

Atrium Ljungberg 2008



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



Innehåll

INLEDNING

- 1 2008 i korthet
- 2 VD har ordet

VERKSAMHET

- 4 Affärsidé och vision
- 5 Mål och målpuppfyllelse
- 6 Affärsmodell och processer
- 8 Projektutveckling
- 12 Projektportföljen
- 14 Marknadsposition
- 16 Fastighetsmarknaden
- 17 Detaljhandelsmarknaden
- 19 Kontorsmarknaden i Stockholm
- 22 Fastighetsbeståndet
- 25 Köpcentrum
- 32 Citygallerior
- 34 Storbutikshandelsplatser
- 37 Kontor
- 41 Bostäder
- 42 TL Bygg AB
- 44 Risker och möjligheter
- 46 Hållbart företagande
- 52 Aktien och ägare
- 54 Styrelse
- 55 Bolagsledning 2009
- 56 Bolagsstyrningsrapport
- 60 Definitioner
- 61 Nyckeltal
- 62 Flerårsöversikt

ÅRSREDOVISNING

- 66 Förvaltningsberättelse
- 69 Koncernens räkningar
- 74 Moderbolagets räkningar
- 79 Tilläggsupplysningar
- 103 Revisionsberättelse

ÖVRIGT

- 104 Fastighetsförteckning
- 108 GRI-index

Kallelse till årsstämma

Årsstämma äger rum torsdagen den 2 april 2009 klockan 17.00, i Glashuset vid Slussen, Katarinavägen 15. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Dagens Nyheter och Post- och Inrikes Tidningar.



ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största fastighetsbolag med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handels- och kontorsfastigheter. Bolaget är noterat på NASDAQ OMX Stockholm sedan 1994.

Vårt varumärke

Varumärket Atrium Ljungberg ska spegla bolagets värderingar där basen är **affären och kunden i fokus**.

Vår verksamhet bygger på **långsiktighet** i både ägande och i relationer med kunder och samarbetspartners.

Samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande ska genomsyra vårt arbetssätt och präglar vårt varumärke. Vi samverkar över gränser vilket skapar möjligheter för oss som bolag och för våra kunder.

Vårt varumärke ska vara starkt förknippat med pålitlighet. Vi håller vad vi lovar och ett handslag gäller. Med ett innovativt tänkande genom hela affärsprocessen ska Atrium Ljungberg uppfattas som ett bolag som vågar gå sin egen väg och tänka i nya banor. Vi bygger inte hus – vi skapar levande mötesplatser för människor, handel och affärer.

Våra framgångsfaktorer

Genom vår affärsidé skapar vi värdetillväxt i bolaget och mervärde för våra kunder.

Framgångsfaktorerna i detta arbete är flera:

Egen kompetens

Vi har egen engagerad och kompetent personal som möter vår kund i alla led i affärsprocessen. Med egna medarbetare leder och driver vi utveckling, projektgenomförande och förvaltning.

Kundfokus

Kundens behov och önskemål tillgodoses. Genom närvaro och personal på plats möter vi kunden med hög grad av professionalism.

Attraktiva miljöer på starka delmarknader

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till starka delmarknader. Vi skapar attraktiva miljöer som ofta innehåller såväl boende och arbetande som handel och service. Det skapar dragningskraft och synergieffekter.

Stor projektportfölj

Vi har en stor projektportfölj med stora befintliga byggrätter. Detta gör att vi kan växa organiskt, i den takt marknadsförutsättningarna medger och med väsentligt bättre lönsamhet än förvärvalternativen.

Långsiktigt ägande

Genom vår långsiktighet kan vi fatta beslut som är ekonomiskt och miljömässigt hållbara över tiden. Långsiktighet skapar också trygghet för våra kunder.

Stark finansiell bas

Starka nyckeltal och en stark finansiell bas ger oss förutsättningar att göra goda affärer i olika marknadssituationer.

Passion

Vi brinner för det vi gör!

Vårt fastighetsbestånd

Vår verksamhet är koncentrerad till ett antal starka och expansiva delmarknader i Sverige, huvudsakligen i Stockholm, Uppsala och Malmö. Fastighetsbeståndet värderades vid årsskiftet till **19.059 Mkr** och omfattade **55 fastigheter**.

78 procent av de totala hyresintäkterna härrör från fastigheter i Stockholmsområdet.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick vid årsskiftet till cirka **900.000 m²** med en kontrakterad årshyra på cirka **1.650 Mkr**.

Uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till **94 procent** inklusive projekt-fastigheter.

I fastighetsbeståndet finns också stora byggrätter som är en viktig del av Atrium Ljungbergs fastighetsutveckling.

Inom den närmaste femårsperioden planeras investeringar på **5 Mdkr** genom om-, ny- och tillbyggnader i egna utvecklingsprojekt.

Handelsfastigheter, kontor och bostäder

Vårt fastighetsbestånd består huvudsakligen av handels- och kontorsfastigheter. Beståndet omfattar även en mindre andel bostäder.

Handelsfastigheterna, som indelas i regionala köpcentrum, citygallerior och storbutikshandelsplatser står för **56 procent** och kontorsfastigheterna för **31 procent** av hyresintäkterna.

Köpcentrum, citygallerior och storbutikshandelsplatser

Våra fyra regionala köpcentrum är väl inarbetade på strategiska lägen i Stockholm, Uppsala och Malmö. Här finns en stark dagligvaruhandel, ett brett fackhandelsutbud och väl utbyggd service.

Citygallerierna har centrala affärlägen i Stockholms innerstad och i stadskärnorna i Uppsala, Västerås, Eskilstuna, Östersund, Motala, Växjö och Kalmar. Här finns ett samlat utbud av fackhandel, framför allt inom mode. I gruppen citygallerior inkluderas även Orminge Centrum i Nacka och Storknallen i Borås.

Våra storbutikshandelsplatser är främst placerade utmed de stora trafiklederna i Storstockholmsområdet och präglas av rationell handel av dagligvaror, sällan-köpsvaror och volymvaror inom framför allt bygg, sport, hem och fritid.

Kontor

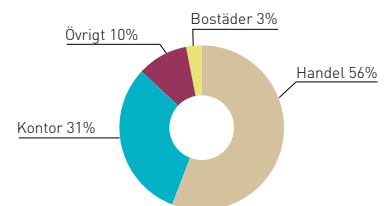
Våra kontorsfastigheter är koncentrerade till Stockholms innerstad, Kista, Sickla och Farsta. Fastigheterna i Stockholms innerstad är moderna karaktärsfastigheter med tydlig profil, där Glashuset vid Slussen är ett välkänt exempel. I Kista kombineras kontor med bostäder, vilket har blivit en framgång och skapat levande och trygga miljöer. Sicklas unika mix av verksamheter har skapat en egen mikromarknad för kontor och i Farsta är kontorsarbetsplatser en naturlig del av stadsdelscentrumet.

Bostäder

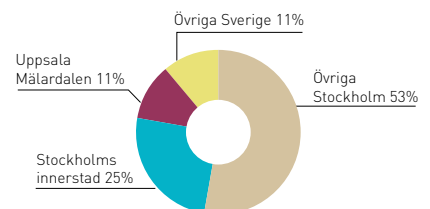
I fastighetsbeståndet finns även en mindre andel bostadsfastigheter belägna i stadsdelen Ärvinge i Kista och i Mobiliaområdet i Malmö.



HYRESINTÄKTER, LOKALTYP



HYRESINTÄKTER, GEOGRAFISK





2008 i korthet

Händelser

Under 2008 har verksamheten i Atrium Ljungberg präglats av hög utvecklingstakt i pågående projekt och drygt 1,2 Mdkr har investerats under året.

Framför allt är det uppförandet av Sickla Kunskaps Galleria, utbyggnaden av Sickla Galleria och Gränby Centrum samt omvandlingen av PUB och Västberga Handel som pågått under året. Dessa projekt är till helt dominerande del uthyrda och har färdigställts i slutet av 2008 och i början av 2009.

Uthyrningsarbetet under året har varit lyckosamt och många nya hyreskontrakt har tecknats. De väsentligaste händelserna per kvartal under året framgår av nedanstående uppställning.

Kvartal 1

- Försäljning av affärshuset Söderpunkten i Helsingborg samt frånträde av ett flertal fastigheter sålda under 2007.
- Fastigheten Proppen 6 i Hammarby Sjöstad färdigställs.
- Stora uthyrningar sker främst avseende kontor i Norra Stationsområdet.

Kvartal 2

- Fortsatt stora uthyrningar i Norra Stationsområdet.
- Tillträde till fastigheten Storö 10 i Farsta som förvärvades 2007.
- Johan Edlund efterträder Kurt Jävert som VD i dotterbolaget TL Bygg AB.

Kvartal 3

- Fastigheten Blästern 6 i Norra Stationsområdet förvärfvas till 50 procent tillsammans med Humlegården med tillträde 1 oktober.
- Västberga Handel invigs efter omfattande ombyggnation.
- Plan 2 i PUB färdigställs och invigs.
- Ny detaljplan antas i Uppsala som möjliggör om- och tillbyggnad av Rådhuset.
- Ny detaljplan antas i Farsta som möjliggör ny handelsyta i Farsta Centrum med 7.000 m².
- Ny detaljplan antas för Sickla som möjliggör utbyggnaden av Sickla Galleria och skapar förutsättningar för ytterligare utveckling av Sickla.
- Mobilia i Malmö firar 40 år som handelsplats.

Kvartal 4

- Avtal tecknas med Atlas Copco om uppförande av ett helt nytt kontorshus i Sickla med ett 11-årigt hyreskontrakt. Färdigställs 2011.
- Invigning av tillbyggnaden etapp 1 i Gränby Centrum.

Nyckeltal

Mkr	2008	2007
Hysesintäkter	1.500	1.513
Projekt- och entreprenadoomsättning	355	338
Nettoomsättning	1.855	1.850
Rörelseresultat fastighetsförvaltning	887	900
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-3
Finansnetto	-347	-289
Resultat före värdeförändringar	537	609
Värdeförändringar	-1.250	1.426
Skatt	310	-398
Årets resultat	-402	1.636
Investeringar	1.540	1.750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	593	474
%	2008	2007
Uthyrningsgrad	94	92
Soliditet	42,2	45,5
Belåningsgrad	43,8	39,8
Medelränta, periodens slut	4,7	4,6
Räntetäckningsgrad	2,5	3,0
kr/aktie	2008	2007
Årets resultat	-3,09	12,55
Resultat före värdeförändringar, exkl beräknad skatt	2,97	3,36
Utdelning (2008 föreslagen)	2,00	2,00
Börskurs 31 december	62,50	63,75
Eget kapital	65,27	71,14

VD har ordet

”Vi ska ha beredskap för olika framtidsscenarios och både kunna gasa och bromsa”

Året som gått

2008 var på många sätt ett turbulent år med en snabb vändning av konjunkturen och en global finanskris. Detta har påverkat hela näringslivet och inte minst fastighetsbolagen vars förutsättningar blivit mer osäkra. För första gången på ett decennium har konsumtionen mattats av och finansiering av utvecklingsprojekt har inte varit någon självklarhet.

Under ett så osäkert år är det en styrka att leverera ett resultat av den löpande verksamheten på 537 Mkr, vilket överstiger prognosen på 500 Mkr. Året har präglats av hög utvecklingstakt i pågående projekt. Vårt mål var att investera 1 Mdkr i egna utvecklingsprojekt. Vi investerade 1,2 Mdkr med en avkastning som är betydligt högre än förvärvsalternativen. Att vi lyckats nå våra övergripande mål beror till stor del på ett fantastiskt arbete av våra medarbetare i nära samverkan med våra kunder. Tack för alla goda insatser!

Investeringar i projekt under året har gjort oss ännu starkare på flera strategiska delmarknader. Gränby Centrum i Uppsala har byggts ut, Sickla har utvecklats ytterligare som helhetsmiljö med en utbyggnad av Sickla Galleria och den nya och unika Kunskapsgallerian. Vi har också på allvar påbörjat omdaning av Farsta Centrum och Mobilia i Malmö till attraktiva helhetsmiljöer.

Vi har varit mycket framgångsrika i arbetet med våra kontorsfastigheter under året. Stora uthyrningar har gjorts i bland annat Sickla till Atlas Copco och i Norra Stationsområdet där vi dessutom har gjort ett strategiskt förvärv av en kontorsfastighet under året.

Ekonomisk utveckling, hyres- och fastighetsmarknad

Vi är inne i en lågkonjunktur vars djup och längd är svår att förutse. Finansmarknaden har förändrats dramatiskt på kort tid och skapat allt större svårigheter för företag att klara sin finansiering. Trots statliga initiativ har finansmarknaden ännu inte börjat fungera tillfredsställande. Lågkonjunkturen har också lett till viss avmattning av konsumtionen.

Hyresmarknaden har totalt sett varit stark under året på de marknader där Atrium Ljungberg verkar. För kontorsfastigheter har vakanserna sjunkit i Stockholm och hyrorna har varit stabila. Under slutet av 2008 fanns dock tecken på minskad efterfrågan och sjunkande hyror i spåren av lågkonjunkturen.

Inom handeln har efterfrågan på lokaler sjunkit kraftigt från detaljhandelsföretag som säljer kapitalvaror. Även inom andra detaljhandelsbranscher finns en ökad försiktighet till framförallt nyetableringar. Hyresutvecklingen inom detaljhandeln bromsade upp under 2008 och kommer med största sannolikhet att ha en fortsatt svag utveckling den närmaste tiden.

Fastighetsmarknaden präglades 2008 av väsentligt färre transaktioner jämfört med de senaste åren och flera, framförallt utländska, investerare har helt lämnat den svenska fastighetsmarknaden. Avkastningskraven på fastigheter har generellt ökat och skillnaden mellan starka och svaga lägen och produkter har blivit större.

För Atrium Ljungbergs del har vi bedömt att avkastningskravet för våra fastigheter i genomsnitt har ökat med 0,6 procent under året. Detta har delvis kompenserats av väl genomförda projekt och ökade driftnetton.

Börsen har utvecklats negativt sett över året. SIX fastighetsindex har sjunkit med 24 procent. Atrium Ljungberg har klarat sig väl med i stort sett oförändrad kurs under året (-2 procent).

Verksamhet och strategi

Vi ska äga och utveckla attraktiva helhetsmiljöer på starka delmarknader i Sverige.

Vi finns koncentrerade i Stockholm, Uppsala, Mälardalen och Malmö. Jag tror att dessa delmarknader tillhör de framtida vinnarna i Sverige, även i lågkonjunktur.

Även lokalt är vi koncentrerade på starka delmarknader. I till exempel Stockholm finns vi i Sickla, Kista, Farsta, Södermalm, Norra Station och kring Hötorget. Dessa delmarknader har bra lägen med goda framtidsutsikter och här kan vi medverka till att skapa långsiktigt hållbara helhetsmiljöer.

Strategiskt är det fortsatt viktigt att vi själva möter våra kunder och driver utveckling med egen kompetens. Vi har därför medarbetare med nyckelkompetens inom alla delar i vår affärsprocess – affärsutveckling, projektledning, uthyrning och förvaltning.

Att arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling är både självklart och naturligt för oss på Atrium Ljungberg. Vi vill skapa och utveckla trivsamma och hälsosamma miljöer och mötesplatser som bidrar till en god samhällsutveckling såväl ekonomiskt som miljömässigt och socialt. Hållbarhetsaspekten ska därför beaktas genom hela affärsprocessen och ingå som en del i den dagliga verksamheten.

En mindre men viktig del av Atrium Ljungbergs verksamhet är det lönsamma dotterbolaget TL Bygg som i första hand bygger åt externa beställare. Inriktningen är reparation, underhåll och byggservice vilket visat sig vara framgångsrikt i både hög- och lågkonjunktur. Genom TL Bygg har vi egen byggkompetens inom företaget vilket kan användas vid till exempel komplexa ombyggnader.

Framtidsutsikter

Sällan har det varit så svårt att bedöma den framtida ekonomiska spelplanen som nu.

Vissa talar om att det vänder inom något år medan andra tror på en mycket lång och djup lågkonjunktur. Vi ska ha beredskap för olika framtidsscenarios och både kunna gasa och bromsa. Konkurrenten om kunderna och var de väljer att etablera sig kommer att bli stor. I det korta perspektivet råder också stor osäkerhet omkring finansiering för både kunder och oss fastighetsbolag.

Atrium Ljungbergs förutsättningar är goda. Vår största styrka är vår långsiktighet med goda kundrelationer och långa hyreskontrakt. Vi har en kombination av lokaltyper med kontors- och handelsfastigheter som bas, och finns på de delmarknader som jag är övertygad om kommer att klara sig bäst i framtiden. Vi har starka nyckeltal och en stark finansiell bas som ger oss förutsättningar att göra goda affärer i olika marknadssituationer. Vi har dessutom en projektportfölj som ger oss möjlighet att expandera och genomföra våra projekt i etapper beroende på marknadens förutsättningar.

Atrium Ljungberg bygger inte bara hus – vi skapar levande mötesplatser för människor, handel och affärer. Vi ska vara det fastighetsbolag i Sverige som bäst tar hand om sina kunder, mötesplatser och fastigheter. I vårt arbete utgår vi alltid från kund och affär och vårt agerande följer våra grundvärderingar långsiktighet, samverkan och pålitlighet. Vi bygger partnerskap och håller det vi lovar. Det dagliga arbetet bygger på intern och extern samverkan och att vi hela tiden vågar tänka nytt och välja egna vägar. Min övertygelse är att befintliga och framtida kunder sätter ännu större värde på Atrium Ljungbergs grundvärderingar i dagens osäkra marknad.

Ett bra 2008, med bland annat väl genomförda projekt som ger ökade hyresintäkter framöver, lägger grunden för att även 2009 ska bli ett bra år.



Anders Nylander

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



Affärsidé och vision

Vision

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

Affärsidé

Genom långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning erbjuder vi våra kunder attraktiva handels-, kontors- och helhetsmiljöer på starka delmarknader.

Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde för våra kunder och samarbetspartners och skapar värdetillväxt i bolaget.

Strategier

KUNDNÄRHET. Genom utveckling och förvaltning i nära samarbete med kunder och samarbetspartners kan kundernas behov mötas samtidigt som attraktiva och ändamålsenliga miljöer utformas. All förvaltningspersonal är lokalt placerad inom respektive marknadsområde för att finnas nära kund. Ambitionen är att ha branschens mest nöjda kunder.

KOMPETENS. Vi har egen kompetent personal i nyckelbefattningar för det som är basen i vår verksamhet – kunden och affären. Vi driver och leder själva hela affärsprocessen från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till byggenomförande och förvaltning. Det bidrar till högre lönsamhet och skapar mervärde för våra kunder. Det skapar också möjlighet att ha branschens mest engagerade medarbetare.

KONCENTRATION. Affären koncentreras till långsiktigt starka delmarknader där det finns förutsättningar för långsiktig värdetillväxt och där vi kan vara tillräckligt stora för att leda utvecklingen samt ha en god kännedom om den lokala marknaden. Det ger ökad konkurrenskraft.

KONTINUITET. Affärsmässiga beslut baseras på ett långsiktigt ägarperspektiv vilket bland annat skapar förutsättningar för goda och långvariga kundrelationer, förnyade hyreskontrakt och ett hållbart företagande.

KOMBINATION. Kontors- och handelsfastigheter kombineras med inslag av service, kultur, utbildning och boende i syfte att skapa levande och attraktiva fastigheter och miljöer. Det ger också en riskspridning som gör oss långsiktigt starkare över konjunkturcykler.

Vi bygger inte bara hus
– vi skapar levande mötesplatser.

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största fastighetsbolag och noterat på NASDAQ OMX Stockholm sedan 1994. Bolaget har ett långsiktigt ägarperspektiv och en målsättning att skapa attraktiva och funktionella miljöer för såväl våra kunder som för våra kunders kunder. Vi utvecklar befintliga och uppför nya fastigheter i kombination med egen professionell förvaltning. På så sätt kan vi uppnå våra målsättningar och skapa god lönsamhet och värdetillväxt.

I fastighetsbeståndet finns till övervägande del handels- och kontorsfastigheter samt en mindre andel bostadsfastigheter. Fastigheterna är koncentrerade till Stockholm och Mälardalen men finns även på andra platser i Sverige, främst då i Malmö. Våra fastigheter ska ha starka lägen, dvs vara belägna på starka delmarknader med hög ekonomisk tillväxt i regionen och med goda kommunikations- och konkurrensförutsättningar.

Genom att ge en fastighet och ett område ett varierat innehåll skapas attraktiva helhetsmiljöer att leva, arbeta, handla och vistas i. Kombinationen kan bestå av handel, arbetsplatser och boende och även av olika service- och samhällsfunktioner som restauranger, friskvårdsanläggningar samt kultur som biografier, gallerier, hantverkare och utbildning. Därför är vår vision att skapa levande mötesplatser och inte bara bygga hus. Vår ambition är att vara det fastighetsbolag i Sverige som leder utvecklingen inom detta område och som bäst tar hand om sina kunder och fastigheter.

Mål och måluppfyllelse

Mål

- Driftöverskottet ska öka med 10 procent per år.
- Investeringar i egna projekt ska ske med 1 Mdkr per år i fem år.
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0.
- Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före realiserade och orealiserade värdoförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.



2008 har varit ett år av intensiv projektutveckling vilket påverkat driftöverskottet negativt under året men kommer att ge positiva effekter 2009.

Driftöverskottet uppgick för 2008 till 935 Mkr (941) vilket är en minskning med mindre än 1 procent. Atrium Ljungberg har under året drivit många stora utvecklingsprojekt som har resulterat i att ytor har varit tomställda för ombyggnadsarbeten. Ett flertal fastigheter såldes också i och med omstrukturering av beståndet, under 2007 med frånträde under 2008. Detta har sammanlagt medfört att driftöverskottet under 2008 har sjunkit jämfört med 2007. Ett flertal av de projekt som pågått under 2008 har färdigställts i slutet av året eller färdigställs i början av 2009, vilket leder till ökade hyresintäkter 2009.

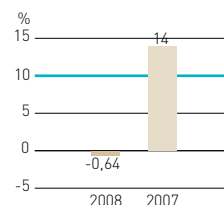
Under året har 1,2 Mdkr investerats i egna fastigheter. Fastigheter har förvärvats för 320 Mkr och försäljningar har skett motsvarande ett underliggande fastighetsvärde av 85 Mkr. Nettoinvesteringen uppgår totalt till 1,540 Mkr.

Då ekonomisk historik för bolaget i dess nuvarande form, efter samgåendet mellan LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter i slutet av 2006, endast blir rättvisande från och med 2007 har jämförelsetal längre tillbaka i tiden inte redovisats annat än i flerårsöversikten på sidorna 61-63.

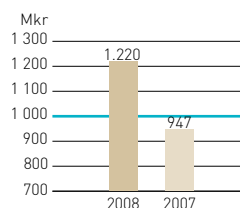
De finansiella målen gäller oförändrade även för 2009. De företagsövergripande målen har för samtliga avdelningar och funktioner inom bolaget brutits ner och konkretiserats i affärs- och handlingsplaner, såväl per fastighet som för projekt och administrativa funktioner.

Måluppfyllelse

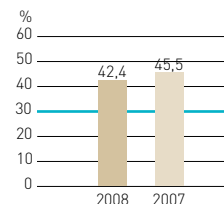
DRIFTÖVERSKOTT, ÖKNING



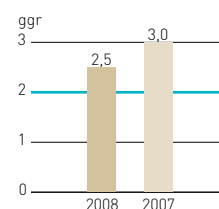
INVESTERINGAR EGNA PROJEKT



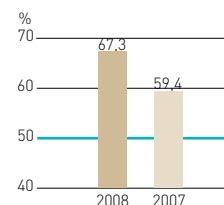
SOLIDITET



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



UTDELNING I PROCENT



Affärsmodell och processer

Atrium Ljungbergs affärsmodell präglas till stor del av fastighetsutveckling, av egen kompetens och av samverkan såväl internt som externt.

Förvärv

Förvärv kan ske om strategiska fördelar kan uppnås eller om mycket god avkastning kan erhållas genom utveckling.

Idé och vision

Affärs- och omvärldsanalys i samverkan med kunder och samarbetspartners leder till en vision för innehåll och utformning.

Utveckling

Visionen konkretiseras med arkitekter. Utformning och innehåll förankras hos kunder och samarbetspartners genom avtal.

Affären och kunden i fokus, långsiktighet, samverkan,

Värderingar

Våra värderingar genomsyrar allt vi gör under hela affärsprocessen. **Affären och kunden i fokus** är basen. Vår verksamhet bygger på **långsiktighet** i både ägande och i relationer med kunder och samarbetspartners. **Samverkan, pålitlighet** och **innovativt tänkande** ska genomsyra vårt arbetssätt. Vi samverkar över gränser vilket skapar möjligheter inom bolaget och tillsammans med våra kunder. Vårt varumärke ska vara starkt förknippat med pålitlighet. Vi håller vad vi lovar och ett handslag gäller. Med ett innovativt tänkande genom hela affärsprocessen skapar vi förutsättningar för att våga gå vår egen väg och tänka i nya banor.

Förvärvsprocessen

Alla förvärv sker inom ramen för vald affärsidé och strategi. Förvärv kan ske om det medför strategiska fördelar eller då den framtida avkastningen genom egen projektutveckling bedöms väsentligt kunna överstiga avkastningen vid förvärvet.

Det är i huvudsak objekt i starka lägen med stor utvecklingspotential och/eller byggrätter, ofta komplexa projekt, som är intressanta.

Förvärvsprocesser drivs av bolagets affärsutvecklingsavdelning och förvärvsbeslut fattas av styrelsen.

Projektutvecklingsprocessen

Projektutvecklingsprocessen består av tre faser; idé och vision, utveckling samt genomförande. Samtliga faser leds av egen kompetent personal inom olika funktioner i bolaget. Projektutvecklingsprocessen har genom åren skapat god lönsamhet och värdetillväxt i bolaget och beskrivs mer detaljerat på sidorna 8-9.

Vid ingången av 2009 uppgick bolagets befintliga byggrätter till cirka 270.000 m² och ytterligare potential finns om ändring i detaljplan genomförs. Byggrätterna presenteras i tabell på sidan 12.

Förvaltningsprocessen

Fastighetsförvaltningen är indelad i ett tiotal marknadsområden utifrån geografi och lokaltyp. All personal är placerad i de fastigheter som hör till marknadsområdet med cirka 5-15 medarbetare inom varje marknadsområde. Förvaltningsprocessen kan delas upp i två samverkande delar; att vårda kunden och affären samt att sköta om fastigheten. Planerade och strukturerade kundmöten, utöver dagliga kontakter, genomförs 1-4 gånger per år med varje kund beroende på storlek och behov. Fastighetsronder genomförs dagligen eller veckovis och budget- och resultatgenomgång genomförs fem gånger per år för varje fastighet.

Genomförande

Upphandling och genomförande av byggprocessen i samverkan med kund och förvaltningsorganisation.

Förvaltning

Ansvar för kund och fastighet övergår till förvaltning då fastigheten är färdigställd och kunden är inflyttad.

pålitlighet och innovativt tänkande.



Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till starka delmarknader och beläget i attraktiva miljöer som ofta innehåller såväl boende och arbetande som handel och service. Det skapar dragningskraft och synergieffekter. Starka nyckeltal och en stark finansiell bas gör att vi har stora förutsättningar att göra goda affärer i olika marknadssituationer.



Vi har en spännande och varierad projektportfölj med stora befintliga byggrätter som gör att vi kan växa organiskt i den takt marknadsförutsättningarna medger och med väsentligt bättre lönsamhet än förvärvalternativen. Genom vår långsiktighet kan vi fatta beslut som är ekonomiskt och miljömässigt hållbara över tiden.



Vi har egen engagerad och kompetent personal i alla led som möter vår kund, dvs egna medarbetare som arbetar med utveckling, projektgenomförande och förvaltning. Kunden ska alltid känna sig väl omhändertagen och mottagen med hög grad av professionalism. Vi brinner för det vi gör!

Styrkefaktorer

Projektutveckling

Genom att driva utvecklingsprojekt i egen regi skapas produkten och affären ur ett helhetsperspektiv. Unika och långsiktigt hållbara lösningar arbetas fram i nära samverkan med kommuner, kunder och övriga intressenter.

Projektutveckling – en del av Atrium Ljungbergs affärsprocess

En betydande del i Atrium Ljungbergs affärsprocess är projektutveckling. En ständig förädling av befintliga handels-, kontors- och verksamhetsmiljöer pågår genom omvandling, utveckling och ny- och tillbyggnad. Det handlar ofta om komplexa projekt som syftar till att skapa lönsamhet, långsiktigt hållbara miljöer och att bidra till en positiv stadsutveckling i de områden där Atrium Ljungberg är verksamt.

Målsättningen är att Atrium Ljungbergs utvecklingsprojekt ska ge en avkastning som är 2-3 procentenheter högre än förvärvsalternativet.

Projektportföljen återfinns på sidan 12.

Egen projektutveckling – en styrka för bolaget

Projektutvecklingen drivs från idé till färdigställande av egen kompetens inom bolaget.

För större projekt tillsätts en styrgrupp bestående av medarbetare inom affärsutveckling, projektledning och förvaltning som aktivt deltar genom hela processen.

Styrgruppens arbete leds av en styrgruppsordförande från bolagets ledningsgrupp. Under projektets gång samverkar styrgruppen, i olika hög grad, med flera delar inom bolaget och med externa kompetenser beroende på projektets art och var i processen man befinner sig.

Att driva projektutvecklingen i egen regi ger Atrium Ljungberg följande fördelar:

- Alltid direktkontakt med kunden.
- Ett tidigt engagemang från olika delar av organisationen möjliggör att vision och målsättning följs från projektets början till slut.
- Ett affärsmässigt förhållningssätt byggs in i varje del av projektet.
- Snabbare och enklare överlämnande från en del av organisationen till en annan.
- Mixen av kompetenser säkerställer att alla aspekter beaktas och att både produkten och affären ses utifrån ett helhetsperspektiv.
- Helhetsperspektivet skapar möjlighet att arbeta fram unika

lösningar, vilket är en förutsättning för bolag som vill leda utvecklingen inom området.

- Korta och snabba beslutsvägar möjliggör att projektet kan hålla ett högt tempo, vilket sänker kostnaderna.

Affären och kunden i fokus

En lönsam affär och fokusering på kundens behov är det primära och det som genomsyrar hela projektutvecklingsprocessen. För att säkerställa att produkten är affärsmässigt och långsiktigt hållbar, attraktiv för de tänkta målgrupperna och att den stärker kundens affär, drivs därför hela utvecklingsarbetet i nära samarbete med kommuner, nyckelkunder och andra intressenter.

Idé- och visionsfas

När ett behov eller en möjlighet uppstår startar arbetet med att utifrån en idé utforma en bärande vision. Arbetet drivs av bolagets affärsutvecklingsavdelning och består framförallt i att undersöka marknaden och de förutsättningar som gäller för det specifika projektet. Noggranna omvärlds- och marknadsanalyser görs för att få kunskap om målgrupper, näringslivsstruktur och områdets framtida förutsättningar. Här analyseras också fastighetens styrkor och svagheter och koppling till omgivningen.

Samverkan i idé- och visionsfasen är ett nyckelbegrepp. Ett nära samarbete med företrädare från kommunen är viktigt för att Atrium Ljungberg ska kunna bygga långsiktigt starka miljöer som bidrar till en positiv stadsutveckling, men också för att se hur projektet kan nå synergieffekter med omgivningen. Synpunkter och intryck från nyckelkunder, konsumenter och andra intressenter samlas in för att identifiera behoven hos den tilltänkta målgruppen och vilka bas-kvaliteter som krävs. Här hämtas dessutom inspiration från andra goda exempel på marknaden.

En långsiktig vision formuleras där projektets innehåll, målgrupp, profil och förutsättningar är tydligt beskrivna. Visionen är den bärande idé som sedan genomsyrar hela projektet i allt från innehåll till utformning.

Förvärv

Idé och vision

Utveckling

Genomförande

Atlas Copco och Atrium Ljungberg diskuterar sitt gemensamma projekt, det nya kontorshus som ska byggas i Sickla och som ska inrymma båda företagens huvudkontor. Här avhandlas bland annat arbetsmiljön tillsammans med ON Arkitekter.



Utvecklingsfas

När det finns potential att förverkliga den långsiktiga visionen kan utvecklingsarbetet påbörjas.

Här utreds de fysiska och affärsmässiga förutsättningarna grundligare för att utgöra underlag för en övergripande programbeskrivning. De fysiska förutsättningarna kan vara trafiksituationen, miljö, buller och antikvariska aspekter. Vid behov påbörjas här också detaljplanearbetet.

Med visionen som utgångspunkt utformas programbeskrivningen i samverkan med kommunen. Visionen utgör också underlag för de arkitekter som involveras, ofta i parallella uppdrag. Arkitekternas förslag utvärderas tillsammans med kommunen och när arkitekt är vald inleds arbetet med att ta fram en mer detaljerad programbeskrivning. Utredningarna fördjupas ytterligare och interna översiktsritningar och layouter arbetas fram. Affärskontakter tas med nyckelkunder och kontrakt tecknas. En preliminär tidplan och en detaljerad investeringskalkyl upprättas och presenteras för styrelsen, och utgör underlag för investeringsbeslut.

Investeringsbeslut för hela byggenomförandet förutsätter god avkastning och att större delen av ytorna är kontrakterade.

Om investeringsbeslut fattas av styrelsen startas en rad delprojekt såsom bland annat skyltprogram, belysningsprogram, utemiljöprogram med mera.

Genomförandefasen

I genomförandefasen styrs projektet mot uppställda projektmål. Generella mål för samtliga projekt är nöjda kunder och ett långsiktigt tänkande i utformningen av byggnader där låga drift- och underhållskostnader, flexibilitet och hållbara lösningar eftersträvas. Mål för avkastning, tid och produkt är specifika för varje projekt.

Atrium Ljungbergs större ny- och ombyggnadsprojekt leds och drivs av bolagets egen projektavdelning. Arbetet organiseras av projektledare som ingår i projektets styrgrupp och som ansvarar för projektets genomförande från det att byggbeslut tagits till överlämnande till förvaltningspersonal. Ambitionen är att projektledare, projekteringsledare och hyresgästsamordnare ska bestå av egen personal. Externa konsulter används främst för att förstärka den egna organisationen.

Det valda arbetssättet kortar ledtiderna och förbättrar kontrollen av byggprocessen, vilket underlättar i kundkontakter. Projektering och byggnation kan löpa parallellt, vilket möjliggör en tidigare byggstart och tidigare färdigställande.

Byggenomförandet sker i fortsatt nära samverkan med styrgruppen och med övrig personal inom affärsutveckling och förvaltning. Här intensifieras också det viktiga samarbetet med kunder och kundernas kunder. En viktig del under genomförandet är att säkerställa att alla inblandade, såväl internt i bolaget som externa leverantörer, arbetar mot samma målbild. Därför är tydliga projektrutiner framarbetade där arbetsmetoder, rutiner, mallar med mera beskrivs.

Vartefter genomförandet fortskrider och entreprenad upphandlas sker en kontinuerlig avrapportering till styrelsen där uppföljning av kalkyler och avkastning görs.

Slutförande

När byggprocessen är avslutad och projektet färdigställt övergår det huvudsakliga ansvaret till förvaltningspersonal på plats. Förvaltningen ansvarar för kunden, den fortsatta driften och för att koncept och vision tas vidare i affärsplaner och marknadsplaner.

Sickla Kunskapsgalleria – ett lyckat projekt

Idén om en kreativ mötesplats för lärande föddes utifrån ett behov. Tack vare upparbetade relationer och en öppen samverkansmodell genomfördes projektet på endast två år. Vid vårterminens start i januari 2009 öppnade en unik lärmiljö där gymnasium, högskola, näringsliv, forskning och organisationer lever sida vid sida.

m7

KUNSKAPSGALLERIA

UTHYRBAR YTA 10.000 M²
PLATS FÖR 1.500 PERSONER

- YBC – nystartat kommunalt gymnasium (ekonomi, entreprenörskap och IB)
- Rytmus Musikergymnasiet – friskola
- Vittra – friskola (naturvetenskap och ekonomi)
- Karriär Nacka (vägval, AF unga, syv, mentorer)
- Hälsocenter (naprapat, fysiologer, läkare)
- Didaktus (förskolelärare, sjuksköterska)
- Atlas Copco Tools Nordic (forskning & utveckling, lab)
- Mälardalens Högskola (innovation & design)
- Stillhetens Rum, (kontemplation i samverkan med Svenska Kyrkan)
- Kaospiloterna (processprojektledning, socialt entreprenörskap)
- Restaurang Sickla etablissemang
- Cirkus le Fou (cirkusskola)
- Husvärd
- Interaktiva Institutet (interaktiv konst som pedagogiskt verktyg)

”Det finns många fördelar med att driva en gymnasieskola i tätt samarbete med andra utbildningsaktörer. Vi kan alla göra effektivitetsvinster i kraft av smart resursutnyttjande. YBC ser stora möjligheter till spännande och nydanande gemensamma projekt tillsammans med våra kollegor i huset.”

HANS RENMAN, REKTOR YBC

Visionen om en lärmiljö formas

Idén om en plats, där utbildning och lärande är en del av ett större sammanhang, föddes utifrån Nacka kommuns behov av fler utbildningsplatser. Atrium Ljungberg, som några år tidigare hade moderniserat en industrifastighet i Sickla och öppnat lokalerna för Designgymnasiet, var redo att ta nästa steg i utvecklingen av lärande som en del i Sicklaområdet.

I tät samverkan med Nacka kommun formades visionen om en modern lärmiljö där unga möter vuxna på ett naturligt och informellt sätt, där samtida och framtida utbildningsbehov tillgodoses och där näringsliv, forskning och organisationer integreras med gymnasium och högskola. I ambitionen om Sickla som ett nav för arbete, handel, kultur och service adderades nu lärande som ytterligare en ingrediens i helhetsmiljön.

Flera bidrog till att utveckla idén

Idén om en Kunskapsgalleria prövades hos många olika aktörer, där skolledare från friskolor och kommunala skolor bidrog med mycket kunskap. Intresset för idén blev stort och reaktionerna positiva.

Det bildades en styrgrupp bestående av representanter från både Atrium Ljungberg och Nacka kommun och genom nätverk från samarbetspartners kontaktades fler möjliga aktörer. Den ursprungliga visionen var fortsatt projektets bärande idé och i samverkansprocessen utvecklades och förfinades produkten ytterligare.

Okonventionellt synsätt – en förutsättning

Av de många som var intresserade valdes samarbetspartners som var rätt utifrån den vision som fanns. En ambition hos alla att vilja och kunna arbeta gemensamt, och med ett okonventionellt synsätt, var en grundförutsättning för att visionen skulle kunna förverkligas. Avsiktsförklaringar tecknades med dem som valde att delta i projektet och programbeskrivning skrevs i samverkan.

För att skapa en gemensam målbild anordnades bland annat gemensamma studieresor. Inspiration hämtades från bland annat IKEA:s mötes- och utbildningscenter Sockerbruket, Dunkers kulturhus i Helsingborg och Malmö Högskola.

Unik och gränslös läroplats

Genom stor handlingskraft, starkt ambassadörskap och god samverkan genomfördes projektet på mycket kort tid, från idé till färdigställande på två år. Visionen har blivit verklighet och idag finns en unik, gränslös läroplats i Sickla.

Här kan ungdomar vistas i ett vuxet klimat och här kan gymnasium, högskola, näringsliv, forskning och organisationer mötas i samma lokaler. På så sätt kan ny energi och lust till lärande uppstå.

I Kunskapsgallerian samverkar kultur- och musikutbildningar med internationella ekonomi- och handelsutbildningar som är skapade för morgondagens värld och framtidens entreprenörer.

Kunskapsgallerians restaurang med inriktning på hälsosam mat är öppen för alla som är verksamma i huset men också för allmänheten.



Här finns det nystartade kommunala gymnasiet YBC, friskolorna Vittra med program inom naturvetenskap och Rytmus Musikergymnasium. Dessutom kompletteras lärmiljön av cirkus-skolan Cirkus le Fou.

Hälsoperspektivet genomsyrar hela Kunskapsgallerians koncept. Ett hälsocenter med naprapat, fysiolog och läkare finns på plats och här ges möjlighet för träning av både kropp och själ. En gemensam restaurang med inriktning på hälsosam mat är byggd i en öppen lösning i husets entréplan. Restaurangen är öppen för alla som är verksamma i Kunskapsgallerian, men också för allmänheten. I samarbete med Svenska Kyrkan har ett Stillhetens rum inretts som ger möjlighet till lugn och eftertanke som ett verktyg för lärande.

Arkitektur och inredning uppmuntrar till kreativitet och spontana möten mellan unga och vuxna och mellan utbildning och näringsliv. De interaktiva konstverken i huset, som tagits fram i samarbete med Interaktiva Institutet, kryddar miljön med ytterligare kreativa inslag.

Kunskapsgallerian har en egen husvärd som är en gemensam service- och trygghetsfunktion för alla i huset. Husvärden finns tillgänglig för alla, svarar på frågor och hjälper människor i huset med både stora och små frågor.

"Jag vill att alla som kommer till Kunskapsgallerian ska få ett bra bemötande och frågar alltid om det är något jag kan hjälpa till med."

GORAN PEJCIC, HUSVÄRD KUNSKAPSGALLERIAN M7.
UTSEDD AV STOCKHOLM CITY TILL "STOCKHOLMS
BÄSTA BITRÄDE 2008".



I Kunskapsgallerian vistas ungdomar i ett vuxet klimat och ny energi och lust till lärande kan uppstå genom att gymnasium, högskola, näringsliv, forskning och organisationer möts i samma lokaler.

Projektportföljen

Atrium Ljungberg har som mål att investera 1 Mdkr per år i egna utvecklingsprojekt. Genomförandetakten påverkas av marknadsläge och framkomlighet i detaljplanearbete. Projekten uppdelas normalt i etapper kopplat till uthyrningsläget. Projektportföljen är omfattande och uppgår för närvarande till 389.000 m² projektyta, fördelat på om- och nybyggnad inom färdiga respektive möjliga byggrätter. Projektportföljen motsvarar en tillkommande investering på cirka sex miljarder kronor och sammanfattas i nedanstående tabeller.

Pågående / beslutade investeringsprojekt

Projekt/Fastighet	Ombyggnad	Nybyggnad	Lokaltyp	Projektyta, m ² , LOA	Inv, Mkr ¹⁾	Färdigställs
Gränby Centrum, Gränby 21:4	x	x	Handel	9.000		2009
PUB, Torgvågen 7	x		Handel	7.000		2009
Sickla Galleria, Sicklaön 83:22	x	x	Parkering/ Handel	10.000		2009
Sickla Kunskapsgränd, Sicklaön 83:22		x	Utbildning	12.000		2009
Västberga Handel, Arbetsstolen 3 ²⁾	x	x	Handel	18.000		2009
Mobilia Malmö, Bohus 7	x		Handel/ Bostäder	9.000		2009
Arosian Västerås, Igor 8	x	x	Handel	14.000		2010
Mittpunkten Östersund, Månadsmötet 9	x		Handel	10.000		2010
Haninge, Söderby Huvudgård 2:43	x	x	Handel	13.000		2010
Farsta Centrum, Storö 21	x	x	Handel	20.000		2010
Nytt kontor Atlas Copco Sickla, Sicklaön 83:22		x	Kontor	14.000		2011
Summa				136.000	2.800	
Varav kvarstående investering per 2008-12-31					1.600	

Möjliga utvecklingsprojekt – färdig detaljplan

Projekt/Fastighet	Ombyggnad	Nybyggnad	Lokaltyp	Projektyta, m ² , BTA	Inv, Mkr ¹⁾	Möjlig start
Rådhuset Uppsala, Dragarbrunn 19:1	x	x	Handel	4.000		2009
Botkyrka Handel, Tegelbruket 1	x		Handel	12.000		2009
Gränby Centrum, Brillinge		x	Handel	60.000		2009
Sickla, Sicklaön 115:1		x	Kontor	2.000		2009
Sickla, Sicklaön 83:22		x	Kontor	20.000		2009, 2011
Sickla, Sicklaön 83:32		x	Kontor	10.000		2009
Haninge, Söderby Huvudgård 2:43		x	Handel	10.000		2010
Sickla, Sicklaön 346:1	x	x	Kontor	15.000		2015
Summa				133.000	2.000	

Möjliga utvecklingsprojekt – förändring av detaljplan krävs

Projekt/Fastighet	Ombyggnad	Nybyggnad	Lokaltyp	Projektyta, m ² , BTA	Inv, Mkr ¹⁾	Möjlig start
Mobilia Malmö, Bohus 8	x	x	Handel	30.000		2009-2011
Kista, markanvisning		x	Kontor	20.000		2010
Rotebro, Rotundan 1		x	Handel	10.000		2010
Gränby Centrum, Gränby 21:4		x	Handel	35.000		2010
Halmstad, Stormarknaden 1		x	Handel	10.000		2010
Sickla, Sicklaön 117:17		x	Kontor	10.000		2011
Sickla, Sicklaön 87:1		x	Kontor	5.000		2011
Summa				120.000	2.500	

¹⁾ Uppskattad investering exkl förvärvskostnad. ²⁾ Tillfälligt bygglov.

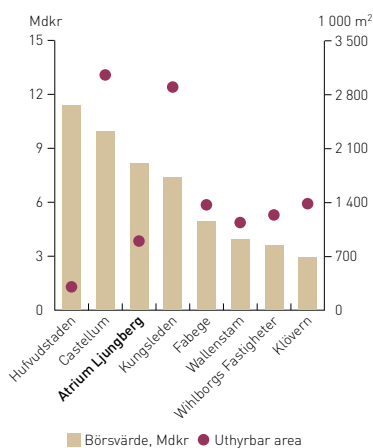


Marknadsposition

Text och diagram | Leimdörfer

Atrium Ljungberg är ett av de största noterade fastighetsbolagen i Sverige och det enda börsbolaget med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handelsfastigheter. Bolaget har även en stark ställning inom kontorsfastigheter i Stockholmsregionen.

BÖRSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA ¹⁾



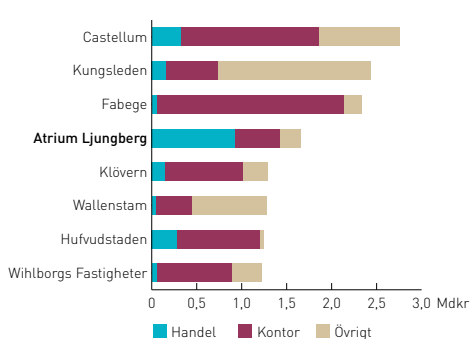
Atrium Ljungberg – ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag

Vid utgången av 2008 var 18 svenska fastighetsbolag med ett samlat börsvärde om cirka 60 Mdkr noterade på NASDAQ OMX Stockholm. Atrium Ljungbergs börsvärde uppgick till 8,1 Mdkr per 31 december 2008, vilket motsvarade 14 procent av den noterade fastighetssektorn i Sverige. Motsvarande siffra var för ett år sedan 10 procent och under 2008 har Atrium Ljungberg gått från att vara det femte till det tredje största svenska noterade fastighetsbolaget. De bolag som har större börsvärde än Atrium Ljungberg är Hufvudstaden och Castellum.

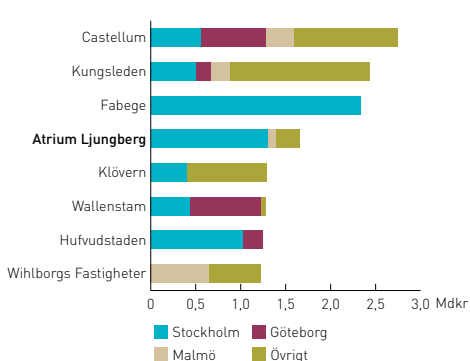
Koncentration och renodling

Atrium Ljungberg är det enda större noterade fastighetsbolaget i Sverige med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handelsfastigheter. Bolagets samlade hyresvärde uppgick till 1,7 Mdkr vid årsskiftet. Handel representerade 56 procent av hyresvärdet, vilket är betydligt mer än för något annat bolag. Däremot finns bolag med en hög renodling till andra fastighetstyper, exempelvis Home Properties (hotell) och Heba (bostäder).

HYRESVÄRDE PER ANVÄNDNING ¹⁾

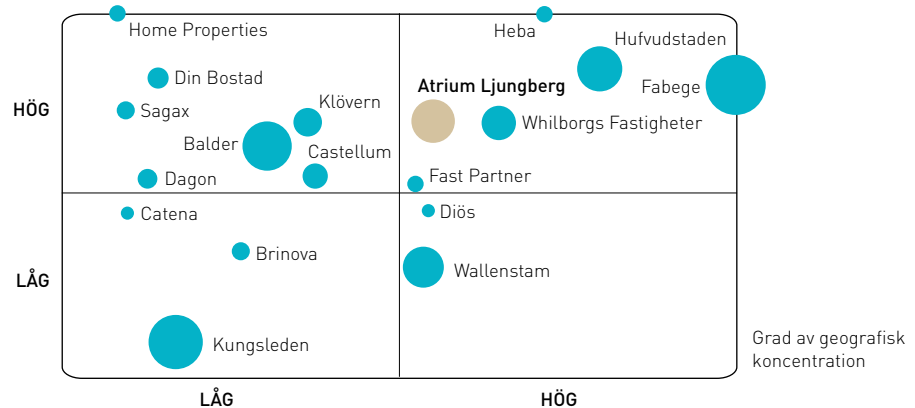


HYRESVÄRDE PER REGION ¹⁾



¹⁾ Per 2008-12-31, enligt Leimdörfers databas

Grad av renodling till typ av fastighet



Fastighetsbolag med hög grad av geografisk koncentration återfinns till höger i matrisen och bolag med hög grad av renodling till fastighetstyp återfinns i den övre delen av matrisen. Varje bolag representeras av en cirkel vars storlek är proportionell mot en schablonmässig uppskattning av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Diagrammet är baserat på en modell som Leimdörfer utarbetat för att mäta geografisk koncentration respektive renodling till fastighetstyp.

Atrium Ljungberg har även en hög geografisk koncentration, där fastigheter i Stockholmsregionen representerar 78 procent av det totala hyresvärdet. Med ett hyresvärde på 1,3 Mdkr hänförligt till Stockholmsregionen är Atrium Ljungberg tillsammans med Fabege och Hufvudstaden de största noterade fastighetsbolagen på denna delmarknad. Bostadsbolaget Heba är också geografiskt koncentrerat till Stockholm men betydligt mindre i storlek.

Några noterade fastighetsbolag är även specialiserade inom andra områden än geografi och fastighetstyp. Exempel på sådana bolag är Catena (bilhandel) och Sagax (långa hyresavtal).

Handelsfastigheter

Atrium Ljungberg är den fjärde största aktören på den svenska marknaden för handelsfastigheter med en uthyrbar area om cirka 425.000 m². I fastighetsbeståndet ingår exempelvis Sickla Köp-kvarter och PUB i Stockholm, Mobilia i Malmö samt Gränby Centrum i Uppsala. Under 2008 har beståndet även utökats med cirka 25.000 m² genom bland annat färdigställda och invigda handelsytor i Gränby Centrum.

Den största ägaren av handelsfastigheter i Sverige är det brittiska fastighetsbolaget Boulton med en uthyrbar handelsarea om cirka 550.000 m². I portföljen återfinns bland annat tio köpcentrum i Stockholmsregionen som förvärvades från Stockholms Stad under 2007 (CentrumKompagniet).

Andra stora ägare av handelsfastigheter i Sverige är ICA Fastigheter med en uthyrbar area överstigande 500.000 m² och KF Fastigheter med en uthyrbar area om cirka 290.000 m². Dessa bolag förvaltar i huvudsak fastigheter som används internt för dagligvaruhandel inom respektive koncern.

Den tredje största ägaren av handelsfastigheter i Sverige är det fransk-holländska köpcentrumbolaget Unibail-Rodamco med en uthyrbar handelsarea om cirka 440.000 m². Andra betydande utländska ägare av handelsfastigheter i Sverige är köpcentrumbolagen Steen & Ström från Norge samt holländska Eurocommercial Properties.

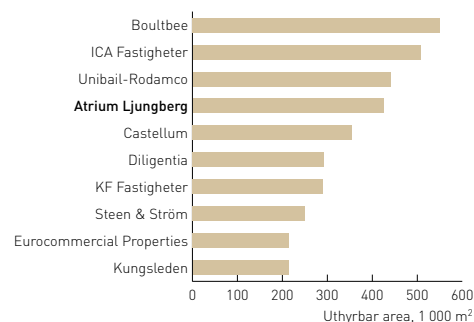
Bland övriga aktörer med stor uthyrbar handelsarea i Sverige återfinns ett antal fastighetsbolag och institutioner som inte fokuserar enbart på handelsfastigheter. Exempel på dessa typer av aktörer är de noterade fastighetsbolagen Castellum och Kungsleden samt fastighetsbolaget Diligentia som är helägt av Skandia Liv.

Belåningsstruktur

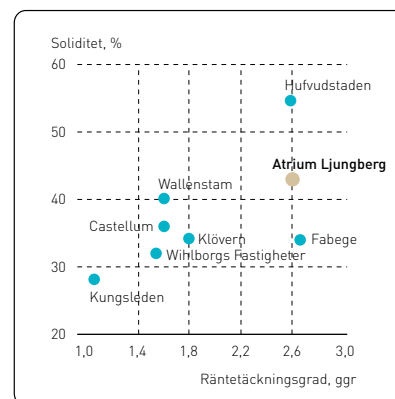
I jämförelse med övriga noterade svenska fastighetsbolag har Atrium Ljungberg en hög soliditet och en god räntetäckning, vilket implicerar en låg finansiell risk. Per 30 september 2008 hade Atrium Ljungberg en soliditet på 43 procent och en räntetäckningsgrad på 2,6. Motsvarande siffror för samtliga noterade svenska fastighetsbolag var i genomsnitt 30 procent respektive 2,1.

Atrium Ljungberg hade en effektiv låneränta på 4,9 procent per 30 september 2008. Bland de större noterade fastighetsbolagen var det endast Hufvudstaden som hade en lägre effektiv låneränta. Vidare uppgick Atrium Ljungbergs genomsnittliga räntebindning till 2,4 år och genomsnittliga kapitalbindning till 3,2 år vid samma tidpunkt. Det kan jämföras med genomsnittet bland samtliga noterade fastighetsbolag på 1,9 år respektive 3,3 år³⁾. Sammantaget medför detta en jämförelsevis låg och förutsägbar finansiell kostnad för Atrium Ljungberg framöver.

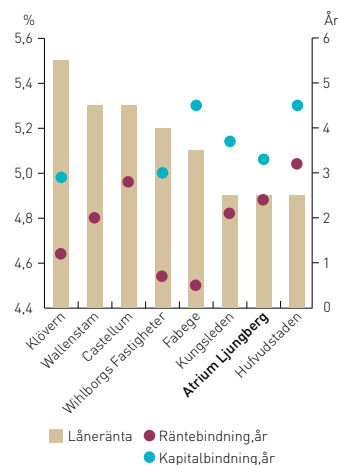
UTHYRBAR HANDELSAREA I SVERIGE¹⁾



SOLIDITET OCH RÄNTETÄCKNING²⁾



LÅNERÄNTA, RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING^{2) 3)}



¹⁾ Per 2008-12-31

²⁾ Per 2008-09-30

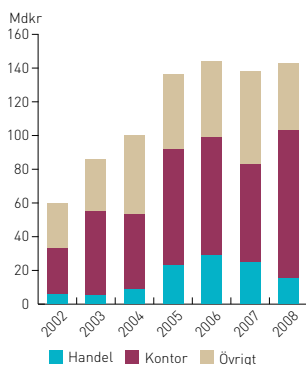
³⁾ Uppgift om kapitalbindning saknas för vissa bolag

Fastighetsmarknaden

Text och diagram | Leimdörfer

Den globala kreditoron hade en stor påverkan på den svenska fastighetsmarknaden under 2008, vilket blev tydligt framförallt under hösten. Transaktionsaktiviteten mattades av betydligt och fastighetspriserna började sjunka.

TRANSAKTIONSVOLYM
PER FASTIGHETSTYP



DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR
HANDEL OCH KONTOR SAMT SWAP-RÄNTA



Ökad omsättning driven av stora transaktioner

Trots den globala kreditoron ökade omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden något under 2008. Den totala transaktionsvolymen uppgick till drygt 140 Mdkr, vilket var en ökning med 4 procent jämfört med 2007. Transaktionsvolymen var dock till stor del driven av ett fåtal mycket stora transaktioner, främst statens försäljning av Vasakronan till AP Fastigheter och relaterade följdaaffärer samt försäljningen av norska Steen & Ström med nio köpcentrum i Sverige. Exklusive dessa affärer uppgick den totala transaktionsvolymen till cirka 80 Mdkr.

Sett till andel av total transaktionsvolym är kontorsfastigheter det största segmentet med en omsättning på nästan 90 Mdkr under 2008. Det motsvarar drygt 60 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är en ökning med cirka 20 procentenheter från föregående år. Den totala omsättningen av handelsfastigheter uppgick till drygt 15 Mdkr under 2008, vilket motsvarar cirka 15 procent av den totala transaktionsvolymen. De största förvärven av handelsfastigheter under året var holländska ABPs och franska Klépierres gemensamma köp av Steen & Ström samt tyska UBS Real Estates köp av handelsfastigheten Stansen i norr om Stockholm.

Svenska investerare stod för nästan 75 procent av omsättningen under 2008, jämfört med cirka 50 procent under 2007.

Vändning i prisutvecklingen för handels- och kontorsfastigheter

Den avmattning i prisutvecklingen på fastighetsmarknaden som började under slutet av 2007 fortsatte under 2008. Tilltagande kreditor och försämrade konjunkturutsikter 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 generellt men särskilt för äldre, orenoverade fastigheter i sämre lägen och på mindre orter. Prisnedgången har varit betydligt mindre för fastigheter med låg risk, exempelvis välbelägna bostäder samt kommersiella fastigheter med långa hyresavtal och starka hyresgäster.

Tidigare förväntningar om högre hyror har i stort sett försvunnit, vilket bidragit till att direktavkastningskraven vänt uppåt. Den negativa prisutvecklingen i kombination med sjunkande marknadsräntor har dock skapat ett attraktivt "yield-gap"¹⁾ som kan ha en dämpande effekt på prisnedgången framöver.

¹⁾ Yield-gap = direktavkastning - låneränta

Detaljhandelsmarknaden

Text Detaljhandeln | Handelns Utredningsinstitut (HUI)

Efter tio år av historiskt stark tillväxt spås en mer blygsam tillväxt för 2009. Köpcentrum med ett utbud av mer traditionella detaljhandelsbranscher där konsumenterna i större grad konsumerar på lönekontot, kan sannolikt vara vinnare inom handel i lågkonjunktur.

2008 – ett händelserikt år

För den svenska detaljhandeln blev 2008 ett händelserikt år med en stark inledning och en svag avslutning. Avmattningen i detaljhandeln märktes redan under 2007 och förstärktes ytterligare under andra och tredje kvartalet 2008.

Inledningen av året var dock mycket god och det såg länge ut som om detaljhandeln skulle klara sig relativt oskadd ur finanskrisen. Stigande räntor, relativt kraftiga prishöjningar på främst livsmedel och sjunkande tilltro till den ekonomiska tillväxten ledde dock till snabbt förändrade konsumtionsmönster efter sommaren. De branscher som under de senaste åren haft en mycket god tillväxt blev också de mest sårbara i den vikande konjunkturen. Järn- och bygghandel, möbelhandel och hemelektronik, det vill säga branscher som i hög grad bygger på lånefinansierad konsumtion, gick från flera år av tvåsiffriga tillväxttal till minusutveckling inom loppet av någon månad. Trots en bra inledning av året för många aktörer i dessa branscher kommer 2008 inte att gå till historien som ett lyckat år.

Prognos för 2009

2009 kommer med all sannolikhet att bli ännu tuffare för många aktörer inom detaljhandeln. I HUI:s sista prognos 2008 skrevs utvecklingen för 2009 ner och nu spås en tillväxt på blygsamma 0,5 procent för hela året, i löpande priser. Volymtillväxten förväntas vara oförändrad jämfört med 2008, vilket innebär nolltillväxt inom både daglig- och sällanköpsvaruhandeln. I dagligvaruhandeln spås fortsatta, men svagare prisökningar på livsmedel vilket innebär att utvecklingen i löpande priser blir svagt positiv, 2,0 procent, och i sällanköpsvaruhandeln ger fortsatta prisminskningar, inom främst elektronik- och möbelhandeln, en negativ utveckling i löpande priser, -1,0 procent.

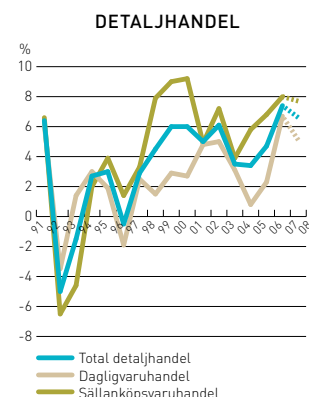
Kraftiga räntesänkningar i kombination med relativt omfattande finanspolitiska åtgärder har tagits emot positivt av marknaden, men avgörande för detaljhandelns tillväxt de kommande åren blir utvecklingen på arbetsmarknaden och bostadsmarknaden. I oroliga ekonomiska tider anpassar hushållen sin konsumtion på flera olika sätt; de avstår från köp eller skjuter dem på framtiden, de reducerar kvantiteten i sina inköp och de söker sig till billigare alternativ.

Debatt om överetablering

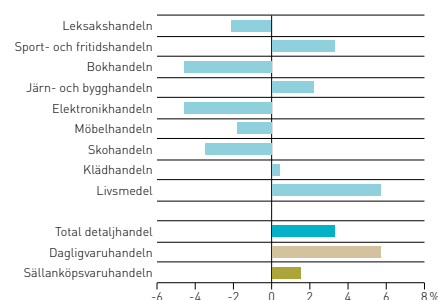
Under 2008 har också debatten om överetablering av köpcentrum och gallerior åter tagit fart. Flera stora projekt har lanserats under året och många frågande röster har höjts om dessa är realistiska med tanke på den avsvärande ekonomin och den allt lägre tillväxten i detaljhandeln.

HUI genomförde i början av 2008 en studie som visade att den totala detaljhandeln inte kan ses som överetablerad på aggregerad nivå då den varken uppvisar vikande tillväxt eller sjunkande omsättning per kvadratmeter. Däremot kan det sannolikt på kort sikt uppstå ett visst överskott av detaljhandelsytor på lokal nivå när många nya projekt färdigställs samtidigt på en begränsad yta.

I Stockholm har debatten främst rört de norra förorterna där flera stora projekt är planerade under de kommande åren. Konkurrensen om stockholmskonsumenterna kommer tveklöst att



FÖRSÄLJNINGsutveckling 2008 JÄMFÖRT MED 2007



stärkas ytterligare de närmaste åren, men det är också viktigt att poängtera att marknadsunderlaget samtidigt växer kraftigt i regionen. Trots en försvagad ekonomi krävs satsningar på detaljhandel och andra servicenäringar för att möta den ökade efterfrågan som inflyttning och befolkningsökning innebär. Att konkurrensen ytterligare kommer att hårdna blir dock en högst påtaglig verklighet för alla aktörer.

Köpcentrum och gallerior

Sverige var ett av de första länderna i världen med att lansera ett helt inbyggt köpcentrum, Shopping i Luleå som öppnade redan 1955. Sedan dess har utvecklingen gått snabbt. Över de senaste tio åren har antalet köpcentrum och gallerior i Sverige ökat med 50 procent och i dag finns cirka 350 stycken. De senaste åren har dock detaljhandelsförsäljningen i landets köpcentrum haft en något sämre utveckling än detaljhandeln totalt. Det finns sannolikt flera förklaringar till detta. Den viktigaste och största anledningen är att den typ av handel som har drivit detaljhandels tillväxt de senaste åren (stormarknader och lågprishandel inom dagligvaruhandeln och volymhandelsbranscher som byggvaruhandel, hemelektronik och möbelhandel inom sällanköpsvaruhandeln) sällan återfinns i de traditionella köpcentrumen.

När den övergripande detaljhandelskonjunkturen nu viker blir det intressant att se hur denna utvecklig fortsätter. En möjlig utveckling är att de mer traditionella detaljhandelsbranscherna, som i hög grad utgör stommen i köpcentrumens utbud och där konsumenterna i större grad konsumerar på lönekontot, kommer att ha en bättre utveckling än de tidigare vinnarna, åtminstone på kort sikt och inom sällanköpsvaruhandeln. Inom dagligvaruhandeln kommer sannolikt även fortsättningsvis stormarknader och lågpris att vara vinnare. Köpcentrum som försäljningskanal i detaljhandel kan alltså vara en vinnare i den lågkonjunktur vi nu står inför.

Hyresutveckling detaljhandeln

Text Stockholms hyresutveckling | Jones Lang LaSalle

Hyrorna för butikslokaler i bästa läge var oförändrade under 2008 till skillnad från rekordåren 2006 och 2007 då hyrorna i bästa läge ökade med 10-15 procent. Detta beror till stor del på detaljhandels lägre tillväxt under 2008 och det kraftigt utökade utbudet av handelsytor. Speciellt stor var ökningen av köpcentrumytor i Stockholmsområdet under 2008.

Hyresnivån för externa köpcentrum i Stockholms bästa förortsläge, avseende en 100 m² stor lokal, bedöms uppgå till drygt 7.000 kr per m² och år. Även nivåer upp mot 8.000-9.000 kr per m² har noterats. Hyresnivån för volymhandelsområden har även den varit oförändrad under 2008 och högsta hyresnivån för en 1.000 m² stor lokal uppgår till 2.300 kr per m² och år.

Finanskrisen och det sämre konjunkturläget i kombination med ett utökad utbud av handelsytor i och med nya projekt, kan komma att medföra en generell minskad efterfrågan av butikslokaler under det kommande året.

HUI:s prognos för totala detaljhandelsomsättningen för helåret 2009 visar en svag ökning vilket skulle kunna innebära oförändrade hyror. Dock har risken för konkurser ökat och många detaljhandlare har dragit ner på etableringstakten samtidigt som utbyggnationen av nya handelsytor är relativt hög. Hyresnivån för nytecknade detaljhandelsbutiker i köpcentrum och volymhandelsområden förväntas därför generellt att sjunka något under 2009. Variationen mellan olika handelsplatser är stor och handelsplatser med goda konkurrensförutsättningar (läge och utformning) i områden med ökande befolkning och låg utbyggnation av handelsyta har möjlighet att klara sig bättre i en lågkonjunktur. Även storleken på handelsplatsen har betydelse och större handelsplatser som till exempel Sicka Köpkvarter, där även en utbyggnation av köpcentrumet pågår, förväntas stå sig bättre i konkurrensen om kunderna under de kommande åren.

Kontorsmarknaden i Stockholm

Text Stockholms kontorsmarknad och hyresutveckling | Jones Lang LaSalle

Nybyggnationer av kontorsytor i Stockholm förväntas fortsätta att öka under de kommande två åren. Efterfrågan liksom hyresutvecklingen beräknas variera på Stockholms olika delmarknader.

Nybyggnationer och hyresutveckling 2008

Under 2008 färdigställdes totalt 114.000 m² kontorsyta i Stockholm. Detta var betydligt mer än under perioden 2004-2007 då motsvarande siffra var 39.000 m² per år i snitt.

Efterfrågan på kontorslokaler har under 2008 varit hög, särskilt under det första halvåret, vilket har medfört sjunkande vakanser på nästan alla Stockholms delmarknader under året. En något avstannande efterfrågan märktes under den senare delen av 2008 i linje med den konjunkturella inbromsningen under hösten.

Under året var bruttouthyrningen totalt i Stockholm 375.000 m², vilket är en nedgång med 36 procent jämfört med 2007.

Vid ingången av 2008 var vakansgraden totalt för Stockholms kontorsmarknad närmare 11 procent för att vid slutet av fjärde kvartalet ligga på drygt 9 procent. Vakanserna har minskat kraftigast i närförort där de gått från över 13 procent till knappt 10 procent, där framförallt konsult- och finanssektorn utökat sina ytor. Vakansgraden i Kista har under året ökat något upp till drygt 13 procent. En stor anledning till denna ökning är Ericssons verksamhetsflytt från en befintlig byggnad till en nybyggd, där den befintliga byggnaden numera står tom.

Sickla är ett område där det på senare tid skett stora om- och tillbyggnationer och där vakansgraden vid årsskiftet endast var omkring 5 procent.

Efterfrågan på Södermalm har varit fortsatt hög och ett antal renoveringsprojekt är här i full gång. Här var vakansgraden cirka 10 procent vid utgången av 2008.

Vid Norra Stationsområdet var vakansgraden cirka 8 procent vid årets slut. Området har en spännande tid framför sig med visionen att skapa en vetenskapsstad med inriktning på life science.

Hyresutveckling 2008

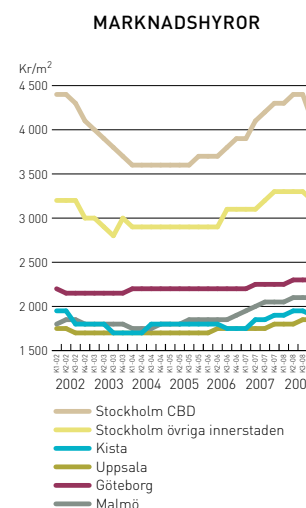
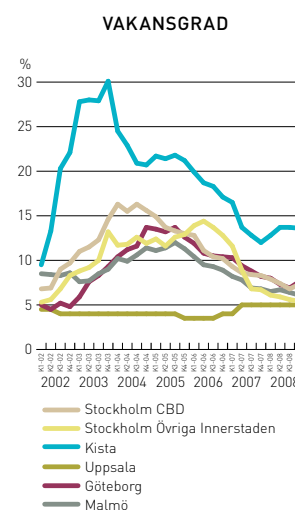
I CBD¹⁾ uppgår hyran i moderna fastigheter i bra läge till drygt 4.000 kr per m², mätt som prime rent²⁾, vilket motsvarar en nedgång på omkring 5 procent.

Den bästa hyresutvecklingen under 2008 återfinns i närförort där prime rent steg under början av året för att i slutet av året sjunka tillbaka. Även Kista och Solna/Sundbyberg har haft en liknande utveckling under 2008.

Hyresnivån för kontor i Farsta har på kort tid stigit betydligt och ligger idag omkring 1.500 kr per m².

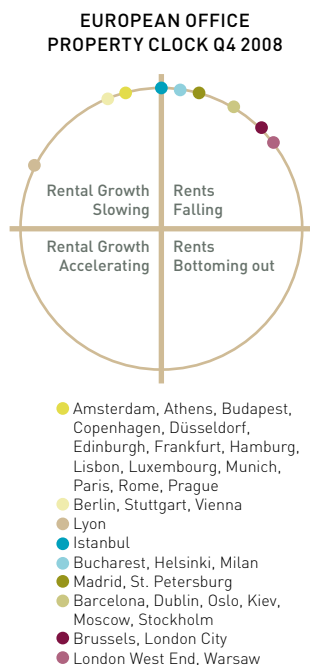
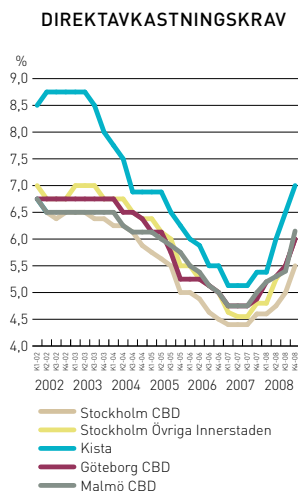
Prognos för efterfrågan, nybyggnationer och vakanser

Nybyggnationer förväntas fortsätta att öka under de kommande två åren. Under 2009 beräknas drygt 150.000 m² kontorsyta att färdigställas i Stockholm. Motsvarande siffra förväntas bli drygt



¹⁾ CBD = Central Business District, det mest centrala området i en tätort.

²⁾ Prime Rent = Genomsnittlig topphyresnivå vid nyuthyrning av lokaler i byggnader av bästa kvalitet i bästa läge. Endast lokaler större än 500 m² avses.



200.000 m² under 2010, där tonvikten kommer att ligga i CBD. Ökningen som andel av den totala kontorsstocken är relativt begränsad, omkring en procent för 2008.

Den hittills höga efterfrågan på yteffektiva och moderna kontorsytor har resulterat i att större delen av ytor som nu färdigställs är på spekulativ basis.

Efterfrågan förväntas dock att minska i finanskrisens och lågkonjunktens spår med risk för att hyresnivåerna på nytillkommande lokaler kommer att sjunka. Totalt för Stockholmsmarknaden bedöms efterfrågan understiga det kommande utbudet, vilket gör att vakansgraderna överlag prognostiseras att börja öka under 2009.

Med dagens osäkerhet bedöms vakansgraden även öka under 2010.

Hyresutveckling

Med fortsatt lågkonjunktur och bedömd ökad vakansgrad förväntas hyrorna sjunka något under 2009 och 2010.

Vissa delmarknader i Stockholm beräknas på lång sikt komma att stärkas som etablerade kontorslägen. Norra Stationsområdet är en sådan delmarknad, med ett flertal planerade projekt och förbättrade kommunikationer genom Norra länken, Citybanan och eventuell tunnelbana. Hyresnivåerna vid Norra Station kan på sikt komma att närma sig hyrorna i mer centrala innerstadslägen.

Södermalm har på senare år etablerat sig som en stark kontorsmarknad, framför allt kring Slussen och Medborgarplatsen. Dessa delar förväntas stå sig starka även i en lågkonjunktur.

Området i och omkring Farsta står inför kommande tillbyggnader av bostäder och handel för att göra området mer levande. Kontorsmarknaden är begränsad vilket gör det svårt att bedöma hyresutvecklingen.

Med nya infrastruktursatsningar i området vid Danvikstull och fortsatt utbyggnad av Hammarby Sjöstad kommer sannolikt Sickla att bli ett mer attraktivt område för kontorsetablering. Sickla är med sitt serviceutbud och läge intressant även i en lågkonjunktur.

Kista drabbades hårt av IT-kraschen med sjunkande hyror som följd omkring år 2000. Kista har dock en sådan näringslivsstruktur att situationen i dagens lågkonjunktur är bättre.

Trender

Fortfarande är det främst moderna och yteffektiva kontorsytor som efterfrågas. Tydligt är också trenden att vilja finnas i levande helhetsmiljöer och klusterbildningar som Kista och Norra Stationsområdet.

Kontorsstandarden har dock successivt höjts under de senaste åren genom renoveringar av klass B-beståndet, vilket resulterat i god uthyrning av även äldre men uppgraderade kontorslokaler. Upprustade äldre byggnader med god yteffektivitet och goda baskvaliteter kommer fortsättningsvis att vara efterfrågade.

Efterfrågan i lågkonjunktur drivs inte av att företagen expanderar utan av att företag ser möjligheterna att flytta till en annan lokal som är mer effektiv eller på annat sätt ger produktivtvinster eller kostnadsbesparingar. Flexibiliteten med möjligheten att krympa eller öka sina lokaler är fortsatt mycket viktig för företagen.

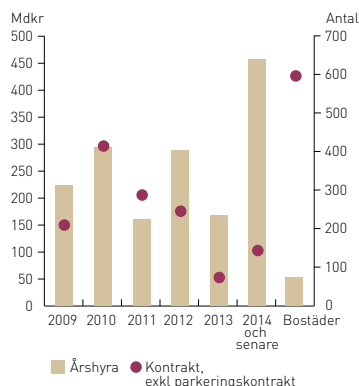


Vid vårterminens start i januari
2009 öppnade en unik lärmiljö i
nya Kunskaps Gallerian i Sickla.

Fastighetsbeståndet

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd är av hög standard och koncentrerat till starka och expansiva delmarknader, främst inom Stockholmsregionen.

FÖRFALLOSTRUKTUR
HYRESKONTRAKT



Fastighetsbeståndet värderades vid årsskiftet till 19,059 Mkr och omfattade 55 fastigheter. Marknadsvärderingen beskrivs utförligt i not 15 på sidan 92. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 904.478 m². 78 procent av beståndet ligger i Stockholmsregionen. Övervägande del av intäkterna, 56 procent, kommer från handel, 31 procent från kontor, 3 procent från bostäder och 10 procent från övrigt, så som t ex kultur, service, parkering mm.

Uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 94 procent (92) inklusive projektfastigheter. Hyresintäkterna för 2008 uppgick till 1,500 Mkr. Hyreskontrakten är övervägande långa och hyresgästerna utgörs av starka varumärken. Under 2008 har ett stort antal utvecklingsprojekt genomförts med färdigställande i slutet av 2008 och början av 2009, vilket medför ökade hyresintäkter 2009. De fastigheter som helt eller delvis har tomställts och genomgår ombyggnad överstigande 50 Mkr har klassificerats som projektfastigheter. Dessa omrubriceras till respektive delmarknad vid färdigställande. Projektfastigheter per 2008-12-31 framgår av fastighetsförteckningen. Projektportföljen beskrivs utförligare på sidan 12.

Fastighetsbestånd 2008-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area 1.000 m ²	Verkligt värde Mkr	Verkligt värde kr/m ²	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/m ²	Ekonomisk uthyrningsgrad %
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

Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/m ²	Driftöverskott 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

Ovanstående sammanställning avser fastighetsbeståndet per 2008-12-31 där förvärvade fastigheter redovisas med intäkter och kostnader som om de ägts hela året. Skillnaden mellan driftöverskott om 946 Mkr och resultaträkningens driftöverskott för fastighetsförvaltningen om 935 Mkr förklaras även av att driftöverskott från sålda fastigheter exkluderats.

Största hyresgäster 2008

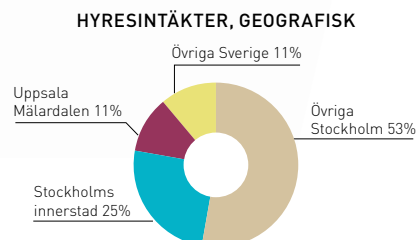
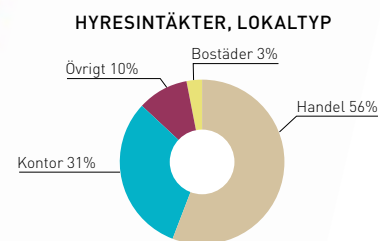
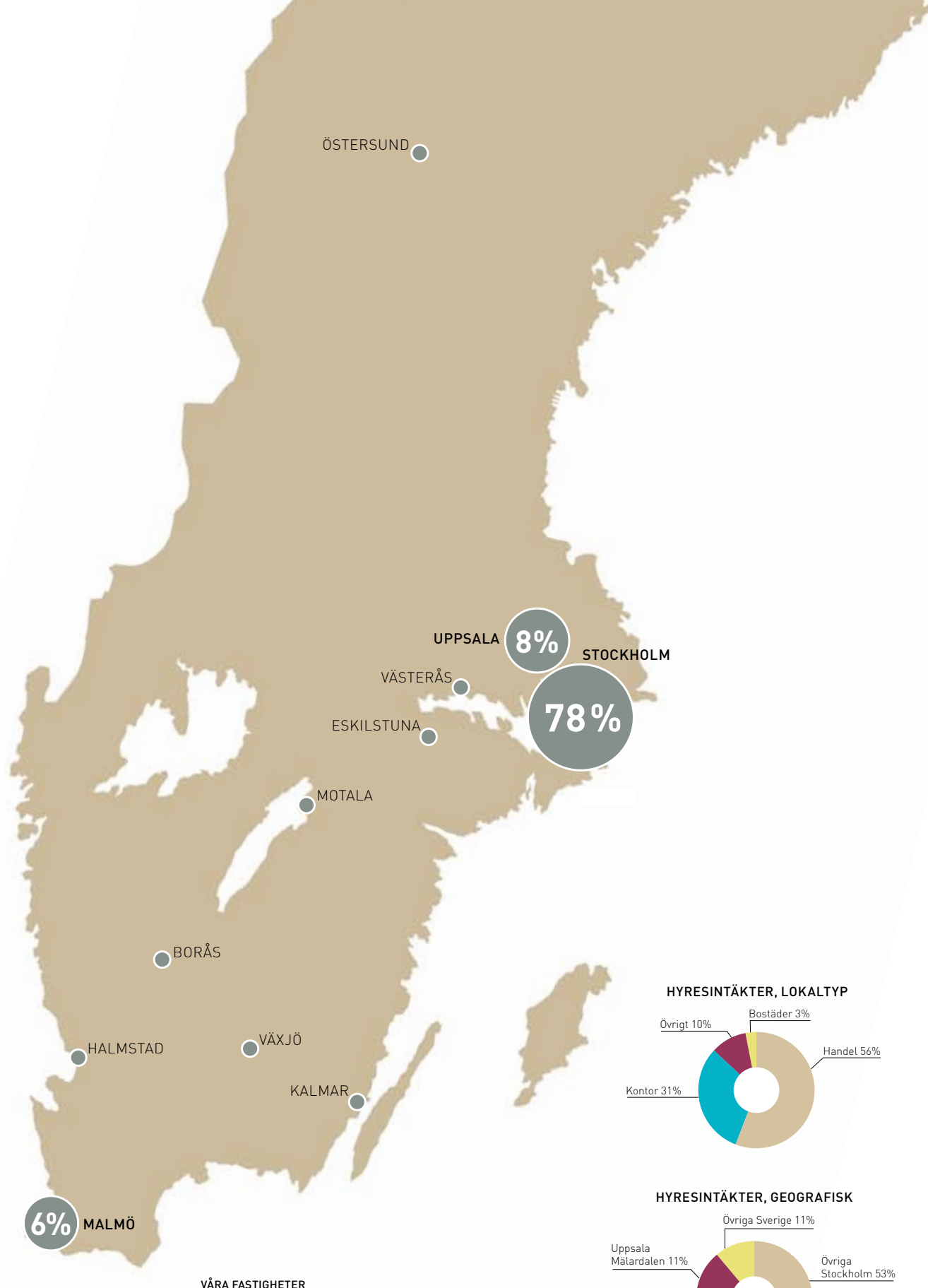
Företag	m ²	Etableringar
Coop	100.491	11
Atlas Copco	23.863	6
ICA	17.381	3
H&M	14.142	8
Nacka kommun	14.094	4
Stadium	13.424	8
Stockholms läns landsting	13.382	12
Tieto	11.620	1
Telenor	10.337	1
Rica Hotels	8.650	1

Utveckling hyresintäkter ¹⁾

	2008 Utfall	2008 Utfall Kv4 ²⁾	2009 Kv 1	2009 Kv 2	2009 Kv 3	2009 Kv 4
Stockholms innerstad	308	338	352	352	348	348
Övriga Stockholm	701	738	782	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.

²⁾ Hyresintäkters utfall kvartal 4 2008 är omräknat till helårseffekt exklusive marknadsföringsbidrag och engångsersättningar.





Den 26 november 2008 invigdes den första etappen av vidareutvecklingen av Gränby Centrum i Uppsala.

Köpcentrum

De fyra regionala köpcentrummen finns på starka geografiska tillväxtmarknader och är väl inarbetade handelsplatser, vilket är en styrka i tider av ökad konkurrens. Samtliga har stor potential att vidareutvecklas till helhetsmiljöer i olika grad och Atrium Ljungberg planerar för fortsatt expansion.

Atrium Ljungberg äger fyra större regionala köpcentrum; Sickla Köpkvarter och Farsta Centrum i Stockholm, Gränby Centrum i Uppsala och Mobilia i Malmö.

Anläggningarna har en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 330.000 m² varav cirka 182.000 m² avser butiksytor. Köpcentrumens sammanlagda hyresintäkter under 2008 uppgick till cirka 500 Mkr vilket motsvarar cirka 33 procent av bolagets totala hyresintäkter.

Tillsammans har köpcentrummen drygt 400 butiker och restauranger som totalt omsatte cirka 7,6 Mdkr och hade närmare 38 miljoner besökare under 2008.

Inarbetade köpcentrum med god tillgänglighet

Atrium Ljungbergs köpcentrum är sedan många år väl inarbetade som handels- och mötesplatser vilket är en stor styrka i tider av ökad konkurrens. Farsta Centrum har sedan 1960-talet fungerat som stadsdelscentrum med handel, service, arbete och bostäder. Den första delen av Gränby Centrum byggdes för omkring 35 år sedan och har genom åren blivit Uppsalas enskilt största handelsplats. Även Mobilia i Malmö har ett långt förflutet som köpcentrum och firade 40 år som handelsplats under 2008. Sickla Köpkvarter har på kort tid utvecklats från ett industriområde till en av Stockholm största handelsdestinationer.

Köpcentrummen har starka geografiska lägen på delmarknader med ett stort upptagningsområde och en expansiv befolkningsutveckling. De är alla väl tillgängliga för kollektivtrafikresenärer, bilburna och gång- och cykeltrafikanter.

Butiksmix och profil

Köpcentrumens butiksmix och profilering varierar beroende på lokala förutsättningar och konkurrenssituation. Gemensamt är att de består av stark dagligvaruhandel kombinerat med ett brett fackhandels- och serviceutbud. I olika stor utsträckning kombineras stora kedjeföretag med mindre, privata aktörer för att skapa en spännande mix och ett bredare utbud.

Från handelsplatser till helhetsmiljöer

Att utveckla helhetsmiljöer är en viktig del i bolagets strategi. Ambitionen är att, på marknader där det är möjligt, utveckla köpcentrummen från rena handelsplatser till områden som innehåller en mix av handel, arbetsplatser och boende och där det finns ett utbud av olika servicefunktioner och kulturella inslag.

Helhetslösningar kan utvecklas i olika grad beroende på lokala förutsättningar. Under den närmaste femårsperioden planerar Atrium Ljungberg att investera 5 Mdkr i egna utvecklingsprojekt varav större delen av investeringen är planerad för bolagets befintliga köpcentrum.

Fakta

4 REGIONALA KÖPCENTRUM

SICKLA KÖPKVARTER
FARSTA CENTRUM
GRÄNBY CENTRUM
MOBILIA

UTHYRBAR YTA 328.500 M²
HANDELSYTA 182.400 M²
BUTIKER 400
OMSÄTTNING 7.600 MKR
BESÖKARE 38 MILJONER
HYRESINTÄKTER 500 MKR
DRIFTNETTO 315 MKR

SICKLA KÖPKVARTER

SICKLA KÖPKVARTER

FÖRÄRVAT 1997
UTHYRBAR YTA 150.300 M²
HANDELSYTA 66.600 M²
BUTIKER 140
OMSÄTTNING 2.400 MKR
BESÖKARE 10 MILJONER
P-PLATSER 2.200
HYRESINTÄKTER 173 MKR

”Sickla Köp kvarter är inte som andra handelsplatser – här bygger vi en stad”

En komplett helhetsmiljö

I Sickla i Nacka kommun i sydöstra Stockholm har Atrium Ljungberg utvecklat konceptet helhetsmiljö fullt ut. Sedan Atrium Ljungberg 1997 förvärvade ett stort fastighetsbestånd av Atlas Copco, har området i snabb takt förvandlats från ett historiskt industriområde till en dynamisk stadsdel. Sickla består idag av en mix av handel, arbetsplatser, service, utbildning och kultur. Utvecklingen fortsätter och i början av 2009 färdigställdes Kunskapsgallerian som ytterligare ett tillskott till helhetsmiljön i Sickla. Läs mer om Kunskapsgallerian på sidorna 10-11.

Cirka 35.000 personer bor idag inom några kilometers avstånd från Sickla och Nacka kommuns antal invånare väntas fortsätta att öka, vilket skapar goda förutsättningar för Atrium Ljungbergs fortsatta utvecklingsarbete i området.

Det strategiska läget vid Södra Länken, Värmdöleden och Järlaleden samt Saltsjöbanans och Tvärbanans stationer i direkt anslutning till Sickla, gör området lättillgängligt för både bilburna och kollektivtrafikresenärer.

Mötesplats med stark stadssjäl

Ambitionen med utvecklingen av Sickla har från start varit att skapa ett nav där handel, arbete, service, utbildning och kultur förenas – en mötesplats med stark stadssjäl och stort folkliv. En naturlig del har varit att ta tillvara kulturarvet genom att bevara den gamla industri- och verkstadsmiljön och krydda den med moderna inslag i en spännande mix.

I Sickla Köp kvarter finns idag cirka 140 detaljhandelsbutiker, restauranger, caféer, servicebutiker och kulturplatser. Butiksmixen



Framtidsplaner. Den stegvisa utvecklingen av Sickla som helhetsmiljö fortsätter.

Under 2008 antogs en ny detaljplan för området som möjliggör vidareutveckling av kontor, handel och service.

I samarbete med Nacka kommun och SL driver Atrium Ljungberg dessutom arbetet med förbättrad kollektivtrafik och högre tillgänglighet för cyklister och gående i området. Ambitionen är att Sickla ska fortsätta växa med stor mångfald i utbudet av handel, kontor, service, kultur och utbildning. Utvecklingsarbetet sker med fokus på en långsiktigt hållbar miljö.



Naked Juicebar i Sickla Köp kvarter står för rena, ärliga produkter av naturliga råvaror som blandas i en öppen enhet med medvetet god insyn för kunderna.



är en kombination av kedjeföretag och enskilda aktörer. De stora kontrasterna i både miljö och utbud ger Sickla en unik och personlig profil och butikernas mångfald och variation ger möjlighet till såväl lustfylld shopping som rationell handel och restaurang- och kulturbesök.

Mitt i Sickla finns bland annat ett av Sveriges mest besökta kulturhus, Dieselverkstaden, som under större delen av 1900-talet var en verkstad för tillverkning och montering av dieselmotorer. Här sjuder numera av kulturverksamhet med allt från skapande verkstäder, bibliotek och biograf till konsthall, scener och ett stort inomhuscenter för klättring. Enbart Dieselverkstaden har årligen cirka 800.000 besökare.

Utvecklingen 2008

Sickla Köp kvarter tillhör numera en av Stockholms mest välbesökta handelsdestinationer.

Förklaringen är den starka inflyttningen i området och ett brett, kompletterande handelsutbud som bidragit till ett stort intresse för handelsplatsen.

Genom invigning av en ny galleriadel i början av 2009 förväntas en ökning av såväl omsättning som antalet besökare under 2009.

Intresset från företag att etablera sig i Sickla Köp kvarter är fortsatt stort.

Sickla Galleria etapp 2 klar att invigas

Arbetet med utbyggnaden av Sickla Galleria har pågått under hela 2008. Utbyggnaden omfattar cirka 9.000 m² ny butiksyta i två plan – en fördubbling av den tidigare gallerians yta – samt 300 nya parkeringsplatser i två plan ovanpå galleriadelen.

Samtliga ytor i den nybyggda delen är fullt uthyrda och vid invigningen den 19 mars öppnar ett 20-tal butiker inom främst mode och kosmetik.

Här öppnar modebutiker för både kvinnor, män och barn såsom Lindex, Monki, Twilfit, Mexx, Jack & Jones, Selected, Vero Moda, Oasis och Warehouse. Best of Brands som redan finns i Sickla Köp kvarter öppnar en ny butik som är tre gånger så stor som den redan etablerade. Ytterligare butiker som öppnar i mars 2009 är Rizzo, Kicks, Barnskospecialisten, Polarn&Pyret, Aubergine, The Casbah, Claire och Your Face. Restauranger och caféer som öppnar är Chinoise, Espresso House och Forno Romano.

I och med invigningen av den nya galleriadelen förstärks Sicklas utbud av starka modevarumärken betydligt. Ambitionen och målsättningen är att Sickla Galleria ska bli en tydlig och stark modedestination för konsumenter i hela Stockholmsområdet.

GRÄNBY CENTRUM



FÖRVARVAT 1997
UTHYRBAR YTA 33.700 M²
HANDELSYTA 33.000 M²
BUTIKER 56
OMSÄTTNING 1.600 MKR
BESÖKARE 5,7 MILJONER
P-PLATSER 1.800
HYRESINTÄKTER 73 MKR



”Vi har skapat mer plats för shopping i Gränby Centrum.
Uppsalas största köpcentrum har blivit ännu större”

Stor blir större

Gränby Centrum, Uppsalas största köpcentrum, byggdes för omkring 35 år sedan och har därefter utvecklats kontinuerligt i flera steg. Från att ha bestått av tio butiker, där OBS Stormarknad, OBS Interiör och ICA var dominerande, har antalet ökat till 56 butiker, restauranger och serviceenheter vid slutet av 2008. Under första och andra kvartalet 2009 kommer antalet butiker att stiga ytterligare.

Inom de närmaste åren planeras för fler utbyggnader av gallerian och etablering av en stor volymhandelsplats intill. Gränby Centrum har ett mycket starkt läge nära centrala Uppsala och är beläget intill den norra avfarten från nya E4:an, som invigdes för ett år sedan. Intill ligger också Bärbyleden som är en nyöppnad trafiklänk mellan E4 och utfarten från Uppsala mot Sala och Enköping.

Invigning av nya Gränby Centrum

Under 2008 har ett omfattande arbete pågått med om- och tillbyggnad av den södra delen av Gränby Centrum. Här har en tvåplansbyggnad kopplats till den befintliga gallerian i båda plan. Den nya delen om cirka 10.000 m² är uppförd i en spektakulär arkitektur med bland annat en stor helglasad entrédel. Tio nya butiker öppnade i november 2008 och ytterligare åtta butiker öppnar i februari 2009. I juni fortsätter etableringen av ytterligare tre butiker. De nya butikerna har förstärkt Gränby Centrums utbud väsentligt inom mode, hem och fritid. Av de större nyetablerade butikerna kan nämnas Åhléns och Stadium.

Invigningen av Gränby Centrums nya galleriadel i november 2008 var mycket lyckad med många besökare. Under december hade Gränby Centrum både besöksrekord för enskild handelsdag och flera butiker noterade försäljningsrekord.

Framtidsplaner. Norr om den befintliga gallerian strategiskt beläget intill norra avfarten från E4, ligger ett stort markområde som förvärvades av Atrium Ljungberg 2007 i syfte att utöka Gränby Centrum med kompletterande volymhandel. Området är planlagt för sällanköpsvaror och handel med skrymmande varor. Atrium Ljungberg planerar att uppföra sammanlagt cirka 60.000 m² handel för större butiker inom branscherna bygg och trädgård, hemelektronik, heminredning, sport och fritid.

Ambitionen är att skapa en volymhandelsplats utöver det vanliga där byggnaderna andas nytänkande och har moderna arkitektoniska former. Med en trivsamt utemiljö och butikerna tätt placerade ska den samlade



Gränby Centrum i Uppsala växer. I november 2008 öppnade tio nya butiker, bland annat Stadium, Barista och Åhléns. I februari 2009 är det dags för ytterligare åtta nya.



I samband med invigningen förnyades dessutom den grafiska profilen och logotypen. Nya Gränby Centrum har marknadsförts konsekvent under senare delen av 2008 under parollen "Mer plats för shopping".

Ökad tillgänglighet

I samband med invigningen av den nya galleriadelen förbättrades parkeringskapaciteten genom 500 nya parkeringsplatser vid gallerians östra sida, där också en provisorisk entré öppnades.

Infrastrukturen i närområdet har under året förstärkts med den nya Österleden och tre nya rondeller. Även en ny bussterminal har färdigställts intill gallerians tillbyggnad. Bussterminalen kommer att börja trafikeras med flera nya busslinjer under 2009.

Arbete för fortsatt utveckling pågår

Arbete pågår för att utveckla Gränby Centrum ytterligare. Den stora kraftledning som går öster om köpcentrumet grävs ner under mark för att möjliggöra fortsatt tillbyggnad. Då arbetet med kraftledningen är klart, vilket beräknas ske under 2009, kan den provisoriska entrén och den nya parkeringsplatsen österut färdigställas helt. Den östra entrén kan därefter byggas ut med cirka 5.000 m² ny butiksyta.



karaktären bli mer av en shoppingmiljö där butikernas läge stärker varandra. Bekvämligheten och tillgängligheten ska förstärkas ytterligare av en väl fungerande trafikmiljö med hållplats för stadsbussar, ett flertal gång- och cykelvägar och 1.700 väl tilltagna parkeringsplatser. Området kommer att uppföras etappvis vartefter uthyrning sker.

En fortsatt utbyggnad av gallerian planeras också med cirka 25.000 m² butiksyta och ett parkeringshus med 1.000 platser. Denna etapp är beroende av ny detaljplan. Detaljplanen omfattar även en tänkt evenemangsarena som kan komma att länkas samman med Gränby Centrum. Arenan uppförs av ett fristående bolag.

FARSTA CENTRUM

Farsta
CENTRUM

FÖRVARVAT 1997
UTHYRBAR YTA 109.900 M²
HANDELSYTA 51.700 M²
BUTIKER 145
OMSÄTTNING 2.100 MKR
BESÖKARE 15 MILJONER
P-PLATSER 1.700
HYRESINTÄKTER 171 MKR

”Farsta Centrums livfulla torg och kompletta utbud skapar en stadsmiljö”

Folkligt stadsdelscentrum

Farsta Centrum är beläget i södra Stockholm och är med sina 150 butiker ett av Stockholms största köpcentrum. Det är dessutom en arbetsplats för många då ett stort antal företag är etablerade i direkt anslutning till köpcentrumet.

Med det stora utbudet av butiker, arbetsplatser, kultur, service samt frisk- och hälsovård fungerar Farsta Centrum inte enbart som en handelsplats utan som ett folkligt stadsdelscentrum. Det livfulla utomhustorget mitt i centrumet förenar området och skapar en genuin stadskänsla.

Butiksutbudet är omväxlande från stora detaljhandelskedjor till lokala aktörer. Banker, apotek, systembolag, närpolis och jobbtorg ger god service och biblioteket samt teatern berikar centrumet med kultur. Frisk- och hälsovårdsutbudet utgörs av gym, läkare, tandläkare, vårdcentral, naprapater och sjukgymnaster. Under året har också Farsta tandvårdsteam tillkommit.

Fler parkeringsplatser

Farsta Centrum är en knutpunkt för kollektivtrafik med buss, tunnelbana och pendeltåg inom gångavstånd. I takt med centrumets

utbyggnad har behovet av fler parkeringsplatser ökat. Under 2008 genomfördes en överdäckning av Farstaplan och ytterligare 200 parkeringsplatser tillkom.

I juni 2008 tillträdde Atrium Ljungberg fastigheten Storö 10 som förvärvades under december 2007 och som har inreglerats i Storö 21. Ett flertal uthyrningar till kontorshyresgäster och serviceföretag har gjorts under året. Bland några kan nämnas Manpower Hälsopartner, Neova, Farsta Stadsdelsförvaltning, Swedbank och Friskis & Svettis. Flera hyresgäst Anpassningar och renoveringsarbeten pågår i fastigheten.

Detaljplaneändring möjliggör om- och tillbyggnad

Den detaljplaneändring som genomfördes under hösten 2008 möjliggör en om- och tillbyggnad av cirka 7.000 m² butiksytta. Arbetet med ombyggnaden och evakueringar av butiker påbörjades under 2008 och kommer att fortsätta under 2009 och 2010. Ambitionen är att Farsta Centrum ska utvecklas till ett komplett stadsdelscentrum och helhetsmiljö där områdets starka kvaliteter, breda utbud, historia och stadsmässighet kommer att synliggöras och förstärkas ytterligare.



Framtidsplaner. Farsta Centrum är en viktig knutpunkt i Stockholms söderort. Atrium Ljungberg har påbörjat utvecklingen av Farsta Centrum till ett komplett stadsdelscentrum och helhetsmiljö. Utvecklingsarbetet sker i nära samarbete med Stockholms stad, kunder, besökare och intressenter. Områdets starka kvaliteter, breda utbud, historia och stadsmässighet kommer att synliggöras och förstärkas ytterligare. Den detaljplaneändring som genomfördes under hösten 2008 möjliggör en om- och tillbyggnad av cirka 7.000 m² butiksytta. Kontorslokaler planeras att byggas om till butiker och en utbyggnad i två plan på Munkforsplan möjliggör att byggnaden får en invändig kundgata. Ombyggnads- och evakueringsarbetet påbörjades under 2008 och kommer att färdigställas under 2009 och 2010.





MOBILIA



FÖRÄRVAT 2002
UTHYRBAR YTA 34.900 M²
HANDELSYTA 31.100 M²
BUTIKER 70
OMSÄTTNING 1.500 MKR
BESÖKARE 7 MILJONER
P-PLATSER 1.250
HYRESINTAKTER 84 MKR

”Här ska skapas en trygg stadsdel mitt i Malmö som lever alla dygnets timmar och blandar handel, kultur, friskvård, service och bostäder”

Från textilindustri till handelsplats

Mobilia, Malmös största köpcentrum, har en lång historia som handelsplats. De gamla industrilokalerna från 1900-talets början, där textilindustri bedrevs fram till mitten av 60-talet, omvandlades och öppnade för handel 1968. Sedan dess har omfattande renoveringar och ombyggnationer skett för att stärka Mobilia som handels- och mötesplats. Malmös långsiktigt positiva tillväxt och de utvecklingsplaner som finns för Medeon- och Mobiliaområdet gör området till en av Atrium Ljungbergs mest prioriterade marknader.

Mobilia 40 år

Under en uppmärksam och uppskattad jubileumshelg i september 2008 firade Mobilia 40 år som köpcentrum tillsammans med kunder, konsumenter och samarbetspartners. I samband med 40-årsjubileumet förnyades den grafiska profilen som en markering för den framtida Mobilia. Besöks- och omsättningsutvecklingen i Mobilia har under 2008 varit stabil och Mobilia befäster sin position som en av landets mest besökta handelsplatser och som ett av Sveriges

köpcentrum med högst omsättning per kvadratmeter. Intresset för att etablera verksamhet i området är därför stort.

Omvandlingen till stadsdel har börjat

Atrium Ljungbergs långsiktiga omvandling av Mobilia till en dynamisk stadsdel bestående av inspirerande handels-, kultur-, och hälsoutbud i kombination med boende har påbörjats. De genuina tegelfasaderna som i 40 år dolts tas nu fram och renoveras för att bevaras in i framtiden. Under 2008 påbörjades detta arbete längs Per Albin Hanssons väg och arbetet kommer att fortsätta under 2009. Platsens historia kommer tydligt att kunna avläsas i den framtida stadsmiljön.

I fastigheten Bohus 7, som ligger i direkt anslutning till Mobilia, och som förvärvades av Atrium Ljungberg i november 2007, har ett omfattande arbete startats. Totalt finns cirka 150 lägenheter i kvarteret och nu byggs ytterligare 40 nya bostäder. Gårdsmiljön rustas upp och i stadskvarterets bottenvåning omvandlas tomma lokaler till levande affärsverksamheter som vänder sig ut emot omgivande gator och torg och blir en naturlig del av Mobiliaområdet.

Framtidsplaner. I nära samarbete med Malmö stad arbetar Atrium Ljungberg långsiktigt med att omvandla dagens Mobilia till en stadsdel där boende,



kultur, friskvård och handel blandas och vars struktur kan anpassas efter tidens krav. Här skapas en trygg stadsdel som lever alla dygnets timmar och där funktionsmixen av verksamheter är den centrala principen.

Den nya stadsdelen ska växa upp mellan Dalaplan och Stadiongatan i Malmö där Mobilia utgör kärnan. Mobiliaområdet kommer att blanda klassisk arkitektur med nyttillkomna moderna inslag, blanda bekväma inomhusmiljöer med attraktiva utemiljöer i form av torg och gågator. Med sitt läge mitt i Malmö tätort, tillsammans med de omfattande satsningar på tillgänglighet för gående, cyklande och kollektivresenärer som planeras, kommer Mobilia att vara tillgängligt och nära för alla.

Slutmålet är en levande stadsdel där olika aktiviteter ligger sida vid sida i en spännande mix. Större förändringar förutsätter en detaljplaneändring för området. Detta arbete är påbörjat tillsammans med Malmö stad och kommer att fortgå under 2009.

Citygallerior

Atrium Ljungberg har under året fortsatt renodlingen av fastighetsbeståndet genom försäljning av affärshuset Söderpunkten i Helsingborg. Stora delar av PUB:s omvandling är klar och i Västerås pågår omvandlingen av handelsplatsen Arosian till ett modecentrum. I Uppsala har en ny detaljplan antagits som möjliggör om- och tillbyggnad av Rådhuset.

PUB, STOCKHOLM

PUB

UTHYRBAR YTA 16.100 M²
HANDELSYTA 7.800 M²
BUTIKER 37
OMSÄTTNING 208 MKR
BESÖKARE 3,2 MILJONER
HYRESINTÄKTER 49 MKR
UNDER OMBYGGNAD

ORMINGE CENTRUM, STOCKHOLM

ORMINGE CENTRUM

UTHYRBAR YTA 10.600 M²
HANDELSYTA 10.600 M²
BUTIKER 27
OMSÄTTNING 380 MKR
BESÖKARE 2,2 MILJONER
HYRESINTÄKTER 16 MKR

TELGEHUSET, SÖDERTÄLJE

UTHYRBAR YTA 10.400 M²
HANDELSYTA 5.400 M²
BUTIKER 15
OMSÄTTNING 145 MKR
BESÖKARE 2,1 MILJONER
HYRESINTÄKTER 14 MKR

FORUMGALLERIAN, UPPSALA



UTHYRBAR YTA 16.500 M²
HANDELSYTA 10.100 M²
BUTIKER 38
OMSÄTTNING 368 MKR
BESÖKARE 6,7 MILJONER
HYRESINTÄKTER 45 MKR

CITYHUSET, ESKILSTUNA



UTHYRBAR YTA 18.700 M²
HANDELSYTA 8.900 M²
BUTIKER 26
OMSÄTTNING 240 MKR
BESÖKARE 3,2 MILJONER
HYRESINTÄKTER 21 MKR

Gallerior på tillväxtorter med möjlighet att leda utvecklingen

Atrium Ljungberg har elva citygallerior. Gallerierna har centrala lägen i Stockholms innerstad och i stadskärnorna i Uppsala, Västerås, Eskilstuna, Östersund, Motala, Växjö och Kalmar. Här finns ett samlat utbud av fackhandel och flera av citygallerierna har en stark modeprofil. I gruppen citygallerior inkluderas även Orminge Centrum i Nacka och Storknallen i Borås. Galleriernas totala antal butiker är cirka 240 och de omsatte under 2008 totalt 2.888 Mkr.

Atrium Ljungbergs strategi är att äga och förvalta centralt belägna citygallerior på starka tillväxtorter med en positiv handelsutveckling, och där det finns förutsättningar att vara ledande bland handelsaktörerna. Det är av största vikt för att kunna erbjuda de mest attraktiva etableringsmöjligheterna och för att kunna säkerställa en långsiktig tillväxt för både kunderna och Atrium Ljungberg.

Försäljning av Söderpunkten i Helsingborg

I januari 2008 avyttrades affärshuset Söderpunkten i Helsingborg. Försäljningen var ytterligare ett steg i Atrium Ljungbergs strategi att renodla fastighetsbeståndet.

Omvandlingen av Glashuset och varuhuset PUB

Glashuset färdigställdes helt under 2008 och är nu fullt uthyrt och inflyttat. I det moderna modehusets fyra plan etablerade sig bland andra Bestseller och Esprit under året. Med några av marknadens starkaste aktörer samlade under ett tak, i ett av Stockholms bästa lägen, pågår nu arbetet med att skapa en gemensam kraftfull profil och marknadsföring för att sätta destinationen Glashuset på kartan.

Framtidsplaner. Rådhuset i Uppsala, som är en av stadens mest kända profilbyggnader, har ett ursprung från 1645 och är belägen vid Stora Torget mitt i centrala Uppsala. Rådhuset förvärvades av Atrium Ljungberg under 2006 i syfte att utnyttja husets centrala läge och unika atmosfär för handel. Atrium Ljungberg planerar här för ett modevaruhus om cirka 2.500 m² och cirka 1.000 m² kontorsyta. Under 2008 har en ny detaljplan tagits fram. Planen antogs av byggnadsnämnden under hösten 2008 och medger förutom ändrad användning för handel och kontor även en tillbyggnad av fastigheten.





Varuhuset PUB har under de senaste åren genomgått en omvandling från ett traditionellt varuhus till ett modernt livsstilsvaruhus med ett ständigt levande och föränderligt utbud. Under året fortsatte färdigställandet av PUB och två av fyra plan är nu helt klara. I augusti 2008 invigdes det andra planet, PUB 02, där inriktningen är dressat mode. Här har bland andra The Casbah med ett 30-tal olika varumärken öppnat. PUB 01 kommer att invigas i mars 2009 med ett utbud av mode inom konceptet street smart. Här öppnar starka varumärken såsom Acne, Whyred, Nudie och Fifth Avenue Shoepair.

Mittpunkten i Östersund

Mittpunkten i Östersund omvandlades från Domusvaruhus till galleria 2004 och sedan dess har Domus varit den enskilt största hyresgästen i gallerian. Under 2008 lämnade Domus sina ytor och Atrium Ljungberg påbörjade en omvandling av gallerian. I Domus tidigare lokaler planeras för ett flertal nya butiksetableringar med inriktning på mode. Efter ytterligare ombyggnation av Mittpunkten kommer totalt ett 20-tal nya butiker inrymmas. Hela projektet beräknas vara färdigställt under hösten 2009.

Mittpunktens parkeringsdäck med 200 parkeringsplatser kommer att övergå från Domus till Atrium Ljungberg. Efter att ny driftoperatör kontrakteras under 2009 kommer parkeringsdäcket att renoveras och uppgraderas med avseende på skyltning, belysning och teknik.

LINNÉGALLERIAN, VÄXJÖ

UTHYRBAR YTA 7.500 M²
HANDELSYTA 7.200 M²
BUTIKER 21
OMSÄTTNING 163 MKR
BESÖKARE 2,7 MILJONER
HYRESINTÄKTER 14 MKR

Kvasten, KALMAR

UTHYRBAR YTA 8.400 M²
HANDELSYTA 7.600 M²
BUTIKER 16
OMSÄTTNING 237 MKR
BESÖKARE 2,6 MILJONER
HYRESINTÄKTER 17 MKR

AROSIAN, VÄSTERÅS

UTHYRBAR YTA 29.400 M²
HANDELSYTA 10.100 M²
BUTIKER 13
OMSÄTTNING 252 MKR
BESÖKARE 2,7 MILJONER
HYRESINTÄKTER 15 MKR
UNDER OMBYGGNAD

GALLERIAN, MOTALA

UTHYRBAR YTA 11.600 M²
HANDELSYTA 7.100 M²
BUTIKER 24
OMSÄTTNING 164 MKR
BESÖKARE 1,8 MILJONER
HYRESINTÄKTER 13 MKR

Storknallen, BORÅS

UTHYRBAR YTA 14.400 M²
HANDELSYTA 13.400 M²
BUTIKER 13
OMSÄTTNING 330 MKR
BESÖKARE 2,2 MILJONER
HYRESINTÄKTER 19 MKR

MITTPUNKTEN, ÖSTERSUND

UTHYRBAR YTA 19.600 M²
HANDELSYTA 12.200 M²
BUTIKER 8
OMSÄTTNING 401 MKR
BESÖKARE 3,7 MILJONER
HYRESINTÄKTER 18 MKR



Framtidsplaner. Västerås ligger i en region med ovanligt stor potential. Upptagningsområdet är stort och köpkraften bedöms öka under de närmaste åren. Här finns en stark efterfrågan hos aktörer och konsumenter av att vitalisera cityhandeln.

Atrium Ljungbergs handelsplats Arosian i Västerås, kommer att genomgå en stor förnyelse under de närmaste åren. Arosian är ett 40 år gammalt handelskvarter som har ett utmärkt läge centralt vid Stora Torget i Västerås och är attraktivt placerad mellan de kommersiella och kulturella delarna av staden. Beläget vid Stora Torget finns här en naturlig och historiskt förankrad torghandel och intill finns högskola, bibliotek och domkyrka. Den nya handelsplatsen ska bli en modern modedestination som ska bjuda på inspiration och upplevelser.

Systembolaget, Coop och Clas Ohlson kommer att bli trafikdrivande och innehållat ska kryddas med en utvald mix av media, elektronik, böcker, resor, mat och kultur.

Storbutikshandelsplatser

I takt med att Coop Forum förändrar sitt koncept och minskar sina ytor skapas möjligheter att effektivisera ytorna och komplettera utbudet av butiker på flera av Atrium Ljungbergs storbutikshandelsplatser.

BOTKYRKA

UTHYRBAR YTA 21.500 M²
HANDELSYTA 21.000 M²
HYRESINTÄKTER 16 MKR

HANINGE

UTHYRBAR YTA 25.600 M²
HANDELSYTA 25.600 M²
HYRESINTÄKTER 28 MKR

ROTEBRO

UTHYRBAR YTA 25.300 M²
HANDELSYTA 25.300 M²
HYRESINTÄKTER 31 MKR

SÖDERTÄLJE

UTHYRBAR YTA 22.300 M²
HANDELSYTA 22.300 M²
HYRESINTÄKTER 30 MKR

VÄSTBERGA

UTHYRBAR YTA 17.400 M²
HANDELSYTA 15.200 M²
HYRESINTÄKTER 7 MKR

HALMSTAD

UTHYRBAR YTA 10.800 M²
HANDELSYTA 10.400 M²
HYRESINTÄKTER 9 MKR

Strategiska lägen i Storstockholm

Atrium Ljungbergs storbutikshandelsplatser är främst placerade utmed de stora trafiklederna i Storstockholmsområdet. De präglas av rationell handel inom dagligvaror, sällanköpsvaror och volymvaror och har alla Coop Forum som största butik och nyckelkund. I takt med att Coop Forum förändrar sitt koncept och minskar sina ytor skapas möjligheter att effektivisera ytorna och komplettera utbudet av butiker på flera av Atrium Ljungbergs storbutikshandelsplatser.

Ambitionen är att skapa storbutikshandelsplatser där traditionell volymhandel kompletteras med ett utbud av mindre butiker med service- och upplevelsebaserad verksamhet.

Efterfrågan på etableringar har de senaste åren varit stor för denna typ av handelsplats. Efter den konjunkturella avmattning som skett under främst slutet av 2008 har dock flera stora kedjeföretag inom framför allt branscherna hemelektronik, bygg och hem och fritid visat en större försiktighet vad gäller nyetableringar.

Under hösten 2008 öppnade byggvaruhuset Hornbach sin anläggning i Botkyrka på den mark som de under 2007 förvärvade av Atrium Ljungberg. Hornbach är tillsammans med Coop Forum huvudaktörer i Botkyrka Handel. I rådande konjunkturläge har Atrium Ljungberg valt att avvakta med en fortsatt utbyggnad av handelsplatsen.

Ny handelsdestination i Haninge

I Haninge söder om Stockholm påbörjas under våren 2009 omvandling och utveckling av den befintliga handelsplats som idag är en av Sveriges största livsmedelsdestinationer. Befintliga Coop Forum i Haninge, som är en av Coops största anläggningar, nyinvigdes 2007 och har sedan dess haft en mycket positiv utveckling. Haninge handelsplats strategiska läge stärks ytterligare då regionen Haninge – Nynäshamn växer och utbyggnaden av väg 73 (Nynäsvägen) är klar.

I en första etapp färdigställer Atrium Ljungberg cirka 12.000 m² där bland andra KappAhl, Lindex, JULA, Apoteket, Intersport och Deichmann flyttar in. Projektets byggstart sker under våren 2009 och öppningen av etapp 1 beräknas ske under hösten 2010.

Framtidsplaner. Atrium Ljungberg påbörjar under våren 2009 en omvandling och utveckling av en ny handelsdestination i Haninge.

Området ligger i bästa läge längs väg 73 (Nynäsvägen) och här finns idag Coop Forum och i dess närhet ICA Maxi.

Ambitionen med den nya handelsdestinationen är att förena volym med ärendelaterad shopping. Platsen kommer att erbjuda rationell handel i kombination med en mångfald inom ärenden som förenklar vardagen för människor i framför allt det primära upptagningsområdet Haninge och Tyresö. Här ska vardagsshopping kunna lösas på plats för familjens samtliga medlemmar och genom destinationens strategiska läge kan konsumenterna på ett enkelt och ändamålsenligt sätt förena nytta med nöje.



Nya detaljhandelsområdet Västberga Handel invigdes i september 2008. Här finns Coop Forum och Lidl och våren 2009 öppnar även Cykloteket.



Västberga Handel – nytt detaljhandelsområde invigt

Under 2008 har arbetet med att omvandla fastigheten Arbetsstolen 3 i Västberga i södra Stockholm intensifierats. I september 2008 invigdes det nya detaljhandelsområdet, Västberga Handel, där Coop Forum på cirka 8.000 m² var första butiken att etablera sig. Efterfrågan av dagligvaror har hittills varit stort i området och Coop Forums första månader har varit framgångsrika. I december 2008 öppnade Lidl i Västberga Handel och i slutet av februari öppnar dessutom Cykloteket. Området ska kompletteras med ytterligare verksamheter under 2009, bland annat med ett snabbmatskoncept.

Den fortsatta ambitionen är att Västberga Handel ska erbjuda en kombination av attraktiv dagligvaru-, sällanköpsvaru- och volymhandel för primärt stadsdelarna Liljeholmen, Älvsjö och Hägersten – ett stort upptagningsområde med en positiv befolkningstillväxt.

Västberga Handel ligger strategiskt och lättillgängligt intill E4 (Södertäljevägen), i anslutning till Västberga Trafikplats. På motsatt sida av E4 ligger Telefonplan – ett område som genomgått en omfattande utveckling under de senaste åren och där det för tillfället byggs både bostäder och kontor.

Västberga Handel har utformats utifrån ambitionen att ge fastigheten en tydlig prägel av kommersiell verksamhet och samtidigt bevara industrikaraktären från den tid då bageriverksamhet bedrevs i området.



Kärnvärden för projektet är mat, familj, tid och ärende.

Haninge är en av Sveriges mest fritidshustäta kommuner. Inom konceptet för nya handelsplatsen ryms att den aktive fritidshusägaren kan göra inköp som förverkligar semester- och ledighetsdrömmar.

I en första etapp färdigställer Atrium Ljungberg cirka 12.000 m². Byggstart sker under våren 2009 och öppning av etapp 1 är planerad till september 2010.

I befintlig detaljplan kan ytterligare minst 15.000 m² handel adderas, vilket kan utökas då Atrium Ljungberg i nuläget planerar tillbyggnader i ett alternativt två plan.



Förlaget LRF Media är hyresgäster i den nyförvärvade fastigheten Blåstern 6 vid Norra Station.

Kontor

En kontinuerlig utveckling genom förbättring, komplettering och expansion pågår som en naturlig del i den aktiva förvaltningen och utvecklingen av Atrium Ljungbergs kontorsbestånd.

Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter återfinns i Stockholmsregionen. Här är företaget ledande på långsiktigt starka delmarknader. Kärnan i kontorsbeståndet återfinns i Stockholms innerstad, Sickla, Kista och Farsta och omfattar totalt 248.000 m² kontor samt blandfastigheter och verksamhetslokaler. Under 2008 uppgick hyresintäkterna för Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter till cirka 465 Mkr vilket motsvarar 31 procent av företagets totala hyresintäkter.

Ledande på varje delmarknad

Att koncentrera kontorsfastigheterna i större förvaltningsenheter till ett fåtal utvalda delmarknader gör Atrium Ljungberg till en framträdande aktör på respektive delmarknad. Denna medvetna strategi gäller för företagets hela bestånd, kontor som handel. God lokalkännedom ger ökad konkurrenskraft.

På varje delmarknad arbetar bolaget aktivt med att finna nya och olika samarbetsformer med omkringliggande aktörer och inte minst med lokala myndigheter. Det goda samarbetet har resulterat i att en rad starka och namnkunniga företag valt att etablera sig i Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter. Under 2008 har bland annat Bonnier AB, Alcro-Beckers AB och Huawei Technologies Sweden AB flyttat in.

Läget

Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter är belägna där Stockholm växer, i starka geografiska lägen med bra kommunikationer. Ofta är kontorsfastigheten en del i en helhet innehållande såväl boende och arbetande som handel och service vilket ger möjligheter för bolaget att skapa och forma morgondagens mötesplatser, i linje med beslutade strategier.

I Stockholms innerstad är beståndet av moderna karaktärsfastigheter med tydlig profil tongivande. Glashuset vid Slussen är ett välkänt exempel, fastigheterna vid strategiska Norra Station ett annat med tanke på den framtida etableringen av ett life science kluster i den nya stadsdelen. I anslutning till shoppingdestinationerna PUB och Glashuset på Drottninggatan/Kungsgatan finns kontorsytor i klassiska fastigheter. Sicklas unika mix av arbete, handel, utbildning och kultur skapar ett berikande arbetsliv för alla aktörer och det har skapat en egen mikromarknad för kontoren. Ärvinge i Kistas medvetna mix av både kontor och bostäder har blivit ett föredöme för levande och trygga miljöer och i Farsta fortsätter utvecklingen av den självklara mötes- och arbetsplatsen i södra Stockholm.

Glashuset vid Slussen, ett av Stockholms mest kända och karaktäristiska landmärken.

Fakta

4 DELMARKNADER
STOCKHOLMS INNERSTAD MED
SÖDERMALM OCH
NORRA STATIONSOMRÅDET
KISTA
FARSTA
SICKLA

UTHYRBAR YTA **248.000 M²**
HYRESINTÄKTER **465 MKR**





Forma Publishing Group, med kontor på Hälsingegatan 49 vid Norra Station, är ett av Sveriges största förlag med tidningar som *Idag* och *Hus&Hem*.

NORRA STATION. Under 2008 förvärvade Atrium Ljungberg tillsammans med Humlegården kontorsfastigheten Blästern 6, belägen i hörnet Norra Stationsgatan och Gävlegatan och i anslutning till företagets övriga fastigheter Blästern 11 och 13 vid Norra Station. Fastigheten uppfördes i slutet av 30-talet och förädlades under 90-talet till modern kontorsfastighet. Hyresgäster i fastigheten är bland andra LRF Media AB, Amadeus Scandinavia AB, Hjemmet Mortensen AB och IBM. Med det strategiska förvärvet av Blästern 6 blir Atrium Ljungberg på ett än mer tydligt sätt delaktig i visionen för Norra station – ett av Sveriges största framtida utvecklingsområden. Nyuthyrningar i Blästern har under året gjorts till bland annat Karolinska Universitetssjukhuset, Stockholms läns landsting och IP Only.

CITY. På Kungsgatan 49 har Bonnier AB flyttat in under året. Det är i de nyrenoverade lokalerna högst upp som företaget samlat sina affärsområden för att skapa "ett helt nytt Bonnier". Andra hyresgäster på samma adress är bland andra Forsen Projekt AB och Apple.

SLUSSEN. Vid Slussen ligger en av Stockholms mest uppmärksammade kontorsbyggnader, Glashuset. Redan när huset invigdes 1974 var det en föregångare inom modern kontorsarkitektur. Vid årsskiftet 2003/2004 startade en omfattande renovering för att möta dagens krav på komfort och teknik och Glashuset Slussen är sedan ett par år tillbaka nyinvigt. Största hyresgäst är Telenor.

MEDBORGARPLATSEN. Vid Medborgarplatsen ligger fastigheterna Fatburssjön 8 och Fatburen 1. Kontorsfastigheten Fatburssjön 8 på Magnus Ladulåsgatan står med sin djupröda tegelfasad i stilig kontrast till grannens ljusa funkisfasader. I Fatburen 1 samsas allt från kontorsmiljöer och butiker till restauranger och biografialonger. Fastigheten utgör en del av Söderhallarna som totalt omfattar de två huskropparna Saluhallshuset och Björkshallshuset där Atrium Ljungberg äger det sistnämnda.

FRIDHEMSPLAN. Nära Fridhemsplan och mitt emot Värmdalsgallerian ligger fastigheten Roddaren 7. Uppförd vid förra seklets början och då inrymmande A. Wiklunds velocipedfabrik, nu förädlad till kontor med kreativa och representativa miljöer.

HAMMARBY SJÖSTAD. I Hammarby Sjöstad har Atrium Ljungberg skapat en av de främsta arbetsmiljöerna söder om Slussen i sin fastighet Proppen 6 på Textilgatan 31. Rymd, ljus och god gestaltning har varit ledord i projektet och resultatet har gått under parollen "som ett kontor, fast bättre". Under året har hyreskontrakt tecknats med bland annat Netgiro.

Cognos ett IBM-företag, med kontor på Gävlegatan 22 vid Norra Station, är verksam inom lösningar för beslutsstöd och verksamhetsstyrning.



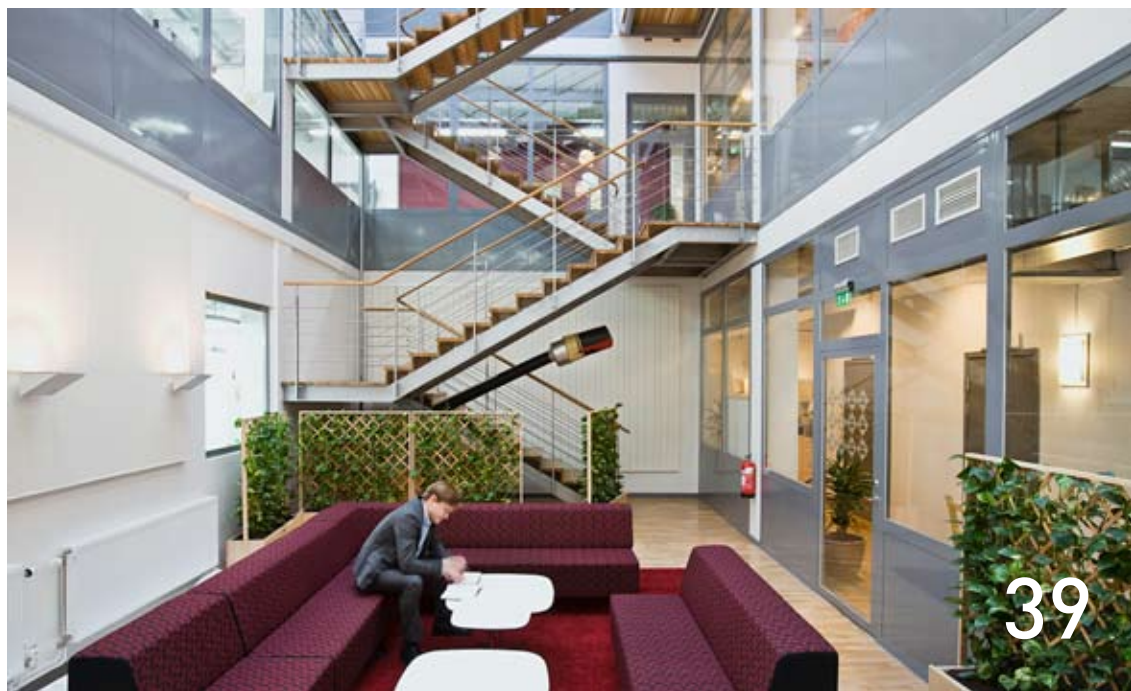
SICKLA. I Sickla har nytilskottet Kunskapsgallerian M7 gett området ännu ett lättigenkännligt landmärke. Här samverkar kultur- och musikutbildningar med internationell ekonomi- och handelsutbildning skapad för morgondagens värld och dess entreprenörer. Atrium Ljungbergs ambition att skapa levande mötesplatser har här förverkligats då huset även innehåller ytor för andra än utbildningsaktörerna samt en mängd mötesplatser och lounger som uppmuntrar till spontana möten. Läs mer om Kunskapsgallerian på sidorna 10-11. Kontoren i Sickla ligger integrerade i Sickla Köpkvarters handelsmiljö och i Dieselverkstadens kulturutbud vilket skapar ett berikande arbetsliv.

I Sickla uppförs nu även en ny kontorsbyggnad för Atlas Copco så att alla Atlas Copcos verksamheter i Sickla kan samlas. Hit flyttar dessutom Atrium Ljungberg sitt eget huvudkontor. Byggnaden beräknas stå färdig vid årsskiftet 2010/2011. Läs mer på sidan 40.

KISTA. Genom ett unikt samarbete mellan näringsliv, akademi och Stockholms stad är Kista idag en levande vetenskapsstad med tyngdpunkt inom mobila tjänster, multimedia, trådlösa system och bredbandssystem.

Ärvinge, som utgör en egen stadsdel vid entrén till Kista, är en småskalig trädgårdsstad innehållande både kontor och bostäder. Kontorsfastigheterna har utvecklats i etapper längs med Kymplingelänken (framtida E18) och är mycket flexibla i sin utformning. Det har bidragit till att

Alcro-Beckers, med kontor på Textilgatan 31 i Hammarby Sjöstad, är ett av Sveriges mest kända varumärken inom färg.



flera världsledande företag inom IT, telekom och elektronik har valt Ärvinge, till exempel Novell, Oracle, Atea, Arrow, Agilent och Tieto. Under 2008 har bland annat Digital Network Services Sweden AB och Huawei Technologies Sweden AB flyttat till Ärvinge.

FARSTA. En förnyelse och utveckling av Farsta Centrum påbörjades under 2008 och kommer att fortsätta de närmaste åren. Här skapas ljusa och effektiva arbetsmiljöer som möter det moderna företagets alla behov, med rätt känsla, effektivitet och med en servicenivå utöver det vanliga.

Farsta Centrum är idag ett av de äldsta och mest omtyckta centrumen i Stockholm. Mångfald i handel, levande torgliv, väl utbyggd service, trivsel och en tidstypisk arkitektur är kännetecknande för Farsta Centrum vilket resulterar i en naturlig förening av arbete, handel, service och bostäder. Atrium Ljungberg vill skapa en helhetsmiljö och en än mer komplett stadsdel av Farsta Centrum och detta kommer att stärka området ytterligare både gällande kontor och handel.

Nytt kontorshus för Atlas Copco



I oktober 2008 tecknade Atrium Ljungberg avtal med Atlas Copco om att uppföra en ny kontorsbyggnad i Sickla för Atlas Copco. Avtalet innebär en långsiktig och hållbar lösning för Atlas Copcos verksamhet i Sickla och att samtliga verksamheter i Sickla kan samlas i en och samma byggnad.

Den nya kontorsbyggnaden kommer att stärka Sickla som mötesplats för arbete, handel, service, kultur och utbildning.

Byggnadens totala uthyrbara yta är cirka 13.800 m². Det nya, långsiktiga hyreskontraktet med Atlas Copco som omfattar 10.800 m² ersätter ett antal existerande hyreskontrakt. I resterande yta i kontorshuset kommer bland annat Atrium Ljungberg att förlägga sitt huvudkontor.

I nya moderna lokaler ska skapas en produktiv och inspirerande miljö för de cirka 800 personer som kommer att arbeta där. Kontoret ska utformas till en professionell mötesplats med goda möjligheter att stärka relationer med kunder och andra intressenter.

Stort fokus kommer att läggas på hållbarhetsaspekten i utvecklingen och genomförandet av den nya byggnaden, med högt ställda ambitioner vad gäller bland annat energi- och mediaförbrukning, konstruktions- och materialval samt persontransporter.

Byggnaden beräknas stå färdig vid årsskiftet 2010/2011 då Atlas Copco och Atrium Ljungberg flyttar in. Byggekostnaden bedöms uppgå till 350 Mkr.

Bostäder

Genom att anpassa bebyggelsen så att bostäder och arbetsplatser mixas skapas ett område med en levande helhetsmiljö som nyttjas under dygnets alla timmar.

Malmö

I november 2007 förvärvade Atrium Ljungberg fastigheten Bohus 7 vid Mobilia i Malmö innehållande bostäder, kontorslokaler, butikslokaler och även parkeringar.

Hela Mobiliaområdet är inne i en intressant utvecklingsfas där Atrium Ljungberg tillsammans med Malmö stad ska skapa en mötesplats för handel, kultur, friskvård och bostäder i ett för Malmö nytt stadsmässigt kvarter.

Förvärvet medför utökade möjligheter för bolagets utvecklingsarbete av Mobilia som helhet. Sedan förvärvet har kontorslokalerna byggts om till fyrtio nya lägenheter vilka kompletterar de 154 befintliga hyresrätterna. I kvarterets bottenvåning kommer cirka 5.000 m² tomma lokaler att omvandlas till butikslokaler. Butikerna integreras med bostäderna och omgivande gator och torg och blir en naturlig del av det nya Mobiliaområdet.

Kista

Ärvinge är en småskalig och lågbebyggd trädgårdsstad där bostäderna integrerats med Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter. Småskalighet kombinerat med öppna ytor är ledord vad gäller trygghetsskapande i ett bostadsområde och detta beaktades redan vid uppförandet i början av 90-talet. Erfarenheterna från Ärvinge ligger bland annat till grund för skriften Bo Tryggt 05, en handbok i tryggt boende framtagen av Polismyndigheten i Stockholms län.

I Ärvinge äger Atrium Ljungberg 435 hyresrätter. I området finns även 200 bostadsrätter.

Fakta

MALMÖ
194 LÄGENHETER
1-3 ROK
BYGGT 1966

KISTA
435 LÄGENHETER
1-5 ROK
BYGGT 1992-1993

Ärvinge i Kista är en trygg och barnvänlig trädgårdsstad med en lyckad kombination av bostäder, närservice och kontor.



TL Bygg AB

Under året har TL Bygg haft hög uppdragsvolym åt både befintliga och nya kunder. Genom att arbeta långsiktigt har bolaget goda förutsättningar att möta en hårdnande konkurrens och fortsätta sin positiva utveckling och expansion.



Johan Edlund, VD.

TL Bygg och verksamheten

Atrium Ljungbergs helägda dotterbolag TL Bygg är ett byggmästarbolag med inriktning på alla typer av ombyggnader, tillbyggnader och byggservice. Verksamheten är koncentrerad till Stockholmsregionen och Uppsala. Ombyggnadsverksamheten omfattar ombyggnationer i bostads-, kontors- och handelsfastigheter medan byggserviceuppgifterna består av ombyggnationer samt reparationer av vatten- och brandskador åt försäkringsbolag. Större delen, cirka 80 procent, av TL Byggs uppdrag består av arbeten åt externa byggherrar och resterande åt moderbolaget Atrium Ljungberg.

Långsiktiga kundrelationer ger trygghet

TL Bygg har en mångårig erfarenhet av ombyggnadsentreprenader och byggservice, vilket har lett till hög kompetens inom bolaget och en stark konkurrenskraft inom området. En genom åren upparbetad stark kundbas ger stabilitet och trygghet i bolaget, men arbete med att finna nya kunder pågår kontinuerligt för att möjliggöra fortsatt expansion.

Egen kompetens

För att säkerställa kvalitet och kompetens arbetar TL Bygg i huvudsak med egen personal. Underentreprenörer anlitas för installationer och specialarbeten.

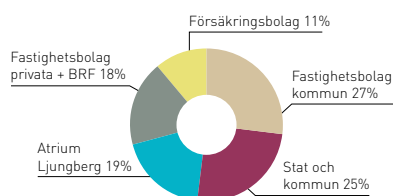
Bolagets mycket låga personalomsättning medför att lång och gedigen erfarenhet och kompetens behålls i bolaget och kontinuerligt förs vidare till nya medarbetare. Låg personalomsättning och långsiktig nyrekrytering medför dessutom en bra balans i bolagets åldersstruktur.

Kvalitet

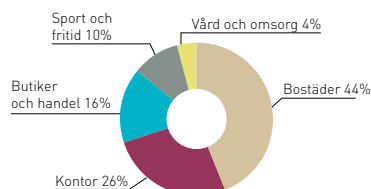
TL Bygg är medlem i byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation Sveriges byggindustrier/Stockholms Byggmästareförening som företräder byggsektorn och driver branschgemensamma frågor.

TL Bygg är certifierat enligt BF9K, som är ett produktcertifieringssystem för byggbranschen. Certifieringen säkerställer kvalitet, miljö och arbetsmiljö där Statens Provningsanstalt utför revision en gång per år.

OMSÄTTNING PER BESTÄLLARKATEGORI



OMSÄTTNING PER UPPDRAGSTYP



Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
Extern omsättning	291,4	245,3	297,3	250,4	232,4
Omsättning koncernföretag	67,4	73,4	33,5	38,3	16,7
Nettoomsättning	358,8	318,7	330,8	288,7	249,1
Rörelseresultat	31,4	30,7	28,6	22,1	15,1
Finansnetto	1,1	0,6	0,4	0,1	0,3
Resultat efter finansnetto	32,5	31,3	29,0	22,2	15,4
Antal anställda	100	99	97	86	77

I Slakthusområdet har TL Bygg byggt om en råvind till nytt kontor för Gateau.



Personalen genomgår utbildning enligt plan i kvalitetssystemet BF9K och bolaget har krav på att de yrkesarbetande har yrkesbevis.

Flera nya uppdrag under 2008

2008 har varit ett år med hög uppdragsvolym och god lönsamhet. Arbeten har utförts åt flera nya kunder såsom Stockholmshem, Tyresö kommun, Folksam och Stockholms Idrottsförvaltning.

Bland återkommande kunder kan nämnas Fastighetskontoret, för vilka ett nytt bageri uppförts i Slakthusområdet, ombyggnad av Hovstallet och Oskar 11 Skridskopaviljong på Kastellholmen åt Statens Fastighetsverk och stambyte i cirka 450 lägenheter på uppdrag av Familjebostäder.

Under året har TL Bygg dessutom genomfört entreprenader i Uppsala som är en ny marknad för bolaget. Målet är att etablera sig på Uppsalamarknaden och förlägga ett fast kontor där.

Den 1 april 2008 tillträdde Johan Edlund som VD efter Kurt Jävert. I ledningsgruppen har ett generationsskifte skett. Bolaget har dessutom stärkt sin organisation under året med stabsfunktioner inom inköp/kalkyl och ekonomi.

Framtidsutsikter

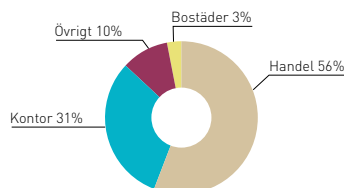
Under 2009 kommer sannolikt konkurrensen om uppdragen att hårdna. TL Byggs strategi att arbeta långsiktigt med befintliga och nya kunder gör att bolaget har stora förutsättningar att möta konkurrensen och fortsätta sin positiva utveckling och expansion.



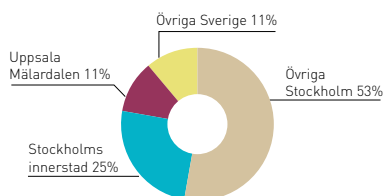
Restaurangakademin i Slakthusområdet växer fram. Här ska tävlingen Årets Kock avgöras och TV-inspelas under våren 2009.

Risker och möjligheter

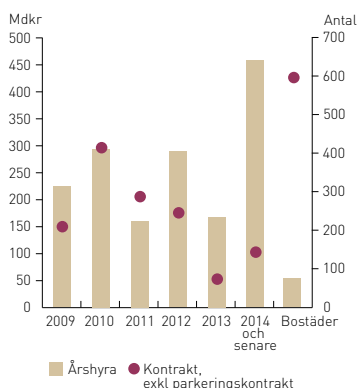
HYRESINTÄKTER, LOKALTYP



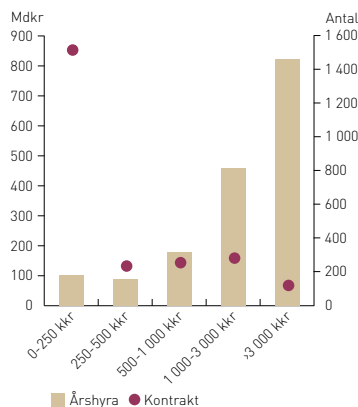
HYRESINTÄKTER, GEOGRAFISK



FÖRFALLOSTRUKTUR
HYRESKONTRAKT



FÖRDELNING AV
KONTRAKTSSTORLEK



Marknader och fastighetsbestånd

Atrium Ljungbergs fastigheter är koncentrerade till delmarknader som bedöms som långsiktigt starka med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning, allmänna kommunikationer och konkurrenssituation. Bolaget arbetar strategiskt för fortsatt tillväxt på starka delmarknader, vilka bedöms klara sig bättre i såväl hög- som lågkonjunktur.

Fastighetsbeståndet innehåller olika typer av kommersiella lokaler men även bostäder finns i beståndet. Kombinationen av olika lokaliteter ska i första hand ses som en strategi att för kunden skapa attraktiva helhetsmiljöer men kan också ses som ett led i att sprida risker och affärsmöjligheter över konjunkturcykler.

Hyresutveckling

Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler påverkas i stor utsträckning av det allmänna konjunkturläget och av respektive delmarknads utveckling avseende befolkning och sysselsättning. Hyresutvecklingen påverkas också av utbudet av befintliga ytor respektive planerad nyproduktion. Ekonomisk tillväxt antas leda till ökad efterfrågan och minskade vakanser med ökade hyresnivåer som följd. Vid en lågkonjunktur bedöms det omvända inträffa. Förändringar i marknadshyrorna får en begränsad omedelbar effekt på hyresintäkterna då de kommersiella hyreskontrakten oftast tecknas för en löptid på 3-5 år. För Atrium Ljungberg ligger den genomsnittliga löptiden på tre år. Hyreskontrakten kan normalt sägas upp senast nio månader innan kontraktidens slut, antingen för omförhandling av villkor eller för avflyttning. Om ingen uppsägning görs förlängs kontrakten på samma löptid och till samma villkor. För hyreskontrakt avseende handelsytor är det vanligt förekommande med en fast hyra med en omsättningsklausul som innebär att hyresgästen betalar ett tillägg till hyran, baserat på hyresgästens omsättning. I en uppåtgående konjunktur medför detta möjlighet till ökade hyresintäkter. Vid en omvänd situation begränsas risken genom att hyresgästen betalar en fast minimihyra. För 2008 uppgick de rörliga omsättningstilläggen till 1 procent av de totala hyresintäkterna. Hyreskontrakten har en indexklausul som innebär att hyran justeras årligen i takt med inflationen. Det medför att ökade kostnader till följd av stigande inflation kan kompenseras genom hyreshöjningar.

Kundberoende och vakansrisk

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju större andel stora hyresgäster ett fastighetsbolag har och ju lägre spridningen på kontraktens löptider är. Därtill påverkar även den enskilda hyresgästens verksamhet och ekonomiska stabilitet. I samband med nytecknande av kontrakt utvärderas därför hyresgästens ekonomiska situation och förmåga att betala avtalad hyra. Totalt har Atrium Ljungberg cirka 1.200 kommersiella hyreskontrakt, med en stor spridning över löptider och hyresgästsammansättning. Årshyran för det enskilt största kontraktet uppgår till 1,9 procent av bolagets årshyror. De tio största kunderna står för 26 procent (26,8) av hyresintäkterna, fördelat på 55 etableringar. Den genomsnittliga återstående avtalslängden i Atrium Ljungbergs kontraktportfölj uppgick vid årsskiftet till 32 månader, bostäder exkluderat. Bolagets kontraktstruktur med avseende på löptider, storlek och branschfördelningen ger en god riskspridning.

Under 2008 har uthyrningsgraden ökat från 92 procent till 94 procent inklusive projekt-fastigheter. Långsiktigt bedöms en vakansgrad på 2-3 procent som nödvändig för att kunna möta kundernas behov av förändring.

Drift- och underhållskostnader

Förvaltningsrelaterade kostnader utgörs främst av taxebundna kostnader som el, värme, vatten och renhållning samt av fastighetsskatt, förvaltningsadministration och reparationer. Antalet leverantörer av taxebundna kostnader är lokalt begränsat vilket kan påverka priset. En stor del av

bolagets taxebundna kostnader och fastighetsskatt vidaredebiteras hyresgästen genom reglering i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i bolagets resultat. Bolaget arbetar målmedvetet med effektivisering av förbrukningstal och systematiserade upphandlingar i syfte att begränsa kostnadsökningar och miljöpåverkan samt att öka konkurrenskraften i hyressättningen. Bolagets fastighetsbestånd håller god standard och är väl underhållet. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka bolagets resultat negativt.

Ränterisk och likviditetsrisk

Räntekostnaderna utgör utöver värdetförändringar den enskilt största kostnadsposten i Atrium Ljungbergs resultat. I syfte att begränsa risken för ökade marknadsräntor har ränteförfallstrukturen fördelats över olika löptider. Genom en längre räntebindning begränsas bolagets risk för negativa resultateffekter vid ökande marknadsräntor och omvänt vid sjunkande marknadsräntor. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgår till 2,7 år. Den genomsnittliga räntenivån uppgår till 4,7 procent och räntetäckningsgraden, dvs förmågan att betala den årliga räntekostnaden uppgår till 2,5 ggr. En förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procent skulle vid en helt osäkrad räntebindningsstruktur medföra en resultatförändring med +/- 84 Mkr. Med bolagets räntebindningsstruktur begränsas resultateffekten år 1 till +/- 18 Mkr.

Det är också viktigt att säkerställa tillgång till ny finansiering för bolagets projektutveckling samt för refinansiering av befintliga lån. Atrium Ljungbergs räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 8,351 Mkr. Bolagets kassaflöde uppgick 2008 till 593 Mkr och belåningsgraden uppgick till 43,8 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,0 år.

Enligt bolagets finansiella policy får maximalt 50 procent av finansieringen tillgodoses av en långivare i syfte att begränsa finansieringsrisken. Vid utgången av året hade bolaget kreditavtal med fem olika långivare. Bolaget har ingen valutarisk då lån i utländsk valuta inte förekommer.

Känslighetsanalys kassaflöden

	Förändring i %	Resultateffekt år 1, Mkr	Resultateffekt helår, Mkr
Hyresnivå, kommersiella lokaler	5	11	75
Hyresnivå, bostäder	5	3	3
Uthyrningsgrad	1	18	18
Räntenivå	1	18	84

Fastighetsvärden

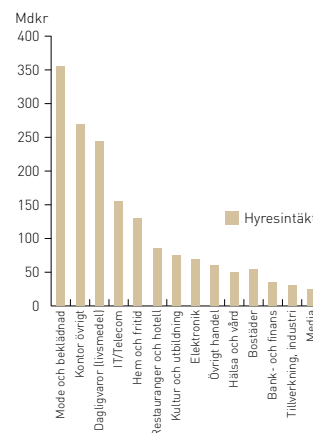
Faktorer som påverkar värdetförändringen av fastighetsbeståndet är bland annat fastigheternas driftöverskott, utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, tillgång till kapital och gällande marknadsräntor. Under 2008 har fastighetsvärdena sjunkit efter ökade avkastningskrav till följd av den finansiella oron och lågkonjunkturen. Av nedanstående tabell framgår hur fastighetsvärdet i Atrium Ljungberg påverkas vid förändringar i dessa olika värdefaktorer. Se även information i not 15 om bolagets marknadsvärdering av fastigheter på sidan 92.

Samtliga bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Hyresnivå	+/- 10%	1.900 Mkr
Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	660 Mkr
Avkastningskrav	+/- 0,25%	-780/+850 Mkr
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	500 Mkr

KONTRAKTSFÖRDELNING PER BRANSCH



Räntebindning

Räntebindningstid	Belopp Mkr	Andel %	Medel- ränta, %
Rörligt	1.877	22	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	18	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

Hållbart företagande

Det allra viktigaste i Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete är att skapa helhetsmiljöer som under lång tid fungerar väl för de människor som bor, arbetar och vistas i dem.

”Att arbeta för en hållbar utveckling är både självklart och naturligt för oss”

ANDERS NYLANDER, VD

Hållbar utveckling – naturlig del i hela verksamheten

Att arbeta för en långsiktig hållbar utveckling är både självklart och naturligt för ett fastighetsbolag som Atrium Ljungberg. Bolaget har ett långsiktigt ägarperspektiv där långsiktig lönsamhets- och värdetillväxt skapas genom att vårda kunder, medarbetare, handelsplatser och fastigheter på bästa sätt. I bolagets uppgift ingår att skapa och utveckla trivsamma och hälsosamma miljöer och mötesplatser som bidrar till en god samhällsutveckling såväl ekonomiskt som miljömässigt och socialt. Atrium Ljungbergs verksamhet ska alltid präglas av långsiktighet, pålitlighet, samverkan och innovativt tänkande. Dessa värden ska ligga till grund för en framgångsrik företagskultur och säkerställa ett ansvarsfullt företagande.

Det finns flera miljömässiga och sociala hållbarhetsaspekter som är direkt kopplade till Atrium Ljungbergs affärsprocess, vilket gör hållbarhetsfrågorna till en väsentlig del av affären. Förutom risk- och kostnadsaspekter har ett allt större intresse för hållbarhetsfrågor och ett mer genuint hållbarhetsmedvetande noterats bland kunder och hos anställda. Dessa faktorer driver bolagets hållbarhetsarbete framåt på ett mycket positivt sätt. Förmågan att uppmärksamma omvärldens förändrade värderingar och anpassa verksamheten efter kundernas, intressenternas och marknadens krav på miljömässiga och hållbara lösningar kommer att vara mycket viktigt i framtiden.

Atrium Ljungberg anser att det allra viktigaste i hållbarhetsarbetet är att skapa helhetsmiljöer som under lång tid fungerar väl för de människor som bor, arbetar och vistas i dem. En av Atrium Ljungbergs största utmaningar är därför att utveckla och förankra arbetet för en hållbar utveckling som ingår och pågår i den dagliga verksamheten.

Möjligheter att påverka

Det globala koldioxidmedvetandet har en tydlig inverkan på energipriser, vilket i sin tur innebär osäkerheter för både bolaget och kunderna. Insatser för att reducera eller eliminera källor till energirelaterade kostnader är därför prioriterade hos Atrium Ljungberg. Insatserna omfattar dels en femårig elhandelsportfölj som bidrar till mindre variationer i enhetspriser, dels ett långsiktigt energiarbete inom projektering och förvaltning som skapar effektivare resursutnyttjande.

Ett annat prioriterat område är att beakta hållbarhetsaspekterna i och omkring Atrium Ljungbergs mötesplatser. Det innebär bland annat att göra långsiktiga val när tekniska lösningar för byggnadskonstruktioner, material, installationer, avfallshantering, kemikaliehantering, dagvattenhantering och person- och varulogistik ska bestämmas. De intressentdialoger som förs i olika delar av affärsprocessen säkerställer att hållbarhetsaspekten beaktas. Kommuners ambitioner kring säker och effektiv kollektivtrafik, interkulturell integration och handels- och tjänstutbud väger till exempel alltid tungt i utvecklingsarbetet kring större fastigheter.

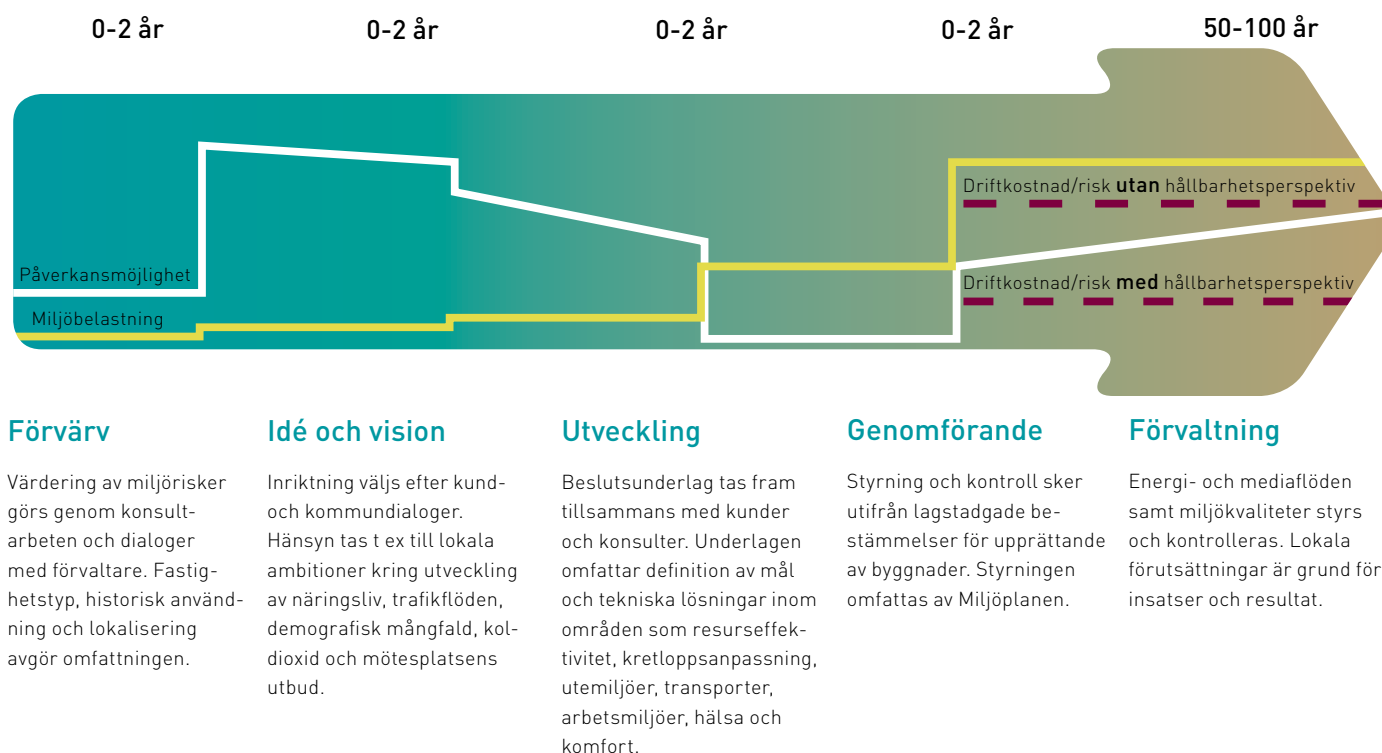
På central nivå är det i första hand viktigt att utveckla dialogen med detaljhandeln, ägare och medarbetare. Syftet här är att bidra till förståelse och engagemang i de sammanhang där Atrium Ljungberg tror att beslut med bred förankring kommer att krävas i framtiden.



Hållbarhetsstrategi

Atrium Ljungbergs övergripande strategi för hållbart företagande innebär att hållbarhetsaspekterna beaktas i hela affärsprocessen. Kontinuerliga intressentdialoger kring inriktning, mål och tekniska lösningar påverkar verksamheten i positiv riktning. Kvaliteten understöds av kompetensutveckling, dokumenterad styrning och uppföljning. Hållbarhetsarbetet redovisas enligt den internationellt erkända standarden GRI (Global Reporting Initiative). Korsreferenslista GRI-index återfinns på sidan 108.

PRINCIPSKISS, HÅLLBARHETSINLSAG I AFFÄRSPROCESSEN



Strategin förväntas resultera i en långsiktig förbättring av verksamhetens hållbarhetsprestanda och en minskning av den totala driftkostnaden. Redan idag finns exempel på byggnadskonstruktioner, materialval, installationer, avfallshantering, kemikaliehantering, dagvattenhantering och person- och varulogistiklösningar som tillkommit genom att intressentdialoger med hållbarhetsaspekter har integrerats i affärsprocessen. Med rätt perspektiv, känsla och projektmål i utvecklingsarbetet förbättras ständigt möjligheterna för flexibla och resurssnåla produkter som inte kräver omfattande ombyggnationer eller har högt materialutbyte över tid.

Miljöpolicy

- Atrium Ljungbergs verksamhet ska bedrivas med minsta möjliga negativa påverkan på miljön för att bidra till ett hållbart samhälle.
- Vårt miljömässiga ansvarstagande ska vara en integrerad del av företagets verksamhet. Det ska vila på gällande affärsidé och värdegrunder och bidra till långsiktig lönsamhet och ett stärkt varumärke.
- Vi ska löpande utveckla rutiner och metoder för att på ett tydligt sätt kunna mäta, följa upp och redovisa resultat av vårt miljöarbete.
- Miljöarbetet ska baseras på en kontinuerlig utveckling av vår kompetens och ständiga förbättringar.
- Vår strävan är att stödja och samverka med våra kunder och samarbetspartners i deras miljöarbete.

Prioriteringar 2008 – 2012

- Säkerställa att miljölagstiftningen efterlevs i företagets alla verksamheter.
- Minska vårt beroende av energi och transporter med huvudsakligt fossilt ursprung.
- Öka tillgängligheten till våra handelsplatser för gång- och cykeltrafikanter samt kollektivtrafikresenärer.
- Förbättra våra fastigheters miljöegenskaper.
- Ersätta miljöpåverkande driftprocesser med mer långsiktiga lösningar.
- Genomföra ny- och ombyggnationer som är optimala utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Åtgärder vidtagna under 2008

Ett flertal åtgärder och aktiviteter relaterade till hållbarhetsarbetet har genomförts under 2008. Såväl styrelse och ledningsgrupp som medarbetare har deltagit i arbetet. Dialoger har också förts med kunder, entreprenörer och andra intressenter.

Inledningsvis har verksamhetens miljöaspekter utvärderats. Baserat på utvärderingen har bolagets miljöpolicy, prioriteringar och handlingsprogram reviderats. Handlingsprogrammet sträcker sig över cirka två år och omfattar flera företagsövergripande insatser för att utveckla bolagets affärsprocess och säkerställa kompetens, lagkrav och transparens. Handlingsprogrammet har bland annat omfattat utbildning av samtliga anställda genom stiftelsen Det Naturliga Steget samt medlemskap i Stockholms stads Klimatpakt och Nordic Council of Shoppingcenters Green Group.

Under hösten utsågs en intern projektledare med uppgift att samordna och stödja utvecklingen och genomförandet av programmet. Projektledaren rapporterar direkt till ledning och styrelse.

Den interna uppföljningen och kompetensen inom energiområdet har stärkts, bland annat genom att koncernens dataprogram för energi- och mediauppföljning har bytts ut. Därutöver har en mängd nya och pågående hållbarhetsrelaterade fastighetsprojekt utvecklats och flera inventeringar genomförts. Som exempel har energideklarationer och PCB-inventeringar upprättats för alla fastigheter som berörs av de aktuella lagkraven.

Pågående miljö- och samhällsinsatser

Atrium Ljungbergs hållbarhetsåtgärder är i första hand inriktade mot de lokalsamhällen där bolaget har sina fastigheter. Insatserna ska ses ur ett helhetsperspektiv och medverkar generellt sett till bättre miljöer att arbeta, bo och vistas i. Nedan följer några exempel på insatser som har pågått under året.

Vid BRILLINGE, som är en tomt intill Gränby Centrum i Uppsala, planeras för ett nytt handelsområde. Under 2008 utredes möjligheterna för att utnyttja energilagring i mark. Den initiala investeringskalkylen tyder på att tekniken både är möjlig och lönsam.

MOBILIA i Malmö befinner sig i ett idé- och utvecklingsskede. I detta arbete pågår bland annat en hållbarhetsdialog med Malmö stad. Atrium Ljungbergs ambition är att skapa ett långsiktigt hållbart stadscentrum genom en anpassning av trafikflöden, energianvändning, utbudsmix och befintliga och nya byggnader. Konkreta resultat av arbetet förväntas falla ut under 2012.

SICKLA KÖPKVARTER i Nacka färdigställde under 2008 Kunskapsgallerian. Det är en fastighet med mycket låg energiförbrukning och som fyller ett stort samhällsbehov. Vidare påbörjades ett nytt byggprojekt, upprättande av Atlas Copcos nya huvudkontor med högt ställda ambitioner vad gäller energianvändning, materialval och personaltransporter. Under året har även Sickla Köp kvarter och Svenska Naturskyddsföreningen tecknat en överenskommelse om ett antal framtida miljöinsatser i området.

ÄRVINGE i Kista är ett kontors- och bostadsområde. Under hösten inleddes en hållbarhetsdialog med kunderna i Ärvinge, vilket bland annat har resulterat i snabba förbättringar vad gäller el- och energiuppföljning. Dialogen omfattar också avfallshantering, miljökvaliteter på de tjänstebilar som rör sig i området samt kollektivtrafikens utbyggnad. Arbetet kommer att fortsätta under 2009.

SÖDERHALLARNA vid Medborgarplatsen i Stockholm, är en välbesökt destination på Södermalm i Stockholm. Atrium Ljungberg har under 2008 tagit initiativ till att skapa och medverka i ett nätverk för att göra Medborgarplatsen till en säkrare och tryggare miljö att vistas i. Andra medverkande är bland andra Polisen, Socialtjänsten och andra fastighetsägare.

MALAWIPROJEKTET är ett internt arbete där Atrium Ljungberg har utsett interna ambassadörer för bolagets deltagande i UNICEF Sveriges projekt Företag för Malawi. Ambassadörerna har skapat ett engagemang för projektet hos medarbetarna vilket bland annat bidragit till att 42 anställda valt att bli så kallade världsföräldrar och därmed ger extra stöd till UNICEF via lönen.

BLÄSTERN 6 vid Norra Station förvärvades under 2008. Förvärvet omfattade miljöriskbedömning.

Energi- och mediastatistik

I Atrium Ljungbergs redovisade energi- och mediastatistik ingår såväl försålda som nyttillkommande fastigheter (transaktioner) samt om- och tillbyggda ytor (projekt).

FJÄRRVÄRME används i alla Atrium Ljungbergs fastigheter med undantag av en fastighet som försörjs med olja. Totalt sett har förbrukningen av fjärrvärme minskat med 3 procent under året. Det beror på försäljning av handelsfastigheter och effektiviseringsåtgärder såsom installationer av värmepumpar, nya ventilationssystem och isolering av tak. Enskilda ökningar under året förklaras av ökad uthyrning av kontorslokaler. Värmestatistiken är normalårskorrigerad.

FJÄRRKYLA används i vissa av bolagets kontors- och handelsfastigheter. Totalt sett har förbrukningen ökat med 22 procent under året. Den enskilt största ökningen beror på en ny anslutning till Sickla. Övriga betydande förändringar är relaterade till tillkommande ytor, ökad uthyrning av kontorslokaler samt försäljning av handelsfastigheter.

EL förbrukas i samtliga bebyggda fastigheter. Totalt sett har förbrukningen ökat med 4 procent vilket beror på ökad uthyrning av butiks- och kontorslokaler. Betydande minskningar har åstadkommit genom avveckling av kylmaskiner i Sickla och generella effektiviseringsåtgärder i hela koncernen. Kunder med egna abonnemang ingår ej i den redovisade statistiken.

Allt VATTEN som används i Atrium Ljungbergs fastigheter har kommunalt ursprung. Totalt sett har förbrukningen minskat med 7 procent. En stor del av detta beror på justeringar av kylanläggningar.

Avvikelser i energi- och mediastatistik jämfört med 2007 års redovisning beror på fel vid registrering och aggregering av data. Sedan 2008 används ett nytt koncernövergripande energi- och mediauppföljningssystem.

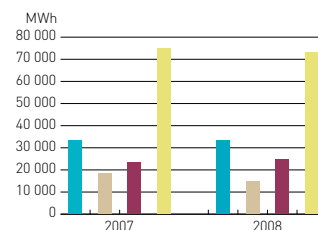
Generering av koldioxid

KOLDIOXIDGENERERING härrör till största del från fastigheternas uppvärmnings- och kylprocesser samt resor och varulogistik som verksamheten ger upphov till. All el som Atrium Ljungberg tillhandahåller sina kunder är ursprungsgaranterad vattenkraft och antas ej generera koldioxid. Minskningen av koldioxidgenereringen var under året 7 procent och beror huvudsakligen på minskad fjärrvärmeförbrukning.

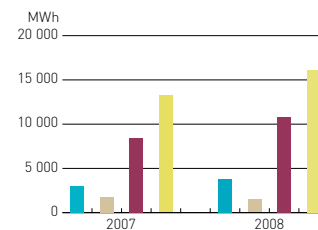
Personalens tjänsteresor med bil, flyg och kollektiva färdmedel bedöms sammantaget ha frigjort cirka 100 ton koldioxid. Genom förändringar i bolagets bilpolicy, högre utnyttjande av tåg- och kollektivtrafik samt beslut om införande av videokonferensutrustning bedöms koldioxidgenereringen från personalens resor minska ytterligare framöver.

Besökarens resor till och från bolagets handels- och mötesplatser bedöms generera drygt 50.000 ton koldioxid per år. Atrium Ljungberg arbetar kontinuerligt med att förbättra tillgängligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafikresenärer till dessa platser.

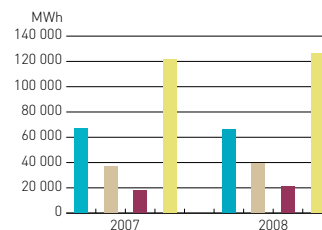
FÖRBRUKNING VÄRME



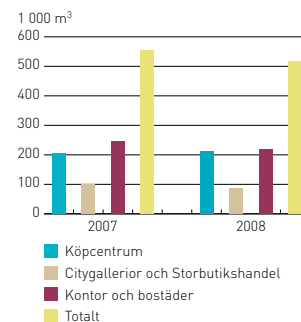
FÖRBRUKNING KYLA



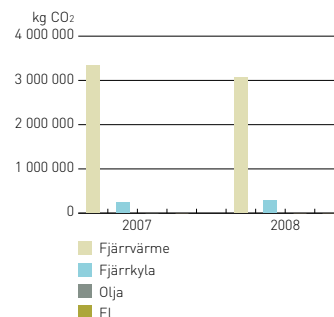
FÖRBRUKNING EL



FÖRBRUKNING VATTEN



KOLDIOXIDGENERERING



Etikpolicy

- Atrium Ljungbergs verksamhet ska präglas av pålitlighet, långsiktighet, samverkan och innovativt tänkande.
- Anställda ska uppträda hederligt och med omtanke, engagemang och integritet gentemot affärspartners och andra medarbetare.
- Vi ska stå för det vi gör och det vi säger. Affärsidé och strategier, värden och etiska normer ska inarbetas i organisationen i samband med introduktion av nyanställda och vid företagets årliga konferenser samt i övrigt ingå i företagets löpande förvaltning. Externa konsulter som företräder bolaget ska också vara väl förtrogna med detta.
- Denna policy ska uppdateras årligen och fastställas vid konstituerande styrelsemöte.

Medarbetare

Medarbetarna är en av Atrium Ljungbergs viktigaste tillgångar och kompetensförsörjning en viktig faktor för bolagets framgång. Därför arbetar bolaget aktivt och strukturerat med planeringssamtal, uppföljningar av handlingsplaner och utvecklingsprogram för att utveckla Atrium Ljungberg till en än mer attraktiv arbetsgivare.

Under inledningen av 2008 slutfördes integrationsarbetet av Atrium Fastigheter AB och LjungbergGruppen AB. Ambitionen har varit att organisera för korta beslutsvägar i affärsprocessen och styrning mot stärkt kund- och affärsfokus. Parallellt med utvecklingsarbetet av affärsprocessen har bolaget även fokuserat på andra viktiga områden såsom personalomsättning, jämställdhet och mångfald.

Medarbetarundersökning 2008

En medarbetarundersökning genomfördes under maj 2008. Undersökningen visar att Atrium Ljungberg har nöjdare medarbetare än analysföretagets index och resultatet styrker att bolagets gemensamma värdegrunder och visioner upplevs som väl förankrade och att upprättade policydokument ger god vägledning för arbetet. Resultatet visade också att medarbetarna känner trygghet i sin anställning och ser att bolaget har en utmanande framtid. Förbättringspotential finns inom den interna informationen och samarbetet. Här har Atrium Ljungberg en tydlig ambition att förbättra utfallet. Resultatet av medarbetarundersökningen har bearbetats inom bolagets respektive affärsområden, där också handlingsplaner har gjorts. Uppföljning av dessa kommer att ske under 2009 och därefter planeras för ytterligare en undersökning.

Anställda, rekrytering och personalomsättning

Atrium Ljungberg hade vid utgången av 2008 233 anställda. Personalomsättningen har varit högre under 2008 än tidigare år. Ett flertal nyrekryteringar under året har lett till stärkt kompetens i flera delar av bolaget. Resurser har tillsatts utifrån verksamhetsbehov och med fokus på ökad kundnytta. Intern rekrytering har tillämpats vid fem tillsättningar under 2008.

Kollektivavtal

Alla anställda är anslutna till kollektivavtal och Atrium Ljungberg är medlem av arbetsgivarförbundet Almega. För tjänstemännen gäller avtalet "Fastigheter" mellan Almega och Unionen/Ledarna och Sveriges ingenjörer. Kollektivavtal för arbetare styrs av avtalet mellan Almega och Fastighetsanställdas förbund. Medarbetarna på dotterbolaget TL Bygg omfattas liksom tidigare av kollektivavtalen mellan Sveriges Byggindustrier och SIFU/CL/Ledarna eller Svenska Byggnadsarbetarförbundet. Som regel gäller tillsvidareanställning som anställningsform. Undantagen är sommaranställningar och extra personal under andra tider på året såsom värdinnor i gallerior, parkeringsvakter etc, då Atrium Ljungberg tillämpar visstidsanställning.

Ålder

Medelåldern i bolaget har sjunkit marginellt och ligger på 48,8 år (49,0). Några yrkesgrupper genomgår en generationsväxling och under året har Atrium Ljungberg arbetat aktivt mot studerande med praktikbehov.

Könsfördelning och jämställdhet

Den totala könsfördelningen inom koncernen är 21 procent kvinnor och 79 procent män. Exkluderat TL Bygg är fördelningen 34 procent kvinnor och 66 procent män. Atrium Ljungberg har en jämn könsfördelning beträffande mellanchefer och företagsledningen har under året bestått av 37 procent kvinnor, en fördelning som från årsskiftet 2008/2009 förändrats till 50 procent kvinnor och 50 procent män.



Andelen kvinnliga fastighetsskötare i bolaget har under 2008 ökat från en till tre.

Fortsatt arbete pågår för en ökad jämställdhet och mångfald i bolaget. Dessa frågor är ständigt aktuella i rekryteringsprocessen eftersom Atrium Ljungberg strävar efter att rekrytera den för uppgiften bästa kompetensen.

En jämställd lönesättning tillämpas i bolaget. En lönekartläggning genomfördes under 2008 där det konstaterades att inga osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor föreligger.

Atrium Ljungbergs förmåner för medarbetarna kompletterades redan 2007 med Försäkringskassans föräldrapenning som innebär löneutfyllnad upp till 90 procent av den faktiska månadslönen. Löneutfyllnaden skapar större möjligheter för både män och kvinnor att vara hemma för att ta hand om sina barn. Under 2008 utnyttjade sju personer denna förmån. Fyra av dessa var män.



Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har under 2008 minskat marginellt med 0,2 procent. Atrium Ljungberg har under året satsat på friskvård för de anställda genom hälsokontroller, friskvårdspeng och frivillig privat sjukvårdsförsäkring.

Kompetensutveckling

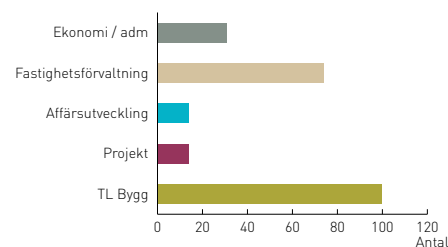
Utöver utbildningsinsatser som görs för alla anställda i samband med större årliga konferenser, genomförs även individanpassad utbildning och kompetenshöjning. Varje medarbetare har tillsammans med respektive chef eget ansvar att värna kompetensutvecklingen. Flera medarbetare har genomgått specialistutbildningar, vilka har beslutats i samband med de obligatoriska planeringssamtalen. Dessutom har ett antal yrkesrelaterade utbildningar genomförts inom respektive marknadsområde under året.

Under andra hälften av 2008 deltog fem personer från bolaget i en basutbildning för chefer, UGL – Utveckling av grupp och ledare.

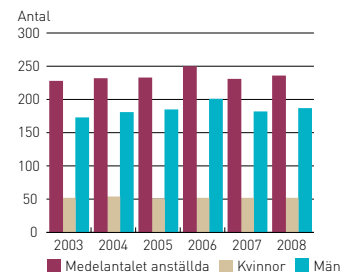
Redovisningstal			
	2008-12-31	2007-12-31	Förändring, %
Antal anställda	233	228	2
Personalomsättning, %	14,0	9,3	4,7
Andel kollektivavtal, %	100	100	
Medelålder, år	48,8	49,0	
Könsfördelning, %	21 K/79 M	21 K/79 M	
Anställningstid, år	9,1	9,2	
Sjukfrånvaro, %	2,0	2,2	-0,2

Könsfördelning			
	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	7	1	8
Bolagsledning	5	3	8
Mellanchefer	9	7	16
Övriga	170	39	209
Totalt	191	50	241
Bolagsledning	5	3	8
Ekonomi /Administration	8	20	28
Fastighetsförvaltning	55	16	71
Affärsutveckling	8	5	13
Projekt	12	1	13
TL Bygg	96	4	100
Totalt	184	49	233

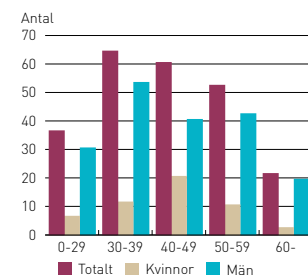
ANTAL ANSTÄLLDA



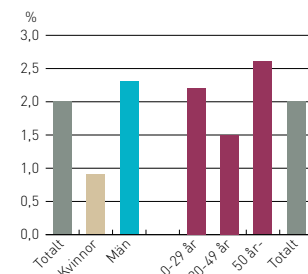
MEDELANTAL ANSTÄLLDA



ÅLDERS- OCH KÖNSFÖRDELNING

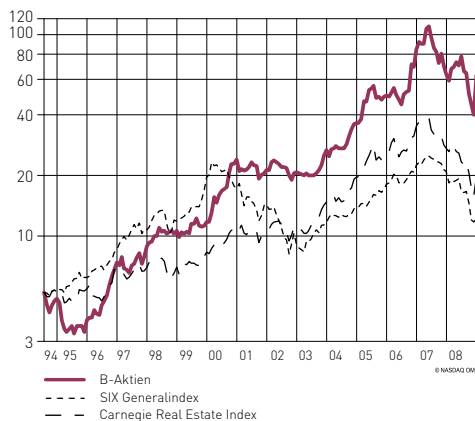


SJUKFRÅNVARO



Aktien och ägare

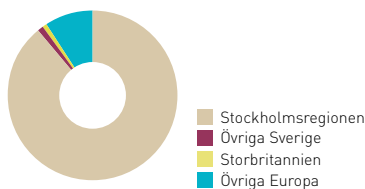
ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



Aktiekursens utveckling

	2008	2007	2006
Atrium Ljungberg-aktien	-2%	-24%	69%
Six Real Estate (SIXREX)	-24%	-17%	42%
Six Generalindex (SIXGX)	-42%	-10%	25%

AKTIEÄGARE PER REGION



Fördelning av aktieinnehav

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel %	Antal aktier, '000	Andel %
1-1.000	427	51	139	0
1.001-10.000	264	31	882	1
10.001-50.000	84	10	1.898	1
50.001-100.000	19	2	1.443	1
100.001-200.000	8	1	1.160	1
200.001-1.000.000	22	3	8.995	7
1.000.001-	19	2	118.705	89
Totalt	843	100	133.221	100

Aktien

Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Antalet registrerade aktier uppgick 2008-12-31 till 133.220.736, varav 4.000.000 av serie A och 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. Mellan bolagets A-aktieägare finns ett avtal som innebär att A-aktier endast får överlätas till person som tidigare är A-aktieägare. I annat fall ska A-aktie först omvandlas till B-aktie innan överlåtelse får ske. För A-aktier gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen. Antalet utestående aktier uppgick till 130.156.828 efter avdrag för 3.063.908 återköpta B-aktier. Återköpta aktier är inte berättigade till utdelning eller rösträtt. Aktien var tidigare noterad på Stockholmsbörsens O-lista. Under året har 7.420.263 aktier omsatts, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet på 5,7 procent. Atrium Ljungberg har anlitat Remium som likviditetsgarant i syfte att förbättra likviditeten i aktien. Remium har åtagit sig att ställa köp- och säljkurser för en aktievolym motsvarande 30.000 kronor och med en differens om maximalt 4 procent, beräknat från säljkurs.

Ägarstruktur

Bolaget hade vid årets utgång 843 aktieägare. Drygt 90 procent av ägandet finns i Sverige varav cirka 89 procent i Stockholmsregionen. De tio största aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

Större aktieägare i Atrium Ljungberg

	Antal ('000)			Andel, %	
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Röster	Kapital
Konsumentföreningen Stockholm	-	50.766	50.766	30,6	38,1
Familjen Ljungberg ¹⁾	1.810	20.935	22.745	23,5	17,1
Familjen Holmström ¹⁾	1.810	14.725	16.535	19,8	12,4
KP Pensionsstiftelse	-	13.718	13.718	8,3	10,5
Folksam Försäkring	-	6.041	6.041	3,6	4,6
Ulf Holmlund	380	462	842	2,6	0,6
AFA Försäkring ¹⁾	-	2.490	2.490	1,5	1,9
Swedbank Robur Fonder	-	1.969	1.969	1,2	1,5
Skandia Liv	-	1.948	1.948	1,2	1,5
Margaretha af Ugglas	-	1.425	1.425	0,9	1,1
Övriga	-	11.678	11.678	6,8	10,7
Totalt utestående aktier	4.000	126.157	130.157	100,0	100,0

¹⁾ Direkt och indirekt via olika bolag.

Substansvärde

Aktiekursen uppgick vid årsskiftet till 62,50 kronor vilket motsvarade ett börsvärde på 8.135 Mkr. Eget kapital uppgick till 8.496 Mkr. Då tillgångar och skulder är redovisade till verkligt värde, med undantag för uppskjuten skatt som fr o m 2008-12-31 redovisas till 26,3 procent, kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget kapital. Dock bör hänsyn tas till att den effektiva skatten är lägre än 26,3 procent till följd av att fastigheter kan avyttras genom skattefri försäljning av aktier i dotterbolag. Eget kapital per aktie uppgick vid årsskiftet till 65 kronor. Substansvärdet vid en kalkylmässig uppskjuten skatt på 10 procent motsvarar vid samma tidpunkt 72 kronor per aktie.

Substansvärde

	2008	2007	2006
Eget kapital, Mkr	8.496	9.259	7.805
Återläggning goodwill, Mkr	-458	-485	-522
Återläggning redovisad uppskjuten skatt, Mkr ¹⁾	2.220	2.638	2.337
Substansvärde vid 0% uppskjuten skatt, Mkr	10.258	11.412	9.620
Uppskjuten skatt 10%, Mkr	-844	-942	-835
Substansvärde vid 10% uppskjuten skatt, Mkr	9.414	10.470	8.785
Substansvärde vid 0% uppskjuten skatt, kr/aktie	79	88	74
Substansvärde vid 10% uppskjuten skatt, kr/aktie	72	80	67
Substansvärde redovisad uppskjuten skatt, kr/aktie ¹⁾	65	71	60
Aktiekurs 31/12, kr/aktie	62	64	84
Utdelning (2008 föreslagen), kr/aktie	2,00	2,00	1,62

¹⁾ Skattesatsen ändrad från 1 januari 2009 från 28 procent till 26,3 procent, vilket medfört att uppskjuten skatt per 31 december 2008 värderats till 26,3 procent.

Kalender

Årsstämma 2009	09-04-02
Delårsrapport jan-mar	09-04-24
Delårsrapport jan-jun	09-07-10
Delårsrapport jan-sep	09-10-23
Bokslutskommuniké 2009	Feb 2010
Årsredovisning 2009	Mars 2010

Analytikerbevakning

Enskilda Securities	Bengt Claesson
Handelsbanken Markets	Tobias Kaj
Kaupthing Bank Sverige	Erik Nyman
Remium	Johan Edberg
Swedbank	Andreas Daag

Utdelning

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt (2008, 28 procent) om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret 2008 föreslås en utdelning på 2,00 kr/aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning på 3,2 procent beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

Information till aktieägare

Atrium Ljungberg erbjuder olika valmöjligheter avseende ekonomisk information och pressmeddelanden.

Samtliga ekonomiska rapporter trycks och distribueras till samtliga ägare. Delårsrapporterna finns också tillgängliga på både svenska och engelska på bolagets webbplats www.atriumljungberg.se. Pressmeddelanden publiceras på webbplatsen och kan erhållas via e-post eller sms direkt vid offentliggörandet. På webbplatsen finns också aktuell och historisk information om aktiekurs.

Investor Relations

Staffan Linde,
Senior Advisor

Mobil 070-525 35 95
staffan.linde@atriumljungberg.se
www.atriumljungberg.se



Styrelse



Ulf Holmlund



Laszlo Kriss



Birgitta Holmström



Mats Israelsson



Dag Klackenber



Gunnar Andersson



Sune Dahlqvist



Johan Ljungberg

LASZLO KRISS

Född 1946. Byggnadsingenjör.
VD i Konsumentföreningen Stockholm (KfS).
Styrelsens ordförande. Styrelseledamot sedan 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i KfS och MedMera Bank AB.
Innehav i Atrium Ljungberg: 10.000 B-aktier.

GUNNAR ANDERSSON

Född 1949. Fil dr.
Vice VD i Folksam och VD i Kooperationens pensionsanstalt (KP) Fondförsäkring.
Styrelseledamot sedan 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Gyllenforse Fastigheter KB, KPA Pension AB, Folksams Forskningsstiftelse och KP:s jubileumsfond. Styrelseledamot i Cefin (Centrum för bank och finans, KTH) och Socialförsäkringsklubben. Ordförande i Försäkringstekniska Forskningsnämnden.
Innehav i Atrium Ljungberg: -

ULF HOLMLUND

Född 1947. Civilingenjör.
VD i LjungbergGruppen AB under perioden 1983 – 2003.
Styrelseledamot sedan 1983.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i NCC AB, Anticimex Holding AB och Nils Hanssons Åkeri AB.
Innehav i Atrium Ljungberg: 380.000 A-aktier och 462.080 B-aktier.

BIRGITTA HOLMSTRÖM

Född 1940.
Styrelseledamot sedan 1990.
Innehav i Atrium Ljungberg: 82.800 A-aktier och 2.470.320 B-aktier.

MATS ISRAELSSON

Född 1940. Civilingenjör.
Verksam som konsult i eget bolag.
Styrelseledamot sedan 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Forsen Projekt AB och Culmen AB.
Styrelseledamot i Veidekke Fastighetsutveckling AB.
Innehav i Atrium Ljungberg: 15.000 B-aktier.

DAG KLACKENBERG

Född 1948. VD i Svensk Handel.
Styrelseledamot sedan 2004.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Exportkreditnämnden, Ersta Sköndal högskola AB, Nyréns Arkitektkontor AB och AB Svensk Byggtjänst.
Innehav i Atrium Ljungberg: 4.000 B-aktier.

SUNE DAHLQVIST

Född 1948. Internkonsult Hyresgästföreningen Region Stockholm.
Styrelsesuppleant sedan 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Konsumentföreningen Stockholm. Styrelseledamot i Kooperativa Förbundet, Norstedts Förlag och Folksam Liv.
Innehav i Atrium Ljungberg: 1.000 B-aktier.

JOHAN LJUNGBERG

Född 1972. Civilingenjör.
VD i TageHus Förvaltning AB.
Styrelsesuppleant under perioden 2001 – 2006, styrelseledamot under del av 2006, åter styrelsesuppleant sedan november 2006.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom TageHus-koncernen.
Innehav i Atrium Ljungberg: 1.206.400 A-aktier och 4.747.600 B-aktier.

Bolagsledning 2009



Anders Nylander



Magnus Alteskog



Micael Averborg



Kristina Johnson

ANDERS NYLANDER

Född 1952. VD. Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1987. VD i bolaget sedan 2003.

30-årig erfarenhet av utveckling och förvaltning av fastigheter. Anställd i Stockholm stad 1977-1987.

Övriga väsentliga uppdrag utanför bolaget:

Styrelseledamot i Stiftelsen Electrum och Kista Science City AB.

Innehav i Atrium Ljungberg: 241.600 B-aktier och 10.000* köpoptioner utställda av bolaget.

MAGNUS ALTESKOG

Född 1965. Projektchef.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1999.

Innehav i Atrium Ljungberg: 1.600 B-aktier och 10.000* köpoptioner utställda av bolaget.

MICAEL AVERBORG

Född 1965. Affärsområdeschef Kontor.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2000.

Innehav i Atrium Ljungberg: 10.000* köpoptioner utställda av bolaget.

KRISTINA JOHNSON

Född 1962. Affärsområdeschef Handel.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1996.

Innehav i Atrium Ljungberg: 8.000** köpoptioner utställda av bolaget.



Carola Lavén

CAROLA LAVÉN

Född 1972. Affärsutvecklingschef.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2003.

Innehav i Atrium Ljungberg: 10.000* köpoptioner utställda av bolaget.



Annica Ånäs

ANNICA ÅNÄS

Född 1971. Ekonomichef och tf CFO 2009.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2008.

Innehav i Atrium Ljungberg: 2.000 B-aktier och 3.500** köpoptioner utställda av bolaget.

Övriga ledande befattningshavare



Ingalill Berglund

INGALILL BERGLUND

Född 1964. CFO, föräldraledig 2009.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2001.

Innehav i Atrium Ljungberg: 40.000 B-aktier och 10.000* köpoptioner utställda av bolaget.



Jens Halvarsson

JENS HALVARSSON

Född 1967. Affärsområdeschef Citygallerior och storbutikshandelsplatser. Ingick i bolagsledning 2008.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2004. Innehav i Atrium Ljungberg: 10.000** köpoptioner utställda av bolaget.



Johan Edlund

JOHAN EDLUND

Född 1972. VD TL Bygg.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1994.

Innehav i Atrium Ljungberg: 5.320 B-aktier och 8.000* köpoptioner utställda av bolaget.



Staffan Linde

STAFFAN LINDE

Född 1945. Senior Advisor. Ingick i bolagsledning 2008 samt vice VD 2008.

Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2004.

Innehav i Atrium Ljungberg: 10.000** köpoptioner utställda av bolaget.

Uppgifter på sidorna 54-55 avser förhållandet i februari 2009.

* En köpoption berättigar till köp av 4 aktier till en lösenkurs 64,38 kr per aktie enligt optionsprogram 2006.

** En köpoption berättigar till köp av 4 aktier till en lösenkurs 104,50 kr per aktie enligt optionsprogram 2007.

Bolagsstyrningsrapport

Denna rapport har upprättats i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning, avsnitt 11:1, och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Rapporten har inte granskats av bolagets revisorer.

Organ och regelverk

Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Bolaget har cirka 850 aktieägare. Styrning och ledning av bolaget fördelas mellan aktieägare, styrelse, VD och bolagsledning. Styrningen regleras i huvudsak av svensk lagstiftning, EU-direktiv, Börsens noteringsavtal, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordning samt interna riktlinjer och policys. Genom öppenhet strävar Atrium Ljungberg att ge god insikt i beslutsvägar, ansvar och befogenheter samt olika kontrollsystem.

Alla bolag som är noterade på NASDAQ OMX Stockholm ska tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning, "koden". Kodens övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag och är en del av näringslivets självreglering. Koden finns att läsa på www.bolagsstyrning.se. Den bygger på principen att avvikelser från koden ska motiveras och förklaras. Enligt koden ska också en bolagsstyrningsrapport fogas till årsredovisningen. Rapporten tillhör inte de formella årsredovisningshandlingarna och har inte granskats av bolagets revisor. Atrium Ljungberg avviker från koden gällande styrelsens sammansättning, se kommentar nedan.

Årsstämma 2008

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas genom bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman utser styrelse och revisorer samt fastställer principer för ersättningar till styrelse, revisorer och ledning. Bolagsstämman fattar också beslut om bolagsordning, utdelningar och eventuella ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut ska också bolagsstämman fastställa balans- och resultaträkningar samt besluta om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.

Datum för årsstämma offentliggörs i samband med kvartalsrapporten för tredje kvartalet. Kallelse till årsstämma ska ske 4-6 veckor före stämma och sker genom pressmeddelande och genom annonsering i Dagens Nyheter samt Post- och Inrikes Tidningar. Kallelsen publiceras även på bolagets webbplats. Med kallelsen följer en detaljerad dagordning. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämma om det anmäls hos styrelsen senast 8 veckor före stämmodatum.

Årsstämma 2008 hölls den 3 april 2008. Vid årsstämman deltog 58 aktieägare representerande 72 procent av aktiekapitalet och 78 procent av rösterna. Atrium Ljungbergs ägarstruktur framgår på sidan 52.

På årsstämman fattades beslut om:

- Fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen.
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.

- Fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 2,00 kr per aktie.
- Omval av styrelseledamöter och suppleanter, se tabell på sidan 57.
- Fastställande av styrelsearvode till 1.800.000 kr fördelat på 400.000 kr till styrelseordförande och 200.000 kr vardera till styrelseledamöter och suppleanter.
- Fastställande av revisionsarvode enligt godkänd räkning.
- Inrättande av valberedning representerande de fem röstmässigt största aktieägarna per 31 augusti 2008.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen. Dessa innebär att löner och arbetsvillkor ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. VD's lön beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar föreslås av VD och godkänns av styrelsen. Ersättningarna utgörs av fast grundlön. Rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår ej. VD's pensionsålder är 60 år, pensionsåldern för övriga i bolagsledningen är 65 år. Avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida uppgår för VD till två årslöner och för vice VD en årslön. För övriga befattningshavare gäller kollektivavtal.

Fullständigt bolagsstämmoprotokoll finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.atriumljungberg.se.

Styrelse

Atrium Ljungbergs styrelse ska enligt gällande bolagsordning bestå av lägst tre och högst sex ledamöter samt högst fem suppleanter. Styrelsen har under året bestått av sex ledamöter och två suppleanter. Styrelsen presenteras på sidan 54. Atrium Ljungberg avviker mot koden punkt 4.2 då två suppleanter till bolagsstämmovalda styrelseledamöter har utsetts. Suppleanterna ingick i styrelserna för LjungbergGruppen respektive Atrium Fastigheter före samgåendet 2006 och har utsetts för att på bästa sätt fullfölja samgåendet mellan bolagen.

Enligt koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende till bolaget och bolagsledningen. Minst två ledamöter av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller oberoendekraven enligt koden.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning och ska förvalta bolagets angelägenheter i bolagets och samtliga aktieägars intresse. Styrelsens arbetsuppgifter finns skriftligt dokumenterade i en arbetsordning som revideras och fastställs en gång per år.

Styrelsen har under året haft nio möten varav ett konstituerande. Arbetet leds av styrelsens ordförande som har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt. Det innebär bland annat att se till att styrelsen får tillfredsställande information och beslutsunderlag samt att styrelsens arbete är lönsamt.

utvärderas. Styrelsens ordförande har också täta och löpande kontakter med bolagets verkställande direktör.

Under 2008 har styrelsen fastställt de övergripande målen för bolagets verksamhet och beslutat om strategierna för att nå dessa mål. Styrelsen har fattat beslut om alla investeringar överstigande 20 Mkr samt om genomförda förvärv och försäljningar.

Vidare har de interna ramverk och policys som ska gälla för styrning av bolaget fastställts. Styrelsens arbete har i stor utsträckning inriktats på pågående och framtida investeringsprojekt samt rådande konjunktur och finansiellt läge. Styrelsemöten har förlagts så att studiebesök har kunnat genomföras i syfte att skapa god kunskap kring pågående projekt, fastighetsbeståndet i allmänhet och de olika delmarknadernas affärsmässiga förutsättningar.

Löpande på styrelsemötena har avrapportering skett från koncernledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor och pågående projekt. Under december 2007 presenterades affärsplaner och budget för 2008. Kvartalsvis under året har utfall rapporterats mot budget och reviderade prognoser för verksamhetsåret 2008 presenterats. Hela styrelsen har fullgjort de åtaganden som ska ske enligt kodens anvisningar om revisions- och ersättningsutskott, då styrelsen funnit det mest ändamålsenligt att hantera frågorna inom det ordinarie styrelsearbetet. Två gånger under året har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser till styrelsen varav vid ett tillfälle utan bolagsledningens närvaro. Styrelsen har i enlighet med koden utvärderat verkställande direktörens arbete samt sitt eget arbete under 2008. Bolagets jurist har varit styrelsens sekreterare.

Bolagsledning

Bolagsledningen 2008 utgjordes av VD, vice VD samt ansvariga chefer för funktionerna fastighetsförvaltning, affärsutveckling, projektgenomförande samt ekonomi- och finans. Fastighetsförvaltning var uppdelad på tre affärsområden; regionala köpcentrum, citygallerior och storbutikshandelsplatser samt kontor.

Bolagsledningens arbete under 2008 har präglats av åtgärder för bland annat investeringsprojekt, fastighetstransaktioner och förvaltningsaktiviteter i rådande finansiell marknad. Bolagsledningen för

2009 har ändrats med anledning av en organisationsförändring.

Bolagsledningen 2008 respektive 2009 presenteras på sidan 55.

Revision

Vid årsstämman 2007 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor i bolaget för tiden fram till slutet av årsstämman 2011. Som huvudansvarig revisor har auktoriserade revisorn Lars Egenäs utsetts. Bolaget har löpande informationskontakter med revisionsteamet under året, utöver de granskningsåtgärder som genomförs. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år, varav en gång per år utan närvaro av bolagets ledning. Bolagets revisorer granskar boksluten för kvartal 3 respektive för helår.

Valberedning 2009

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsärenden med syfte att skapa ett bra underlag för stämmans behandling i dessa ärenden.

Valberedningen har till uppgift att till årsstämman bereda och lämna förslag till:

- Val av stämмоordförande.
- Styrelseordförande samt övriga ledamöter till bolagets styrelse.
- Styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter samt eventuell ersättning för utskottsarbete.
- I förekommande fall, val av och arvodering till revisor och revisorssuppleant.
- Beslut om principer för utseende av valberedning inför kommande årsstämmor.

På årsstämman 2008-04-03 beslutades att valberedning inför årsstämman 2009 skulle utgöras av representanter för bolagets fem största aktieägare per den 31 augusti 2008.

Till valberedningens ordförande har utsetts Lars Öhrstedt representerande AFA Försäkring. Övriga ledamöter i valberedningen är Carina Lundberg Markow representerande Folksam och KP Pensionsstiftelse, Laszlo Kriss representerande Konsumentföreningen Stockholm, Gunilla Fjelde representerande familjen Holmström och Johan

Styrelse 2008

Styrelse		Invalid	Ersättning	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Laszlo Kriss	Ordförande	2006	400.000	Ja	Nej	1	9 av 9
Gunnar Andersson	Ledamot	2006	200.000	Ja	Nej	2	9 av 9
Ulf Holmlund	Ledamot	1983	200.000	Ja	Ja		9 av 9
Birgitta Holmström	Ledamot	1990	200.000	Ja	Nej	3	9 av 9
Mats Israelsson	Ledamot	2006	200.000	Ja	Ja		9 av 9
Dag Klackenborg	Ledamot	2004	200.000	Ja	Ja		8 av 9
Sune Dahlqvist	Suppleant	2006	200.000	Ja	Nej	4	9 av 9
Johan Ljungberg	Suppleant	2001	200.000	Ja	Nej	3	9 av 9

*) Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. **) Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

¹⁾ VD för Konsumentföreningen Stockholm som är större aktieägare i bolaget. ²⁾ Vice VD i Folksam som är större aktieägare i bolaget.

³⁾ Direkt och/eller indirekt större aktieägare i bolaget. ⁴⁾ Ordförande i Konsumentföreningen Stockholm som är större aktieägare i bolaget.

Ljungberg representerande familjen Ljungberg.

Valberedningen har hållit åtta protokollförda möten. Vid mötena har valberedningen behandlat samtliga de frågor som det åligger valberedningen att hantera enligt Svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedningen har bland annat tagit del av den utvärdering som skett av styrelsens arbete och bedömt om den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som ställs på bolagets styrelse under kommande mandatperiod.

Styrelsens beskrivning av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Inledning

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport har upprättats i enlighet med Svenska koden för bolagsstyrning, avsnitt 10.5 och 10.6, och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Denna beskrivning utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgör basen för bolagets interna kontroll och innefattar bland annat de värderingar och den företagskultur som styrelse och ledning kommunicerar. En viktig del av kontrollmiljön är tydlighet vad gäller beslutsvägar, ansvar och befogenheter samt att styrande dokument i form av policys, rutiner och manualer omfattar väsentliga områden och ger tillräcklig vägledning.

Kontrollmiljön i Atrium Ljungberg präglas av ett decentraliserat verksamhetsnära operativt arbete inom alla funktioner med en chefsnivå utöver bolagsledning och VD. Höga krav ställs på såväl kompetens som engagemang hos samtliga medarbetare. Under 2008 har rutiner och administrativa stödsystem blivit väl inarbetade efter det stora förändringsarbete som inletts efter samgåendet i slutet av 2006 och som varit mycket intensivt under 2007. Bolagets värderingar och mål är väl kända hos medarbetarna, vilket även bekräftas av en medarbetarundersökning som genomförts under året. Pålitlighet är en av företagets viktigaste värderingar, som i detta sammanhang kan kopplas till att alla som har ett resultatansvar och som arbetar med den finansiella rapporteringen genomför detta på ett mycket noggrant och ansvarsfullt sätt.

Koncernen utgörs av 42 bolag vilka sammantaget äger 55 fastigheter. Varje fastighet utgör ett resultatställe och ingår i ett marknadsområde, för vilket en marknadsområdeschef har resultatansvar. Marknadsområdeschefen rapporterar till en affärsområdeschef som ingår i bolagsledningen. Fullständigt bokslut upprättas för respektive fastighet och bolag vid varje kvartalsskifte. Inom koncernen finns totalt sex redovisningsansvariga som upprättar dessa bokslut i samarbete med organisationen i övrigt. Därutöver görs analyser och

kontroller av bolagets CFO, ekonomichef och fyra controllers. Resultatanalys, budget och prognoser utförs minst fem gånger per år för varje fastighet och sker i samverkan mellan marknadsområdeschef, affärsområdeschef samt redovisningsansvariga och ekonomichef.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Riskbedömningen innebär att Atrium Ljungberg har identifierat de arbetsprocesser och resultat- och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras således om fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. Det gäller exempelvis om tillgångar och skulder existerar vid ett givet datum, om de är rätt bokförda och rätt värderade, om en affärstransaktion verkligen har inträffat samt om poster är rätt redovisade enligt lagar och förordningar. Vid riskbedömningarna tas särskild hänsyn till risken för oegentligheter och otillbörligt nyttjande av annan part på bolagets bekostnad samt risk för förlust och förskingring av tillgångar.

I den riskbedömning bolaget har genomfört har bland annat processer kopplade till bokslut, fastighetstransaktioner, fastighetsvärderingar, hyresintäkter, skatt, attest- och betalningskontroll, IT-system, momshantering och projektredovisning analyserats.

Samtliga identifierade risker i detta arbete har resulterat i att ett antal kontrollmål har definierats. För att förhindra att felaktigheter ska uppstå har ett antal kontrollaktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter har genomförts av de personer som löpande är involverade i respektive process, i samarbete med bolagets ekonomichef och controllers, i syfte att skapa delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller genomförs. Inom bolaget bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och effektivisera kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs både på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter finns definierade i de löpande processerna och rutinbeskrivningarna.

Information och kommunikation

Regelverk, policys och rutinbeskrivningar som gäller för bolagets styrning finns tillgängliga på bolagets intranät. Dessa introduceras enligt en fastställd plan för alla nyanställda. Bolagets chefer har ett löpande ansvar att kommunicera och informera om dessa inom sina respektive avdelningar och alla anställda har ett ansvar att hålla sig uppdaterade med dessa regelverk. Därutöver sker löpande informationsutbyte mellan olika funktioner i bolaget i syfte att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. För att säkerställa att den externa kommunikationen mot aktiemarknaden blir korrekt finns en informationspolicy som reglerar hur informationsgivning ska ske. En extern revision av bolagets system för informations- och IT-säkerhet har också genomförts i syfte att säkerställa att information lagras tillfredsställande och enligt fastställda behörighetsprinciper.

Uppföljning

Samtliga processbeskrivningar, policys och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Årligen genomförs också en utvärdering av den interna kontrollen. Såväl bolagsledning som styrelse informeras om resultatet.

Atrium Ljungberg har inte någon egen avdelning för internrevision. Uppföljning av systemet för internkontroll utförs av koncernens CFO, ekonomichef, sex redovisningsansvariga, bolagets controllers med särskild specialistkompetens och genom självutvärderingar. Dessa kontroller bedöms nödvändiga och tillräckliga för att skapa god kunskap, erfarenhetsåterföring och hög kvalitet i det löpande ekonomiarbetet och därigenom i den finansiella rapporteringen. Därför görs bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad.

Stockholm den 18 februari 2009



Laszlo Kriss

STYRELSEORDFÖRANDE



Gunnar Andersson

STYRELSELEDAMOT



Ulf Holmlund

STYRELSELEDAMOT



Birgitta Holmström

STYRELSELEDAMOT



Mats Israelsson

STYRELSELEDAMOT



Dag Klackenborg

STYRELSELEDAMOT

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 per 31 december.

Hyresvärde

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

Kassaflöde per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med antal utestående aktier per 31 december.

P/E-tal

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

Resultat före värdeförändringar

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

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.

Nyckeltal

Flerårsöversikt ¹⁾

	2008	2007	2006	2005	2004
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 Kr ²⁾					
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

¹⁾ Fr o m 2004 är redovisade uppgifter baserade på internationella redovisningsstandarder, IFRS.

²⁾ Data per aktie är beräknat efter genomförd split 4:1 i april 2007 och efter utspädning.

Flerårsöversikt

Belopp i Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	1.499,6	1.512,7	669,5	424,7	461,3
Projekt- och entreprenadomsättning	355,1	337,7	309,7	269,7	250,8
Nettoomsättning	1.854,7	1.850,4	979,1	694,4	712,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-564,6	-571,4	-236,4	-140,6	-156,6
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-343,8	-329,0	-284,8	-257,8	-235,5
Bruttoresultat	946,3	950,0	457,9	296,0	320,0
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	934,9	941,3	433,1	284,1	304,7
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	11,3	8,7	24,8	11,9	15,3
Central administration fastighetsförvaltning	-47,7	-41,0	-45,5	-17,0	-15,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-14,2	-11,8	-13,8	-10,1	-9,4
Rörelseresultat	884,3	897,2	398,5	268,9	295,0
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	887,2	900,3	387,5	267,1	289,1
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-2,9	-3,1	11,0	1,8	5,9
Resultat från andelar i koncernföretag	-	2,6	-1,1	4,3	-
Finansiella intäkter	21,2	14,7	5,5	3,4	5,5
Finansiella kostnader	-368,3	-306,0	-128,9	-101,4	-125,7
	-347,1	-288,7	-124,4	-93,7	-120,2
Resultat före värdetförändringar	537,2	608,5	274,1	175,2	174,8
Orealiserade värdetförändringar	-1.202,1	1.286,7	1.881,0	415,0	102,4
Realiserade värdetförändringar	-21,6	176,2	-	13,3	-
Nedskrivning goodwill	-26,2	-37,0	-	-	-
	-1.249,9	1.425,9	1.881,0	428,3	102,4
Resultat före skatt	-712,7	2.034,4	2.155,1	603,5	277,2
Skatt på årets resultat	310,3	-398,5	-598,3	-106,4	-77,3
Årets resultat	-402,4	1.635,9	1.556,8	497,1	199,9
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	19.058,7	18.801,1	16.854,9	4.980,0	4.690,0
Materiella anläggningstillgångar	13,9	9,5	7,7	5,5	4,7
Goodwill	458,3	484,5	521,5	-	-
Övriga anläggningstillgångar	0,9	8,5	13,8	23,6	14,8
Omsättningstillgångar	414,9	1.021,6	345,3	133,2	85,4
Likvida medel	178,4	92,6	278,2	103,2	130,5
Summa tillgångar	20.125,0	20.417,8	18.021,4	5.245,5	4.925,4
Eget kapital	8.495,8	9.259,4	7.805,1	2.203,9	1.928,1
Uppskjuten skatt	2.220,0	2.637,6	2.337,3	645,1	533,5
Långfristig skuld till kreditinstitut	6.676,5	5.515,6	3.492,7	1.663,1	1.458,2
Övriga långfristiga skulder	10,4	3,5	2,1	8,0	13,9
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1.674,9	1.969,9	2.139,4	489,2	770,9
Övriga kortfristiga skulder	1.047,4	1.031,8	2.244,8	236,1	220,7
Summa eget kapital och skulder	20.125,0	20.417,8	18.021,4	5.245,5	4.925,4

Flerårsöversikt

Belopp i Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
KASSAFLÖDESANALYSER					
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	-712,7	2.034,4	2.155,1	603,5	277,2
Återföring avskrivningar	30,2	40,0	2,9	2,4	2,1
Återföring realiserade värdeförändringar	21,6	-176,2	-	-13,3	-
Återföring orealiserade värdeförändringar	1.202,1	-1.286,7	-1.881,0	-415,0	-102,4
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	0,1	-3,6	0,9
Betald hyresgaranti	-	-3,0	-2,5	-3,0	-3,0
Betald skatt	-35,1	-32,1	-13,0	-18,8	-29,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	506,1	576,4	261,6	152,2	145,2
Nettoförändring rörelsekapital	86,3	-102,1	75,3	-2,9	1,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	592,5	474,3	336,9	149,3	147,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av fastigheter	-641,3	-386,7	-66,3	-80,3	-60,7
Förvärv av företag	-	-	125,5	-	-
Om- och nybyggnad av fastigheter	-1.207,9	-946,6	-370,2	-285,8	-138,4
Försäljning av fastigheter	751,6	705,2	41,8	492,6	-
Övriga investeringar	6,1	-80,9	-2,9	-3,6	-2,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1.091,5	-709,0	-272,1	122,9	-201,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Incitamentsprogram	0,1	5,1	3,4	-	-
Utbetald utdelning	-260,3	-1.811,5	-80,7	-69,5	-61,8
Återköp egna aktier	-	-	-	-153,2	-
Förändring långfristiga skulder	845,0	1.855,5	187,5	-76,8	-74,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	584,8	49,1	110,2	-299,5	-136,2
Årets kassaflöde	85,8	-185,6	175,0	-27,3	-190,7
Likvida medel vid årets början	92,6	278,2	103,2	130,5	321,2
Likvida medel vid årets slut	178,4	92,6	278,2	103,2	130,5



Farsta Centrums livfulla torg och kompletta utbud skapar en stadsmiljö.

Årsredovisning 2008

Sid INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 66 Förvaltningsberättelse
- 69 Resultaträkningar för koncernen
- 70 Balansräkningar för koncernen
- 72 Förändringar i koncernens eget kapital
- 73 Kassaflödesanalys för koncernen
- 74 Resultaträkningar för moderbolaget
- 75 Balansräkningar för moderbolaget
- 77 Förändringar i moderbolagets eget kapital
- 78 Kassaflödesanalys för moderbolaget
- 79 Redovisningsprinciper och noter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2008. Uppgifterna inom parantes avser föregående räkenskapsår. Förvaltningsberättelsen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och ingår inte i de finansiella rapporter som ska lämnas enligt IFRS.

Verksamhet

Atrium Ljungberg AB bedriver fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Verksamheten bedrivs i moderbolaget samt dotterbolag och intressebolag som framgår av not 21 och not 22 i tilläggsupplysningarna.

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 Kunskapsgalleria, utbyggnaden av Sickla Galleria och Gränby Centrum samt omvandlingen av PUB och Västberga Handel som pågått under året.

Sickla Galleria 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.

Kunskapsgallerian 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 butiksyta om 10.000 m² i Gränby Centrum i Uppsala. Vid invigningen fanns ett tiotal nya butiker på plats och ytterligare elva 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 kombineras 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 utökas utbudet ytterligare med en butik. Området ska kompletteras med fler verksamheter under 2009. Den fortsatta ambitionen är att Västberga Handel ska erbjuda en 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 ett komplett stadsdelscentrum och helhetsmiljö. Under året skapades 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 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 Blästern 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, i Farsta, som förvärvades i slutet av 2007 tillträtts per 1 juni 2008.

Under första kvartalet 2008 såldes Holland 25 i Helsingborg till Jerfast 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.

Segmentrapportering

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 värdetförändringar på 537,2 Mkr (608,5). Orealiserade värdetförändringar 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). Förändringen består i huvudsak av bokslutsdispositioner. Nettoomsättningen uppgick till 519,5 Mkr (267). Omsättningsförändringen består i huvudsak av en internfaktureringsuppgående till 257 Mkr avseende en fastighetstransaktion.

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 1,500 Mkr (1,513) och rörelseresultatet uppgick till 887,2 Mkr (900,2). Förändringen av rörelseresultatet är beroende på att ett antal fastigheter såldes under 2007. Uthyrningsgraden i fastigheterna uppgår till 94 procent (92) inklusive projekt-fastigheter.

Projekt- och entreprenadverksamhet

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

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 178 Mkr (93). De räntebärande skulderna uppgick till 8,351 Mkr (7,486) och medelräntan var 4,7 procent (4,6). Medellöptiden för räntebindningen var 2,7 år (2,4). 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).

Fastighetsvärden

Den avmattning i prisutvecklingen på fastighetsmarknaden som började under slutet av 2007 fortsatte under 2008. Tilltagande kreditorer och försämrade konjunkturutsikter 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 hyreskontrakt. 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.

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. I not 15 redovisas värderingen närmare.

Personal

Kompetensförsörjning är en viktig faktor för bolagets framgång. Därför arbetar Atrium Ljungberg strukturerat med planerings- och ledarutveckling för att utveckla bolaget till en än mer attraktiv arbetsgivare. Arbetsmiljö och jämställdhet är frågor som varje avdelning aktivt arbetar med. Riktlinjer för åsättande av lön och ersättningar till VD och ledande befattningshavare framgår av not 8.

Händelser efter balansdagen

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

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 ger 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 Centrum, Mobilia och Gränby Centrum. 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.

Aktier

Totalt finns 133.220.736 aktier i bolaget fördelat på 4.000.000 A-aktier och 129.220.736 B-aktier. En A-aktie berättigar till tio röster och en B-aktie berättigar till en röst. A-aktier och B-aktier medför lika rätt till andel i bolagets resultat och tillgångar. Atrium Ljungberg AB äger genom återköp 3.063.908 aktier. De återköpta aktierna som innehas av bolaget berättigar inte till utdelning eller till rösträtt. Mellan bolagets A-aktieägare finns ett avtal som innebär att A-aktier endast får överlätas till person som tidigare är A-aktieägare. I annat fall ska A-aktie först omvandlas till B-aktie innan överlåtelse får ske. För A-aktie gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen.

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).

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	4.364.199.240 kr
Årets vinst	15.200.168 kr
	4.379.399.408 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 2,00 kr per aktie	260.313.656 kr
I ny räkning balanseras	4.119.085.752 kr
	4.379.399.408 kr

Resultaträkningar koncernen

Belopp i kkr	Not	2008	2007
Hysesintäkter		1.499.561	1 512.736
Projekt- och entreprenadomsättning		355.132	337.664
Nettoomsättning		1.854.693	1 850.400
Kostnader fastighetsförvaltningen			
Taxebundna kostnader		-176.138	-154.226
Övriga driftkostnader		-121.138	-111.479
Förvaltningskostnader		-111.602	-131.664
Reparationer		-39.054	-55.802
Fastighetsskatt		-84.192	-85.909
Tomträttsavgälder		-25.398	-26.299
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-7.123	-6.050
	7,8,9	-564.645	-571.429
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-343.785	-328.953
Bruttoresultat		946.263	950.018
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning		934.916	941.307
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet		11.347	8.711
Central administration fastighetsförvaltning		-47.705	-41.028
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet		-14.222	-11.780
	3,7,8,9	-61.927	-52.808
Rörelseresultat	2,4,5,6	884.336	897.210
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning		887.211	900.279
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet		-2.875	-3.069
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-	2.598
Finansiella intäkter	11	21.180	14.643
Finansiella kostnader	11	-368.269	-305.956
		-347.089	-288.715
Resultat före värdetförändringar		537.247	608.495
Värdetförändringar			
Fastigheter, orealiserade	15	-1.202.078	1.286.687
Fastigheter, realiserade	15	-21.612	176.240
Nedskrivning goodwill	12	-26.202	-37.029
		-1.249.892	1.425.898
Resultat före skatt		-712.645	2.034.393
Aktuell skatt	13,14	-72.920	-93.300
Uppskjuten skatt	13	383.164	-305.197
		310.244	-398.497
Årets resultat		-402.401	1.635.896
Årets resultat per aktie, kr		-3,09	12,57
Årets resultat per aktie efter utspädning, kr		-3,09	12,55
Medelantal utestående aktier, tusental		130.157	130.157
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental		130.157	130.295
Antal emitterade aktier, tusental		133.221	133.221
Utdelning per aktie, kr (2008 föreslagen)		2,00	2,00

Balansräkningar koncernen

Belopp i kkr	Not	08-12-31	07-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15,16	19.058.700	18.698.600
Pågående nybyggnader	17	-	102.500
Materiella anläggningstillgångar	20	13.948	9.504
Goodwill	12	458.308	484.510
Andelar i intresseföretag	21	105	105
Andra långfristiga fordringar	23,31	747	8.403
Summa anläggningstillgångar		19.531.808	19.303.622
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	24	71.718	88.210
Skattefordringar		145.351	46.549
Övriga fordringar	25	139.213	833.395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	58.591	53.429
Likvida medel		178.365	92.640
Summa omsättningstillgångar		593.238	1.114.223
Summa tillgångar		20.125.046	20.417.845

Balansräkningar koncernen

Belopp i kkr	Not	08-12-31	07-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333.052	333.052
Övrigt tillskjutet kapital		3.959.750	3.959.632
Reserver		-66.947	30.262
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4.269.931	4.936.449
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		8.495.786	9.259.395
Långfristiga skulder			
	32		
Uppskjuten skatteskuld	28	2.220.041	2.637.584
Skulder till kreditinstitut	29	6.676.451	5.515.566
Övriga långfristiga skulder		8.609	1.970
Garantireserv	1	1.794	1 595
Summa långfristiga skulder		8.906.895	8.156.715
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29,32	1.674.910	1.969.912
Hysesgaranti		-	510
Leverantörsskulder		170.143	129.369
Skatteskulder	31	190.957	116.186
Övriga skulder	33	249.563	453.709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	436.792	332.049
Summa kortfristiga skulder		2.722.365	3.001.735
Summa eget kapital och skulder		20.125.046	20.417.845
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		8.134.032	7.368.925
Övriga ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		10.000	10.000
Spärrade bankmedel för hyresgaranti		-	510
		8.144.032	7.379.435
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelser		79	83

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i kkr	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2007		333.052	3.954.574	5.455	3.512.058	7.805.139
Årets förändring säkringsreserv	25	-	-	34.454	-	34.454
Skatt hänförlig till säkringsreserv		-	-	-9.647	-	-9.647
Intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital		-	-	24.807	-	24.807
Årets resultat		-	-	-	1.635.896	1.635.896
Summa intäkter och kostnader för perioden		-	-	24.807	1.635.896	1.660.703
Incitamentsprogram	8	-	5.058	-	-	5.058
Utdelningar		-	-	-	-211.505	-211.505
Utgående balans per 31 december 2007		333.052	3.959.632	30.262	4.936.449	9.259.395
Årets förändring säkringsreserv	32,33	-	-	-131.898	-	-131.898
Skatt hänförlig till säkringsreserv		-	-	34.689	-	34.689
Intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital		-	-	-97.209	-	-97.209
Årets resultat		-	-	-	-402.401	-402.401
Summa intäkter och kostnader för perioden		-	-	-97.209	-402.401	-499.610
Incitamentsprogram	8	-	118	-	-	118
Utdelningar		-	-	-	-260.314	-260.314
Omklassificering		-	-	-	-3.803	-3.803
Utgående balans per 31 december 2008		333.052	3.959.750	-66.947	4.269.931	8.495.786

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.

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i kkr	Not	2008	2007
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-712.645	2.034.393
Återföring av- och nedskrivningar	12,20	30.232	40.022
Realiserade värdeförändringar fastigheter		21.612	-176.240
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		1.202.078	-1.286.687
Betald hyresgaranti		-	-2.990
Betald skatt		-35.084	-32.065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		506.193	576.433
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-80.115	-488.594
Ökning/minskning kortfristiga skulder		166.419	386.516
Förändring av rörelsekapital		86.304	-102.078
Kassaflöde från den löpande verksamheten		592.497	474.355
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga fordringar		14.493	-80.335
Inköp maskiner och inventarier		-8.589	-4.793
Om- och nybyggnad av fastigheter		-1.207.872	-946.613
Förvärv av fastigheter		-641.339	-386.700
Försäljning av fastigheter		751.642	705.161
Försäljning finansiella tillgångar		-	4.251
Försäljning av maskiner och inventarier		116	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1.091.549	-709.029
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	29	915.000	2.555.715
Amortering av skuld	29	-70.027	-700.211
Incitamentsprogram	8	118	5.100
Utbetald utdelning		-260.314	-1.811.505
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		584.777	49.099
Årets kassaflöde		85.725	-185.575
Likvida medel vid årets början		92.640	278.215
Likvida medel vid årets slut		178.365	92.640
Uppllysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		21.180	14.643
Betald ränta uppgick till		-383.640	-318.789
Uppllysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl spärrade medel		178.365	92.640

Resultaträkningar moderbolaget

Belopp i kkr, enligt ÅRL	Not	2008	2007
Nettoomsättning		519.488	267.433
Kostnader för förvaltning och produktion	7,8,9	-384.609	-120.174
Bruttoresultat		134.879	147.259
Central administration och marknadsföring	3,7,8,9	-39.073	-39.929
Resultat fastighetsförsäljning		-1.447	-
Rörelseresultat	4,5,6	94.359	107.330
Resultat från andelar i koncernföretag	10,22	134.054	112.561
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	8.436	46.723
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-166.398	-155.590
		-23.908	3.694
Resultat efter finansiella poster	4	70.451	111.024
Bokslutsdispositioner	27	-69.268	95.463
Aktuell skatt	14	15.554	-8.735
Uppskjuten skatt	14	-1.537	-58.286
		14.017	-67.021
Årets resultat		15.200	139.466
Utdelning per aktie, kr (2008 föreslagen)		2,00	2,00

Balansräkningar moderbolaget

Belopp i kkr	Not	08-12-31	07-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	18	1.635.426	1.636.331
Pågående ny-, till- och ombyggnader	19	112.071	164.237
Maskiner och inventarier	20	5.909	5.893
Summa materiella anläggningstillgångar		1.753.406	1.806.461
Finansiella anläggningstillgångar	32		
Andelar i koncernföretag	22	5.524.430	5.397.222
Andra långfristiga fordringar	23	-	28
Summa finansiella anläggningstillgångar		5.524.430	5.397.250
Summa anläggningstillgångar		7.277.836	7.203.711
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	24	1.775	4.843
Fordringar hos koncernföretag	32	3.649.888	1.411.229
Skattefordringar		44.827	-
Övriga fordringar	25	21.441	46.591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	14.249	17.653
Kassa och bank		112.061	236.280
Summa omsättningstillgångar		3.844.241	1.716.596
Summa tillgångar		11.122.077	8.920.307

Balansräkningar moderbolaget

Belopp i kkr	Not	08-12-31	07-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (133.220.736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333.052	333.052
Reservfond		265.406	265.406
		598.458	598.458
FRITT EGET KAPITAL			
Fond för verkligt värde		-66.947	30.262
Överkursfond		3 948.366	3 948.248
Balanserad vinst		482.780	433.274
Årets resultat		15.200	139.466
		4.379.399	4 551.250
Summa eget kapital		4.977.857	5.149.708
Obeskattade reserver	27	95.185	25.916
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	28	164.741	197.892
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	2.706.934	2.681.786
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31,32 29	1.270.413	659.289
Leverantörsskulder		40.759	16.598
Skulder till koncernbolag		1.480.264	406
Skatteskulder		143.400	95.617
Övriga skulder	33	143.410	12.609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	99.114	80.485
		3.177.360	865.005
Summa eget kapital och skulder		11.122.077	8.920.307
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		1.624.804	1.594.697
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar		2.066.500	1.866.500
Övriga ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		-	-
		3.691.304	3.461.197
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser för dotterbolag		25.000	25.000
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag		98.000	44.991
		123.000	69.991

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2007		333.052	265.406	5.455	3.942.376	454.345	5.000.634
Koncernbidrag		-	-	-	-	190.434	190.434
Årets förändring säkringsreserv	25	-	-	34.454	-	-	34.454
Skatt hänförlig till säkringsreserv		-	-	-9.647	-	-	-9.647
Intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital		-	-	24.807	-	190.434	215.241
Årets resultat		-	-	-	-	139.466	139.466
Summa intäkter och kostnader för perioden		-	-	24.807	-	329.900	354.707
Incitamentsprogram	8	-	-	-	5.872	-	5.872
Utdelningar						-211.505	-211.505
Utgående balans per 31 december 2007		333.052	265.406	30.262	3.948.248	572.740	5.149.708
Koncernbidrag		-	-	-	-	170.354	170.354
Årets förändring säkringsreserv	32,33	-	-	-131.898	-	-	-131.898
Skatt hänförlig till säkringsreserv		-	-	34.689	-	-	34.689
Intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital		-	-	-97.209	-	170.354	73.145
Årets resultat		-	-	-	-	15.200	15.200
Summa intäkter och kostnader för perioden		-	-	-97.209	-	185.554	88.345
Incitamentsprogram	8	-	-	-	118	-	118
Utdelningar		-	-	-	-	-260.314	-260.314
Utgående balans per 31 december 2008		333.052	265.406	-66.947	3.948.366	497.980	4.977.857

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.

Kassaflödesanalys moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2008	2007
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		70.451	111.024
Återföring av- och nedskrivningar	18, 20	20.345	19.545
Återföring resultat fastighetsförsäljning		1.849	-1.171
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-134.456	-112.561
Betald skatt		-34.207	10.183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-76.018	27.020
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-544.236	-151.318
Ökning/minskning kortfristiga skulder		147.349	-325.043
Förändring av rörelsekapital		-396.887	-476.361
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-472.905	-449.341
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långa fordringar/skulder		2.014	-
Inköp maskiner och inventarier		-2.869	-3.381
Om- och nybyggnad av fastigheter		-26.535	-147.815
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-85.000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27.390	-236.196
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	29	637.000	1.158.764
Amortering av skuld	29	-728	-120.312
Incitamentsprogram	8	118	5.100
Utbetald utdelning		-260.314	-211.505
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		376.076	832.047
Årets kassaflöde		-124.219	146.510
Likvida medel vid årets början		236.280	89.770
Likvida medel vid årets slut		112.061	236.280
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		8.436	8.245
Betald ränta uppgick till		-184.100	-144.424
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel		112.061	236.280

Tilläggsupplysningar

Sid INNEHÅLLSFÖRTECKNING NOTER

80	Not 1	Redovisningsprinciper
84	Not 2	Segmentrapportering
86	Not 3	Central administration
86	Not 4	Upplysningar om närstående
87	Not 5	Hyreskontrakt
87	Not 6	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal
87	Not 7	Personal
88	Not 8	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader
90	Not 9	Avskrivningar
90	Not 10	Resultat från andelar i koncernföretag
90	Not 11	Finansiella intäkter och kostnader
91	Not 12	Goodwill
91	Not 13	Skattekostnad koncernen
92	Not 14	Skattekostnad moderbolaget
92	Not 15	Förvaltningsfastigheter
94	Not 16	Taxeringsvärden
94	Not 17	Pågående nybyggnader
95	Not 18	Byggnader, mark och markanläggningar
96	Not 19	Pågående ny-, till- och ombyggnader
96	Not 20	Materiella anläggningstillgångar/ maskiner och inventarier
96	Not 21	Andelar i intresseföretag
96	Not 22	Andelar i koncernföretag
98	Not 23	Andra långfristiga fordringar
98	Not 24	Kundfordringar
98	Not 25	Övriga fordringar
98	Not 26	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
99	Not 27	Obeskattade reserver
99	Not 28	Uppskjuten skatteskuld
99	Not 29	Fördelning av räntebärande och icke räntebärande skulder
100	Not 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
100	Not 31	Fastighets AB Celtica
100	Not 32	Finansiella instrument och riskhantering
102	Not 33	Övriga skulder
102	Not 34	Händelser efter balansdagen
102		Årsredovisningens undertecknande

Tilläggsupplysningar

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Atrium Ljungberg AB (publ), Org.nr: 556175-7047, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm, besöksadress Medborgarplatsen 3, 11 tr 116 93 Stockholm. Atrium Ljungbergs B-aktie är sedan 1994 börsnoterad, tidigare på Stockholmsbörsens O-lista men genom lanseringen av den nya Nordiska Börsen är Atrium Ljungberg sedan 2 oktober 2006 noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Atrium Ljungberg ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsfastigheter, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader främst i storstadsregioner. De finansiella rapporterna avseende räkenskapsåret 2008 har den 18 februari 2009 godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas för fastställande på årstämman den 2 april 2009.

Koncernens redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2008. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings RFR 1.1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. 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.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget följer Årsredovisningslagen som innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterbolagen och intressebolag. Vid förvärv av bolag, över vilka Atrium Ljungberg har ett bestämmande inflytande, har förvärvsmetoden tillämpats vilket innebär att tillgångar och skulder har övertagits till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Endast den del av eget kapital i det övertagna bolaget som intjänats efter förvärvstidpunkten ingår i koncernens eget kapital. Det innebär att intäkter och kostnader som upparbetas efter förvärvstidpunkten ingår i koncernens resultaträkning. Interna fordringar och skulder samt intäkter och kostnader som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet med undantag för internhyror, som är resultatneutrala för koncernen. Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. De bolag som konsoliderats redovisas i not 22. Några andra bolag där Atrium Ljungberg har ett bestämmande inflytande förekommer inte.

Samtliga genomförda bolagsförvärv har klassificerats som rörelseförvärv och full nominell skatt redovisas därmed. I koncernredovisningen ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden.

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent redovisas normalt enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmåsiga över- och undervärden. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden som utgör en del av koncernens egna kapital. Andelar i intresseföretag redovisas i not 21.

Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror samt ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för fastighetsskatt, el och värme. Hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år efter att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. För projekt- och entreprenadverksamhet tillämpas successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkten redovisas i förhållande till projektets färdigställandegrad på balansdagen. Färdigställandegraden har bestämts som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på kontraktsdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet medför att en annan tidpunkt bör väljas.

Leasing

Ett leasingavtal är ett avtal där en leasegivare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalningar. Atrium Ljungberg är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster och leasetagare för fordon och tomträttsavgälder. Uppgifter om dessa avtal framgår av not 5 och not 6. Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då i allt väsentligt del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasegivaren. Intäkter och kostnader avseende leasingavtal periodiseras linjärt över kontraktsperioden. Några förhöjda leasingavgifter har ej förkommit.

Segmentrapportering

Segmentrapporteringen följer IFRS 8. Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras utifrån de två verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Projekt- och entreprenadverksamhet samt till stor del dess geografiska indelning. Den interna informationens rapportstruktur framgår av not 2. Fördelning av gemensamma kostnader mellan segmenten är ej gjord utan återfinns i segmentet "Ej fördelade poster". Tillgångar är uppdelade per segment, däremot redovisas merparten av koncernens skulder i segmentet "Ej fördelade poster".

Förvaltningsfastigheter

Atrium Ljungbergs samtliga färdigställda fastigheter, med undantag för en materialgård vars redovisade värde uppgår till 0 kr, utgör förvaltningsfastigheter. I koncernen redovisas förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40, Förvaltningsfastigheter, och har värderats till marknadsvärde. Mellanskillnaden mellan de senaste marknadsvärderingarna redovisas i resultaträkningen som värdeförändring. Uppgifter avseende värdering av fastighetsbeståndet framgår av not 15.

Förvaltningsfastigheter värderas och redovisas i koncernen till marknadsvärde vilket medför att avskrivningar ej förekommer i koncernens resultaträkning från och med 2004. Endast moderbolaget som ej tillämpar IFRS fullt ut visar avskrivningar på fastigheter, se not 18.

Materiella anläggningstillgångar / Maskiner och inventarier

Materiella anläggningstillgångar har redovisats i enlighet med IAS 16, Materiella anläggningstillgångar, samt IAS 36, Nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Uppförande av nya fastigheter redovisas i enlighet med IAS 16. Nedlagd tid för egen projektledning vid större om- och nybyggnadsprojekt har aktiverats liksom lånekostnader till den del de uppkommit under byggnadstiden. Vid beräkning av aktiveringsbar ränta har en räntesats motsvarande bolagets genomsnittliga ränta på samtliga lån använts. Aktiverade räntor har under tidigare år i vissa fall lagts till anskaffningsvärdet men behandlats som kostnader vid inkomsttaxeringen för moderbolaget.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar / Maskiner och inventarier

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Planenliga avskrivningar för datautrustning har skett med 33 procent på anskaffningsvärdet. För övriga maskiner och inventarier har avskrivning skett med 20 procent på anskaffningsvärdet.

Nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar

I samband med varje bokslut görs en utvärdering om eventuella nedskrivningsbehov av koncernens tillgångar föreligger. En tillgångs värde ska skrivas ned om dess redovisade värde överstiger det verkliga värdet. Om det finns indikationer på att en tidigare nedskrivning, helt eller delvis, inte längre är motiverad ska tillgångens redovisade värde ökas.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivatinstrument tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsälj-

ning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Fastställande av verkligt värde för finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. Vid fastställande av verkligt värde för låneskulder sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad ränta för respektive löptid. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Kvittning av finansiella skulder och tillgångar

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel / Kassa och bank

Likvida medel utgörs av placeringar med en löptid på tre månader eller mindre som lätt och med obetydlig risk för värdeförändringar kan konverteras till kontanta medel. Spärrade bankmedel redovisas i koncernen som anläggningstillgångar. Enligt Atrium Ljungbergs finansiella policy får placeringar endast ske i kontanta medel, stats-skuldsväxlar eller räntefonder och ska kunna omsättas till likvida medel inom 3 dagar.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering, med avdrag för fordringar som bedömts som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

För derivatinstrument eller så kallade ränteswapavtal som ingåtts i syfte att uppnå önskad räntebindningstid för de räntebärande skulderna tillämpas säkringsredovisning enligt reglerna om kassaflödessäkringar. Den risk som säkras är risken för förändringar i framtida räntebetalningar till följd av förändrade marknadsräntor på en viss del av bolagets skulder till kreditinstitut. Derivatinstrumenten värderas löpande till verkligt värde i balansräkningen och redovisas som en tillgång om det verkliga värdet är positivt för Atrium Ljungberg och som en skuld om det verkliga värdet är negativt. Ränteintäkter och räntekostnader från derivatinstrumenten redovisas i resultaträkningen som ett nettobelopp på raden Räntekostnader. Övriga värdeförändringar på derivatinstrumenten redovisas direkt mot eget kapital till den del säkringen är

effektiv. Ineffektivitet som uppkommer i säkringsförhållandet redovisas i resultaträkningen.

Säkringsredovisning tillämpas endast om säkringsförhållandet kan förväntas vara mycket effektivt. Säkringsrelationens effektivitet ska ligga inom spannet 80-125 procent. I de fall förutsättningarna för säkringsredovisning inte längre är uppfyllda redovisas derivatinstrumentet till verkligt värde med värdeförändringen via resultaträkningen, dvs resultateffekten som är hänförlig till derivatet resultatredovisas vid samma tidpunkt som det underliggande lånet. På balansdagen marknadsvärderas samtliga derivat.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Övriga finansiella skulder

Atrium Ljungbergs skulder till kreditinstitut och dess övriga skulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Skulder vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

Skatter

Atrium Ljungberg följer IAS 12, Inkomstskatter. Tillämpningen innebär i korthet att såväl uppskjutna skatteskulder som uppskjutna skattefordringar ska tas med i redovisningen till nominella belopp och aktuell skattesats. Uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld är skatt som är hänförlig till temporära skillnader som medfört eller reducerar skatt i framtiden. I december 2008 beslöt riksdagen att reducera skattesatsen från 28 procent till 26,3 procent. Den lägre skattesatsen gäller för räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare. Vid beräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader den 31 december 2008 har den reducerade skattesatsen på 26,3 procent använts. I not 28 lämnas upplysningar om uppskjutna skatteskulder. Det belopp som avsatts till obeskattade reserver i moderbolaget utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna i moderbolaget. Däremot görs i koncernen en uppdelning av obeskattade reserver där 73,7 procent redovisas som eget kapital och 26,3 procent redovisas som uppskjuten skatteskuld.

I not 13 och 14 lämnas upplysningar om Atrium Ljungbergs skattekostnad. Fastighetsskatt och löneskatt redovisas som rörelsekostnad.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det föreligger en förpliktelse och det är sannolikt att förpliktelsen kommer att infrias samt att beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt men tidpunkten för infriandet är okänd eller osäker. Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten sker med 0,5 procent av entreprenadsumman under garantiperioden. Avsättningen överstiger de under året nedlagda kostnaderna för garantiarbeten. Avsättningar redovisas i koncernens balansräkning som långfristiga skulder. I moderbolaget redovisas avsättningar under egen rubrik i balansräkningen.

Väsentliga bedömningar och antaganden

Atrium Ljungberg har värderat samtliga förvaltningsfastigheter. Gjorda antaganden och bedömningar framgår av not 15.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande orsakat av en inträffad händelse eller en framtida osäkerhet som inte redovisas som en skuld eller avsättning, då ett utflöde av resurser inte är troligt.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering RFR 2.1, Redovisning för juridiska personer. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen (ÅRL), RFR 2.1, Redovisning för juridiska personer, samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering UFR.

Förvaltningsfastigheter

I moderbolaget sker redovisning i enlighet med RR 24, Förvaltningsfastigheter. Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar och rubriceras i moderbolagets balansräkning som Byggnader, markanläggningar och mark. Utgifter för ombyggnation som medfört att standard och funktionalitet höjts i förhållande till den nivå som gällde då fastigheten ursprungligen anskaffades eller senast blev föremål för standardhöjande åtgärder, har lagts till anskaffningsvärdet. Den del av ombyggnadskostnaden som kan anses utgöra reparation har kostnadsförts. Utgifter avseende ombyggnader och underhåll som medfört ekonomisk nytta har lagts till anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på förvaltningsfastigheter /

Byggnader, byggnadsinventarier och markanläggningar

I moderbolagets resultaträkning belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Bokförda avskrivningar enligt plan har skett med 1 procent av anskaffningsvärdet för byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier. Byggnaderna skrivs skattemässigt av med 2-4 procent på anskaffningsvärdet och markanläggningar med 5 procent. Skattemässigt skrivs samtliga byggnadsinventarier av med 20 procent av anskaffningsvärdet. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar /

Maskiner och inventarier

Skattemässigt skrivs samtliga inventarier av med 20 procent av anskaffningsvärdet. Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och gjorda skattemässiga avskrivningar avseende inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver. I koncernens resultaträkning redovisas 73,7 procent av obeskattade reserver som eget kapital och 26,3 procent som uppskjuten skatteskuld. Aktiverade räntor har under tidigare år i vissa fall lagts till anskaffningsvärdet men behandlats som kostnader vid inkomsttaxeringen för moderbolaget.

Avsättningar

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik.

Redovisning av koncernbidrag

Atrium Ljungberg redovisar koncernbidrag i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 2. Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens skattebetalningar redovisas som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Även skatteeffekten på dessa redovisas direkt mot eget kapital och påverkar således inte resultatet.

Beloppskonvention

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor. Samtliga belopp är i tusen kronor, om inte annat anges.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

STANDARDER, REVIDERADE STANDARDER ELLER TOLKNINGAR MED IKRAFTTRÄDANDE 2008 ELLER TILLÄMPADE I FÖRTID, PÅVERKANDE ÅRETS KONCERNREDOVISNING.

IFRS 8 "Rörelsesegment", standarden ersätter IAS 14 "Segmentrapportering" och är anpassad till kraven i den amerikanska standarden FASB 131. IFRS 8 kräver att ett företag lämnar finansiella och beskrivande upplysningar om rapportsegment. Ett rapportsegment kan bestå utav en verksamhetsgren eller flera sammanlagda verksamhetsgrenar. Den externa informationen om de olika verksamhetsgrenarna presenteras på samma sätt som den interna informationen som går till den högste operative beslutsfattaren. Atrium Ljungberg har valt att för tidstillämpa IFRS 8 och har därmed ändrat noten för segmentrapportering till att följa den interna rapporteringen. Föregående års siffror har räknats om till att följa den nya segmentindelningen.

IAS 39 Finansiella instrument, redovisning och värdering.

IFRS 7 Finansiella instrument, upplysningar, omklassificering av finansiella tillgångar.

IFRIC 11, IFRS 2 "Transaktioner med egna aktier". Klassificering av aktierelaterade ersättningar när anställda i ett dotterföretag erhåller eget kapitalinstrument i moderföretaget. Moderföretaget ska inte redovisa IFRS 2 kostnad för dotterbolagsanställda utan kostnader ska redovisas i de dotterföretag där de uppstår. Atrium Ljungberg berörs för närvarande inte av tillägget i rekommendationen.

IFRIC 12 "Service Concession Arrangements". Tillgång som överförs till staten när avtalet är slut t ex uppförande av broar, vägar, sjukhus mm. Atrium Ljungberg berörs inte av denna rekommendation då de inte levererar denna typ av lösningar.

IFRIC 14, IAS 19 Förmånsbestämd pensionplan med krav på minsta fondering. Atrium Ljungberg har endast avgiftsbestämda pensionsplaner och berörs inte av IAS 19.

STANDARDER, REVIDERADE STANDARDER ELLER TOLKNINGAR MED IKRAFTTRÄDANDE 2009

IAS 1 "Presentation of Financial Statements, amendments". Alla intäkter och kostnader presenteras i en utökad Resultaträkning "Total Comprehensive Income" vilken innehåller poster som tidigare redovisats direkt mot eget kapital. Standarden föreskriver att alla icke ägartransaktioner ska presenteras i resultaträkningen. En följdändring av en ny uppställning blir också att Eget Kapital-rapporten ändras. Ändringarna i standarden innebär en förändring för Atrium Ljungberg som presenteras i delårsrapporten för kvartal 1, 2009 under förutsättning att ändringen i standarden godkännes.

IAS 23 Lånekostnader. Räntekostnader direkt knutna till en anläggningstillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för användning ska aktiveras. Atrium Ljungberg tillämpar sedan tidigare denna princip som IAS 23 fastställer.

IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram såsom flygbonusar, hotellnätter etc. ska skuldföras till den del de inte är levererade. Uttalandet förväntas inte få någon påverkan för Atrium Ljungberg.

IFRIC 15 "Agreement for the Construction of Real Estate". Behandlar frågan om uppförande av en byggnad är att se som ett entreprenadavtal enligt IAS 11 eller en försäljning enligt IAS 18.

IAS40/IAS 16 Förvaltningsfastigheter/Materiella anläggnings-tillgångar. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte av ägaren att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas av ägaren för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller för administrativa ändamål. Exploateringsfastigheter är fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter fram till dess att arbetena är färdigställda. Enligt IFRS ska dessa tre typer av fastigheter redovisas enligt olika rekommendationer, förvaltningsfastigheter enligt IAS 40 och de övriga två enligt IAS 16. Fr o m 2009 ska dock exploateringsfastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter enligt IAS 40. Atrium Ljungberg har vid årsskiftet klassificerat samtliga fastigheter som förvaltningsfastigheter vilket medför att dessa ska värderas till verkligt värde.

NOT 2 SEGMENTRAPPORTERING

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

	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008
	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	315.724	701.246	138.766	157.620	175.354	10.851			1.499.561
Projekt- och entreprenadomsättning							355.132		355.132
Nettoomsättning	315.724	701.246	138.766	157.620	175.354	10.851	355.132		1.854.693
Kostnader fastighetsförvaltning	-88.044	-251.802	-51.064	-54.358	-110.019	-9.358			-564.645
Produktionskostnader							-343.785		-343.785
Bruttoresultat	227.680	449.444	87.702	103.262	65.335	1.493	11.347		946.263
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	227.680	449.444	87.702	103.262	65.335	1.493			934.916
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							11.347		11.347
Central administration fastighetsförvaltning								-47.705	-47.705
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-14.222		-14.222
Rörelseresultat	227.680	449.444	87.702	103.262	65.335	1.493	-2.875	-47.705	884.336
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	227.680	449.444	87.702	103.262	65.335	1.493		-47.705	887.211
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-2.875		-2.875
Resultat från andelar i koncernföretag								-	-
Finansiella intäkter								21.180	21.180
Finansiella kostnader								-368.269	-368.269
								-347.089	-347.089
Resultat före värdeförändringar och skatt	227.680	449.444	87.702	103.262	65.335	1.493	-2.875	-394.794	537.247
Orealiserade värdeförändringar	-221.828	-370.459	-2.657	-209.162	-397.972				-1.202.078
Realiserade värdeförändringar						-21.612			-21.612
Nedskrivning goodwill						-793		-25.409	-26.202
	-221.828	-370.459	-2.657	-209.162	-397.972	-22.405		-25.409	-1.249.892
Aktuell skatt								-72.920	-72.920
Uppskjuten skatt								383.164	383.164
Årets resultat	5.852	78.985	85.045	-105.900	-332.637	-20.912	-2.875	-109.959	-402.401

NOT 2 SEGMENTRAPPORTERING [FORTS.]

	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008
	Stockholms Innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Investeringar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	61.481	565.743	180.411	20.764	394.795				1.223.194
Projekt- och entreprenadverksamhet							328		328
	61.481	565.743	180.411	20.764			328		1.223.522¹⁾
Tillgångar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	4.708.000	8.368.700	1.961.000	1.507.000	2.514.000				19.058.700
Projekt- och entreprenadverksamhet							55.546		55.546
Ej fördelade gemensamma tillgångar								1.010.800	1.010.800
	4.708.000	8.368.700	1.961.000	1.507.000	2.514.000		55.546	1.010.800	20.125.046
Skulder per rörelsegren									
Skulder till kreditinstitut								8.351.361	8.351.361
Projekt- och entreprenadverksamhet							55.144		55.144
Ej fördelade gemensamma skulder								3.222.755	3.222.755
							55.144	11.574.116	11.629.260
¹⁾ Investeringar är exklusive nyförvärv.									
FÖREGÅENDE ÅR									
	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007
Hysesintäkter	288.438	654.935	137.028	177.198	148.188	104.801		2.148	1.512.736
Projekt- och entreprenadomsättning							337.664		337.664
Nettoomsättning	288.438	654.935	137.028	177.198	148.188	104.801	337.664	2.148	1.850.400
Kostnader fastighetsförvaltning	-77.159	-242.251	-52.594	-64.576	-85.759	-46.894		-2.196	-571.429
Produktionskostnader							-328.953		-328.953
Bruttoresultat	211.279	412.684	84.434	112.622	62.429	57.907	8.711	-48	950.018
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	211.279	412.684	84.434	112.622	62.429	57.907		-48	941.307
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							8.711		8.711
Central administration fastighetsförvaltning								-41.028	-41.028
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-11.780		-11.780
Rörelseresultat	211.279	412.684	84.434	112.622	62.429	57.907	-3.069	-41.076	897.210
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	211.279	412.684	84.434	112.622	62.429	57.907		-41.076	900.279
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-3.069		-3.069
Resultat från andelar i koncernföretag								2.598	2.598
Finansiella intäkter								14.643	14.643
Finansiella kostnader								-305.956	-305.956
								-288.715	-288.715
Resultat före värdeförändringar och skatt	211.279	412.684	84.434	112.622	62.429	57.907	-3.069	-329.791	608.495
Orealiserade värdeförändringar	598.189	349.432	213.179	125.887					1.286.687
Realiserade värdeförändringar						176.240			176.240
Nedskrivning goodwill						-37.029			-37.029
	598.189	349.432	213.179	125.887		139.211			1.425.898
Aktuell skatt								-93.300	-93.300
Uppskjuten skatt								-305.197	-305.197
Årets resultat	809.468	762.116	297.613	238.509	62.429	197.118	-3.069	-728.288	1.635.896

NOT 2 SEGMENTRAPPORTERING [FORTS.]

	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007
	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Investeringar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	295.284	1.095.907	218.428	340.740					1.950.359
Projekt- och entreprenadverksamhet							1.084		1.084
	295.284	1.095.907	218.428	340.740			1.084		1.951.443¹⁾
Tillgångar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	5.476.000	8.921.400	1.792.000	2.168.000	443.700				18.801.100
Projekt- och entreprenadverksamhet							52.610		52.610
Ej fördelade gemensamma tillgångar								1.564.135	1.564.135
	5.476.000	8.921.400	1.792.000	2.168.000	443.700		52.610	1.564.135	20.417.845
Skulder per rörelsegren									
Skulder till kreditinstitut								7.487.448	7.487.448
Projekt- och entreprenadverksamhet							56.125		56.125
Ej fördelade gemensamma skulder								3.614.877	3.614.877
							56.125	11.102.325	11.158.450

Den koncerninterna försäljningen avseende projekt- och entreprenadverksamheten i koncernen uppgår till 67.398 kkr (73 448) och har eliminerats i koncernens omsättning. I moderbolaget har 1.556 kkr (671) omsatts avseende intern projektverksamhet. På balansdagen uppgår summan av uppdragsutgifter på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 165.764 kkr (125.989) och redovisad vinst till 7.397 kkr (7.627). Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 3.015 kkr (3.237).

¹⁾ Investeringar är exklusive nyförvärv och sålda fastigheter.

NOT 3 CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för styrelse, VD och övrig ledningspersonal samt revision och bolagskostnader avseende bland annat information till aktieägarna, kostnader för upprätthållande av börsnotering och framtagande av årsredovisning samt avskrivningar på maskiner och inventarier som är kopplade till administrationen (se not 9).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Arvoden och kostnadsersättning till revisorer				
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	6.535	3.509	6.435	3.509
Övriga uppdrag	908	459	908	459
	7.443	3.968	7.343	3.968
KPMG				
Revisionsuppdrag	-	425	-	425
Summa	-	4.393	-	4.393

NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Av dotterbolaget TL Bygg AB:s nettoomsättning utgjorde 67.398 kkr (73.448) arbeten åt koncernföretag, vilket motsvarar 19 procent (23) av nettoomsättningen för TL Bygg AB. Av moderbolagets omsättning utgjorde 270.619 kkr (501) försäljning till dotterbolag, vilket motsvarar 52 procent (0) av moderbolagets nettoomsättning. Koncerninterna transaktioner sker till självkostnadspris utan vinstpåslag. Uppdrag finns för Konsumentförbundet Stockholm gällande fastighetsförvaltning avseende Skytteholms Kursgård. Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag se not 22.

	Moderbolaget	
	2008	2007
Fordringar på närstående (koncernföretag).	3.649.838	1.886.021
Skulder till närstående (koncernföretag).	1.480.264	181.198
Ersättningar till VD, ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 8.		

NOT 5 HYRESKONTRAKT

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2009 till 1.648 Mkr (1.393) i koncernen, varav 275 Mkr (228) i moderbolaget.

Lokaler, kontraktförfallstruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Hyra, Mkr	Andel %	Hyra, Mkr	Andel %
2009	224	14	21	8
2010	293	18	54	20
2011	161	10	30	11
2012	289	18	52	19
2013	168	10	17	6
2014 och senare	459	28	57	21
Bostäder	54	3	44	16
Totalt	1.648	100	275	100

Uthyrningsgrad 2009-01-01 ¹⁾	Hyresvärde	Hyreskontrakt	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

Utveckling hyresintäkter 2009 ¹⁾	2008 Utfall	2008 Utfall Kv 4 ³⁾	2009 Kv 1	2009 Kv 2	2009 Kv 3	2009 Kv 4
Stockholms innerstad	308	338	352	352	348	348
Övriga Stockholm	701	738	782	779	782	776
Uppsala Mälardalen	139	154	163	162	162	162
Övriga Sverige	157	156	155	155	155	153
Projektfastigheter ²⁾	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. ²⁾ Fastigheter med pågående om- eller tillbyggnad överstigande 50 Mkr som medfört tomställda ytor. ³⁾ Hyresintäktens utfall kvartal 4 är omräknat till helårseffekt exklusive marknadsföringsbidrag och engångsersättningar.

NOT 6 TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 25 Mkr (26), varav 9 Mkr (9) avser moderbolaget.

Tomträttsavtal, förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Avgäld, Mkr	Andel %	Avgäld, Mkr	Andel %
2009	1	3	-	-
2010	9	34	-	-
2011	10	37	9	100
2012	7	26	-	-
2013 och senare	-	-	-	-
Totalt	27	100	9	100

Tecknade leasingavtal avser fordon och har en förfallotidpunkt inom 3 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 1.489 kkr (3.155), återstående kostnader uppgår till 3.391 kkr (3.523).

NOT 7 PERSONAL

Medelantalet anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Män	185	179	88	83
Kvinnor	48	49	45	45
	233	228	133	128

NOT 7 PERSONAL (FORTS.)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Könsfördelning i styrelse och ledning				
Män, styrelse	7	7		
Kvinnor, styrelse	1	1		
Män, företagsledning	5	5		
Kvinnor, företagsledning	3	3		
Sjukfrånvaro fördelad på kön i %				
Män	2,3	2,4	1,0	1,5
Kvinnor	0,9	1,5	0,9	1,5
Total frånvaro	2,0	2,2	1,0	1,5
Sjukfrånvaro fördelad på ålderskategorier i %				
29 år eller yngre	2,2	1,3	0,8	0,3
30-49 år	1,4	2,2	0,5	1,4
50 år eller äldre	2,6	3,0	1,8	2,7
Total frånvaro	2,0	2,2	1,0	1,5

Den sammanhängande sjukfrånvaron under en tid av 60 dagar eller mer uppgår för koncernen till 0,8 procent (0,5) och för moderbolaget till 0,4 procent (0,3).

NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

kkkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Styrelse, VD och ledande befattningshavare				
Löner	12.938	12.588	12.938	12.588
Sociala kostnader	4.370	4.736	4.370	4.736
Pensionskostnader	3.196	3.446	3.196	3.446
Övriga				
Löner	92.915	100.924	56.380	63.193
Sociala kostnader	30.460	34.927	18.360	21.056
Pensionskostnader	11.780	10.127	8.783	6.303
Summa	155.659	166.748	104.027	111.322

Ledande befattningshavares villkor och ersättningar

För verkställande direktören åsätts lön av styrelsen. Inga avtal om tantiem föreligger. Verkställande direktören i moderbolaget äger vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag motsvarande två årslöner. För vice verkställande direktör, vid uppsägning från företaget, gäller 12 månaders uppsägningstid och 12 månaders avgångsvederlag. Vid egen uppsägning utgår ingen ersättning. Övriga i bolagsledningen har upp till 6 månaders uppsägningstid. Med andra ledande befattningshavare avses de 6 (6) personer som under året utöver verkställande direktören och vice verk-

ställande direktör ingått i företagsledningen. För ledande befattningshavare åsätts lön och förmåner av verkställande direktören efter godkännande av styrelsen. Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknads- och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Inga andra avtal om rörlig ersättning eller förmåner i form av finansiella instrument förekommer. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER (FORTS.)

2008, kkr	Grundlön/ styrelsearvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Laszlo Kriss	400	-	-	-	-	400
Övriga styrelseledamöter						
Gunnar Andersson	200	-	-	-	-	200
Ulf Holmlund	200	-	-	-	-	200
Birgitta Holmström	200	-	-	-	-	200
Mats Israelsson	200	-	-	-	-	200
Dag Klackenborg	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlgvist	200	-	-	-	-	200
Johan Ljungberg	200	-	-	-	-	200
	1.800	-	-	-	-	1.800
VD Anders Nylander	2.464	-	46	1.153	135	3.798
Vice VD Staffan Linde	1.425	-	60	483	0	1.968
Andra ledande befattningshavare	5.782	300	325	1.561	540	8.508
	9.672	300	431	3.196	675	14.274
Summa	11.472	300	431	3.196	675	16.074

2007, kkr	Grundlön/ styrelsearvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Laszlo Kriss	300	-	-	-	-	300
Övriga styrelseledamöter						
Gunnar Andersson	200	-	-	-	-	200
Ulf Holmlund	200	-	-	-	-	200
Birgitta Holmström	200	-	-	-	-	200
Mats Israelsson	200	-	-	-	-	200
Dag Klackenborg	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlgvist	200	-	-	-	-	200
Johan Ljungberg	200	-	-	-	-	200
	1.700	-	-	-	-	1.700
VD Anders Nylander	1.921	-	46	1.314	-	3.281
Vice VD Staffan Linde	1.961	-	60	683	-	2.704
Andra ledande befattningshavare	6.593	-	307	1.449	-	8.349
	10.474	-	414	3.446	-	14.334
Summa	12.174	-	414	3.446	-	16.034

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän och kollektivanställda tryggas genom en försäkring i Alecta. Dessa utgör i grunden förmånsbestämda planer som omfattar flera arbetsgivare. Bolaget redovisar dessa pensioner som avgiftsbestämda i enlighet med UFR 3, Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta.

Pensionsålder för verkställande direktör i moderbolaget är 60 år. Pensionen är avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter att ha erlagt den årliga premien. Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare än verkställande direktören i moderbolaget är 65 år. Endast avgiftsbestämda pensioner förekommer utöver förmånsbestämd ITP enligt kollektivavtal.

Optioner

Enligt årsstämman beslut den 4 april 2006 genomfördes ett optionsprogram riktat till alla anställda i Atrium Ljungberg att till marknadspris förvärva köpoptioner. Totalt har 168.200 köpoptioner tecknats. Varje option berättigar till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 64,38 kr per aktie. Löptiden sträcker sig till 2009-12-31. Genom tecknandet av optionerna har bolaget tillförts 20 kr per option. I syfte att stimulera deltagande i optionsprogrammet beslutade bolaget att lämna en subvention i form av lönekomensation. Hälften av lönekomensationen, 13,50 kronor per option, utbetalades under april 2006 och den andra hälften, 13,50 kronor per option, utbetalades under januari 2008 till de som då var anställda i företaget och innehar optioner.

NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER [FORTS.]

Enligt årsstämans beslut den 29 mars 2007 har ett kompletterande optionsprogram genomförts. Optionsprogrammet är riktat till alla anställda i bolaget efter samgåendet med Atrium Fastigheter AB som inte omfattas av optionsprogrammet från 2006.

Optionsprogrammet omfattar maximalt 200.000 köpoptioner till marknadspris. För närvarande 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. Genom tecknandet av optionerna har bolaget tillförts 42 kr per option. I syfte att stimulera deltagande i optionsprogrammet beslutade bolaget

att lämna en subvention i form av lönekomensation. 75 procent av lönekomensationen, 52,50 kronor per option, utbetalades under april 2007 och kvarstående 25 procent, 17,50 kronor per option, utbetalas under januari 2009 till de som då är anställda i företaget och innehar optioner. Den lönekomensation som utbetalats i samband med optionsprogrammen har i ovanstående tabell rubricerats som aktierelaterad ersättning. Genom optionsprogrammen innehar verkställande direktören 10.000 köpoptioner, vice verkställande direktör 10.000 köpoptioner och övriga ledande befattningshavare innehar 58.000 köpoptioner.

NOT 9 AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Kostnader för förvaltning och produktion				
Byggnader	-	-	16.908	16.899
Byggnadsinventarier	-	-	204	203
Markanläggningar	-	-	379	380
Maskiner och inventarier	3.462	2.582	2.853	1.754
	3.462	2.582	20.344	19.236
Central administration				
Maskiner och inventarier	568	468	-	309
Totala avskrivningar	4.030	3.050	20.344	19.545

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Resultatandelar från koncernföretag				
Sickla Industrifastigheter KB, 916616-1720	-	-	134.054	112.561
Fastighets AB Celtica, 556350-9727	-	2.598	-	-
	-	2.598	134.054	112.561

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter bank	19.192	9.869	8.377	5.840
Ränteintäkter skattefri	1.656	2.798	32	2.149
Övriga finansiella intäkter	332	1.976	27	756
Koncernränteintäkter	-	-	-	37.978
	21.180	14.643	8.436	46.723
Finansiella kostnader				
Räntekostnader bank	359.916	301.906	162.079	142.238
Räntekostnader ej avdragsgill	1.095	-	611	-
Övriga finansiella kostnader	7.258	4.050	3.318	3.795
Koncernräntekostnader	-	-	390	9.557
	368.269	305.956	166.398	155.590
Varav ränteintäkter från finansiella tillgångar				
ej värderade till verkligt värde via resultaträkningen	19.524	11.845	8.404	41.574
Varav räntekostnader från finansiella skulder				
ej värderade till verkligt värde via resultaträkningen	359.916	301.906	162.469	151.795

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER [FORTS.]

Aktiverade räntekostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Årets aktiverade räntekostnader	27.882	22.883	6.755	708
Räntesats som använts vid beräkning av aktiverad ränta	4,9%	4,5%	-	-
Totalt aktiverade räntekostnader ingående i förvaltningsfastigheter	136.764	108.882	61.290	54.535

Av de aktiverade räntekostnaderna avser 9.951 kkr räntor som vid tidigare års inkomsttaxering behandlats som kostnader. Redovisningsmässigt har kostnaden i moderbolaget framkommit som en bokslutsdisposition under rubriken räntenedskrivningar.

NOT 12 GOODWILL

Den 17 oktober 2006 förvärvade LjungbergGruppen AB samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB genom betalning i form av nyemitterade aktier. Stängningskursen den 16 oktober 2006 har använts för beräkning av anskaffningsvärde och eget kapital. I samband med förvärvet

uppstod en goodwill hänförlig till värdering av uppskjuten skatt samt till avvikelse mellan det förvärvade kapitalet och börskursen den 16 oktober 2006.

	Koncernen	
	2008	2007
Ingående balans	484.510	521.539
Nedskrivning	-26.202	-37.029
Utgående balans	458.308	484.510

Årets nedskrivning av goodwill är en effekt av ändrad procentsats för uppskjuten skatt samt justeringar avseende sålda fastigheter.

NOT 13 SKATTEKOSTNAD KONCERNEN

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2008	2007	2008	2007
Redovisat resultat före skatt	-712.645	2.071.422		
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-267.855	-130.937	267.855	130.937
Skattemässigt avdragsgilla investeringar ¹⁾	-	-63.855	-	63.855
Koncernmässiga värdejusteringar förvaltningsfastigheter	1.202.132	-1.286.687	-1.202.132	1.286.687
Avyttring fastigheter/bolag	47.512	-235.425	-	-449.178
Återföring från periodiseringsfond i koncernbolag	-67.399	97.399	67.399	-97.399
Ränta på periodiseringsfonder i koncernbolag	-	2.443	-	-
Intäkter som ej är skattepliktiga och kostnader som ej är avdragsgilla	8.271	2.670	-	-
Underskottsavdrag	-6.295	-	238	-
Skattepliktigt resultat	203.721	457.030	-866.640	934.902
28 % aktuell skatt samt 26,3 % uppskjuten skatt	57.042	127.968	-227.926	261.773
Justering skatter avseende tidigare år	15.878	-	-2.697	-
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-152.541	-
Skatt hänförlig till omtaxering av tidigare beskattningsår ²⁾	-	-34.668	-	43.424
Redovisad skattekostnad	72.920	93.300	-383.164	305.197

Sveriges riksdag beslutade i december 2008 att reducera inkomstskatten för aktiebolag från 28 procent till 26,3 procent från och med inkomståret 2009 / taxeringsåret 2010. Aktuell skatt för inkomståret 2008 har beräknats utifrån en nominell skattesats om 28 procent, medan den uppskjutna skatten beräknats utifrån den lägre skattesatsen 26,3 procent. Även tidigare års avsättning till uppskjutna skatter har därför nedjusterats med 1,7 procent och därmed påverkat resultatet positivt. Uppskjutna skattefordringar förekommer ej i Atrium Ljungberg koncernen.

¹⁾ Arbete pågår med att yrka direktavdrag för nedlagda investeringar.

²⁾ Under 2007 har Skatteverket medgivit avdrag avseende skattemässigt avdragsgilla investeringar i Atrium Ljungberg AB hänförliga till åren 2001-2004. Möjliga avdrag för skattemässigt avdragsgilla investeringar i Atrium Fastigheter AB-koncernen avseende 2006 och tidigare har ej utretts.

NOT 14 SKATTEKOSTNAD MODERBOLAGET

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2008	2007	2008	2007
Redovisat resultat före skatt	1.183	206.487	-	-
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar byggnader och markanläggningar	-41.749	-32.621	41.749	32.621
Skattemässigt avdragsgilla investeringar ¹⁾	-	-20.457	-	20.457
Schablonränta på periodiseringsfonder	-	2.443	-	-
Intäkter som ej är skattepliktiga och kostnader som ej är avdragsgilla	6.159	-841	-	-
Koncernbidrag	236.605	231.983	-	-
Skattepliktigt resultat	202.198	386.994	41.749	53.078
28 % aktuell skatt samt 26,3 % uppskjuten skatt	56.615	108.358	10.980	14.862
Skatt på koncernbidrag	-66.249	-64.955	-	-
Justering skatter avseende tidigare år	-5.920	-	2.569	-
Effekt till följd av ändrad skattesats	-	-	-12.012	-
Skatt hänförlig till omtaxering av tidigare beskattningsår ²⁾	-	-34.668	-	43.424
Redovisad skattekostnad	-15.554	8.735	1.537	58.286

Sveriges riksdag beslutade i december 2008 att reducera inkomstskatten för aktiebolag från 28 procent till 26,3 procent från och med inkomståret 2009 / taxeringsåret 2010. Aktuell skatt för inkomståret 2008 har beräknats utifrån en nominell skattesats om 28 procent, medan den uppskjutna skatten beräknats utifrån den lägre skattesatsen 26,3 procent. Även tidigare års avsättning till uppskjutna skatter har därför nedjusterats med 1,7 procent och därmed påverkat resultatet positivt. Uppskjutna skattefordringar förekommer ej.

¹⁾ Arbete pågår med att yrka direktavdrag för nedlagda investeringar.

²⁾ Under 2007 har Skatteverket medgivit avdrag avseende skattemässigt avdragsgilla investeringar i Atrium Ljungberg AB hänförliga till åren 2001-2004.

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte av ägaren att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas av ägaren för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller för administrativa ändamål. Exploateringsfastigheter är fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter fram till dess att arbetena är färdigställda. Enligt IFRS ska dessa tre typer av fastigheter redovisas enligt olika rekommendationer, förvaltningsfastigheter enligt IAS 40 och de övriga två enligt IAS 16. Fr o m 2009 ska dock exploateringsfastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter enligt IAS 40. Atrium Ljungberg har vid årsskiftet klassificerat samtliga fastigheter som förvaltningsfastigheter vilket medför att dessa ska värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde är det pris till vilket fastigheten skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. En förvaltningsfastighets verkliga värde ska spegla marknadsvillkoren per balansdagen.

De fastigheter i vilka Atrium Ljungberg även har lokalkontor för administration och förvaltning har klassificerats som förvaltningsfastigheter då andelen som nyttjas för egen verksamhet dels är marginell och dels redovisas som internhyra till samma villkor som en extern uthyrning skulle innebära.

Värderingsmetod

Fastighetsvärderingen genomförs i huvudsak genom en intern värdering som baseras på ett bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. Avkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden, vilket innebär att information inhämtas från genomförda likvärdiga transaktioner på likvärdiga marknader. Avkastningskravet används för att fastställa värdet genom en nuvärdesberäkning under den så kallade kalkylperioden samt genom en nuvärdesberäkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till 5-10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktssituationen. Det värderingssystem som används har köpts av Forum Fastighetsekonomi som ansvarar för att modellen uppdateras kontinuerligt i syfte att säkerställa en korrekt nuvärdesberäkning. Vid värderingen bedöms varje fastighets intjäningsförmåga individuellt. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtal upphör eller ska omförhandlas. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick. Underhållskostnader redovisas som investering i bolagets ränskaper.

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.

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER [FORTS.]

Projektfastigheter som tidigare år redovisats som pågående nybyggnad har vid årsskiftet marknadsvärderats som övriga förvaltningsfastigheter då projekten är att betrakta som slutförda och en tillförlitlig kassaflödesberäkning kan göras.

Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande har oberoende värderingsmän externvärderat en normportfölj motsvaran-

de 35 procent av det totala värdet. Värderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi samt DTZ Sweden. Därutöver har de antaganden om hyresnivåer och avkastningskrav liksom modell som använts vid värderingen kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. I tabellen nedan redovisas en sammanställning över de parametrar som använts vid värderingen.

Värderingsparametrar vid kalkylperiodens slut

Lokaltyp	Dirrektavkastningskrav	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	Dirrektavkastningskrav	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

Hyresintäkter och marknadshyra är exklusive tillägg för bränsle, el och fastighetsskatt. Driftkostnader är exklusive el.

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd 2008-12-31

2008-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area kvm	Verkligt värde Mkr	Verkligt värde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad %
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

Nedanstående sammanställning avser fastighetsbeståndet per 2008-12-31 där förvärvade fastigheter redovisas med intäkter och kostnader som om de ägts hela året. Skillnaden mellan driftöverskott om 946 Mkr och resultaträkningens driftöverskott för fastighetsförvaltningen om 935 Mkr förklaras även av att driftöverskott från sålda fastigheter exkluderats.

januari – december 2008

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftöverskott Mkr
Stockholms innerstad	333	-92	-692	240
Övriga Stockholm	701	-252	-590	449
Uppsala Mälardalen	139	-51	-741	88
Övriga Sverige	158	-54	-621	103
Projektfastigheter	175	-110	-587	65
Summa	1.506	-560	-619	946

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER [FORTS.]

Förändring av verkligt värde

	Sålda fastigheter	Förvärvade fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt
2007				
<i>Bebyggda fastigheter inkl pågående ombyggnader</i>				
Ingående marknadsvärde	1.090.487		15.502.413	16.592.900
Omklassificering från byggrätter och pågående nybyggnader			109.000	109.000
Investeringar				-
Förvärv		1.459.300		1.459.300
Försäljningar	-1.090.487			-1.090.487
Värdeförändring förvaltningsfastigheter			1.286.687	1.286.687
Utgående marknadsvärde	0	1.459.300	16.898.100	18.357.400

Mark och byggrätter

Ingående marknadsvärde			262.000	262.000
Omklassificering till bebyggda fastigheter			-109.000	-109.000
Omklassificering till pågående nybyggnader		-37.500		-37.500
Förvärv		225.700		225.700
Utgående marknadsvärde	0	188.200	153 000	341.200

	Sålda fastigheter	Förvärvade fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt
2008				
<i>Bebyggda fastigheter inkl pågående ombyggnader</i>				
Ingående marknadsvärde	85.000		18.272.400	18.357.400
Omklassificering från byggrätter och pågående nybyggnader			133.097	133.097
Investeringar			1.214.722	1.214.722
Förvärv		320.559		320.559
Försäljningar	-85.000			-85.000
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-20.559	-1.232.519	-1.253.078
Utgående marknadsvärde	0	300.000	18.387.700	18.687.700

Mark och byggrätter

Ingående marknadsvärde			341.200	341.200
Omklassificering till bebyggda fastigheter			-30.000	-30.000
Värdeförändring mark och byggrätter			51.000	51.000
Investeringar			8.800	8.800
Utgående marknadsvärde			371.000	371.000

NOT 16 TAXERINGSVÄRDEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Byggnader	6.802.060	6.754.744	1.140.737	1.140.737
Mark	2.142.633	2.114.704	248.220	248.220
	8.944.693	8.869.448	1.388.957	1.388.957
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	1.980	1.980		

NOT 17 PÅGÅENDE NYBYGGNADER

Vid utgången av 2008 är föregående års pågående nybyggnationer att betrakta som slutförda och en tillförlitlig kassaflödesberäkning har kunnat göras. Fastigheterna har därmed redovisats som förvaltningsfastigheter. Pågående nybyggnader utgör exploateringsfastigheter och värderas fram till färdigställande till nedlagda kostnader i enlighet med IAS 16, Materiella anläggningstillgångar. Fr o m 2009 redovisas exploateringsfastigheter som förvaltningsfastigheter.

NOT 17 PÅGÅENDE NYBYGGNADER [FORTS.]

	Koncernen	
	08-12-31	07-12-31
Pågående nybyggnader		
Ingående värde	102 500	0
Inköp	0	65 000
Omklassificering från mark och byggrätter	0	37 500
Omklassificering till bebyggda fastigheter	-102 500	-
Utgående värde	0	102 500

NOT 18 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1.691.385	1.674.283
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	14.306	17.406
Omrubricerad byggnad till byggnadsinventarie	-	-304
Investering	2.281	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1.707.972	1.691.385
Ingående avskrivningar	-189.465	-172.566
Årets avskrivningar	-16.908	-16.899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206.373	-189.465
Utgående planenligt restvärde	1.501.599	1.501.920
Skattemässigt värde	1.209.874	1.254.399
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	20.355	20.364
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	-	-9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20.355	20.355
Ingående avskrivningar	-1.304	-1.101
Årets avskrivningar	-204	-203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1.508	-1.304
Utgående planenligt restvärde	18.847	19.051
Skattemässigt värde	6.013	3.237
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	38.014	38.014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38.014	38.014
Ingående avskrivningar	-5.507	-5.127
Årets avskrivningar	-379	-380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5.886	-5.507
Utgående planenligt restvärde	32.128	32.507
Skattemässigt värde	8.594	10.494
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	82.852	82.852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82.852	82.852
Totalt utgående planenligt restvärde	1.635.426	1.636.331
Totalt skattemässigt värde	1.307.333	1.350.982

NOT 19 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

	Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164.237	32.516
Investeringar	27.586	64.433
Pågående arbete för annans räkning	-63.469	67.288
Omklassificering till byggnader, mark och markanläggningar	-16.283	-
Utgående anskaffningsvärden	112.071	164.237

NOT 20 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR / MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34.054	29.538	24.361	13.345
Koncernintern överflyttning	-	2.554	-	9.855
Inköp	8.592	2.245	2.929	1.161
Försäljningar / utrangeringar	-465	-283	-319	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42.181	34.054	26.971	24.361
Ingående avskrivningar	-24.550	-21.834	-18.468	-8.941
Koncernintern överflyttning	-	-	-	-7.313
Försäljningar / utrangeringar	347	224	259	-
Årets avskrivningar	-4.030	-2.940	-2.853	-2.214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28.233	-24.550	-21.062	-18.468
Utgående planenligt restvärde	13.948	9.504	5.909	5.893
Skattemässigt värde	13.948	9.504	5.909	5.893

NOT 21 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Org.nr	Säte	Antal	Kapitalandel	Bokfört värde	Bokfört värde
			08-12-31	08-12-31	08-12-31	07-12-31
AB FB-sjön komplementär	556605-5181	Stockholm	500	50%	50	50
KB Fatburssjön 5	969670-3439	Stockholm	4.999	50%	-	-
Prifast West End BV		Amsterdam	20	50%	-	-
Uppsala Arena 2010 AB	556709-1649	Stockholm	25.000	25%	25	25
Gränby Miljö & Retur AB	556222-2199	Uppsala	300	30%	30	30
					105	105

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8.473.522	8.167.237
Förvärv	-	190.125
Omklassificering	-	3.800
Förändring kapitalandel	134.456	112.660
Avyttringar	-	-300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8.607.978	8.473.522
Ingående nedskrivningar	-3.076.300	-3.076.300
Årets nedskrivningar	-7.248	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3.083.548	-3.076.300
Bokfört värde	5.524.430	5.397.222

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG [FORTS.]

Direktägda dotterbolag

	Org.nr	Säte	Antal 08-12-31	Kapitalandel 08-12-31	Bokfört värde 08-12-31	07-12-31
TL Bygg AB	556225-4440	Stockholm	10.000	100%	6.010	6.010
Järfälla Skrivarfabrik AB	556063-1128	Stockholm	10.000	100%	4.805	4.805
Fastighets AB Blästern	556282-8052	Stockholm	10.000	100%	100	100
Årstalunden AB	556357-8094	Stockholm	1.000	100%	100	100
Sickla Industrifastigheter KB ^{1), 3)}	916616-1720	Stockholm	999	99,9%	1.047.980	913.524
Suhob Fastighets AB	556739-7772	Stockholm	1.000	100%	340	190.125
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Stockholm	1.000	100%	189.885	100
Fastighets AB Celtica	556350-9727	Stockholm	2.781.000	100%	155.156	162.403
Atrium Fastigheter AB ²⁾	556006-4239	Stockholm	5.924.941	100%	4.120.054	4.120.054
					5.524.430	5.397.222

Indirekt ägda dotterbolag

LjungbergGruppen Fastighets AB TX 31	556688-4283	Stockholm	1.000	100%	-	-
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556674-6045	Stockholm	1.000	100%	-	-
Svenska Kvarter AB	556717-8305	Stockholm	1.000	100%	-	-
Gränby Nord AB	556731-8265	Stockholm	1.000	100%	-	-
LjungbergGruppen Aktiebolag	556731-7283	Stockholm	1.000	100%	-	-
Mobilia Nord AB	556745-4888	Stockholm	1.000	100%	-	-
Atrium Ljungberg Gävlegatan 22 AB	556745-4870	Stockholm	1.000	100%	-	-
Impluvium Tre AB	556745-4748	Stockholm	1.000	100%	-	-
Impluvium Fyra AB	556745-4862	Stockholm	1.000	100%	-	-
Impluvium Fem AB	556745-5182	Stockholm	1.000	100%	-	-
Walls Fastighets AB	556004-9909	Stockholm	6.000	100%	-	-
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Stockholm	1.000	100%	-	-
Fastighets AB Österbotten	556019-4408	Stockholm	1.250	100%	-	-
Paul U Bergströms AB	556021-7506	Stockholm	1.500	100%	-	-
Fatburstrappan Syd AB	556622-5974	Stockholm	1.000	100%	-	-
Fatburstrappan Öst AB	556622-5958	Stockholm	1.000	100%	-	-
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Stockholm	1.000	100%	-	-
Skytteholms Kursgård & Pensionat AB	556040-4229	Stockholm	2.000	100%	-	-
Jupiter Fastighets AB	556015-4030	Stockholm	400	100%	-	-
KB Arbetsstolen 3 ³⁾	969651-2350	Stockholm	1.000	99,9%	-	-
KB Wårbyriggen ³⁾	969651-2251	Stockholm	1.000	99,9%	-	-
PUB AB	556720-3111	Stockholm	1.000	100%	-	-
Atrium i Uppsala AB	556691-3603	Stockholm	1.000	100%	-	-
Högbergsgatan 62 AB	556624-3225	Stockholm	1.000	100%	-	-
Fastighets AB Stadsgården	556029-0602	Stockholm	31.993.074	100%	-	-
Fastighets AB Stenalyckan	556357-3244	Stockholm	1.000	100%	-	-
Gränby Centrum AB	556409-6708	Stockholm	100	100%	-	-
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Stockholm	100	100%	-	-
KB T-bodarna ³⁾	969646-1392	Stockholm	990	99%	-	-
AB Farsta Centrum	556065-3023	Stockholm	1.000	100%	-	-
Farsta Centrum HB ³⁾	916404-1361	Stockholm	950	95%	-	-
Farsta Centrumledning AB	556321-0896	Stockholm	1.000	100%	-	-

¹⁾ Bokfört värde på andelarna i Sickla Industrifastigheter KB har ökat med årets vinst 134.456 [112.561] kkr.

²⁾ Moderbolaget förvärvade 2006-10-17 samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB.

³⁾ Resterande andelar ägs av andra koncernföretag.

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8.403	9.471	28	28
Avbetalningar	-7.632	-1.148	-28	-
Tillkommande fordringar	-	80	-	-
Omklassificering till övriga fordringar	-24	-	-	-
Utgående anskaffningsvärden	747	8.403	-	28

NOT 24 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Kundfordringar	88.426	104.244	2.366	6.179
Ingående ackumulerade reserveringar för osäkra fordringar	-14.967	-11.540	-276	-2.586
Periodens reserveringar för osäkra fordringar	-16.605	-12.010	-590	-1.029
Periodens återförda reserveringar	12.417	3.404	338	626
Periodens konstaterade kundförluster	2.447	4 112	-63	1.654
Utgående ackumulerade reserveringar för osäkra fordringar	-16.708	-16.034	-591	-1.335
Summa kundfordringar	71.718	88.210	1.775	4.843
Åldersfördelning förfallna ej reserverade kundfordringar				
1-10 dagar	1.154	4.586	-	-
11-30 dagar	2.802	5.056	129	174
31-60 dagar	308	6.494	-	14
> 60 dagar	4.307	1.517	33	1.075
	8.571	17.652	162	1.263

NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	-	42.031	-	42.031
Köpeskilling försäljning fastigheter	-	628.583	-	-
Mervärdesskattfordran	60.134	28.369	-	4.519
Övriga fordringar	79.079	134.412	21.441	41
	139.213	833.395	21.441	46.591

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	6.217	6.192	3.142	2.055
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	9.415	9.035	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	13.692	27.282	6.493	10.506
Periodiserade hyresrabatter	19.720	10.920	4.012	5.092
Upplupen hyra	2.634	-	-	-
Övriga upplupna intäkter	6.913	-	602	-
	58.591	53.429	14.249	17.653

NOT 27 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31
Obeskattade reserver		
Akkumulerade överavskrivningar	17 835	15 965
Akkumulerade räntenedskrivningar	9 951	9 951
Periodiseringsfonder	67 399	-
	95 185	25 916
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning byggnad	-1 869	-
Avsättning till periodiseringsfond	-67 399	-
Återföring från periodiseringsfond	-	95 463
	-69 268	95 463

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Koncernens och moderbolagets temporära skillnader innebär uppskjutna skatteskulder avseende följande poster:

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende:				
Byggnader, mark och markanläggningar	2.170.230	2.609.395	188.374	186.124
Akkumulerade överavskrivningar i koncernföretag	53.101	13.635	-	-
Räntenedskrivningar i koncernföretag	2.617	2.786	-	-
Periodiseringsfond i koncernföretag	17.726	-	-	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-23.633	11.768	-23.633	11.768
	2.220.041	2.637.584	164.741	197.892

Sveriges Riksdag har beslutat att sänka inkomstskatten i svenska aktiebolag från 28 procent till 26,3 procent från och med inkomståret 2009 / taxeringsåret 2010. Uppskjutna skatteskulder har per 31 december 2008 därför beräknats på skattesats om 26,3 procent. Förändringen hänförlig till ny skattesats har positivt påverkat 2008 års resultat.

NOT 29 FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE OCH ICKE RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Icke räntebärande skulder	1.057.858	1.035.388	1.906.947	205.715
Räntebärande skulder	8.351.361	7.485.478	3.977.347	3.341.075
	9.409.219	8.520.866	5.884.294	3.546.790

Icke räntebärande skulder inkluderar ej uppskjuten skatteskuld. Av nedanstående tabell framgår omförhandlingstidpunkterna för de räntebärande skulderna.

	Koncernen		Moderbolaget	
	Lånebelopp, Mkr	Medelränta, %	Lånebelopp, Mkr	Medelränta, %
Räntebindningstid till och med				
2009	2.243	6,0	500	5,6
2010	1.238	4,6	553	3,8
2011	830	4,0	404	3,7
2012	1.235	4,1	615	3,4
2013	1.350	4,6	450	4,0
2014	1.055	4,1	1.055	4,1
2015 eller senare	400	3,5	400	3,5
	8.351	4,7	3.977	5,2

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Räntebärande skulders verkliga värde, Mkr	8.618	7.480	4.050	3.338

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	26.716	23.320	17.923	23.314
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	7.613	13.054	-	-
Upplupna räntekostnader	32.121	24.639	14.129	13.160
Upplupen fastighetsskatt	84.512	14.980	11.737	-
Övriga upplupna kostnader	50.925	91.514	12.880	21.724
Förutbetalda hyror	231.207	164.542	42.367	22.287
Övriga förutbetalda intäkter	3.698	-	78	-
	436.792	332.049	99.114	80.485

NOT 31 FASTIGHETS AB CELTICA

Celtica avvecklade under 2002 sitt fastighetsengagemang i Tyskland och är därefter ett vilande bolag. Vid avvecklingen lämnade bolaget en hyresgaranti till köparen som gällde till 2008-01-31. Vid 2003 års taxering yrkade Celtica avdrag för förlust vid avvecklingen med 95 Mkr, vilket medförde ett underskott i bolagets deklaration om 45 Mkr. Skatteverket har inte godkänt avdraget. Skatteverkets beslut har överklagats till länsrätten under 2004 som under 2006 avslagit bolagets överklagande. Bolaget har under 2007 överklagat länsrättens beslut till kammarrätten som i december 2008 avslagit överklagandet. Bolaget

har i början av 2009 överklagat kammarrättens beslut till regeringsrätten och ansökt om prövningstillstånd. För att begränsa riskerna avseende skattesituationen och hyresgarantin har Civitas Holding AB, tidigare största ägare i Celtica, i avtal med Atrium Ljungberg förbundit sig att dela dessa risker. Riskerna i Celtica samt garantin från Civitas Holding beaktades av bolaget i budet till övriga aktieägare 2003 vid prissättningen på aktierna. I bokslutet 2008-12-31 har kammarrättens dom antagits vinna laga kraft och den koncernmässiga reserven och garantin från Civitas Holding har tagits i anspråk.

NOT 32 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Finansiering och finansiella risker hanteras enligt av Atrium Ljungbergs styrelse fastställda riktlinjer. Koncernens finansfunktion som ansvarar för finansiering, likviditet och finansiella risker är koncentrerad till moderbolaget. De finansiella tillgångarna utgörs av bankmedel,

kundfordringar samt lånefordringar. Finansiella skulder avser fastighetslån, leverantörsskulder samt reversskulder. Bolaget har därutöver ingått ränteswapavtal. Uppdelning av finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Tillgångar				
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	-	42.031	-	42.031
Lånefordringar och kundfordringar	234.785	922.448	3.679.597	1.739.020
	234.785	964.479	3.679.597	1.781.051
Skulder				
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	89.859	-	89.859	-
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	8.872.147	7.641.966	5.668.789	3.383.848
	8.962.006	7.641.966	5.758.648	3.383.848

Under räkenskapsåret har inte några finansiella tillgångar eller finansiella skulder omklassificerats mellan värderingskategorierna ovan.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses bolagets risk att det saknas likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. För att hantera likviditetsrisken får högst 40 procent av låneportföljen förfalla inom ett år och högst 50 procent av lånefinansieringen får ske från en och samma kreditgivare. Vidare ska likviditeten vid varje tillfälle uppgå till lägst 100 Mkr och högst 400 Mkr varav 300 Mkr får utgöras av checkräkningskredit. Bolagets likviditetsreserv per 2008-12-31

uppgår inklusive outnyttjad checkräkningskredit till 478 Mkr. Kortfristig överskottslikviditet ska placeras i kortfristiga stats-, kommun-, och bankpapper eller liknande utställda av företag med högsta rating. Placeringen ska kunna omsättas till kontanter senast inom 3 dagar. Av tabellen på nästa sida framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2008-12-31 till 3,0 år.

NOT 32 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING [FORTS.]

Kapitalbindning	Belopp, Mkr	Andel, %
2009	1.673	20
2010	1.155	14
2011	1.282	15
2012	1.337	16
2013	1.350	16
2014	1.154	14
2015 och senare	400	5
Totalt	8.351	100

Av nedanstående uppställning framgår de betalningsåtaganden som är förknippade med bolagets finansiella skulder.

Koncernen	2008-12-31		2007-12-31	
	Amortering	Räntor	Amortering	Räntor
Förfallotid inom 1 år	2.722.365	22.416	3.003.330	41.454
Förfallotid mellan 1 och 5 år	5.133.104	695.489	3.363.786	557.701
Förfallotid efter 5 år	1.553.750	420.167	2.153.750	623.622
	9.409.219	1.138.072	8.520.866	1.222.777

Moderbolaget	2008-12-31		2007-12-31	
	Amortering	Räntor	Amortering	Räntor
Förfallotid inom 1 år	3.177.360	16.708	865.004	9.211
Förfallotid mellan 1 och 5 år	1.491.934	189.982	1.266.786	159.244
Förfallotid efter 5 år	1.215.000	351.353	1.415.000	413.155
	5.884.294	558.043	3.546.790	581.610

Marknadsrisk

Med marknadsrisk avses risken för resultatpåverkan. Marknadsrisken är främst hänförlig till utvecklingen av räntenivåer för kort- och långfristig upplåning samt av aktuella marknadshyror. För begränsning av ränterisken har låneportföljens omförhandlingstidpunkter avseende räntejusteringar fördelats med jämna förfall till maximalt 10 års bindningstid. Maximalt 55 procent av lånen får förfalla till villkorsändring inom 1 år och maximalt 30 procent får utgöras av lån med rörlig ränta. I not 29 specificeras förfallotidpunkterna för bolagets räntebärande skulder. Medellöptiden för räntebindningen uppgick per 2008-12-31 till 2,7 år. Atrium Ljungberg har för totalt 2.762 Mkr av den totala låneportföljen på 8.351 Mkr förlängt räntebindningstiden med så kallade ränteswapavtal. Verkligt värde för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen till 2.852 Mkr, innebärande en värdeminskning med 90 Mkr som redovisas som övrig skuld i balansräkningen. Ränteswapavtalen har främst

använts som ett medel att direkt binda lånen på längre löptider i syfte att skapa en flexibilitet vid eventuella omstruktureringar i fastighetsbeståndet.

De framtida kassaflöden som omfattas av säkringsredovisning förväntas uppkomma i samband med att räntan på de lån som är berörda förfaller till betalning. Ingen ineffektivitet från säkringsförhållandena har uppkommit under perioden. Räntan på lånen förfaller kvartalsvis fram till år 2015. De påverkar resultaträkningen löpande under de aktuella lånens löptid genom att upplupen ränta redovisas. Atrium Ljungberg har också eftersträvat en spridning av omförhandlingstidpunkter för befintliga hyreskontrakt som ett led i att minimera den årliga marknadsrisken. Av not 5 framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. Den genomsnittliga återstående löptiden avseende hyreskontrakten uppgår till 32 månader.

Känslighetsanalys	Förändring i %	Resultateffekt år 1, Mkr	Resultateffekt totalt, Mkr
Hyresnivå, kommersiella lokaler	5	11	75
Hyresnivå, bostäder	5	3	3
Uthyrningsgrad	1	18	18
Räntenivå	1	18	84

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditriskar ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. I samband med kontraktens tecknande

värderas denna risk och avtalen kompletteras i förekommande fall med från hyresgästerna ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande 3-12 månaders hyra.

NOT 33 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	89.867	-	89.867	-
Köpeskilling fastigheter	93.860	453.200	-	-
Mervärdeskatt	51.240	-	51.240	-
Övriga skulder	14.596	509	318	12.609
	249.563	453.709	141.425	12.609

NOT 34 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Från och med 1 januari 2009 har ledningsgruppens sammansättning förändrats med anledning av en organisationsförändring samt föräldralägg. Bolagsledningen utgörs av Anders Nylander, bolagets VD, Micael Averborg och Kristina Johnson, ansvariga chefer för fastighets-

förvaltningen, Carola Lavén, ansvarig för affärsutveckling, Magnus Alteskog, ansvarig för projektutveckling samt Annica Ånäs ekonomichef och tf CFO.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EG, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

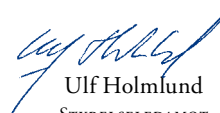
Stockholm den 18 februari 2009



Laszlo Kriss
STYRELSEORDFÖRANDE



Gunnar Andersson
STYRELSELEDAMOT



Ulf Holmlund
STYRELSELEDAMOT



Birgitta Holmström
STYRELSELEDAMOT



Mats Israelsson
STYRELSELEDAMOT



Dag Klackenborg
STYRELSELEDAMOT



Anders Nylander
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 februari 2009

Deloitte AB



Lars Egenäs
AUKTORISERAD REVISOR

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Atrium Ljungberg AB (publ.). Organisationsnummer 556175-7047

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Atrium Ljungberg AB (publ.) för räkenskapsåret 2008.

Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 65-102.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 februari 2008

Deloitte AB

Lars Egenäs

AUKTORISERAD REVISOR

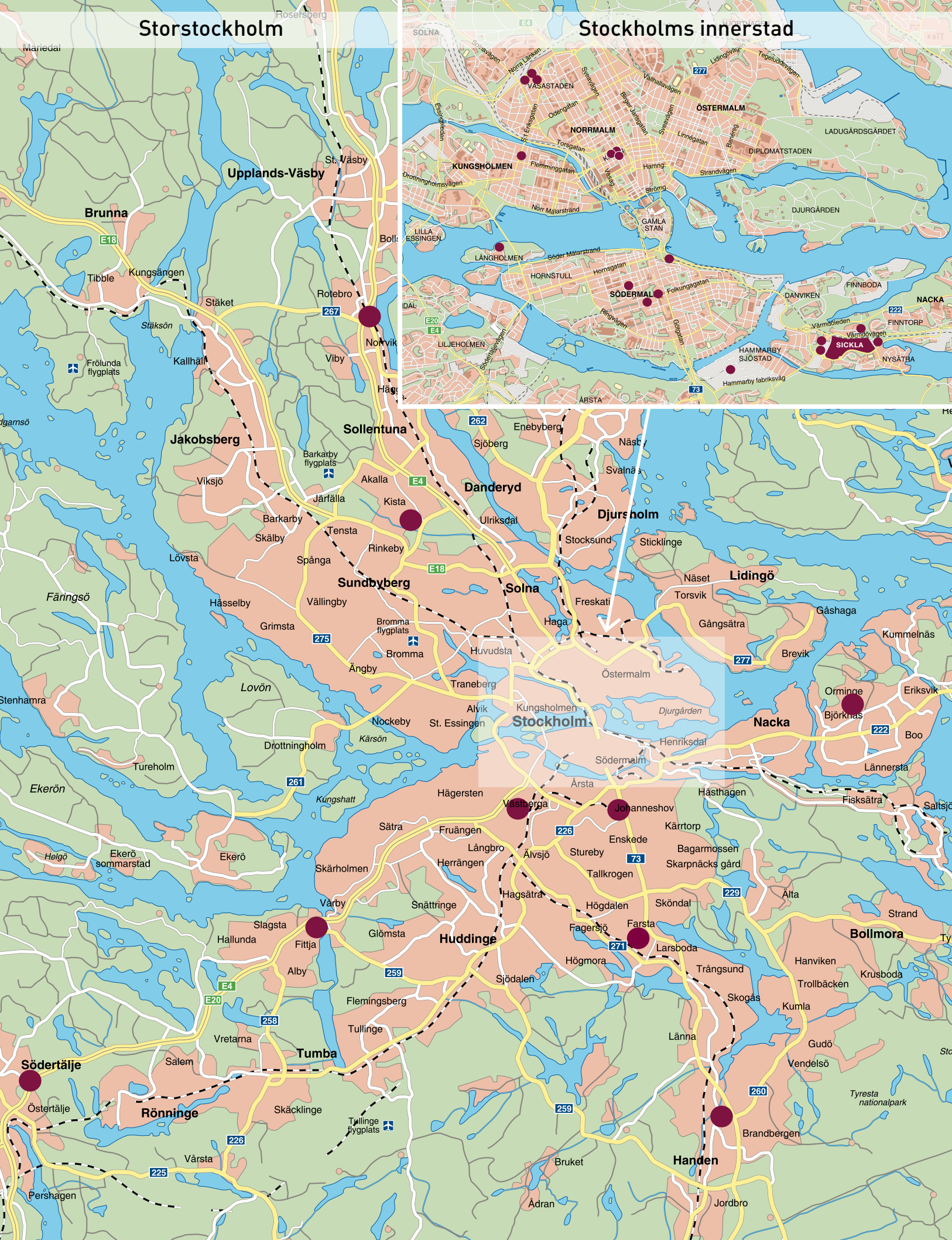


Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Beskrivning/Adress	Byggnadsår/ ombyggnad	Uthyrbar area, m²					Taxerings- värde 1.000 Kr	
				Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt		
STOCKHOLMS INNERSTAD										
Adam & Eva 17	Stockholm	Drottninggatan 68	1929/2006	3.667	4.151			285	8.103	303.000
Blästern 6 ¹⁾	Stockholm	Gävlegatan 20-22 Norra Stationsgatan 75-81	1939/1995	892	10.846		3.234	757	15.729	200.500
Blästern 11	Stockholm	Hälsingegatan 43-45	1930/2006	1.534	8.408		3.168	617	13.727	159.000
Blästern 13 ¹⁾	Stockholm	Hälsingegatan 47-51	1934/2001	510	15.983		3.400	550	20.442	233.000
Fasta Paviljongen 1 ¹⁾	Stockholm	Långholmen	1915/2008					1.116	1.116	
Fatburen 1	Stockholm	Söderhallarna	1991	2.060	9.059		3.773	3.207	18.099	304.000
Fatbursbrunnen 17	Stockholm	Högbergsgatan 62	1929/2002		646			2.197	2.843	
Fatburssjön 8	Stockholm	Magnus Ladulåsg 63	1930/2006		6.811			1.027	7.838	161.200
Roddaren 7	Stockholm	St Eriksgatan 46	1900/1995	818	7.011		780	113	8.722	136.000
Skotten 6	Stockholm	Glashuset Drottninggatan	1959/2008	6.290	3.560			935	10.785	335.000
Torgvägen 7 ²⁾	Stockholm	PUB	1929/2009	7.785				8.268	16.053	610.000
Tranbodarne 12	Stockholm	Katarinavägen 15	1972/2006	92	23.193		2.886		26.171	582.000
Summa				23.648	89.668		17.241	19.072	149.628	
ÖVRIGA STOCKHOLM										
Arbetsstolen 3 ²⁾	Stockholm	Västbergavägen 4-12	1955/2008	15.195	593			1.660	17.448	30.104
Charkuteristen 1, 7	Stockholm	Hallvägen 27-29	1973		1.654			1.266	2.920	11.122
Kolding 1	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993		128	15.768	3.087	34	19.017	115.868
Kolding 2	Stockholm	Ärvinge, Kista	1992	508	440	20.606	1.750	261	23.565	152.790
Kolding 3	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993	834	16.568	1.257	6.870	743	26.272	177.299
Kolding 4	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993/2001	251	23.843		8.067	1.210	33.371	373.800
Proppen 6	Stockholm	Textilgatan 31, Hammarby Sjöstad	1937/2008	490	10.392			1.751	12.633	45.000
Storö 2	Stockholm	Farsta Centrum	1961/2006	6.468	3.736			1.385	11.589	122.200
Storö 15	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	217	436			824	1.477	14.144
Storö 21 ²⁾	Stockholm	Farsta Centrum	1961/2005	43.093	22.758		13.742	8.883	88.476	995.368
Storö 23	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	1.904	1.699		1.470	3.229	8.302	
Storö 24	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998							3.397
Orminge 47:1	Nacka	Orminge Centrum	1967/1992	10.559				10	10.569	110.400
Sicklaön 83:22	Nacka	Sickla	1898/2009	66.566	48.337		15.700	19.715	150.318	1.388.025
Sicklaön 83:32	Nacka	Uddvägen 1	1877					300	300	
Sicklaön 87:1	Nacka	Alphyddevägen 4	1962	90				2.186	2.276	
Sicklaön 115:1	Nacka	Planiavägen 1	1929		373				373	1.145
Sicklaön 117:17	Nacka	Planiavägen 5-7	1978		20			1.390	1.410	
Sicklaön 265:5	Nacka	Atlasvägen 2								
Sicklaön 346:1	Nacka	Uddvägen 7	1981	484	4.500				4.984	41.200
Tegelbruket 1 ²⁾	Botkyrka	Botkyrka handelsplats	1977/2007	20.968				559	21.527	99.373
Söderby Huvudgård 2:43 ²⁾	Haninge	Haninge handelsplats	1974/2007	25.559					25.559	103.200
Västnora 4:26	Haninge	Västnora, Västerhaninge								
Ribban 16	Nynäshamn	Backluravägen								39
Storbygården 1:15, 1:31	Nynäshamn	Torö, Ösmo								
Resan 1	Sollentuna	Konsumentvägen 2	1972					1.166	1.166	6.934
Rotundan 1	Sollentuna	Rotebro handelsplats	1965/2004	25.251					25.251	137.800
Jupiter 15	Södertälje	Telgehuset	1962/1989	5.355	2.527		2.530		10.412	73.800
Rinken 2	Södertälje	Vasa handelsplats	1992/2006	22.264					22.264	119.200
Summa				246.056	138.004	37.631	53.216	46.572	521.479	

¹⁾ Ägs till 50 procent av Atrium Ljungberg. Angivna värden avser Atrium Ljungbergs ägarandel.

²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2008-12-31.



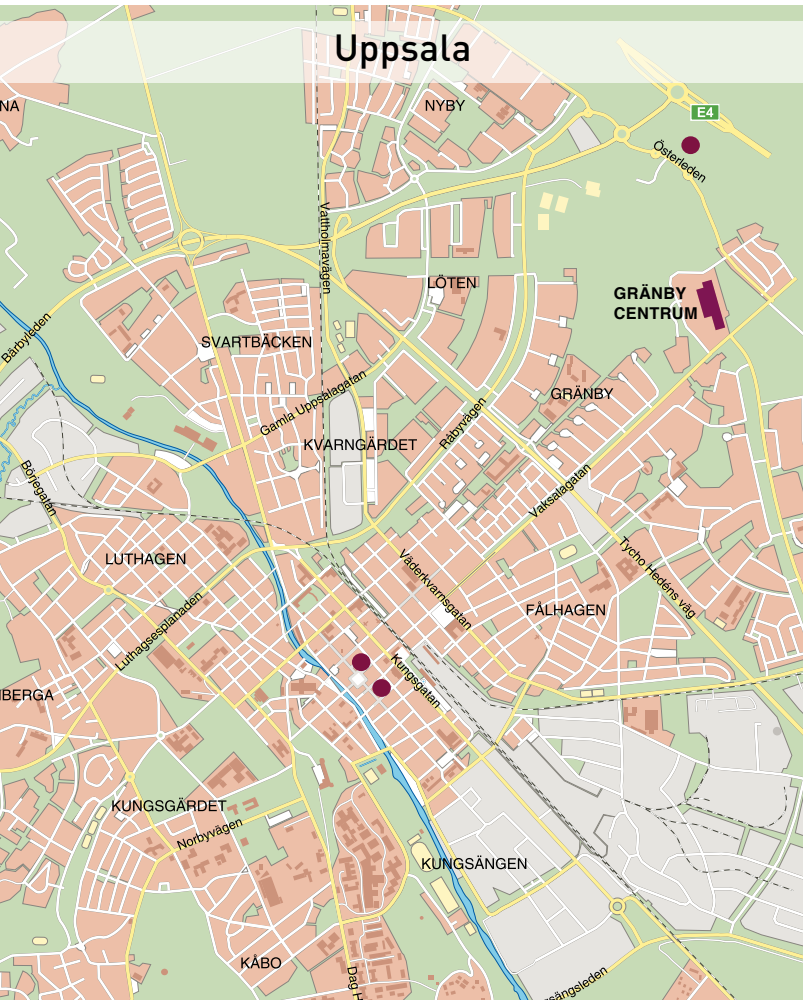
Storstockholm

Stockholms innerstad

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Beskrivning/Adress	Byggnadsår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, m²					Taxerings- värde 1.000 Kr	
				Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt		
UPPSALA MÄLARDALEN										
Brillinge	Uppsala	Gränby Centrum								
Dragarbrunn 19:1 ²⁾	Uppsala	Rådhuset Stora torget	1645/1883	348	2.327			54	2.729	25.800
Dragarbrunn 27:2	Uppsala	Forumgallerian	1902/2005	10.057	5.016	1.140		305	16.518	304.020
Gränby 21:4	Uppsala	Gränby Centrum	1971/2008	32.986	290			390	33.666	257.000
Igor 8 ²⁾	Västerås	Arosian	1970/2006	10.092	1.660		15.850	1.825	29.427	91.800
Vestalen 10	Eskilstuna	Cityhuset	1966/2002	8.890	146	2.212	6.481	967	18.696	98.252
Summa				62.373	9.439	3.352	22.331	3.541	101.036	
ÖVRIGA SVERIGE										
Bohus 7 ²⁾	Malmö	Mobilia	1966	3.515	6.093	8.672	6.680	213	25.173	100.751
Bohus 8	Malmö	Mobilia	1968/2006	31.067	2.999			781	34.847	427.554
Månadsmötet 9 ²⁾	Östersund	Mittpunkten	1962/2005	12.199	467		6.401	505	19.572	81.400
Plåtslagaren 7	Motala	Gallerian	1974/2004	7.118	464		4.000		11.582	53.600
Stormarknaden 1	Halmstad	Coop Forum Eurostop	1990	10.410	400				10.810	60.000
Sunaman 5	Växjö	Linnégallerian	1965/2005	7.175	320			15	7.510	87.400
Termiten 1	Borås	Storknallen	1971/2006	13.420				984	14.404	114.000
Åldermannen 25	Kalmar	Kvasten	1934/2005	7.624	40	471		302	8.437	95.091
Summa				92.528	10.783	9.143	17.081	2.800	132.335	
Totalt				424.605	247.894	50.126	109.869	71.985	904.478	

¹⁾ Ägs till 50 procent Atrium Ljungberg. Angivna värden avser Atrium Ljungbergs ägarandel.
²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2008-12-31.



Förändringar i fastighetsbeståndet 2008

Sålda fastigheter 2007 med frånträde 2008

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

Köpta fastigheter 2008 med tillträde 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area	Period ²⁾	Tillträde
Blästern 6, 50%	Stockholm	12.287	Kv 3 2008	08-10-01

Sålda fastigheter 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area	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.

GRI-index



Atrium Ljungberg har under 2008 valt att redovisa sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer och rapporterar enligt nivå C. Arbetet med att definiera redovisningens innehåll utgår från de frågor som internt bedömts som prioriterade; projektering, uppförande och förvaltning av hållbara miljöer för kunder och besökare liksom en utvecklande arbetsplats för bolagets medarbetare. Dessa frågor har även bekräftats i dialoger och relationer med företagets intressenter. Atrium Ljungberg redovisar sedan några år hållbarhetsinformation i årsredovisningen.

Data och information som presenteras har samlats in under kalenderåret 2008 och rapporten omfattar samtliga fastigheter som förvaltas av Atrium Ljungberg, med justeringar för avyttringar och förvärv under året. Miljödata och social data inkluderar det helägda dotterbolaget TL Bygg.

Där undantag eller reservationer förekommer uppges detta. I tabellen nedan anges till vilken grad rapporteringen täcker den efterfrågade informationen. Tabellen innehåller samtliga kärnindikatorer samt de tilläggsindikatorer som Atrium Ljungberg bedömt som relevanta.

GRI-REFERENSER	REDO-VISNING	HÄN-VISNING	GRI-REFERENSER	REDO-VISNING	HÄN-VISNING
1. Strategi och analys			EN. Miljömässiga indikatorer		
1.1 VD har ordet	R	2-3	EN1 (K) Materialanvändning	RE	-
1.2 Påverkan av, och risker och möjligheter med hållbar utveckling.	R	44-45, 46	EN2 (K) Användning återvunnet material (procentandel)	RE	-
2. Organisationsprofil			EN3 (K) Direkt energiförbrukning	R	49
2.1 Organisationens namn	R	Flik insida	EN4 (K) Indirekt energiförbrukning	R	49
2.2 Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	R	Insida, 25-43	EN5 (T) Energibesparingar	R	49
2.3 Organisationsstruktur	R	57	EN6 (T) Initiativ för energieffektiva produkter och tillämpning	R	10-11, 46-49
2.4 Huvudkontorets säte	R	Webbplats	EN7 (T) Initiativ och resultat för att minska indirekt energiförbrukning	RD	46
2.5 Länder som organisationen verkar i	R	Insida	EN8 (K) Vattenanvändning och vattenkällor	R	49
2.6 Ägarförhållanden	R	52	EN11 (K) Verksamhet i områden med rik biologisk mångfald	RE	-
2.7 Marknader	R	Insida, 14-15	EN12 (K) Påverkan på den biologiska mångfalden	RE	-
2.8 Organisationens storlek	R	Insida, 22-23	EN16 (K) Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser	R	49
2.9 Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden	R	67	EN17 (K) Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser	RD	49
2.10 Utmärkelser som organisationen har erhållit under redovisningsperioden	RE		EN18 (T) Initiativ och resultat för att minska utsläpp av växthusgaser	R	49
3. Redovisningens profil och omfattning			EN19 (K) Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen	RE	-
3.1 Redovisningsperiod	R	108	EN20 (K) Utsläpp av NOX, SOX och andra ämnen	RE	-
3.2 Tidpunkt för senaste redovisning	R	108	EN21 (K) Utsläpp till vatten	RE	-
3.3 Redovisningsfrekvens	R	108	EN22 (K) Avfallsvikt och hantering	RE	-
3.4 Kontaktpersoner	R	53, webbplats	EN23 (K) Väsentligt spill	RE	-
3.5 Process för att ta fram redovisningens innehåll	R	47, 108	EN26 (K) Initiativ och resultat för att minska miljöpåverkan av produkter	R	46-49
3.6 Redovisningens omfattning	R	108	EN27 (K) Andel återvunna produkter	RE	-
3.7 Särskilda begränsningar i redovisningen	R	49, 108	EN28 (K) Betydande böter, samt sanktioner till följd av miljöbrott	RE	-
3.8 Utgångspunkter för redovisning som kan påverka jämförbarheten	R	108	EN29 (T) Miljöpåverkan av transporter	RD	49
3.9 Grunder och antaganden för beräkningar	RE	-	LA. Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
3.10 Förklaring till förändring av tidigare angiven information	R	108	LA1 (K) Personalstyrka	R	50-51, 87-88
3.11 Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder	R	108	LA2 (K) Antal anställda och personalomsättning	R	50-51, 87-88
3.12 GRI-index	R	108	LA3 (T) Förmåner till heltidsanställda	R	51, 90
3.13 Extern granskning	RE	-	LA4 (K) Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	R	50
4. Styrning, åtaganden och engagemang			LA5 (K) Informationsgivning vid verksamhetsförändringar	RE	-
4.1 Struktur för bolagsstyrning	R	56-58	LA7 (K) Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	RD	51
4.2 Styrelseordförandens ställning i organisationen	R	56-58	LA8 (K) Åtgärder för att bistå anställda vid sjukdom	RD	51
4.3 Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter	R	56-58	LA10 (K) Antal utbildningstimmar per medarbetare	RE	-
4.4 Möjligheter att lämna rekommendationer och synpunkter till styrelsen	R	48, 56-58	LA11 (T) Program för kompetensutveckling	R	51
4.5 Koppling av styrelsens och VDs ersättning samt organisationens prestation	R	57	LA12 (T) Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal	R	51
4.6 Processer för styrelsen att undvika intressekonflikter	RE	-	LA13 (K) Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare	R	51, 88
4.7 Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	RE	-	LA14 (K) Löneknot mellan kvinnor och män per yrkeskategori	RD	51
4.8 Organisationens riktlinjer och principer	RD	48, 50, 59	HR. Resultatindikatorer för mänskliga rättigheter		
4.9 Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens hållbarhetsarbete	R	48, 59	HR1 (K) Investeringsbeslut med beaktande av mänskliga rättigheter	RE	-
4.10 Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	RE	-	HR2 (K) Leverantörer som granskats avseende på mänskliga rättigheter	RE	-
4.11 Organisationens tillämpning av försiktighetsprincipen	RE	-	HR4 (K) Antal fall av diskriminering och åtgärder	RE	-
4.12 Externa riktlinjer som organisationen följer	R	48	HR5 (K) Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal kan riskeras	RE	-
4.13 Medlemskap i organisationer	R	48	HR6 (K) Verksamhet där barnarbete kan förekomma och åtgärder	RE	-
4.14 Organisationens intressenter	R	46	HR7 (K) Verksamhet där tvångsarbete kan förekomma och åtgärder	RE	-
4.15 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	R	8-9, 46-50, 108	SO. Indikatorer för resultat avseende samhällsfrågor		
4.16 Typ av dialog med intressenter	R	8-9, 46-50	SO1 (K) Program som hanterar organisationens påverkan på samhället	RD	46-49
4.17 Frageställningar som har framkommit i dialog med intressenter	R	8-9, 46-50	SO2 (K) Affärsområden som har bedömts avseende risker/korruption	RE	-
5. Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer			SO3 (K) Medarbetare som utbildats i organisationens korruptionsriktlinjer	RE	-
EC. Ekonomiska indikatorer			SO4 (K) Vidtagna åtgärder vid fall av korruption	RE	-
EC1 (K) Direkt ekonomiskt värde	RE	-	SO5 (K) Politiska ställningstaganden och deltagande i lobbying	RE	-
EC2 (K) Ekonomiska konsekvenser till följd av klimatförändringar	R	46	SO8 (K) Böter eller sanktioner pga agerande mot gällande lagar och regleringar	RE	-
EC3 (K) Pensioner och andra förmånsplaner	R	88-90	PR. Resultatindikatorer för produktansvar		
EC4 (K) Ekonomiskt stöd från offentliga organ	RE	-	PR1 (K) Faser i produktens livscykel där hälsa och säkerhet utvärderas	RD	47
EC6 (K) Riktlinjer kring lokala leverantörer	RE	-	PR3 (K) Typ av produktinformation och andel produkter med informationskrav	RD	48
EC7 (K) Riktlinjer kring lokala anställningar	RE	-	PR6 (K) Program och anslutning till riktlinjer avseende marknadskommunikation	RE	-
EC8 (K) Utveckling av samhällets infrastruktur och utbud	R	8-11, 28-42, 46-49	PR9 (K) Ekonomiska påföljder av överträdelser avseende produkter	RE	-

FÖRKLARING FÖRKORTNINGAR – UPPFYLLANDEGRAD ENLIGT GRI

[R] Rapporteras
[RD] Rapporteras Delvis
[RE] Rapporteras Ej
[ER] Ej Relevant

FÖRKORTNINGAR – ÖVRIGT

[K] Indikerar Kärnindikator
[T] Indikerar Tilläggsindikator.



PRODUKTION BLEU ROUGE AB

FOTO PER-ERIK ADAMSSON, BERGSLAGSBILD,

SUNE FRIDELL, ERIK LEFVANDER,

ÅKE E:SON LINDMAN, MALMÖ STADSBYGGNADSKONTOR,

MIKAEL SILKEBERG, STAFFAN TRÄDGÅRDH

ILLUSTRATIONER ARCHUS ARKITEKTER,

AROS ARKITEKTER, BARRY CRUSSELL, BAU,

CADWALK MEDIA, HENRIK JAIS-NIELSEN &

MATS WHITE ARKITEKTER, KENNETH KARLSSON,

KARTENA, LJUSARKITEKTUR, NYRÉNS

ARKITEKTKONTOR, URBAN DESIGN

TRYCK JERNSTRÖM OFFSET

Galleri Flach+Thulin öppnade på Hälsingegatan 43 vid Norra Station under 2008.



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

Delårsrapport jan-mar.....	2009-04-24
Delårsrapport jan-jun	2009-07-10
Delårsrapport jan-sep.....	2009-10-23
Bokslutskommuniké 2009.....	februari 2010
Årsredovisning 2009.....	mars 2010



ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungberg AB (publ)

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

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

styrelsens säte: Stockholm, org.nr: 556175-7047