

2010 • DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI



”Vi skapar levande mötesplatser
för människor, handel och affärer”

Atrium Ljungberg

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vår inriktning är att äga, utveckla och förvalta framför allt handels- och kontorsfastigheter.

Ambitionen är att utveckla våra områden till helhetsmiljöer som är långsiktigt hållbara och attraktiva över tiden. Helhetsmiljöer skapar vi genom att kombinera handel och kontorsarbetsplatser med boende och olika service- och samhällsfunktioner. I vårt fastighetsbestånd finns därför också bostäder och verksamheter inom kultur, service och utbildning.

I koncernen ingår det helägda dotterbolaget TL Bygg, ett lönsamt byggmästarbolag med inriktning på rot- och byggservice.

Atrium Ljungberg AB är noterat på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1994.

Vår affär

Atrium Ljungberg har ett långsiktigt ägarperspektiv. Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter. Inom den närmaste femårsperioden planerar vi för investeringar på 5 mdkr genom ny-, till- och ombyggnader i egna utvecklingsprojekt.

Vi leder och driver hela affärsprocessen själva – från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Det bidrar till högre lönsamhet och skapar ett mervärde för våra kunder. Våra utvecklingsprojekt ger en långsiktig avkastning som är högre än förvärsalternativen.

Här finns vi

Atrium Ljungberg finns på tillväxtorter i Sverige, huvudsakligen i Stockholm, Malmö och Uppsala. Vi har handelsplatser i alla dessa regioner, medan våra kontorsfastigheter i huvudsak är belägna på starka delmarknader i Stockholm. Våra bostäder finns integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista och i Mobiliaområdet i Malmö.

I fastighetsbeståndet finns också flera byggrätter, som är en viktig del av vår fastighetsutveckling.

FAKTA

ANTAL FASTIGHETER	46
FASTIGHETSVÄRDE	18,9 MDKR
TOTAL UTHYRBAR YTA	786 000 M ²
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,5 MDKR
UTHYRNINGSGRAD	91 PROCENT



DELÅRSRAPPORT

1 januari – 30 juni

- *NETTOOMSÄTTNINGEN* uppgick till 936 mkr (997)
- *DRIFTÖVERSKOTTET* från fastighetsförvaltningen uppgick till 495,7 mkr (522,1)
- *RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 315,0 mkr (317,9)
- *OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 134,5 mkr (-274,8)
- *REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 15,6 mkr (0,0)
- *RESULTAT EFTER SKATT* uppgick till 370,2 mkr (28,8) vilket motsvarar 2,84 kr/aktie (0,22)
- *INVESTERINGAR* i egna fastigheter uppgick till 466 mkr (484)
- *PROGNOSEN* för 2010 uppgår till 610 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 30 JUNI

Koncernen redovisade för första halvåret en nettoomsättning som uppgick till 936 mkr (997). Resultat före värdeförändringar uppgick till 315,0 mkr (317,9). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 134,5 mkr (-274,8). Realiserat resultat av sålda fastigheter uppgick till 15,6 mkr (0,0) och nedskrivning av goodwill med -16,9 mkr (0,0), hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultat efter skatt uppgick till 370,2 mkr (28,8), vilket motsvarar 2,84 kr/aktie (0,22).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 126 mkr (180). Resultat efter skatt uppgick till 37,7 mkr (25,8).

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 APRIL – 30 JUNI

Koncernen redovisade för årets andra kvartal en nettoomsättning som uppgick till 479 mkr (501). Resultat före värdeförändringar uppgick till 168,6 mkr (156,6). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 134,5 mkr (-163,8).

Under andra kvartalet såldes fastigheten Rinken 2, belägen på Vasa Handelsplats i Södertälje. Fastigheten omfattar totalt cirka 22 400 m² butiksyta. Försäljningen är i linje med Atrium Ljungbergs långsiktiga strategi att koncentrera ägande och förvaltning till sammanhållna enheter på starka delmarknader. Försäljningen har medfört ett realiserat resultat om 15,6 mkr och nedskrivning av goodwill med -16,9 mkr. Resultateffekten av fastighetsförsäljningen efter skatt uppgick till 32 mkr. Tillträde sker 1 september 2010.

Resultat efter skatt uppgick för andra kvartalet till 264,1 mkr (-9,1) vilket motsvarar 2,03 kr/aktie (-0,07).

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hysesintäkterna för första halvåret uppgick till 793 mkr (838). Driftöverskottet uppgick till 495,7 mkr (522,1). Det minskade driftöverskottet förklaras av att bolaget i september 2009 sålde sju handelsfastigheter vilket minskat periodens driftnetto med 38 mkr.

Uthyrningsgraden var 91 procent (2009-12-31, 93 procent) inklusive projektfastigheter. Uthyrningsgraden har påverkats av att Tieto lämnar lokaler i Kista i augusti 2010.

Baserat på kända siffror till och med maj och uppskattade siffror för juni hade Atrium Ljungbergs tre stora regionala köpcentrum i Stockholmsregionen och Uppsala en positiv försäljningsutveckling under första halvåret. I Mobilia i Malmö var försäljningen oförändrad trots pågående ombyggnationer och förändringsarbeten.

Under våren antogs en ny detaljplan för Gränby Centrum i Uppsala. I och med det påbörjades en tillbyggnad med 10 000 m² ny yta för handel och service i fyra plan. Butiksytor är fullt uthyrd. Cirka 2 000 m² service- och restaurangytor återstår att hyra ut. Tillbyggnaden väntas stå klar för invigning i augusti 2011.

Det pågående ny- och ombyggnadsprojektet i Farsta Centrum löper enligt plan. De nya och renoverade ytorna färdigställs och invigs under september 2010, i samband med att Farsta Centrum firar 50 år som handelsplats. I och med detta har Farsta Centrum det senaste året tillförts cirka 20 nya butiker och 200 parkeringsplatser och grunden har lagts för en fortsatt vidareutveckling.

I översiktplanen för Stockholm stad anges Farsta som en av Stockholms viktigaste mötesplatser och tyngdpunkter, vilket ytterligare stärker Atrium Ljungbergs utvecklingsplaner för Farsta Centrum.

I Mobilia i Malmö fortsätter arbetet med att uppföra ett parkeringshus med cirka 300 platser samt nya butiksytor om 2 000 m² i entréplan. Arbetet beräknas vara klart i början av 2011. Ny detaljplan för den fortsatta omvandlingen förväntas bli klar under hösten och då kan nästa utbyggnadsetapp påbörjas. Som en förberedelse för utbyggnaden har 10 000 m² tomställts. Flera stora preliminära hyreskontrakt har tecknats för kommande utbyggnad.

I april öppnade inredningsbutiken R.O.O.M. på 1 700 m² i PUB. Etableringen har varit lyckosam och stärker PUB:s position i Stockholms innerstad som ett modernt varuhus med fokus på utvalt mode, design och inredning.

I Handen i Haninge kommun fortsätter arbetet med att färdigställa den första etappen av handelsplatsen Port73 med en yta på 13 000 m². Invigningen är planerad till 20 oktober 2010, då cirka 25 butiker öppnar. Cirka 1 000 m² återstår att hyra ut.



Arbetet med att omvandla Kvarteret Igor i Västerås är i sitt slutskede. Gallerian, om drygt 14 000 m² butiksytta och ett parkeringshus med 300 platser, är fullt uthyrd. Invigning sker 22 september 2010 då ett fyrtiotal butiker står klara, varav flera är nya etableringar för Västerås.

På kontorssidan märks en ökad efterfrågan på lokaler och flera större hyresförhandlingar pågår. Av de större omförhandlingar som gjorts kan nämnas Telenor, som hyr cirka 11 000 m² i Glashuset vid Slussen. Ett flertal mindre nyuthyrningar har dessutom gjorts under perioden.

Sicklas position som ett attraktivt arbetsplatsområde bekräftas i och med uppförandet av det nya huvudkontoret för Atlas Copco, där inflyttning sker i mars 2011. Nästa steg i utvecklingen i Sickla är ytterligare ny- och ombyggnader av kontorslokaler.

I maj invigdes ett testprojekt i Atrium Ljungbergs lokaler i Ärvinge i Kista, där kultur möter teknik i ett digitalt upplevelsecenter. Projektet sker i samverkan mellan Atrium Ljungberg och ett flertal andra företag, Stockholms stad, forskningsinstitut, högskola, universitet och kulturverksamheter. Om testprojektet faller väl ut kan konceptet komma att etableras i full skala, som en möjlig del i en ny fastighet i Kista som Atrium Ljungberg planerar att uppföra.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under första halvåret 2010 till 144 mkr (159). Rörelseresultatet för perioden var -4,3 mkr (-9,1). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 162 mkr (171) varav 26 mkr (16) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FINANSIELL STÄLLNING

De räntebärande skulderna uppgick till 8 880 mkr (2009-12-31, 8 492). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 3,7 procent (2009-12-31, 3,8). Medellöptiden för räntebindningen uppgick till 2,3 år (2009-12-31, 2,1). Belåningsgraden uppgick till 46,9 procent (2009-12-31, 45,6). Eget kapital uppgick till 8 485 mkr (2009-12-31, 8 416) vilket motsvarar 65,2 kr/aktie (2009-12-31, 64,7). Soliditeten uppgick till 41,9 procent (2009-12-31, 42,4).

FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR

Under första halvåret 2010 har antalet fastighetstransaktioner ökat jämfört med föregående år. Antalet aktiva köpare på marknaden har ökat och avsluten görs på högre prisnivåer än tidigare,

Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

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

Direktavkastningskrav per segment, %

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

främst för nyrenoverade och nybyggda fastigheter i bra lägen.

Atrium Ljungberg har under första halvåret externvärderat 18 procent av fastighetsbeståndet. Värderingen har utförts av Forum Fastighetsekonomi och CBRE. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitets-säkrat antagna hyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav. Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge samt med kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter. Endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan har såatts värde.

Bedömningen i värderingen är att avkastningskraven på totalnivån är oförändrat 5,9 procent men justeringar har skett inom fastighetsbeståndet. Avkastningskraven på kontor i innerstaden med bra standard har justerats ner med cirka 0,1 procentenheter. Samtidigt har avkastningskraven justerats för några fastigheter med projekt i tidiga

skeden. Antagna marknadshyror, långsiktiga vakanser och kostnader bedöms på totalnivån oförändrade. Fastighetsvärdet har ökat med anledning av förbättrade driftnetton i såväl projektfastigheter som förvaltningsfastigheter.

Investeringar i fastigheter uppgår under perioden till 466 mkr (484). Investeringarna hänförs i första hand till projekten Port73 i Haninge, Mobilia i Malmö, Atlas Copcos nya huvudkontor i Sickla, Igor i Västerås samt Farsta Centrum. Det redovisade fastighetsvärdet per 2010-06-30 uppgår till 18 933 mkr (2009-12-31, 18 617 mkr). Byggrätter och mark ingår med 304 mkr (2009-12-31, 304 mkr).

Fastigheten Rinken 2 har under perioden sålts till ett underliggande fastighetsvärde på 315 mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Försäljningen skedde genom avyttring av aktier. Det bokförda värdet på fastigheten uppgick per 2009-12-31 till 280 mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 134,5 mkr (-274,8).

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregioner. Bedömningen

Fastighetsbestånd 2010-06-30

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	12	151	5 647	37 397	427	2 828	95
Övriga Stockholm	23	391	7 773	19 881	766	1 959	93
Uppsala Mälardalen	2	50	1 727	34 540	148	2 960	98
Övriga Sverige	4	76	1 405	18 487	134	1 763	97
Summa	41	668	16 552	24 779	1 475	2 208	94
Projektfastigheter ¹⁾	5	118	2 381	20 176	161	1 364	66
Totalt koncernen	46	786	18 933	24 088	1 636	2 081	91

¹⁾ Definition Projektfastigheter, se sidan 16.

är att dessa marknader drabbas mindre under en lågkonjunktur. Bolaget har en stark finansiell ställning med starka nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. På investeringsidan gäller bolagets försiktighetsprincip som innebär att inga nya investeringar påbörjas utan att en god avkastning är säkerställd genom tecknade hyreskontrakt.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2009, avsnittet ”Möjligheter och risker” på sidorna 57–58.

HÄNDELSE EFTER BALANS DAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2010 uppgå till 610 mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 580 mkr vilket motsvarar 4,46 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2010-06-30. Värdeförändringar för andra halvåret och framtida eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

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

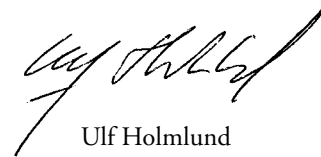
Stockholm den 9 juli 2010



Laszlo Kriss
Styrelseordförande



Anna Hallberg
Styrelseledamot



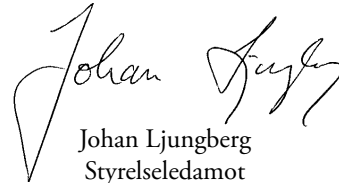
Ulf Holmlund
Styrelseledamot



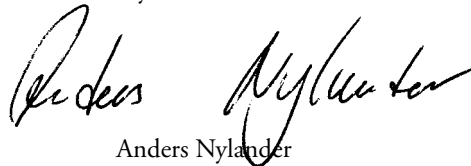
Mats Israelsson
Styrelseledamot



Dag Klackenber
Styrelseledamot



Johan Ljungberg
Styrelseledamot



Anders Nylander
Verkställande direktör

Rapporter över totalresultat Koncernen

Belopp i mkr	2010	2009	2010	2009	2009	2009/2010
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Hysesintäkter	792,9	837,5	393,7	416,6	1 655,7	1 611,1
Projekt- och entreprenadomsättning	143,5	159,1	84,8	84,6	323,9	308,3
Nettoomsättning	936,4	996,6	478,5	501,2	1 979,6	1 919,4
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-96,9	-104,4	-39,8	-45,5	-197,7	-190,2
Övriga driftkostnader	-68,8	-64,9	-29,6	-34,5	-124,4	-128,3
Förvaltningskostnader	-56,2	-61,2	-29,1	-30,8	-113,4	-108,4
Reparationer	-16,2	-20,4	-8,8	-11,2	-43,3	-39,1
Fastighetsskatt	-40,6	-45,9	-22,0	-23,2	-88,5	-83,2
Tomträttsavgälder	-14,0	-14,7	-7,0	-7,6	-28,2	-27,5
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-4,5	-3,9	-2,1	-1,8	-8,2	-8,8
	-297,2	-315,4	-138,4	-154,6	-603,7	-585,5
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-141,1	-162,1	-76,2	-86,8	-316,5	-295,5
Bruttoresultat	498,1	519,1	263,9	259,8	1 059,4	1 038,4
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	495,7	522,1	255,3	262,0	1 052,0	1 025,6
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	2,4	-3,0	8,6	-2,2	7,4	12,8
Central administration fastighetsförvaltning	-19,6	-23,7	-10,0	-11,5	-49,2	-45,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-6,7	-6,1	-3,1	-3,1	-10,7	-11,3
	-26,3	-29,8	-13,1	-14,6	-59,9	-56,4
Rörelseresultat	471,8	489,3	250,8	245,2	999,5	982,0
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	476,1	498,4	245,3	250,5	1 002,8	980,5
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-4,3	-9,1	5,5	-5,3	-3,3	1,5
Finansiella intäkter	3,4	2,4	1,6	1,0	6,6	7,6
Finansiella kostnader	-160,2	-173,8	-83,8	-89,6	-338,7	-325,1
	-156,8	-171,4	-82,2	-88,6	-332,1	-317,5
Resultat före värdeförändringar	315,0	317,9	168,6	156,6	667,4	664,5
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	134,5	-274,8	134,5	-163,8	-523,0	-113,7
Fastigheter, realiserade ¹⁾	15,6	-	15,6	-	0,1	15,7
Nedskrivning goodwill ¹⁾	-16,9	-	-16,9	-	-51,7	-68,6
	133,2	-274,8	133,2	-163,8	-574,6	-166,6
Resultat före skatt	448,2	43,1	301,8	-7,2	92,8	497,9
Aktuell skatt	-26,1	-48,2	-12,2	-27,1	-77,4	-55,3
Uppskjuten skatt	-51,9	33,9	-25,5	25,2	171,5	85,7
	-78,0	-14,3	-37,7	-1,9	94,1	30,4
Resultat efter skatt	370,2	28,8	264,1	-9,1	186,9	528,3
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessäkringar	-11,1	-11,0	-1,7	26,0	-9,3	-9,4
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	2,9	2,9	0,5	-6,8	2,5	2,5
Summa övrigt totalresultat	-8,2	-8,1	-1,2	19,2	-6,8	-6,9
Summa totalresultat för perioden	362,0	20,7	262,9	10,1	180,1	521,4
Resultat per aktie, kr	2,84	0,22	2,03	-0,07	1,44	4,06

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 15.

Segmentrapportering 1/1 – 30/6 2010

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 Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	205,0	368,6	73,2	65,5	65,1	15,5			792,9
Projekt- och entreprenadomsättning							143,5		143,5
Nettoomsättning	205,0	368,6	73,2	65,5	65,1	15,5	143,5		936,4
Kostnader fastighetsförvaltning	-65,0	-138,9	-26,8	-23,1	-37,7	-5,6			-297,2
Produktionskostnader							-141,1		-141,1
Bruttoresultat	140,0	229,7	46,4	42,4	27,4	9,9	2,4		498,1
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	140,0	229,7	46,4	42,4	27,4	9,9			495,7
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							2,4		2,4
Central administration fastighetsförvaltning								-19,6	-19,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-6,7		-6,7
Rörelseresultat	140,0	229,7	46,4	42,4	27,4	9,9	-4,3	-19,6	471,8
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	140,0	229,7	46,4	42,4	27,4	9,9		-19,6	476,1
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-4,3		-4,3
Finansiella intäkter								3,4	3,4
Finansiella kostnader								-160,2	-160,2
Resultat före värdoförändringar	140,0	229,7	46,4	42,4	27,4	9,9	-4,3	-156,8	315,0
Orealiserade värdoförändringar	89,3	24,8	-23,1	5,9	37,6				134,5
Realiserade värdoförändringar							15,6		15,6
Nedskrivning goodwill							-16,9		-16,9
	89,3	24,8	-23,1	5,9	37,6	-1,3			133,2
Aktuell skatt								-26,1	-26,1
Uppskjuten skatt								-51,9	-51,9
Resultat efter skatt	229,3	254,5	23,3	48,3	65,0	8,6	-4,3	-254,4	370,2
Investeringar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	22,2	40,9	11,1	30,1	357,7	4,0			466,0
Projekt- och entreprenadverksamhet							2,5		2,5
	22,2	40,9	11,1	30,1	357,7	4,0	2,5		468,5
Tillgångar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	5 647,0	7 773,5	1 727,0	1 405,0	2 381,0				18 933,5
Projekt- och entreprenadverksamhet							65,6		65,6
Ej fördelade gemensamma tillgångar								1 249,0	1 249,0
	5 647,0	7 773,5	1 727,0	1 405,0	2 381,0		65,6	1 249,0	20 248,1

Segmentrapportering 1/1 – 30/6 2009

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	181,5	392,4	68,7	46,1	86,7	62,1			837,5
Projekt- och entreprenadomsättning							159,1		159,1
Nettoomsättning	181,5	392,4	68,7	46,1	86,7	62,1	159,1		996,6
Kostnader fastighetsförvaltning	-50,2	-145,6	-22,1	-17,3	-56,1	-24,1			-315,4
Produktionskostnader							-162,1		-162,1
Bruttoresultat	131,3	246,8	46,6	28,8	30,6	38,0	-3,0		519,1
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	131,3	246,8	46,6	28,8	30,6	38,0			522,1
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-3,0		-3,0
Central administration fastighetsförvaltning								-23,7	-23,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-6,1		-6,1
Rörelseresultat	131,3	246,8	46,6	28,8	30,6	38,0	-9,1	-23,7	489,3
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	131,3	246,8	46,6	28,8	30,6	38,0		-23,7	498,4
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-9,1		-9,1
Finansiella intäkter								2,4	2,4
Finansiella kostnader								-173,8	-173,8
Resultat före värdoförändringar	131,3	246,8	46,6	28,8	30,6	38,0	-9,1	-171,4	317,9
Orealiserade värdoförändringar	-41,4	-280,6	66,1	17,2	13,4	-49,5			-274,8
Realiserade värdoförändringar									
Nedskrivning goodwill									
	-41,4	-280,6	66,1	17,2	13,4	-49,5			-274,8
Aktuell skatt								-48,2	-48,2
Uppskjuten skatt								33,9	33,9
Resultat efter skatt	89,9	-33,8	112,7	46,0	44,0	-11,5	-9,1	-209,4	28,8
Investeringar per rörelsegrän									
Förvaltningsfastigheter	30,4	232,4	45,9	12,8	152,1	10,5			484,1
Projekt- och entreprenadverksamhet							4,5		4,5
	30,4	232,4	45,9	12,8	152,1	10,5	4,5		488,6
Tillgångar per rörelsegrän per 30 juni 2009									
Förvaltningsfastigheter	4 697,0	8 390,0	1 725,0	989,0	2 469,5	997,0			19 267,5
Projekt- och entreprenadverksamhet							77,3		77,3
Ej fördelade gemensamma tillgångar								971,4	971,4
Summa tillgångar	4 697,0	8 390,0	1 725,0	989,0	2 469,5	997,0	77,3	971,4	20 316,2

Segmentrapportering 1/1–30/6 2009 har justerats för sålda fastigheter 2009.

Balansräkningar i sammandrag **Koncernen**

Belopp i mkr	2010-06-30	2009-06-30	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	18 933,5	19 267,5	18 813,9	19 158,9	18 616,6
Materiella anläggningstillgångar	10,6	12,2	10,4	12,9	9,1
Goodwill	389,8	458,3	406,7	458,3	406,7
Övriga anläggningstillgångar	143,1	0,8	143,2	0,8	143,2
Summa anläggningstillgångar	19 477,0	19 738,8	19 374,2	19 630,9	19 175,6
Omsättningstillgångar	620,7	474,1	292,7	418,0	424,0
Likvida medel	150,4	103,3	329,4	231,4	232,6
Summa omsättningstillgångar	771,1	577,4	622,1	649,4	656,6
Summa tillgångar	20 248,1	20 316,2	19 996,3	20 280,3	19 832,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	8 484,7	8 256,2	8 514,7	8 506,4	8 415,6
Uppskjuten skatteskuld	2 095,8	2 183,4	2 070,1	2 201,8	2 046,1
Långfristig skuld till kreditinstitut	7 114,4	6 997,2	6 089,4	6 760,6	6 444,1
Övriga långfristiga skulder ³⁾	127,5	104,6	121,7	128,3	99,3
Summa långfristiga skulder	9 337,7	9 285,2	8 281,2	9 090,7	8 589,5
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1 765,4	1 853,2	2 502,1	1 865,4	2 047,7
Övriga kortfristiga skulder ³⁾	660,3	921,6	698,3	817,8	779,4
Summa kortfristiga skulder	2 425,7	2 774,8	3 200,4	2 683,2	2 827,1
Summa eget kapital och skulder	20 248,1	20 316,2	19 996,3	20 280,3	19 832,2

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 2009	333,0	3 959,8	-67,0	4 270,0	4 203,0	8 495,8
Förändring i eget kapital 2009						
Summa totalresultat för perioden 1 januari-30 juni			-8,1	28,8	20,7	20,7
Utdelning				-260,3	-260,3	-260,3
Utgående balans per 30 juni 2009	333,0	3 959,8	-75,1	4 038,5	3 963,4	8 256,2
Summa totalresultat för perioden 1 juli-31 december			1,3	158,1	159,4	159,4
Incitamentsprogram		0,0				0,0
Utgående balans per 31 december 2009	333,0	3 959,8	-73,8	4 196,6	4 122,8	8 415,6
Förändring i eget kapital 2010						
Summa totalresultat för perioden 1 januari-30 juni			-8,2	370,2	362,0	362,0
Utdelning				-292,9	-292,9	-292,9
Utgående balans per 30 juni 2010	333,0	3 959,8	-82,0	4 273,9	4 191,9	8 484,7

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 156 988 (130 156 828). Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 908) B-aktier.

Kassaflödesanalys Koncernen

Belopp i mkr	2010	2009	2010	2009	2009	2009/2010
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	448,2	43,1	301,8	-7,2	92,8	497,9
Återföring av- och nedskrivningar	18,4	2,2	17,7	1,0	55,8	72,0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-15,6	-	-15,6	-	-0,1	-15,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-134,5	274,8	-134,5	163,8	523,0	113,7
Betald skatt	-18,0	-142,0	-30,0	-30,0	-197,9	-73,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	298,5	178,1	139,4	127,6	473,6	594,0
Nettoförändring av rörelsekapital	46,1	60,3	-39,4	44,0	134,0	119,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	344,6	238,4	100,0	171,6	607,6	713,8
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter ²⁾	-	-	-	-	-65,0	-65,0
Om- och nybyggnad av fastigheter	-523,9	-550,8	-269,6	-262,8	-1 242,9	-1 216,0
Försäljning av fastigheter ¹⁾	-	-	-	-	868,6	868,6
Övriga investeringar	1,9	-0,5	-4,9	-0,5	5,8	8,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-522,0	-551,3	-274,5	-263,3	-433,5	-404,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning	-292,9	-260,3	-292,9	-260,3	-260,3	-292,9
Incitamentsprogram	-	-	-	-	0,0	0,0
Förändring räntebärande skulder	388,1	498,1	288,4	223,8	140,4	30,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	95,2	237,8	-4,5	-36,5	-119,9	-262,5
Periodens kassaflöde	-82,2	-75,1	-179,0	-128,2	54,2	47,1
Likvida medel vid periodens början	232,6	178,4	329,4	231,4	178,4	103,3
Likvida medel vid periodens slut	150,4	103,3	150,4	103,3	232,6	150,4

Resultaträkningar Moderbolaget

Belopp i mkr	2010 1/1-30/6	2009 1/1-30/6	2009 1/1-31/12
Nettoomsättning	125,9	180,0	324,9
Kostnader för förvaltning och produktion	-57,8	-110,1	-172,1
Bruttoresultat	68,1	69,9	152,8
Central administration och marknadsföring	-19,4	-21,6	-47,9
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-
Rörelseresultat	48,7	48,3	104,9
Resultat från andelar i koncernföretag	89,2	86,6	1 337,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,2	1,0	1,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-86,5	-89,1	-179,3
	2,9	-1,5	1 159,7
Resultat efter finansiella poster	51,6	46,8	1 264,6
Bokslutsdispositioner	-0,1	-	67,3
Aktuell skatt	-1,2	-12,9	-24,0
Uppskjuten skatt	-12,6	-8,1	-26,5
	-13,8	-21,0	-50,5
Resultat efter skatt	37,7	25,8	1 281,4
Övrigt totalresultat			
Koncernbidrag	-	-	101,4
Kassafördessäkringar	-11,1	-11,0	-9,3
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	2,9	2,9	2,5
Summa övrigt totalresultat	-8,2	-8,1	94,6
Summa totalresultat för perioden	29,5	17,7	1 376,0

Balansräkningar i sammandrag Moderbolaget

Belopp i mkr	2010-06-30	2009-06-30	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 748,4	1 761,5	1 751,3
Finansiella anläggningstillgångar	5 800,9	5 611,0	5 711,7
Kortfristiga fordringar	3 075,4	2 142,7	3 885,8
Likvida medel	263,6	64,8	170,9
Summa tillgångar	10 888,3	9 580,0	11 519,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 830,1	4 735,2	6 093,5
Obeskattade reserver	28,0	95,0	27,9
Avsättningar	198,4	169,9	188,8
Skulder till kreditinstitut	4 527,7	4 284,1	4 289,2
Övriga skulder	304,1	295,8	920,4
Summa eget kapital och skulder	10 888,3	9 580,0	11 519,7

Förändringar i eget kapital Moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2009	333,0	265,4	-67,0	3 948,4	498,0	431,0	4 977,8
Förändring i eget kapital 2009							
Summa totalresultat för perioden 1 januari–30 juni			-8,1		25,8	17,7	17,7
Utdelning					-260,3	-260,3	-260,3
Utgående balans per 30 juni 2009	333,0	265,4	-75,1	3 948,4	263,5	188,4	4 735,2
Summa totalresultat för perioden 1 juli–31 december			1,3		1 255,6	1 256,9	1 256,9
Koncernbidrag					101,4	101,4	101,4
Incitamentsprogram						0,0	0,0
Utgående balans per 31 december 2009	333,0	265,4	-73,8	3 948,4	1 620,5	1 546,7	6 093,5
Förändring i eget kapital 2010							
Summa totalresultat för perioden 1 januari–30 juni			-8,2		37,7	29,5	29,5
Utdelning					-292,9	-292,9	-292,9
Utgående balans per 30 juni 2010	333,0	265,4	-82,0	3 948,4	1 365,3	1 283,3	5 830,1

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 156 988 (130 156 828). Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 908) B-aktier.

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTHÄNVISNINGAR

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapportering, RFR 1.3 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats.

Nya redovisningsprinciper 2010

Koncernen: Nya och reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2010 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

Moderbolaget: Enligt RFR 2.3 ska vissa av de ändringar som infördes i IAS 1 2009 och som har tillämpats i koncernredovisningen även tillämpas i moderbolaget. Till följd av dessa ändringar presenteras en separat rapport över totalresultatet samt en rapport över förändringar i eget kapital även för moderbolaget i denna delårsrapport.

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Definitioner återfinns på sidan 19.

¹¹ I andra kvartalet 2010 såldes fastigheten Rinken 2. Tillträde sker 1 september. Nedskrivning av goodwill hänförlig till försäljningen uppgår till -16,9 mkr. I tredje kvartalet 2009 såldes sju handelsfastigheter med tillträde 1 september 2009. I fjärde kvartalet 2009 såldes en kontorsfastighet med tillträde 22 december 2009. Nedskrivning av goodwill till följd av fastighetsförsäljningar 2009 uppgår till -51,7 mkr.

² Avser slutlikvid för markförvärv 2007.

³ Jämförelsesiffrorna har justerats avseende fördelning mellan långfristiga och kortfristiga skulder.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Kompletterande tabeller

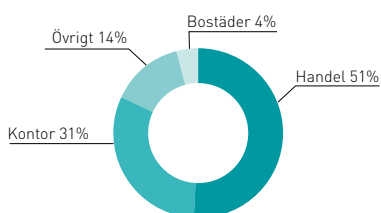
RÄNTEBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	1 914	22	1,7
2010	1 071	12	4,4
2011	654	7	4,4
2012	1 751	20	4,1
2013	1 350	15	4,8
2014	1 040	12	4,2
2015 och senare	1 100	12	4,0
Totalt	8 880	100	3,7

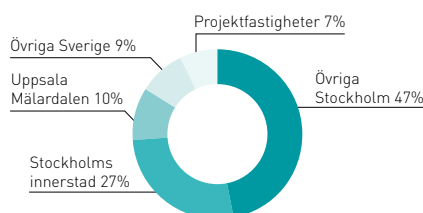
KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2010	904	10
2011	1 145	13
2012	1 939	22
2013	2 645	30
2014	1 787	20
2015 och senare	460	5
Totalt	8 880	100

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER SEGMENT



UTVECKLING HYRESINTÄKTER ¹⁾

	2009 Utfall	2010 Kv 1 ²⁾	2010 Kv 2 ²⁾	2010 Kv 3 ³⁾	2010 Kv 4 ³⁾
Stockholms innerstad	360	412	410	404	407
Övriga Stockholm	762	717	729	711	707
Uppsala Mälardalen	143	147	146	145	146
Övriga Sverige	94	132	131	130	133
Projektfastigheter ⁵⁾	168	103	102	106	160
Sålda fastigheter	113	31	31		
Totalt	1 640	1 542	1 549	1 496	1 553

UTHYRINGSGRAD ⁴⁾

	Hyresvärde, mkr	Hyreskontrakt, mkr ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	427	404	95
Övriga Stockholm	766	711	93
Uppsala Mälardalen	148	145	98
Övriga Sverige	134	130	97
	1 475	1 390	94
Projektfastigheter ⁵⁾	161	106	66
Totalt	1 636	1 496	91

PROJEKTFASTIGHETER ⁵⁾

Projekt/Fastighet	Ort	Ombyggnad	Nybyggnad	Lokaltyp	Projektyta, m ² , LOA	Inv, mkr	Färdigställs	Uthyrningsgrad, %
Farsta Centrum, Etapp 2, Storö 21	Stockholm	x	x	Handel	17 000	350	Q4 2010	92
Kvarteret Igor, Igor 8	Västerås	x	x	Handel/Parkering	14 000	300	Q4 2010	99
Port73, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	x	x	Handel	13 000	200	Q4 2010	84
Mobilia, Etapp 2, Bohus 8 ⁶⁾	Malmö		x	Handel/Parkering	17 000	150	Q1 2011	80
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8 ⁷⁾	Malmö	x		Handel	10 000			
Rotebro, Rotundan 1	Sollentuna	x		Handel	16 000	100	Q1 2011	54
HK Atlas Copco, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor/Parkering	14 000	400	Q2 2011	97
Rådhuset, Dragarbrunn 19:1 ⁷⁾	Uppsala	x		Handel	4 000			
Gränby Centrum, Etapp 2, Gränby 21:4	Uppsala		x	Handel	12 000	250	Q3 2011	82
Mark och byggrätter								
Summa					117 000	1 750		

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive engångsersättningar.

²⁾ Kvartal 1–2 avser utfall exklusive engångsersättningar omräknat till årstakt. Justering har gjorts för sålda fastigheter.

³⁾ I hyresnivå för kvartal 3–4 ingår kända kontraktsförändringar till respektive kvartal.

⁴⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal.

⁵⁾ 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.

⁶⁾ BTA 17 000 m² varav LOA 2 100 m² handel och resterande yta parkeringshus.

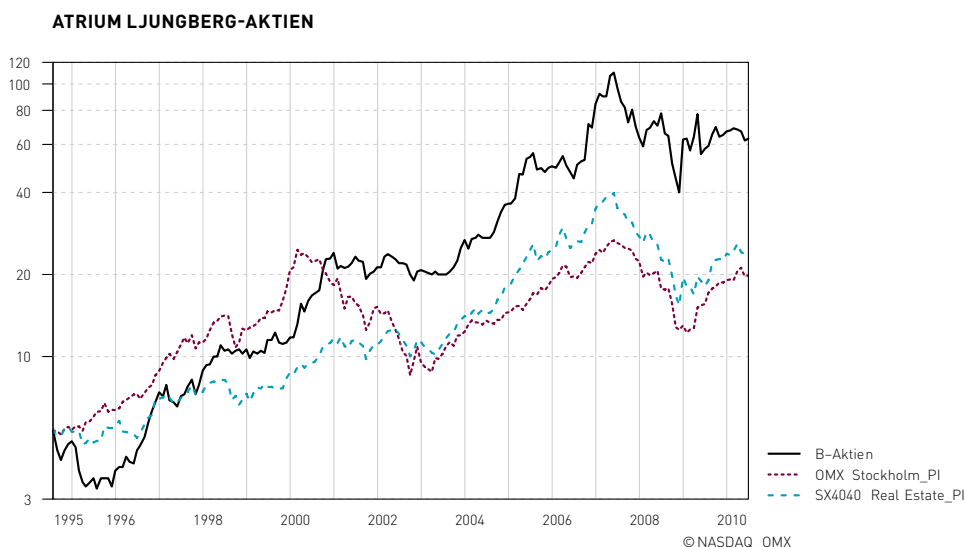
⁷⁾ Investeringsbeslut ej fattat.

Nyckeltal

	2010 1/1-30/6	2009 1/1-30/6	2010 1/4-30/6	2009 1/4-30/6	2009 1/1-31/12	2009/2010 1/7-30/6
Uthyrningsgrad, %	91	94	91	94	93	91
Överskottsgrad, %	63	62	65	63	64	64
Soliditet, %	41,9	40,6	41,9	40,6	42,4	41,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,1	1,0	1,1	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	46,9	45,9	46,9	45,9	45,6	46,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	3,0	2,7	3,0	3,0
Avkastning på eget kapital, %	8,8	0,7	12,4	-0,4	2,2	6,3
Avkastning på eget kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,5	5,5	5,9	5,5	5,7	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	6,1	2,1	7,7	1,6	2,2	4,1
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive värdeförändringar	4,8	4,8	5,0	4,8	5,0	4,9
Medelantal anställda	243	239	243	239	242	242
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,7	4,0	3,7	4,0	3,8	3,7

Data per aktie

Belopp i kronor	2010 1/1-30/6	2009 1/1-30/6	2010 1/4-30/6	2009 1/4-30/6	2009 1/1-31/12	2009/2010 1/7-30/6
Resultat efter skatt	2,84	0,22	2,03	-0,07	1,44	4,06
Resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt	1,78	1,80	0,95	0,89	3,78	3,68
Kassaflöde	2,65	1,83	0,77	1,32	4,67	5,48
Eget kapital	65,19	63,43	65,42	63,43	64,66	65,19
Börskurs	63,00	57,75	63,00	57,75	67,00	63,00
Medelantalet utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157



Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2009	2008	2007	2006	2005
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	1 655,7	1 499,6	1 512,7	669,5	424,7
Projekt- och entreprenadomsättning	323,9	355,1	337,7	309,7	269,7
Nettoomsättning	1 979,6	1 854,7	1 850,4	979,1	694,4
Kostnader fastighetsförvaltning	-603,7	-564,6	-571,4	-236,4	-140,6
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-316,5	-343,8	-329,0	-284,8	-257,8
Bruttoresultat	1 059,4	946,3	950,0	457,9	296,0
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 052,0	934,9	941,3	433,1	284,1
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	7,4	11,3	8,7	24,8	11,9
Central administration fastighetsförvaltning	-49,2	-47,7	-41,0	-45,5	-17,0
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-10,7	-14,2	-11,8	-13,8	-10,1
Rörelseresultat	999,5	884,3	897,2	398,5	268,9
– varav rörelseresultat fastighetsförvaltningen	1 002,8	887,2	900,3	387,5	267,1
– varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-3,3	-2,9	-3,1	11,0	1,8
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	2,6	-1,1	4,3
Finansiella intäkter	6,6	21,2	14,7	5,5	3,4
Finansiella kostnader	-338,7	-368,3	-306,0	-128,9	-101,4
	-332,1	-347,1	-288,7	-124,4	-93,7
Resultat före värdeförändringar	667,4	537,2	608,5	274,1	175,2
Orealiserade värdeförändringar	-523,0	-1 202,1	1 286,7	1 881,0	415,0
Realiserade värdeförändringar	0,1	-21,6	176,2	–	13,3
Nedskrivning goodwill	-51,7	-26,2	-37,0	–	–
	-574,6	-1 249,9	1 425,9	1 881,0	428,3
Resultat före skatt	92,8	-712,7	2 034,4	2 155,1	603,5
Skatt på årets resultat	94,1	310,3	-398,5	-598,3	-106,4
Resultat efter skatt	186,9	-402,4	1 635,9	1 556,8	497,1
NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	93	94	92	94	91
Överskottsgrad, %	64	62	62	65	67
Soliditet, %	42,4	42,2	45,5	43,3	42,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	0,8	0,7	1,0
Belåningsgrad, %	45,6	43,8	39,8	33,4	43,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,5	3,0	3,1	2,7
Avkastning på eget kapital, %	2,2	-4,5	19,2	31,3	24,1
Avkastning på eget kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,7	4,3	5,6	4,7	6,7
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	-1,7	12,4	19,6	13,9
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,0	4,4	4,9	5,6	3,7
Medelantal anställda	242	233	228	172	137
Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), %	3,8	4,7	4,6	4,6	5,0
DATA PER AKTIE					
Årets resultat	1,44	-3,09	12,55	21,16	8,33
Resultat före värdeförändringar, efter beräknad skatt	3,78	2,97	3,36	1,52	2,12
Utdelning	2,25	2,00	2,00	1,62	1,37
Utdelningsandel, %	59,5	67,3	59,5	106,9	64,6
Aktiens direktavkastning, %	3,4	3,2	3,1	1,9	2,7
Kassaflöde	4,67	4,55	3,64	4,58	2,50
Eget kapital	64,66	65,27	71,14	59,97	37,55
Börskurs 31 december	67,00	62,50	63,75	84,37	49,87
Antal utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	58 700
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental	130 157	130 157	130 295	73 571	59 636

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.

Antal utestående aktier efter utspädning

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

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Eget kapital per aktie

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

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror samt bedömd marknads-hyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Kassaflöde per aktie

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

Resultat före värdeförändringar per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i procent av räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i procent av redovisat eget kapital.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av resultat per aktie före värdeförändringar, efter beräknad skatt.

Uthyrningsgrad

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

Årets resultat per aktie

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Överskottsgrad

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen i procent av redovisade hyresintäkter.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

Information till marknaden om Atrium Ljungbergs verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt för att skapa förtroende för vårt företag och vårt 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. Informationen finns också tillgänglig på vår webbplats; www.atriumljungberg.se.

Genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare, aktieägare och finansärer som våra kunder och samarbetspartners, informerar vi löpande om vår verksamhet, förändringar och aktuella händelser.

Till alla aktieägare distribueras en tryckt version av årsredovisning och delårsrapporter per post. De finns dessutom tillgängliga som nedladdningsbara pdf-filer på vår webbplats. Delårsrapporter och bokslutskommuniké finns översatta till engelska.

På webbplatsen finns möjlighet att prenumerera på både finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ges även information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan–sep 2010	2010-10-22
Bokslutskommuniké 2010	februari 2011
Årsredovisning 2010	mars 2011



ATRIUM LJUNGBERG

Box 4808, 116 93 Stockholm, besök: Medborgarplatsen 3, 11 tr
telefon: 08-615 89 00, fax: 08-615 89 99, info@atriumljungberg.se
Styrelsens säte: Stockholm, org. nr.: 556175-7047

www.atriumljungberg.se