



2012 • DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS



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.
- 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 förvärvsalternativen.
- Vår målsättning är att **årtligen investera en miljard kronor** med god avkastning i ny-, till- och ombyggnader i egna utvecklingsprojekt.

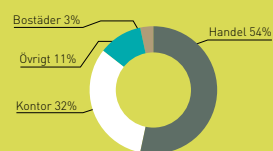
HÄR FINNS VI

- 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.

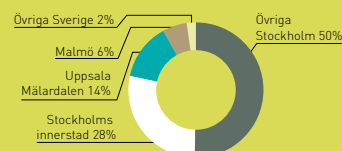
SNABBA FAKTA

- Antal fastigheter 54
- Fastighetsvärde 22,8 mdkr
- Total uthyrbar yta 888 000 m²
- **Kontrakterad årshyra 1,8 mdkr**
- Uthyrningsgrad 95 procent

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



DELÅRSRAPPORT

1 januari – 31 mars

- NETTOOMSÄTTNINGEN uppgick till 518 mkr (512) varav hyresintäkter uppgick till 455 mkr (419).
- DRIFTÖVERSKOTTET från fastighetsförvaltningen uppgick till 291,4 mkr (260,1).
- RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR uppgick till 178,1 mkr (173,7).
- OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER uppgick till 0,0 mkr (0,0). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till 106,6 mkr (0,0).
- RESULTAT EFTER SKATT uppgick till 212,9 mkr (130,6), vilket motsvarar 1,64 kr/aktie (1,00).
- INVESTERINGAR i egna fastigheter uppgick till 314 mkr (224). Förvärv av fastigheter uppgick till 630 mkr (0).
- UTHYRNINGSGRADEN uppgick till 95 procent (2011-12-31, 94 procent), inklusive projektfastigheter.



- VÅR PROJEKTVERKSAMHET fortsätter att bidra till tillväxt. Färdigställda projekt under 2011 och strategiska förvärv runt årsskiftet gör att vi glädjande kan redovisa ännu ett kvartal med kraftig ökning av driftnettot. Den positiva utvecklingen kompenseras för ökade finansiella kostnader.

VI ÄR OCKSÅ mycket nöjda med de invigningar som skett under kvartalet, dels av modevaruhuset Rådhuset i Uppsala och dels av utbyggnaden av Port73 i Haninge. Båda invigningarna har överträffat såväl våra egna som våra nya hyresgästers förväntningar.

Ingalill Berglund, vd

MARKNADEN

I ett europeiskt perspektiv står sig svensk ekonomi relativt stark. Tillväxten för 2012 bedöms dock bli betydligt svagare än för 2011. Osäkerheten är också stor om hur den globala finansorn kommer att påverka Sverige.

Kontorshyresmarknaden i Stockholm är för närvarande stabil med god efterfrågan på moderna och yteffektiva lokaler. Den låga vakansnivån i centrala Stockholm har lett till ökade hyresnivåer. I kombination med att få projekt färdigställts i CBD (Central Business District) har detta medfört att efterfrågan på kontorslokaler har ökat i lägen utanför tullgränserna. På Atrium Ljungbergs kontorsdelmarknader i Stockholmsregionen är hyresnivåerna stabila med en något ökad efterfrågan i framförallt Hagastaden och Sickla.

Detaljhandeln i Sverige inledde året optimistiskt. Tillväxten under januari-februari på 2,0 procent är den kraftigaste sedan våren 2011. Förklaringarna till utvecklingen torde vara hushållens stigande optimism och ett uppdämt konsumtionsbehov. HUI Research spår en försiktigt positiv utveckling inom detaljhandeln under 2012.

På Atrium Ljungbergs större handelsplatser har omsättningsutvecklingen påverkats av såväl färdigställda som pågående projekt och har sammantaget för januari-februari inneburit en ökning med 1,6 procent jämfört med samma period föregående år. Etableringsviljan hos både små och stora detaljhandelsföretag kvarstår och Atrium Ljungbergs hyresnivåer för butikslokaler är totalt sett oförändrade.

PROJEKT

Under första kvartalet 2012 har 314 mkr investerats i egna utvecklingsprojekt.

Omvandlingen av det anrika Rådhuset i Uppsala invigdes under första kvartalet. Det nya modevaruhuset inrymmer över femtio starka varumärken. I maj öppnar ytterligare en butik på det tredje våningsplanet och därmed är Rådhuset helt inflyttat.

I Port73 i Haninge färdigställdes en utbyggnadsetapp om

3 500 m² ny handelsyta och tre nya butiker öppnade i slutet av mars 2012. Ytterligare en utbyggnad av Port73 om 10 500 m² ny handelsyta pågår. Här kommer, som tidigare kommunicerats, bland andra dagligvarukedjan Willys att öppna under våren 2013.

Det omfattande arbetet med att omvandla Mobilia i Malmö fortlöper enligt plan. Dagens handelsplats Mobilia ska omvandlas till ett levande stadskvarter där handel ska kompletteras med verksamheter som service, hälsa, vård och kultur. Ett nytt inslag blir också de 70 nyproducerade hyreslägenheter som uppförs på platsen. Omvandlingsarbetet kommer att pågå fram till 2013 med en delinviqning i september 2012 och slutlig inviqning i september 2013. Lägenheterna planeras vara inflyttningsklara under hösten 2014.

I om- och tillbyggnaden av Gränby Centrums västra entré, som påbörjades under hösten 2011, öppnar som planerat fyra butiker och en foodcourt under augusti 2012.

Arbetet med Sickla Affärskvarter, en satsning på att tillföra cirka 4 000 kontorsarbetsplatser och serviceverksamheter till Sickla, har pågått sedan 2011. Uppförandet av Intrum Justitias nya huvudkontor är i full gång och huset kommer att stå färdigt för inflyttning under oktober 2012. Intrum Justitia kommer att hyra 6 000 m² av husets totalt 7 500 m². Under första kvartalet 2012 har avtal tecknats för resterande ytor i husets bottenplan. Här öppnar ett kombinerat koncept med restaurang, deli och butik. I Sickla Affärskvarter fortlöper även om- och tillbyggnaden av kontorshuset HK60, Atlas Copcos tidigare huvudkontor. Uthyrningsarbetet har precis startat och de första kontrakten har skrivits. I slutet av januari togs det första spadtaget för bygget av AkzoNobels nya verksamhetshus på Uddvägen vid Sicklas västra infart. Hit flyttar AkzoNobels svenska huvudkontor och delar av deras labb- och utvecklingsverksamhet.

I Kista pågår byggnationen av Kvarteret NOD – en ny mötesplats för bland annat lärande, forskning och näringsliv vid Kista Gård. Projektet kommer att genomföras utan etappindelning och omfattar totalt 27 000 m² varav Stockholms universitet har tecknat sig för 8 100 m². Inflyttning kommer att ske i juli 2014.

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	30	Q2 2012	100
Port73, Etapp 2, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge		x	Handel	3 500	50	10	Q2 2012	100
Gränby Centrum, Etapp 3, Gränby 21:4	Uppsala	x	x	Handel	1 500	50	40	Q3 2012	92
HK Intrum Justitia, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor	7 500	200	120	Q4 2012	97
HK60, Sicklaön 83:22	Nacka	x	x	Kontor	5 900	150	90	Q4 2012	25
Port73, Etapp 3, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	x	x	Handel	10 500	200	190	Q2 2013	35
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8 ²⁾	Malmö	x	x	Handel/Parkering	29 000	1 000	700	Q4 2013	70
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	10 600	300	280	Q1 2014	71
Kvarteret NOD, Kista Gård	Stockholm		x	Kontor/övrigt	27 000	800	760	Q3 2014	34
Mobilia, Hyreslägenheter	Malmö		x	Bostäder	4 000	100	90	Q4 2014	0
Summa					105 900	3 100	2 410		

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.

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 Stockholmsregionen är den största och står för 78 procent av intäkterna. Vi äger även fastigheter i Östersund, Västerås och Halmstad.

Under januari förvärvades resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 13, belägen på Hälsingegatan i nya Hagastaden i norra Stockholm. Fastigheten har tidigare ägts till 50 procent av Atrium Ljungberg som även har haft förvaltningsansvaret. I och med förvärvet äger Atrium Ljungberg 100 procent av Blästern 13. Fastigheten omfattar totalt cirka 40 000 m² uthyrbar yta, varav 6 500 m² garage, och är fullt uthyrd. Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 630 mkr för halva fastigheten. Fastigheten tillträdde 14 februari 2012. Atrium Ljungberg äger och förvaltar sedan tidigare Blästern 6 och Blästern 11 i Hagastaden. Det totala fastighetsbeståndet i området omfattar efter det senaste förvärvet cirka 85 000 m² sammanhängande uthyrbar yta och Atrium Ljungbergs position på en av Stockholms viktigaste tillväxtmarknader har stärkts genom det utökade ägandet.

Under perioden har koncernen avyttrat en bostadsrätt i Stockholm. Realiserat resultat uppgår till 5,7 mkr. Resultatet redovisas som en finansiell intäkt.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2012-01-01	21 897	54
+ Förvärv	630	-
+ Ny-, om- och tillbyggnad	314	-
+ Orealiserade värdeförändringar	-	-
Fastighetsbestånd 2012-03-31	22 841	54

Transaktionsmarknaden har under första kvartalet 2012 haft, i jämförelse med första kvartalet föregående år, en förhållandevis hög transaktionsvolym men där antalet affärer har minskat kraftigt. Efterfrågan på bra fastigheter i bra lägen är 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 prisläge som följd.

FASTIGHETSBESTÅND 2012-03-31

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	7 123	38 184	538	2 886	96
Övriga Stockholm	31	504	10 365	20 554	976	1 935	94
Uppsala och Mälardalen	3	88	2 668	30 332	241	2 735	99
Övriga Sverige	4	94	1 750	18 683	149	1 593	97
Summa	50	872	21 906	25 109	1 904	2 182	95
Projektfastigheter	2	15	721	E/T ²⁾	24	1 556	72
Mark och byggrätter	2		214				
Totalt koncernen	54	888	22 841	E/T ²⁾	1 928	2 171	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.

Atrium Ljungberg har under första kvartalet internvärderat fastighetsbeståndet. 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. Efter analys av genomförda transaktioner är bedömningen att avkastningskraven är oförändrade jämfört med årsskiftet. Även övriga antaganden bedöms vara i nivå med tillämpade antaganden vid årsskiftet. Fastigheternas värde har endast justerats med periodens investeringar.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2012-03-31 uppgick till 22 841 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 första kvartalet till 314 mkr (224). Förvärv av fastigheter uppgick under första kvartalet till 630 mkr (0,0).

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	4,8–7,0	5,3
Övriga Stockholm	4,5–8,5	6,0
Uppsala och Mälardalen	5,8–6,2	6,0
Övriga Sverige	5,5–7,3	6,0
Projektfastigheter	5,8–7,5	6,4
Totalt	4,5–8,5	5,8

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 31 MARS

Koncernen redovisade för årets första kvartal en nettoomsättning som uppgick till 518 mkr (512). Resultat före värdeförändringar uppgick till 178,1 mkr (173,7). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,0 mkr (0,0). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 106,6 mkr (0,0). Resultat efter skatt uppgick till 212,9 mkr (130,6).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 52 mkr (62). Resultat efter skatt uppgick till 203,7 mkr (31,6).

Den kontrakterade årshyran, baserat på närmast kommande kvartal, uppgick till 1 834 mkr (1 648). Hyresvärdet uppgick till 1 928 mkr (1 755). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95 procent (2011-12-31, 94) inklusive projektfastigheter.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 63 mkr (93). Bruttoresultatet för perioden var 3,5 mkr (4,9). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt. TL Byggs omsättning var 85 mkr (102) varav 31 mkr (30) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2011 utfall ¹⁾	2012 Q1 ²⁾	2012 Q2 ³⁾	2012 Q3 ³⁾	2012 Q4 ³⁾
Stockholms innerstad	432	489	515	515	518
Övriga Stockholm	896	927	918	918	908
Uppsala och Mälardalen	210	242	239	236	240
Övriga Sverige	143	151	145	145	145
Projektfastigheter	1	4	17	17	56
Sålda fastigheter	4	-	-	-	-
Totalt	1 686	1 814	1 834	1 832	1 866

UTHYRINGSGRAD ⁴⁾

	Hyres- värde, mkr	Hyres- kontrakt, mkr	Uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	538	515	96
Övriga Stockholm	976	918	94
Uppsala och Mälardalen	241	239	99
Övriga Sverige	149	145	97
	1 904	1 817	95
Projektfastigheter	24	17	72
Totalt	1 928	1 834	95

¹⁾ Utfall 2011 är omräknat enligt klassificering av fastighetsbeståndet per Q1 2012.

²⁾ Q1 avser utfall omräknat till årstakt.

³⁾ I hyresnivå för Q2-Q4 ingår kända kontraktsförändringar till respektive kvartal.

⁴⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal.

FINANSIELL STÄLLNING

De räntebärande skulderna uppgick till 11 173 mkr (2011-12-31, 9 721). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,1 procent (2011-12-31, 4,2). Medellöptiden för räntebindningen var 3,3 år (2011-12-31, 3,1). Medellöptiden för kapitalbindningen var 3,3 år (2011-12-31, 2,5). Belåningsgraden uppgick till 48,9 procent (2011-12-31, 44,4). Eget kapital uppgick på balansdagen till 9 761,4 mkr (2011-12-31, 9 541) vilket motsvarar 75,0 kr/aktie (2011-12-31, 73,3). Soliditeten uppgick till 40,2 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 ränteflöden på externa lån. Det betyder att orealiserade 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.

RÄNTEBINDNING ¹⁾

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	2 651	23	3,7
2012	1 129	10	4,1
2013	1 787	16	4,5
2014	640	6	4,5
2015	846	8	4,7
2016	660	6	3,5
2017 och senare	3 460	31	4,1
Totalt	11 173	100	4,1

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för total swapvolym är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller.

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2012	1 426	13
2013	2 079	18
2014	1 854	17
2015	2 770	25
2016	2 029	18
2017 och senare	1 014	9
Totalt	11 173	100

SKATT

Periodens aktuella skatt uppgick till 0,0 mkr (-18,8 mkr) och har påverkats av skattemässigt avdragsgilla investeringar med cirka 6,8 mkr och underskottsavdrag från tidigare års taxering med 18,9 mkr.

Atrium Ljungberg har tidigare kommunicerat att bolaget överklagat det skatteärendet där Förvaltningsrätten i huvudsak bifallit Skatteverkets framställan om att ett bolag inom Atrium Ljungbergkoncernen, med stöd av skatteflyktlagen, ska upptaxeras avseende en fastighetstransaktion via kommanditbolag som genomfördes 2004. Förvaltningsrätten anser att bolaget skall upptaxeras med 326,7 mkr innebärande ett skattekrav om 91,5 mkr exklusive ränta. Något krav på skattetillägg har inte framställts. Beloppet har inte reserverats i bolagets räkenskaper utan betraktas tills vidare som en eventualförpliktelse. Atrium Ljungbergs uppfattning är att bolaget följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen. Det är vidare bolagets uppfattning att skatteflyktlagen inte är tillämpliga. Kammarrätten har vilandeförklarat ärendet i avvaktan på att Högsta Förvaltningsdomstolen ska pröva ett förhandsbesked som eventuellt kan vara prejudicerande. Atrium Ljungberg har erhållit anstånd med betalning av skatten.

SKATTEBERÄKNING 2012-03-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag upp- skjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	284,7	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-84,6	84,6
investeringar	-25,8	25,8
Ej skattepliktiga		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-	-
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-106,6	106,6
koncernmässiga aktiveringar av räntor i pågående projekt	-3,3	3,3
Övriga skattemässiga justeringar	7,5	-19,1
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	71,9	201,2
Underskottsavdrag, ingående balans	-100,8	100,8
Underskottsavdrag, utgående balans	28,9	-28,9
Skattepliktigt resultat	-	273,1
Därav 26,3 procent aktuell/upp-skjuten skatt	-	-71,8

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.

ÅRSSTÄMMA

På årsstämman 2012-03-29 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie styrelseledamöter. För tiden intill slutet av nästa årsstämma omvaldes till styrelseledamöter Dag Klackenbergh, Sune Dahlqvist, Thomas Evers, Anna Hallberg, Johan Ljungberg och Anders Nylander. Tidigare ledamoten Ulf Holmlund hade avböjt omval. Till styrelseordförande omvaldes Dag Klackenbergh.

Ernst & Young AB utsågs vid årsstämman 2011 till revisor i bolaget för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2015.

Vidare beslutades att ny valberedning inför 2013 års årsstämma ska utses genom att de fem röstmässigt största aktieägarna vid utgången av augusti månad 2012 utser en ledamot vardera.

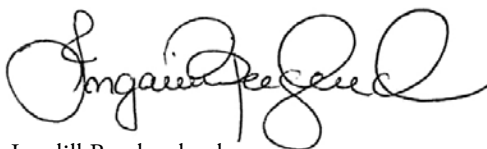
Utdelningen fastställdes till 2,60 kr/aktie (2,40). Årsstämman beslutade bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma överlåta bolagets egna B-aktier under vissa angivna förutsättningar.

Ett fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på Atrium Ljungbergs webbplats.

RESULTATPROGNOS

Resultatprognos för 2012 kommer att lämnas i delårsrapporten för första halvåret som avges 2012-07-10.

Nacka den 19 april 2012



Ingalill Berglund, vd



I Uppsalas nya modevaruhus Rådhuset finns ett jeansbibliotek med anor. I självaste Rådhusalen finns jeans från golv till tak.

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2012	2011	2011	2011/2012
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
Hysesintäkter	455,2	418,9	1 686,3	1 722,6
Projekt- och entreprenadomsättning	62,9	93,3	331,8	301,4
Nettoomsättning	518,1	512,2	2 018,1	2 024,0
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-53,4	-54,7	-180,0	-178,7
Övriga driftkostnader	-33,7	-34,9	-122,0	-120,8
Förvaltningskostnader	-30,3	-27,1	-117,1	-120,3
Reparationer	-9,8	-6,6	-38,2	-41,4
Fastighetsskatt	-27,7	-26,4	-99,4	-100,7
Tomträttsavgälder	-6,6	-6,7	-26,4	-26,3
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-2,3	-2,4	-8,2	-8,1
	-163,8	-158,8	-591,3	-596,3
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-59,4	-88,4	-317,0	-288,0
Bruttoresultat	294,9	265,0	1 109,8	1 139,7
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	291,4	260,1	1 095,0	1 126,3
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	3,5	4,9	14,8	13,4
Central administration fastighetsförvaltning	-9,7	-8,6	-44,1	-45,2
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-2,7	-2,3	-12,2	-12,6
	-12,4	-10,9	-56,3	-57,8
Finansiella intäkter	7,9	2,0	10,6	16,5
Finansiella kostnader	-112,3	-82,4	-369,7	-399,6
	-104,4	-80,4	-359,1	-383,1
Resultat före värdeförändringar	178,1	173,7	694,4	698,8
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-	-	528,3	528,3
Fastigheter, realiserade	-	0,1	2,0	1,9
Finansiella instrument, orealiserade ¹⁾	106,6	-	-	106,6
	106,6	0,1	530,3	636,8
Resultat före skatt	284,7	173,8	1 224,7	1 335,6
Aktuell skatt	-	-18,8	-1,5	17,3
Uppskjuten skatt	-71,8	-24,5	-318,7	-366,0
Resultat efter skatt	212,9	130,6	904,5	986,9
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar ¹⁾	10,9	41,8	-204,6	-235,5
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-2,9	-11,0	53,8	61,9
Summa övrigt totalresultat	8,0	30,8	-150,8	-173,6
Summa totalresultat för perioden	220,9	161,4	753,7	813,3
Resultat per aktie, kr	1,64	1,00	6,95	7,58

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 15.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/3 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	122,2	233,6	60,6	37,7	1,1		455,2			455,2
Projekt- och entreprenadomsättning								62,9		62,9
Nettoomsättning	122,2	233,6	60,6	37,7	1,1		455,2	62,9		518,1
Kostnader fastighetsförvaltning	-41,5	-87,3	-18,8	-15,4	-0,8		-163,8			-163,8
Produktionskostnader								-59,4		-59,4
Bruttoresultat	80,7	146,3	41,8	22,3	0,3		291,4	3,5		294,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	80,7	146,3	41,8	22,3	0,3		291,4			291,4
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								3,5		3,5
Central administration fastighetsförvaltning							-9,7			-9,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-2,7		-2,7
Finansiella intäkter									7,9	7,9
Finansiella kostnader									-112,3	-112,3
Resultat före värdeförändringar	80,7	146,3	41,8	22,3	0,3		281,7	0,8	-104,4	178,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter										
Realiserade värdeförändringar fastigheter										
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									106,6	106,6
									106,6	106,6
Aktuell skatt									-	-
Uppskjuten skatt									-71,8	-71,8
Resultat efter skatt	80,7	146,3	41,8	22,3	0,3		281,7	0,8	-69,6	212,9
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	11,7	46,8	19,9	11,1	224,7		314,2			314,2
Investeringar projekt- och entreprenad- verksamhet								1,0		1,0
Förvärv förvaltningsfastigheter	630,0						630,0			630,0
	641,7	46,8	19,9	11,1	224,7		944,2	1,0		945,2
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	7 122,7	10 365,5	2 667,9	1 750,1	935,0		22 841,2			22 841,2
Projekt- och entreprenadverksamhet								68,3		68,3
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 396,9	1 396,9
Summa tillgångar	7 122,7	10 365,5	2 667,9	1 750,1	935,0		22 841,2	68,3	1 396,9	24 306,4

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/3 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	111,5	216,1	51,7	15,8	23,8		418,9			418,9
Projekt- och entreprenadomsättning								93,3		93,3
Nettoomsättning	111,5	216,1	51,7	15,8	23,8		418,9	93,3		512,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-36,1	-87,4	-20,1	-6,8	-8,8	0,4	-158,8			-158,8
Produktionskostnader								-88,4		-88,4
Bruttoresultat	75,4	128,7	31,6	9,0	15,0	0,4	260,1	4,9		265,0
<i>- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning</i>	<i>75,4</i>	<i>128,7</i>	<i>31,6</i>	<i>9,0</i>	<i>15,0</i>	<i>0,4</i>	<i>260,1</i>			<i>260,1</i>
<i>- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet</i>								<i>4,9</i>		<i>4,9</i>
Central administration fastighetsförvaltning							-8,6			-8,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-2,3		-2,3
Finansiella intäkter									2,0	2,0
Finansiella kostnader									-82,4	-82,4
Resultat före värdeförändringar	75,4	128,7	31,6	9,0	15,0	0,4	251,5	2,6	-80,4	173,7
Orealiserade värdeförändringar fastigheter										0,1
Realiserade värdeförändringar fastigheter										0,1
Aktuell skatt									-18,8	-18,8
Uppskjuten skatt									-24,5	-24,5
Resultat efter skatt	75,4	128,7	31,6	9,0	15,0	0,5	251,6	2,6	-123,7	130,6
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegrän										
Investeringar förvaltningsfastigheter	10,3	46,3	14,7	2,1	150,7		224,1			224,1
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet										
	10,3	46,3	14,7	2,1	150,7	0,0	224,1			224,1
Tillgångar per rörelsegrän, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	5 858,3	9 366,8	2 237,7	672,1	2 029,3		20 164,2			20 164,2
Projekt- och entreprenadverksamhet								90,3		90,3
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 110,1	1 110,1
Summa tillgångar	5 858,3	9 366,8	2 237,7	672,1	2 029,3	0,0	20 164,2	90,3	1 110,1	21 364,7

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	22 841,2	20 164,2	21 896,7
Materiella anläggningstillgångar	21,7	10,5	23,8
Goodwill	389,8	389,8	389,8
Uppskjuten skattefordran	7,5	-	26,4
Övriga anläggningstillgångar	0,8	154,9	0,8
Summa anläggningstillgångar	23 261,0	20 719,5	22 337,5
Omsättningstillgångar	536,1	314,7	564,1
Likvida medel	509,3	330,5	274,2
Summa omsättningstillgångar	1 045,4	645,2	838,3
Summa tillgångar	24 306,4	21 364,7	23 175,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 761,4	9 260,6	9 540,5
Uppskjuten skatteskuld	2 670,3	2 355,8	2 612,5
Långfristig skuld till kreditinstitut	8 646,5	7 388,4	7 839,6
Övriga långfristiga skulder	125,3	8,2	243,9
Summa långfristiga skulder	11 442,1	9 752,4	10 696,0
Kortfristig skuld till kreditinstitut	2 526,2	1 707,4	1 881,3
Övriga kortfristiga skulder	576,7	644,4	1 058,0
Summa kortfristiga skulder	3 102,9	2 351,8	2 939,3
Summa eget kapital och skulder	24 306,4	21 364,7	23 175,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2011	333,0	3 959,8	-12,9	4 819,3	4 806,4	9 099,2
Förändring i eget kapital 2011						
Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 mars			30,8	130,6	161,4	161,4
Utgående balans per 31 mars 2011	333,0	3 959,8	17,9	4 949,9	4 967,8	9 260,6
Summa totalresultat för perioden 1 april–31 december			-181,6	773,9	592,3	592,3
Utdelning				-312,4	-312,4	-312,4
Utgående balans per 31 december 2011	333,0	3 959,8	-163,7	5 411,4	5 247,7	9 540,5
Förändring i eget kapital 2012						
Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 mars			8,0	212,9	220,9	220,9
Utgående balans per 31 mars 2012	333,0	3 959,8	-155,7	5 624,3	5 468,6	9 761,4

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 1/1-31/3	2011 1/1-31/3	2011 1/1-31/12	2011/2012 1/4-31/3
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	284,7	173,8	1 224,7	1 335,6
Återföring av- och nedskrivningar	1,5	0,3	4,3	5,5
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-0,1	-2,0	-1,9
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-528,3	-528,3
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-106,6	-	-	-106,6
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5,7	-	-	-5,7
Betald skatt	109,3	-17,4	-86,0	40,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	283,2	156,6	612,7	739,3
Nettoförändring av rörelsekapital	-222,3	-14,2	27,0	-181,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60,9	142,4	639,7	558,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter ²⁾	-972,1	-	-36,8	-1 008,9
Om- och nybyggnad av fastigheter	-314,2	-224,5	-1 049,8	-1 139,5
Förvärv/försäljning av inventarier	6,6	-	-17,8	-11,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 279,7	-224,5	-1 104,4	-2 159,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	2,2	-12,2	1,6	16,0
Upptagna lån	1 499,5	-	635,5	2 135,0
Amortering av skuld	-47,7	-14,6	-25,1	-58,2
Utbetald utdelning	-	-	-312,4	-312,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 454,0	-26,8	299,6	1 780,4
Periodens kassaflöde	235,1	-108,9	-165,1	179,0
Likvida medel vid periodens början	274,2	439,3	439,3	330,5
Likvida medel vid periodens slut	509,3	330,5	274,2	509,3

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2012 1/1-31/3	2011 1/1-31/3	2011 1/1-31/12
Nettoomsättning	51,6	61,8	246,8
Kostnader för förvaltning och produktion	-26,9	-35,5	-122,3
Bruttoresultat	24,7	26,3	124,5
Resultat fastighetsförsäljning ³⁾	-168,7	-	-
Central administration och marknadsföring	-9,6	-7,8	-43,7
Rörelseresultat	-153,6	18,5	80,8
Resultat från andelar i koncernföretag	328,4	38,8	170,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	73,5	55,7	227,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-93,7	-70,7	-397,7
	308,2	23,8	0,2
Resultat efter finansiella poster	154,6	42,2	81,0
Bokslutsdispositioner	11,7	0,8	-2,3
Aktuell skatt	-	-7,3	-
Uppskjuten skatt	37,4	-4,2	-20,3
	37,4	-11,5	-20,3
Resultat efter skatt	203,7	31,6	58,4

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 257,5	1 765,7	1 806,7
Finansiella anläggningstillgångar	6 072,7	5 887,6	6 029,4
Omsättningstillgångar	4 708,2	3 394,5	3 898,7
Summa tillgångar	12 038,4	11 047,7	11 734,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 958,5	6 040,3	5 754,8
Obeskattade reserver	9,7	28,2	21,4
Avsättningar	221,8	243,2	259,3
Långfristiga skulder	5 025,0	4 049,0	3 963,6
Kortfristiga skulder	823,4	687,1	1 735,7
Summa eget kapital och skulder	12 038,4	11 047,7	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 – 31 mars					31,5	31,5
Utgående balans per 31 mars 2011	333,0	265,4	-	3 948,4	1 493,5	6 040,3
Resultat efter skatt för perioden 1 april – 31 december					26,9	26,9
Utdelning					-312,4	-312,4
Utgående balans per 31 december 2011	333,0	265,4	-	3 948,4	1 208,0	5 754,8
Förändring i eget kapital 2012						
Resultat efter skatt för perioden 1 januari – 31 mars					203,7	203,7
Utgående balans per 31 mars 2012	333,0	265,4	-	3 948,4	1 411,7	5 958,5

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.

- ¹⁾ Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswapar som säkrar ränteflöden på externa lån. Det betyder att orealiserade 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.
- ²⁾ Under 2011 förvärvades fastigheterna Sicklaön 115:3, 115:4, 117:5 samt Sicklaön 117:7. Förvärvet av resterande 50 procent av fastigheten Blästern 6 som genomfördes i fjärde kvartalet 2011 har, i samband med tillträde, givit kassaflödespåverkan under första kvartalet 2012.
- ³⁾ Under första kvartalet 2012 har moderbolaget avyttrat fastigheter till andra bolag inom koncernen.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

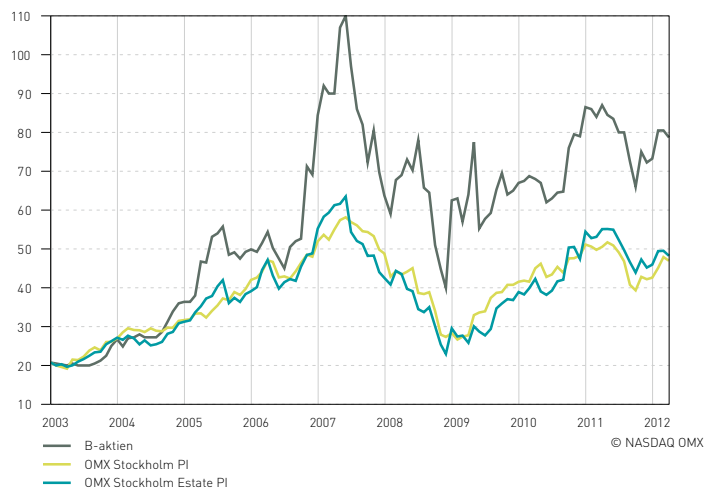
NYCKELTAL

	2012 1/1-31/3	2011 1/1-31/3	2011 1/1-31/12	2011/2012 1/4-31/3
Uthyrningsgrad, %	95	94	94	95
Överskottsgrad, %	64	62	65	65
Soliditet, %	40,2	43,3	41,2	40,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,0	1,0	1,1
Belåningsgrad, %	48,9	45,1	44,4	48,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,1	2,9	2,7
Avkastning på eget kapital, %	8,8	5,7	9,7	10,4
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,5	5,6	5,6	5,6
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	4,8	7,2	7,6
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,9	4,8	4,8	4,9
Medelantal anställda	261	260	260	261
Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), %	4,1	3,9	4,2	4,1

DATA PER AKTIE

	2012 1/1-31/3	2011 1/1-31/3	2011 1/1-31/12	2011/2012 1/4-31/3
Belopp i kronor				
Resultat efter skatt	1,64	1,00	6,95	7,58
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt	1,01	0,98	3,93	3,96
Kassaflöde	0,47	1,09	4,91	4,29
Eget kapital	75,00	71,15	73,30	75,00
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt	84,71	79,37	82,75	84,71
Börskurs	78,70	87,00	73,25	78,70
Medelantalet utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



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	528,3	525,1	-523,0	-1 202,1	1 286,7
Realiserade värdeförändringar	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.



Länsförsäkringar var med från början när deras rådgivningskontor i Farsta utformades. Resultatet blev ett ljusst och modernt kontor, mitt i Farsta Centrum.

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.

CBD

Central Business District. En stads mest centrala del för kommersiella kontors- och butiksfastigheter.

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-juni 2012	2012-07-10
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