



Atrium Ljungberg 2009

Delårsrapport
1 januari – 30 september

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

Atrium Ljungberg AB (publ)

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2009

- Nettoomsättningen uppgick till **1.496 Mkr** (1.350)
- Driftsöverskottet uppgick till **795,2 Mkr** (691,5)
- Resultat före värdeförändringar uppgick till **500,1 Mkr** (410,0)
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till **-331,3 Mkr** (-690,9)
- Resultat efter skatt uppgick till **188,6 Mkr** (-169,0) vilket motsvarar **1,45 kr/aktie** (-1,30)
- Investeringar i egna fastigheter uppgick till **745 Mkr** (838)
- Prognosen för 2009 uppgår oförändrat till **640 Mkr** för resultat före värdeförändringar och skatt. Motsvarande resultat för 2008 uppgick till 537 Mkr.

Omsättning och resultat

Koncernen redovisade för perioden en nettoomsättning som uppgick till 1.496 Mkr (1.350). Resultat före värdeförändringar uppgick till 500,1 Mkr (410,0). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -331,3 Mkr (-690,9). Realiserade värdeförändringar uppgick till -0,5 (-4,7). Resultat efter skatt uppgick till 188,6 Mkr (-169,0), vilket motsvarar 1,45 kr/aktie (-1,30).

Driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen uppgick till 795,2 Mkr (691,5).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 256,1 Mkr (183,3). Resultat efter skatt uppgick till 49,7 Mkr (50,0).

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 1.250,9 Mkr (1.101,3). De ökade hyresintäkterna förklaras i huvudsak av färdigställda projekt med hög uthyrningsgrad samt de, under 2008, förvärvade fastigheterna Blästern 6 vid Norra Station och Storö 10 i Farsta. Hyresintäkterna har dock minskats av att sju handelsfastigheter sålts med tillträde 1 september. Se vidare stycket Fastighetstransaktioner. Uthyrningsgraden var oförändrat 94 procent (2008-12-31, 94 procent) inklusive projektfastigheter.

Hyresmarknaden har efter sommaren generellt förbättrats något även om osäkerheten över framtiden fortfarande är stor. Bolagets stora handelsplatser visar en fortsatt stabil omsättningsutveckling.

I Sickla Köpvarter har Sickla Galleria utökats med ytterligare fyra butiker under augusti. Dessutom har möbelbutiken Svenssons i Lammhult invigt sin nya butik i Sickla under oktober månad.

Tillgängligheten från bostäderna vid Alphyddan till Sickla har förbättrats ytterligare genom ny gång- och cykelbro som togs i bruk i september.

Utvecklingen av Farsta Centrum fortsätter enligt plan. Under oktober och november etablerar sig flera nya butiker som Panduro, Munk o Muffin, Sparkling Crystals, Design Only och Restaurang Voltaire. Multibrandbutiken Gatt dubblar sin yta i samband med flytten till nya lokaler och i mars 2010 öppnar KappAhl en ny tvåplansbutik.

Även Gränby Centrum i Uppsala fortsätter att utvecklas som planerat. Under augusti månad öppnade ytterligare fem butiker; Indiska, Lagerhaus, Riksmäklaren, Telia och Apoteket.

I Mobilia i Malmö fortskrider både detaljplanläggningen och utbyggnaden enligt plan. I oktober står 40 nya lägenheter i fastigheten Bohus 7, i direkt anslutning till köpcentrumet, färdiga för inflyttning. De kommersiella lokalerna i Bohus 7 om totalt drygt 6.000 m² är i huvudsak uthyrda. Invigning sker i februari 2010 då Siba, Expert, OnOff, Nordsjö Idé och Design, Be-Ge Sycenter och Hemmakväll öppnar i de nya lokalerna.

Den 24 september nyinvigdes citygallerian Mittpunkten i Östersund. Arbetet med att bygga om och omprofilera gallerian är därmed klart och all butiksytta är uthyrd. Arbetet har omfattat 12.900 m² yta i sex våningsplan inklusive parkering med 200 platser. Totalt under 2009 har ca 20 nya butiker flyttat in i Mittpunkten.

Samma dag, den 24 september, gick startskottet för en ny handelsplats i Handen i Haninge kommun. Platsen, med det nya namnet PORT73, ska utvecklas till ett långsiktigt starkt regionalt centrum med fokus på rationell och smidig handel. I en första etapp färdigställer Atrium Ljungberg cirka 12.000 m² med en planerad öppning i oktober 2010. Cirka 75 procent av ytan är uthyrd.

I Rotebro har Coop under en längre tid varit en tongivande hyresgäst. Under sommaren beslutades att Coop minskar sina ytor och satsar på en ny enhet med en tydlig inriktning mot färskvaror. Den nya Coop-enheten kommer att stå klar i mars 2010. Axfood har tecknat ett avtal som gör att Willys etablerar sig i Rotebro, med preliminär inflyttning i mars 2010. I och med detta skapas en stark destination för dagligvaror med Coop, Willys och Systembolaget som bas.

I Arosian i Västerås pågår ett stort omvandlingsprojekt. Den ombyggda gallerian ska bli en modern modedestination innehållande även media, elektronik, böcker, mat och kultur. Gallerian kommer att vara ca 14.000 m² och innehålla ca 40 butiker när den står klar i oktober 2010. Systembolaget, Coop och Clas Ohlson öppnar redan till julhandeln 2009.

På kontorssidan var uthyrningsarbetet under första kvartalet lyckosamt följt av ett andra kvartal där en viss avmattning på efterfrågan märktes. Efter sommaren har intresset ökat igen och nyuthyrningar har skett om totalt 2.700 m² främst i Norra Stationsområdet. Dessutom har ett flertal stora hyresavtal omförhandlats och förlängts.

Bolagets uthyrningsgrad för kontorsfastigheter är på den höga nivån 97 procent.

Projekt- och entreprenadverksamhet

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 245,3 Mkr (248,3). Rörelseresultatet för perioden var -7,0 Mkr (0,2). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 256 Mkr (261) varav 28 Mkr (48) utgjorde arbeten åt koncernbolag. TL Byggs ordergång är fortsatt god.

Fastighetstransaktioner

Som ett led i den långsiktiga strategin, att renodla fastighetsbeståndet och koncentrera ägande och förvaltning, sålde bolaget under tredje kvartalet sju handelsfastigheter; Termiten 1 (Storknallen i Borås), Sunaman 5 (Linnégallerian i Växjö), Åldermannen 25 (Kvasten i Kalmar), Vestalen 10 (Cityhuset i Eskilstuna), Plåtslagaren 7 (Gallerian i Motala), Jupiter 15 (Telgehuset i Södertälje) och Tegelbruket 1 (Botkyrka Handel). Köpeskillingen uppgick till 1.030 Mkr och resultat efter skatt uppgick till 66 Mkr. Köpare var Niam Fond IV och tillträde skedde 1 september. Affären skapar utrymme för ytterligare investeringar på prioriterade delmarknader.

Finansiell ställning

De räntebärande skulderna uppgick till 8.803 Mkr (2008-12-31, 8.351). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 3,9 procent (2008-12-31, 4,7 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 2,2 år (2008-12-31, 2,7 år). Belåningsgraden uppgick till 47,6 procent (2008-12-31, 43,8 procent). Eget kapital uppgick på balansdagen till 8.423 Mkr (8.818) vilket motsvarar 65 kr/aktie (68). Soliditeten uppgick till 41,4 procent (2008-12-31, 42,2 procent).

Fastighetsvärden och investeringar

Atrium Ljungberg har genomfört en intern värdering av fastighetsbeståndet per 2009-09-30. Värderingen baseras på interna kassafflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror.

Driftskostnaderna 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. Kostnad för stämpelskatt har dragits av från marknadsvärdet för de fastigheter som bedöms utlösa stämpelskatt vid en försäljning.

Under tredje kvartalet 2009 har antalet genomförda transaktioner på marknaden ökat men är fortfarande relativt få. Den interna bedömningen är att avkastningskraven är oförändrade för tredje kvartalet. Bedömningen görs bland annat med utgångspunkt av genomförda fastighetstransaktioner. Avkastningskravet har från årsskiftet höjts med i genomsnitt 0,13 procentenheter till 5,9 procent. För kontor har avkastningskraven i huvudsak ökat med 0,2 procentenheter och för köpcentrum med 0,1 procentenheter. Övriga handelsplatser har justerats 0,2 procentenheter. Det ökade avkastningskravet motsvarar en värdeminskning om -2,0 procent.

Den redovisade värdeminskningen i fastighetsbeståndet uppgår till -331,3 Mkr för årets första tre kvartal. Nedskrivningen för kvartal tre uppgår till -56 Mkr för jämförbara enheter. Justering av värdet består främst av lägre marknadshyror. Investeringar i egna fastigheter uppgår under de första tre kvartalen till 745 Mkr (838). Investeringarna hänförs i första hand till projekten i Sickla, Farsta Centrum, Mobilia i Malmö och Arosian i Västerås. Det redovisade fastighetsvärdet per 2009-09-30 uppgår till 18.481 Mkr (2008-12-31, 19.058). Byggrätter och mark ingår med 357 Mkr (2008-12-31, 371).

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Hela fastighetsbranschen påverkas av rådande lågkonjunktur och finanskris. Atrium Ljungberg har hittills drabbats i begränsad omfattning av konkurser hos hyresgäster och konsumtionsavmattning.

Bolaget har en stark finansiell ställning med starka nyckeltal såsom låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

För investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip, vilket innebär att inga nya investeringar påbörjas utan att en god avkastning är säkerställd genom tecknade hyreskontrakt.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2008, avsnittet "Risker och möjligheter" på sidorna 44-45.

Valberedning

Valberedningen består enligt årsstämman beslut av representanter för bolagets fem största aktieägare per den 31 augusti 2009. Till ledamöter i valberedningen har utsetts Carina Lundberg Markow representerande Folksam ömsesidig livförsäkring och Konsumentkooperationens pensionsstiftelse, Bo Jansson representerande Skandia Liv, Laszlo Kriss representerande Konsumentföreningen Stockholm, Gunilla Fjelde representerande familjen Holmström och Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg. Valberedningen kommer före utgången av november månad att utse ordförande inom sig. Mer information finns på bolagets webbplats www.atriumljungberg.se.

Resultatprognos

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2009 uppgå till 640 Mkr. Prognosen är oförändrad trots genomförda fastighetsförsäljningar. Motsvarande resultat för 2008 uppgick till 537,2 Mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 320 Mkr vilket motsvarar 2,46 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2009-09-30. Prognosen för resultat efter skatt har påverkats av genomförda fastighetsförsäljningar. Värdeförändringar för fjärde kvartalet och framtida eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

Stockholm den 23 oktober 2009



Anders Nylander

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	2009	2008	2009	2008	2008	2008/2009
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Hysesintäkter	1 250,9	1 101,3	413,4	369,3	1 499,6	1 649,2
Projekt- och entreprenadomsättning	245,3	248,3	86,2	79,0	355,1	352,1
Nettoomsättning	1 496,2	1 349,6	499,6	448,3	1 854,7	2 001,3
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-147,8	-129,0	-43,4	-41,5	-176,1	-194,9
Övriga driftskostnader	-97,0	-85,4	-32,1	-16,7	-121,1	-132,7
Förvaltningskostnader	-86,4	-82,6	-25,2	-21,8	-111,6	-115,4
Reparationer	-30,2	-24,7	-9,8	-7,7	-39,1	-44,6
Fastighetsskatt	-67,4	-63,1	-21,5	-21,9	-84,2	-88,5
Tomträttsavgälder	-21,3	-19,8	-6,6	-6,9	-25,4	-26,9
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-5,6	-5,2	-1,7	-1,3	-7,1	-7,5
	-455,7	-409,8	-140,3	-117,8	-564,6	-610,5
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-244,0	-238,5	-81,9	-73,1	-343,8	-349,3
Bruttoresultat	796,5	701,3	277,4	257,4	946,3	1 041,5
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	795,2	691,5	273,1	251,5	934,9	1 038,6
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	1,3	9,8	4,3	5,9	11,3	2,8
Central administration fastighetsförvaltning	-32,7	-33,8	-9,0	-10,0	-47,7	-46,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-8,3	-9,6	-2,2	-2,5	-14,2	-12,9
	-41,0	-43,4	-11,2	-12,5	-61,9	-59,5
Rörelseresultat	755,5	657,9	266,2	244,9	884,3	981,9
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	762,5	657,7	264,1	241,5	887,2	992,0
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-7,0	0,2	2,1	3,4	-2,9	-10,1
Finansiella intäkter	3,3	14,0	0,9	3,5	21,2	10,5
Finansiella kostnader	-258,7	-261,9	-84,9	-93,1	-368,3	-365,1
	-255,4	-247,9	-84,0	-89,6	-347,1	-354,6
Resultat före värdeförändringar	500,1	410,0	182,2	155,3	537,2	627,3
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserad	-331,3	-690,9	-56,5	-483,0	-1 202,1	-842,5
Fastigheter, realiserad ¹⁾	-0,5	-4,7	-0,5	-1,2	-21,6	-17,4
Nedskrivning goodwill ²⁾	-49,8	-	-49,8	-	-26,2	-76,0
	-381,6	-695,6	-106,8	-484,2	-1 249,9	-935,9
Resultat före skatt	118,5	-285,6	75,4	-328,9	-712,7	-308,5
Aktuell skatt	-74,6	-67,5	-26,4	-27,0	-72,9	-80,0
Uppskjuten skatt ^{1, 2)}	144,7	184,1	110,8	124,7	383,2	343,8
	70,1	116,6	84,4	97,7	310,3	263,8
Resultat efter skatt	188,6	-169,0	159,8	-231,2	-402,4	-44,8
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessäkringar	-1,6	-12,2	9,4	-43,5	-131,9	-121,3
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	0,4	3,5	-2,5	12,2	34,7	31,6
Summa övrigt totalresultat	-1,2	-8,7	6,9	-31,3	-97,2	-89,7
Summa totalresultat för perioden	187,4	-177,7	166,7	-262,5	-499,6	-134,5
Periodens resultat per aktie, kr	1,45	-1,30	1,23	-1,78	-3,09	-0,34
Periodens resultat per aktie efter utspädning, kr	1,45	-1,30	1,23	-1,78	-3,09	-0,34

Segmentrapportering 1/1 – 30/9 2009

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

Belopp i Mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projektfastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	271,1	592,2	105,6	70,5	129,8	81,7			1 250,9
Projekt- och entreprenadomsättning							245,3		245,3
Nettoomsättning	271,1	592,2	105,6	70,5	129,8	81,7	245,3		1 496,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-72,1	-209,1	-34,4	-25,4	-81,8	-32,8			-455,7
Produktionskostnader							-244,0		-244,0
Bruttoresultat	199,0	383,1	71,2	45,1	48,0	49,0	1,3		796,5
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	199,0	383,1	71,2	45,1	48,0	49,0			795,2
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							1,3		1,3
Central administration fastighetsförvaltning								-32,7	-32,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-8,3		-8,3
Rörelseresultat	199,0	383,1	71,2	45,1	48,0	49,0	-7,0	-32,7	755,5
– varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	199,0	383,1	71,2	45,1	48,0	49,0		-32,7	762,5
– varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-7,0		-7,0
Finansiella intäkter								3,3	3,3
Finansiella kostnader								-258,7	-258,7
								-255,4	-255,4
Resultat före värdeförändringar	199,0	383,1	71,2	45,1	48,0	49,0	-7,0	-288,1	500,1
Orealiserade värdeförändringar	-45,2	-303,8	69,3	18,8	-22,9	-47,5			-331,3
Realiserade värdeförändringar						-0,5			-0,5
Nedskrivning goodwill								-49,8	-49,8
	-45,2	-303,8	69,3	18,8	-22,9	-48,0		-49,8	-381,6
Aktuell skatt								-74,6	-74,6
Uppskjuten skatt								144,7	144,7
Resultat efter skatt	153,8	79,3	140,5	63,9	25,1	1,0	-7,0	-267,8	188,6
Investeringar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	40,1	320,5	54,7	25,2	286,5	18,5			745,5
Projekt- och entreprenadverksamhet							0,1		0,1
	40,1	320,5	54,7	25,2	286,5	18,5	0,1		745,6
Tillgångar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	4 702,8	8 470,6	1 737,0	1 003,0	2 567,6				18 481,0
Projekt- och entreprenadverksamhet							76,6		76,6
Ej fördelade gemensamma tillgångar								1 766,1	1 766,1
Summa tillgångar	4 702,8	8 470,6	1 737,0	1 003,0	2 567,6		76,6	1 766,1	20 323,7

Segmentrapportering 1/1 – 30/9 2008

Belopp i Mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	227,8	531,3	100,2	132,7	98,4	10,9			1 101,3
Projekt- och entreprenadomsättning							248,3		248,3
Nettoomsättning	227,8	531,3	100,2	132,7	98,4	10,9	248,3		1 349,6
Kostnader fastighetsförvaltning	-62,7	-187,1	-37,1	-47,5	-66,0	-9,4			-409,8
Produktionskostnader							-238,5		-238,5
Bruttoresultat	165,1	344,2	63,1	85,2	32,4	1,5	9,8		701,3
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	165,1	344,2	63,1	85,2	32,4	1,5			691,5
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							9,8		9,8
Central administration fastighetsförvaltning								-33,8	-33,8
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-9,6		-9,6
Rörelseresultat	165,1	344,2	63,1	85,2	32,4	1,5	0,2	-33,8	657,9
– varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	165,1	344,2	63,1	85,2	32,4	1,5		-33,8	657,7
– varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							0,2		0,2
Finansiella intäkter								14,0	14,0
Finansiella kostnader								-261,9	-261,9
								-247,9	-247,9
Resultat före värdeförändringar	165,1	344,2	63,1	85,2	32,4	1,5	0,2	-281,7	410,0
Orealiserade värdeförändringar	42,4	-390,5	-20,8	-88,4	-233,6				-690,9
Realiserade värdeförändringar						-4,7			-4,7
Nedskrivning goodwill									0,0
	42,4	-390,5	-20,8	-88,4	-233,6	-4,7			-695,6
Aktuell skatt								-67,5	-67,5
Uppskjuten skatt								184,1	184,1
Resultat efter skatt	207,5	-46,3	42,3	-3,2	-201,2	-3,2	0,2	-165,1	-169,0
Investeringar per rörelsegrän									
Förvaltningsfastigheter	53,7	345,1	105,0	13,5	320,7				838,0
Projekt- och entreprenadverksamhet							0,6		0,6
	53,7	345,1	105,0	13,5	320,7		0,6		838,6
Tillgångar per rörelsegrän per 31 december 2008									
Förvaltningsfastigheter	4 708,0	8 368,7	1 961,0	1 507,0	2 514,0				19 058,7
Projekt- och entreprenadverksamhet							55,5		55,5
Ej fördelade gemensamma tillgångar								1 010,8	1 010,8
Summa tillgångar	4 708,0	8 368,7	1 961,0	1 507,0	2 514,0		55,5	1 010,8	20 125,0

Koncernens balansräkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	2009-09-30	2008-09-30	2009-06-30	2008-06-30	2008-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter m m	18 481,0	18 961,8	19 267,5	18 904,5	19 058,7
Pågående nybyggnader	–	208,6	–	174,9	–
Materiella anläggningstillgångar	9,7	13,5	12,2	11,1	13,9
Goodwill	408,5	483,7	458,3	483,7	458,3
Övriga anläggningstillgångar	143,2	8,2	0,8	8,3	0,9
Summa anläggningstillgångar	19 042,4	19 675,8	19 738,8	19 582,5	19 531,8
Omsättningstillgångar	512,4	419,9	474,1	420,2	414,9
Likvida medel	768,9	244,4	103,3	355,7	178,4
Summa omsättningstillgångar	1 281,3	664,3	577,4	775,9	593,2
Summa tillgångar	20 323,7	20 340,1	20 316,2	20 358,4	20 125,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	8 422,9	8 817,6	8 256,2	9 080,0	8 495,8
Uppskjutet skatteskuld	2 074,8	2 451,2	2 183,4	2 586,1	2 220,0
Långfristig skuld till kreditinstitut	6 510,4	6 220,1	6 997,2	6 253,6	6 676,5
Övriga långfristiga skulder	8,5	11,1	9,4	1,6	10,4
Summa långfristiga skulder	8 593,7	8 682,4	9 190,0	8 841,3	8 906,9
Kortfristig skuld till kreditinstitut	2 292,6	1 616,8	1 853,2	1 593,9	1 674,9
Övriga kortfristiga skulder	1 014,5	1 223,3	1 016,8	843,3	1 047,5
Summa kortfristiga skulder	3 307,1	2 840,1	2 870,0	2 437,2	2 722,4
Summa eget kapital och skulder	20 323,7	20 340,1	20 316,2	20 358,5	20 125,0

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Förändring eget kapital

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 2008	333,0	3 959,7	30,2	4 936,5	4 966,7	9 259,4
Förändring i eget kapital 2008						
Summa totalresultat för perioden 1 januari – 30 september	–	–	–8,7	–169,0	–177,7	–177,7
Utdelning	–	–	–	–260,3	–260,3	–260,3
Omklassificering	–	–	–	–3,8	–3,8	–3,8
Utgående balans per 30 september 2008	333,0	3 959,7	21,5	4 503,4	4 524,9	8 817,6
Summa totalresultat för perioden 1 oktober – 31 december	–	–	–88,5	–233,4	–321,9	–321,9
Utdelning	–	–	–	–	–	–
Incitamentsprogram	–	0,1	–	–	–	0,1
Utgående balans per 31 december 2008	333,0	3 959,8	–67,0	4 270,0	4 203,0	8 495,8
Förändring i eget kapital 2009						
Summa totalresultat för perioden 1 januari – 30 september	–	–	–1,2	188,6	187,4	187,4
Utdelning	–	–	–	–260,3	–260,3	–260,3
Incitamentsprogram	–	–	–	–	–	–
Utgående balans per 30 september 2009	333,0	3 959,8	–68,2	4 198,3	4 130,1	8 422,9

Antalet aktier uppgår till 133.220.736 (133.220.736), varav 4.000.000 (4.000.000) av serie A och 129.220.736 (129.220.736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130.156.828. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3.063.908 B-aktier.

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2009	2008	2009	2008	2008	2008/2009
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	118,4	-285,7	75,3	-329,0	-712,7	-308,6
Återföring av- och nedskrivningar	53,1	2,9	50,9	1,0	30,2	80,4
Återföring resultat fastighetsförsäljning	0,5	4,7	0,5	1,3	21,6	17,4
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	331,2	690,9	56,4	482,9	1 202,1	842,4
Betald skatt	-172,0	-27,0	-30,0	-8,0	-35,1	-180,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	331,2	385,8	153,1	148,3	506,1	451,5
Nettoförändring av rörelsekapital	20,1	103,3	-40,2	21,1	86,3	3,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351,3	489,1	112,9	169,4	592,4	454,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	-	-320,8	-	-	-641,3	-320,5
Om- och nybyggnad av fastigheter	-797,9	-841,1	-247,1	-289,2	-1 207,9	-1 164,7
Försäljning av fastigheter ¹⁾	850,5	751,6	850,5	32,0	751,6	850,5
Övriga investeringar	-2,8	-6,9	-2,3	-3,4	6,1	10,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	49,8	-417,2	601,1	-260,6	-1 091,5	-624,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning	-260,3	-260,3	-	-	-260,3	-260,3
Incitamentsprogram	-	-	-	-	0,1	0,1
Förändring långfristiga skulder	449,8	340,1	-48,3	-20,1	845,0	954,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	189,5	79,8	-48,3	-20,1	584,8	694,5
Periodens kassaflöde	590,5	151,7	665,6	-111,3	85,7	524,5
Likvida medel vid periodens början	178,4	92,6	103,3	355,7	92,6	244,4
Likvida medel vid periodens slut	768,9	244,4	768,9	244,4	178,4	768,9

Bokslutskommentarer och nothänvisningar

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapportering, RFR 1.1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats.

Segmentrapporteringen är redovisad enligt IFRS 8. Rapporteringen av de externa verksamhetsgrenarna presenteras på samma sätt som den interna informationen som går till högste operative beslutsfattaren. Atrium Ljungberg förtidstillämpade rekommendationen i årsredovisningen 2008.

Atrium Ljungberg tillämpar IAS 1 från 1 januari 2009. Alla intäkter och kostnader presenteras i en utökad resultaträkning, vilken innehåller poster som tidigare redovisats direkt mot eget kapital. Standarden föreskriver att alla icke ägartransaktioner ska presenteras i resultaträkningen. En följd av den nya uppställningen är också att rapporten över förändringar i eget kapital har ändrats.

Ikraftträdandet av IAS 23 Lånekostnader, från 1 januari 2009, har inte inneburit någon ändrad redovisning för bolaget då man redan sedan tidigare har aktiverat räntekostnader hänförliga till pågående byggprojekt.

IAS 40 IPUC, Värdering av förvaltningsfastigheter under uppförande, har inte påverkat bolagets resultat och ställning då man under 2009 inte haft någon pågående nybyggnation.

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

¹⁾ I tredje kvartalet 2009 såldes sju handelsfastigheter med tillträde 1 september 2009. Under 2008 avyttrades fastigheten Holland 25 i Helsingborg. Ett flertal fastigheter som såldes 2007 tillträdades av köparna under första kvartalet 2008

²⁾ Till följd av fastighetsförsäljningar samt förändring av bolagsskatt till 26,3% gjordes nedskrivning av goodwill hänförlig till värdering av uppskjuten skatteskuld 2008. Nedskrivning av goodwill till följd av fastighetsförsäljningar 2009 uppgår till 49,8 Mkr per 30 sep 2009.

³⁾ Övriga driftskostnader och reparationer har omklassificerats i jämförelseperioden januari – september 2008.

Moderbolagets resultaträkningar

Belopp i Mkr	2009	2008	2008
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12
Nettoomsättning	256,1	183,3	519,5
Kostnader för förvaltning och produktion	-142,7	-69,5	-384,6
Bruttoresultat	113,40	113,8	134,9
Central administration och marknadsföring	-29,6	-41,3	-39,1
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-1,4
Rörelseresultat	83,8	72,5	94,4
Resultat från andelar i koncernföretag	135,6	110,7	134,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1,0	7,6	8,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-135,4	-120,9	-166,4
	1,2	-2,6	-23,9
Resultat efter finansiella poster	85,0	69,9	70,5
Bokslutsdispositioner	-	-	-69,3
Aktuell skatt	-23,9	-11,1	15,6
Uppskjuten skatt	-11,4	-8,8	-1,5
	-35,3	-19,9	14,1
Resultat efter skatt	49,7	50,0	15,2

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 751,3	1 966,6	1 753,4
Finansiella anläggningstillgångar	5 660,0	5 509,8	5 524,4
Kortfristiga fordringar	1 491,3	1 573,5	3 732,2
Likvida medel	721,7	141,6	112,1
Summa tillgångar	9 624,3	9 191,5	11 122,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 766,0	4 930,8	4 977,9
Obeskattade reserver	95,2	25,9	95,2
Avsättningar	175,7	203,3	164,7
Skulder till kreditinstitut	4 283,9	3 777,4	3 977,3
Övriga skulder	303,5	254,1	1 906,9
Summa eget kapital och skulder	9 624,3	9 191,5	11 122,1

Revisorns rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation

Till styrelsen i Atrium Ljungberg AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Atrium Ljungberg AB för perioden 1 januari till 30 september 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 23 oktober 2009
Deloitte AB



Lars Egenäs
AUKTORISERAD REVISOR

Utveckling hyresintäkter¹⁾

Belopp i Mkr	2008 Utfall	2009 Kv 1 ²⁾	2009 Kv 2 ²⁾	2009 Kv 3 ²⁾	2009 Kv 4
Stockholms innerstad	308	367	358	358	355
Övriga Stockholm	701	779	787	790	792
Uppsala Mälardalen	139	131	137	141	146
Övriga Sverige	157	91	92	94	92
Projektfastigheter	175	179	174	173	198
Sålda fastigheter	11	127	122	122	
Totalt	1 491	1 674	1 670	1 678	1 583

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar.

²⁾ Kvartal 1-3 avser utfall omräknat till årstakt. Justering har gjorts för sålda fastigheter. I hyresnivå för kvartal 4 ingår kända kontraktsförändringar till fjärde kvartalet.

Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt ¹⁾ , Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	366	355	97
Övriga Stockholm	829	792	96
Uppsala Mälardalen	146	146	100
Övriga Sverige	96	92	96
	1 437	1 385	96
Projektfastigheter ²⁾	247	198	80
Totalt	1 684	1 583	94

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar.

²⁾ Fastigheter med pågående om- eller tillbyggnad överstigande 50 Mkr som medfört tomställda ytor.

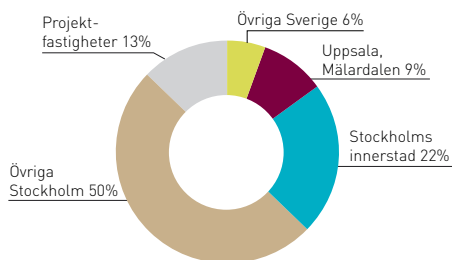
Räntebindning

Bindningstid	Belopp Mkr	Andel %	Medel- ränta, %
Rörligt	1 367	16	1,7
2009	637	7	4,2
2010	1 398	16	4,6
2011	830	9	4,2
2012	1 766	20	4,0
2013	1 350	15	4,8
2014 och senare	1 455	17	4,0
Totalt	8 803	100	3,9

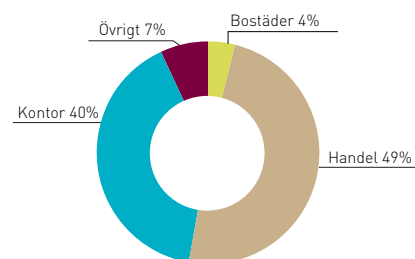
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp Mkr	Andel %
2009	1 284	15
2010	1 315	15
2011	1 432	16
2012	1 868	21
2013	1 350	15
2014 och senare	1 554	18
Totalt	8 803	100

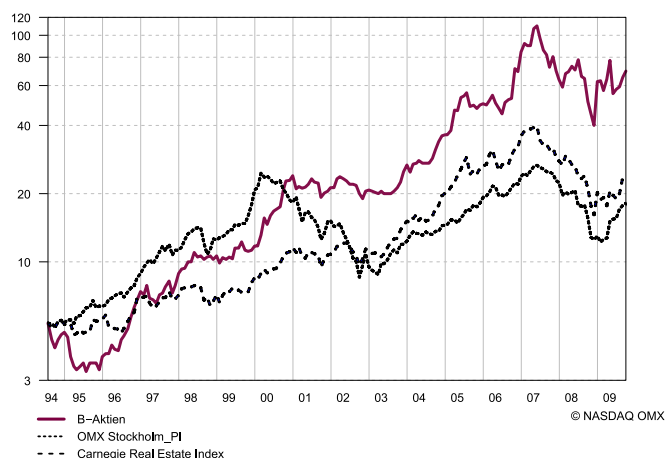
Hyresintäkter per segment



Hyresintäkter per lokalslag



Atrium Ljungberg-aktien



Nyckeltal ¹⁾

	2009	2008	2009	2008	2008	2008/2009
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	94
Soliditet, %	41,4	43,4	41,4	43,4	42,2	41,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,9	1,0	0,9	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	47,6	40,9	47,6	40,9	43,8	47,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,6	3,1	2,7	2,5	2,7
Avkastning på eget kapital, %	3,0	-2,5	7,7	-10,3	-4,5	-0,5
Avkastning på eget kapital, %, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar	5,2	4,2	4,7	4,9	4,0	4,1
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	-0,2	3,2	-4,6	-1,7	0,3
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,7	4,3	4,3	4,8	4,3	4,5
Medelantal anställda	242	233	242	234	233	242
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,9	4,9	3,9	4,9	4,6	3,9

Data per aktie ¹⁾

	2009	2008	2009	2008	2008	2008/2009
Belopp i kronor	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Resultat efter skatt	1,45	-1,30	1,23	-1,78	-3,09	-0,34
Resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt ²⁾	2,55	2,27	0,75	0,92	2,97	2,77
Kassaflöde	2,70	3,76	0,87	1,30	4,55	3,50
Eget kapital	64,71	67,75	64,71	67,75	65,27	64,71
Börskurs	69,50	51,00	69,50	51,00	62,50	69,50
Medelantalet utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130 165	130 157	130 157	130 158	130 157	130 165
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ³⁾	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental ³⁾	130 173	130 157	130 157	130 158	130 157	130 173

¹⁾ Definitioner av nyckeltal se Atrium Ljungbergs årsredovisning 2008 sidan 60.

²⁾ Inklusive 26,3% skattebelastning. Till och med 2008-12-31 28% skattebelastning.

³⁾ Registrerat antal aktier med avdrag för 3.063.908 st återköpta B-aktier.

Flerårsöversikt

Belopp i Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG					
Hysesintäkter	1 500	1 513	670	425	461
Projekt- och entreprenadomsättning	355	338	310	270	251
Nettoomsättning	1 855	1 850	979	694	712
Kostnader fastighetsförvaltning	-565	-571	-236	-141	-157
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-344	-329	-285	-258	-236
Bruttoresultat	946	950	458	296	320
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	935	941	433	284	305
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	11	9	25	12	15
Central administration fastighetsförvaltning	-48	-41	-46	-17	-16
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-14	-12	-14	-10	-9
Rörelseresultat	884	897	399	269	295
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	887	900	388	267	289
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-3	11	2	6
Resultat från andelar i koncernföretag	–	3	-1	4	–
Finansiella intäkter	21	15	6	3	6
Finansiella kostnader	-368	-306	-129	-101	-126
	-347	-289	-124	-94	-120
Resultat före värdeförändringar	537	609	274	175	175
Orealiserade värdeförändringar	-1 202	1 286	1 881	415	102
Realiserade värdeförändringar	-22	176	–	13	–
Nedskrivning goodwill	-26	-37	–	–	–
	-1 250	1 425	1 881	428	102
Skatt på årets resultat	310	-398	-598	-106	-77
Resultat efter skatt	-402	1 636	1 557	497	200
NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	94	92	94	91	89
Soliditet, %	42,2	45,5	43,3	42,0	39,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,8	0,7	1,0	1,2
Belåningsgrad, %	43,8	39,8	33,4	43,2	47,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	3,1	2,7	2,4
Avkastning på eget kapital, %	-4,5	19,2	31,3	24,1	10,8
Avkastning på eget kapital, %, exkl realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,0	5,5	4,7	6,7	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	-1,7	12,4	19,6	13,9	8,3
Avkastning på totalt kapital, %, exkl realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,3	4,9	5,6	3,7	6,2
Medelantal anställda	233	228	172	137	132
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	4,6	4,6	4,6	5,0	5,2
DATA PER AKTIE					
Årets resultat	-3,09	12,55	21,16	8,33	3,23
Resultat före värdeförändring, efter beräknad skatt	2,97	3,36	1,52	2,12	1,97
Utdelning	2,00	2,00	1,62	1,37	1,12
Utdelningsandel, %	67,3	59,5	106,9	64,6	56,9
Aktiens direktavkastning, %	3,2	3,1	1,9	2,7	3,1
P/E-tal	neg	5,1	4,0	6,0	11,3
Kassaflöde	4,55	3,64	4,58	2,50	2,28
Eget kapital	65,27	71,14	59,97	37,55	31,22
Börskurs 31 december	62,5	63,75	84,37	49,87	36,37
Antal utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	58 700	61 764
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental	130 157	130 295	73 571	59 636	61 764



Information från Atrium Ljungberg

Information till marknaden om Atrium Ljungbergs verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt för att skapa förtroende på marknaden för vårt företag och vårt varumärke.

Som börsnoterat bolag lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med NASDAQ OMX Stockholm.

Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden. Informationen finns också tillgänglig på vår webbplats.

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

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

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

www.atriumljungberg.se

RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2009	2010-02-24
Årsredovisning 2009	vecka 11 2010
Årsstämma	2010-04-08
Delårsrapport jan-mars	2010-04-23
Delårsrapport jan-juni	2010-07-09
Delårsrapport jan-sep	2010-10-22



ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungberg AB (publ)

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