



Atrium Ljungberg 2009

Delårsrapport
1 Januari - 30 Juni

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

Atrium Ljungberg AB (publ)

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2009

- Nettoomsättningen uppgick till **997 Mkr** (901)
- Resultat före värdeförändringar uppgick till **317,9 Mkr** (254,7)
- Driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen har ökat med **15 procent** för jämförbart bestånd efter justeringar för köpta och sålda fastigheter
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till **-274,8 Mkr** (-207,9)
- Resultat efter skatt uppgick till **28,8 Mkr** (62,2) vilket motsvarar **0,22 kr/aktie** (0,48)
- Investeringar i egna fastigheter uppgick till **484 Mkr** (571)
- Prognosen för 2009 uppgår till **640 Mkr** för resultat före värdeförändringar och skatt. Motsvarande resultat för 2008 uppgick till 537 Mkr.

Omsättning och resultat

Koncernen redovisade för årets första halvår en nettoomsättning som uppgick till 997 Mkr (901). Resultat före värdeförändringar uppgick till 317,9 Mkr (254,7). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -274,8 Mkr (-207,9). Inga fastighetstransaktioner har genomförts under perioden. Resultat efter skatt uppgick till 28,8 Mkr (62,2), vilket motsvarar 0,22 kr/aktie (0,48).

Driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen uppgick till 522,1 Mkr, vilket är en ökning med 15 procent för jämförbara enheter efter justering för köpta och sålda fastigheter, i förhållande till samma period föregående år.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 180 Mkr (124). Resultat efter skatt uppgick till 25,8 Mkr (33,8).

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna för första halvåret uppgick till 838 Mkr (732). De ökade hyresintäkterna förklaras i huvudsak av färdigställda projekt samt de, under 2008, förvärvade fastigheterna Blästern 6 vid Norra Station och Storö 10 i Farsta.

Uthyrningsgraden var oförändrat 94 procent (2008-12-31, 94 procent) inklusive projektfastigheter.

Trots att Sverige är inne i en kraftig lågkonjunktur uppvisar bolagets regionala köpcentrum, Sickla Köp kvarter, Farsta Centrum, Gränby Centrum och Mobilia en stabil omsättning för jämförbart bestånd.

I Sickla Köp kvarter kommer Sickla Galleria att utökas med ytterligare fyra butiker under augusti. Dessutom har avtal tecknats med möbelbutiken Svenssons i Lammhult som öppnar i Sickla under hösten.

Tillgängligheten till Sickla Köp kvarter förbättras ytterligare genom ny gång- och cykelbro som sammanbinder bostäderna vid Alphyddan med handeln i Sickla. Bron som går över Värmdövägen och Saltsjöbanans spår är på plats och kommer att tas i bruk i september.

Utvecklingen av Farsta Centrum fortsätter och är nu inne i en intensiv fas. Under oktober och november sker inflyttning av ett tiotal butiker i den första etappen av om- och tillbyggnadsprojektet.

Här etablerar sig flera nya butiker som Panduro, Munk o muffin, Sparkling Crystal, Design Only och Restaurang Voltaire. Multibrandbutiken Gatt dubblar sin yta i samband med flytten till de nya lokalerna och i mars 2010 öppnar KappAhl en tvåplansbutik i samma byggnad.

Även Gränby Centrum i Uppsala fortsätter att utvecklas. Under årets andra kvartal har ett lyckat uthyrningsarbete resulterat i att ytterligare fem butiker kommer att stå klara i augusti. Dessa är Indiska, Lagerhaus, Riksmäklaren, Telia och Apoteket.

I Mobilia fortskrider den etappvisa utvecklingen enligt plan. Arbetet med att återskapa Mobilia's industrikaraktär genom att ta fram och renovera tegelfasaden pågår. 40 nya lägenheter i fastigheten Bohus 7, i direkt anslutning till köpcentrumet, står klara för inflyttning i oktober och de kommersiella lokalerna i Bohus 7 om totalt drygt 6.000 m² är i huvudsak uthyrda.

I april invigdes M7 Kunskapsgallerian i Sickla. Den nybyggda läroplatsen om 10.000 m² öppnade sin verksamhet under januari 2009. Kunskapsgallerian är fullt uthyrd och innehåller en mix av gymnasium, högskola, företag, forskning och organisationer. De största hyresgästerna är privata och kommunala gymnasium med inriktning inom kultur, ekonomi och entreprenörskap.

På kontorsidan har uthyrningsarbetet under första halvåret varit lyckosamt men under andra kvartalet har en viss avmattning i efterfrågan märkts. På starka delmarknader i attraktiva lägen är efterfrågan dock fortsatt god och bolagets uthyrningsgrad för kontorsfastigheter är på den höga nivån 97 procent.

Tieto som sedan 1992 varit hyresgäst i Ärvinge i Kista har beslutat sig för att samlokalisera Stockholms och delar av Mälardalens verksamhet till Värtahamnen. Tieto förhyr idag drygt 11.000 m² kontor. Hyreskontrakten är uppdelade i tre lika stora delar med löptider t o m 2010-09-30, 2011-09-30 och 2012-09-30.

Projekt- och entreprenadverksamhet

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 159 Mkr (169). Rörelseresultatet för perioden var -9,1 Mkr (-3,2). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 171 Mkr (183) varav 16 Mkr (32) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

Finansiell ställning

De räntebärande skulderna uppgick till 8.850 Mkr (2008-12-31, 8.351). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,0 procent (2008-12-31, 4,7 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 2,4 år (2008-12-31, 2,7 år). Belåningsgraden uppgick till 45,9 procent (2008-12-31, 43,8 procent). Eget kapital uppgick på balansdagen till 8.256 Mkr (9.080) vilket motsvarar 63 kr/aktie (70). Soliditeten uppgick till 40,6 procent (2008-12-31, 42,2 procent).

Fastighetsvärden och investeringar

Under första halvåret 2009 har antalet genomförda transaktioner på marknaden varit fortsatt lågt. Förändringar av fastighetsvärden är därför svårbedömt. De få transaktionerna förklaras bland annat av villkoren på kreditmarknaden samt fortsatt skillnad i prisförväntan mellan säljare och köpare.

Atrium Ljungbergs värdering baseras på interna kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Kostnad för stämpelskatt har dragits av från marknadsvärdet för de fastigheter som bedöms utlösa stämpelskatt vid en försäljning. Värderingsparametrar, såsom bland annat avkastningskrav och marknadshyror, har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. Forum Fastighetsekonomi och CBRE har genomfört fullständiga värderingar avseende en referensportfölj motsvarande 17 procent av beståndet. Motsvarande siffra var vid årsskiftet 34 procent vilket innebär att 51 procent av beståndet djupvärderats inom en halvårsperiod.

Avkastningskraven har från årsskiftet höjts med i genomsnitt 0,13 procentenheter till 6,0 procent. För kontor har avkastningskraven i huvudsak ökat med 0-0,25 procentenheter och för köpcentrum med 0-0,3 procentenheter. Övriga handelsplatser har justerats 0-0,4 procentenheter. Det ökade avkastningskravet motsvarar en värdeminskning om -2,2 procent. Nedskrivning har även gjorts för ökade vakansantaganden och andra bedömda risker. Mot det står väl genomförda projekt och höjda driftnetton som påverkar värderingen positivt.

Den redovisade värdeminskningen i fastighetsbeståndet uppgår till -274,8 Mkr för halvåret, vilket motsvarar en minskning med -1,4 procent av fastighetsvärdet. Investeringar i egna fastigheter uppgår under första halvåret till 484 Mkr (571). Investeringarna hänförs i första hand till projekten i Sickla, Farsta Centrum, Mobilia i Malmö och Arosian i Västerås. Det redovisade fastighetsvärdet per 2009-06-30 uppgår till 19.268 Mkr (2008-12-31, 19.058). Byggrätter och mark ingår med 357 Mkr (2008-12-31, 371).

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Hela fastighetsbranschen påverkas av rådande lågkonjunktur och finanskris. Atrium Ljungberg har hittills drabbats i begränsad omfattning av konkurser hos hyresgäster och konsumtionsavmattning.

I rådande konjunktur är framtiden dock svårbedömd och Atrium Ljungberg har beredskap för olika framtidsscenarios.

Bolaget har en stark finansiell ställning med starka nyckeltal såsom låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

För investeringar gäller även fortsättningsvis bolagets försiktighetsprincip, vilket innebär att inga nya investeringar påbörjas utan att en god avkastning är säkerställd genom tecknade hyreskontrakt.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2008, avsnittet "Risker och möjligheter" på sidorna 44-45.

Resultatprognos

Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2009 uppgå till 640 Mkr. Motsvarande resultat för 2008 uppgick till 537,2 Mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 280 Mkr vilket motsvarar 2,15 kr/aktie och inkluderar realiserade värdeförändringar per 2008-06-30. Värdeförändringar för andra halvåret och framtida eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 10 juli 2009



Laszlo Kriss
STYRELSEORDFÖRANDE



Anna Hallberg
STYRELSELEDAMOT



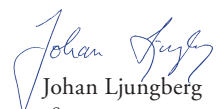
Ulf Holmlund
STYRELSELEDAMOT



Mats Israelsson
STYRELSELEDAMOT



Dag Klackenborg
STYRELSELEDAMOT



Johan Ljungberg
STYRELSELEDAMOT



Anders Nylander
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	2009 1/1-30/6	2008 1/1-30/6	2009 1/4-30/6	2008 1/4-30/6	2008 1/1-31/12	2008/2009 1/7-30/6
Hysesintäkter	837,5	732,0	416,6	360,8	1.499,6	1.605,1
Projekt- och entreprenadomsättning	159,1	169,3	84,6	94,9	355,1	344,9
Nettoomsättning	996,6	901,3	501,2	455,7	1.854,7	1.950,0
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	-104,4	-87,5	-45,5	-42,2	-176,1	-193,0
Övriga driftskostnader ³⁾	-64,9	-68,8	-34,5	-33,0	-121,1	-117,2
Förvaltningskostnader	-61,2	-60,8	-30,8	-31,0	-111,6	-112,0
Reparationer ³⁾	-20,4	-17,0	-11,2	-2,5	-39,1	-42,5
Fastighetsskatt	-45,9	-41,1	-23,2	-20,4	-84,2	-89,0
Tomträttsavgälder	-14,7	-12,9	-7,6	-6,6	-25,4	-27,2
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3,9	-3,9	-1,8	-2,2	-7,1	-7,1
	-315,4	-292,0	-154,6	-137,9	-564,6	-588,0
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-162,1	-165,4	-86,8	-95,5	-343,8	-340,5
Bruttoresultat	519,1	443,9	259,8	222,3	946,3	1.021,5
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	522,1	440,0	262,0	222,9	934,9	1.017,0
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-3,0	3,9	-2,2	-0,6	11,3	4,4
Central administration fastighetsförvaltning	-23,7	-23,8	-11,5	-13,5	-47,7	-47,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-6,1	-7,1	-3,1	-3,3	-14,2	-13,2
	-29,8	-30,9	-14,6	-16,8	-61,9	-60,8
Rörelseresultat	489,3	413,0	245,2	205,5	884,3	960,6
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	498,4	416,2	250,5	209,4	887,2	969,4
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-9,1	-3,2	-5,3	-3,9	-2,9	-8,8
Finansiella intäkter	2,4	10,5	1,0	6,9	21,2	13,1
Finansiella kostnader	-173,8	-168,8	-89,6	-86,3	-368,3	-373,3
	-171,4	-158,3	-88,6	-79,4	-347,1	-360,2
Resultat före värdeförändringar	317,9	254,7	156,6	126,1	537,2	600,4
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserad	-274,8	-207,9	-163,8	-207,9	-1.202,1	-1.269,0
Fastigheter, realiserad ¹⁾	-	-3,5	-	-0,3	-21,6	-18,1
Nedskrivning goodwill ²⁾	-	-	-	-	-26,2	-26,2
	-274,8	-211,4	-163,8	-208,2	-1.249,9	-1.313,3
Resultat före skatt	43,1	43,3	-7,2	-82,1	-712,7	-712,8
Aktuell skatt	-48,2	-40,5	-27,1	-19,6	-72,9	-80,6
Uppskjuten skatt ^{1, 2)}	33,9	59,4	25,2	50,2	383,2	357,7
	-14,3	18,9	-1,9	30,6	310,3	277,1
Resultat efter skatt	28,8	62,2	-9,1	-51,5	-402,4	-435,8
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessäkringar	-11,0	31,3	26,0	46,4	-131,9	-174,2
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	2,9	-8,8	-6,8	-13,0	34,7	46,4
Summa övrigt totalresultat	-8,1	22,5	19,2	33,4	-97,2	-127,8
Summa totalresultat för perioden	20,7	84,7	10,1	-18,1	-499,6	-563,6
Periodens resultat per aktie, kr	0,22	0,48	-0,07	-0,40	-3,09	-3,35
Periodens resultat per aktie efter utspädning, kr	0,22	0,48	-0,07	-0,40	-3,09	-3,35

Segmentrapportering 1/1 – 30/6 2009

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

Belopp i Mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	181,5	401,2	80,9	78,3	95,6				837,5
Projekt- och entreprenadomsättning							159,1		159,1
Nettoomsättning	181,5	401,2	80,9	78,3	95,6		159,1		996,6
Kostnader fastighetsförvaltning	-50,2	-148,8	-27,3	-28,5	-60,5				-315,4
Produktionskostnader							-162,1		-162,1
Bruttoresultat	131,3	252,4	53,6	49,8	35,1		-3,0		519,1
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	131,3	252,4	53,6	49,8	35,1				522,1
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-3,0		-3,0
Central administration fastighetsförvaltning								-23,7	-23,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-6,1		-6,1
Rörelseresultat	131,3	252,4	53,6	49,8	35,1		-9,1	-23,7	489,3
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	131,3	252,4	53,6	49,8	35,1			-23,7	498,4
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-9,1		-9,1
Finansiella intäkter								2,4	2,4
Finansiella kostnader								-173,8	-173,8
								-171,4	-171,4
Resultat före värdeförändringar	131,3	252,4	53,6	49,8	35,1		-9,1	-195,1	317,9
Orealiserade värdeförändringar	-41,4	-288,2	56,1	-4,9	3,6				-274,8
Realiserade värdeförändringar									
Nedskrivning goodwill	-41,4	-288,2	56,1	-4,9	3,6				-274,8
Aktuell skatt								-48,2	-48,2
Uppskjuten skatt								33,9	33,9
Resultat efter skatt	89,9	-35,8	109,7	44,9	38,7		-9,1	-209,4	28,8
Investeringar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	30,4	233,0	53,9	13,9	152,9				484,1
Projekt- och entreprenadverksamhet							4,5		4,5
	30,4	233,0	53,9	13,9	152,9		4,5		488,6
Tillgångar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	4.697,0	8.536,0	1.918,0	1.516,0	2.600,5				19.267,5
Projekt- och entreprenadverksamhet							77,3		77,3
Ej fördelade gemensamma tillgångar								971,4	971,4
Summa tillgångar	4.697,0	8.536,0	1.918,0	1.516,0	2.600,5		77,3	971,4	20.316,2

Segmentrapportering 1/1 – 30/6 2008

Belopp i Mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	134,2	349,9	65,1	87,9	84,0	10,9			732,0
Projekt- och entreprenadomsättning							169,3		169,3
Nettoomsättning	134,2	349,9	65,1	87,9	84,0	10,9	169,3		901,3
Kostnader fastighetsförvaltning	-36,9	-127,6	-24,8	-31,4	-64,8	-6,5			-292,0
Produktionskostnader							-165,4		-165,4
Bruttoresultat	97,3	222,3	40,3	56,5	19,2	4,4	3,9		443,9
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	97,3	222,3	40,3	56,5	19,2	4,4			440,0
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							3,9		3,9
Central administration fastighetsförvaltning								-23,8	-23,8
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-7,1		-7,1
Rörelseresultat	97,3	222,3	40,3	56,5	19,2	4,4	-3,2	-23,8	413,0
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	97,3	222,3	40,3	56,5	19,2	4,4		-23,8	416,2
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-3,2		-3,2
Finansiella intäkter								10,5	10,5
Finansiella kostnader								-168,8	-168,8
								-158,3	-158,3
Resultat före värdeförändringar	97,3	222,3	40,3	56,5	19,2	4,4	-3,2	-182,1	254,7
Orealiserade värdeförändringar	79,9	-76,0	-11,8	-53,4	-146,6				-207,9
Realiserade värdeförändringar						-3,5			-3,5
Nedskrivning goodwill									0,0
	79,9	-76,0	-11,8	-53,4	-146,6	-3,5			-211,4
Aktuell skatt								-40,5	-40,5
Uppskjuten skatt								59,4	59,4
Resultat efter skatt	177,2	146,3	28,5	3,1	-127,4	0,9	-3,2	-163,2	62,2
Investeringar per rörelsegrän									
Förvaltningsfastigheter	22,0	215,4	49,8	13,9	269,9				571,0
Projekt- och entreprenadverksamhet							0,6		0,6
	22,0	215,4	49,8	13,9	269,9		0,6		571,6
Tillgångar per rörelsegrän per 31 december 2008									
Förvaltningsfastigheter	4.708,0	8.368,7	1.961,0	1.507,0	2.514,0				19.058,7
Projekt- och entreprenadverksamhet							55,5		55,5
Ej fördelade gemensamma tillgångar								1.010,8	1.010,8
Summa tillgångar	4.708,0	8.368,7	1.961,0	1.507,0	2.514,0		55,5	1.010,8	20.125,0

Koncernens balansräkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	2009-06-30	2008-06-30	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter m m	19.267,5	18.904,5	19.158,9	18.857,3	19.058,7
Pågående nybyggnader	-	174,9	-	120,5	-
Materiella anläggningstillgångar	12,2	11,1	12,9	8,7	13,9
Goodwill	458,3	483,7	458,3	483,7	458,3
Övriga anläggningstillgångar	0,8	8,3	0,8	10,4	0,9
Summa anläggningstillgångar	19.738,8	19.582,5	19.630,9	19.480,6	19.531,8
Omsättningstillgångar	474,1	420,3	418,0	470,1	414,9
Likvida medel	103,3	355,7	231,4	553,5	178,4
Summa omsättningstillgångar	577,4	776,0	649,4	1.023,6	593,2
Summa tillgångar	20.316,2	20.358,5	20.280,3	20.504,2	20.125,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	8.256,2	9.080,0	8.506,4	9.358,4	8.495,8
Uppskjuten skatteskuld	2.183,4	2.586,1	2.201,8	2.623,3	2.220,0
Långfristig skuld till kreditinstitut	6.997,2	6.253,6	6.760,6	5.814,6	6.676,5
Övriga långfristiga skulder	9,4	1,6	10,0	1,6	10,4
Summa långfristiga skulder	9.190,0	8.841,3	8.972,4	8.439,5	8.906,9
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1.853,2	1.593,9	1.865,4	1.632,3	1.674,9
Övriga kortfristiga skulder	1.016,8	843,3	936,1	1.074,0	1.047,5
Summa kortfristiga skulder	2.870,0	2.437,2	2.801,5	2.706,3	2.722,4
Summa eget kapital och skulder	20.316,2	20.358,5	20.280,3	20.504,2	20.125,0

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2008	333,0	3.959,7	30,2	4.936,5	4.966,7	9.259,4
Förändring i eget kapital 2008						
Summa totalresultat för perioden 1 januari - 30 juni	-	-	22,5	62,2	84,7	84,7
Utdelning	-	-	-	-260,3	-260,3	-260,3
Omklassificering	-	-	-	-3,8	-3,8	-3,8
Utgående balans per 30 juni 2008	333,0	3.959,7	52,7	4.734,6	4.787,3	9.080,0
Summa totalresultat för perioden 1 juli - 31 december	-	-	-119,7	-464,6	-584,3	-584,3
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Incitamentsprogram	-	0,1	-	-	-	0,1
Utgående balans per 31 december 2008	333,0	3.959,8	-67,0	4.270,0	4.203,0	8.495,8
Förändring i eget kapital 2009						
Summa totalresultat för perioden 1 januari - 30 juni	-	-	-8,1	28,8	20,7	20,7
Utdelning	-	-	-	-260,3	-260,3	-260,3
Utgående balans per 30 juni 2009	333,0	3.959,8	-75,1	4.038,5	3.963,4	8.256,2

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

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2009 1/1-30/6	2008 1/1-30/6	2009 1/4-30/6	2008 1/4-30/6	2008 1/1-31/12	2008/2009 1/7-30/6
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	43,1	43,3	-7,2	-82,1	-712,7	-712,9
Återföring av- och nedskrivningar	2,2	1,9	1,0	1,0	30,2	30,5
Återföring resultat fastighetsförsäljning		3,4		0,2	21,6	18,2
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	274,8	208,0	163,8	208,0	1.202,1	1.268,9
Betald skatt	-142,0	-19,0	-30,0	-9,6	-35,1	-158,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	178,1	237,6	127,6	117,5	506,1	446,6
Nettoförändring av rörelsekapital	60,3	82,2	44,0	181,1	86,3	64,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	238,4	319,8	171,6	298,6	592,4	511,0
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	-	-320,8	-	-320,8	-641,3	-320,5
Om- och nybyggnad av fastigheter	-550,8	-551,9	-262,8	-314,1	-1.207,9	-1.206,8
Försäljning av fastigheter ¹⁾	-	719,6	-	-	751,6	32,0
Övriga investeringar	-0,5	-3,5	-0,5	-	6,1	9,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-551,3	-156,6	-263,3	-634,9	-1.091,5	-1.486,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning	-260,3	-260,3	-260,3	-260,3	-260,3	-260,3
Incitamentsprogram	-	-	-	-	0,1	0,1
Förändring långfristiga skulder	498,1	360,2	223,8	398,8	845,0	982,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	237,8	99,9	-36,5	138,5	584,8	722,7
Periodens kassaflöde	-75,1	263,1	-128,2	-197,8	85,7	-252,5
Likvida medel vid periodens början	178,4	92,6	231,4	553,5	92,6	355,7
Likvida medel vid periodens slut	103,3	355,7	103,3	355,7	178,4	103,3

Bokslutskommentarer och nothänvisningar

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapportering, RFR 1.1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats.

Segmentrapporteringen är redovisad enligt IFRS 8. Rapporteringen av de externa verksamhetsgrenarna presenteras på samma sätt som den interna informationen som går till högste operative beslutsfattaren. Atrium Ljungberg förtidstillämpade rekommendationen i årsredovisningen 2008.

Atrium Ljungberg tillämpar IAS 1 från 1 januari 2009. Alla intäkter och kostnader presenteras i en utökad resultaträkning, vilken innehåller poster som tidigare redovisats direkt mot eget kapital. Standarden föreskriver att alla icke ägartransaktioner ska presenteras i resultaträkningen. En följd av den nya uppställningen är också att rapporten över förändringar i eget kapital har ändrats.

Ikraftträdandet av IAS 23 Lånekostnader, från 1 januari 2009, har inte inneburit någon ändrad redovisning för bolaget då man redan sedan tidigare har aktiverat räntekostnader hänförliga till pågående byggprojekt.

IAS 40 IPUC, Värdering av förvaltningsfastigheter under uppförande, har inte påverkat bolagets resultat och ställning då man under första halvåret 2009 inte haft någon pågående nybyggnation.

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

¹⁾ Under 2008 avyttrades fastigheten Holland 25 i Helsingborg. Ett flertal fastigheter som såldes 2007 tillträdades av köparna under första kvartalet 2008.

²⁾ Till följd av fastighetsförsäljningar samt förändring av bolagsskatt till 26,3 procent har goodwill hänförlig till värdering av uppskjuten skatteskuld skrivits ned under 2008.

³⁾ Övriga driftskostnader och reparationer justerade avseende klassificering i jämförelseperioden januari – juni 2008.

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorns granskning. Granskning kommer att ske av rapporten för tredje kvartalet.

Moderbolagets resultaträkningar

Belopp i Mkr	2009 1/1-30/6	2008 1/1-30/6	2008 1/1-31/12
Nettoomsättning	180,0	123,9	519,5
Kostnader för förvaltning och produktion	-110,1	-60,4	-384,6
Bruttoresultat	69,9	63,5	134,9
Central administration och marknadsföring	-21,6	-23,8	-39,1
Resultat fastighetsförsäljning	-	-1,4	-1,4
Rörelseresultat	48,3	38,3	94,4
Resultat från andelar i koncernföretag	86,6	79,4	134,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1,0	7,2	8,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-89,1	-80,9	-166,4
	-1,5	5,7	-23,9
Resultat efter finansiella poster	46,8	44,0	70,5
Bokslutsdispositioner	-	-	-69,3
Aktuell skatt	-12,9	-6,0	15,6
Uppskjuten skatt	-8,1	-4,2	-1,5
	-21,0	-10,2	14,1
Resultat efter skatt	25,8	33,8	15,2

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	2009-06-30	2008-06-30	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1.761,5	1.915,6	1.753,4
Finansiella anläggningstillgångar	5.611,0	5.476,6	5.524,4
Kortfristiga fordringar	2.142,7	1.582,2	3.732,2
Likvida medel	64,8	250,4	112,1
Summa tillgångar	9.580,0	9.224,8	11.122,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4.735,2	4.945,8	4.977,9
Obeskattade reserver	95,0	25,9	95,2
Avsättningar	169,9	206,6	164,7
Skulder till kreditinstitut	4.284,1	3.777,5	3.977,3
Övriga skulder	295,8	269,0	1.906,9
Summa eget kapital och skulder	9.580,0	9.224,8	11.122,1

Utveckling hyresintäkter ¹⁾

Belopp i Mkr	2008 Utfall	2009 Kv 1 ²⁾	2009 Kv 2 ²⁾	2009 Kv 3	2009 Kv 4
Stockholms innerstad	308	367	358	355	354
Övriga Stockholm	701	795	802	821	812
Uppsala Mälardalen	139	156	161	166	168
Övriga Sverige	157	159	157	157	157
Projektfastigheter	175	197	191	200	213
Sålda fastigheter	11				
Totalt	1.491	1.674	1.670	1.699	1.704

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar.

²⁾ Kvartal 1-2 avser utfall omräknat till årstakt. I hyresnivå för kvartal 3-4 ingår kända kontraktsförändringar till respektive kvartal.

Räntebindning

Bindningstid	Belopp Mkr	Andel %	Medel- ränta, %
Rörligt	1.376	16	2,1
2009	710	8	4,4
2010	1.363	15	4,7
2011	830	9	4,2
2012	1.766	20	4,0
2013	1.350	15	4,7
2014 och senare	1.455	17	4,1
Totalt	8.850	100	4,0

Uthyrningsgrad

	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt ¹⁾ , Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	365	355	97
Övriga Stockholm	849	821	97
Uppsala Mälardalen	171	166	97
Övriga Sverige	162	157	97
	1.547	1.499	97
Projektfastigheter ²⁾	267	200	75
Totalt	1.814	1.699	94

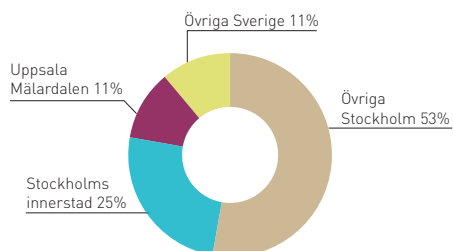
¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar.

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

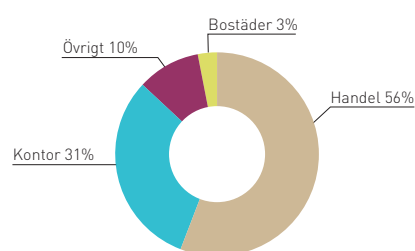
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp Mkr	Andel %
2009	1.366	16
2010	1.280	14
2011	1.432	16
2012	1.868	21
2013	1.350	15
2014 och senare	1.554	18
Totalt	8.850	100

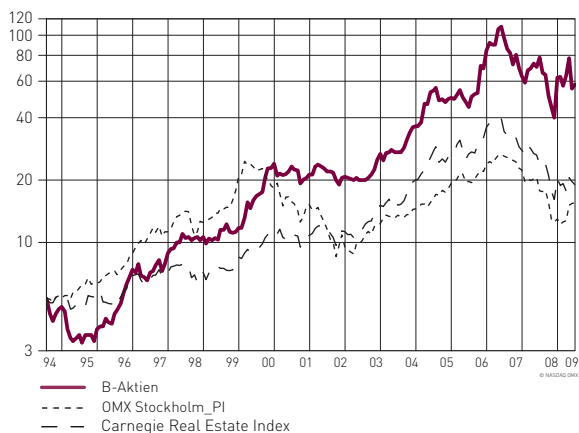
Hyresintäkter per region



Hyresintäkter per lokalslag



Atrium Ljungberg-aktien



Nyckeltal ¹⁾	2009	2008	2009	2008	2008	2008/2009
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Uthyrningsgrad, %	94	92	94	92	94	94
Soliditet, %	40,6	44,6	40,6	44,6	42,2	40,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	0,9	1,1	0,9	1,0	1,1
Belåningsgrad, %	45,9	41,1	45,9	41,1	43,8	45,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,5	2,7	2,5	2,5	2,6
Avkastning på eget kapital, %	0,7	1,4	-0,4	-2,2	-4,5	-5,0
Avkastning på eget kapital, %, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar	5,5	4,0	5,5	3,9	4,0	4,6
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	2,1	1,6	0,1	-1,7	-1,7
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,8	4,1	4,8	4,1	4,3	4,6
Medelantal anställda	239	234	239	234	233	236
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	4,0	4,8	4,0	4,8	4,7	4,0

Data per aktie ¹⁾	2009	2008	2009	2008	2008	2008/2009
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Belopp i kronor						
Resultat efter skatt	0,22	0,48	-0,07	-0,40	-3,09	-3,35
Resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt ²⁾	1,80	1,41	0,89	0,70	2,97	3,22
Kassaflöde	1,83	2,46	1,32	2,29	4,55	3,93
Eget kapital	63,43	69,76	63,43	69,76	65,27	63,43
Börskurs	57,75	78,00	57,75	78,00	62,50	57,75
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.157	130.259	130.157	130.279	130.157	130.157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ³⁾	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental ³⁾	130.157	130.259	130.157	130.279	130.157	130.157

¹⁾ Definitioner av nyckeltal se Atrium Ljungbergs årsredovisning 2008 sidan 60.

²⁾ Inklusive 26,3% skattebelastning. Till och med 2008-12-31 28% skattebelastning.

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

Flerårsöversikt

Belopp i Mkr

	2008	2007	2006	2005	2004
KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG					
Hysesintäkter	1.500	1.513	670	425	461
Projekt- och entreprenadomsättning	355	338	310	270	251
Nettoomsättning	1.855	1.850	979	694	712
Kostnader fastighetsförvaltning	-565	-571	-236	-141	-157
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-344	-329	-285	-258	-236
Bruttoresultat	946	950	458	296	320
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	935	941	433	284	305
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	11	9	25	12	15
Central administration fastighetsförvaltning	-48	-41	-46	-17	-16
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-14	-12	-14	-10	-9
Rörelseresultat	884	897	399	269	295
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltningen	887	900	388	267	289
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-3	11	2	6
Resultat från andelar i koncernföretag	-	3	-1	4	-
Finansiella intäkter	21	15	6	3	6
Finansiella kostnader	-368	-306	-129	-101	-126
	-347	-289	-124	-94	-120
Resultat före värdetförändringar	537	609	274	175	175
Orealiserade värdetförändringar	-1.202	1.286	1.881	415	102
Realiserade värdetförändringar	-22	176	-	13	-
Nedskrivning goodwill	-26	-37	-	-	-
	-1.250	1.425	1.881	428	102
Skatt på årets resultat	310	-398	-598	-106	-77
Resultat efter skatt	-402	1.636	1.557	497	200
NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	94	92	94	91	89
Soliditet, %	42,2	45,5	43,3	42,0	39,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,8	0,7	1,0	1,2
Belåningsgrad, %	43,8	39,8	33,4	43,2	47,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	3,1	2,7	2,4
Avkastning på eget kapital, %	-4,5	19,2	31,3	24,1	10,8
Avkastning på eget kapital, %, exkl realiserade och orealiserade värdetförändringar	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 värdetförändringar	4,3	4,9	5,6	3,7	6,2
Medelantal anställda	233	228	172	137	132
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	4,7	4,6	4,6	5,0	5,2
DATA PER AKTIE					
Årets resultat	-3,09	12,55	21,16	8,33	3,23
Resultat före värdetförändring, efter beräknad skatt	2,97	3,36	1,52	2,12	1,97
Utdelning	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



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-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