



**Prospekt avseende upptagande till handel av aktier i  
LjungbergGruppen AB (publ) med anledning av samgående  
mellan LjungbergGruppen AB (publ) och Atrium Fastigheter AB**

## Definitioner

”**LjungbergGruppen**” eller ”**Bolaget**” avser koncernen i vilken LjungbergGruppen AB (publ) är moderbolag eller LjungbergGruppen AB (publ) beroende på sammanhanget.

”**Atrium**” avser koncernen i vilken Atrium Fastigheter AB är moderbolag eller Atrium Fastigheter AB beroende på sammanhanget.

”**Transaktionen**” avser samgående mellan LjungbergGruppen och Atrium enligt vad som beskrivs nedan.

”**Atrium-LjungbergGruppen**” avser det sammanslagna bolaget efter Transaktionen.

”**Prospektet**” avser detta prospekt, vilket upprättats av styrelsen i LjungbergGruppen med anledning av upptagandet till handel av B-aktier i Bolaget på den Nordiska Børsen i Stockholm.

”**VPC**” avser VPC AB, adress Regeringsgatan 65, Box 7822, 103 97 Stockholm

## Handlingar infogade genom hänvisning

Följande handlingar vilka tidigare har publicerats och ingivits till Finansinspektionen skall infogas och utgöra en del av Prospektet:

1. LjungbergGruppens reviderade årsredovisning för 2004, inklusive revisionsberättelse som ingår i Bolagets tryckta årsredovisning för 2004 sidorna 27-45,
2. LjungbergGruppens reviderade årsredovisning för 2005, inklusive revisionsberättelse som ingår i Bolagets tryckta årsredovisning för 2005 sidorna 30-56,
3. LjungbergGruppens reviderade årsredovisning för 2006, inklusive revisionsberättelse som ingår i Bolagets tryckta årsredovisning för 2006, sidorna 43-70, samt
4. Fastighetsförteckning från LjungbergGruppens årsredovisning 2006, sidorna 76-78.

Kopior av Prospektet och de handlingar som infogas genom hänvisning kan erhållas från LjungbergGruppen, tel: 08-615 89 00 samt även elektroniskt via LjungbergGruppens hemsida, [www.ljungberggruppen.se](http://www.ljungberggruppen.se).

Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Detta Prospekt är upprättat i syfte att möjliggöra upptagande till handel av de B-aktier i LjungbergGruppen som har givits ut eller omvandlats som ett led i Transaktionen. Mot bakgrund av att Transaktionen innebär att antalet aktier i LjungbergGruppen som skall upptas till handel överstiger 10 procent av det totala antalet aktier i Bolaget, måste prospekt upprättas enligt 2 kap 1 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Detta Prospekt innehåller inte något erbjudande om förvärv av aktier i LjungbergGruppen.

Där särskilt anges i detta Prospekt återges information som lämnats av tredje man.<sup>1</sup> Härmed försäkras att såvitt avser sådan information har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen i detta Prospekt felaktig eller missvisande samt att samtycke till att offentliggöra sådan information i denna form och i detta sammanhang har inhämtats från tredje man.

---

<sup>1</sup> Forum Fastighetsekonomi AB som har lämnat värderingsutlåtande är sådan tredje man.

Detta Prospekt får inte distribueras i länder där distribution av Prospektet kräver tillstånd eller strider mot lagar eller regler.

Svensk lag skall tillämpas på innehållet i detta Prospekt. Tvist rörande innehållet i Prospektet eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning .....	2
Riskfaktorer .....	5
Bakgrund .....	9
Utvald finansiell information .....	10
Information om LjungbergGruppen .....	14
Beskrivning av marknaden .....	17
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden.....	19
Styrelse, bolagsledning och revisorer.....	23
Legala frågor och övrig information.....	28
Skattefrågor i Sverige.....	29
Bolagsordning för LjungbergGruppen .....	32
Bilaga 1: Beståndsvärdering .....	35

## **Sammanfattning**

*Denna sammanfattning är endast en introduktion till och ett sammandrag av informationen i Prospektet. Varje beslut att investera i LjungbergGruppen skall därför baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet, och således inte enbart på denna sammanfattning.*

*Potentiella investerare bör uppmärksamma att personer får göras ansvariga för uppgifter som ingår i eller saknas i sammanfattningen eller en översättning av sammanfattningen, endast om sammanfattningen eller översättningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till de andra delarna av Prospektet. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att bekosta en översättning av detsamma.*

## **Samgåendet med Atrium**

Den 17 oktober 2006 undertecknade Bolaget ett avtal med aktieägarna i Atrium, innebärande att Bolaget förvärvat samtliga aktier i Atrium mot betalning i form av 17.864.000 nyemitterade B-aktier. Vidare kommer Atriums tidigare aktieägare under första kvartalet 2007 att erhålla en utdelning från Atrium om 1.600 miljoner kronor. Beslut om apportemission fattades på extra bolagsstämma i LjungbergGruppen den 28 november 2006 och i samband därmed omvandlade familjerna Ljungberg och Holmström 900.000 A-aktier till B-aktier.

Atriums tidigare huvudaktieägare Konsumentföreningen Stockholm med omnejd ekonomisk förening äger nu aktier i LjungbergGruppen motsvarande en andel av 38,8 procent av kapitalet och 31,1 procent av rösterna vilket föranleder budplikt. Aktiemarknadsnämnden har den 21 november 2006 meddelat Konsumentföreningen Stockholm med omnejd ekonomisk förening dispens från budplikt. Den av Aktiemarknadsnämnden meddelade dispensen är förenad med villkoret att Konsumentföreningen Stockholm med omnejd ekonomisk förening inom 18 månader skall nedbringa sin andel av röstetalet i LjungbergGruppen till mindre än 30 procent.

## **LjungbergGruppen i korthet**

LjungbergGruppen är ett fastighetsbolag med lång erfarenhet av fastighetsutveckling och har sitt ursprung i den bygg- och fastighetsrörelse som byggmästare Tage Ljungberg startade 1946. Före Transaktionen fanns LjungbergGruppens fastighetsbestånd i Sickla, Nacka, Ärvinge i Kista, Stockholms innerstad, Hammarby Sjöstad samt i Järfälla. Fastighetsbeståndet omfattade före Transaktionen främst kontor, handel, bostäder samt byggrätter. Atriums fastighetsbestånd är främst inriktat på detaljhandelsfastigheter och omfattar köpcentrum, gallerior och storbutikshandelsplatser. I fastighetsbeståndet återfinns bland annat PUB samt Farsta Centrum i Stockholm, Gränby Centrum i Uppsala och Mobilia Shopping Center i Malmö. Utöver ett stort antal handelsfastigheter äger Atrium bland annat flera större kontorsfastigheter i Stockholm, däribland Glashuset vid Stadsgården. Därutöver innehar Atrium främst mindre handels- och kontorsfastigheter, bostadsfastigheter samt mark. LjungbergGruppens dotterbolag TL Bygg AB är ett byggbolag verksamt i Stockholm och inriktat på ombyggnadsentreprenader och byggservice.

LjungbergGruppen har sitt huvudkontor i Stockholm. Bolagets B-aktier är noterade på den Nordiska Børsen i Stockholm och ingår i segmentet Nordic Mid Cap, Financials.

Fastighetsbeståndet bestod den 31 december 2006 av en sammanlagd uthyrbar area om ca 940.000 m<sup>2</sup> i sammanlagt 80 fastigheter.

## **Risikfaktorer**

Läsare av detta Prospekt bör inte fatta ett beslut att investera i LjungbergGruppen utan att ha läst och tillgodogjort sig hela Prospektet och noggrant ha studerat och förstått riskerna som är förenade med en investering i LjungbergGruppen.

Några av de risker som skall beaktas är risker kopplade till LjungbergGruppens verksamhet (hyresintäkter och hyresutveckling, koncentration i fastighetsbeståndet, drift- och underhållskostnader, förvärv och avyttring av fastigheter, nyckelpersoner, skatter, avgifter och bidrag, räntekostnader, likviditetsrisk, upplåningsrisk, motpartsrisk, operationell risk, tillgång till kapital att finansiera förvärv, miljörisker) samt risker kopplade till aktien (påverkan från större aktieägare och begränsad handel).

För mer utförlig information avseende risker, se avsnittet "Riskfaktorer".

## **Styrelsesammansättningen**

Laszlo Kriss, Ordförande

Gunnar Andersson

Ulf Holmlund

Birgitta Holmström

Dag Klackenber

Mats Israelsson

Sune Dahlqvist (styrelsesuppleant)

Johan Ljungberg (styrelsesuppleant)

## **Bolagsledningen**

Anders Nylander, Verkställande direktör

Staffan Linde, Vice verkställande direktör

Ingalill Berglund, Ekonomi- och finanschef

Micael Averborg, Affärsområdeschef

Kristina Johnson, Affärsområdeschef

Jens Halvarsson, Affärsområdeschef

Carola Lavén, Affärsutvecklingschef

Magnus Alteskog, Projektchef

## **Revisorer**

Deloitte AB, med huvudansvarig revisor Lars Egenäs.

## Finansiell översikt

	2006	2005	2004
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Belopp i Mkr	enl. IFRS	enl. IFRS	enl. RR
<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>			
Intäkter	979,1	694,4	712,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2.279,5</b>	<b>697,2</b>	<b>249,3</b>
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1.556,8</b>	<b>497,1</b>	<b>93,3</b>
<b>FÖRDELNING RÖRELSERESULTAT</b>			
FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Hysesintäkter	669,5	424,7	461,3
Resultat fastighetsförsäljning	-	13,3	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.881,0	415,0	-8,3
<b>Rörelseresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>2.268,5</b>	<b>695,4</b>	<b>243,4</b>
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET			
Nettoomsättning	309,7	269,7	250,8
<b>Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>11,0</b>	<b>1,8</b>	<b>5,9</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2.279,5</b>	<b>697,2</b>	<b>249,3</b>
<b>BALANSRÄKNINGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter m m	16.854,9	4.980,0	3.317,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>18.021,4</b>	<b>5.245,5</b>	<b>3.553,2</b>
Eget kapital	7.805,1	2.203,9	940,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>18.021,4</b>	<b>5.245,5</b>	<b>3.553,2</b>

## **Riskfaktorer**

*LjungbergGruppens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer. För en bedömning av en investering i LjungbergGruppen bör därför även riskfaktorer beaktas. I detta avsnitt redovisas och diskuteras ett antal riskfaktorer. En investerare måste härutöver beakta en allmän omvärldsanalys, övrig information i Prospektet samt generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag. Riskfaktorerna nedan är inte redovisade i någon prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Nedan beskrivna faktorer kan i en icke oväsentlig grad komma att negativt påverka LjungbergGruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning.*

## **VERKSAMHETSRELATERADE RISKER**

### **Hyresintäkter och hyresutveckling**

Över tiden styrs hyresutvecklingen för kommersiella lokaler av utbud och efterfrågan. Efterfrågan på LjungbergGruppens kommersiella lokaler påverkas av konjunkturella faktorer, strukturella förändringar samt de aktuella orternas utveckling avseende bland annat befolkning och sysselsättning. Utbudet av lokaler på en geografiskt avgränsad marknad utgörs av den befintliga ytan samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor. I orter som har en minskande befolkning avtar på sikt efterfrågan på lokaler. Detta kan komma att medföra en ökande generell vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker.

I normalfallet tecknas hyresavtal för kommersiella lokaler på löptider om tre år eller längre. Detta innebär att förändring av marknadshyran påverkar LjungbergGruppens hyresintäkter med viss eftersläpning och är beroende av hyresavtalens löptider. Hyresavtal med avtalstid på tre år eller längre är i normalfallet även bundna till konsumentprisindex, vilket innebär att dessa hyresavtal är föremål för justering vid varje årsskifte med hänsyn till förändring i konsumentprisindex.

Bostadsfastigheter omfattas, till skillnad från kommersiella fastigheter, av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdeprincipen bestämmer hyressättningen. Detta innebär att hyresnivån i allmännyttans fastighetsbestånd är styrande för hyrorna i de privatägda fastigheterna. Vid hyresförhandlingar kan därmed politiska överväganden komma att påverka den generella hyressättningen. Bostadsbyggandet i Sverige har under många år legat på en låg nivå, vilket har medfört bostadsbrist i många svenska städer. Om nyproduktionen av bostäder ökar kraftigt, exempelvis till följd av statliga stödåtgärder, ökar sannolikt även utbudet av bostäder.

Det finns således inga garantier för att vakanserna i befintliga fastigheter inte ökar och därmed att hyresintäkter uteblir, vilket kan komma att negativt påverka LjungbergGruppens verksamhet, hyresintäkter och resultat.

### **Koncentration i fastighetsbeståndet**

Koncentrationen av ett fastighetsbestånd till ett geografiskt marknadsområde kan potentiellt öka risken på grund av mindre diversifiering. För LjungbergGruppen begränsas dock denna risk då Bolaget finns på olika delmarknader i Stockholmsregionen och fastighetsbeståndet omfattar olika lokaltyper. Efter Transaktionen är Bolagets fastighetsbestånd fördelat på flera geografiska marknader vilket begränsar denna risk.

### **Drift - och underhållskostnader**

I LjungbergGruppens fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall att LjungbergGruppen bland annat ansvarar för drift- och underhållskostnader, samt även taxebundna kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan lokalt endast köpas från ett



begränsat antal leverantörer, vilket kan påverka priset. Beträffande el är kostnaden i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt, eller hyresökning genom omförhandling av hyreskontrakt, kan LjungbergGruppens resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.

### **Förvärv och avyttring av fastigheter**

Som ett led i fastighetsförvaltningen förvärvar och avyttrar Bolaget fastigheter. Bolaget strävar efter att genomföra sådana transaktioner så effektivt som möjligt och med så stor säkerhet som möjligt för Bolaget och dess aktieägare. Det kan emellertid inte uteslutas att dessa transaktioner i efterhand kan komma att påverka Bolagets finansiella ställning negativt bland annat på grund av miljökrav, osäkerhet vad avser transaktionernas struktur, eventuella garantikrav eller tolkning av gällande skattelagstiftning.

### **Nyckelpersoner**

LjungbergGruppens framtida utveckling beror i hög grad på bolagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet, förmåga och engagemang. LjungbergGruppen har träffat anställningsavtal med sådana personer på villkor som LjungbergGruppen bedömer vara marknadsmässiga. LjungbergGruppen ser hela sin personal som en stor tillgång och arbetar fortlöpande med att söka upprätthålla en god personalpolitik. En stimulerande arbetsmiljö och konkurrenskraftiga anställningsvillkor är därför av central betydelse för Bolaget.

### **Skatter, avgifter och bidrag**

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för LjungbergGruppens verksamhet. För närvarande pågår ett stort förändringsarbete avseende dessa pålagor och bidrag vilket kommer att påverka fastighetsägandet. Det kan inte uteslutas att ytterligare framtida förändringar av skattesatser eller andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. I flertalet av LjungbergGruppens hyreskontrakt svarar dock hyresgästen för vid varje tid belöpande fastighetsskatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka LjungbergGruppens resultat negativt. En förändring av skattelagstiftning innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att LjungbergGruppens framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

### **Räntekostnader**

Räntekostnaderna är LjungbergGruppens enskilt största kostnadspost. Resultateffekten av förändringar i marknadsräntorna utjämnas över åren då räntekonverteringstidpunkterna är fördelade över tiden med en relativt liten andel ränterörliga lån.

Räntenivåerna på kapitalmarknaden baseras främst på den förväntade inflationstakten. Prissättningen baseras på utbud och efterfrågan på obligationer. De korta räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta. Den utgör ett penningpolitiskt styrinstrument och är Riksbankens styrmedel för att uppnå inflationsmålet. Riksbankens inflationsmål är 2 procent plus/minus 1 procentenhet. Penningmarknadens och Riksbankens agerande medför normalt att den nominella räntan stiger och sjunker i takt med att inflationsförväntningarna stiger och sjunker. Indexregleringen av hyresavtalen medför att LjungbergGruppen i viss utsträckning genom ökade hyresintäkter kan kompensera sig för stigande räntekostnader beroende på stigande inflation.

Ju längre genomsnittlig räntebindning på LjungbergGruppens lån desto längre tid tar det innan en förändring av marknadsräntorna påverkar LjungbergGruppens resultat och vid kortare räntebindning desto snabbare påverkan på LjungbergGruppens resultat. LjungbergGruppen använder sig till en mindre del av räntederivat för att uppnå önskad räntefälllostruktur.

### **Likviditetsrisk**

Likviditetsrisk avser risken att inte kunna uppfylla betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet. LjungbergGruppen eftersträvar att alltid kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna fullgöra sina åtaganden. För LjungbergGruppen skall tillgången till kapital normalt inte fungera hämmande för verksamheten och därigenom utgöra en risk. Bolaget hanterar likviditetsrisken genom att tillförsäkra tillgång till krediter eller likvida medel som kan utnyttjas med kort varsel.

### **Upplåningsrisk**

LjungbergGruppens verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Upplåningsrisk avser risken att möjligheter till refinansiering av utestående lån samt upptagande av nya lån saknas eller är oförmånliga vid viss tidpunkt. För att minska upplåningsrisken eftersträvar LjungbergGruppen krediter med lång löptid såväl som en bred kreditgivarbas.

### **Motpartsrisk**

Motpartsrisk definieras som risken att LjungbergGruppens motparter inte kan uppfylla sina åtaganden mot LjungbergGruppen. I finansverksamheten uppstår bland annat motpartsrisk vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal och erhållanden av kreditlöften. För att minska kreditrisken ingår i LjungbergGruppens finanspolicy att endast acceptera kreditvärdiga motparter i finansiella transaktioner. Beträffande LjungbergGruppens kundfordringar genomförs normalt sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt prövas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttringar av fastigheter och/eller bolag.

### **Operationell risk**

Med operationell risk avses risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. Utan god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller kan Bolagets finansiella ställning påverkas negativt. LjungbergGruppen arbetar härvid löpande med att övervaka Bolagets administrativa säkerhet och kontroll och för att minska de operationella riskerna.

### **Tillgång till kapital för att finansiera förvärv**

LjungbergGruppens strategi innebär delvis expansion genom projektutveckling och förvärv. För att finansiera sådana projekt och förvärv är LjungbergGruppen beroende av tillgång till såväl lånefinansiering som eget kapital. Det finns inga garantier att LjungbergGruppen alltid har tillgång till erforderligt kapital till sådana villkor att lönsamma förvärv kan genomföras. Det är dock styrelsens bedömning att LjungbergGruppens aktuella finansiella ställning är tillräcklig för att finansiera såväl den löpande förvaltningsverksamheten i dess nuvarande omfattning som de aktuella beslutade och pågående investeringarna.

## **Miljörisker**

LjungbergGruppen arbetar aktivt med en miljöpolicy där prioriterade områden är energi, materialval, farliga ämnen, avfallshantering, närmiljö och transporter. Miljöarbetet inom LjungbergGruppen är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltningen, projektutvecklingen och entreprenadverksamheten.

Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då bort ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot LjungbergGruppen för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka LjungbergGruppens resultat och finansiella ställning negativt. Det har inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns emellertid inte någon kännedom om några väsentliga miljökrav som kan riktas mot LjungbergGruppen.

## **Aktierelaterade risker**

### ***Påverkan från större aktieägare***

Bolagets nuvarande större aktieägare, Konsumentföreningen Stockholm med omnejd ekonomisk förening samt familjerna Ljungberg och Holmström, äger aktier i LjungbergGruppen motsvarande sammanlagt 38,8 procent av kapitalet och 31,1 procent av rösterna respektive sammanlagt 27,7 procent av kapitalet och 41,8 procent av rösterna. Detta innebär att Bolagets större aktieägare har stort inflytande över Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämman, exempelvis val av styrelse. De större aktieägarna kan även ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Bolaget förvärvas genom ett offentligt uppköpserbudande.

### ***Begränsad handel för LjungbergGruppens aktie***

Historiskt sett har likviditeten i LjungbergGruppens aktie på Stockholmsbörsen varit begränsad. Det är inte möjligt att förutse investerarnas intresse för LjungbergGruppen framgent. Om en aktiv och likvid handel inte finns kan det innebära svårigheter för aktieägarna att sälja sina aktier.

## Bakgrund

Den 17 oktober 2006 undertecknade Bolaget ett avtal med aktieägarna i Atrium Fastigheter AB ("Transaktionen"), innebärande att Bolaget förvärvar samtliga aktier i Atrium mot betalning i form av 17.864.000 B-aktier. Beslut om apportionering fattades på extra bolagsstämma i LjungbergGruppen den 28 november 2006. Vidare kommer Atriums tidigare aktieägare under första kvartalet 2007 att erhålla en utdelning från Atrium om 1.600 miljoner kronor.

Atriums tidigare huvudaktieägare Konsumentföreningen Stockholm med omnejd ekonomisk förening ("KfS") äger efter Transaktionen aktier i LjungbergGruppen motsvarande en andel av 38,8 procent av kapitalet och 31,1 procent av rösterna vilket föranleder budplikt. Aktiemarknadsnämnden har den 21 november 2006 meddelat KfS dispens från budplikt. Den av Aktiemarknadsnämnden meddelade dispensen är förenad med villkoret att KfS inom 18 månader skall nedbringa sin andel av röstetalet i LjungbergGruppen till mindre än 30 procent.

Detta Prospekt är upprättat i syfte att möjliggöra upptagande till handel av de B-aktier i LjungbergGruppen som har givits ut eller omvandlats som ett led i Transaktionen.

*Styrelsen för LjungbergGruppen har upprättat detta Prospekt och ansvarar för Prospektets innehåll. Härmed försäkras att, såvitt styrelsen för LjungbergGruppen känner till efter att ha vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att så är fallet, uppgifterna i detta Prospekt överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting som skulle kunna påverka den bild av LjungbergGruppen som skapas av Prospektet är utelämnat.*

Stockholm den 5 april 2007

LjungbergGruppen AB (publ)

Styrelsen

Laszlo Kriss

Gunnar Andersson

Birgitta Holmström

Ulf Holmlund

Dag Klackenber

Mats Israelsson

## Utvald finansiell information

Från och med räkenskapsåret 2005 upprättar LjungbergGruppen årsredovisningen enligt International Financial Reporting Standards ("IFRS"). Dessförinnan upprättades årsredovisningen enligt god redovisningssed innefattande Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer och akutgruppens uttalanden ("RR"). Årsredovisningarna för 2004, 2005 och 2006 har infogats genom hänvisning i detta Prospekt. Sedan avlämnande av årsredovisningen för 2006 har inga väsentliga förändringar i emittentens finansiella ställning eller ställning på marknaden skett.

LjungbergGruppens årsredovisningar för 2004, 2005 och 2006 har reviderats av auktoriserade revisorn Ingemar Nilsson. Revisionsberättelserna för 2004, 2005 och 2006 finns intagna i årsredovisningen för respektive år. Revisionsberättelserna följer standardutformningen och innehåller inga anmärkningar.

Utöver revisionen av de årsredovisningar som ingår i den historiska finansiella informationen har LjungbergGruppens revisor inte granskat några andra delar av detta Prospekt.

Belopp i Mkr	2006	2005	2004
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
	enl. IFRS	enl. IFRS	enl. RR
<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>			
Intäkter	979,1	694,4	712,2
Kostnader för förvaltning och produktion	-523,4	-400,8	-431,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>455,7</b>	<b>293,6</b>	<b>280,5</b>
Central administration och marknadsföring	-57,1	-24,7	-22,9
Resultat fastighetsförsäljning	-	13,3	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.881,0	415,0	-8,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2.279,5</b>	<b>697,2</b>	<b>249,3</b>
Resultatandelar i dotterföretag	-1,1	4,3	-
Finansiella intäkter	5,5	3,4	5,5
Finansiella kostnader	-128,9	-101,4	-125,7
	<b>-124,4</b>	<b>-93,7</b>	<b>-120,2</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2.155,1</b>	<b>603,5</b>	<b>129,1</b>
Skatt	-598,3	-106,4	-35,8
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1.556,8</b>	<b>497,1</b>	<b>93,3</b>

#### FÖRDELNING RÖRELSERESULTAT

##### FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hysesintäkter	669,5	424,7	461,3
Förvaltningskostnader och skatt	-236,4	-140,6	-162,6
<b>Driftsöverskott</b>	<b>433,1</b>	<b>284,1</b>	<b>298,7</b>
Avskrivningar	-1,9	-2,0	-33,2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>431,2</b>	<b>282,1</b>	<b>265,5</b>
Central administration och marknadsföring	-43,6	-15,0	-13,8
Resultat fastighetsförsäljning	-	13,3	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.881,0	415,0	-8,3
<b>Rörelseresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>2.268,5</b>	<b>695,4</b>	<b>243,4</b>

##### PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Nettoomsättning	309,7	269,7	250,8
Produktionskostnader	-284,8	-257,8	-235,5
<b>Överskott</b>	<b>24,8</b>	<b>11,9</b>	<b>15,3</b>
Avskrivningar	-0,3	-0,4	-0,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>24,6</b>	<b>11,5</b>	<b>15,0</b>
Central administration och marknadsföring	-13,5	-9,7	-9,1
<b>Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten</b>	<b>11,0</b>	<b>1,8</b>	<b>5,9</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2.279,5</b>	<b>697,2</b>	<b>249,3</b>

Belopp i Mkr	2006	2005	2004
	31/12	31/12	31/12
	enl. IFRS	enl. IFRS	enl. RR
<b>BALANSRÄKNINGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter m m	16.854,9	4.980,0	3.317,8
Materiella anläggningstillgångar	7,7	5,5	4,7
Goodwill	521,5	-	-
Övriga anläggningstillgångar	13,8	23,6	6,7
Omsättningstillgångar	345,3	133,2	85,4
Likvida medel	278,2	103,2	138,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>18.021,4</b>	<b>5.245,5</b>	<b>3.553,2</b>
Eget kapital	7.805,1	2.203,9	940,2
Långfristiga skulder	5.832,2	2.316,3	i
Kortfristiga skulder	4.384,1	725,3	i
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>18.021,4</b>	<b>5.245,5</b>	<b>3.533,2</b>

	2006	2005	2004
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
	enl. IFRS	enl. IFRS	enl. RR
<b>KASSAFLÖDESANALYSER</b>			
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster	2.155,1	603,5	129,1
Återföring avskrivningar	2,9	2,4	33,5
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-	-13,3	-
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1.881,0	-415,0	8,3
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	-3,6	0,9
Betald hyresgaranti	-2,5	-3,0	-3,0
Betald skatt	-13,0	-18,8	-29,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>261,6</b>	<b>152,2</b>	<b>139,2</b>
Nettoförändring rörelsekapital	75,3	-2,9	1,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>336,9</b>	<b>149,3</b>	<b>141,1</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av fastigheter	-66,3	-80,3	-60,7
Om- och nybyggnad av fastigheter	-370,2	-285,8	-132,4
Försäljning av fastigheter	41,8	492,6	-
Övriga investeringar	-2,9	-3,6	-2,5
Förvärv av företag	125,5	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-272,1</b>	<b>122,9</b>	<b>-195,6</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utbetald utdelning	-80,7	-69,5	-61,8
Incitamentsprogram	3,4	-	-
Återköp egna aktier	-	-153,2	-
Förändring skulder till kreditinstitut	187,5	-76,8	-74,4
Optionsprogram	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>110,2</b>	<b>-299,5</b>	<b>-136,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>175,0</b>	<b>-27,3</b>	<b>-190,7</b>

	2006	2005	2004
	1/1-31/12-06	1/1-31/12-06	1/1-31/12
	enl. IFRS	enl. IFRS	enl. RR

## NYCKELTAL

Soliditet, %	43,3	42,0	26,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	1,0	2,4
Belåningsgrad <sup>(2)</sup>	33,4	43,2	67,2
Räntetäckningsgrad, ggr	17,7	6,9	2,0
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl. reavinster och värdeförändring	3,1	2,7	2,1
Avkastning på eget kapital, %	31,3	24,1	10,1
Avkastning på eget kapital, %, exkl. reavinster och värdeförändring	4,7	6,7	10,7
Avkastning på totalt kapital, %	19,6	13,9	7,2
Avkastning på totalt kapital, %, exkl. reavinster och värdeförändring	3,7	5,6	7,4
P/E-tal	4	6	24
P/E-tal, exkl. reavinster och värdeförändring	31	23	23
P/CE-tal	18	20	16
Antal anställda (medelantal)	172	137	132

## DATA PER AKTIE

Periodens resultat	84,64	33,34	6,04
Periodens resultat, exkl. reavinster och värdeförändring	11,01	8,49	6,43
Kassaflöde från löpande verksamhet	18,32	10,01	9,14
Eget kapital	239,9	150,2	60,9
Utdelning	6,50	5,50	4,50
Medelantalet aktier (tusental) <sup>(1)</sup>	18.347	14.909	15.441
Medelantalet aktier efter utspädning (tusental)	18.393	14.909	15.441
Antal aktier (tusental, vid periodslut) <sup>(1)</sup>	32.539	14.675	15.441
Antal aktier efter utspädning (tusental, vid periodens slut)	32.584	14.675	15.441
Börskurs vid periodens slut	337,50	199,5	145,5

<sup>1)</sup> LjungbergGruppen har under 2005 återköpt 765 977 B-aktier. Det totala antalet emitterade aktier uppgår per den 27 november 2006 till 15 441 184 aktier

<sup>2)</sup> Exklusive 1.600 Mkr i utdelning till Atriums tidigare ägare.

## Definitioner

### Nyckeltal

**Eget kapital.** Redovisat eget kapital

**Soliditet.** Eget kapital i förhållande till balansomslutning

**Skuldsättningsgrad.** Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

**Belåningsgrad.** Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas bokförda värde.

**Räntetäckningsgrad.** Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

**Avkastning på eget kapital.** Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

**Avkastning på totalt kapital.** Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

**P/E-tal.** Börskurs vid periodens slut dividerat med periodens resultat per aktie.

**P/CE-tal.** Börskurs vid periodens slut dividerat med kassaflöde per aktie.

### Data per aktie

**Periodens resultat.** Periodens resultat i förhållande till medelantalet aktier efter utspädning.

**Kassaflöde.** Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till medelantalet aktier efter utspädning.

**Eget kapital.** Eget kapital dividerat med antal aktier vid periodens slut.

**Antal aktier efter utspädning.** Antalet aktier efter utspädning är beräknat enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 18.



## Information om LjungbergGruppen

### Historik

LjungbergGruppen har en gedigen byggmästartradition och lång erfarenhet av fastighetsutveckling och har sitt ursprung i den bygg- och fastighetsrörelse som byggmästare Tage Ljungberg startade 1946. Bolaget har sedan 1988, då fastighetsförvaltningen kompletterades med projekt- och entreprenadverksamhet, expanderat på koncentrerade delmarknader i Stockholmsregionen.

Dotterbolaget Atrium Fastigheter AB har sitt ursprung i Fastighets AB Brogatan, vilket i januari 1999 förvärvade Fastighets AB Stadsgården. Brogatan var från början en avdelning inom KfS, med ursprung 1916, och blev ett kommersiellt fastighetsbolag 1989. Stadsgården bildades 1988 och fick under mitten på 1990-talet en renodlad inriktning på handelsfastigheter.

I LjungbergGruppens fastighetsbestånd återfinns efter Transaktionen bland annat Sickla i Nacka, Ärvinge i Kista och kontorsfastigheter i Vasastaden och på Kungsholmen i Stockholms innerstad. Fastighetsbeståndet inkluderar även bland annat PUB och fastigheten Adam & Eva på Drottninggatan i Stockholm samt även Farsta Centrum i Stockholm, Gränby Centrum i Uppsala och Mobilia Shopping Center i Malmö samt ett stort antal handelsfastigheter och flera större kontorsfastigheter i Stockholm, däribland Glashuset vid Stadsgården i Stockholm.

LjungbergGruppen är sedan 1994 börsnoterat, tidigare på Stockholmsbörsens O-lista och sedan 2 oktober 2006 noterat på den Nordiska Börsen i Stockholm och ingår i segmentet Nordic Mid Cap, Financials.

### Firma, säte och organisationsnummer

LjungbergGruppen AB (publ) är ett publikt aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och Bolagets aktier har upprättats och utgivits i enlighet med svensk lagstiftning. Bolaget registrerades 30 januari 1973. Bolagets organisationsnummer är 556175-7047.

LjungbergGruppen har huvudkontor på adress Medborgarplatsen 3 i Stockholm. Telefonnummer 08-615 89 00.

### Affärsidé

Atrium-LjungbergGruppens affärsidé är att utifrån ett långsiktigt ägarperspektiv förvärva, utveckla och förvalta handelsfastigheter i Sverige samt kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Affärsidén innefattar också utveckling av helhetsmiljöer som innehåller både arbetsplatser, handel, kultur, service och boende, men där alla delar inte måste ägas och förvaltas av Atrium-LjungbergGruppen.

### Strategi

Långsiktig lönsamhet och värdetillväxt ska skapas genom en kontinuerlig utveckling och förädling av byggrätter och fastigheter samt en aktiv och effektiv förvaltning.

En förutsättning för framgångsrik fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning är att agera på långsiktigt expansiva och starka delmarknader, varför fastigheternas läge är av central betydelse.

Det gäller också att vara tillräckligt stor på respektive delmarknad och region för att kunna bedriva en kundnära förvaltning och långsiktigt kunna utveckla väl fungerande helhetsmiljöer. En viktig bas för fortsatt verksamhet är långsiktiga och goda relationer med kunder och andra samarbetspartners och god kännedom om den lokala marknaden. Därför ska förvaltningsenheterna vara så stora att förvaltningspersonal kan finnas på plats.

Handelsfastigheterna ska utgöras av regionala köpcentrum, citygallerior med centralt läge i medelstora och större städer samt attraktiva storbutikshandelsplatser. Kontorsfastigheterna ska vara stora, tilltalande och välbelägna. Samtliga fastigheter ska ha goda baskvaliteter och stor flexibilitet. Bolagets fastighetsinnehav kommer successivt att utvecklas och renodlas i enlighet med strategin.

En viktig del i strategin är att driva utveckling och förvaltning i egen regi och med egen kompetens i alla nyckelpositioner. Kunder och samarbetspartners möts därigenom av ett stort engagemang och ansvarstagande i alla skeden, från idé och vision genom byggprocess och förvaltning till framtida behov av förändring. Genom att ta tillvara och integrera bolagets olika kompetenser inom affärsutveckling, projektgenomförande och förvaltning skapas förutsättningar för att slutprodukten tillfredsställer både kundens och bolagets behov.

Dotterbolaget TL Bygg, som utför byggtreprenader åt främst externa beställare, tillför värdefull kompetens och byggtjänster för Atrium-LjungbergGruppens egna utvecklingsprojekt.

### **Lönsamhet**

LjungbergGruppens utvecklingsarbete utgör grunden för en lönsam fastighetsförvaltning. Genom förädling, kundanpassade och attraktiva lokaler och en effektiv förvaltningsprocess skapas förutsättningar för lönsamhet både i den löpande förvaltningen och genom värdetillväxt.

### **Rörelsekapital**

LjungbergGruppen bedömer att befintligt rörelsekapital tillsammans med kassaflöden från verksamheten och tillgängliga kreditmöjligheter är tillräckliga för att finansiera Bolagets normala rörelsekapitalbehov.

### **Utdelningspolicy**

Storleken på bolagets utdelning skall beakta Bolagets finansiella mål och ställning. Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet efter skatt exklusive realisationsresultat och värdeförändringar.

### **Investeringar**

LjungbergGruppens huvudsakliga investeringar sedan 2004 redovisas nedan.

#### **2007**

LjungbergGruppen har en mycket stor projektportfölj och har som mål att den närmaste femårsperioden investera 5 Mdkr i ett femtontal projekt. Den årliga framtida investeringstakten bedöms därmed uppgå till 1 Mdkr per år.

#### **2006**

Investeringar i fastigheter, exklusive förvärvet av Atrium Fastigheter AB, uppgick under 2006 till 471 Mkr. De pågående investeringsprojekten avser främst uppförandet av Magasinet i Sickla, ombyggnaden av Glashuset vid Slussen samt ombyggnaden av PUB i Stockholms Innerstad.

#### **2005**

Investeringar i fastigheter uppgick under räkenskapsåret 2005 till 351 miljoner kronor. Investeringarna avsåg främst uppförandet av Sickla Galleria samt förvärv av tre nya fastigheter. Två fastigheter, Svindersviksskolan och en mindre kulturbyggnad, ligger i direkt anslutning till Sickla. Den tredje fastigheten ligger i Hammarby Sjästad. Under 2005 såldes fastighetsbestånden i Södertälje och Västerås samt 5.000 m<sup>2</sup> byggrätter i Sickla. De sålda fastigheterna värderades per

den 31 december 2004 till 487 miljoner kronor. Realisationsvinsten vid fastighetsförsäljningarna var 13 miljoner kronor.

## **2004**

Investeringar i fastigheter uppgick under räkenskapsåret 2004 till 212 miljoner kronor. Investeringarna avsåg främst uppförandet av en ny butiksgalleria i Sickla samt förvärv av mark i Sickla. Under 2004 förvärvades två angränsande fastigheter. Den ena fastigheten ligger i direkt anslutning till LjungbergGruppens handelsområde. Gällande detaljplan möjliggör en utbyggnad med cirka 10.000 m<sup>2</sup> kommersiella lokaler. Den andra fastigheten ligger centralt placerad vid Nacka Station och bedöms långsiktigt kunna utvecklas med cirka 5.000 m<sup>2</sup> butiker och kontor.

## **LjungbergGruppens verksamhet**

### ***Fastighetsbeståndet***

Före Transaktionen återfanns LjungbergGruppens fastighetsbestånd i sin helhet i Stockholmsregionen. Efter Transaktionen tillkommer fastigheter främst inriktade på detaljhandelsfastigheter och omfattar köpcentrum, gallerior, storbutikshandelsplatser, men också kontor och hotell. Bland de fastigheter som tillkommit till fastighetsbeståndet efter Transaktionen återfinns fyra större regionala köpcentrum, Farsta Centrum och PUB i Stockholm, Mobilia Shopping Center i Malmö och Gränby Centrum i Uppsala. Vidare finns i fastighetsbeståndet 17 köpcentrum och gallerior. Dessa köpcentra och gallerior är belägna i stadskärnor eller i externa handelslägen. Tio av köpcentrumfastigheterna ligger i Stockholm, Uppsala och Mälardalen. Övriga köpcentrumsfastigheter ligger i södra Sverige förutom affärshuset Mittpunkten beläget i Östersund. Därutöver ingår även sju storbutikshandelsplatser belägna i Halmstad och i Nyköping samt inom Storstockholmsområdet i Handen, Botkyrka, Vårby, Rotebro och Södertälje. Per den 31 december 2006 bestod fastighetsbeståndet av en sammanlagd uthyrbar area om ca 940.000 m<sup>2</sup> i sammanlagt 80 fastigheter.

För en redogörelse för LjungbergGruppens fastighetsbestånd, se förteckning i LjungbergGruppens årsredovisning för 2006 s 76ff, vilken införlivats i detta Prospekt genom hänvisning.

### ***TL Bygg AB***

LjungbergGruppens dotterbolag TL Bygg AB är ett byggmästarbolag verksamt i Stockholm och inriktat på ombyggnadsentreprenader och byggservice. TL Bygg bidrar med viktiga resurser och värdefull kompetens i fastighetsutvecklingsprojekt, merparten av TL Byggs uppdragsvolym härrör dock från externa beställare.

## **Beskrivning av marknaden**

LjungbergGruppens verksamhetsinriktning medför att Bolaget exponeras mot främst fastighetsmarknaden för kontor i Stockholmsregionen samt fastighetsmarknaden för handel i Stockholmsregionen och Mälardalen, samt delar av övriga Sverige. Huvuddelen av fastighetsbeståndet finns i Stockholmsområdet. Handelsfastighetsmarknaden är i stor utsträckning beroende av hur handeln och ekonomin i stort utvecklas i Sverige.

LjungbergGruppens innehav av bostadsfastigheter (främst i Kista) medför att bolaget även verkar på bostadsfastighetsmarknaden i Stockholmsregionen. Vidare är Bolaget även verksam på bygg- och entreprenadmarknaden i Stockholmsregionen genom den verksamhet som bedrivs i dotterbolaget TL Bygg AB.

### **Marknaden för kontorsfastigheter i Stockholmsregionen**

#### ***Stockholms innerstad***

Den återhämtning som startade på kontorsmarknaden i Stockholms innerstad under 2004 har gått relativt långsamt. Efter ett antal svåra år på hyresmarknaden står emellertid relativt många, framförallt omoderna kontorslokaler tomma, medan efterfrågan på moderna kontor i attraktiva lägen är god. Många fastighetsägare väljer att renovera äldre och välbelägna kontorsfastigheter för att attrahera nya hyresgäster varför en högre vakansgrad sannolikt kommer att föreligga under de närmsta åren då dessa fastigheter töms för renovering.

#### ***Kista***

I Kista har vakansgraden sjunkit mellan 2003 och 2006. Antalet personer som arbetar i Kista är idag högre jämfört med toppåren 2000-2001. Företagen sitter dock i större utsträckning i modernare och mer yteffektiva lokaler och behöver således mindre kontorsarea, vilket är anledningen till att det fortfarande finns stora vakanser i det mindre moderna delarna av fastighetsbeståndet. IT- och telekombranschen växer återigen och talar för att uthyrningen kommer att öka i Kista. Stockholms stad investerar i den lokala infrastrukturen för att säkra framtida utvecklingsmöjligheter och klartecken har givits för en ny dragning av E18 förbi Kista längs nuvarande Kymlingelänken. Dessutom förs ytterligare infrastrukturella diskussioner, till exempel Tvärbanans vidare dragning från Alvik till Kista. Många kontorslokaler är emellertid omoderna vilket avspeglas i både hyresnivå och vakansgrad.

#### ***Sickla***

Sickla har till skillnad från flertalet delmarknader i Stockholm kunnat bibehålla hyresnivåerna och en låg vakansgrad. Området har under det senaste året utvecklats och erbjuder en kombination av arbete, handel, kultur och service vilket medfört en ökad attraktivitet på hyresmarknaden. Tillgängligheten till området har förbättrats efter tillkomsten av Södra länken. Kollektivtrafiken till området är välutvecklad.

### **Marknaden för handelsfastigheter i Sverige**

Före Transaktionen exponerades LjungbergGruppen avseende marknaden för handelsfastigheter främst mot Sickla i Nacka utanför Stockholm. Bostadsproduktionen har i det närliggande Hammarby Sjöstad varit hög och befolkningen i Sicklas närområde förväntas fortsätta att öka, vilket gynnar handeln. Handelsplatsen Sickla Köpvarter har etablerats som en av regionens stora handelsplatser vilket avspeglas i hyresnivåer och vakansgrad för handelsytor. Kollektivtrafiken till området är välutvecklad och tillgängligheten till området har förbättrats ytterligare efter tillkomsten av Södra Länken.

Efter Transaktionen har LjungbergGruppens exponering mot handelsfastigheter ökat, främst i Stockholmsregionen, men även i Mälardalen och delar av övriga Sverige (bland annat Uppsala, Malmö, Borås och Östersund).

Sverige är ett av de länder i Europa där planerad utbyggnad av detaljhandeln är som störst. En ökande andel av handeln sker i köpcentrum. Köpcentrum i centrala lägen, så kallade citygallerior, står för knappt en tredjedel av den totala detaljhandelsarean i Sverige och bygger i allt högre utsträckning på upplevelse- och livsstilsbaserad handel. Handel i citylägen påverkas i stor utsträckning av lokala förhållanden.

Under den senaste tioårsperioden har antalet etableringar av handelsområden i externa lägen varit stort. Dessa områden karakteriseras huvudsakligen av lättillgänglighet, goda parkeringsmöjligheter och stora butiksytor. Expansionen av externhandel beror främst på lägre markkostnader i externa lägen jämfört med centrala stadslägen och ändrade mönster i konsumenters köpvanor. De lägre markpriserna innebär att butikshyresgästerna betalar en lägre hyra, vilket tillsammans med butikernas stordriftsfördelar möjliggör lägre priser. Förändringar i konsumenternas köpvanor är delvis ett resultat av utbyggd infrastruktur. Butikernas stora och diversifierade utbud i kombination med stora butikslokaler och ofta lägre priser gör externhandelsområden attraktiva för konsumenter och besökare. Köpcentra och externhandelsområden står för drygt en tredjedel av den totala detaljhandelsförsäljningen i Sverige. I Stockholm, där koncentrationen av köpcentra är högre, är den totala siffran närmare 50 procent. Förutsättningarna för handel varierar inom olika kommuner. Sveriges största kommuner med avseende på omsättning inom handeln är Stockholm, Göteborg och Malmö.

Marknaden för handelsfastigheter är delvis beroende av den privata konsumtionen, vilken ökat trots svängningar i konjunkturen. Antalet fastighetsbolag som endast fokuserar på externhandelsområden är få, bland annat då marknaden för detta segment fortfarande genomgår en strukturomvandling.

## **Övriga marknader**

### ***Marknaden för bostadsfastigheter i Kista***

Marknaden för bostadsfastigheter i Kista är fortsatt god. Ärvinge, där merparten av LjungbergGruppens uthyrbara bostadsareor finns, utgör en egen stadsdel vid entrén till Kista och uppfördes av LjungbergGruppen under tiden 1992-2001. I området erbjuds närservice i form av bland annat restauranger, bankomat, livsmedelsbutik, kemtvätt och frisör. Tunnelbana och Kista Galleria finns på några minuters promenadavstånd.

### ***Bygg- och entreprenadmarknaden***

Efterfrågan inom den svenska byggmarknaden har ökat de senaste åren och förutsättningarna för stigande bygginvesteringar de närmaste åren är fortsatt goda. Under 2006 har investeringarna inom samtliga segment ökat där den största ökningen har skett inom bostadsbyggandet. Investeringarna i offentliga anläggningar har under 2006 ökat efter en tid med låg nivå på grund av bland annat låga väginvesteringar. Efter flera år av fallande investeringsnivåer för lokaler har dessa nu vänt uppåt som en effekt av ökat investeringsutrymme bland landets kommuner tillsammans med fortsatt god efterfrågan på handelsytor. Konkurrens om hyresgäster skapar förutsättningar även för ombyggnadsprojekt av kontorslokaler.

## Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

### Aktiekapital

Antalet utestående aktier i LjungbergGruppen uppgick den 31 december 2006 till 32.539.207, varav 1.000.000 A-aktier och 31.539.207 B-aktier. Aktierna representerar inte några fysiska dokument utan är registrerade i ett av VPC fört avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. LjungbergGruppen äger efter återköp 765.977 B-aktier.<sup>1</sup> Varje aktie har ett kvotvärde av 10 kronor. En A-aktie berättigar till tio röster och en B-aktie till en röst. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Aktieägare har företrädesrätt till teckning av nya aktier i samband med nyemission enligt vad som framgår av bolagsordningen. Enligt LjungbergGruppens bolagsordning skall antalet aktier i bolaget uppgå till lägst 12.500.000 och högst 50.000.000, varav högst 1.900.000 A-aktier.

### Aktiekapitalets utveckling under de senaste tre åren:

Datum	Transaktion	Antal emitterade B-aktier	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Aktiekapital
<b>Ingående balans</b>			<b>2.000.000</b>	<b>13.336.284</b>	<b>153.362.840</b>
8 januari 2003	Utnyttjande av teckningsoptioner <sup>2</sup>	6.400	2.000.000	13.342.684	153.426.840
17 januari 2003	Utnyttjande av teckningsoptioner <sup>2</sup>	10.600	2.000.000	13.353.284	153.532.840
23 januari 2003	Utnyttjande av teckningsoptioner <sup>2</sup>	73.700	2.000.000	13.426.984	154.269.840
29 januari 2003	Utnyttjande av teckningsoptioner <sup>2</sup>	14.200	2.000.000	13.441.184	154.411.840
9 mars 2005	Omvandling <sup>3</sup>	100.000	1.900.000	13.541.184	154.411.840
7 december 2006	Apportemission <sup>4</sup>	17.864.000	1.900.000	31.405.184	333.051.840
12 december 2006	Omvandling <sup>5</sup>	900.000	1.000.000	32.305.184	333.051.840
29 mars 2007	Aktiesplit <sup>6</sup>		4.000.000	129.220.736	333.051.840
<b>Utgående balans</b>			<b>1.000.000</b>	<b>32.305.184</b>	<b>333.051.840</b>

<sup>1</sup> De LjungbergGruppen-aktier som Bolaget äger är inte upptagna till något värde i balansräkningen.

<sup>2</sup> Emitterade till följd av anställdas utnyttjande av teckningsoptioner som erbjöds de anställda i LjungbergGruppen till teckningskursen 53 kronor.

<sup>3</sup> Omvandling av 100.000 A-aktier till B-aktier i enlighet med omvandlingsförbehåll i bolagsordningen.

<sup>4</sup> Apportemission till aktieägare i Atrium i samband med Transaktionen. Emissionskurs 230,50 kronor, vilket motsvarar Bolagets slutkurs den 16 oktober 2006. Betalning genom apportegendom bestående av samtliga aktier i Atrium. Emissionen ger en utspädning om 53,6 % av aktiekapitalet samt 42,2% av rösterna i Bolaget och med beaktande av de A-aktier som omvandlas till B-aktier som ett led i Transaktionen.

<sup>5</sup> Omvandling av 900.000 A-aktier till B-aktier i enlighet med omvandlingsförbehåll i bolagsordningen som ett led av Transaktionen.

<sup>6</sup> Aktiesplit beslutades på årsstämman 2007. Avstämningsdag för aktiespliten är beslutad till torsdagen den 19 april 2007.

## **Handel i LjungbergGruppens aktie**

LjungbergGruppens B-aktier är noterade på den Nordiska Børsen i Stockholm och ingår i segmentet Nordic Mid Cap, Financials. ISIN-koden för B-aktierna är SE0000191827. En handelspost omfattar 50 B-aktier. LjungbergGruppens B-aktie har Remium AB som likviditetsgarant.

Vid samgåendet mellan LjungbergGruppen och Atrium har LjungbergGruppen givit ut B-aktier som vederlag för aktierna i Atrium. LjungbergGruppen har upprättat detta Prospekt som ett led i att möjliggöra upptagande till handel på Nordiska Børsen i Stockholm av de B-aktier som givits ut eller omvandlas som ett led av Transaktionen. LjungbergGruppen beräknar att upptagande till handel av nyemitterade aktierna skall kunna ske i slutet av mars 2007.

## **Bemyndiganden**

Vid årsstämman den 4 april 2006 beslutades att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma besluta om återköp av egna aktier. Bemyndigandet innebär att bolagets innehav av egna aktier vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget.

## **Optionsprogram**

Vid årsstämman den 4 april 2006 beslutades införa ett optionsprogram riktat till samtliga anställda baserat på köpoptioner. Optionsprogrammet omfattar högst 250.000 köpoptioner. Anställda erbjöds att förvärva köpoptioner till marknadspris och en köpoption berättigar till förvärv av en B-aktie till ett lösenpris om 257,50 kronor. Optionerna kan utnyttjas under tiden från och med den 1 januari 2008 till och med den 31 december 2009. Bolaget har rätt att återköpa optioner till marknadspris om anställd slutar sin anställning i LjungbergGruppen.

I syfte att stimulera deltagande i optionsprogrammet lämnar bolaget en subvention genom bonusbetalning som efter skatt motsvarar två tredjedelar av optionspriset. Hälften av bonusen, motsvarande 13,50 kronor (bonusen beskattas) har betalats vid förvärvet av optionerna och hälften betalas under 2008, till dem som då är anställda i företaget och innehar optioner.

Personer i ledande befattning erbjöds få förvärva högst 10.000 optioner vardera, övriga nyckelpersoner 2.000-5.000 optioner samt övriga anställda 200-900 optioner. Anställda har förvärvat sammanlagt 168.200 köpoptioner. Optionsutfästelserna kommer att fullgöras genom överlåtelse av egna innehavda aktier.

Vid årsstämman den 29 mars 2007 beslutades införa ett optionsprogram riktat till de anställda som inte innefattades av det optionsprogram som beslutades vid årsstämman 2006, baserat på köpoptioner. Optionsprogrammet omfattar högst 200.000 köpoptioner. Anställda erbjöds att förvärva köpoptioner till marknadspris och en köpoption berättigar till förvärv av en B-aktie till ett lösenpris motsvarande 115 procent av genomsnittlig börskurs under tiden från och med den 30 mars 2007 till och med den 13 april 2007. Optionerna kan utnyttjas under tiden från och med den 1 januari 2008 till och med den 31 december 2009. Bolaget har rätt att återköpa optioner till marknadspris om anställd slutar sin anställning i LjungbergGruppen.

I syfte att stimulera deltagande i optionsprogrammet lämnar bolaget en subvention genom bonusbetalning som efter skatt motsvarar hela optionspriset. 75 procent av bonusen, kommer att betalas vid förvärvet av optionerna och 25 procent betalas under 2009.

Personer i ledande befattning erbjöds få förvärva högst 10.000 optioner vardera, övriga nyckelpersoner 2.000-5.000 optioner samt övriga anställda 200-900 optioner. Optionsutfästelserna kommer att fullgöras genom överlåtelse av egna innehavda aktier.

Bolaget har inga övriga aktierelaterade incitamentsprogram.

En av Bolagets aktieägare, TageHus Förvaltning AB, utställde 2003 köpoptioner till Bolagets dåvarande ledning som vardera ger rätt att förvärva en B-aktie Bolaget. Per den 31 december 2006 finns sammanlagt 79.250 köpoptioner utestående till Bolagets ledning.



## Ägarförhållanden

Bolagets större aktieägare per den 31 december 2006 framgår av nedanstående tabell

Större aktieägare i LjungbergGruppen (baserat på aktieinnehav 31 december 2006)	Antal, '000			Andel, %	
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Röster	Kapital
Konsumentföreningen Stockholm		12.925	12.925	31,1	38,8
Familjen Ljungberg <sup>(1)</sup>	453	4.716	5.169	22,2	15,5
Familjen Holmström <sup>(1)</sup>	453	3.600	4.052	19,6	12,2
Konsumentkooperationens pensionsstiftelse		3.430	3.430	8,3	10,3
Konsumentkooperationens pensionskassa		1.510	1.510	3,6	4,5
Ulf Holmlund	95	116	211	2,6	0,6
Johan Björkman		660	660	1,6	2,0
AFA <sup>(2)</sup>		623	623	1,5	1,9
Länsförsäkringar <sup>(2)</sup>		385	385	0,9	1,2
Margaretha af Ugglas		356	356	0,9	1,1
Övriga		3.219	3.219	7,7	9,7
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>1.000</b>	<b>31.539</b>	<b>32.539</b>	<b>100,0</b>	<b>97,7</b>
Eget innehav		766	766		2,3
Totalt antal aktier	1.000	32.305	33.305	100,0	100,0

Noter: (1) Direkt eller indirekt via bolag; (2) Via olika koncernbolag.

## Aktieägaravtal

Mellan Bolagets A-aktieägare finns ett avtal som innebär att A-aktier endast får överlåtas till person som tidigare är A-aktieägare. I annat fall skall A-aktie först omvandlas till B-aktie innan överlåtelse får ske. För A-aktier gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen.

Bolagets större aktieägare, familjerna Holmström och Ljungberg och de tidigare aktieägarna i Atrium, KfS och Konsumentkooperationens pensionsstiftelse och Konsumentkooperationens pensionskassa, har träffat överenskommelse att vid årsstämman 2007 framlägga förslag om och rösta för (i) styrelsesammansättning för tiden intill slutet av årsstämman 2008 och (ii) inrättandet av en valberedning som skall bestå av representanter för de fem största aktieägarna i LjungbergGruppen.

## **Styrelse, bolagsledning och revisorer**

### **Styrelse**

Styrelsen svarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter och skall fortlöpande bedöma koncernens ekonomiska situation. Styrelsens arbete leds av styrelsens ordförande. Till styrelsen rapporteras löpande bolagets resultat och ställning, marknadsläge samt viktiga affärsdiskussioner. Styrelsen utvärderar kontinuerligt bolagets strategier, handlingsplaner och policydokument samt godkänner alla investeringar överstigande 20 miljoner kronor.

Ersättning till styrelsen för 2006 har fastställts av bolagsstämman att utgå med totalt 1.050.000 kronor. Tabell över styrelsens ersättning för styrelsearbete för det senast avslutade räkenskapsåret 2006 framgår av not 8 i årsredovisningen. Ingen styrelseledamot har något avtal med Bolaget eller något av dess dotterbolag, vilket innebär ersättning i samband med uppdragets upphörande.

Styrelsen har inte några utskott. LjungbergGruppen är för närvarande inte skyldigt att följa svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har dock påbörjat förberedelserna för att följa koden.

### **Styrelsesammansättning**

Laszlo Kriss, född 1946. Byggnadsingenjör. *Styrelseordförande.*

Verkställande direktör och styrelseledamot för KfS.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Medmera AB och Spaden Fastighets AB.

Avslutade styrelseuppdrag sedan mars 2002: Folksam Liv, FSB Boländirekt Bank AB, Coop Norden AB, AB FB-Sjön Komplementär, Kranen Fastighets AB och Gustavsberg Porslin AB.

Innehav i LjungbergGruppen: -.

Gunnar Andersson, född 1949. Fil dr. *Styrelseledamot*

Verkställande direktör för Kooperationens Pensionsanstalt (KP) Fondförsäkring samt för Konsumentkooperationens Pensionskassa försäkringsförening och Konsumentkooperationens pensionsstiftelse.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Gyllenforsen Fastigheter KB och KP:s Jubileumsfond. Styrelsesuppleant i Sveriges Försäkringsförbund, ordförande i Försäkringstekniska Forskningsnämnden. Styrelseledamot i Atrium, Fraunhofer Chalmers Centre for Industrial Mathematics och Socialförsäkringsklubben.

Avslutade styrelseuppdrag sedan mars 2002: Nordea Liv & Pension Försäkring Sverige AB (publ), Nordea Livförsäkring i Sverige AB (publ), Kooperationens Pensionsanstalt (KP) Pension & Försäkring HB, Nordea Livförsäkring Finland AB, Livförsäkringsselskapet Nordea Liv AS, Fondförsäkringsselskapet Nordea Link AS, Nordea Life & Pensions S.A., Nordea Pension Danmark Livförsäkringsselskab II A/S, Nordea Pension Danmark, Pensionsförsäkringsselskab A/S, Nordea Liv & Pension, Livförsäkringsselskab A/S, Nordea Link Danmark, Investeringslivsförsäkringsselskab A/S, Nordea Liv & Pension, Livförsäkringsselskab III A/S, Nordea Pension Danmark, Livförsäkringsselskab IV A/S, Nordea Pension Danmark, Livförsäkringsselskab V A/S och Nordea Pension Danmark och Pensionsförsäkringsselskab II A/S.

Innehav i LjungbergGruppen: -.

Birgitta Holmström, född 1940. *Styrelseledamot sedan 1990.*

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: TageHus Förvaltning AB.

Avslutade styrelseuppdrag sedan mars 2002: Bolag inom LjungbergGruppen och bolag inom TageHus-koncernen.

Innehav i LjungbergGruppen: 150.700 A-aktier och 592.580 B-aktier.

Ulf Holmlund, född 1947. Civilingenjör, Master of Management. *Styrelseledamot i Bolaget sedan 1983.*

Verkställande direktör i Fastighets AB Celtica och var verkställande direktör i LjungbergGruppen under perioden 1983–2003.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i NCC AB, Anticimex Holding AB och Nils Hanssons Åkeri AB.

Avslutade styrelseuppdrag sedan mars 2002: Bolag inom LjungbergGruppen samt Altima AB.

Innehav i LjungbergGruppen: 95.000 A-aktier och 115.520 B-aktier.

Dag Klackenbergs, född 1948. Jur. kand. och civ. ek. *Styrelseledamot i Bolaget sedan 2004.*

Verkställande direktör i Svensk Handel.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Vattenfall AB, Handelsbanken Regionbanken Mellansverige och Ersta Sköndal högskola AB samt styrelseledamot i AB Svensk Byggtjänst och Svensk Handel Försäkringar KPK. Dag Klackenbergs är även styrelseledamot i Svensk Handel och styrelseordförande i Svenska Bokhandlareföreningen samt innehar och har innehaft ett flertal styrelseuppdrag i bolag inom dessa organisationer. Han har tidigare varit styrelseledamot i Folkuniversitetet (Stockholm) samt har och har haft styrelseuppdrag i bolag anknutna till Folkuniversitetet (Stockholm).

Avslutade styrelseuppdrag sedan mars 2002: Styrelseordförande i AB Globens Bokhandel och i Exlibris AB samt styrelseledamot i Böcker & Blad i Sverige AB.

Innehav i LjungbergGruppen: 950 B-aktier.

Mats Israelsson, född 1940. Civilingenjör. *Styrelseledamot.*

Verksam som konsult i eget bolag.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Forsen Projekt AB, styrelseledamot i Atrium, Culmen AB, Akademiska Hus i Stockholm AB, Castellum AB, Kungsleden AB och Veidekke Bostad AB.

Avslutade styrelseuppdrag sedan mars 2002: BGB i Stockholm AB, Akademiska Hus Öst AB, Cartos Finans Aktiebolag och Jones Lang LaSalle AB.

Innehav i LjungbergGruppen: 1.000 B-aktier.

Sune Dahlqvist, född 1948. *Styrelsesuppleant*.

Förhandlingskonsult Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i KfS och Atrium. Styrelseledamot i Kooperativa Förbundet, Norstedts Förlag och Folksam Liv.

Innehav i LjungbergGruppen: -.

Johan Ljungberg, född 1972. *Civilingenjör. Styrelsesuppleant*

Verkställande direktör i TageHus Förvaltning AB. Styrelsesuppleant i Bolaget under perioden 2001-2006, styrelseledamot under del av 2006, åter styrelsesuppleant sedan november 2006.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom TageHus-koncernen, Care of Hotels, Åre Centrum AB och Svenska Timeshareföreningen.

Avslutade styrelseuppdrag sedan mars 2002: Bolag inom Tage Hotels-koncernen, bolag inom TageHus-koncernen och Redab New Bridge.

Innehav i LjungbergGruppen: 150.800 A-aktier och 1.186.900 B-aktier.

Styrelseledamöterna och styrelsesuppleanterna har kontorsadress c/o LjungbergGruppen AB (publ), Box 4808, 116 93 Stockholm, i sin egenskap av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.

## **Bolagsledning**

Bolagsledningen består av den verkställande direktören, vice vd, samt av ansvariga chefer för tre affärsområden inom fastighetsförvaltning, projektverksamhet, affärsutveckling, samt ekonomi och finans. Ledningsgruppen sammanträder varannan vecka. Det löpande arbetet sker i nära samarbete mellan företagets olika funktioner. Projekt- och entreprenadverksamheten bedrivs via en projektavdelning för intern fastighetsutveckling samt via dotterbolaget TL Bygg AB som främst har externa bygguppdrag. Fastighetsförvaltningen drivs i självständiga affärsområden vilka rapporterar till VD. Styrelsen fastställer årligen ekonomiska och verksamhetsmässiga mål för Bolagets samtliga verksamheter. Dessa konkretiseras och förankras kontinuerligt i organisationen genom upprättade handlingsplaner. Uppföljning sker löpande under året och varje kvartal.

## **Bolagsledningens sammansättning**

Anders Nylander, född 1952. *Verkställande direktör*.

Anders Nylander är civilingenjör och har varit anställd i LjungbergGruppen sedan 1987.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Kista Science City AB och styrelseledamot i Stiftelsen Electrum.

Avslutade styrelseuppdrag sedan mars 2002: Bolag inom LjungbergGruppen.

Innehav i LjungbergGruppen: 30.400 B-aktier, 10.000 köpoptioner samt 65.000 köpoptioner utställda av aktieägare.

Staffan Linde, född 1945. *Vice verkställande direktör.*

Staffan Linde är civilekonom och anställd i Atrium sedan 2004.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i AxFast AB.

Avslutade uppdrag sedan mars 2002: Styrelseuppdrag i Fabege Förädling AB, Workforce Skandinavien AB, Fatburstrappan Öst AB, Fatburstrappan Väst AB och Fatburstrappan Syd AB samt verkställande direktör i Globen City Fastigheter AB och Fabege Arenan 8 AB.

Innehav i LjungbergGruppen: -.

Ingall Berglund, född 1964. *Ekonomi- och finanschef.*

Ingall Berglund är högskoleekonom och anställd i LjungbergGruppen sedan 2001.

Avslutade styrelseuppdrag sedan mars 2002: Bolag inom LjungbergGruppen.

Innehav i LjungbergGruppen: 10.000 B-aktier samt 10.000 köpoptioner.

Magnus Alteskog, född 1965. *Affärsområdeschef*

Magnus Alteskog är civilingenjör och anställd i LjungbergGruppen sedan 1999.

Innehav i LjungbergGruppen: 400 B-aktier och 10.000 köpoptioner.

Micael Averborg, född 1965. *Affärsområdeschef.*

Micael Averborg är civilingenjör och anställd i LjungbergGruppen sedan 2000.

Innehav i LjungbergGruppen: 10.000 köpoptioner.

Jens Halvarsson, född 1967. *Affärsområdeschef.*

Jens Halvarsson är civilingenjör och anställd i Atrium sedan 2004.

Innehav i LjungbergGruppen: -.

Kristina Johnson, född 1962. *Affärsområdeschef.*

Kristina Johnson har universitetsstudier innefattande bl.a. juridik och statskunskap och har varit anställd i Atrium sedan 1996.

Innehav i LjungbergGruppen: -.

Carola Lavén, född 1972. *Affärsutvecklingschef.*

Carola Lavén är civilingenjör och anställd i LjungbergGruppen sedan 2003.

Innehav i LjungbergGruppen: 10.000 köpoptioner och 14.250 köpoptioner utställda av aktieägare.

## Revision

Bolagets revisor informeras löpande om bolagets verksamhet bl a genom regelbundna möten med bolagsledningen, utskickat styrelsematerial samt protokoll. Revisorn lämnar löpande synpunkter och rekommendationer till bolagets styrelse och ledning.

## Revisorer

Deloitte AB

### *Huvudansvarig revisor*

Lars Egenäs, född 1954

Auktoriserad revisor, Deloitte AB. Medlem i FAR. Vad till huvudansvarig revisor vid årsstämman 2007 fram till slutet av årsstämman 2011.

## Övrig information

Inga styrelseuppdrag är tidsbestämda på annat sätt än vad som följer av aktiebolagslagen (2005:551). Med undantag för vad som anges nedan angående Mats Israelsson har såvitt kan bedömas ovan nämnde styrelseledamöter och ledande befattningshavare under de senaste fem åren inte varit (i) ställföreträdare i något företag med undantag av de ovan nämnda; (ii) dömts i bedrägerirelaterade mål; (iii) varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs, likvidation eller genomgått företagsrekonstruktion med undantag av de redan nämnda; (iv) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller organisationer som företräder viss yrkesgrupp som är offentligrättsligt reglerad; eller (v) fått näringsförbud.

Mats Israelsson var styrelseledamot i BGB i Stockholm AB, vars konkurs inleddes 1992 och avslutades 2003. Mats Israelsson är vidare styrelseledamot i Independent Finans AB, vars konkurs inleddes 1992 och har ännu ej avslutats. Mats Israelsson tillträdde som styrelseledamot i bägge bolagen strax före inledande av respektive konkurs i syfte att undvika konkurs.

Johan Ljungberg är brorson till Birgitta Holmström. Därutöver föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöter, personer i bolagsledningen eller Bolagets revisorer. Vidare har ingen styrelseledamot eller person i bolagsledning något privat intresse som kan stå i strid med Bolagets.

## **Legala frågor och övrig information**

### **Väsentliga avtal**

Med undantag för det avtal som Bolaget träffat med anledning av Transaktionen, har Bolaget under de två år som föregått offentliggörandet av detta Prospekt endast ingått avtal som, med hänsyn till Bolagets verksamhet, är av normal karaktär och som ingått som ett led i den löpande verksamheten.

### **Miljöfrågor**

Bolaget har endast i mycket begränsad omfattning och för branschen normalt förekommande verksamhet som främst begränsas av bestämmelserna i 2 kap miljöbalken. Miljöarbetet bedrivs som en integrerad del av Bolagets fastighetsförvaltning och projektutveckling. Bolaget arbetar efter en miljöpolicy som innehåller riktlinjer för miljöarbetet. LjungbergGruppens vision avseende miljöarbetet är att miljötänkandet skall genomsyra samtliga verksamhetsprocesser inom Bolaget.

Bolagets vision med miljöarbetet är att i samverkan med kunden bedriva fastighetsverksamhet som uppfyller villkoren för ett långsiktigt hållbart samhälle. Detta innebär bland annat ständigt minska beroendet av driftmedel och kemiska produkter med farliga egenskaper och transporter som baseras på fossilt drivmedel, samt att kontinuerligt förbättra kretsloppsanpassningen av avfallssystemen i fastigheter och miljöanpassad upphandling och inköp i samband med fastighetsdrift och byggprojekt.

### **Försäkring**

LjungbergGruppen bedöms ha ett tillfredsställande försäkringsskydd för att täcka det ansvar som den ordinarie verksamheten ger upphov till.

### **Tvister**

LjungbergGruppen har inte varit part i någon rättstvist eller skiljedomsförfarande som skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på LjungbergGruppens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. LjungbergGruppen känner inte heller till någon existerande eller förväntad tvist som kan få väsentliga negativa konsekvenser för LjungbergGruppens resultat eller finansiella ställning och har inte heller varit inblandad i någon sådan tvist under de senaste tolv månaderna.

### **Tillstånd och föreskrifter**

Styrelsen för LjungbergGruppen bedömer att Bolaget uppfyller gällande regler och bestämmelser samt innehar erforderliga tillstånd med avseende på dess verksamhet.

### **Tillhandahållande av handlingar**

Alla rapporter och historisk finansiell information som utfärdats på LjungbergGruppens begäran och som till någon del ingår i eller hänvisas till i detta Prospekt, direkt eller genom hänvisning, kan på begäran, under hela Prospektets giltighetstid inspekteras hos LjungbergGruppen. Historisk finansiell information, bolagsordning samt all offentliggjord information finns även att tillgå i elektronisk form på LjungbergGruppens hemsida ([www.ljungberggruppen.se](http://www.ljungberggruppen.se)).

### **Kostnader för Transaktionen**

Bolagets kostnader och avgifter för Transaktionen uppskattas till ca 4 miljoner kronor.

## Skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av de skattekonsekvenser som enligt nu gällande svensk skattelagstiftning kan uppkomma som en följd av att äga aktier i LjungbergGruppen. Sammanfattningen vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat sägs. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Den behandlar exempelvis inte de speciella regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag eller aktier som ägs av handelsbolag eller sådana juridiska personer, vars aktier räknas som lagertillgångar i en näringsverksamhet. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom exempelvis investmentföretag, investeringsfonder och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Varje aktieägare rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma till följd av att äga aktier i LjungbergGruppen, exempelvis till följd av att utländska regler, skatteavtal eller andra speciella regler är tillämpliga.

### Allmänt om beskattning av aktier i LjungbergGruppen

#### Fysiska personer

##### Avyttring

Fysiska personer och dödsbon beskattas för hela kapitalvinsten i inkomstslaget kapital vid försäljning av aktier i LjungbergGruppen. Skatt tas ut med 30 procent av kapitalvinsten. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset efter avdrag för försäljningsutgifter och de avyttrade aktiernas omkostnadsbelopp.

Vid vinst- och förlustberäkningen används genomsnittsmetoden. Enligt denna skall omkostnadsbeloppet för en aktie utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för samtliga innehavda aktier av samma slag och sort med hänsyn tagen till förändringar i innehavet. Som ett alternativ till genomsnittsmetoden kan i fråga om marknadsnoterade aktier schablonregeln användas. Denna regel innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas till 20 procent av försäljningspriset efter avdrag för försäljningsutgifter. Aktierna i LjungbergGruppen är marknadsnoterade på den Nordiska Børsen i Stockholm.

70 procent av en kapitalförlust är som huvudregel avdragsgill mot all skattepliktig inkomst av kapital. Kapitalförluster på marknadsnoterade delägarätter (med undantag för svenska räntefonder), såsom aktierna i LjungbergGruppen, skall dock dras av i sin helhet mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana tillgångar och på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer.

För kapitalförluster på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer är rätten till kvittning begränsad till fem sjättedelar. Om kapitalförluster är hänförliga till både marknadsnoterade delägarätter och onoterade andelar skall förluster som uppstått på marknadsnoterade delägarätter dras av före förluster på onoterade andelar. Till den del en kapitalförlust på marknadsnoterade delägarätter eller onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer inte kunnat dras av enligt ovan skall förlusten dras av mot övriga kapitalinkomster med 70 procent respektive med fem sjättedelar av 70 procent.

Om det uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt. Sådan skattereduktion medges med 30 procent för underskott som inte överstiger 100.000 kronor och med 21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.



### *Förmögenhetsbeskattning*

Aktierna i LjungbergGruppen är noterade på den Nordiska Børsen i Stockholm och är med nuvarande regler befriade från förmögenhetsskatt.

### **Juridiska personer**

Aktiebolag och andra juridiska personer, utom dödsbon, beskattas för alla inkomster inklusive kapitalinkomster i inkomstslaget näringsverksamhet efter en skattesats om 28 procent. För beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust, se avsnitt "*Allmänt om beskattning av aktier i LjungbergGruppen – Fysiska personer*".

Avdrag för kapitalförluster på aktier medges bara mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådana kapitalförluster kan, om vissa villkor är uppfyllda, även kvittas mot kapitalvinster på aktier och delägarätter inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger. Kapitalförluster på aktier och andra delägarätter, som inte har kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår, får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

För aktiebolag och ekonomiska föreningar är dock kapitalvinster på så kallade näringsbetingade aktier skattefria och kapitalförluster på sådana aktier inte avdragsgilla. Onoterade aktier anses alltid näringsbetingade. Noterade aktier anses näringsbetingade under förutsättning att aktieinnehavet motsvarar minst 10 procent av rösterna eller innehavet betingas av rörelse. Skattefrihet för kapitalvinst på noterade aktier förutsätter dessutom att aktierna inte avyttras inom ett år från det att aktierna blivit näringsbetingade hos innehavaren. I gengäld är kapitalförluster på noterade näringsbetingade aktier som innehafts kortare tid än ett år avdragsgilla enligt ovan.

När det gäller noterade näringsbetingade aktier bör även följande beaktas. Om avyttring sker av aktier av samma slag och sort som anskaffats vid olika tidpunkter, anses en senare anskaffad aktie ha avyttrats före en tidigare anskaffad aktie. Vid innehav av aktier som omfattar såväl aktier som uppfyller kravet på innehavstid som aktier som inte uppfyller detta krav anses aktierna vid beräkning enligt genomsnittsmetoden inte vara av samma slag och sort.

### **Utdelning**

För fysiska personer och dödsbon beskattas utdelning på aktier LjungbergGruppen i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer och dödsbon innehålls preliminärskatt med 30 procent av den som betalar utdelningen, dvs. VPC och för förvaltarregistrerade aktier av förvaltaren. För juridiska personer, utom dödsbon, är skattesatsen 28 procent. För vissa juridiska personer gäller särskilda regler. För aktiebolag och ekonomiska föreningar är utdelning på näringsbetingat innehav skattefritt (för definition av näringsbetingad aktie, se ovan under rubriken "*Allmänt om beskattning av aktier i LjungbergGruppen - Juridiska personer*"). Skattefrihet för utdelning på noterade aktier förutsätter dessutom att aktierna innehafts under en sammanhängande tid om minst ett år från det att aktierna blivit näringsbetingade hos innehavaren. Kravet på innehavstid måste inte vara uppfyllt vid utdelningstillfället. Om aktierna avyttras innan kravet på innehavstid är uppfyllt kan dock lämnad utdelning komma att tas upp till beskattning under ett senare beskattningsår.

### **Utländska aktieägare**

Fysiska personer som inte är bosatta eller stadigvarande vistas i Sverige beskattas normalt inte i Sverige vid försäljning av svenska aktier. Enligt en särskild regel kan emellertid en fysisk person som är bosatt utanför Sverige ändå bli beskattad i Sverige vid försäljning av svenska aktier, om personen under det kalenderår då försäljningen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatt i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av

denna regel kan dock i viss mån vara begränsad genom skatteavtal som Sverige har med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

Utländska juridiska personer är normalt inte skattskyldiga för kapitalvinst på svenska aktier annat än om vinsten är hänförlig till ett så kallat fast driftställe i Sverige. Reglerna om skattefria kapitalvinster på näringsbetingade aktier är tillämpliga även på utländska motsvarigheter till svenska aktiebolag och ekonomiska föreningar, som är hemmahörande inom EES (avser det europeiska ekonomiska samarbetsområdet, vilket omfattar medlemsstaterna inom EU samt Island, Liechtenstein och Norge). Som förutsättning gäller vidare att beskattningen av det utländska bolaget är likartad den beskattning som gäller för svenska aktiebolag alternativt att det utländska bolaget omfattas av ett skatteavtal som Sverige ingått med landet i fråga och bolaget har hemvist där enligt avtalet.

För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt på all utdelning från svenska aktiebolag. Utdelning från LjungbergGruppen är föremål för svensk kupongskatt om 30 procent. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Avdraget för kupongskatt verkställs normalt av VPC eller annan som bolaget har anlitat för att verkställa utdelningen eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Om bolaget inte har uppdragit åt någon att verkställa utdelningen skall avdraget för kupongskatt verkställas av bolaget. För aktieägare som är juridiska personer med hemvist inom EU utgår normalt inte svensk kupongskatt om aktieägaren innehar 15 procent eller mer av kapitalet i det utdelande bolaget.

Svensk kupongskatt utgår inte heller på utdelning till utländska bolag på näringsbetingade aktier, om det utländska bolaget motsvarar ett sådant svenskt bolag som kan ta emot utdelning skattefritt och utdelningen under motsvarande förhållanden hade varit skattefri för ett svenskt bolag. Som förutsättning gäller vidare att beskattningen av det utländska bolaget är likartad den beskattning som gäller för svenska aktiebolag alternativt att det utländska bolaget omfattas av ett skatteavtal som Sverige ingått med landet i fråga och bolaget har hemvist där enligt avtalet. Som näringsbetingade aktier anses i detta avseende onoterade aktier samt noterade aktier om innehavet motsvarar minst 10 procent av rösterna i bolaget. För noterade aktier gäller att de måste ha innehafts under en sammanhängande tid om minst ett år vid utdelningstillfället.

## **Bolagsordning för LjungbergGruppen**

### **§ 1**

Bolagets firma är LjungbergGruppen AB. Bolaget är publikt (publ).

### **§ 2**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet.

### **§ 3**

Aktiekapitalet utgör lägst etthundratjugofem miljoner (125.000.000) kronor och högst femhundra miljoner (500.000.000) kronor.

### **§ 4**

Antalet aktier skall vara lägst etthundramiljoner (100.000.000) och högst fyrahundramiljoner (400.000.000). Aktierna fördelas i två serier betecknade serie A och serie B. Av aktierna skall högst 4.000.000 vara A-aktier. B-aktier skall kunna utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Vid röstning på bolagsstämman medför aktie av serie A tio (10) röster och aktie av serie B en (1) röst.

Aktie av serie A skall kunna omvandlas till aktie av serie B i nedan angiven ordning. Ägare av A-aktier skall äga påfordra att aktie omvandlas till aktie av serie B. Framställning därom skall göras skriftligen hos bolagets styrelse. Därvid skall anges hur många aktier som önskas omvandlade och, om omvandling inte avser vederbörandes hela innehav av aktier av serie A, vilka av dessa omvandlingen avser. Styrelsen för bolaget är skyldig att inom trettio (30) dagar från det att framställningen enligt ovan skett behandla frågor om omvandling av aktier av serie A till aktier av serie B.

### **§ 5**

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

### **§ 6**

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sex ledamöter jämte högst fem suppleanter.

### **§ 7**

För granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt bolagets räkenskaper och årsredovisning skall, i förekommande fall, på årsstämman utses en eller två revisorer jämte högst två revisorssuppleanter.

## § 8

Bolagets räkenskapsår skall omfatta kalenderår.

## § 9

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt Dagens Nyheter.

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, skall ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Bolagsstämman kan hållas i Stockholm, Nacka eller Järfälla kommun.

## § 10

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18§ första stycket 6-8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39§ aktiebolagslagen (2005:551).

## § 11

Har annorledes än genom gåva till bröstarvinge, arv, giftorätt, bodelning eller testamente aktie av serie A övergått till person, som icke förut är A-aktieägare i bolaget, skall aktien ofördröjligen hembjudas A-aktieägarna till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien skall därvid styrkas samt, där äganderätten övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpesumman.

När aktie sålunda till inlösen hembjudits, skall styrelsen eller verkställande direktören därom genast underrätta bolagets A-aktieägare, på sätt som om meddelanden till aktieägarna är föreskrivet, med anmodan till den, som önskar begagna sig av lösningsrätten, att skriftligen anmäla sig hos styrelsen inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om aktiens övergång. Anmäler sig flera berättigade, skall företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottnings, dock att, därest samtidigt flera aktier hembjudits, aktierna först, så långt ske kan, skall jämnt fördelas bland dem, som vilja lösa.

För sålunda hembjuden aktie skall erläggas i lösen:

a) när äganderätten övergått genom köp, den därvid betingade köpeskillingen, och

b) när äganderätten övergått genom annat fång än köp och åsämjande ej skett i fråga om lösenbeloppets storlek, det belopp, vartill aktien värderats av skiljemän, utsedda på sätt då gällande lag om skiljemän stadgar.

Har aktie övergått genom köp, och gitter icke den nya ägaren att, om så äskas, angående köpet förete fondhandlares slutsedel eller utdrag av protokoll över offentlig auktion eller annan skriftlig, av två personer bevitnad köpehandling, upptagande köpevillkoren, eller förekommer anledning antaga, att mellan säljare och köpare icke blivit på god tro så tingat och betalt, som köpehandlingen innehåller, skall lösenbeloppet bestämmas efter den i punkt b) här ovan angivna grund.

Därest ej inom stadgad tid någon anmäler sig vilja lösa hembjuden aktie, eller, sedan lösningspriset på dylik aktie i behörig ordning fastställts, aktien ej inom 20 dagar därefter inlöses, äger den, som gjort hembudet att bli registrerad för aktien.

## § 12

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och serie B skall ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

-----

*Denna bolagsordning antogs vid extra bolagsstämma den 29 mars 2007 och är under registrering hos Bolagsverket.*

## Bilaga 1: Beståndsvärdering

# Värdering av Atrium Ljungberggruppens fastigheter

### UPPDRAG

Forum Fastighetsekonomi AB<sup>1</sup> har på uppdrag av Atrium-Ljungberggruppen genomfört en marknadsvärdebedömning av Atrium-Ljungberggruppen ägda fastighetsbeståndet per 31 december 2006 med värdetidpunkten 31 december 2006.

Beståndsvärderingen syftar på att bedöma värderingsobjektens samlade marknadsvärde. Uppdragets genomförande är anpassat till SFIs instruktioner och i enlighet med IFRS.

Marknadsvärdet är det mest sannolika pris som köpare och säljare, vilka har likvärdig information och agera på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens på en effektiv marknad.

Antalet värderingsobjekt uppgår till 80. De flesta av fastigheterna är belägna i Stockholmsregionen.

### UNDERLAG

Underlag såsom hyresavtal, uppgifter om uppsägningar och vakanser samt planerade investeringar har tillhandahållits av Atrium Ljungberggruppen. Dessutom har för respektive fastighet budgeterade drift- och underhållskostnader erhållits från 2007, prognostiserade från 2006 samt utfall för 2003, 2004 och 2005.

Härutöver har kompletterande uppgifter framtagits ur fastighetsdataregistret (FDS), ortsprismaterial samt information ur detaljplaner om det bedömts ha en värdepåverkan..

Ett urval av värderingsobjekten har besiktigats inför värderingsuppdraget (motsvarande drygt 85 % av MV).

### METODIK

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

---

<sup>1</sup> Forum Fastighetsekonomi AB, Box 7044, 103 86 STOCKHOLM

## **DRIFT- OCH UNDERHÅLL SAMT VAKANS**

Bedömning avseende kostnader för drift- och underhåll är baserade på föregående års faktiska utfall och budgetprognoser, samt erfarenhetstal. Kostnaderna bedöms utvecklas med inflationen. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser har driftskostnaderna i vissa fall valts att tillfälligt hållas ned.

Den långsiktiga vakansen har bedömts utifrån Forum Fastighetsekonomis marknadskänedom.

## **HYROR**

Hysesantagandena framgår i varje kalkyl. De bedömda marknadshyrorna härrör från vår samlade marknadskänedom. Genomgående (enstaka undantag kan förekomma) gäller att marknadshyran i kalkylerna utvecklas med inflationen. Detta gäller även bostadshyror i storstadsområden trots att vår uppfattning är att de sannolikt kommer att utvecklas något snabbare än inflationen. Orsaken till detta är kalkylteoretisk och berör främst restvärdesresonemanget. Synsättet bedöms ge en säkrare marknadsvärdebedömning.

## **FASTIGHETSSKATT OCH TOMTRÄTTSAVGÄLD**

Fastighetsskatten har beräknats efter gällande regler och den andel hyresgästerna enligt avtal skall betala har beaktats i kalkylen. Uppgifterna om fastigheternas tomträttsavgäld har insamlats från gällande tomträttsavtal. Framtida tomträttsavgälder har bedömts översiktligt.

## **BYGGRÄTTER**

Betydelsefulla byggrätter på förvaltningsfastigheterna har värderats med ledning av de priser som är kända på respektive delmarknad. Byggrättsvärdet har tillagts förvaltningsobjektet i form av en värdejustering. Värdet av eventuell byggrätt har beaktats i de fall fastighetsägaren har en praktisk möjlighet att nyttja den under kalkylperioden. Det vill säga endast byggrätt avseende ej nyttjad mark alternativt mark som upplåtes med kortare arrendeavtal har beaktats.

## **RESULTAT**

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden bedömer Forum beståndets samlade marknadsvärde till 16 854 900 000 kr.

Stockholm 2007-03-21

Forum Fastighetsekonomi AB

Jonas Petersson  
*Civilingenjör*  
*Av SFF Auktoriserad Fastighetsvärderare*