

Atrium Ljungberg 2008

Bokslutskommuniké
1 Januari – 31 December

A woman with glasses, wearing a black V-neck sweater over a white collared shirt, walks towards the right carrying two white shopping bags. In the background, a man in a blue shirt sits in a green armchair, working on a laptop. A large, dark sculpture of a rearing horse is suspended from the ceiling. The setting is a modern office with large windows overlooking a city and water.

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

Atrium Ljungberg AB (publ.)

Bokslutskommuniké 2008

- Nettoomsättningen uppgick till **1.855 Mkr** (1.850)
- Resultat före värdeförändringar uppgick till **537,2 Mkr** (608,5), **37,2 Mkr** bättre än lämnad prognos
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till **-1.202,1 Mkr** (1.286,7), realiserade värdeförändringar till **-21,6 Mkr** (176,2) samt nedskrivning av goodwill med **-26,2 Mkr** (-37,0)
- Resultat efter skatt uppgick till **-402,4 Mkr** (1.635,9), vilket motsvarar **-3,09 kr/aktie** (12,55)
- Investeringar i fastigheter uppgick till **1.540 Mkr** (1.750), varav **1.220 Mkr** (947) är investeringar i egna projektfastigheter
- Uthyrningsgraden uppgick till **94 procent** (92) inklusive projektfastigheter
- Belåningsgraden uppgick till **43,8 procent** (39,8)
- Styrelsen föreslår en utdelning med **2,00 kr/aktie** (2,00)

Väsentliga händelser under året

Verksamheten i Atrium Ljungberg har under 2008 präglats av hög utvecklings- och investeringstakt i pågående projekt där drygt 1.220 Mkr (947) har investerats under året.

Framför allt är det uppförandet av Sickla Kunskapsgränd, utbyggnaden av Sickla Galleri och Gränby Centrum samt omvandlingen av PUB och Västberga Handel som pågått under året.

Sickla Galleri har byggts ut med 9.000 m² och den nya delen invigs den 19 mars 2009 med ett 20-tal nya butiker. Samtliga ytor är uthyrda.

Kunskapsgränd i Sickla med 10.000 m² har färdigställts med inflyttning under första kvartalet 2009. Även här är samtliga ytor uthyrda.

Den 26 november invigdes ny butiksytta om 10.000 m² i Gränby Centrum i Uppsala. Vid invigningen fanns ett tiotal nya butiker på plats och ytterligare 11 butiker öppnar under första respektive andra kvartalet 2009. All ny yta är uthyrd och kommer i juni 2009 att vara slutligt inflyttad. 500 nya parkeringsplatser färdigställdes i Gränby Centrum under året.

Mobilia i Malmö har under året firat 40 år som handelsplats. Utvecklingsprojektet för Mobilia som ett levande stadscenter fortskrider enligt plan. Mobilia ska omvandlas till en helhetsmiljö där kultur, boende och upplevelser möts med handel och där Mobilia handelsplats utgör basen. Planeringsarbetet sker i nära samarbete med Stadsbyggnadskontoret i Malmö Stad och detaljplanen förväntas vara klar 2009, då den stegvisa omvandlingen kan påbörjas. I bostadsfastigheten Bohus 7, som förvärvades av Atrium Ljungberg 2007, har arbetet med att bygga 5.000 m² butiker och ytterligare 40 bostäder påbörjats.

I september 2008 invigdes det nya detaljhandelsområdet Västberga Handel. Två större matvarukedjor öppnade under september respektive december 2008 och i februari 2009 öppnar ytterligare en butik. Området ska kompletteras med fler verksamheter under 2009. Den fortsatta ambitionen är att Västberga Handel ska erbjuda kombination av attraktiv dagligvaru-, sällanköps- och volymhandel.

En ny detaljplan för Farsta antogs under året vilket möjliggör ny handelsyta i Farsta Centrum på 7.000 m². Ambitionen är att fortsätta utveckla Farsta centrum till en än mer komplett helhetsmiljö. Under året tillskapades ytterligare 200 parkeringsplatser i Farsta Centrum. Dessa stod klara till julhandeln.

En ny detaljplan har även antagits i Uppsala som möjliggör om- och tillbyggnad av det gamla rådhuset och därmed användning av fastigheten för handel och kontor.

På kontorssidan har fastigheten Proppen 6 i Hammarby Sjöstad färdigställts under året.

En överenskommelse har träffats med Atlas Copco om att uppföra en ny kontorsbyggnad i Sickla på 13.800 m² uthyrningsbar yta. Hyresavtalet är 11-årigt och uthyrd yta uppgår till 10.800 m². På övriga ytor planeras bland annat för ett nytt huvudkontor för Atrium Ljungberg AB. Inflyttningen beräknas till årsskiftet 2010/2011 och investeringen bedöms uppgå till 350 Mkr.

Dessutom har ett antal stora uthyrningar, främst avseende kontor i Norra Stationsområdet gjorts under året.

Under 2008 har fastigheten Blåstern 6 i Norra Stationsområdet i Stockholm förvärvats tillsammans med Humlegården. Atrium Ljungbergs andel av förvärvet uppgick till 320 Mkr. Fastigheten omfattar 24.574 m² uthyrbar yta samt garage med 215 parkeringsplatser. Tillträde skedde den 1 oktober. Därutöver har tomträtten Storö 10,

som förvärvades i slutet av 2007 tillträtts per 1 juni 2008.

Under första kvartalet 2008 såldes Holland 25 i Helsingborg till Jetfast AB. Försäljningen baserades på ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 88 Mkr och värderades vid årsskiftet 2007/2008 till 85 Mkr. Ett stort antal fastigheter som avyttrades under 2007 har också frånträtts under 2008.

Segmentsrapportering

Från och med 2008-12-31 rapporterar Atrium Ljungberg segment i sina rapporter. Segmenten är indelade enligt följande: Stockholms innerstad, Övriga Stockholm, Uppsala Mälardalen, Övriga Sverige, Projektfastigheter, Sålida fastigheter samt Projekt- och entreprenadverksamhet.

Omsättning och resultat

Koncernens omsättning uppgick till 1.855 Mkr (1.850). Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 537,2 Mkr (608,5). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -1.202,1 Mkr (1.286,7) och resultat för fastighetsförsäljningar till -21,6 Mkr (176,2). Nedskrivning av goodwill uppgick till -26,2 Mkr (-37,0) hänförlig till fastighetsförsäljningar och ändrad bolagsskattesats. Resultatet efter skatt uppgick till -402,4 Mkr (1.635,9), vilket motsvarar -3,09 kr/aktie (12,55).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 15,2 Mkr (139,5 Mkr). Förändringen består i huvudsak av bokslutsdispositioner. Nettoomsättningen uppgick till 519,5 Mkr (267 Mkr). Omsättningsförändringen består i huvudsak av en internfakturerings uppgående till 257 Mkr avseende en fastighetstransaktion.

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 1.500 Mkr (1.513 Mkr) och rörelseresultatet uppgick till 887,2 Mkr (900,2). Rörelseresultatförändringen är beroende av att ett antal fastigheter såldes under 2007. Uthyrningsgraden i fastigheterna uppgår till 94 procent (92) inklusive projektfastigheter.

Projekt- och entreprenadverksamhet

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 355 Mkr (338 Mkr). Rörelseresultatet för räkenskapsåret var -2,9 Mkr (-3,1 Mkr). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt. TL Byggs omsättning var 359 Mkr (319) varav 67 Mkr (73 Mkr) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 178 Mkr (93 Mkr). De räntebärande skulderna uppgick till 8.351 Mkr

(7.486 Mkr) och medelräntan var 4,7 procent (4,6). Medellöptiden för räntebindningen var 2,7 år (2,4 år). Eget kapital uppgick på balansdagen till 8.496 Mkr (9.260) vilket motsvarar 65 kr/aktie (71). Soliditeten uppgick till 42,2 procent (45,4). Belåningsgraden uppgick till 43,8 procent (39,8).

Händelser efter balansdagen

Från och med den första januari 2009 har ledningsgruppens sammansättning förändrats med anledning av en organisationsförändring samt föräldradedighet. Bolagsledningen utgörs av Anders Nylander, bolagets VD, Mikael Averborg och Kristina Johnsson, ansvariga chefer för fastighetsförvaltningen, Carola Lavén, ansvarig för affärsutveckling, Magnus Alteskog ansvarig för projektutveckling samt Annica Ånäs ekonomichef och tf CFO.

Fastighetsvärden

Den avmattning i prisutvecklingen på fastighetsmarknaden som började under slutet av 2007 fortsatte under 2008. Tilltagande kreditör- och försämrade konjunktutsikter bidrog till sjunkande fastighetspriser, framförallt under hösten. Det begränsade antalet genomförda transaktioner skapade även en stor prisosäkerhet. En tydlig trend är att riskpremierna blivit högre. Det har inneburit ökade direktavkastningskrav för äldre, orenoverade fastigheter i allmänhet och för fastigheter i sämre lägen och på mindre orter i synnerhet. Prisnedgången har varit betydligt mindre för fastigheter med låg risk, exempelvis välbelägna bostäder och kommersiella fastigheter med långa hyresavtal. Tidigare förväntningar om högre hyror har i stort sett försvunnit, vilket även bidragit till att direktavkastningskraven vänt uppåt.

Det redovisade värdet för hela fastighetsbeståndet per 2008-12-31 uppgår till 19.059 Mkr (18.801). Byggrätter och mark ingår med 371 Mkr (379). Investeringar i fastigheter uppgår under 2008 till 1.540 Mkr varav nyförvärv uppgår till 320 Mkr. Fastigheter motsvarande ett värde av 85 Mkr vid utgången av 2007 har sålts under 2008.

Atrium Ljungbergs värdering av fastighetsbeståndet har vid årsskiftet baserats på interna kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets framtida intjäningsförmåga utifrån fastighetens användning och skick vid värderingstillfället. Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande har oberoende värderingsmän externvärderat en normportfölj motsvarande 35 procent av det totala värdet. Värderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi och DTZ. Därutöver har de antaganden om hyresnivåer och avkastningskrav som använts vid den interna värderingen kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi liksom den modell som används vid värderingen. Projekt som tidigare år redovisats som pågående nybyggnad har vid årsskiftet marknadsvärderats

Fastighetsbestånd 2008-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area tkvm	Verkligt värde Mkr	Verkligt värde kr/kvm	Hyres- värde Mkr	Hyres- värde kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad %
Stockholms innerstad	11	134	4.708	35.246	361	2.703	98
Övriga Stockholm	25	427	8.369	19.600	814	1.906	96
Uppsala Mälardalen	4	69	1.961	28.470	168	2.439	97
Övriga Sverige	6	88	1.507	17.205	159	1.815	97
Projektfastigheter	9	187	2.514	13.412	258	1.376	76
Summa	55	904	19.059	21.072	1.760	1.946	94

januari – december 2008

Hyres- intäkter Mkr	Fastighets- kostnader Mkr	Fastighets- kostnader kr/kvm	Drift- överskott Mkr
333	-92	-692	240
701	-252	-590	449
139	-51	-741	88
158	-54	-621	103
175	-110	-587	65
1.506	-560	-619	946

Avser fastighetsbeståndet per 2008-12-31 där förvärvade fastigheter redovisas med intäkter och kostnader som de ägts hela året. Avvikelsen mellan ovanstående driftöverskott om 946 Mkr och resultaträkningens driftöverskott fastighetsförvaltningen om 935 förklaras förutom av ovanstående utav att driftöverskott från sålda fastigheter exkluderats.

som övriga förvaltningfastigheter då projekten är att betrakta som slutförda och en tillförlitlig kassaflödesberäkning kan göras. 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. Kostnad för stämpelskatt har dragits av från marknadsvärdet för de fastigheter som bedöms utlösa stämpelskatt vid en försäljning.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1.202 Mkr (1.287). För jämförbart bestånd innebär det en värdenedgång med -6 procent. Av värdenedgången är -10 procent hänförliga till ökningen av avkastningskravet med 0,6 procentenheter till 5,9 procent. Vidare har nedskrivningar gjorts för ett par projekt i mycket tidiga skeden. Mot dessa nedskrivningar och värdeförändringar ställs positiva värdeförändringar genom färdigställda utvecklingsprojekt, nyuthyrningar och hyresökningar.

Avkastningskrav per lokaltyp

Lokaltyp	Direktavkastningskrav	Avkastning, snitt
Kontor	5,0 - 7,5	5,9
Butiker	4,8 - 7,5	5,9
Bostäder	4,5 - 6,0	4,8
Övrigt	5,0 - 8,0	6,3
Totalt	4,5 - 8,0	5,9

Värderingsparametrar vid kalkylperiodens slut

Region	Direktavkastningskrav	Avkastning, snitt
Stockholms innerstad	4,8 - 7,0	5,3
Övriga Stockholm	4,5 - 8,0	5,9
Uppsala, Mälardalen	5,8 - 6,9	6,0
Övriga Sverige	6,0 - 7,5	6,4
Projektfastigheter	5,8 - 7,5	6,2
Totalt	4,5 - 8,0	5,9

Utdelning

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före realiserade och orealiserade värdeförändringar, efter beräknad skatt, fn 28 procent, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 2,00 kr per aktie (2,00).

Utsikter för 2009

Den närmaste tiden är svårbedömd och det mesta talar för en fortsatt avmattning av den svenska ekonomin. Atrium Ljungberg har en bra position på starka delmarknader vilket är en stabil grund för framtiden. Vidare har bolaget en omfattande projektportfölj som kan anpassas efter olika marknadsscenarios. Under 2008 färdigställdes ett antal projekt och investeringstakten för 2009 bedöms minska något i förhållande till föregående år. Merparten av investeringarna avser utveckling av helhetsmiljöer i Sickla, Farsta, Mobilia och Gränby. Hyresintäkter för 2009 förväntas överstiga hyresintäkter för 2008. Resultatprognos före värdeförändringar lämnas i halvårsrapporten.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungbergs stora fastighetsbestånd med helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregioner. Bedömningen är att dessa marknader drabbas mindre under en lågkonjunktur.

Bolaget har en stark finansiell ställning med starka nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. En relativt hög andel av bolagets räntebärande lån har bundits till längre löptider och räntebindning. Sammantaget medför detta en låg risk och förutsägbar finansiell kostnad för Atrium Ljungberg framöver.

På investeringssidan gäller även fortsättningsvis bolagets försiktighetsprincip som innebär att inga nya investeringar påbörjas utan att en god avkastning är säkerställd genom tecknade hyreskontrakt.

Årsstämma

Årsstämman äger rum torsdagen den 2 april kl 17.00 i Telenors lokaler i Glashuset vid Slussen i Stockholm. Årsredovisningen kommer att distribueras till aktieägare och kommer att finnas tillgänglig på bolagets kontor och webbplats senast två veckor före stämman.

Stockholm den 18 februari 2009

Styrelsen

Koncernens resultaträkningar

Belopp i Mkr	2008	2007	2008	2007
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Hysesintäkter	1 499,6	1 512,7	398,3	404,8
Projekt- och entreprenadomsättning	355,1	337,7	106,8	113,3
Nettoomsättning	1 854,7	1 850,4	505,1	518,1
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-176,1	-154,2	-47,1	-43,5
Övriga driftkostnader	-121,1	-111,5	-35,6	-27,0
Förvaltningskostnader	-111,6	-131,7	-28,9	-32,4
Reparationer	-39,1	-55,8	-14,4	-15,8
Fastighetsskatt	-84,2	-85,9	-21,1	-28,3
Tomträttsavgälder	-25,4	-26,3	-5,6	-6,4
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-7,1	-6,1	-2,0	-1,2
	-564,6	-571,4	-154,8	-154,5
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-343,8	-329,0	-105,3	-105,5
Bruttoresultat	946,3	950,0	245,0	258,1
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	934,9	941,3	243,5	250,3
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	11,3	8,7	1,5	7,8
Central administration fastighetsförvaltning	-47,7	-41,0	-13,9	-8,9
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-14,2	-11,8	-4,6	-3,4
	-61,9	-52,8	-18,5	-12,3
Rörelseresultat	884,3	897,2	226,5	245,8
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	887,2	900,3	229,6	241,4
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-2,9	-3,1	-3,1	4,4
Resultat från andelar i koncernföretag	-	2,6	-	2,6
Finansiella intäkter	21,2	14,6	7,2	10,7
Finansiella kostnader ³⁾	-368,3	-306,0	-106,4	-81,7
	-347,1	-288,7	-99,2	-68,3
Resultat före värdeförändringar	537,2	608,5	127,3	177,5
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserad	-1.202,1	1.286,7	-511,2	905,8
Fastigheter, realiserad ¹⁾	-21,6	176,2	-16,9	180,7
Nedskrivning goodwill ²⁾	-26,2	-37,0	-26,2	-12,3
	-1.249,9	1.425,9	-554,3	1.074,2
Resultat före skatt	-712,7	2.034,4	-427,0	1.251,7
Aktuell skatt	-72,9	-93,3	-5,4	-49,7
Uppskjuten skatt ⁶⁾	383,2	-305,2	199,1	-267,5
	310,3	-398,5	193,7	-317,2
Årets resultat	-402,4	1.635,9	-233,3	934,5
Resultat per aktie, kr	-3,09	12,57	-1,79	7,18
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-3,09	12,55	-1,79	7,18
Medelantal utestående aktier, tusental	130.157	130.157	130.157	130.157
Medeltal utestående aktier efter utspädning, tusental	130.157	130.295	130.157	130.248
Antal emitterade aktier, tusental	133.221	133.221	133.221	133.221

Segmentsrapportering 2008

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

Belopp i Mkr	Stockholms innersad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	315,7	701,2	138,8	157,6	175,4	10,9			1.499,6
Projekt- och entreprenadomsättning							355,1		355,1
Nettoomsättning	315,7	701,2	138,8	157,6	175,4	10,9	355,1		1.854,7
Kostnader fastighetsförvaltning	-88,0	-251,8	-51,1	-54,4	-110,0	-9,4			-564,6
Produktionskostnader							-343,8		-343,8
Bruttoresultat	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5	11,3		946,3
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5			934,9
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							11,3		11,3
Central administration fastighetsförvaltning								-47,7	-47,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-14,2		-14,2
Rörelseresultat	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5	-2,9	-47,7	884,3
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5		-47,7	887,2
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-2,9		-2,9
Resultat från andelar i koncernföretag									0,0
Finansiella intäkter								21,2	21,2
Finansiella kostnader								-368,3	-368,3
								-347,1	-347,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5	-2,9	-394,8	537,2
Orealiserade värdeförändringar	-221,8	-370,5	-2,7	-209,2	-398,0				-1.202,1
Realiserade värdeförändringar						-21,6			-21,6
Nedskrivning goodwill ²⁾						-0,8		-25,4	-26,2
	-221,8	-370,5	-2,7	-209,2	-398,0	-22,4		-25,4	-1.249,9
Aktuell skatt								-72,9	-72,9
Uppskjuten skatt								383,2	383,2
Årets resultat	5,9	79,0	85,0	-105,9	-332,6	-20,9	-2,9	-110,0	-402,4

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2008-12-31	2007-12-31	2008-09-30	2007-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter m m	19.058,7	18.698,6	18.961,8	17.553,1
Pågående nybyggnader	-	102,5	208,6	35,2
Materiella anläggningstillgångar	13,9	9,5	13,5	10,2
Goodwill	458,3	484,5	483,7	496,8
Övriga anläggningstillgångar	0,9	8,5	8,2	12,8
Omsättningstillgångar	414,8	1.021,6	419,9	470,7
Likvida medel	178,4	92,6	244,4	496,2
Summa tillgångar	20.125,0	20.417,8	20.340,1	19.075,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	8.495,8	9.259,4	8.817,6	8.327,1
Uppskjuten skatteskuld ⁶⁾	2.220,0	2.637,6	2.451,2	2.391,3
Långfristig skuld till kreditinstitut	6.676,5	5.515,6	6.220,1	5.423,5
Övriga långfristiga skulder	10,4	3,5	11,1	4,8
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1.674,9	1.969,9	1.616,8	2.077,2
Övriga kortfristiga skulder	1.047,4	1.031,8	1.223,3	851,1
Summa eget kapital och skulder	20.125,0	20.417,8	20.340,1	19.075,0

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2007	333,0	3.954,6	5,4	3.512,1	7.805,1
Årets förändring säkringsreserv	-	-	34,4	-	34,4
Skatt hänförlig till säkringsreserv	-	-	-9,6	-	-9,6
Intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital	-	-	24,8	-	24,8
Periodens resultat 1/1-31/12	-	-	-	1.635,9	1.635,9
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	24,8	1.635,9	1.660,7
Utdelning	-	-	-	-211,5	-211,5
Incitamentsprogram ⁵⁾	-	5,1	-	-	5,1
Utgående balans per 31 december 2007	333,0	3.959,7	30,2	4.936,5	9.259,4
Årets förändring säkringsreserv	-	-	-131,9	-	-131,9
Skatt hänförlig till säkringsreserv	-	-	34,7	-	34,7
	-	-	-97,2	-	-97,2
Periodens resultat 1/1-31/12	-	-	-	-402,4	-402,4
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	-97,2	-402,4	-499,6
Incitamentsprogram ⁵⁾	-	0,1	-	-	0,1
Utdelning	-	-	-	-260,3	-260,3
Omklassificering	-	-	-	-3,8	-3,8
Utgående balans per 31 december 2008	333,0	3.959,8	-67,0	4.270,0	8.495,8

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

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2008	2007	2008	2007
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	-712,7	2.034,4	-426,9	1.251,7
Återföring av- och nedskrivningar	30,2	40,0	27,3	13,7
Återföring resultat fastighetsförsäljning	21,6	-176,2	16,9	-156,0
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	1.202,1	-1.286,7	511,2	-905,8
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-24,7
Betald hyresgaranti	-	-3,0	-	-3,0
Betald skatt ⁴⁾	-35,1	-32,1	-8,1	18,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	506,1	576,4	120,4	194,6
Nettoförändring av rörelsekapital	86,3	-102,1	-17,0	-55,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	592,5	474,3	103,4	139,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter	-641,3	-386,7	-320,5	-386,7
Om- och nybyggnad av fastigheter	-1.207,9	-946,6	-366,8	-177,0
Försäljning av fastigheter ¹⁾	751,6	705,2	0,0	115,2
Övriga investeringar	6,1	-80,9	13,0	-80,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1.091,5	-709,0	-674,3	-528,8
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning ³⁾	-260,3	-1.811,5	-	-
Incitamentsprogram ⁵⁾	0,1	5,1	0,1	-0,6
Förändring långfristiga skulder ³⁾	845,0	1.855,5	504,9	-13,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	584,8	49,1	505,0	-13,9
Periodens kassaflöde	85,8	-185,6	-65,9	-403,5
Likvida medel vid periodens början	92,6	278,2	244,3	496,2
Likvida medel vid periodens slut	178,4	92,6	178,4	92,7

Bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapportering, RFR 1.1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Resultaträkningens uppställning har ändrats jämfört med föregående år efter beslut i styrelsen i december 2008. Anledningen till ändringen är att den nya uppställningen bättre speglar verksamheten och de värden som ligger till grund för styrelserapporteringen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats. Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

¹⁾ Under 2008 har fastigheten Holland 25 i Helsingborg avyttrats och ett flertal fastigheter som såldes 2007 har tillträtts av köparna under första kvartalet. Förändringarna i fastighetsbeståndet framgår av tabellen på sidan 13.

²⁾ Till följd av fastighetsförsäljningar samt förändring av bolagsskatt till 26,3 procent har goodwill hänförligt till värdering av uppskjuten skatteskuld skrivits ned.

³⁾ Under 2007 har 1.600 Mkr utbetalats i utdelning till Atriums tidigare ägare, Konsumentföreningen Stockholm samt KP Pension och Försäkring. Beloppet har finansierats genom upplåning hos kreditinstitut i slutet av mars 2007. Under 2007 har skulden omrubricerats i balansräkningen från övrig kortfristig skuld till räntebärande långfristig skuld.

⁴⁾ Återbetald skatt har under fjärde kvartalet 2007 erhållits med 35 Mkr hänförligt till omtaxeringar av tidigare beskattningsår.

⁵⁾ Enligt årsstämman beslut den 4 april 2006 genomfördes ett optionsprogram riktat till alla anställda i bolaget som erbjöds att till marknadspris förvärva köpoptioner. Totalt tecknades 168.200 köpoptioner. Varje option berättigar till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 64,38 kr per aktie. Löptiden sträcker sig till 2009-12-31. Enligt årsstämman beslut den 29 mars 2007 infördes ett kompletterande optionsprogram med anledning av samgåendet mellan LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter. Optionsprogrammet riktades till alla anställda i bolaget som inte omfattades av optionsprogrammet från 2006. Optionsprogrammet omfattar maximalt 200.000 köpoptioner. Totalt har 135.550 köpoptioner tecknats. Varje option berättigar till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 104,50 kr per aktie. Löptiden sträcker sig till 2009-12-31. En lönebonus på 13,50 per option har utbetalts under 2008 i syfte att stimulera deltagandet.

⁶⁾ Uppskjuten skatt har räknats om med hänsyn till ny bolagsskatt om 26,3 procent, vilket har givit en positiv resultatteffekt om 152,5 Mkr.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Moderbolagets resultaträkningar

Belopp i Mkr	2008	2007
	1/1-31/12	1/1-31/12
Nettoomsättning	519,5	267,4
Kostnader för förvaltning och produktion	-384,6	-120,2
Bruttoresultat	134,9	147,3
Central administration och marknadsföring	-39,1	-39,9
Resultat fastighetsförsäljning	-1,4	-
Rörelseresultat	94,4	107,3
Resultat från andelar i koncernföretag	134,1	112,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8,4	46,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-166,4	-155,6
	-23,9	3,7
Resultat efter finansiella poster	70,5	111,0
Bokslutsdispositioner	-69,3	95,5
Aktuell skatt	15,6	-8,7
Uppskjuten skatt	-1,5	-58,3
	14,0	-67,0
Resultat efter skatt	15,2	139,5

Moderbolagets balansräkningar

Belopp i Mkr	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1.753,4	1.806,5
Finansiella anläggningstillgångar	5.524,4	5.397,3
Kortfristiga fordringar	3.732,2	1.480,3
Likvida medel	112,1	236,3
Summa tillgångar	11.122,1	8.920,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4.977,9	5.149,7
Obeskattade reserver	95,2	25,9
Avsättningar	164,7	197,9
Skulder till kreditinstitut	3.977,3	3.341,1
Övriga skulder	1.906,9	205,7
Summa eget kapital och skulder	11.122,1	8.920,3

Utveckling hyresintäkter ¹⁾

	2008	2008	2009	2009	2009	2009
	Utfall	Kv4 ²⁾	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4
Stockholms innerstad	308	338	352	352	348	348
Övriga Stockholm	701	738	781	779	782	776
Uppsala Mälardalen	139	154	163	162	162	162
Övriga Sverige	157	156	155	155	155	153
Projektfastigheter	175	188	196	197	198	207
Sålda fastigheter	11					
Totalt	1.491	1.574	1.648	1.645	1.645	1.646

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar. Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabell på sidan 13.

²⁾ Hyresintäkters utfall kvartal fyra är omräknat till helårseffekt exklusive marknadsföringsbidrag och engångsersättningar.

Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt ¹⁾ , Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	361	352	98
Övriga Stockholm	814	782	96
Uppsala Mälardalen	168	163	97
Övriga Sverige	159	155	97
	1.502	1.452	97
Projektfastigheter ²⁾	258	196	76
Totalt	1.760	1.648	94

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar. Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabell på sidan 13.

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

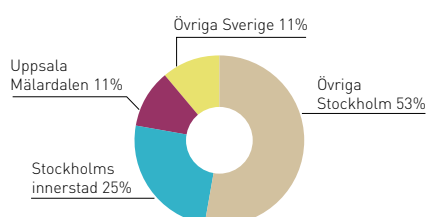
Räntebindning

Räntebindningstid	Belopp Mkr	Andel %	Medel- ränta, %
Rörligt	1.877	21	6,3
2009	366	4	5,0
2010	1.238	15	4,6
2011	830	10	4,0
2012	1.235	15	4,1
2013	1.350	16	4,6
2014 och senare	1.455	17	3,8
Totalt	8.351	100	4,7

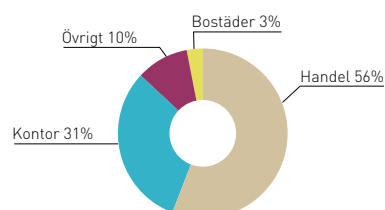
Kapitalbindning

Räntebindningstid	Belopp Mkr	Andel %
2009	1.673	20
2010	1.155	14
2011	1.282	15
2012	1.337	16
2013	1.350	16
2014 och senare	1.554	19
Totalt	8.351	100

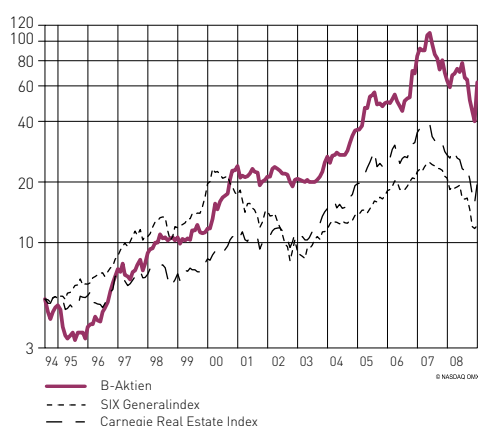
Hyresintäkter per region 2009-01-01



Hyresintäkter per lokalslag 2009-01-01



Atrium Ljungberg-aktien



Nyckeltal ¹⁾	2008	2007	2008	2007
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Uthyrningsgrad, %	94	92	94	91
Soliditet, %	42,2	45,3	42,2	45,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,8	1,0	0,8
Belåningsgrad, %	43,8	39,8	43,8	39,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,2	3,2
Avkastning på eget kapital, %	-4,5	19,2	-9,6	42,5
Avkastning på eget kapital, %, exkl realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,0	5,5	4,2	6,1
Avkastning på totalt kapital, %	-1,7	12,4	-5,8	27,5
Avkastning på totalt kapital, %, exkl realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,3	4,9	4,6	5,4
Medelantal anställda	233	228	233	228
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	4,7	4,6	4,6	4,6

Data per aktie ¹⁾	2008	2007	2008	2007
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Belopp i kronor				
Resultat efter skatt	-3,09	12,54	-1,79	7,17
Resultat före värdeförändringar ²⁾	2,97	3,36	0,56	0,91
Kassaflöde	4,55	3,64	0,79	1,07
Eget kapital	65,27	71,14	65,33	71,14
Börskurs	62,50	63,75	62,50	63,75
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	130.157	130.157	130.157
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.157	130.295	130.157	130.295
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ³⁾	130.157	130.157	130.157	130.157
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental ³⁾	130.157	130.295	130.157	130.295

¹⁾ Definitioner av nyckeltal se sid 13. Data per aktie avser efter split 4:1 med avstämningsdag 2007-04-19.

²⁾ Inklusiv 28% skattebelastning.

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

Flerårsöversikt

Belopp i Mkr

2008 2007 2006 2005 2004

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Hysesintäkter	1.500	1.513	670	425	461
Projekt och entreprenadomsättning	355	338	310	270	251
Nettoomsättning	1.855	1.850	979	694	712
Kostnader fastighetsförvaltning	-568	-571	-236	-141	-157
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-344	-329	-285	-258	-236
Bruttoresultat	943	950	458	296	320
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	932	941	433	284	305
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	11	9	25	12	15
Central administration fastighetsförvaltning	-43	-41	-46	-17	-16
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-14	-12	-14	-10	-9
Rörelseresultat	886	897	399	269	295
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltningen	889	900	388	267	289
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-3	11	2	6
Resultat från andelar i koncernföretag	-	3	-1	4	-
Finansiella intäkter	21	15	6	3	6
Finansiella kostnader	-370	-306	-129	-101	-126
	-349	-289	-124	-94	-120
Resultat före värdeförändringar och skatt	537	609	274	175	175
Orealiserade värdeförändringar	-1.202	1.286	1.881	415	102
Realiserade värdeförändringar	-22	176	-	13	-
Nedskrivning goodwill	-26	-37	-	-	-
	-1.250	1.425	1.881	428	102
Skatt på årets resultat	310	-398	-598	-106	-77
Årets resultat	-402	1.636	1.557	497	200

NYCKELTAL

Uthyrningsgrad, %	94	92	94	91	89
Soliditet, %	42,2	45,5	43,3	42,0	39,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,8	0,7	1,0	1,2
Belåningsgrad, %	43,8	39,8	33,4	43,2	47,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	3,1	2,7	2,4
Avkastning på eget kapital, %	-4,5	19,2	31,3	24,1	10,8
Avkastning på eget kapital, %, exkl realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,0	5,5	4,7	6,7	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	-1,7	12,4	19,6	13,9	8,3
Avkastning på totalt kapital, %, exkl realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,3	4,9	5,6	3,7	6,2
Medelantal anställda	233	228	172	137	132
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	4,7	4,6	4,6	5,0	5,2

DATA PER AKTIE

Årets resultat	-3,09	12,55	21,16	8,33	3,23
Resultat före värdeförändring, efter beräknad skatt	2,97	3,36	1,52	2,12	1,97
Utdelning (2008 föreslagen)	2,00	2,00	1,62	1,37	1,12
Utdelningsandel, %	67,3	59,5	106,9	64,6	56,9
Aktiens direktavkastning, %	3,2	3,1	1,9	2,7	3,1
P/E-tal	neg	5,1	4,0	6,0	11,3
Kassaflöde	4,55	3,64	4,58	2,50	2,28
Eget kapital	65,27	71,14	59,97	37,55	31,22
Börskurs 31 december	62,50	63,75	84,37	49,87	36,37
Antal utestående aktier, tusental	130.157	130.157	130.157	58.700	61.764
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental	130.157	130.295	73.571	59.636	61.764

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 i procent av antal utestående aktier per 31 december.

Hyresvärde

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

P/E-tal

Börskurs vid periodens utgång dividerad med resultat efter skatt per aktie för den senaste tolv månadersperioden.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i procent av redovisat eget kapital.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad

Kontrakterade årshyror i procent av hyresvärdet vid full uthyrning. Fastigheter under ombyggnad ingår i uthyrningsgraden. Fastigheter under uppförande ingår från färdigställandetidpunkten.

Årets resultat per aktie

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Förändringar i fastighetsbeståndet 2008

Sålda fastigheter 2007 med frånträde 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ¹⁾	Frånträde
Ätteläggen 1	Jönköping	2.500	Kv 4 2007	08-01-15
Vallonen 1	Stockholm	4.345	Kv 4 2007	08-02-01
Speditören 1	Eskilstuna	11.995	Kv 4 2007	08-02-15
Lövkojan 10	Katrineholm	7.977	Kv 4 2007	08-02-15
Midgård 12	Köping	3.489	Kv 4 2007	08-02-15
Gumsbacken 12 + 15	Nyköping	13.048	Kv 4 2007	08-02-15
Imröret 10	Stockholm	5.187	Kv 4 2007	08-02-15
Thorild 12	Uddevalla	10.920	Kv 4 2007	08-02-15
Vindruvan 14	Stockholm	1.946	Kv 4 2007	08-02-29
Älta 9:130	Nacka	1.807	Kv 4 2007	08-07-01

Köpta fastigheter 2007 med tillträde 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ²⁾	Tillträde
Storö 10	Stockholm	32.882	Kv 4 2007	08-05-30

Köpta fastigheter 2008 med tillträde 2008

Blästern 6, 50%	Stockholm	12.287	Kv 3 2008	08-10-01
-----------------	-----------	--------	-----------	----------

Sålda fastigheter 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ¹⁾	Frånträde
Holland 25	Helsingborg	21.584	Kv 1 2008	08-03-17

¹⁾ Resultatperiod för redovisning av försäljning.

²⁾ Period för bokföring av förvärv och redovisning av verkligt värde.



Information från Atrium Ljungberg

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

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

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

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

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

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

www.atriumljungberg.se

RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2008	Vecka 11 2009
Delårsrapport jan-mar	2009-04-24
Delårsrapport jan-jun	2009-07-10
Delårsrapport jan-sep	2009-10-23



ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungberg AB (publ)

Box 4808, 116 93 Stockholm, besök: Medborgarplatsen 3, 11 tr

telefon: 08-615 89 00, fax: 08-615 89 99, info@atriumljungberg.se, www.atriumljungberg.se