 | 9 | 2,8 |
| 2013 | 2 229 | 19 | 4,2 |
| 2014 | 640 | 6 | 4,5 |
| 2015 | 846 | 7 | 4,7 |
| 2016 | 1 185 | 10 | 3,7 |
| 2017 | 830 | 7 | 3,6 |
| 2018 och senare | 4 815 | 42 | 4,0 |
| Totalt | 11 613 | 100 | 3,9 |

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

KAPITALBINDNING

| Bindningstid | Belopp, mkr | Andel, % |
|-----------------|---------------|------------|
| 2013 | 2 202 | 19 |
| 2014 | 1 954 | 17 |
| 2015 | 3 058 | 26 |
| 2016 | 2 635 | 23 |
| 2017 | 935 | 8 |
| 2018 och senare | 829 | 7 |
| Totalt | 11 613 | 100 |

FINANSIELLA NYCKELTAL

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Räntebärande skulder, mkr | 11 613 | 9 721 |
| Belåningsgrad, % | 47,3 | 44,4 |
| Medellöptid räntebindning, år | 4,9 | 3,1 |
| Medellöptid kapitalbindning, år | 3,1 | 2,5 |
| Medelränta räntebärande skulder, % | 3,9 | 4,2 |
| Eget kapital, mkr | 10 255 | 9 541 |
| Soliditet, % | 40,3 | 41,2 |

SKATT

Som tidigare kommunicerats har Atrium Ljungberg överklagat en dom från förvaltningsrätten rörande ett skatteärende. Ärendet rör beskattningen av en fastighetstransaktion via ett kommanditbolag som genomfördes 2004. Enligt förvaltningsrättens dom ska uppställning ske med 326,7 mkr vilket innebär ett skattekrav på 91,5 mkr samt 14,4 mkr i bedömd ränta. Högsta förvaltningsdomstolen har avkunnat dom i det så kallade Cyprenmålet där rätten beslutade att skatteflyktslagen var tillämplig. Trots att mycket i Cyprenmålet skiljer sig från den transaktion som Atrium Ljungberg genomfört gjordes en avsättning för hela skattekravet om 91,5 mkr samt bedömd ränta i halvårsbokslutet. Atrium Ljungbergs bestämda uppfattning är dock att bolaget följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen samt att Skatteverkets beräkning av beloppets storlek är för högt beräknat för det fall att bolaget upp-taxeras. Kammarrätten kan komma att avgöra målet under första halvåret 2013. Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt. Någon annan liknande transaktion har inte identifierats.

Årets aktuella skatt uppgick till -89,8 mkr (-1,5 mkr) och har påverkats bland annat av avsättningen om -91,5 mkr, skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskotts-

avdrag från tidigare års taxering.

Riksdagen har beslutat att bolagsskatten sänks från 26,3 procent till 22 procent från och med 1 januari 2013. Goodwill och avsättning för uppskjuten skatt har räknats om per 31 december 2012 till den nya skattesatsen. Detta har givit en positiv effekt på koncernens totalresultat om 390,5 mkr.

SKATTEBERÄKNING 2012-12-31

| mkr | Underlag aktuell skatt | Underlag uppskjuten skatt |
|---|------------------------|---------------------------|
| Redovisat resultat före skatt | 875,0 | |
| Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar | -375,0 | 375,0 |
| investeringar | -115,3 | 115,3 |
| Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla värdeförändringar fastigheter, orealiserade | -367,8 | 367,8 |
| värdeförändringar fastigheter, realiserade | -32,7 | -65,1 |
| värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade | 182,5 | -182,5 |
| nedskrivning goodwill | 82,2 | - |
| koncernmässiga aktiveringar av räntor i pågående projekt | -26,4 | 26,4 |
| skatterelaterade räntor | 14,0 | - |
| Övriga skattemässiga justeringar | 1,6 | -21,1 |
| Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag | 238,2 | 615,8 |
| Underskottsavdrag, ingående balans | -100,8 | 100,8 |
| Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år | -70,7 | 70,7 |
| Övriga justeringar av underskottsavdrag från tidigare taxeringar | -83,0 | 81,2 |
| Underskottsavdrag, utgående balans | 16,3 | -16,3 |
| Skattepliktigt resultat | 0,0 | 852,2 |
| Däruv 26,3 procent aktuell/uppskjuten skatt | 0,0 | -224,1 |
| Omprövning av tidigare taxeringar och övriga justeringar | 1,7 | -3,4 |
| Reservering av skattekrav hänförligt till tidigare år | -91,5 | - |
| Omräkning till 22 % skattesats | - | 473,1 |
| Redovisad skattekostnad | -89,8 | 245,6 |

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Atrium Ljungberg har upprättat program för emission av företagscertifikat med ett rambelopp uppgående till två miljarder kronor. Under första halvåret 2013 avses att låna en miljard kronor under programmet, varav hälften emitterades i februari. Bolaget har även tecknat två kreditlöften, om totalt en miljard kronor, som säkerhet för programmet. Dessa löper på tre respektive fem år.

Detaljplaneändringen för en nybyggnad för Ica Kvantum i Farsta Centrum vann laga kraft i januari 2013. Utöver butiksytan planeras ett parkeringshus med cirka 170 platser. Byggstart beräknas ske under första kvartalet 2013 och Ica Kvantum planeras öppna under våren 2014.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Prioriterade riskområden är framförallt fastighetsvärderingen,

projektverksamheten samt finansieringen med hänsyn till både komplexiteten och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker. Bolaget har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2011, avsnittet "Möjligheter och risker" på sidorna 81–83.

UTSIKTER FÖR 2013

Tillväxten i svensk ekonomi dämpades under slutet av 2012. Både varslen och arbetslösheten ökade. Den ekonomiska osäkerheten i omvärlden, framförallt i euroområdet, kvarstår. Såväl svenska hushåll som företag ser negativt på framtiden och både investeringar och konsumtion förväntas utvecklas svagt under 2013. Konjunkturinstitutet bedömer att BNP-tillväxten kommer uppgå till 0,8 procent under 2013 i jämförelse med utfallet året innan på 1,2 procent. HUI Research spår att den sammantagna detaljhandels-tillväxten i Sverige kommer att uppgå till 2,0 procent under 2013, vilket är i nivå med 2012.

Atrium Ljungbergs förutsättningar är goda då utvecklingen på de marknader bolaget finns på bedöms starkare än genomsnittet i Sverige. Vår bedömning är att omsättningen på våra handelsplatser samt hyresnivåerna för både handels- och kontorslokaler kommer att vara stabila under 2013.

Årets genomförda förvärv och färdigställda projekt, samt de projekt som kommer att färdigställas under 2013 kommer ge ökade hyresintäkter under kommande året. Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2013 uppgå till 790 mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 615 mkr vilket motsvarar 4,73 kr/aktie. Värdeförändringar och framtida eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 2,85 kr per aktie (2,60).

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum onsdagen den 10 april 2013, klockan 17.00, Filmstaden, Marcusplatsen 19 i Sickla. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats senast tre veckor före stämman. Den kommer även att skickas per post till de aktieägare som önskat en tryckt version. För valberedningens fullständiga förslag samt beslutspunkter på årsstämman hänvisas till bolagets webbplats, www.atriumljungberg.se.

Nacka den 22 februari 2013

Styrelsen




VINNARE
NCSC AWARD
Årets
Hyresvärd 2012

Detailhandelsföretagen i NCSC har röstat fram Atrium Ljungberg som Bästa Hyresvärd 2012.


Agneta Eriksson,
Generalsekreterare NCSC

 AWARDS
NCSC
NORDIC COUNCIL OF SHOPPING CENTERS

Atrium Ljungberg kunde under hösten 2012 stolt ta emot priset som "Bästa hyresvärd 2012" i NCSC (Nordic Council of Shopping Center) Awards.

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

| Belopp i mkr | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
|---|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 1/1-31/12 | 1/1-31/12 | 1/10-31/12 | 1/10-31/12 |
| Hysesintäkter | 1 824,8 | 1 686,3 | 457,0 | 430,1 |
| Projekt- och entreprenadomsättning | 252,9 | 331,8 | 66,0 | 94,5 |
| Nettoomsättning | 2 077,7 | 2 018,1 | 523,0 | 524,6 |
| Kostnader fastighetsförvaltningen | | | | |
| Taxebundna kostnader | -167,1 | -180,0 | -45,9 | -46,6 |
| Övriga driftkostnader | -137,0 | -122,0 | -44,8 | -34,5 |
| Förvaltningskostnader | -124,9 | -117,1 | -36,1 | -34,1 |
| Reparationer | -41,8 | -38,2 | -13,3 | -13,4 |
| Fastighetsskatt | -97,8 | -99,4 | -15,7 | -25,2 |
| Tomträttsavgälder | -23,5 | -26,4 | -6,4 | -5,5 |
| Ej avdragsgill mervärdesskatt | -8,7 | -8,2 | -2,5 | -2,2 |
| | -600,9 | -591,3 | -164,8 | -161,5 |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader | -242,0 | -317,0 | -61,7 | -90,7 |
| Bruttoresultat | 1 234,8 | 1 109,8 | 296,5 | 272,4 |
| - varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott) | 1 224,0 | 1 095,0 | 292,3 | 268,6 |
| - varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet | 10,9 | 14,8 | 4,3 | 3,8 |
| Central administration fastighetsförvaltning | -41,7 | -44,1 | -13,1 | -16,6 |
| Central administration projekt- och entreprenadverksamhet | -16,6 | -12,2 | -4,5 | -4,2 |
| | -58,2 | -56,3 | -17,5 | -20,8 |
| Finansiella intäkter | 13,9 | 10,6 | 2,5 | 2,6 |
| Finansiella kostnader ¹⁾ | -451,3 | -369,7 | -108,5 | -95,3 |
| | -437,4 | -359,1 | -106,0 | -92,7 |
| Resultat före värdeförändringar | 739,2 | 694,4 | 173,0 | 158,9 |
| Värdeförändringar | | | | |
| Fastigheter, orealiserade | 367,8 | 528,3 | 123,3 | 286,1 |
| Fastigheter, realiserade | 32,7 | 2,0 | -0,1 | - |
| Finansiella instrument, orealiserade ²⁾ | -182,5 | - | -55,9 | - |
| Nedskrivning goodwill ⁵⁾ | -82,2 | - | -74,9 | - |
| | 135,8 | 530,3 | -7,6 | 286,1 |
| Resultat före skatt | 875,0 | 1 224,7 | 165,4 | 445,0 |
| Aktuell skatt ¹⁾ | -89,8 | -1,5 | 37,7 | 45,6 |
| Uppskjuten skatt | 245,6 | -318,7 | 373,2 | -163,4 |
| | 155,8 | -320,2 | 410,9 | -117,8 |
| Periodens resultat | 1 030,8 | 904,5 | 576,3 | 327,2 |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| Kassaflödessäkringar ²⁾ | 40,9 | -204,6 | 10,0 | -52,5 |
| Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader | -18,5 | 53,8 | -10,4 | 13,8 |
| Summa övrigt totalresultat | 22,4 | -150,8 | -0,4 | -38,7 |
| Summa totalresultat för perioden | 1 053,2 | 753,7 | 575,9 | 288,5 |
| Resultat per aktie, kr | 7,92 | 6,95 | 4,43 | 2,51 |

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 17.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/12 2012

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

| Belopp i mkr | Stockholms innerstad | Övriga Stockholm | Uppsala och Mälardalen | Övriga Sverige | Projekt-fastigheter | Sålda fastigheter | Fastighetsförvaltning totalt | Projekt- och entreprenadverksamhet | Ej fördelade poster | Koncernen |
|--|----------------------|------------------|------------------------|----------------|---------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 512,3 | 916,5 | 229,6 | 135,0 | 24,7 | 6,7 | 1 824,8 | | | 1 824,8 |
| Projekt- och entreprenadomsättning | | | | | | | | 252,9 | | 252,9 |
| Nettoomsättning | 512,3 | 916,5 | 229,6 | 135,0 | 24,7 | 6,7 | 1 824,8 | 252,9 | | 2 077,7 |
| Kostnader fastighetsförvaltning | -160,7 | -309,3 | -66,8 | -51,0 | -9,6 | -3,3 | -600,9 | | | -600,9 |
| Produktionskostnader | | | | | | | | -242,0 | | -242,0 |
| Bruttoresultat | 351,6 | 607,2 | 162,8 | 84,0 | 15,0 | 3,4 | 1 224,0 | 10,9 | | 1 234,8 |
| - varav bruttoresultat fastighetsförvaltning | 351,6 | 607,2 | 162,8 | 84,0 | 15,0 | 3,4 | 1 224,0 | | | 1 224,0 |
| - varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet | | | | | | | | 10,9 | | 10,9 |
| Central administration fastighetsförvaltning | | | | | | | -41,7 | | | -41,7 |
| Central administration projekt- och entreprenadverksamhet | | | | | | | | -16,6 | | -16,6 |
| Finansiella intäkter | | | | | | | | | 13,9 | 13,9 |
| Finansiella kostnader | | | | | | | | | -451,3 | -451,3 |
| Resultat före värdeförändringar | 351,6 | 607,2 | 162,8 | 84,0 | 15,0 | 3,4 | 1 182,4 | -5,7 | -437,4 | 739,2 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 192,1 | 176,9 | 23,8 | -59,3 | 34,2 | | 367,8 | | | 367,8 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | | | | | | 32,7 | 32,7 | | | 32,7 |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument | | | | | | | | | -182,5 | -182,5 |
| Nedskrivning goodwill | | | | | | -7,3 | -7,3 | | -74,9 | -82,2 |
| | 192,1 | 176,9 | 23,8 | -59,3 | 34,2 | 25,4 | 393,2 | | -257,4 | 135,8 |
| Aktuell skatt | | | | | | | | | -89,8 | -89,8 |
| Uppskjuten skatt | | | | | | | | | 245,6 | 245,6 |
| Periodens resultat | 543,7 | 784,2 | 186,6 | 24,8 | 49,2 | 28,8 | 1 575,5 | -5,7 | -539,0 | 1 030,8 |
| Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren | | | | | | | | | | |
| Investeringar förvaltningsfastigheter | 80,1 | 132,2 | 50,2 | 25,6 | 1 223,7 | | 1 511,8 | | | 1 511,8 |
| Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet | | | | | | | | 1,7 | | 1,7 |
| Förvärv förvaltningsfastigheter | 858,0 | 37,0 | | | | | 895,0 | | | 895,0 |
| | 938,1 | 169,2 | 50,2 | 25,6 | 1 223,7 | | 2 406,8 | 1,7 | | 2 408,5 |
| Tillgångar per rörelsegren, periodens slut | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 7 610,6 | 10 663,8 | 2 722,0 | 1 611,0 | 1 968,8 | | 24 576,2 | | | 24 576,2 |
| Projekt- och entreprenadverksamhet | | | | | | | | 97,3 | | 97,3 |
| Ej fördelade gemensamma tillgångar | | | | | | | | | 793,4 | 793,4 |
| Summa tillgångar | 7 610,6 | 10 663,8 | 2 722,0 | 1 611,0 | 1 968,8 | | 24 576,2 | 97,3 | 793,4 | 25 466,9 |

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/12 2011

| Belopp i mkr | Stockholms innerstad | Övriga Stockholm | Uppsala och Mälardalen | Övriga Sverige | Projekt-fastigheter | Sålda fastigheter | Fastighetsförvaltning totalt | Projekt- och entreprenadverksamhet | Ej fördelade poster | Koncernen |
|--|----------------------|------------------|------------------------|----------------|---------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 431,9 | 865,4 | 202,2 | 52,2 | 120,8 | 13,8 | 1 686,3 | | | 1 686,3 |
| Projekt- och entreprenadomsättning | | | | | | | | 331,8 | | 331,8 |
| Nettoomsättning | 431,9 | 865,4 | 202,2 | 52,2 | 120,8 | 13,8 | 1 686,3 | 331,8 | | 2 018,1 |
| Kostnader fastighetsförvaltning | -142,6 | -314,8 | -64,8 | -22,3 | -43,2 | -3,6 | -591,3 | | | -591,3 |
| Produktionskostnader | | | | | | | | -317,0 | | -317,0 |
| Bruttoresultat | 289,3 | 550,6 | 137,5 | 29,9 | 77,6 | 10,2 | 1 095,0 | 14,8 | | 1 109,8 |
| – varav bruttoresultat fastighetsförvaltning | 289,3 | 550,6 | 137,5 | 29,9 | 77,6 | 10,2 | 1 095,0 | | | 1 095,0 |
| – varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet | | | | | | | | 14,8 | | 14,8 |
| Central administration fastighetsförvaltning | | | | | | | -44,1 | | | -44,1 |
| Central administration projekt- och entreprenadverksamhet | | | | | | | | -12,2 | | -12,2 |
| Finansiella intäkter | | | | | | | | | 10,6 | 10,6 |
| Finansiella kostnader | | | | | | | | | -369,7 | -369,7 |
| Resultat före värdeförändringar | 289,3 | 550,6 | 137,5 | 29,9 | 77,6 | 10,2 | 1 050,9 | 2,6 | -359,1 | 694,4 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 246,7 | 308,2 | 31,8 | -15,5 | -42,9 | | 528,3 | | | 528,3 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | | | | | | | 2,0 | | | 2,0 |
| | 246,7 | 308,2 | 31,8 | -15,5 | -42,9 | 2,0 | 530,3 | | | 530,3 |
| Aktuell skatt | | | | | | | | | -1,5 | -1,5 |
| Uppskjuten skatt | | | | | | | | | -318,7 | -318,7 |
| Periodens resultat | 536,0 | 858,7 | 169,3 | 14,4 | 34,7 | 12,2 | 1 581,2 | 2,6 | -679,3 | 904,5 |
| Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren | | | | | | | | | | |
| Investeringar förvaltningsfastigheter | 44,8 | 175,9 | 57,3 | 12,5 | 759,3 | | 1 049,8 | | | 1 049,8 |
| Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet | | | | | | | | 2,2 | | 2,2 |
| Förvärv förvaltningsfastigheter | 342,0 | 37,0 | | | | | 379,0 | | | 379,0 |
| | 386,8 | 212,9 | 57,3 | 12,5 | 759,3 | | 1 428,8 | 2,2 | | 1 431,0 |
| Tillgångar per rörelsegren, periodens slut | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 481,1 | 9 833,6 | 2 312,0 | 667,0 | 2 603,0 | | 21 896,7 | | | 21 896,7 |
| Projekt- och entreprenadverksamhet | | | | | | | | 106,8 | | 106,8 |
| Ej fördelade gemensamma tillgångar | | | | | | | | | 1 172,3 | 1 172,3 |
| Summa tillgångar | 6 481,1 | 9 833,6 | 2 312,0 | 667,0 | 2 603,0 | | 21 896,7 | 106,8 | 1 172,3 | 23 175,8 |

Segmentrapportering 1/1 – 31/12 2011 har justerats för såld fastighet 2012.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

| Belopp i mkr | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-09-30 | 2011-09-30 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 24 576,2 | 21 896,7 | 23 732,4 | 20 912,7 |
| Materiella anläggningstillgångar | 19,6 | 23,8 | 20,7 | 20,1 |
| Goodwill ⁵¹ | 307,6 | 389,8 | 382,5 | 389,8 |
| Uppskjuten skattefordran | 3,6 | 26,4 | - | - |
| Övriga anläggningstillgångar | 0,5 | 0,8 | 0,5 | 0,9 |
| Summa anläggningstillgångar | 24 907,5 | 22 337,5 | 24 136,1 | 21 323,5 |
| Omsättningstillgångar | 370,9 | 564,1 | 279,7 | 466,3 |
| Likvida medel | 188,5 | 274,2 | 281,7 | 289,8 |
| Summa omsättningstillgångar | 559,4 | 838,3 | 561,4 | 756,1 |
| Summa tillgångar | 25 466,9 | 23 175,8 | 24 697,5 | 22 079,6 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | |
| Eget kapital | 10 255,3 | 9 540,5 | 9 679,4 | 9 252,0 |
| Uppskjuten skatteskuld | 2 364,5 | 2 612,5 | 2 723,9 | 2 435,7 |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 8 810,9 | 7 839,6 | 8 211,8 | 6 899,5 |
| Övriga långfristiga skulder | 384,5 | 243,9 | 336,3 | 188,6 |
| Summa långfristiga skulder | 11 559,9 | 10 696,0 | 11 272,0 | 9 523,8 |
| Kortfristiga avsättningar ¹¹ | 105,9 | - | 105,3 | - |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2 802,4 | 1 881,3 | 3 004,6 | 2 639,7 |
| Övriga kortfristiga skulder | 743,4 | 1 058,0 | 636,2 | 664,1 |
| Summa kortfristiga skulder | 3 651,7 | 2 939,3 | 3 746,1 | 3 303,8 |
| Summa eget kapital och skulder | 25 466,9 | 23 175,8 | 24 697,5 | 22 079,6 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

| Belopp i mkr | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | Totalt eget kapital |
|--|--|----------------------------|------------------|------------------------|---|---------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Säkringsreserver | Balanserade vinstmedel | Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat | |
| Ingående balans per 1 januari 2011 | 333,0 | 3 959,8 | -12,9 | 4 819,3 | 4 806,4 | 9 099,2 |
| Förändring i eget kapital 2011 | | | | | | |
| Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 december | | | -150,8 | 904,5 | 753,7 | 753,7 |
| Utdelning, 2,40 kr/aktie | | | | -312,4 | -312,4 | -312,4 |
| Utgående balans per 31 december 2011 | 333,0 | 3 959,8 | -163,7 | 5 411,4 | 5 247,7 | 9 540,5 |
| Förändring i eget kapital 2012 | | | | | | |
| Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 december | | | 22,4 | 1 030,8 | 1 053,2 | 1 053,2 |
| Utdelning, 2,60 kr/aktie | | | | -338,4 | -338,4 | -338,4 |
| Utgående balans per 31 december 2012 | 333,0 | 3 959,8 | -141,3 | 6 103,8 | 5 962,5 | 10 255,3 |

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

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

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

| Belopp i mkr | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
|---|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| | 1/1-31/12 | 1/1-31/12 | 1/10-31/12 | 1/10-31/12 |
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | | |
| Resultat före skatt | 875,0 | 1 224,7 | 165,4 | 445,0 |
| Återföring av- och nedskrivningar | 6,1 | 4,3 | 1,5 | 1,7 |
| Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | -37,4 | -2,0 | - | - |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | -367,8 | -528,3 | -123,3 | -286,1 |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument | 182,5 | - | 55,9 | - |
| Övriga poster som inte ingår i kassaflödet | 82,2 | - | 74,9 | - |
| Betalad skatt | 51,6 | -86,0 | 4,3 | -22,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 792,2 | 612,7 | 178,7 | 138,6 |
| Nettoförändring av rörelsekapital | 39,7 | 27,0 | 59,3 | 22,3 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 831,9 | 639,7 | 238,0 | 160,9 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | | |
| Förändring av övriga fordringar | 142,5 | - | - | - |
| Förvärv av fastigheter ³⁾ | -1 236,4 | -36,8 | -263,8 | -21,7 |
| Om- och nybyggnad av fastigheter | -1 511,8 | -1 049,8 | -464,8 | -334,1 |
| Försäljning av fastigheter ⁵⁾ | 130,0 | - | - | - |
| Förvärv/försäljning av inventarier | 4,1 | -17,8 | -0,4 | -5,4 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 471,6 | -1 104,4 | -729,0 | -361,2 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | | |
| Förändring av övriga långfristiga skulder | 0,0 | 1,6 | 0,9 | 2,2 |
| Upptagna lån | 1 999,5 | 635,5 | 400,0 | 185,5 |
| Amortering av skuld | -107,1 | -25,1 | -3,1 | -3,0 |
| Utbetald utdelning | -338,4 | -312,4 | - | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 554,0 | 299,6 | 397,8 | 184,7 |
| Periodens kassaflöde | -85,7 | -165,1 | -93,2 | -15,6 |
| Likvida medel vid periodens början | 274,2 | 439,3 | 281,7 | 289,8 |
| Likvida medel vid periodens slut | 188,5 | 274,2 | 188,5 | 274,2 |

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

| Belopp i mkr | 2012 1/1-31/12 | 2011 1/1-31/12 |
|--|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | 181,0 | 246,8 |
| Kostnader för förvaltning och produktion | -98,4 | -122,3 |
| Bruttoresultat | 82,6 | 124,5 |
| Resultat fastighetsförsäljning ⁴⁾ | -168,8 | - |
| Central administration och marknadsföring | -41,5 | -43,7 |
| Rörelseresultat | -127,7 | 80,8 |
| Resultat från andelar i koncernbolag | 1 775,5 | 170,5 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 320,8 | 227,4 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -413,8 | -397,7 |
| | 1 682,5 | 0,2 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 554,8 | 81,0 |
| Bokslutsdispositioner | 11,6 | -2,3 |
| Aktuell skatt | 0,7 | - |
| Uppskjuten skatt | 50,1 | -20,3 |
| | 50,8 | -20,3 |
| Periodens resultat | 1 617,2 | 58,4 |

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

| Belopp i mkr | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 1 326,9 | 1 806,7 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 6 219,8 | 6 029,4 |
| Omsättningstillgångar | 7 172,1 | 3 898,7 |
| Summa tillgångar | 14 718,8 | 11 734,8 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 7 033,6 | 5 754,8 |
| Obeskattade reserver | 9,8 | 21,4 |
| Avsättningar | 209,2 | 259,3 |
| Långfristiga skulder | 4 647,7 | 3 963,6 |
| Kortfristiga skulder | 2 818,5 | 1 735,7 |
| Summa eget kapital och skulder | 14 718,8 | 11 734,8 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

| Belopp i mkr | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | Totalt eget kapital |
|---|--|--------------|-------------------------|----------------|------------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Reservfond | Fond för verkligt värde | Överkursfond | Balanserade vinstmedel | |
| Ingående balans per 1 januari 2011 | 333,0 | 265,4 | -12,9 | 3 948,4 | 1 462,0 | 5 995,9 |
| Justering till följd av ändrad redovisningsprincip | | | 12,9 | | | 12,9 |
| Förändring i eget kapital 2011 | | | | | | |
| Periodens resultat för perioden 1 januari – 31 december | | | | | 58,4 | 58,4 |
| Utdelning, 2,40 kr/aktie | | | | | -312,4 | -312,4 |
| Utgående balans per 31 december 2011 | 333,0 | 265,4 | - | 3 948,4 | 1 208,0 | 5 754,8 |
| Förändring i eget kapital 2012 | | | | | | |
| Periodens resultat för perioden 1 januari – 31 december | | | | | 1 617,2 | 1 617,2 |
| Utdelning, 2,60 kr/aktie | | | | | -338,4 | -338,4 |
| Utgående balans per 31 december 2012 | 333,0 | 265,4 | - | 3 948,4 | 2 486,8 | 7 033,6 |

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

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTHÄNVISNINGAR

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen.

Nya redovisningsprinciper 2012

Koncernen: Nya och reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2012 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

Moderbolaget: Från och med 1 januari 2012 har moderbolaget upphört att tillämpa IAS 39 vid redovisning av finansiella instrument. Dessa redovisas fortsättningsvis med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL. Jämförelseperioderna 2011 har omräknats.

Nothänvisningar

- ¹ Under 2012 har bolaget gjort en avsättning för en skattetvist som belastat aktuell skatt med 91,5 mkr samt bedömd ränta om 14,4 mkr som belastat finansiella kostnader.
- ² Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswapar som säkrar ränteflöden på externa lån. Det betyder att realiserade värdeförändringar i derivaten redovisas direkt i resultatet. Säkringsreserven, som uppgick till ett negativt belopp om 163,7 mkr per 31 december 2011, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid. Kvarstående belopp att lösa upp per 2012-12-31 uppgår till 141,3 mkr.
- ³ Under 2012 har resterande 50 procent av fastigheten Blästern 13 förvärvats. Förvärvet av resterande 50 procent av fastigheten Blästern 6 som genomfördes i fjärde kvartalet 2011 har, i samband med tillträde, givit kassaflödespåverkan under 2012. Under året har även fastigheterna Sicklaön 117:6, 117:8, 117:9, 117:10, samt Härden 14 förvärvats.
- ⁴ Under 2012 har moderbolaget avyttrat fastigheter till andra bolag inom koncernen.
- ⁵ Under 2012 avyttrades fastigheten Stormarknaden 1 i Halmstad. Tillträde skedde den 24 augusti. Nedskrivning av goodwill hänförlig till försäljningen uppgår till -7,3 mkr.

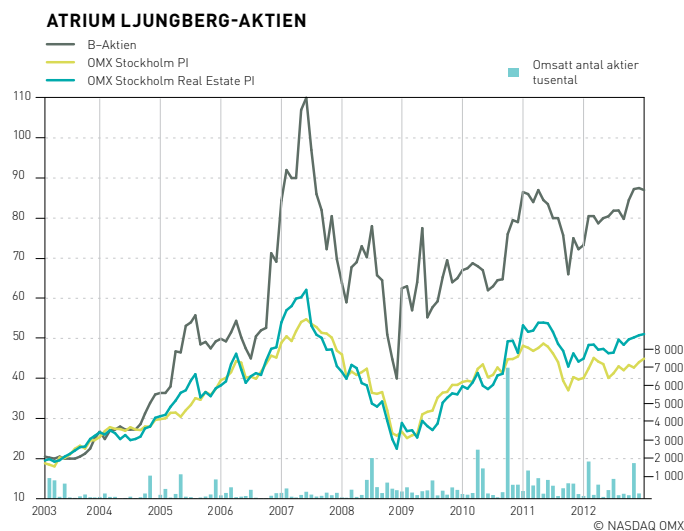
Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

NYCKELTAL

| | 2012 1/1-31/12 | 2011 1/1-31/12 | 2012 1/10-31/12 | 2011 1/10-31/12 |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Uthyrningsgrad, % | 95 | 94 | 95 | 94 |
| Överskottsgrad, % | 67 | 65 | 64 | 62 |
| Soliditet, % | 40,3 | 41,2 | 40,3 | 41,2 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,1 | 1,0 | 1,1 | 1,0 |
| Belåningsgrad, % | 47,3 | 44,4 | 47,3 | 44,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,6 | 2,9 | 2,6 | 2,7 |
| Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), % | 3,9 | 4,2 | 3,9 | 4,2 |
| Avkastning på eget kapital, % | 10,4 | 9,7 | 23,1 | 13,9 |
| Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, % | 5,6 | 5,6 | 5,2 | 5,0 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 5,5 | 7,2 | 4,4 | 9,6 |
| Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, % | 4,9 | 4,8 | 4,5 | 4,5 |
| Medelantal anställda | 265 | 260 | 265 | 260 |

DATA PER AKTIE

| | 2012 1/1-31/12 | 2011 1/1-31/12 | 2012 1/10-31/12 | 2011 1/10-31/12 |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Belopp i kronor | | | | |
| Periodens resultat | 7,92 | 6,95 | 4,43 | 2,51 |
| Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt | 4,19 | 3,93 | 0,98 | 0,90 |
| Kassaflöde | 6,39 | 4,91 | 1,83 | 1,24 |
| Eget kapital | 78,79 | 73,30 | 78,79 | 73,30 |
| Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt | 86,67 | 83,03 | 86,67 | 83,03 |
| Börskurs | 87,00 | 73,25 | 87,00 | 73,25 |
| Medelantalet utestående aktier, tusental | 130 157 | 130 157 | 130 157 | 130 157 |
| Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental | 130 157 | 130 157 | 130 157 | 130 157 |



FLERÅRSÖVERSIKT

| Belopp i mkr | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| RESULTATRÄKNINGAR | | | | | |
| Hysesintäkter | 1 824,8 | 1 686,3 | 1 613,5 | 1 655,7 | 1 499,6 |
| Projekt- och entreprenadomsättning | 252,9 | 331,8 | 322,9 | 323,9 | 355,1 |
| Nettoomsättning | 2 077,7 | 2 018,1 | 1 936,4 | 1 979,6 | 1 854,7 |
| Kostnader fastighetsförvaltning | -600,9 | -591,3 | -584,0 | -603,7 | -564,6 |
| Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet | -242,0 | -317,0 | -313,5 | -316,5 | -343,8 |
| Bruttoresultat | 1 234,8 | 1 109,8 | 1 038,9 | 1 059,4 | 946,3 |
| – varav bruttoresultat fastighetsförvaltning | 1 224,0 | 1 095,0 | 1 029,5 | 1 052,0 | 934,9 |
| – varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet | 10,9 | 14,8 | 9,4 | 7,4 | 11,3 |
| Central administration fastighetsförvaltning | -41,7 | -44,1 | -45,4 | -49,2 | -47,7 |
| Central administration projekt- och entreprenadverksamhet | -16,6 | -12,2 | -11,9 | -10,7 | -14,2 |
| Finansiella intäkter | 13,9 | 10,6 | 7,7 | 6,6 | 21,2 |
| Finansiella kostnader | -451,3 | -369,7 | -320,6 | -338,7 | -368,3 |
| | -437,4 | -359,1 | -313,0 | -332,1 | -347,1 |
| Resultat före värdeförändringar | 739,2 | 694,4 | 668,6 | 667,4 | 537,2 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 367,8 | 528,3 | 525,1 | -523,0 | -1 202,1 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 32,7 | 2,0 | 14,2 | 0,1 | -21,6 |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument | -182,5 | – | – | – | – |
| Nedskrivning goodwill | -82,2 | – | -16,9 | -51,7 | -26,2 |
| | 135,8 | 530,3 | 522,4 | -574,6 | -1 249,9 |
| Resultat före skatt | 875,0 | 1 224,7 | 1 191,1 | 92,8 | -712,7 |
| Aktuell skatt | -89,8 | -1,5 | -23,5 | -77,4 | -72,9 |
| Uppskjuten skatt | 245,6 | -318,7 | -252,1 | 171,5 | 383,2 |
| Årets resultat | 1 030,8 | 904,5 | 915,5 | 186,9 | -402,4 |
| NYCKELTAL | | | | | |
| Uthyrningsgrad, % | 95 | 94 | 94 | 93 | 94 |
| Överskottsgrad, % | 67 | 65 | 64 | 64 | 62 |
| Soliditet, % | 40,3 | 41,2 | 42,9 | 42,4 | 42,2 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,1 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Belåningsgrad, % | 47,3 | 44,4 | 45,7 | 45,6 | 43,8 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,6 | 2,9 | 3,1 | 3,0 | 2,5 |
| Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), % | 3,9 | 4,2 | 3,8 | 3,8 | 4,7 |
| Avkastning på eget kapital, % | 10,4 | 9,7 | 10,5 | 2,2 | -4,5 |
| Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, % | 5,6 | 5,6 | 5,6 | 5,7 | 4,3 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 5,5 | 7,2 | 7,4 | 2,2 | -1,7 |
| Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, % | 4,9 | 4,8 | 4,8 | 5,0 | 4,4 |
| Medelantal anställda | 265 | 260 | 251 | 242 | 233 |
| DATA PER AKTIE | | | | | |
| Årets resultat, kr | 7,92 | 6,95 | 7,03 | 1,44 | -3,09 |
| Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr | 4,19 | 3,93 | 3,79 | 3,78 | 2,97 |
| Utdelning, kr | 2,85 | 2,60 | 2,40 | 2,25 | 2,00 |
| Utdelningsandel, % | 68,0 | 66,2 | 63,4 | 59,5 | 67,3 |
| Aktiens direktavkastning, % | 3,3 | 3,5 | 2,8 | 3,4 | 3,2 |
| Kassaflöde, kr | 6,39 | 4,91 | 5,16 | 4,67 | 4,55 |
| Eget kapital, kr | 78,79 | 73,30 | 69,91 | 64,66 | 65,27 |
| Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr | 86,67 | 83,03 | 77,98 | 71,48 | 72,37 |
| Börskurs 31 december, kr | 87,00 | 73,25 | 86,50 | 67,00 | 62,50 |
| Antal utestående aktier, tusental | 130 157 | 130 157 | 130 157 | 130 157 | 130 157 |
| Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental ¹⁾ | 130 157 | 130 157 | 130 157 | 130 157 | 130 157 |

¹⁾ Samtliga optionsprogram löpte ut 2009-12-31.

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Eget kapital per aktie, kr

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

Kassaflöde per aktie, kr

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

Medelantal utestående aktier efter utspädning

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning beräknat enligt IAS 33. Utspädning uppstår vid optionsprogram då lösenkursen understiger aktuell börskurs.

P/E-tal

Börskurs vid periodens utgång dividerad med resultat efter skatt per aktie för den senaste tolv månadersperioden.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde per aktie, 10% uppskjuten skatt, kr

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

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

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Hysesvärde

Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (till exempel för fastighets skatt och el) samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Projektfastighet

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

Uthyrbar area, kvm

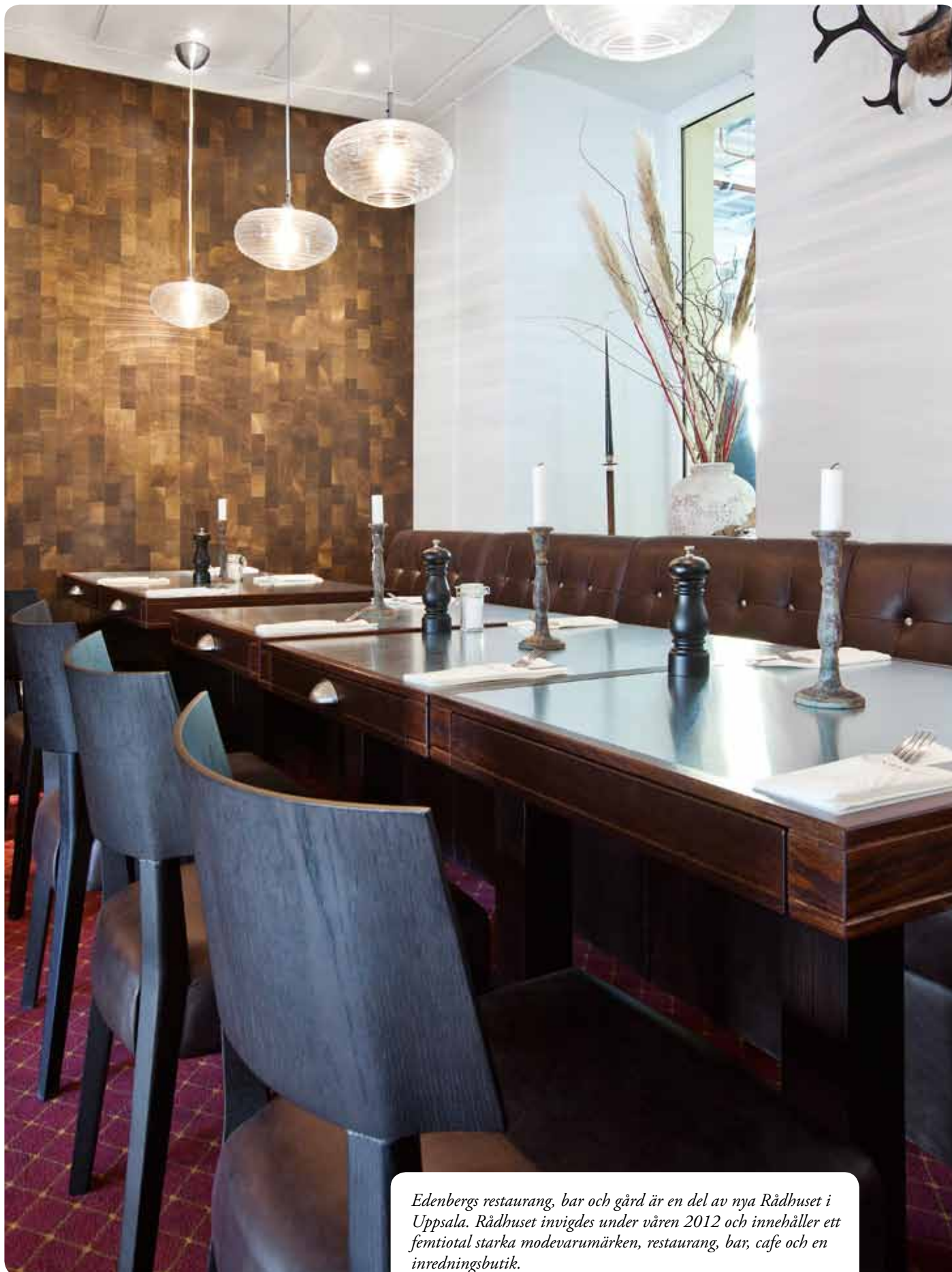
Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.



Edenbergs restaurang, bar och gård är en del av nya Rådhuset i Uppsala. Rådhuset invigdes under våren 2012 och innehåller ett femtiotal starka modevarumärken, restaurang, bar, cafe och en inredningsbutik.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

VÅR ÅRSREDOVISNING OCH våra delårsrapporter finns tillgängliga på vår webbplats, och distribueras dessutom i tryckt version per post till aktieägare som så önskar. 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 erbjuds intressenter möjlighet att prenumerera på både finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ges också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

RAPPORTTILLFÄLLEN

| | |
|------------------------------|---------------|
| Årsredovisning 2012 | vecka 11 2013 |
| Årsstämma | 2013-04-10 |
| Delårsrapport jan – mar 2013 | 2013-04-19 |
| Delårsrapport jan – jun 2013 | 2013-07-09 |
| Delårsrapport jan – sep 2013 | 2013-10-18 |



ATRIUM LJUNGBERG

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

www.atriumljungberg.se