

2012 • DELÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI



Vi skapar levande mötesplatser för människor, handel och affärer

DET HÄR ÄR VI

- Vi är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. **Noterat på Nasdaq OMX Stockholm** sedan 1994 och tillhör börsens segment Large Cap sedan januari 2012.
- Vi **äger, utvecklar och förvaltar** fastigheter – framför allt för handel och kontor.
- Vi skapar mervärde genom att **utveckla områden till attraktiva mötesplatser** där handel och kontor möter andra typer av verksamheter – såsom boende, kultur, service och utbildning.
- Vårt **helägda dotterbolag TL Bygg** är ett lönsamt byggmästarbolag med inriktning på rot- och byggservice.

VÅR AFFÄR

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

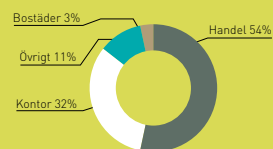
HÄR FINNS VI

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

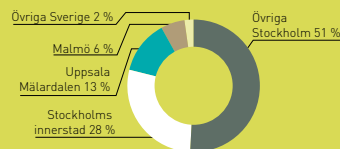
SNABBA FAKTA

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| • Antal fastigheter | 54 |
| • Fastighetsvärde | 23,5 mdkr |
| • Total uthyrbar yta | 888 000 m ² |
| • Kontrakterad årshyra | 1,8 mdkr |
| • Uthyrningsgrad | 95 procent |

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



DELÅRSRAPPORT

1 januari – 30 juni

- *NETTOOMSÄTTNINGEN* uppgick till 1 030 mkr (1 009) varav hyresintäkter uppgick till 909 mkr (833).
- *DRIFTÖVERSKOTTET* från fastighetsförvaltningen uppgick till 604,8 mkr (531,9).
- *RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 356,3 mkr (344,3).
- *OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* fastigheter uppgick till 244,5 mkr (199,2). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till 21,3 mkr (0,0).
- *AVSÄTTNING* för en skattetvist har gjorts med 105,1 mkr inklusive bedömd ränta.
- *RESULTAT EFTER SKATT* uppgick till 365,8 mkr (404,7), vilket motsvarar 2,81 kr/aktie (3,11).
- *INVESTERINGAR* i egna fastigheter uppgick till 700 mkr (486). Förvärv av fastigheter uppgick till 630,0 mkr (4,0).
- *UTHYRNINGSGRADEN* uppgick till 95 procent (2011-12-31, 94 procent), inklusive projektfastigheter.
- *PROGNOSEN* för 2012 uppgår till 670 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.



– **JAG ÄR MYCKET NÖJD** med att vi ökar driftöverskottet med närmare 14 procent för första halvåret och att vi har kunnat utnyttja det förmånliga ränteläget. Vi har under det senaste året fördubblat räntebindningstiden med en marginell kostnadsökning och därigenom sänkt ränterisken ytterligare.

– **VÅR AMBITION ÄR** att fortsätta vår höga utvecklingstakt. Det är därför glädjande att vi har erhållit en tidig markreservation i Hagastaden. Med rätt förutsättningar möjliggör det på sikt ett stort utvecklingsprojekt i ett av Stockholms mest expansiva och spännande områden.

Ingalill Berglund, vd

MARKNADEN

Framtidsutsikten för svensk ekonomi är svårbedömd. Jämfört med stora delar av Europa står sig svensk ekonomi relativt stark, men det råder fortsatt osäkerhet om hur det instabila läget i omvärlden kommer att påverka Sverige. Den procentuella tillväxttakten i svensk ekonomi har av Konjunkturinstitutet prognostiserats till 0,7 för 2012, vilket är betydligt svagare än föregående år när tillväxten uppgick till 3,9 procent.

Kontorshyresmarknaden i Stockholm är stabil med en god efterfrågan på moderna och yteffektiva lokaler. I centrala Stockholm märks ökade hyresnivåer och efterfrågan på kontorslokaler i lägen utanför tullgränserna fortsätter att öka.

På Atrium Ljungbergs kontorsdelmarknader i Stockholmsregionen är hyresnivåerna stabila med en ökad efterfrågan i framför allt Hagastaden och Sickla. Under det senaste halvåret har flera nyuthyrningar gjorts i bland annat Blästern 6 och Blästern 11 i Hagastaden, där inflyttning sker kommande halvår.

Detaljhandeln i Sverige har haft en tillväxt under perioden januari–maj med 2,9 procent – en bättre utveckling än förväntat. HUI Research har därför höjt sin tillväxtprognos för svensk detaljhandel från 1,5 till 2,5 procent på årsbasis.

Atrium Ljungbergs större handelsplatser har under perioden januari–maj haft en sammantagen omsättningsökning med 3,2 procent jämfört med samma period föregående år. Omsättningen har påverkats av såväl färdigställda som pågående projekt. Intresset från företag att etablera butiker på framför allt de större handelsplatserna är fortfarande stort och hyresnivåerna för butikslokaler är totalt sett oförändrade.

PROJEKT

Under första halvåret 2012 har Atrium Ljungberg investerat 700 mkr i egna utvecklingsprojekt.

Som kommunicerats tidigare pågår en omvandling av Mobilia från köpcentrum till stadskvarter, med utökad handel kompletterat med service, hälsa, vård, kultur samt ett sjuttioal nyproducerade hyreslägenheter. Omvandlingen av Mobilia omfattar totalt 29 000 m² LOA och 650 parkeringsplatser i p-hus samt 4 000 m² BOA och färdigställs etappvis. Den första delinvigningen sker den 27 september 2012 då sju butiker, restaurang- och serviceverk-

samheter öppnar i ett nytt handelshus i anslutning till Mobilia befintliga galleria. De som öppnar är Gina Tricot, Spirit, Team Sportia och Intersport samt SATS, Svea Vaccin och Slimfood. Nästa invigning sker i september 2013 då bland andra Åhléns, Willys och Clas Ohlson öppnar och det nya p-huset står klart. Hyreslägenheterna planeras vara inflyttningssklara under hösten 2014.

Om- och tillbyggnaden av Gränby Centrums västra entré är i sitt slutskede. Under augusti och september 2012 öppnar här fyra nya butiker och en food court med fem olika matkoncept.

Rådhuset i Uppsala, som invigdes under första kvartalet 2012, är nu fullt inflyttat. I maj öppnade en ny inredningsbutik på tredje våningsplanet och på den nyligen färdigställda innergården öppnade en uteservering.

I Port73 i Haninge pågår ytterligare ett om- och nybyggnadsarbete om totalt 10 200 m² handelsyta och nya butiker planeras öppna under våren 2013, där Willys är den största aktören.

I Farsta Centrum fortgår detaljplanearbetet med att uppföra en nybyggnad om 3 300 m² uthyrningsbar yta för Ica Kvantum samt parkeringsgarage med cirka 170 platser. Detaljplaneändringen beräknas vinna laga kraft vid årsskiftet 2012/2013 och öppningen av Ica Kvantum planeras till våren 2014.

I Sickla fortsätter arbetet med att uppföra ett huvudkontor för Intrum Justitia, som under oktober 2012 flyttar in på 6 000 m² av husets totala 7 600 m². I husets bottenplan kommer Urban Deli att öppna ett kombinerat koncept av restaurang, deli och butik. Om- och tillbygganden av Atlas Copcos tidigare huvudkontor, HK60, fortgår som planerat med ytterligare nya tecknade avtal under andra kvartalet. HK60 beräknas vara färdigställt under sista kvartalet 2012. Uppförandet av AkzoNobels nya verksamhetshus i Sickla pågår för fullt. Här flyttar Akzo Nobel in i januari 2014 på 7 500 m² av husets totala 10 800 m².

I Kista pågår byggnationen av Kvarteret NOD – en ny mötesplats om totalt 27 000 m² uthyrningsbar yta för bland annat lärande, forskning och näringsliv. Som kommunicerats tidigare kommer Stockholms universitet att hyra 8 100 m² i Kvarteret NOD. Inflyttning sker i juli 2014. Under andra kvartalet har kontrakt om närmare 1 000 m² tecknats med en aktör som kommer att bidra till ett attraktivt restaurang- och caféutbud i NOD.

PROJEKTFASTIGHETER ¹⁾

Projekt/Fastighet	Ort	Om- byggnad	Ny- byggnad	Lokaltyp	Projektyta, m ² , LOA/BOA	Inv, mkr	Varav kvarstår	Färdig- ställs	Uthyrnings- grad,%
Rådhuset, Dragarbrunn 19:1	Uppsala	x	x	Handel	3 100	150	10	Q2 2012	100
Port73, Etapp 2, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge		x	Handel	3 500	50	0	Q2 2012	100
Gränby Centrum, Etapp 3, Gränby 21:4	Uppsala	x	x	Handel	1 500	50	30	Q3 2012	96
HK Intrum Justitia, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor	7 600	200	70	Q4 2012	97
HK60, Sicklaön 83:22	Nacka	x	x	Kontor	5 900	150	50	Q4 2012	33
Port73, Etapp 3, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	x	x	Handel	10 200	200	180	Q2 2013	35
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8 ²⁾	Malmö	x	x	Handel/Parkering	29 000	1 000	580	Q4 2013	71
Farsta Centrum, Ica Kvantum ³⁾	Stockholm		x	Handel/Parkering	3 300	100	100	Q1 2014	100
HK Akzo Nobel, Sicklaön 83:32	Nacka		x	Kontor	10 800	300	270	Q1 2014	72
Kvarteret NOD, Kista Gård	Stockholm		x	Kontor/övrigt	27 000	800	730	Q3 2014	37
Mobilia, Hyreslägenheter	Malmö		x	Bostäder	4 000	100	80	Q4 2014	0
Summa					105 900	3 100	2 100		

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

²⁾ LOA 29 000 m² handel och service samt 650 parkeringsplatser i p-hus. Projektet färdigställs etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

³⁾ Avtalet med ICA är villkorat av en detaljplaneändring som är påbörjad.

I maj beslutade Exploateringsnämnden i Stockholms stad att ge Atrium Ljungberg och Akademiska Hus en tidig markreservatation inom del av fastigheten Vasastaden 1:45 invid Solnavägen i Hagastaden, norra Stockholm. Markreservatationen om cirka 36 000 m² BTA har erhållits för att utreda förutsättningarna att uppföra lokaler för verksamheter inom life science. Beslutet är villkorat av att en överenskommelse om köpeskilling och lokaler- nas innehåll kommer till stånd inom två år.

FASTIGHETSBESTÅND

Vårt fastighetsbestånd med framförallt handels- och kontorsfastigheter utgörs av totalt 54 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 888 000 m². Beståndet finns främst i Stockholm, Uppsala och Malmö där 79 procent av intäkterna kommer från Stockholmsregionen.

I januari förvärvades resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 13 i Hagastaden i Stockholm, vilket innebär att Atrium Ljungberg nu äger 100 procent av fastigheten. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 630 mkr för halva fastigheten. Fastigheten tillträdde 14 februari 2012.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2012-01-01	21 897	54
+ Förvärv	630	–
+ Ny-, om- och tillbyggnad	700	–
+ Orealiserade värdeförändringar	244	–
Fastighetsbestånd 2012-06-30	23 471	54

Transaktionsmarknaden har under första halvåret 2012, i jämförelse med första halvåret föregående år, haft en något ökad transaktionsvolym men där antalet affärer har minskat påtagligt. Efterfrågan på attraktiva fastigheter i bra lägen är dock fortsatt stark. Aktiva köpare är framförallt institutionella ägare och intresset från utländska investerare är stort. Intresset för mindre attraktiva fastigheter utanför storstadsregionerna har minskat med ett pressat prisläge som följd.

Atrium Ljungberg har under andra kvartalet externvärderat 21 procent av fastighetsbeståndet. Värderingen har utförts av Forum Fastighetsekonomi och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna hyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav. Marknadsvärderingen

är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen 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 och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2012-06-30 uppgick till 23 471 mkr (2011-12-31, 21 897). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,8 procent (2011-12-31, 5,8). Byggrätter och mark ingår med 214 mkr (2011-12-31, 214). Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 700 mkr (486). Förvärv av fastigheter uppgick under perioden till 630,0 mkr (4,0). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 244,5 mkr (199,2). Den största andelen av värdeförändringen är hänförlig till Stockholms innerstad och beror i huvudsak på något minskat avkastningskrav samt minskade vakanser.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

Lokaltyp	Intervall	Snitt
Kontor	4,8–8,0	5,9
Handel	4,8–7,5	5,8
Bostäder	4,5–4,8	4,6
Övrigt	6,1–8,5	6,2
Totalt	4,5–8,5	5,8

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER SEGMENT, %

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

FASTIGHETSBESTÅND 2012-06-30

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	12	187	7 295	39 108	541	2 898	95
Övriga Stockholm	31	504	10 473	20 770	977	1 937	95
Uppsala och Mälardalen	3	88	2 681	30 481	233	2 654	99
Övriga Sverige	4	94	1 771	18 907	148	1 576	97
Summa	50	872	22 220	25 470	1 899	2 176	96
Projektfastigheter	2	15	1 037	E/T ²⁾	23	1 500	79
Mark och byggrätter	2		214				
Totalt koncernen	54	888	23 471	E/T ²⁾	1 922	2 164	95

¹⁾ Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal.

²⁾ Uthyrbar yta för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 30 JUNI

Koncernen redovisade för första halvåret en nettoomsättning som uppgick till 1 030 mkr (1 009). Resultat före värdeförändringar uppgick till 356,3 mkr (344,3). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 244,5 mkr (199,2). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 21,3 mkr (0,0). Resultat efter skatt uppgick till 365,8 mkr (404,7), och har påverkats av en avsättning för en skattetvist om 105,1 mkr.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 95 mkr (122). Resultat efter skatt uppgick till 228,3 mkr (63,9).

Den kontrakterade årshyran, baserat på närmast kommande kvartal, uppgick till 1 834 mkr (1 690). Hyresvärdet uppgick till 1 922 mkr (1 796). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95 procent (2011-12-31, 94) inklusive projektfastigheter.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2011 utfall ¹⁾	2012 Q1 ²⁾	2012 Q2 ²⁾	2012 Q3 ³⁾	2012 Q4 ³⁾
Stockholms innerstad	432	489	506	514	515
Övriga Stockholm	896	927	930	928	918
Uppsala och Mälardalen	210	242	235	231	234
Övriga Sverige	143	151	148	144	144
Projektfastigheter	1	4	13	18	57
Sålda fastigheter	4	-	-	-	-
Totalt	1 686	1 814	1 832	1 834	1 868

UTHYRINGSGRAD ⁴⁾

	Hyres- värde, mkr	Hyres- kontrakt, mkr	Uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	541	514	95
Övriga Stockholm	977	928	95
Uppsala och Mälardalen	233	231	99
Övriga Sverige	148	144	97
	1 899	1 817	96
Projektfastigheter	23	18	79
Totalt	1 922	1 834	95

¹⁾ Utfall 2011 är omräknat enligt klassificering av fastighetsbeståndet per Q2 2012.

²⁾ Q1-Q2 avser utfall omräknat till årstakt.

³⁾ I hyresnivå för Q3-Q4 ingår kända kontraktsförändringar till respektive kvartal.

⁴⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 APRIL – 30 JUNI

Koncernen redovisade för andra kvartalet en nettoomsättning som uppgick till 512 mkr (497). Resultat före värdeförändringar uppgick till 178,2 mkr (170,6). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 244,5 mkr (199,2). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -85,3 mkr (0,0). Resultat efter skatt uppgick till 152,9 mkr (274,1) och har påverkats av en avsättning för en skattetvist om 105,1 mkr.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under delårsperioden till 121 mkr (176). Bruttoresultatet för perioden var 4,2 mkr (9,5). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt. TL Byggs omsättning var 176 mkr (212) varav 65 mkr (61) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FINANSIELL STÄLLNING

De räntebärande skulderna uppgick till 11 270 mkr (2011-12-31, 9 721). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,1

procent (2011-12-31, 4,2). Medellöptiden för räntebindningen var 4,0 år (2011-12-31, 3,1). Medellöptiden för kapitalbindningen var 3,2 år (2011-12-31, 2,5). Belåningsgraden uppgick till 48,0 procent (2011-12-31, 44,4). Eget kapital uppgick på balansdagen till 9 583 mkr (2011-12-31, 9 541) vilket motsvarar 73,6 kr/aktie (2011-12-31, 73,3). Soliditeten uppgick till 39,1 procent (2011-12-31, 41,2).

REDOVISNING AV DERIVAT

Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswapar som säkrar ränteföden på externa lån. Det betyder att orealiserade värdeförändringar i derivaten redovisas direkt i resultatet. Säkringsreserven i eget kapital återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid. Den orealiserade värdeförändringen av finansiella instrument uppgick för första halvåret till 21,3 mkr (0,0). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick per 2012-06-30 till 180 mkr.

RÄNTEBINDNING ¹⁾

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	1 616	14	3,6
2012	925	8	4,1
2013	1 787	16	4,5
2014	640	6	4,5
2015	846	8	4,8
2016	910	8	3,6
2017 och senare	4 545	40	4,1
Totalt	11 270	100	4,1

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

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2012	1 020	9
2013	2 077	18
2014	1 954	17
2015	2 769	25
2016	2 435	22
2017 och senare	1 014	9
Totalt	11 270	100

SKATT

Som tidigare kommunicerats har Atrium Ljungberg överklagat en dom från Förvaltningsrätten rörande ett skatteärendet. Ärendet rör beskattningen av en fastighetstransaktion via ett kommanditbolag som genomfördes 2004. Enligt Förvaltningsrättens dom ska upptaxering ske med 326,7 mkr vilket innebär ett skattekrav på 91,5 mkr exklusive ränta. Högsta förvaltningsdomstolen har nu avkunnat dom i det så kallade Cypernmålet där rätten beslutade att skatteflyktslagen var tillämplig. Trots att mycket i Cypernmålet skiljer sig från den transaktion som Atrium Ljungberg genomfört, har ändå en avsättning gjorts för hela skattekravet om 91,5 mkr samt bedömd ränta uppgående till 13,6 mkr. Atrium Ljungbergs bestämda uppfattning är dock att bolaget följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen samt att Skatteverkets beräkning av beloppets storlek är felaktigt för det fall att bolaget upptaxeras. Kammarrätten kan komma att avgöra målet under hösten 2012. Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt. Någon annan liknande transaktion har inte identifierats.

Periodens aktuella skatt uppgick till -103,0 mkr (-33,4 mkr) och har påverkats av avsättningen om -91,5 mkr samt skattemässigt avdragsgilla investeringar med cirka 13,4 mkr och underskottsavdrag från tidigare års taxering med 26,4 mkr.

SKATTEBERÄKNING 2012-06-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag upp- skjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	622,1	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-172,6	172,6
investeringar	-50,8	50,8
Ej skattepliktiga värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-244,5	244,5
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-21,3	21,3
koncernmässiga aktiveringar av räntor i pågående projekt	-9,5	9,5
Ej avdragsgilla och ej skattepliktiga räntor	13,3	-
Övriga skattemässiga justeringar	7,7	-16,6
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	144,4	482,1
Underskottsavdrag, ingående balans	-100,8	100,8
Underskottsavdrag, utgående balans	-	-
Skattepliktigt resultat	43,6	582,9
Därav 26,3 procent aktuell/uppskjuten skatt	-11,5	-153,3
Reservering av skattekrav hänförlig till tidigare år	-91,5	-
Redovisad skattekostnad	-103,0	-153,3

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

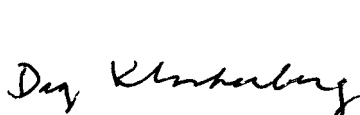
Bolaget har en stark finansiell ställning med starka nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2011, avsnittet "Möjligheter och risker" på sidorna 81-83.

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2012 uppgå till 670 mkr. Resultatet efter skatt bedöms uppgå till 590 mkr vilket motsvarar 4,53 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2012-06-30, samt en avsättning för en skattetvist uppgående till 105 mkr. 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.

Nacka den 10 juli 2012



Dag Klackenbergh
Styrelseordförande



Sune Dahlqvist
Styrelseledamot



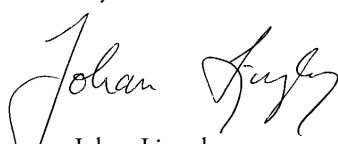
Thomas Evers
Styrelseledamot



Anna Hallberg
Styrelseledamot



Anders Nylander
Styrelseledamot



Johan Ljungberg
Styrelseledamot



Ingalill Berglund
Verkställande direktör



I den nya Hagastaden pågår ett av Stockholms största utvecklingsprojekt någonsin och en världsledande life science-arena växer fram. I området har Atrium Ljungberg erhållit en tidig markreservasjon om cirka 36 000 m² för verksamheter inom life science. Nybyggnaden är tänkt att placeras på den överdäckade E4:an med passage från båda sidor om motorvägen.

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2012	2011	2012	2011	2011	2011/2012
	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	908,9	832,9	453,7	414,0	1 686,3	1 762,3
Projekt- och entreprenadomsättning	121,2	176,0	58,3	82,7	331,8	277,0
Nettoomsättning	1 030,1	1 008,9	512,0	496,7	2 018,1	2 039,3
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-87,3	-94,7	-33,9	-40,0	-180,0	-172,6
Övriga driftkostnader	-65,1	-61,7	-31,4	-26,8	-122,0	-125,4
Förvaltningskostnader	-62,3	-58,5	-32,0	-31,4	-117,1	-120,9
Reparationer	-18,2	-15,1	-8,4	-8,5	-38,2	-41,3
Fastighetsskatt	-55,5	-52,9	-27,8	-26,5	-99,4	-102,0
Tomträttsavgälder	-11,3	-14,0	-4,7	-7,3	-26,4	-23,7
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-4,4	-4,1	-2,1	-1,7	-8,2	-8,5
	-304,1	-301,0	-140,3	-142,2	-591,3	-594,4
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-117,1	-166,5	-57,7	-78,1	-317,0	-267,6
Bruttoresultat	608,9	541,4	314,0	276,4	1 109,8	1 177,3
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	604,8	531,9	313,4	271,8	1 095,0	1 167,9
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	4,2	9,5	0,6	4,6	14,8	9,4
Central administration fastighetsförvaltning	-19,1	-19,1	-9,4	-10,5	-44,1	-44,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-7,2	-5,9	-4,5	-3,6	-12,2	-13,5
	-26,3	-25,0	-13,9	-14,1	-56,3	-57,6
Finansiella intäkter	10,3	5,6	2,4	3,6	10,6	15,3
Finansiella kostnader ¹⁾	-236,6	-177,7	-124,3	-95,3	-369,7	-428,6
	-226,3	-172,1	-121,9	-91,7	-359,1	-413,3
Resultat före värdeförändringar	356,3	344,3	178,2	170,6	694,4	706,4
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	244,5	199,2	244,5	199,2	528,3	573,6
Fastigheter, realiserade	-	2,0	-	1,9	2,0	-
Finansiella instrument, orealiserade ²⁾	21,3	-	-85,3	-	-	21,3
	265,8	201,2	159,2	201,1	530,3	594,9
Resultat före skatt	622,1	545,5	337,4	371,6	1 224,7	1 301,3
Aktuell skatt ¹⁾	-103,0	-33,4	-103,0	-14,6	-1,5	-71,1
Uppskjuten skatt	-153,3	-107,4	-81,5	-82,9	-318,7	-364,6
	-256,3	-140,8	-184,5	-97,5	-320,2	-435,7
Resultat efter skatt	365,8	404,7	152,9	274,1	904,5	865,6
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessäkringar ²⁾	20,9	10,5	10,0	-31,3	-204,6	-194,2
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-5,5	-2,8	-2,6	8,2	53,8	51,1
Summa övrigt totalresultat	15,4	7,7	7,4	-23,1	-150,8	-143,1
Summa totalresultat för perioden	381,2	412,4	160,3	251,0	753,7	722,5
Resultat per aktie, kr	2,81	3,11	1,17	2,11	6,95	6,65

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 15.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/6 2012

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

Belopp i mkr	Stockholms Innersstad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	249,4	464,0	117,0	74,1	4,4		908,9			908,9
Projekt- och entreprenadomsättning								121,2		121,2
Nettoomsättning	249,4	464,0	117,0	74,1	4,4		908,9	121,2		1 030,1
Kostnader fastighetsförvaltning	-80,7	-158,5	-33,5	-29,4	-2,0		-304,1			-304,1
Produktionskostnader								-117,1		-117,1
Bruttoresultat	168,7	305,5	83,5	44,7	2,4		604,8	4,2		608,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	168,7	305,5	83,5	44,7	2,4		604,8			604,8
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								4,2		4,2
Central administration fastighetsförvaltning							-19,1			-19,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-7,2		-7,2
Finansiella intäkter									10,3	10,3
Finansiella kostnader									-236,6	-236,6
Resultat före värdeförändringar	168,7	305,5	83,5	44,7	2,4		585,7	-3,1	-226,3	356,3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	157,9	63,0	-5,1	17,4	11,3		244,5			244,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter										
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									21,3	21,3
	157,9	63,0	-5,1	17,4	11,3		244,5		21,3	265,8
Aktuell skatt									-103,0	-103,0
Uppskjuten skatt									-153,3	-153,3
Resultat efter skatt	326,6	368,5	78,4	62,1	13,7		830,2	-3,1	-461,3	365,8
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	25,9	92,6	38,1	14,5	528,7		699,8			699,8
Investeringar projekt- och entreprenad- verksamhet										
Förvärv förvaltningsfastigheter	630,0						630,0			630,0
	655,9	92,6	38,1	14,5	528,7		1 329,8			1 329,8
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	7 295,0	10 473,2	2 681,0	1 771,0	1 251,0		23 471,2			23 471,2
Projekt- och entreprenadverksamhet								74,9		74,9
Ej fördelade gemensamma tillgångar									959,3	959,3
Summa tillgångar	7 295,0	10 473,2	2 681,0	1 771,0	1 251,0		23 471,2	74,9	959,3	24 505,4

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–30/6 2011

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsförvaltning totalt	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	216,7	427,7	101,7	31,8	54,9		832,9			832,9
Projekt- och entreprenadomsättning								176,0		176,0
Nettoomsättning	216,7	427,7	101,7	31,8	54,9		832,9	176,0		1 008,9
Kostnader fastighetsförvaltning	-73,0	-157,4	-34,8	-13,5	-22,2		-301,0			-301,0
Produktionskostnader								-166,5		-166,5
Bruttoresultat	143,7	270,3	66,8	18,3	32,7		531,9	9,5		541,4
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	143,7	270,3	66,8	18,3	32,7		531,9			531,9
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								9,5		9,5
Central administration fastighetsförvaltning							-19,1			-19,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-5,9		-5,9
Finansiella intäkter									5,6	5,6
Finansiella kostnader									-177,7	-177,7
Resultat före värdeförändringar	143,7	270,3	66,8	18,3	32,7		512,8	3,6	-172,1	344,3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	145,2	130,6	13,3	-0,9	-89,0		199,2			199,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter						2,0	2,0			2,0
	145,2	130,6	13,3	-0,9	-89,0	2,0	201,2			201,2
Aktuell skatt									-33,4	-33,4
Uppskjuten skatt									-107,4	-107,4
Resultat efter skatt	288,9	400,9	80,1	17,4	-56,3	2,0	714,0	3,6	-312,9	404,7
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	24,3	99,4	29,7	5,9	326,4		485,7			485,7
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet								0,4		0,4
Förvärv förvaltningsfastigheter	4,0						4,0			4,0
	28,3	99,4	29,7	5,9	326,4		489,7	0,4		490,1
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	6 017,0	9 555,0	2 266,0	675,0	2 116,0		20 629,0			20 629,0
Projekt- och entreprenadverksamhet								88,1		88,1
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 141,7	1 141,7
Summa tillgångar	6 017,0	9 555,0	2 266,0	675,0	2 116,0		20 629,0	88,1	1 141,7	21 858,8

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2012-06-30	2011-06-30	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	23 471,2	20 629,0	22 841,2	20 164,2	21 896,7
Materiella anläggningstillgångar	21,6	18,9	21,7	10,5	23,8
Goodwill	389,8	389,8	389,8	389,8	389,8
Uppskjuten skattefordran	–	–	7,5	–	26,4
Övriga anläggningstillgångar	0,6	155,4	0,8	154,9	0,8
Summa anläggningstillgångar	23 883,2	21 193,1	23 261,0	20 719,5	22 337,5
Omsättningstillgångar	429,1	323,9	536,1	314,7	564,1
Likvida medel	193,1	341,8	509,3	330,5	274,2
Summa omsättningstillgångar	622,2	665,7	1 045,4	645,2	838,3
Summa tillgångar	24 505,4	21 858,8	24 306,4	21 364,7	23 175,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	9 583,3	9 199,2	9 761,4	9 260,6	9 540,5
Uppskjuten skatteskuld	2 746,9	2 430,5	2 670,3	2 355,8	2 612,5
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8 270,7	7 294,9	8 646,5	7 388,4	7 839,6
Övriga långfristiga skulder	198,3	39,3	125,3	8,2	243,9
Summa långfristiga skulder	11 215,9	9 764,7	11 442,1	9 752,3	10 696,0
Kortfristiga avsättningar ¹⁾	105,1	–	–	–	–
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 998,8	2 247,5	2 526,2	1 707,4	1 881,3
Övriga kortfristiga skulder	602,3	647,3	576,7	644,4	1 058,0
Summa kortfristiga skulder	3 706,2	2 894,8	3 102,9	2 351,8	2 939,3
Summa eget kapital och skulder	24 505,4	21 858,8	24 306,4	21 364,7	23 175,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	
Ingående balans per 1 januari 2011	333,0	3 959,8	–12,9	4 819,3	4 806,4	9 099,2
Förändring i eget kapital 2011						
Summa totalresultat för perioden						
1 januari – 30 juni			7,7	404,7	412,4	412,4
Utdelning				–312,4	–312,4	–312,4
Utgående balans per 30 juni 2011	333,0	3 959,8	–5,2	4 911,5	4 906,4	9 199,2
Summa totalresultat för perioden						
1 juli – 31 december			–158,5	499,9	341,3	341,3
Utgående balans per 31 december 2011	333,0	3 959,8	–163,7	5 411,4	5 247,7	9 540,5
Förändring i eget kapital 2012						
Summa totalresultat för perioden						
1 januari – 30 juni			15,4	365,8	381,2	381,2
Utdelning				–338,4	–338,4	–338,4
Utgående balans per 30 juni 2012	333,0	3 959,8	–148,3	5 438,8	5 290,5	9 583,3

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

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

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2012	2011	2012	2011	2011	2011/2012
	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	622,1	545,5	337,4	371,7	1 224,7	1 301,3
Återföring av- och nedskrivningar	3,1	0,7	1,6	0,4	4,3	6,7
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-2,0	-	-1,9	-2,0	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-244,5	-199,2	-244,5	-199,2	-528,3	-573,6
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-21,3	-	85,3	-	-	-21,3
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5,7	-	-	-	-	-5,7
Betald skatt	79,0	-61,2	-30,3	-43,8	-86,0	54,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	432,7	283,8	149,5	127,2	612,7	761,6
Nettoförändring av rörelsekapital	-56,3	9,2	166,0	23,4	27,0	-38,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376,4	293,0	315,5	150,6	639,7	723,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter ³⁾	-972,6	-4,4	-0,5	-4,4	-36,8	-1 005,0
Om- och nybyggnad av fastigheter	-699,8	-485,9	-385,6	-261,4	-1 049,8	-1 263,7
Förvärv/försäljning av inventarier	5,1	-9,2	-1,5	-9,2	-17,8	-3,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 667,3	-499,5	-387,6	-275,0	-1 104,4	-2 272,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	-0,4	-9,8	-2,6	2,4	1,6	11,0
Upptagna lån	1 599,5	450,0	100,0	450,0	635,5	1 785,0
Amortering av skuld	-50,9	-18,8	-3,2	-4,2	-25,1	-57,2
Utbetald utdelning	-338,4	-312,4	-338,4	-312,4	-312,4	-338,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 209,8	109,0	-244,2	135,8	299,6	1 400,4
Periodens kassaflöde	-81,1	-97,5	-316,3	11,4	-165,1	-148,7
Likvida medel vid periodens början	274,2	439,3	509,3	330,5	439,3	341,8
Likvida medel vid periodens slut	193,1	341,8	193,1	341,8	274,2	193,1

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2012 1/1-30/6	2011 1/1-30/6	2011 1/1-31/12
Nettoomsättning	95,1	121,5	246,8
Kostnader för förvaltning och produktion	-51,4	-65,8	-122,3
Bruttoresultat	43,7	55,7	124,5
Resultat fastighetsförsäljning ⁴⁾	-168,7	-	-
Central administration och marknadsföring	-19,0	-18,2	-43,7
Rörelseresultat	-144,0	37,5	80,8
Resultat från andelar i koncernföretag	376,7	85,8	170,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	153,3	112,1	227,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-191,2	-147,7	-397,7
	338,8	50,2	0,2
Resultat efter finansiella poster	194,8	87,7	81,0
Bokslutsdispositioner	11,7	-0,6	-2,3
Aktuell skatt	-11,5	-14,0	-
Uppskjuten skatt	33,3	-9,2	-20,3
	21,8	-23,2	-20,3
Resultat efter skatt	228,3	63,9	58,4

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 264,5	1 793,2	1 806,7
Finansiella anläggningstillgångar	6 121,0	5 934,6	6 029,4
Omsättningstillgångar	4 361,5	3 072,4	3 898,7
Summa tillgångar	11 747,0	10 800,2	11 734,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 644,7	5 760,3	5 754,8
Obeskattade reserver	9,7	29,6	21,4
Avsättningar	225,9	248,1	259,3
Långfristiga skulder	4 505,9	3 604,3	3 963,6
Kortfristiga skulder	1 360,8	1 157,9	1 735,7
Summa eget kapital och skulder	11 747,0	10 800,2	11 734,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2011	333,0	265,4	-12,9	3 948,4	1 462,0	5 995,9
Justering till följd av ändrad redovisningsprincip			12,9			12,9
Förändring i eget kapital 2011						
Resultat efter skatt för perioden 1 januari – 30 juni					63,9	63,9
Utdelning					-312,4	-312,4
Utgående balans per 30 juni 2011	333,0	265,4	-	3 948,4	1 213,5	5 760,3
Resultat efter skatt för perioden 1 juli – 31 december					-5,5	-5,5
Utgående balans per 31 december 2011	333,0	265,4	-	3 948,4	1 208,0	5 754,8
Förändring i eget kapital 2012						
Resultat efter skatt för perioden 1 januari – 30 juni					228,3	228,3
Utdelning					-338,4	-338,4
Utgående balans per 30 juni 2012	333,0	265,4	-	3 948,4	1 097,9	5 644,7

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 (130 156 988). Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier.

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTHÄNVISNINGAR

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen.

Nya redovisningsprinciper 2012

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

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

Nothänvisningar

- ¹ Under andra kvartalet har bolaget gjort en avsättning för en skattetvist som belastat aktuell skatt om 91,5 mkr samt bedömd ränta om 13,6 mkr som belastat finansiella kostnader.
- ² Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswapar som säkrar ränteflöden på externa lån. Det betyder att realiserade värdeförändringar i derivaten redovisas direkt i resultatet. Säkringsreserven, som uppgick till ett negativt belopp om 163,7 mkr per 31 december 2011, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid. Kvarstående belopp att lösa upp per 2012-06-30 uppgår till 148,3 mkr.
- ³ Under delårsperioden 2012 har resterande 50 procent av fastigheten Blästern 13 förvärvats. Förvärvet av resterande 50 procent av fastigheten Blästern 6 som genomfördes i fjärde kvartalet 2011 har, i samband med tillträde, givit kassaflödespåverkan under 2012.
- ⁴ Under delårsperioden 2012 har moderbolaget avyttrat fastigheter till andra bolag inom koncernen.

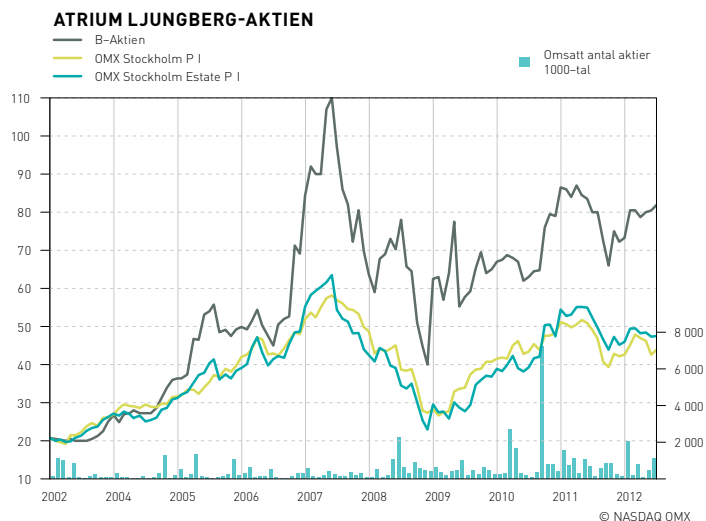
Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

NYCKELTAL

	2012 1/1-30/6	2011 1/1-30/6	2012 1/4-30/6	2011 1/4-30/6	2011 1/1-31/12	2011/2012 1/7-30/6
Uthyrningsgrad, %	95	94	95	94	94	95
Överskottsgrad, %	67	64	69	66	65	66
Soliditet, %	39,1	42,1	39,1	42,1	41,2	39,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,0	1,2	1,0	1,0	1,2
Belåningsgrad, %	48,0	46,3	48,0	46,3	44,4	48,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9	2,4	2,8	2,9	2,6
Avkastning på eget kapital, %	7,7	8,8	6,3	11,9	9,7	9,2
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,5	5,6	5,4	5,5	5,6	5,6
Avkastning på totalt kapital, %	7,2	6,7	7,6	8,6	7,2	7,5
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	5,0	4,9	5,0	4,9	4,8	4,9
Medelantal anställda	258	258	258	258	260	258
Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), %	4,1	4,0	4,1	4,0	4,2	4,1

DATA PER AKTIE

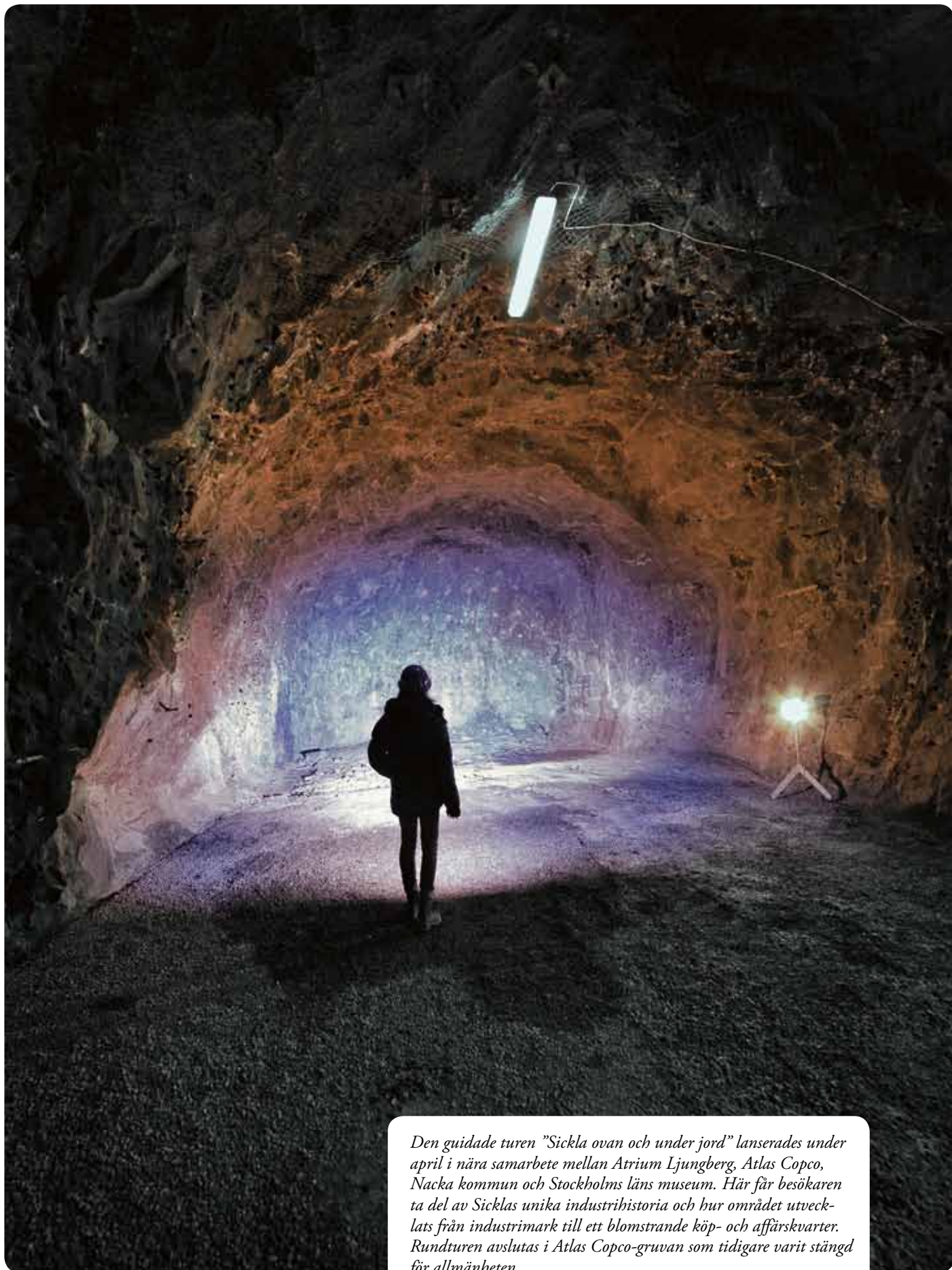
	2012 1/1-30/6	2011 1/1-30/6	2012 1/4-30/6	2011 1/4-30/6	2011 1/1-31/12	2011/2012 1/7-30/6
Belopp i kronor	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Resultat efter skatt	2,81	3,11	1,17	2,11	6,95	6,65
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt	2,02	1,95	1,01	0,97	3,93	4,00
Kassaflöde	2,89	2,25	2,42	1,16	4,91	5,56
Eget kapital	73,63	70,68	73,63	70,68	73,30	73,63
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt	83,71	79,26	83,71	79,26	82,75	83,71
Börskurs	81,85	80,00	81,85	80,00	73,25	81,85
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	2011	2010	2009	2008	2007
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	1 686,3	1 613,5	1 655,7	1 499,6	1 512,7
Projekt- och entreprenadomsättning	331,8	322,9	323,9	355,1	337,7
Nettoomsättning	2 018,1	1 936,4	1 979,6	1 854,7	1 850,4
Kostnader fastighetsförvaltning	-591,3	-584,0	-603,7	-564,6	-571,4
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-317,0	-313,5	-316,5	-343,8	-329,0
Bruttoresultat	1 109,8	1 038,9	1 059,4	946,3	950,0
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 095,0	1 029,5	1 052,0	934,9	941,3
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	14,8	9,4	7,4	11,3	8,7
Central administration fastighetsförvaltning	-44,1	-45,4	-49,2	-47,7	-41,0
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-12,2	-11,9	-10,7	-14,2	-11,8
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	–	–	2,6
Finansiella intäkter	10,6	7,7	6,6	21,2	14,7
Finansiella kostnader	-369,7	-320,6	-338,7	-368,3	-306,0
	-359,1	-313,0	-332,1	-347,1	-288,7
Resultat före värdeförändringar	694,4	668,6	667,4	537,2	608,5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	528,3	525,1	-523,0	-1 202,1	1 286,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2,0	14,2	0,1	-21,6	176,2
Nedskrivning goodwill	–	-16,9	-51,7	-26,2	-37,0
	530,3	522,4	-574,6	-1 249,9	1 425,9
Resultat före skatt	1 224,7	1 191,1	92,8	-712,7	2 034,4
Aktuell skatt	-1,5	-23,5	-77,4	-72,9	-93,3
Uppskjuten skatt	-318,7	-252,1	171,5	383,2	-305,2
Resultat efter skatt	904,5	915,5	186,9	-402,4	1 635,9
NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	94	94	93	94	92
Överskottsgrad, %	65	64	64	62	62
Soliditet, %	41,2	42,9	42,4	42,2	45,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Belåningsgrad, %	44,4	45,7	45,6	43,8	39,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,1	3,0	2,5	3,0
Avkastning på eget kapital, %	9,7	10,5	2,2	-4,5	19,2
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,6	5,6	5,7	4,3	5,6
Avkastning på totalt kapital, %	7,2	7,4	2,2	-1,7	12,4
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,8	4,8	5,0	4,4	4,9
Medelantal anställda	260	251	242	233	228
Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), %	4,2	3,8	3,8	4,7	4,6
DATA PER AKTIE					
Årets resultat, kr	6,95	7,03	1,44	-3,09	12,55
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	3,93	3,79	3,78	2,97	3,36
Utdelning, kr	2,60	2,40	2,25	2,00	2,00
Utdelningsandel, %	66,2	63,4	59,5	67,3	59,5
Aktiens direktavkastning, %	3,5	2,8	3,4	3,2	3,1
Kassaflöde, kr	4,91	5,16	4,67	4,55	3,64
Eget kapital, kr	73,30	69,91	64,66	65,27	71,14
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr	82,75	77,97	71,28	72,32	79,98
Börskurs 31 december, kr	73,25	86,50	67,00	62,50	63,75
Antal utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 157	130 157	130 295

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



Den guidade turen "Sickla ovan och under jord" lanserades under april i nära samarbete mellan Atrium Ljungberg, Atlas Copco, Nacka kommun och Stockholms läns museum. Här får besökaren ta del av Sicklas unika industrihistoria och hur området utvecklats från industrimark till ett blomstrande köp- och affärskvarter. Rundturen avslutas i Atlas Copco-gruvan som tidigare varit stängd för allmänheten.

DEFINITIONER

FINANSIELLA DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning, %

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning, %

Årets förändring av aktiekursen med tillägg för utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års 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, %

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Eget kapital per aktie, kr

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

Kassaflöde per aktie, kr

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

P/E-tal

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

Resultat efter skatt per aktie, kr

Resultat efter skatt dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde per aktie, 10% uppskjuten skatt, kr

Eget kapital per aktie beräknat med 10 procent uppskjuten skatt.

Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i procent av resultatet per aktie före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BOA, m²

Boarea avser utrymmen ovan mark som helt eller delvis är inrättade för boende.

BTA, m²

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Hysesintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Hysesvärde

Kontrakterade årshyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

LOA, m²

Lokalarea utgörs av area för andra ändamål än boende, byggnadens drift eller allmän kommunikation.

Projektfastighet

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

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

VÅR ÅRSREDOVISNING OCH våra delårsrapporter finns tillgängliga på vår webbplats, och distribueras dessutom i tryckt version per post till aktieägare som så önskar. Delårsrapporter och bokslutskommuniké översätts till engelska och samtliga språkversioner finns tillgängliga på webbplatsen vid en och samma tidpunkt. Årsredovisningen översätts till engelska en kort tid efter att den svenska versionen publicerats.

PÅ WEBBPLATSEN ERBJUDS intressenter möjlighet att prenumerera på både finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ges också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan–sep 2012	2012-10-18
Bokslutskommuniké	februari 2013
Årsredovisning 2012	mars 2013



ATRIUM LJUNGBERG

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

www.atriumljungberg.se