

2011 • DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS



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 förvärsalternativen.

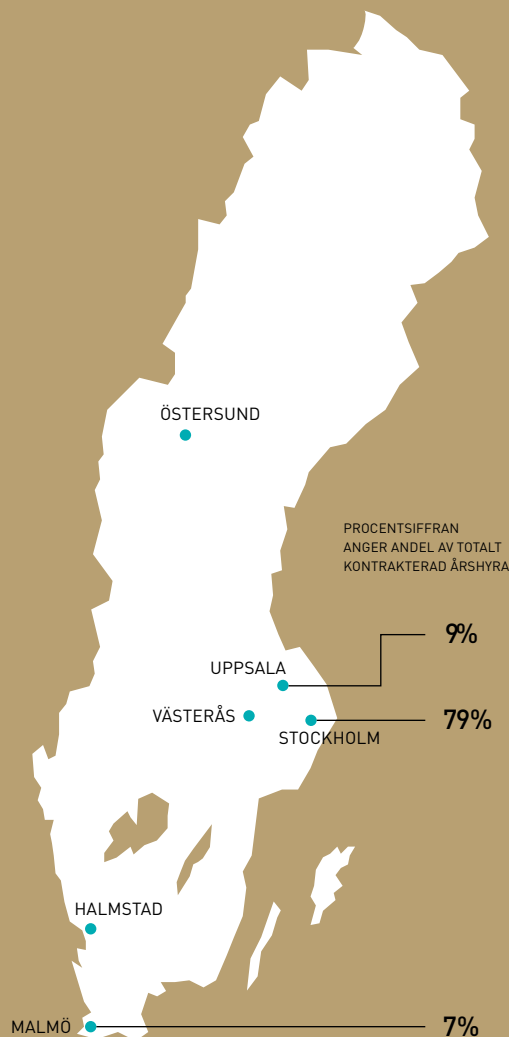
## Här finns vi

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

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

## FAKTA

ANTAL FASTIGHETER	49
FASTIGHETSVÄRDE	20,2 MDKR
TOTAL UTHYRBAR YTA	831 000 M <sup>2</sup>
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,6 MDKR
UTHYRNINGSGRAD	94 PROCENT



# DELÅRSRAPPORT

## 1 januari – 31 mars

- *NETTOOMSÄTTNINGEN* uppgick till 512 mkr (458) varav hyresintäkter uppgick till 419 mkr (399).
- *DRIFTÖVERSKOTTET* från fastighetsförvaltningen uppgick till 260,1 mkr (240,4).
- *RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 173,7 mkr (146,4).
- *OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 0,0 mkr (0,0).
- *RESULTAT EFTER SKATT* uppgick till 130,6 mkr (106,1) vilket motsvarar 1,00 kr/aktie (0,82).
- *INVESTERINGAR* i egna fastigheter uppgick till 224 mkr (197).
- *UTHYRNINGSGRADEN* uppgick till 94 procent (2010-12-31, 94 procent), inklusive projektfastigheter.



**-EFFEKTERNA AV DE PROJEKT** som vi färdigställde under 2010 har bidragit till ett bra resultat för första kvartalet.

**NU VI HAR EN SPÄNNANDE TID** framför oss med bolagets största pågående projektvolym någonsin. Den svenska konjunkturen står sig stark, hyresmarknaden ser ljus ut och förutsättningarna är goda för att 2011 ska bli ett riktigt bra år.

Ingalill Berglund, VD

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernen redovisade för årets första kvartal en nettoomsättning som uppgick till 512 mkr (458). Resultat före värdeförändringar uppgick till 173,7 mkr (146,4). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,0 mkr (0,0). Resultat efter skatt uppgick till 130,6 mkr (106,1).

## VERKSAMHETEN

Hyresmarknaden för både kontor och handel har stabiliserats under årets första kvartal. För kontorshyresmarknaden märks en ökning av hyresnivåerna tydligast i Stockholms innerstad. Efterfrågan på kontorslokaler med bra lägen i närområdena utanför innerstaden har ökat då utbudet av moderna och yteffektiva kontorslokaler i innerstaden är begränsat.

Detaljhandeln har under årets första månader haft en fortsatt tillväxt, där sällanköpsvaruhandeln har utvecklats starkt medan dagligvaruhandeln har haft en relativt svagare tillväxt. Hyresnivåerna för handelsytor har under kvartalet varit oförändrade.

Hyresintäkterna för första kvartalet 2011 uppgick till 419 mkr (399). Driftöverskottet uppgick till 260,1 mkr (240,4). Uthyrningsgraden i fastigheterna uppgick till 94 procent (2010-12-31, 94 procent) inklusive projektfastigheter.

I januari fattades beslut om fortsatt utveckling av Mobilia i Malmö, som ska omvandlas från dagens handelsplats till ett levande stadskvarter och där handel ska kompletteras med andra verksamheter. Det beslutade projektet omfattar cirka 27 000 m<sup>2</sup> LOA som planeras innehålla handel, service, vård och kultur och därutöver 650 tillkommande parkeringsplatser i p-hus. Investeringen, som beräknas uppgå till cirka 900 mkr, är bolagets enskilt största byggprojekt och en offensiv satsning på tillväxtmarknaden Malmö. Uthyrningsarbetet pågår för fullt och hyreskontrakt är tecknade med bland andra Intersport, SATS, Gina Tricot, Clas Ohlson, Åhléns och Willys.

Som en del av den stora omdaning av Mobilia färdigställdes under första kvartalet en utbyggnad vid Mobilias södra entré som är fullt integrerad med befintlig galleria. Utbyggnaden omfattar nya butiksytor om cirka 2 100 m<sup>2</sup> och ett parkeringshus om cirka 400 platser. Butiksytorna är fullt uthyrda och innehåller bland annat systembolag, apotek och caféverksamhet. Tillbyggnaden har miljöcertifierats enligt den brittiska standarden BREEAM.

I Gränby Centrum i Uppsala fortlöper arbetet med utbyggnaden av etapp 2 som omfattar cirka 9 000 m<sup>2</sup> ny uthyrningsbar yta. Invigningen sker i augusti 2011. Totalt kommer cirka 15 nya butiker, restauranger och serviceenheter att vara inflyttade när hela projektet är avslutat under sista kvartalet 2011.

Under första kvartalet 2011 har ombyggnaden av Rådhuset i Uppsala startat. Rådhuset ska omvandlas till ett modernt modevaruhus och kommer efter om- och tillbyggnad innehålla cirka 2 000 m<sup>2</sup> handel, restaurang och caféer och närmare 1 000 m<sup>2</sup> kontor eller övrig verksamhet. 75 procent av butiksytorerna är uthyrda. De första butikerna öppnar i slutet av 2011 och hela projektet beräknas vara färdigställt under 2012. Investeringen uppgår till cirka 100 mkr.

Vid den nya handelsplatsen, Port73 i Haninge, har nästa utbyggnadsetapp påbörjats omfattande cirka 3 300 m<sup>2</sup> handelsyta. 67 procent av ytan är uthyrd och kontrakt är tecknat med Blomsterlandet, som kommer att öppna en 2 300 m<sup>2</sup> stor butik under våren 2012.

I Sickla fortsätter arbetet med att etablera "Sickla affärskvarter" där målsättningen är att under en femårsperiod utöka antalet arbetsplatser i Sickla från dagens 4 500 till 8 000. Genom de nytecknade långsiktiga hyreskontrakten med Atlas Copco, Intrum Justitia och AkzoNobel har Atrium Ljungberg lagt grunden för detta arbete. Förutsättningarna för att lyckas väl med uthyrningen av de lokaler som Atlas Copco och Intrum Justitia lämnar, när de flyttar till de nybyggda kontorshusen, bedöms som goda.

Under kvartalet har Atlas Copcos nya huvudkontor i Sickla färdigställts. Dit kommer även Atrium Ljungberg att flytta sitt huvudkontor. Inflyttningarna sker under mars och april 2011.

I Farsta märks nu tydligt att Stockholms stad satsar på Farsta som en viktig tyngdpunkt för staden och för söderort, bland annat genom förbättrad infrastruktur, ökat bostadsbyggande och satsningar på utbildning, kultur och idrott. Detta kommer att bidra på ett positivt sätt för Farsta Centrums utveckling. Atrium Ljungberg vill verka för nya kontorsetableringar i Farsta och inför nu som ett första steg ett nytt entreprenörscentrum som öppnar i maj.



*MOBILIA i Malmö ska omvandlas från dagens handelsplats till ett levande stadskvarter.*

*RÅDHUSET i centrala Uppsala byggs om till ett modernt modevaruhus med starka kommersiella varumärken.*



## FASTIGHETSVÄRDEN

Den svenska fastighetsmarknaden återhämtade sig starkt under 2010 med ökad transaktionsvolym och sänkta direktavkastningskrav. Utvecklingen under början av 2011 har varit fortsatt stabil med stort utbud och efterfrågan på attraktiva fastigheter, både enskilda fastigheter och portföljer. Hyresmarknaden förbättrades under 2010 med ökad efterfrågan på bra lokaler och ökade hyror främst i Stockholms innerstad. Efterfrågan är fortsatt stor under början av året.

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 2011-03-31 uppgick till 20 164 mkr (2010-12-31, 19 940). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,8 procent (2010-12-31, 5,8). Byggrätter och mark ingår med 259 mkr (2010-12-31, 259). Investeringar i fastigheter uppgick under första kvartalet till 224 mkr (197).

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Inga förvärv eller avyttringar har skett under perioden.

## PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 93 mkr (59). Bruttoresultatet för perioden var 4,9 mkr (-6,2). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 102 mkr (71) varav 30 mkr (14) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

## FINANSIELL STÄLLNING

De räntebärande skulderna uppgick till 9 096 mkr (2010-12-31, 9 110). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 3,9 procent (2010-12-31, 3,8). Medellöptiden för räntebindningen var 1,9 år (2010-12-31, 2,0). Belåningsgraden uppgick till 45,1 procent (2010-12-31, 45,7). Eget kapital uppgick på balansdagen till 9 261 mkr (2010-12-31, 9 099) vilket motsvarar 71,1 kr/aktie (2010-12-31, 69,9). Soliditeten uppgick till 43,3 procent (2010-12-31, 42,9).

### Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

Lokaltyp	Intervall	Snitt
Kontor	5,0 – 8,0	6,0
Handel	4,9 – 7,5	5,9
Bostäder	4,5 – 4,8	4,6
Övrigt	6,5 – 8,0	6,2
<b>Totalt</b>	<b>4,5 – 8,0</b>	<b>5,8</b>

### Direktavkastningskrav per segment, %

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

## ORGANISATION

I mars meddelades att styrelsen i Atrium Ljungberg har utsett Ingalill Berglund till ny VD för Atrium Ljungberg efter Anders Nylander. Ingalill Berglund har sedan tio år varit ekonomi- och finanschef, CFO, i Atrium Ljungberg. Ingalill tillträdde VD-posten den 8 april 2011.

Som ny CFO har Atrium Ljungberg rekryterat Annica Ånäs. Annica Ånäs kommer närmast från en tjänst som CFO på fastighetsbolaget Hemsö och har tidigare arbetat på Atrium Ljungberg i rollen som ekonomichef och tillförordnad CFO.

Datum för tillträde är ännu inte fastställt.

## HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Den 18 april flyttar Atrium Ljungberg och dotterbolaget TL Bygg sitt huvudkontor till det nya Atlas Copcohuset i Sickla. Den nya adressen är: Box 4200, 131 04 Nacka. Besöksadress: Sickla Industriväg 19.

## 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 2010, avsnittet "Möjligheter och risker" på sidorna 69–71.

## ÅRSSTÄMMA

På årsstämman 2011-04-07, för tiden intill slutet av nästa årsstämma omvaldes till styrelseledamöter Dag Klackenberg, Anna Hallberg, Ulf Holmlund och Johan Ljungberg samt nyvaldes Sune Dahlqvist (tidigare styrelsesuppleant), Anders Nylander och Thomas Evers. Dag Klackenberg nyvaldes som styrelseordförande. Till revisor i bolaget, för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2015, utsågs Ernst & Young AB. Årsstämman beslutade att ny valberedning inför årsstämman 2012 ska utses genom att de fem största aktieägarna vid utgången av augusti månad 2011 utser en ledamot vardera. Utdelningen fastställdes till 2,40 kr/aktie (2,25).

Ett fullständigt protokoll från årsstämman beräknas finnas tillgängligt på Atrium Ljungbergs webbplats från den 21 april.

## RESULTATPROGNOS

Resultatprognos för 2011 kommer att lämnas i delårsrapporten för första halvåret som avges 2011-07-08.

Stockholm den 15 april 2011

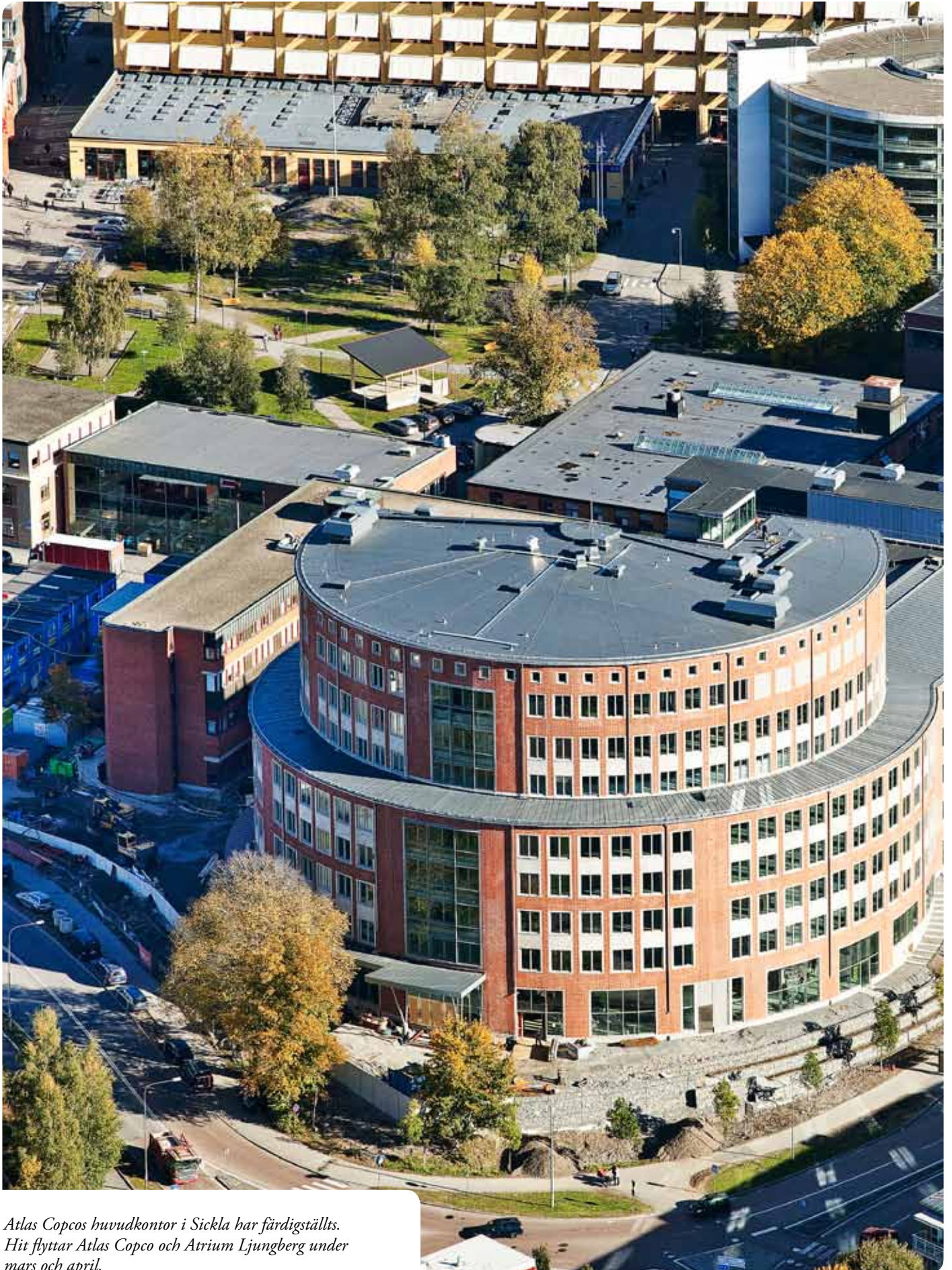


Ingalill Berglund  
Verkställande direktör

## Fastighetsbestånd 2011-03-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt vär- de, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	12	151	5 858	38 912	444	2 949	95
Övriga Stockholm	27	472	9 367	19 847	910	1 928	93
Uppsala Mälardalen	3	80	2 238	27 975	202	2 525	99
Övriga Sverige	3	53	672	12 679	66	1 245	95
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>756</b>	<b>18 135</b>	<b>24 004</b>	<b>1 622</b>	<b>2 147</b>	<b>94</b>
Projektfastigheter <sup>1)</sup>	2	75	1 770	23 613	132	1 760	92
Mark och byggrätter	2		259				
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>831</b>	<b>20 164</b>	<b>24 280</b>	<b>1 755</b>	<b>2 112</b>	<b>94</b>
Sålda fastigheter							
<b>Totalt koncernen</b>	<b>49</b>	<b>831</b>	<b>20 164</b>	<b>24 280</b>	<b>1 755</b>	<b>2 112</b>	<b>94</b>

<sup>1)</sup> Definition Projektfastigheter, se sidan 16.



*Atlas Copcos huvudkontor i Sickla har färdigställt.  
Hit flyttar Atlas Copco och Atrium Ljungberg under  
mars och april.*



# Rapporter över totalresultat Koncernen

Belopp i mkr	2011	2010	2010	2010/2011
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
Hysesintäkter	418,9	399,2	1 613,5	1633,2
Projekt- och entreprenadomsättning	93,3	58,7	322,9	357,5
<b>Nettoomsättning</b>	<b>512,2</b>	<b>457,9</b>	<b>1 936,4</b>	<b>1990,7</b>
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-54,7	-57,1	-183,4	-181,0
Övriga driftkostnader	-34,9	-39,2	-124,3	-119,9
Förvaltningskostnader	-27,1	-27,1	-112,3	-112,3
Reparationer	-6,6	-7,4	-34,8	-34,1
Fastighetsskatt	-26,4	-18,6	-92,5	-100,3
Tomträttsavgälder	-6,7	-7,0	-28,0	-27,7
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-2,4	-2,4	-8,7	-8,7
	-158,8	-158,8	-584,0	-584,0
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-88,4	-64,9	-313,5	-337,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>265,0</b>	<b>234,2</b>	<b>1 038,9</b>	<b>1069,6</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	260,1	240,4	1 029,5	1049,2
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	4,9	-6,2	9,4	20,4
Central administration fastighetsförvaltning	-8,6	-9,6	-45,4	-44,4
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-2,3	-3,6	-11,9	-10,6
	-10,9	-13,2	-57,3	-55,0
Finansiella intäkter	2,0	1,8	7,7	7,8
Finansiella kostnader	-82,4	-76,4	-320,6	-326,6
	-80,4	-74,6	-313,0	-318,8
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>173,7</b>	<b>146,4</b>	<b>668,6</b>	<b>695,9</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter, orealiserade	-	-	525,1	525,1
Fastigheter, realiserade <sup>11</sup>	0,1	-	14,2	14,4
Nedskrivning goodwill <sup>11</sup>	-	-	-16,9	-16,9
	0,1	-	522,4	522,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>173,8</b>	<b>146,4</b>	<b>1 191,1</b>	<b>1 218,5</b>
Aktuell skatt	-18,8	-13,9	-23,5	-28,4
Uppskjuten skatt	-24,5	-26,4	-252,1	-250,1
	-43,3	-40,3	-275,5	-278,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>130,6</b>	<b>106,1</b>	<b>915,5</b>	<b>940,0</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Kassaflödessäkringar	41,8	-9,4	82,4	133,6
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	-11,0	2,4	-21,5	-34,9
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>30,8</b>	<b>-7,0</b>	<b>60,9</b>	<b>98,7</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>161,4</b>	<b>99,1</b>	<b>976,4</b>	<b>1 038,7</b>
Resultat per aktie, kr	1,00	0,82	7,03	7,22

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 13.

# Segmentrapportering 1/1–31/3 2011

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	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	111,5	216,1	51,7	15,8	23,8		418,9			418,9
Projekt- och entreprenadsättning								93,3		93,3
<b>Nettoomsättning</b>	<b>111,5</b>	<b>216,1</b>	<b>51,7</b>	<b>15,8</b>	<b>23,8</b>		<b>418,9</b>	<b>93,3</b>		<b>512,2</b>
Kostnader fastighetsförvaltning	-36,1	-87,4	-20,1	-6,8	-8,8	0,4	-158,8			-158,8
Produktionskostnader								-88,4		-88,4
<b>Bruttoresultat</b>	<b>75,4</b>	<b>128,7</b>	<b>31,6</b>	<b>9,0</b>	<b>15,0</b>	<b>0,4</b>	<b>260,1</b>	<b>4,9</b>		<b>265,0</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	75,4	128,7	31,6	9,0	15,0	0,4	260,1			260,1
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								4,9		4,9
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
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>75,4</b>	<b>128,7</b>	<b>31,6</b>	<b>9,0</b>	<b>15,0</b>	<b>0,4</b>	<b>251,5</b>	<b>2,6</b>	<b>-80,4</b>	<b>173,7</b>
Orealiserade värdeförändringar										-
Realiserade värdeförändringar						0,1	0,1			0,1
Nedskrivning goodwill										-
						0,1	0,1			0,1
Aktuell skatt									-18,8	-18,8
Uppskjuten skatt									-24,5	-24,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>75,4</b>	<b>128,7</b>	<b>31,6</b>	<b>9,0</b>	<b>15,0</b>	<b>0,5</b>	<b>251,6</b>	<b>2,6</b>	<b>-123,7</b>	<b>130,6</b>
<b>Investeringar per rörelsegren</b>										
Förvaltningsfastigheter	10,3	46,3	14,7	2,1	150,7		224,1			224,1
Projekt- och entreprenadverksamhet										
	<b>10,3</b>	<b>46,3</b>	<b>14,7</b>	<b>2,1</b>	<b>150,7</b>	<b>0,0</b>	<b>224,1</b>			<b>224,1</b>
<b>Tillgångar per rörelsegren</b>										
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
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 858,3</b>	<b>9 366,8</b>	<b>2 237,7</b>	<b>672,1</b>	<b>2 029,3</b>	<b>0,0</b>	<b>20 164,2</b>	<b>90,3</b>	<b>1 110,1</b>	<b>21 364,7</b>

# Segmentrapportering 1/1–31/3 2010

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	103,3	178,3	36,7	33,0	40,1	7,8	399,2			399,2
Projekt- och entreprenadomsättning								58,7		58,7
<b>Nettoomsättning</b>	<b>103,3</b>	<b>178,3</b>	<b>36,7</b>	<b>33,0</b>	<b>40,1</b>	<b>7,8</b>	<b>399,2</b>	<b>58,7</b>		<b>457,9</b>
Kostnader fastighetsförvaltning	-32,0	-74,2	-15,1	-12,2	-21,9	-3,5	-158,8			-158,8
Produktionskostnader								-64,9		-64,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>71,3</b>	<b>104,1</b>	<b>21,7</b>	<b>20,8</b>	<b>18,2</b>	<b>4,3</b>	<b>240,4</b>	<b>-6,2</b>		<b>234,2</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	71,3	104,1	21,7	20,8	18,2	4,3	240,4			240,4
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								-6,2		-6,2
Central administration fastighetsförvaltning							-9,6			-9,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-3,6		-3,6
Finansiella intäkter									1,8	1,8
Finansiella kostnader									-76,4	-76,4
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>71,3</b>	<b>104,1</b>	<b>21,7</b>	<b>20,8</b>	<b>18,2</b>	<b>4,3</b>	<b>230,8</b>	<b>-9,8</b>	<b>-74,6</b>	<b>146,4</b>
Orealiserade värdeförändringar										-
Realiserade värdeförändringar										-
Nedskrivning goodwill										-
Aktuell skatt									-13,9	-13,9
Uppskjuten skatt									-26,4	-26,4
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>71,3</b>	<b>104,1</b>	<b>21,7</b>	<b>20,8</b>	<b>18,2</b>	<b>4,3</b>	<b>230,8</b>	<b>-9,8</b>	<b>-114,9</b>	<b>106,1</b>
<b>Investeringar per rörelsegren</b>										
Förvaltningsfastigheter	13,2	23,0	3,1	16,2	137,7	4,0	197,2			197,2
Projekt- och entreprenadverksamhet								1,8		1,8
	<b>13,2</b>	<b>23,0</b>	<b>3,1</b>	<b>16,2</b>	<b>137,7</b>	<b>4,0</b>	<b>197,2</b>	<b>1,8</b>		<b>199,0</b>
<b>Tillgångar per rörelsegren</b>										
Förvaltningsfastigheter	5 548,7	7 730,1	1 742,1	1 385,2	2 123,8	284,0	18 813,9			18 813,9
Projekt- och entreprenadverksamhet								60,1		60,1
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 122,3	1 122,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 548,7</b>	<b>7 730,1</b>	<b>1 742,1</b>	<b>1 385,2</b>	<b>2 123,8</b>	<b>284,0</b>	<b>18 813,9</b>	<b>60,1</b>	<b>1 122,3</b>	<b>19 996,3</b>

Segmentrapportering 1/1-31/3 2010 har justerats för såld fastighet 2010.

# Balansräkningar i sammandrag **Koncernen**

Belopp i mkr	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	20 164,2	18 813,9	19 939,7
Materiella anläggningstillgångar	10,5	10,4	10,3
Goodwill	389,8	406,7	389,8
Övriga anläggningstillgångar	154,9	143,2	155,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>20 719,5</b>	<b>19 374,2</b>	<b>20 494,8</b>
Omsättningstillgångar	314,7	292,7	275,5
Likvida medel	330,5	329,4	439,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>645,2</b>	<b>622,1</b>	<b>714,8</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 364,7</b>	<b>19 996,3</b>	<b>21 209,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	9 260,6	8 514,7	9 099,2
Uppskjuten skatteskuld	2 355,8	2 070,1	2 320,4
Långfristig skuld till kreditinstitut	7 388,4	6 089,4	7 373,6
Övriga långfristiga skulder	8,2	121,7	49,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 752,3</b>	<b>8 281,2</b>	<b>9 743,8</b>
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1 707,4	2 502,1	1 736,9
Övriga kortfristiga skulder	644,4	698,3	629,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 351,8</b>	<b>3 200,4</b>	<b>2 366,7</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 364,7</b>	<b>19 996,3</b>	<b>21 209,6</b>

## Förändringar i eget kapital **Koncernen**

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2010</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>-73,8</b>	<b>4 196,6</b>	<b>4 122,8</b>	<b>8 415,6</b>
<b>Förändring i eget kapital 2010</b>						
Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 mars			-7,0	106,1	99,1	99,1
<b>Utgående balans per 31 mars 2010</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>-80,8</b>	<b>4 302,7</b>	<b>4 221,9</b>	<b>8 514,7</b>
Summa totalresultat för perioden 1 april–31 december			67,9	809,4	877,3	877,3
Utdelning				-292,9	-292,9	-292,9
<b>Utgående balans per 31 december 2010</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>-12,9</b>	<b>4 819,3</b>	<b>4 806,4</b>	<b>9 099,2</b>
<b>Förändring i eget kapital 2011</b>						
Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 mars			30,8	130,6	161,4	161,4
<b>Utgående balans per 31 mars 2011</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>17,9</b>	<b>4 949,9</b>	<b>4 967,8</b>	<b>9 260,6</b>

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.

# Kassaflödesanalys Koncernen

Belopp i mkr	2011	2010	2010	2010/2011
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat före skatt	173,8	146,4	1 191,1	1 218,5
Återföring av- och nedskrivningar	0,3	0,7	19,8	19,4
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-0,1	-	-14,2	-14,3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-525,1	-525,1
Betald skatt	-17,4	12,0	-38,7	-68,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>156,6</b>	<b>159,1</b>	<b>632,9</b>	<b>630,4</b>
Nettoförändring av rörelsekapital	-14,2	85,5	38,2	-61,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>142,4</b>	<b>244,6</b>	<b>671,1</b>	<b>568,9</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av övriga fordringar	-	-	-12,0	-12,0
Förvärv av fastigheter <sup>2)</sup>	-	-	-34,6	-34,6
Om- och nybyggnad av fastigheter	-224,5	-254,3	-1 047,0	-1 017,2
Försäljning av fastigheter <sup>1)</sup>	-	-	303,5	303,5
Förvärv/försäljning av inventarier	-	6,8	-4,1	-10,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-224,5</b>	<b>-247,5</b>	<b>-794,2</b>	<b>-771,2</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av övriga långfristiga skulder	-12,2	-	4,1	-8,1
Utbetald utdelning	-	-	-292,9	-292,9
Upptagna lån	-	100,0	972,4	972,4
Amortering av skuld	-14,6	-0,3	-353,8	-468,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-26,8</b>	<b>99,7</b>	<b>329,8</b>	<b>203,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-108,9</b>	<b>96,8</b>	<b>206,7</b>	<b>1,0</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>439,3</b>	<b>232,6</b>	<b>232,6</b>	<b>329,4</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>330,5</b>	<b>329,4</b>	<b>439,3</b>	<b>330,5</b>

## 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 2011

Koncernen: Nya och reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2011 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

<sup>1)</sup> I andra kvartalet 2010 såldes fastigheten Rinken 2. Tillträde skedde 30 augusti. Nedskrivning av goodwill hänförlig till försäljningen uppgick till -16,9 mkr.

<sup>2)</sup> Under tredje kvartalet 2010 förvärvades fastigheterna Sicklaön 117:1 och 117:2.

**Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.**

# Resultaträkningar Moderbolaget

Belopp i mkr	2011 1/1-31/3	2010 1/1-31/3	2010 1/1-31/12
Nettoomsättning	61,8	63,8	264,8
Kostnader för förvaltning och produktion	-35,5	-32,4	-123,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>26,3</b>	<b>31,4</b>	<b>141,1</b>
Central administration och marknadsföring	-7,8	-10,1	-45,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>18,5</b>	<b>21,3</b>	<b>96,0</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	38,8	39,7	137,1
Räntetäkter och liknande resultatposter	55,7	0,0	214,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-70,7	-40,2	-299,8
	23,8	-0,5	51,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>42,2</b>	<b>20,9</b>	<b>147,3</b>
Bokslutsdispositioner	0,8	-0,4	-1,2
Aktuell skatt	-7,3	1,0	-15,1
Uppskjuten skatt	-4,2	-6,6	-24,1
	-11,5	-5,6	-39,2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>31,6</b>	<b>14,9</b>	<b>106,9</b>

# Övrigt totalresultat Moderbolaget

Belopp i mkr	2011 1/1-31/3	2010 1/1-31/3	2010 1/1-31/12
Koncernbidrag	-	-	37,2
Skatt hänförlig till koncernbidrag	-	-	-9,8
Kassaflödessäkringar	41,8	-9,4	82,4
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-11,0	2,4	-21,5
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>30,8</b>	<b>7,0</b>	<b>88,3</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>62,4</b>	<b>7,9</b>	<b>195,3</b>

# Balansräkningar i sammandrag

## Moderbolaget

Belopp i mkr	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1 765,7	1 748,8	1 749,9
Finansiella anläggningstillgångar	5 887,6	5 751,4	5 848,8
Kortfristiga fordringar	3 102,2	3 139,1	3 758,1
Likvida medel	292,3	282,1	382,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 047,7</b>	<b>10 921,4</b>	<b>11 739,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 058,2	6 101,5	5 995,9
Obeskattade reserver	28,2	28,3	29,1
Avsättningar	249,6	192,9	234,4
Skulder till kreditinstitut	4 559,4	4 289,1	4 573,8
Övriga skulder	152,4	309,6	906,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 047,7</b>	<b>10 921,4</b>	<b>11 739,6</b>

## Förändringar i eget kapital Moderbolaget

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Över- kursfond	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2010</b>	<b>333,0</b>	<b>265,4</b>	<b>-73,8</b>	<b>3 948,4</b>	<b>1 620,5</b>	<b>1 546,7</b>	<b>6 093,5</b>
<b>Förändring i eget kapital 2010</b>							
Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 mars			-7,0		14,9	7,9	7,9
<b>Utgående balans per 31 mars 2010</b>	<b>333,0</b>	<b>265,4</b>	<b>-80,8</b>	<b>3 948,4</b>	<b>1 635,4</b>	<b>1 554,6</b>	<b>6 101,5</b>
Summa totalresultat för perioden 1 april–31 december			67,9		119,5	187,4	187,4
Utdelning					-292,9	-292,9	-292,9
<b>Utgående balans per 31 december 2010</b>	<b>333,0</b>	<b>265,4</b>	<b>-12,9</b>	<b>3 948,4</b>	<b>1 462,0</b>	<b>1 449,1</b>	<b>5 995,9</b>
<b>Förändring i eget kapital 2011</b>							
Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 mars			30,8		31,5	62,4	62,4
<b>Utgående balans per 31 mars 2011</b>	<b>333,0</b>	<b>265,4</b>	<b>17,9</b>	<b>3 948,4</b>	<b>1 493,5</b>	<b>1 511,4</b>	<b>6 058,2</b>

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

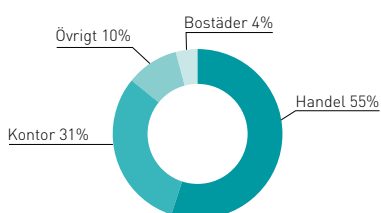
## RÄNTEBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	2 997	33	3,3
2011	573	6	3,4
2012	1 849	20	4,1
2013	1 350	15	4,8
2014	1 040	11	4,2
2015	587	6	4,2
2016 och senare	700	8	4,0
<b>Totalt</b>	<b>9 096</b>	<b>100</b>	<b>3,9</b>

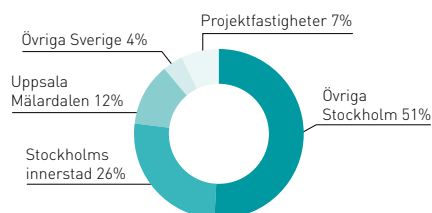
## KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2011	1 170	13
2012	1 876	21
2013	2 388	26
2014	1 994	22
2015	1 668	18
<b>Totalt</b>	<b>9 096</b>	<b>100</b>

## KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



## KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



## UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2010 Kv 1 <sup>1)</sup>	2011 Kv 1 <sup>2)</sup>	2011 Kv 2 <sup>3)</sup>	2011 Kv 3 <sup>3)</sup>	2011 Kv 4 <sup>3)</sup>
Stockholms innerstad	418	441	421	423	424
Övriga Stockholm	851	864	843	848	846
Uppsala Mälardalen	175	202	200	195	198
Övriga Sverige	59	66	63	63	63
Projektfastigheter <sup>3)</sup>	91	95	122	147	147
Sålda fastigheter	20				
<b>Totalt</b>	<b>1 614</b>	<b>1 668</b>	<b>1 648</b>	<b>1 676</b>	<b>1 678</b>

## UTHYRINGSGRAD <sup>4)</sup>

	Hyresvärde, mkr	Hyreskontrakt, mkr <sup>1)</sup>	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	444	421	95
Övriga Stockholm	910	843	93
Uppsala Mälardalen	202	200	99
Övriga Sverige	66	63	95
	<b>1 622</b>	<b>1 526</b>	<b>94</b>
Projektfastigheter <sup>3)</sup>	132	122	92
<b>Totalt</b>	<b>1 755</b>	<b>1 648</b>	<b>94</b>

## PROJEKTFASTIGHETER <sup>5)</sup>

Projekt/Fastighet	Ort	Ombyggnad	Nybyggnad	Lokaltyp	Projektyta, m <sup>2</sup> , LOA	Inv, mkr	Färdigställs	Uthyrningsgrad, %
Mobilia, Etapp 2, Bohus 8 <sup>6)</sup>	Malmö		x	Handel/Parkering	2 100	200	Q1 2011	100
HK Atlas Copco, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor/Parkering	15 100	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	Q2 2012	58
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
Kontorshus 502, Sicklaön 83:22	Nacka	x	x	Kontor	5 600	150	Q4 2012	0
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8 <sup>7)</sup>	Malmö	x	x	Handel/Parkering	26 600	900	Q4 2013	39
HK Akzo Nobel, Sicklaön 83:32	Nacka		x	Kontor	10 300	300	Q1 2014	84
<b>Summa</b>					<b>82 200</b>	<b>2 500</b>		

<sup>1)</sup> Utfall 2010 är omräknat enligt klassificering av fastighetsbeståndet per kvartal 1 2011.

<sup>2)</sup> Kvartal 1 avser utfall omräknat till årstakt.

<sup>3)</sup> I hyresnivå för kvartal 2-4 ingår kända kontraktsförändringar till respektive kvartal.

<sup>4)</sup> Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal.

<sup>5)</sup> 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.

<sup>6)</sup> LOA 2 100 m<sup>2</sup> handel samt 375 parkeringsplatser i p-hus.

<sup>7)</sup> LOA 26 600 m<sup>2</sup> handel och service samt 650 parkeringsplatser i p-hus. Projektet färdigställs etappvis bl a kopplat till uthyrning.



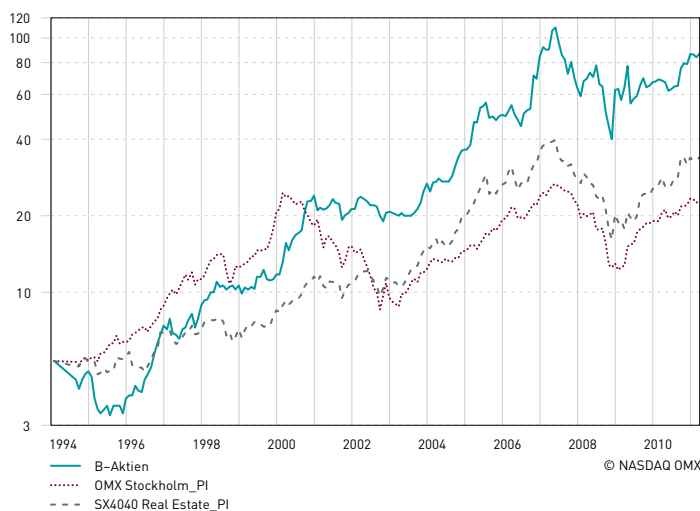
# Nyckeltal

	2011 1/1-31/3	2010 1/1-31/3	2010 1/1-31/12	2010/2011 1/4-31/3
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	94
Överskottsgrad, %	62	60	64	64
Soliditet, %	43,3	42,6	42,9	39,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	45,1	45,7	45,7	45,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,9	3,1	3,1
Avkastning på eget kapital, %	5,8	5,0	10,5	10,7
Avkastning på eget kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,8	5,1	5,6	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	5,0	4,5	7,4	7,5
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,0	4,5	4,8	4,9
Medelantal anställda	260	242	251	269
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,9	3,7	3,8	3,9

# Data per aktie

	2011 1/1-31/3	2010 1/1-31/3	2010 1/1-31/12	2010/2011 1/4-31/3
Belopp i kronor				
Resultat efter skatt	1,00	0,82	7,03	7,22
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt	0,98	0,83	3,79	3,94
Kassaflöde	1,09	1,88	5,16	1,38
Eget kapital	71,15	65,42	69,91	65,42
Börskurs	87,00	68,00	86,50	87,00
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
<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>					
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
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 936,4</b>	<b>1 979,6</b>	<b>1 854,7</b>	<b>1 850,4</b>	<b>979,1</b>
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
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 038,9</b>	<b>1 059,4</b>	<b>946,3</b>	<b>950,0</b>	<b>457,9</b>
- 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
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
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>668,6</b>	<b>667,4</b>	<b>537,2</b>	<b>608,5</b>	<b>274,1</b>
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
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 191,1</b>	<b>92,8</b>	<b>-712,7</b>	<b>2 034,4</b>	<b>2 155,1</b>
Skatt på årets resultat	-275,5	94,1	310,3	-398,5	-598,3
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>915,5</b>	<b>186,9</b>	<b>-402,4</b>	<b>1 635,9</b>	<b>1 556,8</b>
<b>NYCKELTAL</b>					
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
<b>DATA PER AKTIE</b>					
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 <sup>1)</sup>	130 157	130 157	130 157	130 295	73 571

<sup>1)</sup> Samtliga optionsprogram löpte ut 2009-12-31.

# 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](http://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

Delårsrapport jan – juni 2011	2011-07-08
Delårsrapport jan – sep 2011	2011-10-21
Bokslutskommuniké 2011	februari 2012
Årsredovisning 2011	mars 2012



**ATRIUM LJUNGBERG**

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

[www.atriumljungberg.se](http://www.atriumljungberg.se)