

2011 • BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER



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.

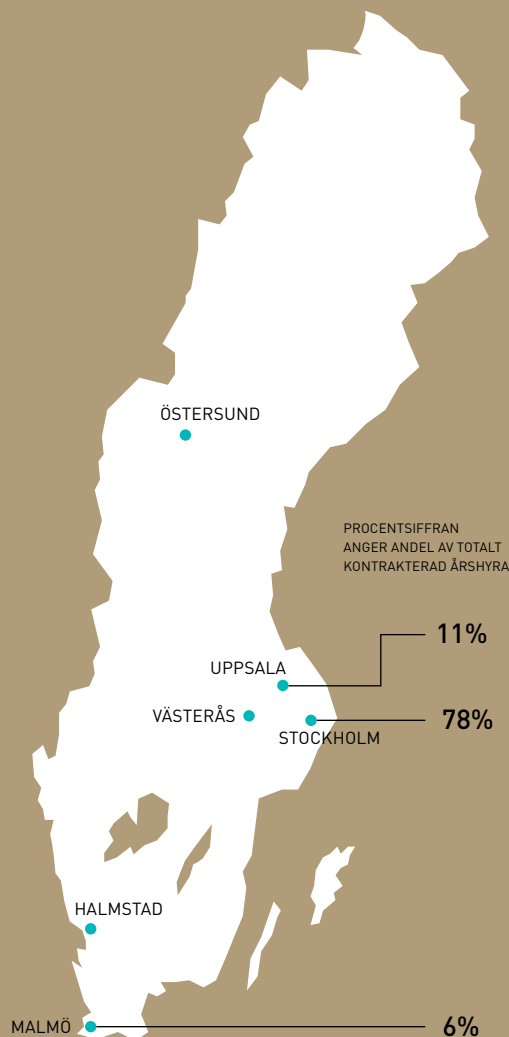
## Här finns vi

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	54
FASTIGHETSVÄRDE	21,9 MDKR
TOTAL UTHYRBAR YTA	871 000 M <sup>2</sup>
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,8 MDKR
UTHYRNINGSGRAD	94 PROCENT



# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

## 1 januari – 31 december

- *NETTOOMSÄTTNINGEN* ökade till 2 018 mkr (1 936) varav hyresintäkter uppgick till 1 686 mkr (1 614).
- *DRIFTÖVERSKOTTET* från fastighetsförvaltningen ökade till 1 095,0 mkr (1 029,5).
- *RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* ökade till 694,4 mkr (668,6).
- *OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 528,3 mkr (525,1).
- *RESULTAT EFTER SKATT* uppgick till 904,5 mkr (915,5) vilket motsvarar 6,95 kr/aktie (7,03).
- *INVESTERINGAR* i egna fastigheter uppgick till 1 050 mkr (1 047). Förvärv av fastigheter uppgick till 379 mkr (35).
- *UTHYRNINGSGRADEN* uppgick till 94 procent (94 procent), inklusive projektfastigheter.
- *STYRELSEN FÖRESLÅR* en utdelning om 2,60 kr/aktie (2,40).



**–JAG ÄR MYCKET NÖJD** med det vi har åstadkommit under 2011 och att vi kan redovisa ännu ett år med ökat resultat. Vi har överträffat våra egna förväntningar och den prognos som vi lämnade i oktober. Justerat för fastighetsförsäljningar och engångsersättningar ökar vi driftnettot för 2011 med 11 procent.

**STARKT BIDRAGANDE** till det goda resultatet är våra färdigställda projekt. Nu har vi den största pågående projektvolymen någonsin på cirka tre miljarder och det kommer medföra fortsatt goda driftnettotillskott för 2012 och framåt.

Ingalill Berglund, vd

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER

Koncernen redovisade en nettoomsättning som uppgick till 2 018 mkr (1 936). Resultat före värdeförändringar uppgick till 694,4 mkr (668,6). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 528,3 mkr (525,1). Resultat efter skatt uppgick till 904,5 mkr (915,5), vilket motsvarar 6,95 kr/aktie (7,03).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 247 mkr (265). Resultat efter skatt uppgick till 58,4 mkr (134,3).

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 OKTOBER – 31 DECEMBER

Koncernen redovisade för årets fjärde kvartal en nettoomsättning som uppgick till 525 mkr (515). Resultat före värdeförändringar uppgick till 158,9 mkr (154,6). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 286,1 mkr (390,6). Resultat efter skatt uppgick till 327,2 mkr (397,9), vilket motsvarar 2,51 kr/aktie (3,06).

## VERKSAMHETEN

Hyresnivåerna för kontors- och butikslokaler har varit fortsatt stabila under året.

Efterfrågan på kontorslokaler med bra lägen i närområdena utanför innerstaden har ökat då utbudet av moderna och yteffektiva kontorslokaler i innerstaden är begränsat. Det har gynnat Atrium Ljungberg som behåller en stark position på samtliga sina kontorsdelmarknader i Sickla, Haga-staden, Södermalm, Kista och Farsta.

Efter flera år av mycket stark tillväxt mattades detaljhandeln i Sverige av under 2011. Handeln som helhet fick en svag positiv tillväxt på 0,8 procent mätt i löpande priser trots att julhandeln slog rekord för 16:e året i rad.

Atrium Ljungbergs handelsplatser finns på starka lägen där besöksfrekvensen är hög och intresset för nyetableringar stort. Sammantaget för Atrium Ljungbergs regionala handelsplatser låg omsättningen för 2011 i nivå med föregående års omsättning.

Uthyrningsgraden i Atrium Ljungbergs fastigheter uppgick till 94 procent (94) inklusive projektfastigheter. Hyresintäkterna för 2011 uppgick till 1 686,3 mkr (1 613,5). Driftöverskottet uppgick till 1 095,0 mkr (1 029,5). Det ökade driftöverskottet förklaras av färdigställda projekt men även lägre taxebundna kostnader tack vare en

mildare höst och vinter 2011. Den procentuella driftnettoökningen är 11 procent rensat för fastighetsförsäljningar och engångsersättningar på grund av förtida avflytt.

Atrium Ljungbergs höga utvecklings- och investeringstakt har fortsatt under året. 1 050 mkr har investerats i egna utvecklingsprojekt och förvärv har gjorts med 379 mkr.

I januari fattades beslut om fortsatt utveckling av Mobilia i Malmö, bolagets enskilt största byggprojekt någonsin. Mobilia ska omvandlas från dagens handelsplats till ett levande stadskvarter där handel ska kompletteras med verksamheter som service, vård och kultur. Projektet omfattar cirka 29 000 m<sup>2</sup> LOA och därutöver 650 tillkommande parkeringsplatser i p-hus. Investeringen beräknas uppgå till 1 mdkr. Omvandlingsarbetet har påbörjats och kommer att pågå fram till 2013 med etappinvigningar hösten 2012 och hösten 2013. Uthyrningsläget är positivt och uthyrningsgraden är för närvarande 63 procent. Beslut har också fattats om att bygga ett sjuttioal hyreslägenheter i Mobiliaområdet. Bostadsprojektet omfattar cirka 4 000 m<sup>2</sup> uthyrbar yta med tillkommande investeringar på 100 mkr. Lägenheterna planeras vara inflyttningsklara under hösten 2014.

Som en del av Mobilias omvandling färdigställdes under första kvartalet 2011 en utbyggnad vid centrumets södra entré. Utbyggnaden omfattar nya butiksytor om cirka 2 100 m<sup>2</sup> och ett parkeringshus om 380 platser.

I slutet av augusti invigdes en ny galleriadel i Gränby Centrum i Uppsala. Ett tjugotal butiker, caféer och serviceställen öppnade på totalt 9 000 m<sup>2</sup> nybyggd yta. Gränby Centrum består nu av 85 butiker, serveringar och serviceställen. Under november 2011 påbörjades ytterligare en om- och tillbyggnad av centrumets västra entré – en investering som uppgår till 50 mkr. Här öppnar fyra butiker och en foodcourt under augusti 2012.

Arbetet med att omvandla Rådhuset i Uppsala till ett modevaruhus är i sitt slutskede och två butiker öppnade i slutet av oktober. Invigning av hela Rådhuset sker 1 mars 2012. Samtliga butiks- och restaurangytor om 3 100 m<sup>2</sup> är uthyrda.

Atrium Ljungberg fortsätter utvecklingen av Port73 i Haninge med ambitionen att skapa en stark regional handelsplats. En utbyggnadsetapp om 3 500 m<sup>2</sup> ny handelsyta pågår och är fullt uthyrd. Här öppnar tre nya butiker i mars 2012. Under året har beslut tagits om att utöka handels-



*Ärvinge 16.0 i Kista Science City är en öppen, flexibel och kreativ mötesplats som invigdes våren 2011. Här är det enkelt att utveckla affärer och affärsmannaskap.*

ytan med ytterligare 10 500 m<sup>2</sup>. Avtal är tecknat med dagligvarukedjan Willys för cirka 3 700 m<sup>2</sup> och invigning sker under våren 2013. När båda etapperna är färdigställda kommer Port73 att bestå av närmare 40 butiker på en total area om cirka 37 000 m<sup>2</sup>. Investeringen för båda projekten beräknas uppgå till 250 mkr.

Under sommaren tecknades avtal med Ica Sverige AB om att öppna en Ica Kvantum i Farsta Centrum, i en nybyggnad om 3 300 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta. Utöver detta planeras för ett parkeringsgarage med cirka 170 platser. Avtalet med Ica är villkorat av en detaljplaneändring som är påbörjad och beräknas vinna laga kraft vid årsskiftet 2012/2013. Öppningen av Ica Kvantum planeras till våren 2014. Den totala investeringen uppgår till 100 mkr.

Atlas Copcos nya huvudkontor i Sickla, Nacka, stod klart för inflyttning i mars 2011. Hit har Atlas Copco flyttat sitt globala huvudkontor och samlat sina verksamheter, som tidigare fanns spridda över flera byggnader i Sickla. Under april 2011 flyttade även Atrium Ljungberg sitt huvudkontor hit.

Arbetet med Sickla Affärskvarter, en satsning på att tillföra fler kontorsarbetsplatser och serviceverksamheter till Sickla, har pågått under hela 2011. Intrum Justitias nya kontorshus är under uppförande och kommer att stå färdigt under fjärde kvartalet 2012. Vidare pågår om- och tillbyggnaden av HK60 (tidigare benämnt Hus 502), som är Atlas Copcos tidigare huvudkontor. HK60 ska färdigställas under fjärde kvartalet 2012. Förberedande arbeten för AkzoNobels nya verksamhetshus

har påbörjats och det första spadtaget för bygget togs i slutet av januari 2012.

I november 2011 togs även ett första spadtag för etapp 1 av Kvarteret NOD i Kista – en ny mötesplats för bland annat lärande, forskning och näringsliv vid Kista Gård. NOD kommer, utöver lärande och forskning, även innehålla kontorsmiljöer för små- och medelstora nystartade företag inom informations- och kommunikationsteknologi samt publika ytor. Färdigställt kommer hela NOD att omfatta 25 000 m<sup>2</sup>, varav första etappen utgör 15 000 m<sup>2</sup> uthyrbar yta. Ett tioårigt hyresavtal om 7 100 m<sup>2</sup> har tecknats med Stockholms universitet och inflyttning kommer att ske i juli 2014. Investeringen för hela projektet om 25 000 m<sup>2</sup> beräknas uppgå till cirka 750 mkr.

I Ärvinge i Kista har kontorsytor om cirka 6 000 m<sup>2</sup> byggts om till en öppen, flexibel och kreativ mötesplats, kallad Ärvinge 16.0. Lokalerna invigdes under våren 2011.

I Farsta invigde Atrium Ljungberg under året, i samverkan med NyföretagarCentrum och med stöd av Stockholms stad och Stockholm Business Region, en ny mötesplats för entreprenörer och småföretagare, kallad hotspots.nu. Satsningen görs i syfte att verka för nya kontorsetableringar i Farsta.

## FASTIGHETSVÄRDEN

Transaktionsmarknaden inledde starkt 2011. Efter halva året var volymen högre än 2010. Andra halvåret påverkades av skuldskrisen i Europa och den finansiella oron som följde. Transaktionsvolymen uppgick till cirka 100 mdkr för 2011, vilket är

### Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

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

### Direktavkastningskrav per segment, %

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

### Förändring av fastighetsbeståndet

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2011-01-01	19 940	49
+ Förvärv	379	4
+ Ny-, om- och tillbyggnad	1 050	-
+ Fastighetsregleringar	-	1
- Försäljningar	-	-
+ Orealiserade värdeförändringar	528	-
<b>Fastighetsbestånd 2011-12-31</b>	<b>21 897</b>	<b>54</b>

i nivå med 2010. Intresset för investeringar i fastigheter var dock fortsatt stort vid årsskiftet och prisnivåerna ökade något i slutet av året för bra fastigheter i attraktiva lägen.

Atrium Ljungberg har under 2011 externvärderat 64 procent av fastighetsbeståndet. Värderingen har utförts av Forum Fastighetsekonomi, CBRE och Savills. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna hyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen genomförs vidare genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktstid utgår från 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. Avkastningskravet inkluderar ett riskpåslag som varierar beroende på i vilken fas projektet befinner sig.

Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen uppgick till 5,8 procent (5,8). Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2011-12-31 uppgick till 21 897 mkr (19 940). Byggrätter och mark ingår med 214 mkr (259). Investeringar

i fastigheter uppgick under året till 1 050 mkr (1 047). Förvärv av fastigheter uppgick till 379 mkr (35). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 528 mkr (525). Värdeökningen beror främst på ökade hyresnivåer, samt något sänkta avkastningskrav.

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under 2011 förvärvades fastigheterna Sicklaön 115:3 och Sicklaön 115:4 samt Sicklaön 117:5 och Sicklaön 117:7 belägna i direkt anslutning till Sickla Köp kvarter. Fastigheterna utgörs av tre villor och en obebyggd villatomt. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 37 mkr. Förvärven skapar möjlighet för fortsatt utveckling av Sicklaområdet.

I december förvärvades resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 6 i Hagastaden i centrala Stockholm. I och med förvärvet äger Atrium Ljungberg 100 procent av Blästern 6. Fastigheten omfattar totalt 30 900 m<sup>2</sup> uthyrbar yta, varav cirka 6 500 m<sup>2</sup> garage. Fastigheten är uthyrd till cirka 80 procent. Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 342 mkr för den förvärvade delen. Tillträde och betalning skedde i januari 2012.

Fastighetsbestånd 2011-12-31								Januari–december 2011 <sup>1)</sup>			Avkastning <sup>1)</sup>
Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr <sup>2)</sup>	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter mkr	Fastighetskostnader mkr	Driftöverskott, mkr	%
Stockholms innerstad	12	166	6 481	38 960	487	2 930	95	452	-149	303	4,7
Övriga Stockholm	31	484	9 834	20 303	932	1 925	94	865	-315	550	5,6
Uppsala och Mälardalen	4	79	2 312	29 160	214	2 701	99	202	-64	138	6,0
Övriga Sverige	3	53	667	12 523	66	1 233	92	62	-26	36	5,4
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>783</b>	<b>19 294</b>	<b>24 633</b>	<b>1 700</b>	<b>2 170</b>	<b>95</b>	<b>1 581</b>	<b>-554</b>	<b>1 027</b>	<b>5,3</b>
Projektfastigheter <sup>3)</sup>	2	87	2 389	27 348	171	1 963	93	121	-43	78	3,3
Mark och byggrätter	2		214								
<b>Summa</b>	<b>54</b>	<b>871</b>	<b>21 897</b>	<b>25 151</b>	<b>1 871</b>	<b>2 149</b>	<b>94</b>	<b>1 702</b>	<b>-597</b>	<b>1 105</b>	<b>5,0</b>
Sålda fastigheter								4		4	
<b>Totalt koncernen</b>								<b>1 706</b>	<b>-597</b>	<b>1 109</b>	

<sup>1)</sup> Ovanstående sammanställning avser fastighetsbeståndet per 2011-12-31 där förvärvade fastigheter redovisas med intäkter och kostnader som om de ägts hela året. Detta förklarar skillnaden mellan driftöverskott ovan och enligt resultaträkningen.

<sup>2)</sup> Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal.

<sup>3)</sup> Definition Projektfastigheter, se sidan 21.

## PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under året till 332 mkr (323). TL Byggs omsättning var 429 mkr (374) varav 134 mkr (69) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 14,8 mkr (9,4). Rörelseresultatet för TL Bygg uppgick till 32,3 mkr (30,8). Projekt- och entreprenadresultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för koncernens utvecklingsprojekt.

## FINANSIELL STÄLLNING

De räntebärande skulderna uppgick till 9 721 mkr (9 110). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,2 procent (3,8). Medellöptiden för räntebindningen var 3,1 år (2,0) och för kapitalbindningen 2,5 år (2,4). Belåningsgraden uppgick till 44,4 procent (45,7). Om hänsyn tas till nyupplåning i januari 2012 hänförlig till fastighetsförvärv i december 2011 uppgick belåningsgraden till 45,9 procent. Eget kapital uppgick på balansdagen till 9 541 mkr (9 099) vilket motsvarar 73,3 kr/aktie (69,9). Soliditeten uppgick till 41,2 procent (42,9). Substansvärdet, beräknat med 10 procent uppskjuten skatt, uppgick till 82,8 kr/aktie (78,0).

## SKATT

Årets aktuella skatt uppgick till -1,5 mkr (-23,5) och har påverkats av skattemässigt avdragsgilla investeringar för 2010 och preliminärt beräknade avdragsgilla investeringar för 2011 om totalt 118 mkr.

Atrium Ljungberg har tidigare kommunicerat att bolaget har överklagat det skatteärende där Förvaltningsrätten i huvudsak bifallit Skatteverkets framställan om att ett bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen, med stöd av skatteflyktslagen, ska upptaxeras avseende en fastighetstransaktion via kommanditbolag som genomfördes 2004. Förvaltningsrätten anser att bolaget ska upptaxeras med 326,7 mkr, innebärande ett skattekrav om 91,5 mkr, exklusive ränta. Något krav på skattetillägg har inte framställts. Beloppet har inte reserverats i bolagets räkenskaper utan betraktas tills vidare som en eventualförpliktelse. Atrium Ljungbergs uppfattning är att bolaget följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen. Det är vidare bolagets uppfattning att skatteflyktslagen inte är tillämplig.

Kammarrätten har vilandeförklarat ärendet i avvaktan på att Högsta Förvaltningsdomstolen ska pröva ett förhandsbesked som eventuellt kan vara prejudicerande. Atrium Ljungberg har erhållit uppskov med betalning av skatten.

## ORGANISATION

I april 2011 tillträdde Ingalill Berglund som ny vd för Atrium Ljungberg. Ingalill Berglund har sedan tio år varit ekonomi- och finanschef, cfo, i Atrium Ljungberg. Som ny cfo rekryterades Annica Ånäs.

## HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

I januari 2012 förvärvades resterande 50 procent av kontorsfastigheten Blästern 13, belägen i Hagastaden i Stockholm. Fastigheten har tidigare ägts till 50 procent av Atrium Ljungberg som även har haft förvaltningsansvaret. I och med förvärvet äger Atrium Ljungberg 100 procent av Blästern 13. Fastigheten omfattar totalt cirka 40 400 m<sup>2</sup> uthyrbar yta, varav 6 500 m<sup>2</sup> garage och är fullt uthyrd. Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 630 mkr för halva fastigheten. Tillträde skedde 14 februari 2012.

I februari 2012 tillträdde Mattias Celinder rollen som chef för affärsområde handel i Atrium Ljungberg och efterträdde därmed Kristina Johnson som lämnade sitt uppdrag i januari. Mattias Celinder ingår i bolagets ledningsgrupp som från och med 1 februari därmed utgörs av: Ingalill Berglund, vd, Annica Ånäs, cfo, Magnus Alteskog, projektchef, Carola Lavén, affärsutvecklingschef, Helena Martini, hr-chef, Micael Averborg, affärsområdeschef kontor och Mattias Celinder, affärsområdeschef handel.

## MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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



## UTSIKTER FÖR 2012

Den svenska ekonomin står sig bra relativt länderna i övriga Europa men en inbromsning av tillväxttakten för Sverige som helhet förväntas under 2012. Atrium Ljungbergs förutsättningar är dock goda då utvecklingen på våra delmarknader bedöms starkare än genomsnittet i Sverige. Vi har respekt för omvärldsfaktorer som snabbt kan förändra förutsättningarna och vi behöver ständigt ha beredskap för att kunna ställa om.

De förvärv och de pågående projekt som genomförts under 2011 såsom HK Atlas Copco, ombyggnad av Mobilia i Malmö, tillbyggnad i Gränby Centrum och Rådhuset i Uppsala samt tillbyggnad i Port73 kommer att ge hyresintäkter under 2012. De nya projekt som är igångsatta såsom nybyggnation i Mobilia i Malmö, Intrum Justitia och Akzo Nobel i Sickla, Kvarteret NOD i Kista 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 2,60 kr per aktie (2,40).

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum torsdagen den 29 mars 2012 kl. 17.00 i Filmstaden Sickla SF Bio, Marcusplatsen 19 i Sickla. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Dagens Nyheter och Post- och Inrikes Tidningar.

Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats senast tre veckor före stämman. Den kommer även att skickas per post till de aktieägare som önskat en tryckt version.

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

Nacka den 20 februari 2012

Styrelsen

*Shopping i Mobilia, Malmö. Här pågår just nu vårt största enskilda utvecklingsprojekt någonsin.*



# Rapporter över totalresultat Koncernen

Belopp i mkr	2011	2010	2011	2010
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Hysesintäkter	1 686,3	1 613,5	430,1	415,4
Projekt- och entreprenadomsättning	331,8	322,9	94,5	99,5
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 018,1</b>	<b>1 936,4</b>	<b>524,6</b>	<b>514,9</b>
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-180,0	-183,4	-46,6	-48,4
Övriga driftkostnader	-122,0	-124,3	-34,5	-31,0
Förvaltningskostnader	-117,1	-112,3	-34,1	-32,7
Reparationer	-38,2	-34,8	-13,4	-11,3
Fastighetsskatt	-99,4	-92,5	-25,2	-30,0
Tomträttsavgälder	-26,4	-28,0	-5,5	-7,0
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-8,2	-8,7	-2,2	-2,5
	-591,3	-584,0	-161,5	-162,9
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-317,0	-313,5	-90,7	-98,2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 109,8</b>	<b>1 038,9</b>	<b>272,4</b>	<b>253,8</b>
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 095,0	1 029,5	268,6	252,5
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	14,8	9,4	3,8	1,3
Central administration fastighetsförvaltning	-44,1	-45,4	-16,6	-18,3
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-12,2	-11,9	-4,2	-3,1
	-56,3	-57,3	-20,8	-21,4
Finansiella intäkter	10,6	7,7	2,6	2,6
Finansiella kostnader	-369,7	-320,6	-95,3	-80,3
	-359,1	-313,0	-92,7	-77,8
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>694,4</b>	<b>668,6</b>	<b>158,9</b>	<b>154,6</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter, orealiserade	528,3	525,1	286,1	390,6
Fastigheter, realiserade	2,0	14,2	–	-2,2
Nedskrivning goodwill	–	-16,9	–	–
	530,3	522,4	286,1	388,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 224,7</b>	<b>1 191,1</b>	<b>445,0</b>	<b>543,1</b>
Aktuell skatt	-1,5	-23,5	45,6	30,6
Uppskjuten skatt	-318,7	-252,1	-163,4	-175,8
	-320,2	-275,5	-117,8	-145,1
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>904,5</b>	<b>915,5</b>	<b>327,2</b>	<b>397,9</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Kassaflödessäkringar	-204,6	82,4	-52,5	78,5
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	53,8	-21,5	13,8	-20,5
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>-150,8</b>	<b>60,9</b>	<b>-38,7</b>	<b>58,0</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>753,7</b>	<b>976,4</b>	<b>288,5</b>	<b>455,9</b>
Resultat per aktie, kr	6,95	7,03	2,51	3,06

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 15.

# Segmentrapportering 1/1–31/12 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 och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsförvaltning totalt	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	431,9	865,4	202,2	61,8	120,8	4,2	1 686,3			1 686,3
Projekt- och entreprenadomsättning								331,8		331,8
<b>Nettoomsättning</b>	<b>431,9</b>	<b>865,4</b>	<b>202,2</b>	<b>61,8</b>	<b>120,8</b>	<b>4,2</b>	<b>1 686,3</b>	<b>331,8</b>		<b>2 018,1</b>
Kostnader fastighetsförvaltning	-142,6	-314,8	-64,8	-25,9	-43,2		-591,3			-591,3
Produktionskostnader								-317,0		-317,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>289,3</b>	<b>550,5</b>	<b>137,5</b>	<b>35,9</b>	<b>77,6</b>	<b>4,2</b>	<b>1 095,0</b>	<b>14,8</b>		<b>1 109,8</b>
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	289,3	550,5	137,5	35,9	77,6	4,2	1 095,0			1 095,0
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								14,8		14,8
Central administration fastighetsförvaltning							-44,1			-44,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-12,2		-12,2
Finansiella intäkter									10,6	10,6
Finansiella kostnader									-369,7	-369,7
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>289,3</b>	<b>550,5</b>	<b>137,5</b>	<b>35,9</b>	<b>77,6</b>	<b>4,2</b>	<b>1 050,9</b>	<b>2,6</b>	<b>-359,1</b>	<b>694,4</b>
Orealiserade värdeförändringar	246,7	308,2	31,8	-15,5	-42,9		528,3			528,3
Realiserade värdeförändringar						2,0	2,0			2,0
Nedskrivning goodwill	246,7	308,2	31,8	-15,5	-42,9	2,0	530,3			530,3
Aktuell skatt									-1,5	-1,5
Uppskjuten skatt									-318,7	-318,7
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>536,0</b>	<b>858,7</b>	<b>169,3</b>	<b>20,4</b>	<b>34,7</b>	<b>6,2</b>	<b>1 581,2</b>	<b>2,6</b>	<b>-679,3</b>	<b>904,5</b>
<b>Investeringar per rörelsegren</b>										
Förvaltningsfastigheter	44,8	175,9	57,3	12,5	759,3		1 049,8			1 049,8
Projekt- och entreprenadverksamhet								2,2		2,2
	<b>44,8</b>	<b>175,9</b>	<b>57,3</b>	<b>12,5</b>	<b>759,3</b>		<b>1 049,8</b>	<b>2,2</b>		<b>1 052,0</b>
<b>Tillgångar per rörelsegren, periodens slut</b>										
Förvaltningsfastigheter <sup>1)</sup>	6 481,1	9 833,6	2 312,0	667,0	2 603,0		21 896,7			21 896,7
Projekt- och entreprenadverksamhet								106,8		106,8
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 172,3	1 172,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 481,1</b>	<b>9 833,6</b>	<b>2 312,0</b>	<b>667,0</b>	<b>2 603,0</b>		<b>21 896,7</b>	<b>106,8</b>	<b>1 172,3</b>	<b>23 175,8</b>

<sup>1)</sup> I Förvaltningsfastigheter vid periodens slut ingår fastigheter förvärvade under året om totalt 379 mkr, varav 342 mkr i segment Stockholms innerstad och 37 mkr i segment Övriga Stockholm.

# Segmentrapportering 1/1–31/12 2010

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

<sup>1)</sup> I Förvaltningsfastigheter vid periodens slut ingår 35 mkr avseende fastighet förvärvad under året inom segment Övriga Stockholm.

# Balansräkningar i sammandrag Koncernen

Belopp i mkr	2011-12-31	2010-12-31	2011-09-30	2010-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Förvaltningsfastigheter	21 896,7	19 939,7	20 912,7	19 190,4
Materiella anläggningstillgångar	23,8	10,3	20,1	9,9
Goodwill	389,8	389,8	389,8	389,8
Uppskjuten skattefordran	26,4	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	0,8	155,0	0,9	143,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>22 337,5</b>	<b>20 494,8</b>	<b>21 323,5</b>	<b>19 733,2</b>
Omsättningstillgångar	564,1	275,5	466,3	267,1
Likvida medel	274,2	439,3	289,8	387,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>838,3</b>	<b>714,8</b>	<b>756,1</b>	<b>654,5</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>23 175,8</b>	<b>21 209,6</b>	<b>22 079,6</b>	<b>20 387,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital	9 540,5	9 099,2	9 252,0	8 643,2
Uppskjuten skatteskuld	2 612,5	2 320,4	2 435,7	2 124,2
Långfristig skuld till kreditinstitut	7 839,6	7 373,6	6 899,5	7 568,6
Övriga långfristiga skulder	243,9	49,8	188,6	115,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 696,0</b>	<b>9 743,8</b>	<b>9 523,8</b>	<b>9 808,4</b>
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1 881,3	1 736,9	2 639,7	1 272,7
Övriga kortfristiga skulder	1 058,0	629,8	664,1	663,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 939,3</b>	<b>2 366,7</b>	<b>3 303,8</b>	<b>1 936,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>23 175,8</b>	<b>21 209,6</b>	<b>22 079,6</b>	<b>20 387,7</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 december			60,9	915,5	976,4	976,4
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 december			-150,8	904,5	753,7	753,7
Utdelning				-312,4	-312,4	-312,4
<b>Utgående balans per 31 december 2011</b>	<b>333,0</b>	<b>3 959,8</b>	<b>-163,7</b>	<b>5 411,4</b>	<b>5 247,7</b>	<b>9 540,5</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.

# Kassaflödesanalyser Koncernen

Belopp i mkr	2011	2010	2011	2010
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat före skatt	1 224,7	1 191,1	445,0	543,1
Återföring av- och nedskrivningar	4,3	19,8	1,7	0,7
Realiserade värdeförändringar för valtningsfastigheter	-2,0	-14,2	-	2,2
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-528,3	-525,1	-286,1	-390,6
Betald skatt	-86,0	-38,7	-22,0	-20,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>612,7</b>	<b>632,9</b>	<b>138,6</b>	<b>134,7</b>
Nettoförändring av rörelsekapital	27,0	38,2	22,3	5,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>639,7</b>	<b>671,1</b>	<b>160,9</b>	<b>140,3</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av övriga fordringar	-	-12,0	-	-12,0
Förvärv av fastigheter <sup>1)</sup>	-36,8	-34,6	-21,7	-34,6
Om- och nybyggnad av fastigheter	-1 049,8	-1 047,0	-334,1	-313,8
Försäljning av fastigheter <sup>2)</sup>	-	303,5	-	-
Förvärv/försäljning av inventarier	-17,8	-4,1	-5,4	-1,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 104,4</b>	<b>-794,2</b>	<b>-361,2</b>	<b>-361,5</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av övriga långfristiga skulder	1,6	4,1	2,2	4,1
Upptagna lån	635,5	972,4	185,5	272,4
Amortering av skuld	-25,1	-353,8	-3,0	-3,4
Utbetald utdelning	-312,4	-292,9	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>299,6</b>	<b>329,8</b>	<b>184,7</b>	<b>273,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-165,1</b>	<b>206,7</b>	<b>-15,6</b>	<b>51,9</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>439,3</b>	<b>232,6</b>	<b>289,8</b>	<b>387,4</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>274,2</b>	<b>439,3</b>	<b>274,2</b>	<b>439,3</b>

## BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTHÄNVISNINGAR

### Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen. Förutom ändringen i moderbolaget som beskrivs nedan har samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen 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.

*Moderbolaget:* Från och med 2011 redovisas mottagna koncernbidrag som finansiell intäkt och avgivna koncernbidrag redovisas som finansiell kostnad. Redovisade värden för 2010 har justerats.

<sup>1)</sup> Under 2011 har fastigheterna Sicklaön 115:3, 115:4, 117:5 samt Sicklaön 117:7 förvärvats. Förvärvet av resterande 50 procent av fastigheten Blästern 6 som genomfördes i fjärde kvartalet har ej haft kassaflödespåverkan 2011 då tillträde sker i första kvartalet 2012. Under tredje kvartalet 2010 förvärvades fastigheterna Sicklaön 117:1 och 117:2.

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

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

## Resultaträkningar Moderbolaget

Belopp i mkr	2011 1/1-31/12	2010 1/1-31/12
Nettoomsättning	246,8	264,8
Kostnader för förvaltning och produktion	-122,3	-123,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>124,5</b>	<b>141,1</b>
Central administration och marknadsföring	-43,7	-45,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>80,8</b>	<b>96,0</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	170,5	137,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	227,4	399,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-397,7	-447,7
	0,2	88,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>81,0</b>	<b>184,5</b>
Bokslutsdispositioner	-2,3	-1,2
Aktuell skatt	-	-24,9
Uppskjuten skatt	-20,3	-24,1
	-20,3	-49,0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>58,4</b>	<b>134,3</b>

## Övrigt totalresultat Moderbolaget

Belopp i mkr	2011 1/1-31/12	2010 1/1-31/12
Resultat efter skatt	58,4	134,3
Kassaflödessäkringar	-204,6	82,4
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	53,8	-21,5
Summa övrigt totalresultat	-150,8	60,9
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-92,4</b>	<b>195,3</b>



## Balansräkningar i sammandrag Moderbolaget

Belopp i mkr	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar	1 806,7	1 749,9
Finansiella anläggningstillgångar	6 029,4	5 848,8
Omsättningstillgångar	3 898,7	4 140,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 734,8</b>	<b>11 739,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	5 591,1	5 995,9
Obeskattade reserver	21,4	29,1
Avsättningar	200,9	234,4
Långfristiga skulder	4 184,8	3 903,1
Kortfristiga skulder	1 736,6	1 577,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 734,8</b>	<b>11 739,6</b>

## Förändringar i eget kapital Moderbolaget

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	
<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 december			60,9		134,4	195,3	195,3
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 december			-150,8		58,4	-92,4	-92,4
Utdelning					-312,4	-312,4	-312,4
<b>Utgående balans per 31 december 2011</b>	<b>333,0</b>	<b>265,4</b>	<b>-163,7</b>	<b>3 948,4</b>	<b>1 208,0</b>	<b>1 044,3</b>	<b>5 591,1</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.

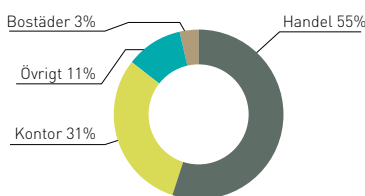
En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 156 988 (130 156 988). Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier.

# Kompletterande tabeller

## RÄNTEBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + 3 mån			
STIBOR	2 287	24	4,0
2012	1 917	20	4,2
2013	1 200	12	4,8
2014	640	7	4,2
2015	846	9	4,4
2016	-	-	-
2017 och senare	2 831	29	4,0
<b>Totalt</b>	<b>9 721</b>	<b>100</b>	<b>4,2</b>

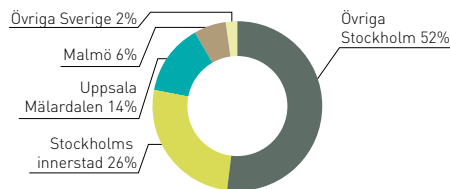
### KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



## KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2012	1 868	19
2013	2 032	21
2014	2 194	22
2015	1 713	18
2016	1 729	18
2017 och senare	185	2
<b>Totalt</b>	<b>9 721</b>	<b>100</b>

### KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



## UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2011 Utfall	2012 Kv 1 <sup>1)</sup>	2012 Kv 2 <sup>1)</sup>	2012 Kv 3 <sup>1)</sup>	2012 Kv 4 <sup>1)</sup>
Stockholms innerstad	432	461	514	514	514
Övriga Stockholm	865	876	879	876	865
Uppsala och Mälardalen	202	212	211	207	213
Övriga Sverige	62	60	60	60	60
Projektfastigheter <sup>3)</sup>	121	159	170	170	204
Sålda fastigheter	4				
<b>Totalt</b>	<b>1 686</b>	<b>1 768</b>	<b>1 834</b>	<b>1 827</b>	<b>1 856</b>

## UTHYRINGSGRAD <sup>2)</sup>

	Hyres- värde, mkr	Hyreskon- trakt, mkr	Uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	487	461	95
Övriga Stockholm	932	876	94
Uppsala och Mälardalen	214	212	99
Övriga Sverige	66	60	92
	<b>1 700</b>	<b>1 609</b>	<b>95</b>
Projektfastigheter <sup>3)</sup>	171	159	93
<b>Totalt</b>	<b>1 871</b>	<b>1 768</b>	<b>94</b>

## PROJEKTFASTIGHETER <sup>3)</sup>

Projekt/Fastighet	Ort	Om- byggnad	Ny- byggnad	Lokaltyp	Projektyta, m <sup>2</sup> , LOA/ BOA	Inv, mkr	Varav kvar- står	Färdig- ställs	Uthyrnings- grad, %
Mobilia, Etapp 2, Bohus 8 <sup>4)</sup>	Malmö		x	Handel/Parkering	2 100	200	-	Q1 2011	100
HK Atlas Copco, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor/Parkering	15 100	350	-	Q2 2011	97
Gränby Centrum, Etapp 2, Gränby 21:4	Uppsala		x	Handel	9 000	250	-	Q3 2011	100
Rådhuset, Dragarbrunn 19:1	Uppsala	x	x	Handel	3 100	150	50	Q2 2012	100
Port73, Etapp 2, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge		x	Handel	3 500	50	20	Q2 2012	100
Gränby Centrum, Etapp 3, Gränby 21:4	Uppsala	x	x	Handel	1 500	50	50	Q3 2012	92
HK Intrum Justitia, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor	7 500	150	120	Q4 2012	97
HK60, Sicklaön 83:22	Nacka	x	x	Kontor	5 600	150	100	Q4 2012	11
Port73, Etapp 3, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	x	x	Handel	10 500	200	200	Q2 2013	35
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8 <sup>5)</sup>	Malmö	x	x	Handel/Parkering	29 000	1 000	830	Q4 2013	63
Farsta Centrum, ICA Kvantum <sup>6)</sup>	Stockholm		x	Handel/Parkering	3 300	100	100	Q1 2014	100
HK Akzo Nobel, Sicklaön 83:32	Nacka		x	Kontor	10 600	300	290	Q1 2014	71
Kvarteret NOD, Etapp 1, Kista Gård	Stockholm		x	Kontor/övrigt	15 000	550	540	Q3 2014	49
Mobilia, Hyreslägenheter	Malmö		x	Bostäder	4 000	100	100	Q4 2014	0
<b>Summa</b>					<b>119 800</b>	<b>3 600</b>	<b>2 400</b>		

<sup>1)</sup> Kontraherade hyresintäkter.

<sup>2)</sup> Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal.

<sup>3)</sup> Som projektfastighet avses fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten börjats. 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>4)</sup> LOA 2 100 m<sup>2</sup> handel samt 380 parkeringsplatser i p-hus.

<sup>5)</sup> LOA 29 000 m<sup>2</sup> handel och service samt 650 parkeringsplatser i p-hus. Projektet färdigställs etappvis bl a kopplat till uthyrning.

<sup>6)</sup> Avtalet med ICA är villkorat av en detaljplaneändring som är påbörjad.

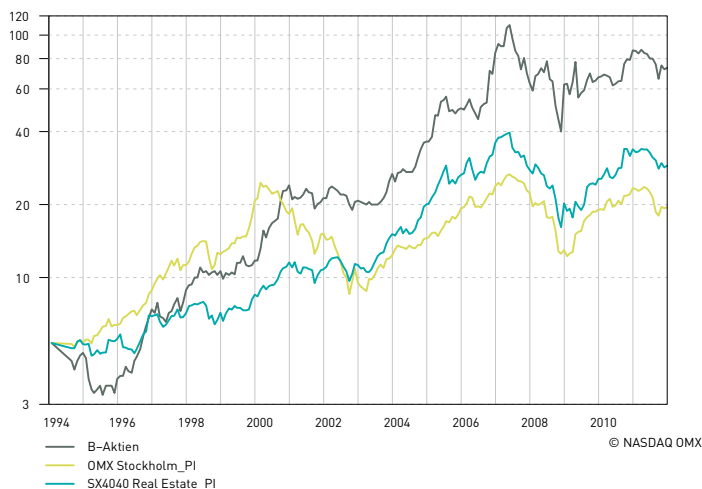
# Nyckeltal

	2011 1/1-31/12	2010 1/1-31/12	2011 1/10-31/12	2010 1/10-31/12
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	65	64	62	61
Soliditet, %	41,2	42,9	41,2	42,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	44,4	45,7	44,4	45,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,1	2,7	2,9
Avkastning på eget kapital, %	9,7	10,5	13,9	17,9
Avkastning på eget kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,6	5,6	5,0	5,2
Avkastning på totalt kapital, %	7,2	7,4	9,6	12,0
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive värdeförändringar	4,8	4,8	4,5	4,6
Medelantal anställda	260	251	260	251
Medelränta räntebärande skulder, %, periodens slut	4,2	3,8	4,2	3,8

# Data per aktie

	2011 1/1-31/12	2010 1/1-31/12	2011 1/10-31/12	2010 1/10-31/12
Belopp i kronor				
Resultat efter skatt	6,95	7,03	2,51	3,06
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt	3,93	3,79	0,90	0,88
Kassaflöde	4,91	5,16	1,24	1,08
Eget kapital	73,30	69,91	73,30	69,91
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt	82,75	77,97	82,75	77,97
Börskurs	73,25	86,50	73,25	86,50
Medelantalet utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



# Flerårsöversikt

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

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

# Definitioner

## FINANSIELLA 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.

### Kassaflöde per aktie

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

### Resultat före värdeförändringar

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

### Räntetäckningsgrad, ggr

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

### Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

### Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

### Substansvärde per aktie, 10 % uppskjuten skatt

Eget kapital per aktie beräknat med 10 % uppskjuten skatt.

### Utdelningsandel, %

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

### Årets resultat per aktie

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

## FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

### BOA, kvm

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

### BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

### Driftöverskott

Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

### Hyresvärde

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

### LOA, kvm

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

### Projektfastighet

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

### Uthyrningsgrad, %

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

### Överskottsgrad, %

Bruttoresultat 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

Årsredovisning 2011	vecka 10 2012
Årsstämma	2012-03-29
Delårsrapport jan-mars 2012	2012-04-19
Delårsrapport jan-juni 2012	2012-07-10
Delårsrapport jan-sep 2012	2012-10-18



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)