

2010 • DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER



”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	48
FASTIGHETSVÄRDE	19,2 MDKR
TOTAL UTHYRBAR YTA	790 000 M ²
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,6 MDKR
UTHYRNINGSGRAD	94 PROCENT



DELÅRSRAPPORT

1 januari – 30 september

- NETTOOMSÄTTNINGEN uppgick till 1 422 mkr (1 496)
- DRIFTÖVERSKOTTET från fastighetsförvaltningen uppgick till 777,0 mkr (795,2)
- RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR uppgick till 514,0 mkr (500,1)
- OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR uppgick till 134,5 mkr (-331,3)
- REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR uppgick till 16,4 mkr (-0,5)
- RESULTAT EFTER SKATT uppgick till 517,6 mkr (188,6) vilket motsvarar 3,98 kr/aktie (1,45)
- INVESTERINGAR i egna fastigheter uppgick till 688 mkr (745)
- FASTIGHETSFÖRVÄRV uppgick till 35 mkr (0)
- UTHYRNINGSGRADEN har under tredje kvartalet ökat med 3 procentenheter till 94 procent, inklusive projektfastigheter
- PROGNOSEN för 2010 höjs från tidigare kommunicerade 610 mkr till 640 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt



-VI SER EN tydligt förbättrad hyresmarknad med ökad efterfrågan på både handels- och kontorslokaler på våra delmarknader.

DET HAR BIDRAGIT till att vi under hösten har kunnat slutföra tre stora utvecklingsprojekt på ett mycket bra sätt, vilket har påverkat vår uthyrningsgrad positivt.

ATT VI DESSUTOM kan höja vår prognos för resultat före värdeförändringar och skatt från 610 mkr till 640 mkr känns naturligtvis också väldigt bra.

Anders Nylander, VD

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER

Koncernen redovisade för de tre första kvartalen en nettoomsättning som uppgick till 1 422 mkr (1 496). Resultat före värdeförändringar uppgick till 514,0 mkr (500,1). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 134,5 mkr (-331,3). Realiserat resultat av sålda fastigheter uppgick till 16,4 mkr (-0,5) och nedskrivning av goodwill med -16,9 mkr (-49,8). Resultat efter skatt uppgick till 517,6 mkr (188,6), vilket motsvarar 3,98 kr/aktie (1,45).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 200 mkr (256). Resultat efter skatt uppgick till 77,4 mkr (49,7).

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JULI – 30 SEPTEMBER

Koncernen redovisade för årets tredje kvartal en nettoomsättning som uppgick till 485 mkr (500). Resultat före värdeförändringar uppgick till 199,0 mkr (182,2). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 0,0 mkr (-56,5). Resultat efter skatt uppgick till 147,4 mkr (159,8).

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hysesintäkterna för de tre första kvartalen uppgick till 1 198,1 mkr (1 250,9). Driftöverskottet uppgick till 777,0 mkr (795,2). I september 2009 såldes sju handelsfastigheter vilket minskat periodens driftnetto 2010 med cirka 50 mkr.

Under tredje kvartalet har efterfrågan ökat på både handels- och kontorslokaler och flera nyuthyrningar har gjorts. Det tillsammans med att flera projekt färdigställts gör att uthyrningsgraden ökat till 94 procent från halvårsskiftets 91 procent, inklusive projektfastigheter.

Den 22 september invigdes Kvarteret Igor, mitt i centrala Västerås. Atrium Ljungberg har genomfört en total omvandling av det som tidigare var ett Domusvaruhus och sedan 60-talet handelskvarteret Arosian. Igor är förändrad både utvändigt och invändigt och är nu en attraktiv, modern modegalleria kompletterad med butiker inom media, mat och dryck. Butiksytan har utökats från cirka 10 000 m² till cirka 14 000 m² och antalet butiksplan har utökats från två till fyra. Gallerian innehåller även ett nyrustat parkeringshus med cirka 300 platser. I och med invigningen har ett 40-tal butiker öppnat, varav flera är helt nya koncept

för Västerås. Invigningen var mycket lyckosam och butikerna har haft en bra försäljning under september.

Den 23 september invigdes ytterligare en etapputbyggnad av Farsta Centrum då ett tiotal nya butiker öppnade. En del av centrumet har byggts ut och stora delar har renoverats och byggts om. Totalt har om- och tillbyggnadsprojektet, som påbörjades 2008, omfattat 17 000 m², 200 nya parkeringsplatser och cirka 20 nya butiker. I samband med invigningen firade Farsta Centrum även 50 år som handelsplats, något som fick stor uppmärksamhet i media. I översiktsplanen för Stockholm stad anges Farsta som en av Stockholms viktigaste kärnområde vilket ger Atrium Ljungberg goda möjligheter att, tillsammans med Stockholm stad, utveckla Farsta Centrum ytterligare.

I Haninge kommun, söder om Stockholm har Atrium Ljungberg sedan 2009 arbetat med att omvandla och utveckla en tidigare handelsplats. Port73, som är det nya namnet, är en smidig och rationell handelsplats där volymhandel och ärendelaterad shopping förenas. Den har ett strategiskt bra läge vid Nynäsvägen (väg 73) och ligger i en av Stockholms mesta expansiva regioner med stark tillväxt. Första etappen, som invigs under oktober 2010 med ett 25-tal nya butiker, omfattar totalt cirka 25 000 m², varav 13 000 m² är helt ny handelsyta. På sikt är målet att Port73 ska bli en stark regional handelsplats med ett komplett handels- och serviceutbud.

Nästa utbyggnadsetapp av Gränby Centrum i Uppsala är i full gång och beräknas stå klar för invigning i augusti 2011. Tillbyggnaden uppgår till 10 000 m² ny yta för handel och service i fyra plan. Den kommer att tillföra ytterligare 15 nya butiker och restauranger inkluderat ett servicecenter med bland annat gym, skönhetsalong, läkar- och tandläkarmottagning.

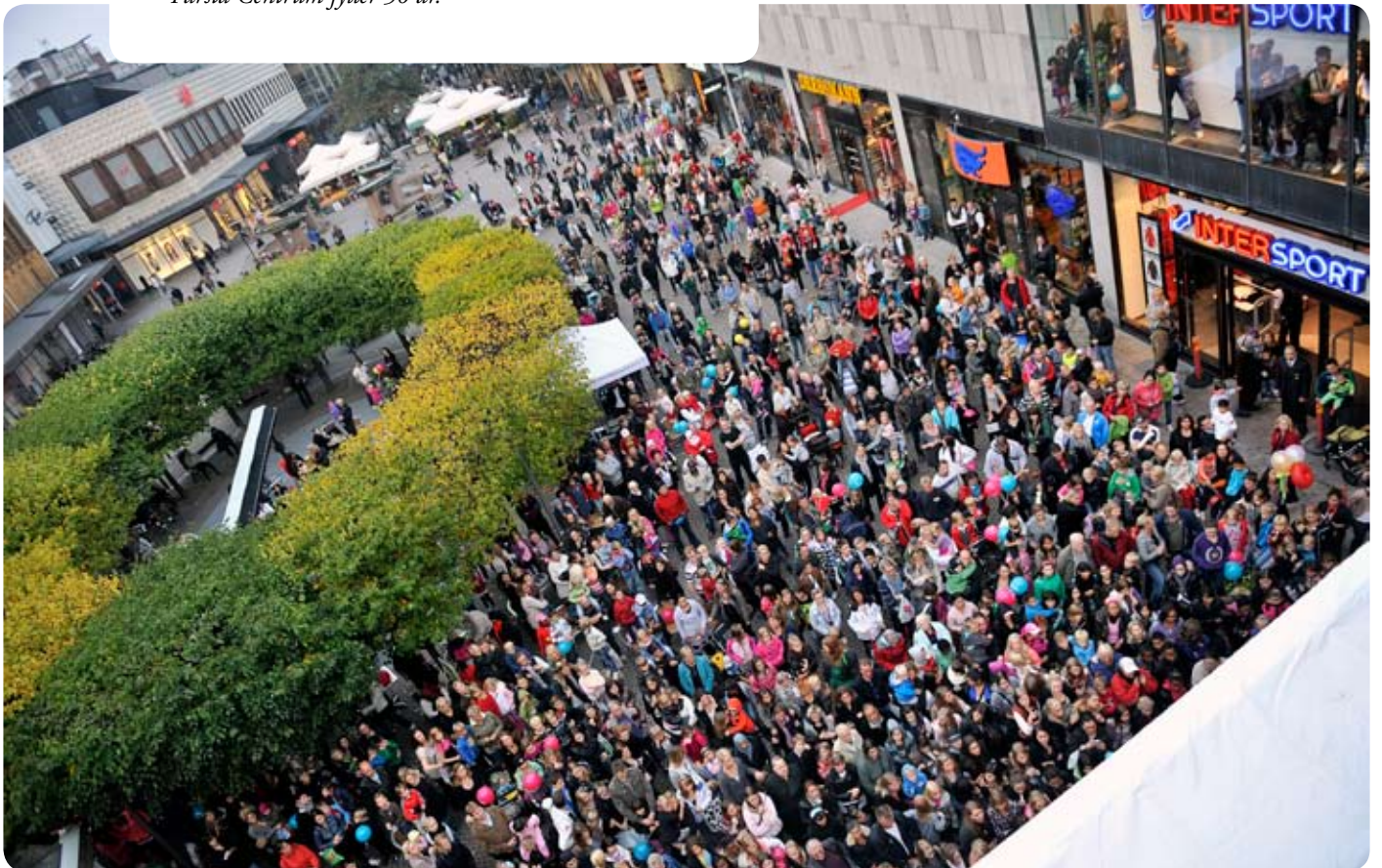
I Mobilia i Malmö fortsätter arbetet med att uppföra ett parkeringshus med cirka 300 platser samt nya butiksytor om 2 000 m² i entréplan. Arbetet beräknas stå klart i början av 2011.

Ny detaljplan för den fortsatta omvandlingen av Mobilia antogs efter sommaren och beräknas vinna laga kraft innan årsskiftet. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad om cirka 30 000 m² för handel, bostäder och parkering och innebär att nästa utbyggnadsprojekt kan påbörjas när den vunnit laga kraft. Som en förberedelse för utbyggnaden har



Kvarteret Igor i Västerås invigdes 22 september 2010.

Farstakalaset startade 23 september 2010 och firar att Farsta Centrum fyller 50 år.



10 000 m² tomstälts. Flera stora preliminära hyreskontrakt har tecknats för kommande utbyggnad.

Ett avtal med Intrum Justitia har tecknats omfattande cirka 5 000 m² kontorsyta i Sickla. Avtalet möjliggör att Atrium Ljungberg kan påbörja bygget av ett nytt kontorshus på Sickla Industriväg vid Sicklas norra infart. I den nya byggnaden, om cirka 7 300 m² uthyrbar yta, kommer Intrum Justitia därmed att bli den största hyresgästen. Resterande ytor planeras för kontorslokaler och publik verksamhet. Det nya hyresavtalet med Intrum Justitia ersätter ett existerande avtal med jämförbar yta. Byggstart beräknas ske under april 2011 och huset planeras stå färdigt för inflyttning under oktober 2012.

Därutöver har flera omförhandlingar och nyuthyrningar gjorts under perioden. Bland annat har hyresavtalet med Telenor i Glashuset, Slussen, förlängts med ytterligare tre år, till och med april 2016. Den förhyrda ytan har utökats med 550 m² till cirka 11 000 m².

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under tredje kvartalet förvärvades fastigheterna Sicklaön 117:1 och 117:2 i Sickla, Nacka kommun. Fastigheterna omfattar totalt cirka 3 500 m² uthyrningsbar yta varav 2 600 m² butiksyta och är belägna på Planiavägen, i direkt anslutning till Sickla Köpkvarter. Förvärvet öppnar upp för nya möjligheter att utveckla helhetsmiljön i Sickla, där

Atrium Ljungberg redan äger kringliggande mark och byggnader. Köpeskillingen är baserad på ett fastighetsvärde uppgående till 35 mkr. Tillträde sker 10 november 2010.

Under andra kvartalet såldes Rinken 2 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. Resultateffekten av fastighetsförsäljningen efter skatt uppgick till 32 mkr. Tillträde skedde 30 augusti.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 223,4 mkr (245,3). Rörelseresultatet för perioden var -0,7 mkr (-7,0). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 256 mkr (254) varav 44 mkr (28) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FINANSIELL STÄLLNING

De räntebärande skulderna uppgick till 8 841 mkr (2009-12-31, 8 492 mkr). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 3,7 procent (2009-12-31, 3,8 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 2,2 år (2009-12-31, 2,4 år). Belåningsgraden uppgick till 46,1 procent

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	6,6
Totalt	4,6–8,0	5,9

(2009-12-31, 45,6 procent). Eget kapital uppgick på balansdagen till 8 643 mkr (2009-12-31, 8 416 mkr) vilket motsvarar 66 kr/aktie (65). Soliditeten uppgick till 42,4 procent (2009-12-31, 42,4 procent).

FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR

Atrium Ljungberg har under tredje kvartalet internvärderat fastighetsbeståndet. Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömning av marknadens avkastningskrav. Värderingen genomförs vidare genom 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 åsatts värde. Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat samtliga avkastningskrav, antagna hyror, kostnader och vakanser. Vid halvårsskiftet externvärderades 18 procent av fastighetsbeståndet av Forum Fastighetsekonomi och CBRE.

Under första halvåret 2010 ökade antalet fastighetstransaktioner och avsluten för moderna fastigheter i bra lägen gjordes på högre prisnivåer än tidigare. Vid halvårsskiftet justerades därför

avkastningskraven för kontor i innerstaden med bra standard ner med 0,1 procentenheter. Under tredje kvartalet har få transaktioner genomförts för den typ av fastigheter och på de delmarknader Atrium Ljungberg representerar. Dock märks för närvarande en hög aktivitet hos transaktionsrådgivare. Ytterligare justering av avkastningskraven har inte genomförts mot bakgrund av den osäkerhet som råder med beaktande av få avslut.

Ett flertal projekt har färdigställts under senare delen av tredje kvartalet. Avkastningskraven för dessa anpassas successivt under projektperioden mot marknadsnivå i takt med att osäkerheten i projektgenomförandet har minskat. Då det ännu är för tidigt att dra några slutsatser kring bland annat besöksfrekvens och omsättningsnivåer har någon slutlig nedjustering av avkastningskravet inte gjorts för tredje kvartalet.

Fastighetsvärdet har för tredje kvartalet endast justerats med periodens investeringar. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsportföljen uppgår oförändrat till 5,9 procent.

Investeringar i fastigheter uppgår under perioden till 723 mkr (745) varav fastighetsförvärv uppgår till 35 mkr (0). 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 2010-09-30 uppgår till 19 190 mkr (2009-12-31, 18 617 mkr). Bygg-

Fastighetsbestånd 2010-09-30

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	12	151	5 660	37 483	428	2 834	96
Övriga Stockholm	25	395	7 820	19 797	769	1 947	93
Uppsala Mälardalen	2	50	1 728	34 560	150	3 000	99
Övriga Sverige	4	76	1 414	18 605	138	1 816	98
Summa	43	672	16 622	24 735	1 485	2 210	95
Projektfastigheter ¹⁾	5	118	2 568	21 763	195	1 653	84
Totalt koncernen	48	790	19 190	24 291	1 680	2 127	94

¹⁾ Definition Projektfastigheter, se sidan 16.

rätter och mark ingår med 304 mkr (2009-12-31, 304 mkr).

SKATT

Ett av Atrium Ljungberg-koncernens bolag erhöll i juli en framställan om att Förvaltningsrätten ska pröva om skatteflyktslagen är tillämplig på en fastighetstransaktion via kommanditbolag som genomfördes 2004. Skatteverket hänvisar till två avgöranden i regeringsrätten från 29 maj 2009 och menar att formuleringarna i de två ärendena, där skatteflyktslagen ansågs tillämplig, gör att skatteflyktslagen även kan bli tillämplig på Atrium Ljungberg-bolagets transaktion. Skatteverket vill upptaxera bolaget med 327,8 mkr innebärande ett skattekrav om 91,8 mkr exklusive ränta. Något krav på skattetillägg har inte framställts. Atrium Ljungbergs uppfattning är att bolaget följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen. Det är vidare bolagets uppfattning att skatteflyktslagen inte är tillämpliga.

Bolaget har inte reserverat beloppet i bolagets räkenskaper utan betraktar det tillsvidare som en eventualförpliktelse. Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt. Någon annan liknande transaktion har inte identifierats.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I oktober tecknades ett nytt långsiktigt avtal med Atea Sverige AB omfattande cirka 5 700 m² kontorsyta i Ärvinge i Kista. Kontorslokalerna ligger längs med Kymlingelänken och är en del av de lokaler som tidigare förhyrdes av Tieto. Det nytecknade avtalet är 8-årigt och ersätter ett existerande avtal om cirka 3 700 m² kontorsyta i samma område. Genom flytten till det nya kontoret kan Atea samla alla sina verksamheter i Stockholmsområdet och fortsätta att expandera i Kista. Inflyttning planeras till våren 2011.

Helena Martini har anställts som ny HR-chef. Vidare har nuvarande ekonomichef Annica Ånäs, som även har ingått i ledningsgruppen, sagt upp sin anställning i Atrium Ljungberg för att övergå till annan verksamhet. Atrium Ljungbergs ledningsgrupp utgörs därmed från och med 1 oktober 2010 av: Anders Nylander, VD, Ingalill Berglund, CFO, Magnus Alteskog, projektchef, Carola Lavén, affärsutvecklingschef, Kristina Johnson, affärsom-

rådeschef handel, Micael Averborg, affärsområdeschef kontor och Helena Martini, HR-chef.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregioner. Bolaget har en stark finansiell ställning med starka nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. På investeringssidan 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.

VALBEREDNING

Valberedningen ska enligt årsstämans beslut bestå av representanter för bolagets fem största aktieägare per den 31 augusti 2010. Med beaktande av de ägarförändringar som därefter skett har till ledamöter i valberedningen utsetts Gunilla Fjelde representerande familjen Holmström, Bo Jansson representerande Skandia Liv, Eva Gottfridsdotter-Nilsson representerande Länsförsäkringar, Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg och Lago Wernstedt representerande Konsumentföreningen Stockholm. Mer information finns på bolagets webbplats www.atriumljungberg.se.

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2010 uppgå till 640 mkr, vilket är en höjning mot tidigare kommunicerade 610 mkr. Motsvarande resultat för 2009 uppgick till 667 mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 610 mkr vilket motsvarar 4,69 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2010-09-30. Prognosen för resultat efter skatt har påverkats av genomförda fastighetsförsäljningar. Värdeförändringar för fjärde kvartalet och framtida eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

Stockholm den 22 oktober 2010


Anders Nylander

Rapporter över totalresultat Koncernen

Belopp i mkr	2010	2009	2010	2009	2009	2009/2010
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Hysesintäkter	1 198,1	1 250,9	405,2	413,4	1 655,7	1 602,9
Projekt- och entreprenadomsättning	223,4	245,3	79,9	86,2	323,9	302,0
Nettoomsättning	1 421,5	1 496,2	485,1	499,6	1 979,6	1 904,9
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-135,0	-147,8	-38,1	-43,4	-197,7	-184,9
Övriga driftkostnader	-93,3	-97,0	-24,5	-32,1	-124,4	-120,7
Förvaltningskostnader	-79,6	-86,4	-23,4	-25,2	-113,4	-106,6
Reparationer	-23,5	-30,2	-7,3	-9,8	-43,3	-36,6
Fastighetsskatt	-62,5	-67,4	-21,9	-21,5	-88,5	-83,6
Tomträttsavgälder	-21,0	-21,3	-7,0	-6,6	-28,2	-27,9
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-6,2	-5,6	-1,7	-1,7	-8,2	-8,8
	-421,1	-455,7	-123,9	-140,3	-603,7	-569,1
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-215,3	-244,0	-74,2	-81,9	-316,5	-287,8
Bruttoresultat	785,1	796,5	287,0	277,4	1 059,4	1 048,0
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	777,0	795,2	281,3	273,1	1 052,0	1 033,8
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	8,1	1,3	5,7	4,3	7,4	14,2
Central administration fastighetsförvaltning	-27,1	-32,7	-7,5	-9,0	-49,2	-43,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-8,8	-8,3	-2,1	-2,2	-10,7	-11,2
	-35,9	-41,0	-9,6	-11,2	-59,9	-54,8
Rörelseresultat	749,2	755,5	277,4	266,2	999,5	993,2
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	749,9	762,5	273,8	264,1	1 002,8	990,2
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-0,7	-7,0	3,6	2,1	-3,3	3,0
Finansiella intäkter	5,1	3,3	1,7	0,9	6,6	8,4
Finansiella kostnader	-240,3	-258,7	-80,1	-84,9	-338,7	-320,3
	-235,2	-255,4	-78,4	-84,0	-332,1	-311,9
Resultat före värdeförändringar	514,0	500,1	199,0	182,2	667,4	681,3
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	134,5	-331,3	0,0	-56,5	-523,0	-57,2
Fastigheter, realiserade ¹⁾	16,4	-0,5	0,8	-0,5	0,1	17,0
Nedskrivning goodwill ¹⁾	-16,9	-49,8	0,0	-49,8	-51,7	-18,8
	134,0	-381,6	0,8	-106,8	-574,6	-59,0
Resultat före skatt	648,0	118,5	199,8	75,4	92,8	622,3
Aktuell skatt	-54,1	-74,6	-28,0	-26,4	-77,4	-56,9
Uppskjuten skatt	-76,3	144,7	-24,4	110,8	171,5	-49,5
	-130,4	70,1	-52,4	84,4	94,1	-106,4
Resultat efter skatt	517,6	188,6	147,4	159,8	186,9	515,9
Övrigt totalresultat						
Kassafördessäkringar	3,9	-1,6	15,0	9,4	-9,3	-3,8
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-1,0	0,4	-3,9	-2,5	2,5	1,1
Summa övrigt totalresultat	2,9	-1,2	11,1	6,9	-6,8	-2,7
Summa totalresultat för perioden	520,5	187,4	158,5	166,7	180,1	513,2
Resultat per aktie, kr	3,98	1,45	1,13	1,23	1,44	3,96

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 13.

Segmentrapportering 1/1–30/9 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	308,2	566,5	110,3	97,7	94,7	20,7			1 198,1
Projekt- och entreprenadomsättning							223,4		223,4
Nettoomsättning	308,2	567,5	110,3	97,7	94,7	20,7	223,4		1 421,5
Kostnader fastighetsförvaltning	-93,5	-198,4	-38,0	-32,6	-51,0	-7,6			-421,1
Produktionskostnader							-215,3		-215,3
Bruttoresultat	214,7	368,1	72,3	65,1	43,7	13,1	8,1		785,1
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	214,7	368,1	72,3	65,1	43,7	13,1			777,0
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							8,1		8,1
Central administration fastighetsförvaltning								-27,1	-27,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-8,8		-8,8
Rörelseresultat	214,7	368,1	72,3	65,1	43,7	13,1	-0,7	-27,1	749,2
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	214,7	368,1	72,3	65,1	43,7	13,1		-27,1	749,9
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-0,7		-0,7
Finansiella intäkter								5,1	5,1
Finansiella kostnader								-240,3	-240,3
Resultat före värdeförändringar	214,7	368,1	72,3	65,1	43,7	13,1	-0,7	-262,3	514,0
Orealiserade värdeförändringar	89,3	24,8	-23,1	5,9	37,6				134,5
Realiserade värdeförändringar							16,4		16,4
Nedskrivning goodwill							-16,9		-16,9
	89,3	24,8	-23,1	5,9	37,6	-0,5			134,0
Aktuell skatt								-54,1	-54,1
Uppskjuten skatt								-76,3	-76,3
Resultat efter skatt	304,0	392,9	49,2	71,0	81,3	12,6	-0,7	-392,7	517,6
Investeringar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	35,1	54,4	12,3	38,9	543,6	4,0			688,3
Projekt- och entreprenadverksamhet							2,5		2,5
	35,1	54,4	12,3	38,9	543,6	4,0	2,5		690,8
Tillgångar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	5 659,9	7 820,5	1 728,2	1 413,8	2 568,0				19 190,4
Projekt- och entreprenadverksamhet							86,9		86,9
Ej fördelade gemensamma tillgångar								1 110,4	1 110,4
	5 659,9	7 820,5	1 728,2	1 413,8	2 568,0		86,9	1 110,4	20 387,7

Segmentrapportering 1/1–30/9 2009

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	271,1	590,3	105,6	70,5	129,8	83,6			1 250,9
Projekt- och entreprenadomsättning							245,3		245,3
Nettoomsättning	271,1	590,3	105,6	70,5	129,8	83,6	245,3		1 496,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-72,1	-208,1	-34,4	-25,4	-81,8	-33,8			-455,7
Produktionskostnader							-244,0		-244,0
Bruttoresultat	199,0	382,2	71,2	45,1	48,0	49,8	1,3		796,5
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	199,0	382,2	71,2	45,1	48,0	49,8			795,2
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							1,3		1,3
Central administration fastighetsförvaltning								-32,7	-32,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-8,3		-8,3
Rörelseresultat	199,0	382,2	71,2	45,1	48,0	49,8	-7,0	-32,7	755,5
– varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	199,0	382,2	71,2	45,1	48,0	49,8		-32,7	762,5
– varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-7,0		-7,0
Finansiella intäkter								3,3	3,3
Finansiella kostnader								-258,7	-258,7
Resultat före värdeförändringar	199,0	382,2	71,2	45,1	48,0	49,8	-7,0	-288,1	500,1
Orealiserade värdeförändringar	-45,2	-301,8	69,3	18,8	-22,9	-49,5			-331,3
Realiserade värdeförändringar						-0,5			-0,5
Nedskrivning goodwill								-49,8	-49,8
	-45,2	-301,8	69,3	18,8	-22,9	-50,0		-49,8	-381,6
Aktuell skatt								-74,6	-74,6
Uppskjuten skatt								144,7	144,7
Resultat efter skatt	153,8	80,4	140,5	63,9	25,1	-0,2	-7,0	-267,8	188,6
Investeringar per rörelsegrän									
Förvaltningsfastigheter	40,1	320,5	54,7	25,2	286,5	18,5			745,5
Projekt- och entreprenadverksamhet							0,1		0,1
	40,1	320,5	54,7	25,2	286,5	18,5	0,1		745,6
Tillgångar per rörelsegrän per 30 september 2009									
Förvaltningsfastigheter	4 702,8	8 457,6	1 737,0	1 003,0	2 567,6	13,0			18 481,0
Projekt- och entreprenadverksamhet							76,6		76,6
Ej fördelade gemensamma tillgångar								1 766,1	1 766,1
Summa tillgångar	4 702,8	8 457,6	1 737,0	1 003,0	2 567,6	13,0	76,6	1 766,1	20 323,7

Segmentrapportering 1/1–30/9 2009 har justerats för sålda fastigheter 2009.

Balansräkningar i sammandrag **Koncernen**

Belopp i mkr	2010-09-30	2009-09-30	2010-06-30	2009-06-30	2009-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	19 190,4	18 481,0	18 933,5	19 267,5	18 616,6
Materiella anläggningstillgångar	9,9	9,7	10,6	12,2	9,1
Goodwill	389,8	408,5	389,8	458,3	406,7
Övriga anläggningstillgångar	143,1	143,2	143,1	0,8	143,2
Summa anläggningstillgångar	19 733,2	19 042,4	19 477,0	19 738,8	19 175,6
Omsättningstillgångar	267,1	512,4	620,7	474,1	424,0
Likvida medel	387,4	768,9	150,4	103,3	232,6
Summa omsättningstillgångar	654,5	1 281,3	771,1	577,4	656,6
Summa tillgångar	20 387,7	20 323,7	20 248,1	20 316,2	19 832,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	8 643,2	8 422,9	8 484,7	8 256,2	8 415,6
Uppskjuten skatteskuld	2 124,2	2 074,8	2 095,8	2 183,4	2 046,1
Långfristig skuld till kreditinstitut	7 568,6	6 510,4	7 114,4	6 997,2	6 444,1
Övriga långfristiga skulder ³⁾	115,6	96,2	127,5	104,6	99,3
Summa långfristiga skulder	9 808,4	8 681,4	9 337,7	9 285,2	8 589,5
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1 272,7	2 292,6	1 765,4	1 853,2	2 047,7
Övriga kortfristiga skulder ³⁾	663,4	926,8	660,3	921,6	779,4
Summa kortfristiga skulder	1 936,1	3 219,4	2 425,7	2 774,8	2 827,1
Summa eget kapital och skulder	20 387,7	20 323,7	20 248,1	20 316,2	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 september			-1,2	188,6	187,4	187,4
Utdelning				-260,3	-260,3	-260,3
Utgående balans per 30 september 2009	333,0	3 959,8	-68,2	4 198,3	4 130,1	8 422,9
Summa totalresultat för perioden 1 oktober – 31 december			-5,6	-1,7	-7,3	-7,3
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 september			2,9	517,6	520,5	520,5
Utdelning				-292,9	-292,9	-292,9
Utgående balans per 30 september 2010	333,0	3 959,8	-70,9	4 421,3	4 350,4	8 643,2

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.

Kassaflödesanalyser Koncernen

Belopp i mkr	2010	2009	2010	2009	2009	2009/2010
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	648,0	118,4	199,8	75,3	92,8	622,4
Återföring av- och nedskrivningar	19,1	53,1	0,7	50,9	55,8	21,8
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-16,4	0,5	-0,8	0,5	-0,1	-17,0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-134,5	331,2	-	56,4	523,0	57,3
Betald skatt	-18,0	-172,0	0,0	-30,0	-197,9	-43,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	498,2	331,2	199,7	153,1	473,6	640,6
Nettoförändring av rörelsekapital	32,6	20,1	-13,5	-40,2	134,0	146,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	530,8	351,3	186,2	112,9	607,6	787,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter ²⁾	-	-	-	-	-65,0	-65,0
Om- och nybyggnad av fastigheter	-733,2	-797,9	-209,3	-247,1	-1 242,9	-1 178,2
Försäljning av fastigheter ¹⁾	303,5	850,5	303,5	850,5	868,6	321,6
Förvärv av inventarier	-3,0	-2,8	-4,9	-2,3	5,8	5,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-432,7	49,8	89,3	601,1	-433,5	-916,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning	-292,9	-260,3	-	-	-260,3	-292,9
Incitamentsprogram	-	-	-	-	0,0	0,0
Upptagna lån	700,0	500,0	-	-	741,6	941,6
Amortering av skuld	-350,4	-50,2	-38,5	-48,3	-601,2	-901,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	56,7	189,5	-38,5	-48,3	-119,9	-252,7
Periodens kassaflöde	154,8	590,5	237,0	665,5	54,2	-381,6
Likvida medel vid periodens början	232,6	178,4	150,4	103,3	178,4	768,9
Likvida medel vid periodens slut	387,4	768,9	387,4	768,9	232,6	387,4

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.

¹⁾ I andra kvartalet 2010 såldes fastigheten Rinken 2. Tillträde skedde 30 augusti. 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.

Resultaträkningar Moderbolaget

Belopp i mkr	2010 1/1-30/9	2009 1/1-30/9	2009 1/1-31/12
Nettoomsättning	200,1	256,1	324,9
Kostnader för förvaltning och produktion	-80,1	-142,7	-172,1
Bruttoresultat	120,0	113,4	152,8
Central administration och marknadsföring	-26,8	-29,6	-47,9
Rörelseresultat	93,2	83,8	104,9
Resultat från andelar i koncernföretag	141,4	135,6	1 337,3
Ränteutgifter och liknande resultatposter	0,2	1,0	1,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-128,9	-135,4	-179,3
	12,7	1,2	1 159,7
Resultat efter finansiella poster	105,9	85,0	1 264,6
Bokslutsdispositioner	-0,5	-	67,3
Aktuell skatt	-10,1	-23,9	-24,0
Uppskjuten skatt	-17,9	-11,4	-26,5
	-28,0	-35,3	-50,5
Resultat efter skatt	77,4	49,7	1 281,4
Övrigt totalresultat			
Koncernbidrag	-	-	101,4
Kassaflödessäkringar	3,9	-1,6	-9,3
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-1,0	0,4	2,5
Summa övrigt totalresultat	2,9	-1,2	94,6
Summa totalresultat för perioden	80,3	48,5	1 376,0

Balansräkningar i sammandrag Moderbolaget

Belopp i mkr	2010-09-30	2009-09-30	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 747,7	1 751,3	1 751,3
Finansiella anläggningstillgångar	5 853,1	5 660,0	5 711,7
Kortfristiga fordringar	2 927,1	1 491,3	3 885,8
Likvida medel	338,3	721,7	170,9
Summa tillgångar	10 866,2	9 624,3	11 519,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 880,9	4 766,0	6 093,5
Obeskattade reserver	28,4	95,2	27,9
Avsättningar	207,7	175,7	188,8
Skulder till kreditinstitut	4 524,5	4 283,9	4 289,2
Övriga skulder	224,7	303,5	920,4
Summa eget kapital och skulder	10 866,2	9 624,3	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 september			-1,2		49,7	48,5	48,5
Utdelning					-260,3	-260,3	-260,3
Utgående balans per 30 september 2009	333,0	265,4	-68,2	3 948,4	287,4	219,2	4 766,0
Summa totalresultat för perioden							
1 oktober–31 december			-5,6		1 231,7	1 226,1	1 226,1
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 september			2,9		77,4	80,3	80,3
Utdelning					-292,9	-292,9	-292,9
Utgående balans per 30 september 2010	333,0	265,4	-70,9	3 948,4	1 405,0	1 334,1	5 880,9

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.

REVISORNS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION

Till styrelsen i Atrium Ljungberg AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Atrium Ljungberg AB för perioden 1 januari till 30 september 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning


Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en

revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2010
Deloitte AB


Lars Egenäs
Auktoriserad revisor

Kompletterande tabeller

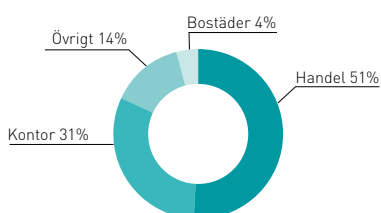
RÄNTEBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	2 397	27	2,1
2010	308	4	4,2
2011	895	10	3,9
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	8 841	100	3,7

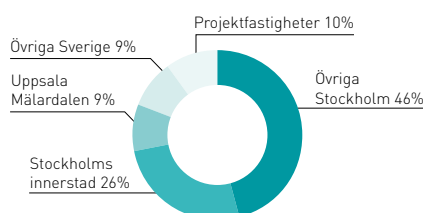
KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2010	407	5
2011	1 345	15
2012	1 638	18
2013	2 393	27
2014	1 834	21
2015 och senare	1 224	14
Totalt	8 841	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 ²⁾	2010 Kv 4 ³⁾
Stockholms innerstad	360	412	410	411	412
Övriga Stockholm	762	717	729	730	713
Uppsala Mälardalen	143	147	146	147	148
Övriga Sverige	94	132	131	130	135
Projektfastigheter ⁵⁾	168	103	102	107	163
Sålda fastigheter	113	21	21	21	21
Totalt	1 640	1 532	1 539	1 546	1 592

UTHYRINGSGRAD ⁴⁾

	Hyresvärde, mkr	Hyreskontrakt, mkr ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	428	412	96
Övriga Stockholm	769	713	93
Uppsala Mälardalen	150	148	99
Övriga Sverige	138	135	98
	1 485	1 408	95
Projektfastigheter ⁵⁾	195	163	84
Totalt	1 680	1 571	94

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	300	Q4 2010	93
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	95
Mobilia, Etapp 2, Bohus 8 ⁶⁾	Malmö		x	Handel/Parkering	17 000	200	Q1 2011	92
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	91
HK Intrum Justitia, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor	7 000	150	Q4 2012	62
Mark och byggrätter								
Summa					124 000	1 900		

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive engångsersättningar. Utfall föregående år justeras för sålda fastigheter under innevarande period.

²⁾ Kvartal 1-3 avser utfall exklusive engångsersättningar omräknat till årstakt. För sålda fastigheter anges utfall exklusive engångsersättningar fram till frånträdestidpunkten.

³⁾ I hyresnivå för kvartal 4 ingår kända kontraktsförändringar. För sålda fastigheter anges utfall exklusive engångsersättningar fram till frånträdestidpunkten.

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.

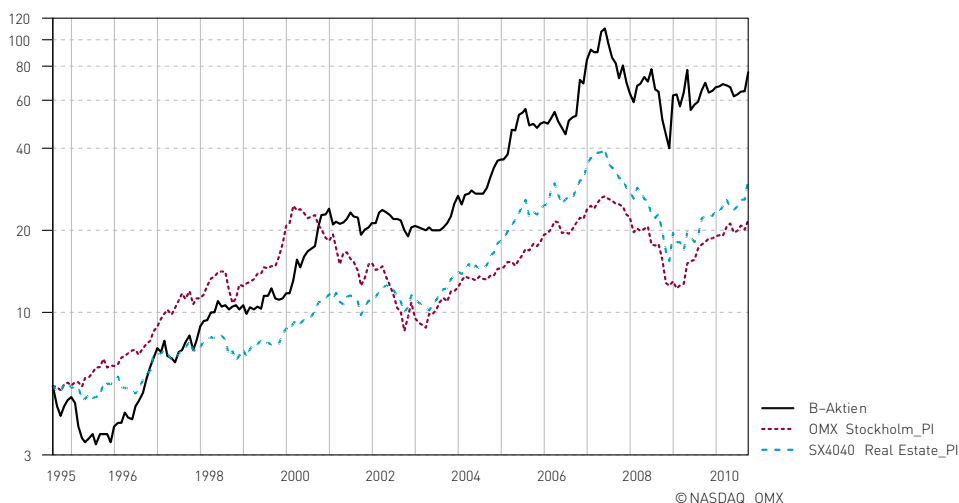
Nyckeltal

	2010 1/1-30/9	2009 1/1-30/9	2010 1/7-30/9	2009 1/7-30/9	2009 1/1-31/12	2009/2010 1/10-30/9
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	93	94
Överskottsgrad, %	65	64	69	66	64	65
Soliditet, %	42,4	41,4	42,4	41,4	42,4	42,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	46,1	47,6	46,1	47,6	45,6	46,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,9	3,5	3,1	3,0	3,1
Avkastning på eget kapital, %	8,1	3,0	6,9	7,7	2,2	6,0
Avkastning på eget kapital, %, exklusive värdeförändringar	6,0	5,7	6,9	6,5	5,7	5,9
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	2,5	5,5	3,2	2,2	4,6
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,0	5,0	5,5	5,3	5,0	4,9
Medelantal anställda	247	242	247	242	242	243
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,7	3,9	3,7	3,9	3,8	3,7

Data per aktie

Belopp i kronor	2010 1/1-30/9	2009 1/1-30/9	2010 1/7-30/9	2009 1/7-30/9	2009 1/1-31/12	2009/2010 1/10-30/9
Resultat efter skatt	3,98	1,45	1,13	1,23	1,44	3,96
Resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt	2,91	2,83	1,13	1,03	3,78	3,86
Kassaflöde	3,93	2,70	1,28	0,87	4,67	5,90
Eget kapital	66,41	64,71	65,19	64,71	64,66	66,41
Börskurs	76,00	69,50	76,00	69,50	67,00	76,00
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

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



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 som multipel av räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder som multipel 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

Bokslutskommuniké 2010	2011-02-17
Årsredovisning 2010	vecka 10 2011
Årsstämma	2011-04-07
Delårsrapport jan - mars 2011	2011-04-15
Delårsrapport jan - juni 2011	2011-07-08
Delårsrapport jan - sep 2011	2011-10-21



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