

2010 • BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER

AL
ATRIUM LJUNGBERG



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

Atrium Ljungberg

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

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

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

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

Vår affär

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

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

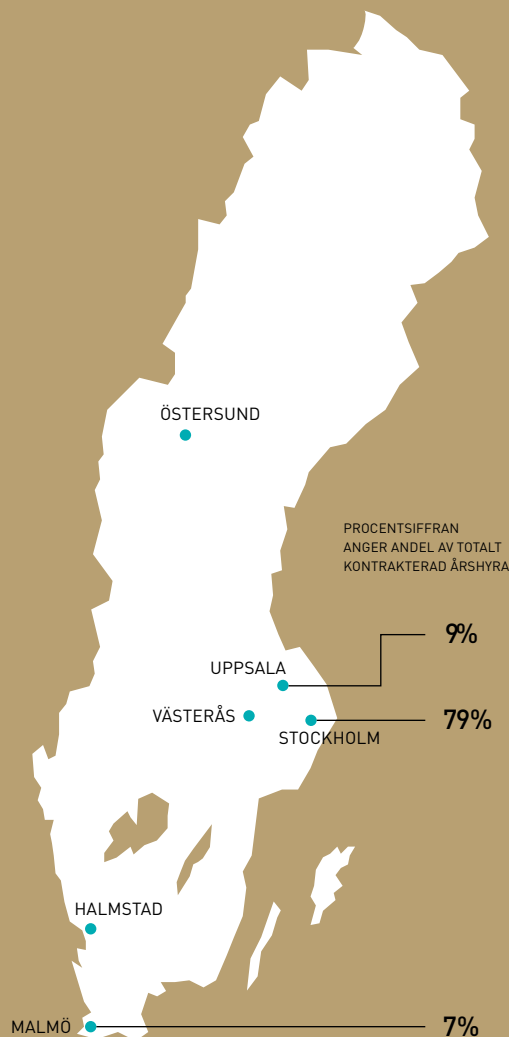
Här finns vi

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

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

FAKTA

ANTAL FASTIGHETER	49
FASTIGHETSVÄRDE	19,9 MDKR
TOTAL UTHYRBAR YTA	790 000 M ²
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,6 MDKR
UTHYRNINGSGRAD	94 PROCENT



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 januari – 31 december

- *NETTOOMSÄTTNINGEN* uppgick till 1 936 mkr (1 980) varav hyresintäkter uppgick till 1 614 mkr (1 656)
- *DRIFTÖVERSKOTTET* från fastighetsförvaltningen uppgick till 1 029,5 mkr (1 052,0). Rensat för sålda fastigheter har driftöverskottet ökat med 4 procent
- *RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 668,6 mkr (667,4), vilket överträffar senast lämnade prognos på 640 mkr
- *VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 522,4 mkr (-574,6)
- *RESULTAT EFTER SKATT* uppgick till 915,5 mkr (186,9) vilket motsvarar 7,03 kr/aktie (1,44)
- *INVESTERINGAR* i egna fastigheter uppgick till 1 047 mkr (1 087)
- *UTHYRNINGSGRADEN* uppgick till 94 procent (93), inklusive projektfastigheter
- *STYRELSEN FÖRESLÅR* en höjning av utdelningen till 2,40 kr/aktie (2,25)



-DET HAR VARIT ett framgångsrikt år och jag är glad över att vi återigen gör ett bra resultat före värdeförändringar och klart överträffar vår lämnade prognos.

VI HAR FULLFÖLJT ett antal stora projekt och bland annat satt två nya handelsplatser på kartan, Port73 i Haninge och Igor i Västerås. Vi har också påbörjat flera projekt som till exempel en stor utbyggnad av Mobilia i Malmö och nya kontorshus för Intrum Justitia och AkzoNobel i Sickla.

SAMMANTAGET GER våra starka projekt och goda kundrelationer oss en positiv tro på framtiden.

Anders Nylander, VD

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER

Koncernen redovisade en nettoomsättning som uppgick till 1 936 mkr (1 980). Resultat före värdeförändringar uppgick till 668,6 mkr (667,4). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 525,1 mkr (-523,0). Realiserat resultat av sålda fastigheter uppgick till 14,2 mkr (0,1) och nedskrivning av goodwill med -16,9 mkr (-51,7). Resultat efter skatt uppgick till 915,5 kr (186,9), vilket motsvarar 7,03 kr/aktie (1,44).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 265 mkr (325). Resultat efter skatt uppgick till 106,9 mkr (1 281,4).

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 OKTOBER – 31 DECEMBER

Koncernen redovisade för årets fjärde kvartal en nettoomsättning som uppgick till 515 mkr (483). Resultat före värdeförändringar uppgick till 154,6 mkr (167,3). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 390,6 mkr (-191,7). Resultat efter skatt uppgick till 397,9 mkr (-1,7).

VERKSAMHETEN 2010

Hysesmarknaden har successivt förbättrats under året för både kontor och handel. Det har i första hand medfört en ökad efterfrågan och minskade vakanser. Mot slutet av året har också en viss ökning av hyresnivåerna för moderna lokaler i bästa lägen skett. Uthyrningsgraden i fastigheterna uppgick till 94 procent (93) inklusive projektfastigheter. Hyresintäkterna för 2010 uppgick till 1 613,5 mkr (1 655,7). Driftöverskottet uppgick till 1 029,5 mkr (1 052,0). Det minskade driftöverskottet förklaras av att bolaget 2009 och 2010 sålt fastigheter. Rensat för sålda fastigheter har driftöverskottet ökat med 38 mkr vilket motsvarar en ökning på 4 procent. Verksamheten i Atrium Ljungberg har under 2010 präglats av fortsatt hög utvecklings- och investeringstakt i pågående projekt där cirka 1 047 mkr har investerats under året. Fyra större utvecklingsprojekt har färdigställts och invigts och ett flertal pågår eller startar inom kort.

I början av året invigdes ett nytt handelskoncept, Mobilia Home, i Mobilia i Malmö. Delar av den fastighet som förvärvades av Atrium Ljungberg 2007 har byggts om till moderna butikslokaler och inhyser nu cirka 6 000 m² butiker inom hemelektronik och vitvaror. Lokalerna är fullt uthyrda. En

utbyggnad vid Mobilia södra entré har påbörjats och omfattar ett nytt parkeringshus om drygt 400 platser och butiksytor om cirka 2 000 m² i entréplan. Projektet kommer att färdigställas under första kvartalet 2011. En ny detaljplan för Mobilia vann laga kraft i december, vilket möjliggör en framtida utveckling av ytterligare drygt 35 000 m² för handel, service och bostäder samt ca 650 tillkommande parkeringsplatser huvudsak i p-hus.

I Gränby Centrum i Uppsala påbörjades under våren arbetet med att bygga ut centrumet med en fyra våningars entrébyggnad på den östra sidan. Utbyggnaden omfattar cirka 9 000 m² ny uthyrningsbar handelsyta. Lokalerna är uthyrda till 95 procent och vid invigningen i augusti 2011 och senare under hösten öppnar cirka 15 nya butiker, restauranger och serviceenheter. Hela projektet beräknas vara avslutat under sista kvartalet 2011.

I september invigdes Kvarteret Igor, mitt i centrala Västerås. Här har Atrium Ljungberg genomfört en total omvandling av det som tidigare var ett Domusvaruhus och sedan 60-talet handelskvarteret Arosian. Igor är förändrad både utvändigt och invändigt och är nu en attraktiv, modern modegalleria kompletterad med butiker inom media, mat och dryck. Butiksytan har utökats från cirka 10 000 m² till cirka 14 000 m² och antalet butikspan har utökats från två till fyra. Dessutom har ett parkeringshus med cirka 300 platser rustats. Igor är fullt uthyrd och innehåller totalt ett 40-tal butiker.

I samband med att Farsta Centrum i september firade 50 år som handelsplats invigdes också den sista delen i den stora omdaning av centrumet, ett arbete som påbörjades 2008. Ett tiotal nya butiker öppnade vid invigningen. Farsta Centrum har byggts ut, renoverats och byggts om under perioden. Bland annat har kontorsytor konverterats till handelsytor och invändiga galleriagångar har skapats för att länka samman byggnader. Totalt har om- och tillbyggnadsprojektet omfattat 17 000 m², 200 nya parkeringsplatser och cirka 20 nya butiker.

I oktober färdigställdes och invigdes den första etappen av den nya handelsplatsen Port73 vid Nynäsvägen (väg 73) i Haninge kommun. Handelsplatsen inrymmer ett 25-tal butiker på cirka 25 000 m², varav cirka 14 000 m² är ny- och ombyggd handelsyta. Planen är att vidareutveckla Port73 i etapper för att på sikt skapa en regional handelsplats med ett komplett handels- och serviceutbud. Nästa utbyggnadsetapp kommer att



Atrium Ljungberg bygger nytt huvudkontor för Intrum Justitia i Sickla. Byggstart sker under våren 2011.

AkzoNobels nya verksamhetshus vid Sicklas västra infart börjar byggas i slutet av 2011.



påbörjas under 2011 och omfattar cirka 3 300 m². Den beräknas vara färdigställd under våren 2012.

Arbetet med att bygga Atlas Copcos nya huvudkontor i Sickla är i sitt slutskede. I en del av huset kommer även Atrium Ljungberg att förlägga sitt huvudkontor. Inflyttning kommer att ske under mars och april 2011.

Under tredje och fjärde kvartalet tecknades kontrakt med Intrum Justitia och AkzoNobel om att bygga nya kontors- och verksamhetshus i Sickla för deras respektive bolag. Byggstart av Intrum Justitias kontorshus beräknas ske under april 2011 och huset planeras stå färdigt för inflyttning under oktober 2012. AkzoNobels verksamhetshus börjar byggas i slutet av 2011 med inflyttning 1 januari 2014.

Genom de nytecknade långsiktiga hyreskontrakten med stora internationella företag som Atlas Copco, Intrum Justitia och AkzoNobel har Atrium Ljungberg tagit betydande steg i arbetet med att skapa "Sickla affärskvarter" – en attraktiv plats för arbete i helhetsmiljön Sickla med målsättning att under en femårsperiod utöka antalet arbetsplatser i Sickla från dagens 4 500 till 8 000.

Atrium Ljungberg behåller en stark position på sina övriga delmarknader vid Norra Station/Hagastaden, Södermalm, Kista och Farsta. Under året har viktiga steg tagits i ambitionen att etablera Farsta Centrum som en attraktiv plats för kontor och en tyngdpunkt söder om söder.

FASTIGHETSVÄRDEN

Den svenska fastighetsmarknaden återhämtade sig starkt under 2010 och transaktionsvolymen uppgick till drygt 100 mdkr vilket är mer än en

fördubbling jämfört med 2009. Ökningen beror bland annat på bättre tillgång till bankfinansiering, en starkare hyresmarknad och större enighet mellan köpare och säljare kring rådande prisnivåer. Intresset för investeringar i fastigheter har ökat vilket medfört stigande priser på både kontors- och handelsfastigheter. Prisökningen beror på både sjunkande direktavkastningskrav och högre hyresnivåer, framför allt i centrala lägen.

Atrium Ljungberg har under året externvärderat 30 procent av fastighetsbeståndet och internvärderat övriga delar. Externvärderingen har genomförts av Forum Fastighetsekonomi och CBRE. Forum Fastighetsekonomi har också kvalitetssäkrat samtliga avkastningskrav, antagna hyresnivåer samt kostnader och vakanser i internvärderingarna. Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömning av marknadens avkastningskrav. Vid värderingen, som baseras på en kassaflödeskalkyl, bedöms varje fastighets intjäningsförmåga individuellt. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktsituationen. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnader har bedömts med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter. Endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan har åsatts värde. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

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

Direktavkastningskrav per segment, %

Segment	Intervall	Snitt
Stockholm innerstad	4,9 – 7,3	5,4
Övriga Stockholm	4,5 – 8,0	5,9
Uppsala, Mälardalen	5,8 – 6,1	5,9
Övriga Sverige	5,5 – 7,3	6,2
Projektfastigheter	5,6 – 7,5	6,4
Totalt	4,5 – 8,0	5,8

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 19 940 mkr (18 617), vilket motsvarar 25 134 kr/m² (23 045). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,8 procent (5,9). Byggrätter och mark ingår med 259 mkr. Den orealiserade värdetförändringen på fastigheter uppgick under året till 525 mkr (-523) vilket motsvarar en värdeökning på tre procent. Av värdeökningen kan 330 mkr hänföras till justering av avkastningskravet med 0,1 procentenhet. Övrig förändring beror främst på förbättrade driftöverskott i såväl projektfastigheter som förvaltningsfastigheter.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under tredje kvartalet förvärvades fastigheterna Sickläön 117:1 och 117:2 i Sickla, Nacka kommun. Fastigheterna är belägna på Planiavägen, i direkt anslutning till Sickla Köp kvarter och omfattar totalt cirka 3 500 m² uthyrningsbar yta varav 2 600 m² butiksyta. Förvärvet öppnar upp för nya möjligheter att utveckla helhetsmiljön i Sickla, där Atrium Ljungberg redan äger kringliggande mark och byggnader. Köpskillingen är baserad på ett fastighetsvärde uppgående till 35 mkr. Tillträde skedde 26 november 2010.

Under andra kvartalet såldes Rinken 2 i Södertälje till ett underliggande fastighetsvärde på 315 mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Försäljningen skedde genom avyttring av aktier. Det bokförda värdet på fastigheten uppgick per 2009-12-31 till 280 mkr. Resultateffekten av fastighetsförsäljningen efter skatt uppgick till 32 mkr. Köparen tillträdde 30 augusti 2010.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 323 mkr (324). Rörelseresultatet för perioden var -2,5 mkr (-3,3). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 374 mkr (349) varav 69 mkr (50) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FINANSIELL STÄLLNING

De räntebärande skulderna uppgick till 9 110 mkr (8 492). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 3,8 procent (3,8). Medellöptiden för räntebindningen var 2,0 år (2,1). Belåningsgraden uppgick till 45,7 procent (45,6). Eget kapital uppgick på balansdagen till 9 099 mkr (8 416) vilket motsvarar 70 kr/aktie (65). Soliditeten uppgick till 42,9 procent (42,4).

SKATT

Årets aktuella skatt har reducerats med cirka 70 mkr hänförligt till direktavdrag avseende genomförda investeringar.

Ett av Atrium Ljungberg-koncernens bolag erhöll i juli 2010 en framställan om att Förvaltningsrätten ska pröva om skatteflyktslagen är tillämplig på en fastighetstransaktion via kommanditbolag som genomfördes 2004. Skatteverket hänvisar till två avgöranden i regeringsrätten från 29 maj 2009 och menar att formuleringarna i de två ärendena, där skatteflyktslagen ansågs tillämplig, gör att skatteflyktslagen även kan bli tillämplig på Atrium Ljungberg-bolagets transaktion. Skatteverket vill

Fastighetsbestånd 2010-12-31								Januari–december 2010 ¹⁾			Avkastning ¹⁾
	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter mkr	Fastighetskostnader mkr	Driftöverskott, mkr	%
Stockholms innerstad	12	151	5 848	38 842	444	2 949	96	418	-135	283	4,8
Övriga Stockholm	25	396	8 022	20 259	783	1 977	93	750	-271	480	6,0
Uppsala Mälardalen	2	50	1 763	35 197	154	3 075	99	150	-51	99	5,6
Övriga Sverige	4	76	1 446	19 014	148	1 946	97	132	-46	86	5,9
Summa	43	673	17 078	25 390	1 529	2 273	95	1 449	-502	947	5,5
Projektfastigheter	4	121	2 603	21 562	202	1 674	85	144	-74	70	2,7
Mark och byggrätter	2		259							0	
Summa	49	793	19 940	25 134	1 731	2 182	94	1 593	-576	1 017	5,1
Sålda fastigheter								20	-8	13	
Totalt koncernen								1 614	-584	1 030	

¹⁾ Avser verkligt utfall under året.

upptaxera bolaget med 327,8 mkr innebärande ett skattekrav om 91,8 mkr exklusive ränta. Något krav på skattetillägg har inte framställts. Atrium Ljungbergs uppfattning är att bolaget följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen. Det är vidare bolagets uppfattning att skatteflyktlagen inte är tillämpliga.

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

ORGANISATION

I slutet av året meddelade VD, Anders Nylander, att han efter åtta år som VD för Atrium Ljungberg väljer att lämna sin befattning på egen begäran. Anders Nylander sitter kvar på VD-posten fram tills dess att en efterträdare har rekryterats. Anders Nylander är föreslagen av valberedningen att väljas in i Atrium Ljungbergs styrelse på årsstämman i april.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har beslut tagits om fortsatt utveckling av Mobilia i Malmö. Beslutet omfattar utbyggnad av cirka 27 000 m² för handel, service, kultur och därutöver garage, p-hus och markparkering med totalt 725 platser. Investeringsbeslut har också tagits för att färdigställa Rådhuset i Uppsala till Uppsalas nya modevaruhus.

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 2009, avsnittet "Möjligheter och risker" på sidorna 57–58.

UTSIKTER FÖR 2011

Den svenska ekonomin går bra och vi kan under alla förhållanden tro på en fortsatt god tillväxt under 2011. Särskilt påtaglig är tillväxttakten i storstäderna, vilket påverkar Atrium Ljungbergs verksamhet positivt. Man ska dock ha respekt för

omvärldsfaktorer som snabbt kan förändra förutsättningarna och vi behöver ständigt ha beredskap för att kunna ställa om.

Förutsättningarna är goda på samtliga våra delmarknader. De projekt som avslutades under 2010 och de som kommer att avslutas under 2011 kommer att ge hyresintäkter under 2011 och 2012. De nya projekt som är igångsatta, såsom utvecklingen av Mobilia i Malmö, kontorshuset för Intrum Justitia och AkzoNobel i Sickla samt omvandlingen av Rådhuset i Uppsala medför dessutom en god utveckling av hyresintäkter på längre sikt.

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 2,40 kr per aktie (2,25).

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum torsdagen den 7 april 2011 kl 17.00 i M7 Kunskaapsgallerian, Marcusplatsen 7 i Sickla. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Dagens Nyheter och Post- och Inrikes Tidningar. Årsredovisningen kommer att distribueras till aktieägarna och kommer att finnas tillgänglig på bolagets kontor och webbplats senast två veckor före stämman.

För valberedningens fullständiga förslag samt beslutspunkter på årsstämman hänvisas till bolagets webbplats.

Stockholm den 17 februari 2011

Styrelsen

Rapporter över totalresultat Koncernen

Belopp i mkr	2010	2009	2010	2009
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Hysesintäkter	1 613,5	1 655,7	415,4	404,8
Projekt- och entreprenadomsättning	322,9	323,9	99,5	78,6
Nettoomsättning	1 936,4	1 979,6	514,9	483,4
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-183,4	-197,7	-48,4	-49,9
Övriga driftkostnader	-124,3	-124,4	-31,0	-27,4
Förvaltningskostnader	-112,3	-113,4	-32,7	-27,0
Reparationer	-34,8	-43,3	-11,3	-13,1
Fastighetsskatt	-92,5	-88,5	-30,0	-21,1
Tomträttsavgälder	-28,0	-28,2	-7,0	-6,9
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-8,7	-8,2	-2,5	-2,6
	-584,0	-603,7	-162,9	-148,0
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-313,5	-316,5	-98,2	-72,5
Bruttoresultat	1 038,9	1 059,4	253,8	262,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 029,5	1 052,0	252,5	256,8
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	9,4	7,4	1,3	6,1
Central administration fastighetsförvaltning	-45,4	-49,2	-18,3	-16,5
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-11,9	-10,7	-3,1	-2,4
	-57,3	-59,9	-21,4	-18,9
Rörelseresultat	981,6	999,5	232,4	244,0
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	984,1	1 002,8	234,2	240,3
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-2,5	-3,3	-1,8	3,7
Finansiella intäkter	7,7	6,6	2,6	3,3
Finansiella kostnader	-320,6	-338,7	-80,3	-80,0
	-313,0	-332,1	-77,8	-76,7
Resultat före värdförändringar	668,6	667,4	154,6	167,3
Värdförändringar				
Fastigheter, orealiserade	525,1	-523,0	390,6	-191,7
Fastigheter, realiserade ¹⁾	14,2	0,1	-2,2	0,6
Nedskrivning goodwill ¹⁾	-16,9	-51,7	-	-1,9
	522,4	-574,6	388,4	-193,0
Resultat före skatt	1 191,1	92,8	543,1	-25,7
Aktuell skatt	-23,5	-77,4	30,6	-2,8
Uppskjuten skatt	-252,1	171,5	-175,8	26,8
	-275,5	94,1	-145,1	24,0
Resultat efter skatt	915,5	186,9	397,9	-1,7
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar	82,4	-9,3	78,5	-7,7
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-21,5	2,5	-20,5	2,1
Summa övrigt totalresultat	60,9	-6,8	58,0	-5,6
Summa totalresultat för perioden	976,4	180,1	455,9	-7,3
Resultat per aktie, kr	7,03	1,44	3,06	-0,01

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 13.

Segmentrapportering 1/1–31/12 2010

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

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsförvaltning totalt	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	417,8	750,2	149,8	131,5	143,9	20,4	1 613,5			1 613,5
Projekt- och entreprenadomsättning								322,9		322,9
Nettoomsättning	417,8	750,2	149,8	131,5	143,9	20,4	1 613,5	322,9		1 936,4
Kostnader fastighetsförvaltning	-135,1	-270,6	-50,8	-45,6	-74,2	-7,7	-584,0			-584,0
Produktionskostnader								-313,5		-313,5
Bruttoresultat	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	1 029,5	9,4		1 038,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	1 029,5			1 029,5
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								9,4		9,4
Central administration fastighetsförvaltning							-45,4			-45,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-11,9		-11,9
Rörelseresultat	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	984,1	-2,5		981,6
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	984,1			984,1
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet								-2,5		-2,5
Finansiella intäkter									7,7	7,7
Finansiella kostnader									-320,6	-320,6
Resultat före värdeförändringar	282,7	479,6	99,0	85,9	69,7	12,7	984,1	-2,5	-313,0	668,6
Orealiserade värdeförändringar	261,2	197,5	9,8	15,9	40,7		525,1			525,1
Realiserade värdeförändringar							14,2			14,2
Nedskrivning goodwill							-16,9			-16,9
	261,2	197,5	9,8	15,9	40,7	-2,7	522,4			522,4
Aktuell skatt									-23,5	-23,5
Uppskjuten skatt									-252,1	-252,1
Resultat efter skatt	543,9	677,1	108,8	101,8	110,4	10,0	1 506,6	-2,5	-588,6	915,5
Investeringar per rörelsegrän										
Förvaltningsfastigheter	50,8	81,5	14,1	61,0	835,6	4,0	1 047,0			1 047,0
Projekt- och entreprenadverksamhet								2,7		2,7
	50,8	81,5	14,1	61,0	835,6	4,0	1 047,0	2,7		1 049,7
Tillgångar per rörelsegrän										
Förvaltningsfastigheter	5 847,5	8 021,6	1 763,0	1 446,0	2 861,6		19 939,7			19 939,7
Projekt- och entreprenadverksamhet								88,3		88,3
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 181,6	1 181,6
	5 847,5	8 021,6	1 763,0	1 446,0	2 861,6		19 939,7	88,3	1 181,6	21 209,6

Segmentrapportering 1/1–31/12 2009

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter ¹⁾	Fastighetsförvaltning totalt	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	362,4	770,6	143,4	94,4	168,6	116,3	1 655,7			1 655,7
Projekt- och entreprenadomsättning								323,9		323,9
Nettoomsättning	362,4	770,6	143,4	94,4	168,6	116,3	1 655,7	323,9		1 979,6
Kostnader fastighetsförvaltning	-97,6	-276,1	-46,9	-34,5	-104,4	-44,2	-603,7			-603,7
Produktionskostnader								-316,5		-316,5
Bruttoresultat	264,8	494,5	96,5	59,9	64,2	72,1	1 052,0	7,4		1 059,4
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	264,8	494,5	96,5	59,9	64,2	72,1	1 052,0			1 052,0
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								7,4		7,4
Central administration fastighetsförvaltning							-49,2			-49,2
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-10,7		-10,7
Rörelseresultat	264,8	494,5	96,5	59,9	64,2	72,1	1 002,8	-3,3		999,5
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	264,8	494,5	96,5	59,9	64,2	72,1	1 002,8			1 002,8
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet								-3,3		-3,3
Finansiella intäkter									6,6	6,6
Finansiella kostnader									-338,7	-338,7
Resultat före värdeförändringar	264,8	494,5	96,5	59,9	64,2	72,1	1 002,8	-3,3	-332,1	667,4
Orealiserade värdeförändringar	-81,3	-433,9	61,2	-21,3	-0,2	-47,5	-523,0			-523,0
Realiserade värdeförändringar							0,1			0,1
Nedskrivning goodwill							-51,7			-51,7
	-81,3	-433,9	61,2	-21,3	-0,2	-99,1	-574,6			-574,6
Aktuell skatt									-77,4	-77,4
Uppskjuten skatt									171,5	171,5
Resultat efter skatt	183,5	60,6	157,7	38,6	64,0	-27,0	428,2	-3,3	-238,0	186,9
Investeringar per rörelsegrän										
Förvaltningsfastigheter	45,2	243,8	64,8	52,3	662,7	18,5	1 087,3			1 087,3
Projekt- och entreprenadverksamhet								0,1		0,1
	45,2	243,8	64,8	52,3	662,7	18,5	1 087,3	0,1		1 087,4
Tillgångar per rörelsegrän										
Förvaltningsfastigheter	4 672,5	8 082,6	1 739,0	990,0	3 132,5		18 616,6			18 616,6
Projekt- och entreprenadverksamhet								58,6		58,6
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 157,0	1 157,0
Summa tillgångar	4 672,5	8 082,6	1 739,0	990,0	3 132,5		18 616,6	58,6	1 157,0	19 832,2

¹⁾ Jämförelsesiffror för hyresintäkter och fastighetskostnader 2009 har justerats avseende Rinken 2 som har sålts under 2010. Driftöverskottet om 22 mkr har överförts från segment Övriga Stockholm till Sålda fastigheter.

Balansräkningar i sammandrag **Koncernen**

Belopp i mkr	2010-12-31	2009-12-31	2010-09-30	2009-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	19 939,7	18 616,6	19 190,4	18 481,0
Materiella anläggningstillgångar	10,3	9,1	9,9	9,7
Goodwill	389,8	406,7	389,8	408,5
Övriga anläggningstillgångar	155,0	143,2	143,1	143,2
Summa anläggningstillgångar	20 494,8	19 175,6	19 733,2	19 042,4
Omsättningstillgångar	275,5	424,0	267,1	512,4
Likvida medel	439,3	232,6	387,4	768,9
Summa omsättningstillgångar	714,8	656,6	654,5	1 281,3
Summa tillgångar	21 209,6	19 832,2	20 387,7	20 323,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	9 099,2	8 415,6	8 643,2	8 422,9
Uppskjuten skatteskuld	2 320,4	2 046,1	2 124,2	2 074,8
Långfristig skuld till kreditinstitut	7 373,6	6 444,1	7 568,6	6 510,4
Övriga långfristiga skulder ³⁾	49,8	99,3	115,6	96,2
Summa långfristiga skulder	9 743,8	8 589,5	9 808,4	8 681,4
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1 736,9	2 047,7	1 272,7	2 292,6
Övriga kortfristiga skulder ³⁾	629,8	779,4	663,4	926,8
Summa kortfristiga skulder	2 366,7	2 827,1	1 936,1	3 219,4
Summa eget kapital och skulder	21 209,6	19 832,2	20 387,7	20 323,7

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 2009	333,0	3 959,8	-67,0	4 270,0	4 203,0	8 495,8
Förändring i eget kapital 2009						
Summa totalresultat för perioden 1 januari – 31 december			-6,8	186,9	180,1	180,1
Utdelning				-260,3	-260,3	-260,3
Incitamentsprogram		0,0				0,0
Utgående balans per 31 december 2009	333,0	3 959,8	-73,8	4 196,6	4 122,8	8 415,6
Förändring i eget kapital 2010						
Summa totalresultat för perioden 1 januari – 31 december			60,9	915,5	976,4	976,4
Utdelning				-292,9	-292,9	-292,9
Utgående balans per 31 december 2010	333,00	3 959,8	-12,9	4 819,3	4 806,4	9 099,2

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

Kassaflödesanalyser Koncernen

Belopp i mkr	2010	2009	2010	2009
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	1 191,1	92,8	543,1	-25,7
Återföring av- och nedskrivningar	19,8	55,8	0,7	2,7
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-14,2	-0,1	2,2	-0,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-525,1	523,0	-390,6	191,8
Betald skatt	-38,7	-197,9	-20,7	-25,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	632,9	473,6	134,7	142,4
Nettoförändring av rörelsekapital	38,2	134,0	5,6	36,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	671,1	607,6	140,3	179,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga fordringar	-12,0	7,0	-12,0	7,0
Förvärv av fastigheter ²⁾	-34,6	-65,0	-34,6	-65,0
Om- och nybyggnad av fastigheter	-1 047,0	-1 242,9	-313,8	-368,0
Försäljning av fastigheter ¹⁾	303,5	868,6	-	18,1
Förvärv/försäljning av inventarier	-4,1	-1,2	-1,1	1,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-794,2	-433,5	-361,5	-406,3
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	4,1	-	4,1	-
Utbetald utdelning	-292,9	-260,3	-	-
Incitamentsprogram	-	0,0	-	0,0
Upptagna lån	972,4	741,6	272,4	241,6
Amortering av skuld	-353,8	-601,2	-3,4	-551
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	329,8	-119,9	273,1	-309,4
Periodens kassaflöde	206,7	54,2	51,9	-536,4
Likvida medel vid periodens början	232,6	178,4	387,4	768,9
Likvida medel vid periodens slut	439,3	232,6	439,3	232,6

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTHÄNVISNINGAR

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapportering, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats.

Nya redovisningsprinciper 2010

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

Moderbolaget: Enligt RFR 2 ska vissa av de ändringar som infördes i IAS 1 2009 och som har tillämpats i koncernredovisningen även tillämpas i moderbolaget. Till följd av dessa ändringar presenteras en separat rapport över totalresultatet samt en rapport över förändringar i eget kapital även för moderbolaget i denna delårsrapport.

¹⁾ I andra kvartalet 2010 såldes fastigheten Rinken 2. Tillträde skedde 30 augusti. Nedskrivning av goodwill hänförlig till försäljningen uppgår till -16,9 mkr. I tredje kvartalet 2009 såldes sju handelsfastigheter med tillträde 1 september 2009. I fjärde kvartalet 2009 såldes en kontorsfastighet med tillträde 22 december 2009. Nedskrivning av goodwill till följd av fastighetsförsäljningar 2009 uppgår till -51,7 mkr.

²⁾ Under tredje kvartalet 2010 förvärvades fastigheterna Sicklaön 117:1 och 117:2. Under 2009 erlades slutlikvid för markförvärv 2007.

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

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Resultaträkningar Moderbolaget

Belopp i mkr	2010 1/1-31/12	2009 1/1-31/12
Nettoomsättning	264,8	324,9
Kostnader för förvaltning och produktion	-123,7	-172,1
Bruttoresultat	141,1	152,8
Central administration och marknadsföring	-45,1	-47,9
Rörelseresultat	96,0	104,9
Resultat från andelar i koncernföretag	137,1	1 337,3
Räntetäkter och liknande resultatposter	214,0	1,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-299,8	-179,3
	51,3	1 159,7
Resultat efter finansiella poster	147,3	1 264,6
Bokslutsdispositioner	-1,2	67,3
Aktuell skatt	-15,1	-24,0
Uppskjuten skatt	-24,1	-26,5
	-39,2	-50,5
Resultat efter skatt	106,9	1 281,4

Övrigt totalresultat

Belopp i mkr	2010 1/1-31/12	2009 1/1-31/12
Koncernbidrag	37,2	137,6
Skatt hänförlig till koncernbidrag	-9,8	-36,2
Kassaflödessäkringar	82,4	-9,3
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-21,5	2,5
Summa övrigt totalresultat	88,3	94,6
Summa totalresultat för perioden	195,3	1 376,0

Balansräkningar i sammandrag

Moderbolaget

Belopp i mkr	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 749,9	1 751,3
Finansiella anläggningstillgångar	5 848,8	5 711,7
Kortfristiga fordringar	3 758,1	3 885,8
Likvida medel	382,8	170,9
Summa tillgångar	11 739,6	11 519,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 995,9	6 093,5
Obeskattade reserver	29,1	27,9
Avsättningar	234,4	188,8
Skulder till kreditinstitut	4 573,8	4 289,2
Övriga skulder	906,4	920,4
Summa eget kapital och skulder	11 739,6	11 519,7

Förändringar i eget kapital Moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2009	333,0	265,4	-67,0	3 948,4	498,0	431,0	4 977,8
Förändring i eget kapital 2009							
Summa totalresultat för perioden							
1 januari–31 december			-6,8		1 382,8	1 376,0	1 376,0
Utdelning					-260,3	-260,3	-260,3
Incitamentsprogram						0,0	0,0
Utgående balans per 31 december 2009	333,0	265,4	-73,8	3 948,4	1 620,5	1 546,7	6 093,5
Förändring i eget kapital 2010							
Summa totalresultat för perioden							
1 januari–31 december			60,9		134,4	195,3	195,3
Utdelning					-292,9	-292,9	-292,9
Utgående balans per 31 december 2010	333,0	265,4	-12,9	3 948,4	1 462,0	1 449,1	5 995,9

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

Kompletterande tabeller

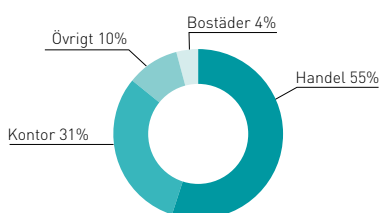
RÄNTEBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	2 875	32	2,7
2011	994	11	3,8
2012	1 751	19	4,1
2013	1 350	15	4,8
2014	1 040	11	4,2
2015	400	4	3,9
2016 och senare	700	8	4,0
Totalt	9 110	100	3,8

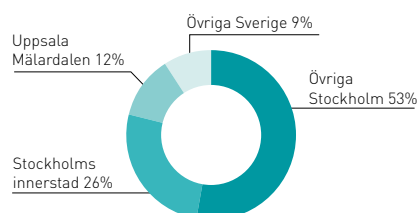
KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2011	1 724	19
2012	1 778	20
2013	2 391	26
2014	1 994	22
2015	1 223	13
Totalt	9 110	100

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2010 Utfall	2011 Kv 1 ¹⁾	2011 Kv 2 ¹⁾	2011 Kv 3 ¹⁾	2011 Kv 4 ¹⁾
Stockholms innerstad	418	426	419	421	421
Övriga Stockholm	750	731	717	722	719
Uppsala Mälardalen	150	153	153	150	153
Övriga Sverige	132	143	144	144	144
Projektfastigheter ³⁾	144	172	225	251	251
Sålda fastigheter	20				
Totalt	1 614	1 625	1 659	1 687	1 689

UTHYRINGSGRAD ²⁾

	Hyresvärde, mkr	Hyreskontrakt, mkr ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	444	426	96
Övriga Stockholm	783	731	93
Uppsala Mälardalen	154	153	99
Övriga Sverige	148	143	97
	1 529	1 453	95
Projektfastigheter ³⁾	202	172	85
Totalt	1 731	1 625	94

PROJEKTFASTIGHETER ³⁾

Projekt/Fastighet	Ort	Ombyggnad	Nybyggnad	Lokaltyp	Projektyta, m ² , LOA	Inv, mkr	Färdigställs	Uthyrningsgrad, %
Farsta Centrum, Etapp 2, Storö 21	Stockholm	x	x	Handel	17 000	300	Q4 2010	93
Kvarteret Igor, Igor 8	Västerås	x	x	Handel/Parkering	14 000	300	Q4 2010	100
Port73, Etapp 1, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	x	x	Handel	13 000	200	Q4 2010	98
Mobilia, Etapp 2, Bohus 8 ⁴⁾	Malmö		x	Handel/Parkering	2 100	200	Q1 2011	100
Rotebro, Rotundan 1	Sollentuna	x		Handel	16 000	100	Q1 2011	56
HK Atlas Copco, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor/Parkering	13 800	400	Q2 2011	97
Gränby Centrum, Etapp 2, Gränby 21:4	Uppsala		x	Handel	9 000	250	Q3 2011	95
Rådhuset, Dragarbrunn 19:1	Uppsala	x		Handel	3 100	100	Q4 2011	40
Port73, Etapp 2, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge		x	Handel	3 300	50	Q2 2012	67
HK Intrum Justitia, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor	7 100	150	Q4 2012	62
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8 ⁵⁾	Malmö	x	x	Handel/Parkering	26 600	900	Q4 2013	34
HK Akzo Nobel, Sicklaön 83:32	Nacka		x	Kontor	10 300	300	Q1 2014	84
Summa					135 300	3 350		

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter.

²⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal.

³⁾ 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.

⁴⁾ LOA 2 100 m² handel samt 375 parkeringsplatser i p-hus.

⁵⁾ LOA 27 000 m² handel och service samt 650 parkeringsplatser i p-hus. Investeringsbeslut fattat 2011. Projektet färdigställs etappvis bl a kopplat till uthyrning.

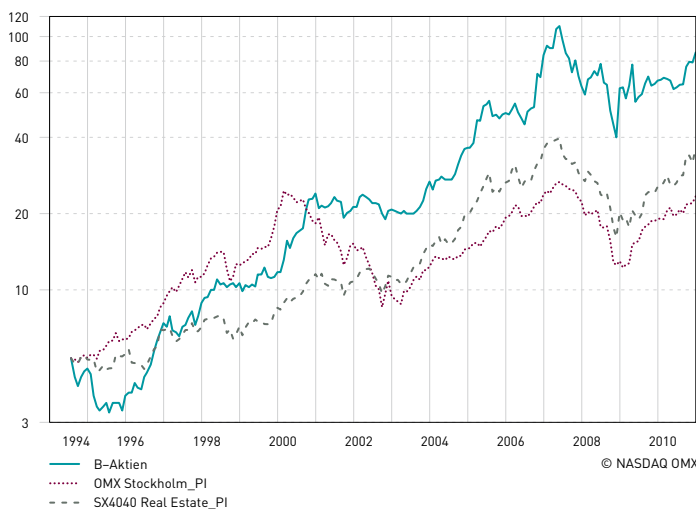
Nyckeltal

	2010 1/1-31/12	2009 1/1-31/12	2010 1/10-31/12	2009 1/10-31/12
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	93
Överskottsgrad, %	64	64	61	63
Soliditet, %	42,9	42,4	42,9	42,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	45,7	45,6	45,7	45,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	2,9	3,1
Avkastning på eget kapital, %	10,5	2,2	17,9	-0,1
Avkastning på eget kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,6	5,7	5,2	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	2,2	12,0	1,1
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive värdeförändringar	4,8	5,0	4,6	4,9
Medelantal anställda	251	242	251	242
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,8	3,8	3,8	3,8

Data per aktie

	2010 1/1-31/12	2009 1/1-31/12	2010 1/10-31/12	2009 1/10-31/12
Belopp i kronor				
Resultat efter skatt	7,03	1,44	3,06	-0,01
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt	3,79	3,78	0,88	0,95
Kassaflöde	5,16	4,67	1,08	1,38
Eget kapital	69,91	64,66	69,91	64,66
Börskurs	86,50	67,00	86,50	67,00
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	2010	2009	2008	2007	2006
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	1 613,5	1 655,7	1 499,6	1 512,7	669,5
Projekt- och entreprenadomsättning	322,9	323,9	355,1	337,7	309,7
Nettoomsättning	1 936,4	1 979,6	1 854,7	1 850,4	979,1
Kostnader fastighetsförvaltning	-584,0	-603,7	-564,6	-571,4	-236,4
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-313,5	-316,5	-343,8	-329,0	-284,8
Bruttoresultat	1 038,9	1 059,4	946,3	950,0	457,9
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 029,5	1 052,0	934,9	941,3	433,1
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	9,4	7,4	11,3	8,7	24,8
Central administration fastighetsförvaltning	-45,4	-49,2	-47,7	-41,0	-45,5
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-11,9	-10,7	-14,2	-11,8	-13,8
Rörelseresultat	981,6	999,5	884,3	897,2	398,5
– varav rörelseresultat fastighetsförvaltningen	984,1	1 002,8	887,2	900,3	387,5
– varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-2,5	-3,3	-2,9	-3,1	11,0
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	–	2,6	-1,1
Finansiella intäkter	7,7	6,6	21,2	14,7	5,5
Finansiella kostnader	-320,6	-338,7	-368,3	-306,0	-128,9
	-313,0	-332,1	-347,1	-288,7	-124,4
Resultat före värdeförändringar	668,6	667,4	537,2	608,5	274,1
Orealiserade värdeförändringar	525,1	-523,0	-1 202,1	1 286,7	1 881,0
Realiserade värdeförändringar	14,2	0,1	-21,6	176,2	–
Nedskrivning goodwill	-16,9	-51,7	-26,2	-37,0	–
	522,4	-574,6	-1 249,9	1 425,9	1 881,0
Resultat före skatt	1 191,1	92,8	-712,7	2 034,4	2 155,1
Skatt på årets resultat	-275,5	94,1	310,3	-398,5	-598,3
Resultat efter skatt	915,5	186,9	-402,4	1 635,9	1 556,8
NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	92	94
Överskottsgrad, %	64	64	62	62	65
Soliditet, %	42,9	42,4	42,2	45,5	43,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	0,8	0,7
Belåningsgrad, %	45,7	45,6	43,8	39,8	33,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	2,5	3,0	3,1
Avkastning på eget kapital, %	10,5	2,2	-4,5	19,2	31,3
Avkastning på eget kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,6	5,7	4,3	5,6	4,7
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	2,2	-1,7	12,4	19,6
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive värdeförändringar	4,8	5,0	4,4	4,9	5,6
Medelantal anställda	251	242	233	228	172
Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), %	3,8	3,8	4,7	4,6	4,6
DATA PER AKTIE					
Årets resultat	7,03	1,44	-3,09	12,55	21,16
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt	3,79	3,78	2,97	3,36	1,52
Utdelning	2,40	2,25	2,00	2,00	1,62
Utdelningsandel, %	63,4	59,5	67,3	59,5	106,9
Aktiens direktavkastning, %	2,8	3,4	3,2	3,1	1,9
Kassaflöde	5,16	4,67	4,55	3,64	4,58
Eget kapital	69,91	64,66	65,27	71,14	59,97
Börskurs 31 december	86,50	67,00	62,50	63,75	84,37
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	130 295	73 571

¹⁾ Samtliga optionsprogram löpte ut 2009-12-13.

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Antal utestående aktier efter utspädning

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

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Eget kapital per aktie

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

Hyresvärde

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

Kassaflöde per aktie

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

Resultat före värdeförändringar per aktie

Resultat före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt, dividerat med antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Utdelningsandel

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

Uthyrningsgrad

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

Årets resultat per aktie

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Överskottsgrad

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen i procent av redovisade hyresintäkter.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

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

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

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

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

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

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



ATRIUM LJUNGBERG

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

www.atriumljungberg.se