



Atrium Ljungberg 2009

Bokslutskommuniké
1 januari – 31 december

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

Atrium Ljungberg AB (publ)

Bokslutskommuniké 2009

- Nettoomsättningen uppgick till **1 980 mkr** (1 855)
- Driftöverskottet från fastighetsförvaltningen uppgick till **1 052,0 mkr** (934,9)
- Resultat före värdeförändringar uppgick till **667,4 mkr** (537,2)
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till **-523,0 mkr** (-1 202,1)
- Resultat efter skatt uppgick till **186,9 mkr** (-402,4), vilket motsvarar **1,44 kr/aktie** (-3,09)
- Investeringar i egna fastigheter uppgick till **1 087 mkr** (1 223)
- Belåningsgraden uppgick till **45,6 procent** (43,8)
- Styrelsen föreslår en utdelning med **2,25 kr/aktie** (2,00)

Väsentliga händelser under året

Verksamheten i Atrium Ljungberg har under 2009, trots lågkonjunktur, präglats av hög utvecklings- och investeringstakt i pågående projekt där drygt 1 087 mkr (1 223) har investerats under året. Framförallt är det utvecklingen av Sickla, Farsta Centrum, Mobilia i Malmö, Port73 Handen i Haninge, Gränby Centrum i Uppsala, Kvarteret Igor (f.d. Arosian) i Västerås samt Mittpunkten i Östersund som pågått under året.

I början av året invigdes utbyggnaden av Sickla Galleria i Sickla Köp kvarter. Den nytillkomna handelsytan är 9 000 m² och nyskapade parkeringsplatser cirka 300. Under året har cirka 25 butiker, främst inom modebranschen öppnat i Sickla Galleria. I januari 2009 startade M7 Kunskapsgallerian i Sickla sin verksamhet och en officiell invigning skedde i april. Läroplatsen om 10 000 m² är fullt uthyrd och innehåller en mix av gymnasium, högskola, forskning, företag och organisationer. Under oktober månad invigde dessutom Svenssons i Lammhult sin butik i Sickla.

Utvecklingen av Farsta Centrum har under året fortsatt enligt plan. Under oktober och november invigdes första etappen av om- och tillbyggnaden, som omfattar totalt 17 000 m². Vid invigningen öppnade ett tiotal butiker varav flera nyetableringar.

I Gränby Centrum i Uppsala invigdes i november 2008 en helt ny galleriadel om cirka 10 000 m² där ett tiotal butiker nyöppnade. Under 2009 har ytterligare två etappöppningar skett och under 2008-2009 har sammanlagt cirka 25 butiker fått nya lokaler varav de flesta är nyetableringar.

I Mobilia i Malmö fortskrider både detaljplanläggningen och utbyggnaden enligt plan. Under året har 40 nya lägenheter i fastigheten Bohus 7, i direkt anslutning till köpcentrumet, färdigställt för inflyttning. De kommersiella lokalerna i Bohus 7 om totalt drygt 6 000 m² är i huvudsak uthyrd. Invigning sker i februari 2010 då sex butiker inom bland annat hemelektronik öppnar i de nya lokalerna.

I september nyinvigdes citygallerian Mittpunkten i Östersund. Arbetet med att bygga om och omprofilera gallerian är därmed klart och all butiksytta är uthyrd. Arbetet har omfattat cirka 13 000 m² i sex våningsplan inklusive 200 parkeringsplatser. Totalt har ett tjugotal nya butiker flyttat in i Mittpunkten.

Under året har även byggnadsarbetet för en ny handelsplats i Handen i Haninge kommun tagit fart.

Handelsplatsen, med det nya namnet Port73 Handen, ska utvecklas till ett långsiktigt starkt regionalt centrum med fokus på rationell och smidig handel. I en första etapp färdigställer Atrium Ljungberg cirka 13 000 m² med en planerad öppning i oktober 2010. Cirka 80 procent av ytan är uthyrd.

I Rotebro har Coop under en längre tid varit en tongivande hyresgäst. Under året blev det klart att Coop minskar sina ytor och satsar på en ny enhet med en tydlig inriktning mot färskvaror. Den nya Coop-enheten kommer att stå klar i mars 2010. Nytt avtal har tecknats med Axfood för etablering av Willys i Rotebro. Inflyttning sker i mars 2010. I och med detta skapas en stark destination för dagligvaror med Coop och Willys som bas kompletterat med Apoteket och Systembolaget.

I Kvarteret Igor i Västerås (f d Arosian) pågår ett stort omvandlingsprojekt. Den ombyggda gallerian ska bli en modern modedestination innehållande även media, mat och dryck. Gallerian kommer att vara cirka 14 000 m² och innehålla ett fyrtiotal butiker när den står klar i september 2010. Systembolaget, Coop och Clas Ohlson öppnade redan till julhandeln 2009. Cirka 90 procent av ytan är uthyrd.

Under året har även arbetet med att uppföra en ny kontorsbyggnad i Sickla på 13 800 m² uthyrningsbar yta tagit fart. Största hyresgästen blir Atlas Copco som hyr 10 800 m², för sitt nya huvudkontor. Hyresavtalet löper på elva år. På övriga ytor planeras bland annat för ett nytt huvudkontor för Atrium Ljungberg AB. Inflyttningen beräknas till början av 2011.

På kontorssidan har efterfrågan varierat under året. Ett antal kontrakt med stora nyuthyrningar har tecknats främst i Norra Station, Södermalm och Sickla. Dessutom har ett flertal stora hyresavtal omförhandlats och förlängts. Tieto som sedan 1992 varit hyresgäst i Ärvinge i Kista beslutade sig under året att samlokalisera delar av sin verksamhet till Värtahamnen. En överenskommelse har träffats som innebär att Tieto lämnar de 11 000 m² per den 31 augusti 2010.

Fastighetstransaktioner

Under 2009 sålde Atrium Ljungberg sju handelsfastigheter; Termiten 1 (Storknallen i Borås), Sunaman 5 (Linnégallerian i Växjö), Åldermannen 25 (Kvasten i Kalmar), Vestalen 10 (Cityhuset i Eskilstuna), Plåtslagaren 7 (Gallerian i Motala), Jupiter 15 (Telgehuset i Södertälje) och Tegelbruket 1 (Botkyrka Handel). Köpeskillingen uppgick till 1 030 mkr och resultat efter skatt uppgick till 66 mkr. Tillträde skedde 1 september. Affären är ett led i den långsiktiga strategin att renodla fastighetsbeståndet och koncentrera ägande och förvaltning. Affären skapar utrymme för ytterligare investeringar på prioriterade delmarknader.

Under året har även tomträtterna Charkuteristen 1 och 7 som ligger i Slakthusområdet vid Globen sålts. Köpeskillingen uppgick till 18 mkr. Köparen tillträdde den 22 december.

Inga förvärv har genomförts under året.

Omsättning och resultat

Koncernens omsättning uppgick till 1 980 mkr (1 855). Koncernen redovisar ett resultat före värdeförändringar på 667,4 mkr (537,2). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -523,0 mkr (-1 202,1) och resultat från fastighetsförsäljningar till 0,1 mkr (-21,6). Nedskrivning av goodwill uppgick till -51,7 mkr (-26,2) hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter skatt uppgick till 186,9 mkr (-402,4), vilket motsvarar 1,44 kr/aktie (-3,09).

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 324,9 mkr (519,5). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 1 281,4 mkr (15,2). Förändringen består i huvudsak av utdelning från dotterbolag.

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna uppgick till 1 656 mkr (1 500) och rörelseresultatet uppgick till 1 002,8 mkr (887,2). Uthyrningsgraden i fastigheterna uppgick till 93 procent (94) inklusive projektfastigheter.

Projekt- och entreprenadverksamhet

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 324 mkr (355). Rörelseresultatet för räkenskapsåret var -3,3 mkr (-2,9). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt. Dotterbolaget TL Byggs omsättning var 349 mkr (359) varav 50 mkr (67) utgjorde arbeten åt koncernbolag. TL Byggs resultat efter skatt uppgick till 24,5 mkr (23,2).

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 232,6 mkr (178,4). De räntebärande skulderna uppgick till 8 492 mkr (8 351) och medelräntan var 3,8 procent (4,7). Medellöptiden för räntebindningen var 2,1 år (2,7). Eget kapital uppgick på balansdagen till 8 416 mkr (8 496) vilket motsvarar 65 kr/aktie (65). Soliditeten uppgick till 42,4 procent (42,2). Belåningsgraden uppgick till 45,6 procent (43,8).

Fastighetsvärden

Finanskrisen som bröt ut 2008 har även präglat 2009. Krisen i världen innebar både kreditorer och försämrade konjunktutsikter. Detta har bidragit till sjunkande fastighetspriser. Stor prisosäkerhet rådde under första halvåret pga att så få transaktioner genomfördes.

Under andra halvåret ökade antalet transaktioner något, främst för mindre objekt eller mindre portföljer. Avkastningskraven ökade under första halvåret men har stabiliserats under andra halvåret.

Det redovisade värdet för hela fastighetsbeståndet per 2009-12-31 uppgår till 18 617 mkr (19 059). Byggrätter och mark ingår med 304 mkr (371). Investeringar i fastigheter uppgår under 2009 till 1 087 mkr. Inget nyförvärv gjordes under året. Fastigheter till ett värde av 1 048 mkr har sålts under året.

Atrium Ljungbergs värdering av fastighetsbeståndet har vid årsskiftet baserats på interna kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets framtida intjäningsförmåga utifrån fastighetens användning och skick vid värderingstillfället. Som ett led i att säkerställa att värderingen är rättvisande har oberoende värderingsmän under året externvärderat en normportfölj motsvarande 39 procent av det totala värdet. Värderingen har utförts av Forum Fastighetsekonomi och CBRE. Därutöver har de antaganden om hyresnivåer och avkastningskrav som använts vid den interna värderingen kvalitetsäkrats av Forum Fastighetsekonomi liksom den modell som använts vid värderingen. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt

Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

Lokaltyp	Intervall	Snitt
Kontor	5,4-7,5	6,1
Butiker	5,0-7,8	5,9
Bostäder	4,6-5,3	4,8
Övrigt	6,5-8,0	6,9
Totalt	4,6-8,0	5,9

Direktavkastningskrav per segment, %

Segment	Intervall	Snitt
Stockholm innerstad	5,0-7,4	5,6
Övriga Stockholm	4,6-8,0	6,0
Uppsala, Mälardalen	5,8-6,1	5,9
Övriga Sverige	6,1-7,5	6,3
Projektfastigheter	5,3-7,3	6,2
Totalt	4,6-8,0	5,9

Fastighetsbestånd 2009-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyres- värde, mkr	Hyres- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	11	134	4 673	34 852	365	2 723	96
Övriga Stockholm	23	427	8 083	18 929	813	1 904	94
Uppsala, Mälardalen	2	50	1 739	34 851	148	2 966	99
Övriga Sverige	2	46	990	21 589	94	2 050	89
Summa	38	657	15 484	23 574	1 420	2 162	95
Projektfastigheter	9	151	3 133	20 745	245	1 623	84
Summa	47	808	18 617	23 045	1 665	2 061	93
Sålda fastigheter							
Totalt koncernen							

Januari–december 2009¹⁾

Hyres- intäkter, mkr	Fastighets- kostnader, mkr	Drift- överskott, mkr	
362	-98	265	5,7
803	-286	517	6,4
143	-47	97	5,5
94	-35	60	6,1
1 403	-465	938	6,1
169	-104	64	2,0
1 572	-569	1 002	5,4
84	-34	50	
1 656	-604	1 052	

Avkastning¹⁾

¹⁾ Avser verkligt utfall under året.

marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -523 mkr (-1 202), motsvarande en värdenedgång med -3 procent. Av värdenedgången är cirka -390 mkr hänförlig till ökningen av avkastningskravet med 0,1 procentenheter och cirka -210 mkr avser sänkning av hyror pga sänkt konsumentprisindex 2009. Mot dessa nedskrivningar och värdeförändringar ställs positiva värdeförändringar genom färdigställda utvecklingsprojekt, nyuthyrningar och hyresökningar.

Händelser efter balansdagen

Från och med den första januari 2010 har ledningsgruppens sammansättning förändrats. Bolagsledningen utgörs av Anders Nylander, bolagets VD, Micael Averborg och Kristina Johnson, ansvariga för fastighetsförvaltningen, Carola Lavén, ansvarig för affärsutveckling, Magnus Alteskog, ansvarig för projektutveckling, Ingall Berglund, ansvarig för finansiering och IR-frågor och Annica Ånäs, ekonomichef.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungbergs 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 bolagets försiktighetsprincip som innebär att inga nya investeringar påbörjas utan att en god avkastning är säkerställd genom tecknade hyreskontrakt.

Utsikter för 2010

Den svenska ekonomin 2009 har präglats av finanskris och lågkonjunktur. Under de senaste månaderna har dock finansieringsmöjligheten ökat på marknaden och en återhämtning i ekonomin märks framförallt i Stockholmsregionen och Mälardalen. Mycket tyder på att återhämtningen i den svenska ekonomin kommer att förstärkas under 2010. Samtidigt får vi räkna med att räntenivåerna kommer att öka under året.

Bolaget är väl positionerat för olika framtidsscenarios med innehav av fastigheter och utvecklingsprojekt på starka delmarknader. Årets strategiska försäljningar ger lägre hyresintäkter 2010 men skapar också möjligheter till expansion och förvärv på starka delmarknader. Vår projektportfölj är välfylld med många möjligheter. Vi kommer att investera över 1 mdkr i egna fastigheter under 2010. Projektfastigheterna har hög uthyrningsgrad och ger ökade hyresintäkter mot slutet av året och kommande år.

Resultatprognos före värdeförändringar lämnas i halvårsrapporten.

Utdelning

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 2,25 kr per aktie (2,00).

Årsstämma

Årsstämma äger rum torsdagen den 8 april 2010 kl 17.00 i M7 Kunskapsgallerian i Sickla Köp kvarter, Marcusplatsen 7. Årsredovisningen kommer att distribueras till aktieägarna och kommer att finnas tillgänglig på bolagets kontor och webbplats senast två veckor före stämman.

Stockholm den 23 februari

Styrelsen

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2009 1/1–31/12	2008 1/1–31/12	2009 1/10–31/12	2008 1/10–31/12
Hysesintäkter	1 655,7	1 499,6	404,8	398,3
Projekt- och entreprenadomsättning	323,9	355,1	78,6	106,8
Nettoomsättning	1 979,6	1 854,7	483,4	505,1
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	-197,7	-176,1	-49,9	-47,1
Övriga driftkostnader	-124,4	-121,1	-27,4	-35,6
Förvaltningskostnader	-113,4	-111,6	-27,0	-28,9
Reparationer	-43,3	-39,1	-13,1	-14,4
Fastighetsskatt	-88,5	-84,2	-21,1	-21,1
Tomträttsavgälder	-28,2	-25,4	-6,9	-5,6
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-8,2	-7,1	-2,6	-2,0
	-603,7	-564,6	-148,0	-154,8
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-316,5	-343,8	-72,5	-105,3
Bruttoresultat	1 059,4	946,3	262,9	245,0
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 052,0	934,9	256,8	243,5
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	7,4	11,3	6,1	1,5
Central administration fastighetsförvaltning	-49,2	-47,7	-16,5	-13,9
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-10,7	-14,2	-2,4	-4,6
	-59,9	-61,9	-18,9	-18,5
Rörelseresultat	999,5	884,3	244,0	226,5
– varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	1 002,8	887,2	240,3	229,6
– varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-3,3	-2,9	3,7	-3,1
Finansiella intäkter	6,6	21,2	3,3	7,2
Finansiella kostnader	-338,7	-368,3	-80,0	-106,4
	-332,1	-347,1	76,7	-99,2
Resultat före värdeförändringar	667,4	537,2	167,3	127,3
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserad	-523,0	-1 202,1	-191,7	-511,2
Fastigheter, realiserad ¹⁾	0,1	-21,6	0,6	-16,9
Nedskrivning goodwill ²⁾	-51,7	-26,2	-1,9	-26,2
	-574,6	-1 249,9	-193,0	-554,3
Resultat före skatt	92,8	-712,7	-25,7	-427,0
Aktuell skatt	-77,4	-72,9	-2,8	-5,4
Uppskjuten skatt ^{1, 2)}	171,5	383,2	26,8	199,1
	94,1	310,3	24,0	193,7
Resultat efter skatt	186,9	-402,4	-1,7	-233,3
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar	-9,3	-131,9	-7,7	-119,7
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	2,5	34,7	2,1	31,2
Summa övrigt totalresultat	-6,8	-97,2	-5,6	-88,5
Summa totalresultat för perioden	180,1	-499,6	-7,3	-321,8
Resultat per aktie, kr	1,44	-3,09	-0,01	-1,79
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,44	-3,09	-0,01	-1,79

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 10.

Segmentrapportering

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

2009	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	362,4	802,9	143,4	94,4	168,6	84,0			1 655,7
Projekt- och entreprenadomsättning							323,9		323,9
Nettoomsättning	362,4	802,9	143,4	94,4	168,6	84,0	323,9		1 979,6
Kostnader fastighetsförvaltning	-97,6	-286,4	-46,9	-34,5	-104,4	-33,9			-603,7
Produktionskostnader							-316,5		-316,5
Bruttoresultat	264,8	516,5	96,5	59,9	64,2	50,1	7,4		1 059,4
– varav bruttoresultat fastighets- förvaltning (driftöverskott)	264,8	516,5	96,5	59,9	64,2	50,1			1 052,0
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							7,4		7,4
Central administration fastighets- förvaltning								-49,2	-49,2
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-10,7		-10,7
Rörelseresultat	264,8	516,5	96,5	59,9	64,2	50,1	-3,3	-49,2	999,5
– varav rörelseresultat fastighets- förvaltning	264,8	516,5	96,5	59,9	64,2	50,1		-49,2	1 002,8
– varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-3,3		-3,3
Finansiella intäkter								6,6	6,6
Finansiella kostnader								-338,7	-338,7
Resultat före värdeförändringar och skatt	264,8	516,5	96,5	59,9	64,2	50,1	-3,3	-381,3	667,4
Orealiserade värdeförändringar	-81,3	-433,9	61,2	-21,3	-0,2	-47,5			-523,0
Realiserade värdeförändringar						0,1			0,1
Nedskrivning goodwill								-51,7	-51,7
	-81,3	-433,9	61,2	-21,3	-0,2	-47,4		-51,7	-574,6
Aktuell skatt								-77,4	-77,4
Uppskjuten skatt								171,5	171,5
Resultat efter skatt	183,5	82,6	157,7	38,6	64,0	2,7	-3,3	-338,9	186,9
Investeringar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	45,2	243,8	64,8	52,3	662,7	18,5			1 087,3
Projekt- och entreprenadverksamhet							0,1		0,1
	45,2	243,8	64,8	52,3	662,7	18,5	0,1		1 087,4
Tillgångar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	4 672,5	8 082,6	1 739,0	990,0	3 132,5				18 616,6
Projekt- och entreprenadverksamhet							58,6		58,6
Ej fördelade gemensamma tillgångar								1 157,0	1 157,0
	4 672,5	8 082,6	1 739,0	990,0	3 132,5		58,6	1 157,0	19 832,2

Segmentrapportering forts.

2008	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	315,7	701,2	138,8	157,6	175,4	10,9			1 499,6
Projekt- och entreprenadsättning							355,1		355,1
Nettoomsättning	315,7	701,2	138,8	157,6	175,4	10,9	355,1		1 854,7
Kostnader fastighetsförvaltning	-88,0	-251,8	-51,1	-54,4	-110,0	-9,4			-564,6
Produktionskostnader							-343,8		-343,8
Bruttoresultat	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5	11,3		946,3
- varav bruttoresultat fastighets- förvaltning (driftöverskott)	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5			934,9
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							11,3		11,3
Central administration fastighets- förvaltning								-47,7	-47,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-14,2		-14,2
Rörelseresultat	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5	-2,9	-47,7	884,3
- varav rörelseresultat fastighets- förvaltning	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5		-47,7	887,2
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-2,9		-2,9
Finansiella intäkter								21,2	21,2
Finansiella kostnader								-368,3	-368,3
								-347,1	-347,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5	-2,9	-394,8	537,2
Orealiserade värdeförändringar	-221,8	-370,5	-2,7	-209,2	-398,0				-1 202,1
Realiserade värdeförändringar						-21,6			-21,6
Nedskrivning goodwill						-0,8		-25,4	-26,2
	-221,8	-370,5	-2,7	-209,2	-398,0	-22,4		-25,4	-1 249,9
Aktuell skatt								-72,9	-72,9
Uppskjuten skatt								383,2	383,2
Årets resultat	5,9	79,0	85,0	-105,9	-332,6	-20,9	-2,9	-110,0	-402,4
Investeringar per rörelsegrän									
Förvaltningsfastigheter	61,5	565,7	180,4	20,8	394,8				1 223,2
Projekt- och entreprenadverksamhet							0,3		0,3
	61,5	565,7	180,4	20,8			0,3		1 223,5
Tillgångar per rörelsegrän									
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
	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	2009-12-31	2008-12-31	2009-09-30	2008-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter m m	18 616,6	19 058,7	18 481,0	18 961,8
Pågående nybyggnader	-	-	-	208,6
Materiella anläggningstillgångar	9,1	13,9	9,7	13,5
Goodwill	406,7	458,3	408,5	483,7
Övriga anläggningstillgångar	143,2	0,9	143,2	8,2
Summa anläggningstillgångar	19 175,6	19 531,8	19 042,4	19 675,8
Omsättningstillgångar	424,0	414,8	512,4	419,9
Likvida medel	232,6	178,4	768,9	244,4
Summa omsättningstillgångar	656,6	593,2	1 281,3	664,3
Summa tillgångar	19 832,2	20 125,0	20 323,7	20 340,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	8 415,6	8 495,8	8 422,9	8 817,6
Uppskjuten skatteskuld	2 046,1	2 220,0	2 074,8	2 451,2
Långfristig skuld till kreditinstitut	6 444,1	6 676,5	6 510,4	6 220,1
Övriga långfristiga skulder	17,2	10,4	8,5	11,1
Summa långfristiga skulder	8 507,4	8 906,9	8 593,7	8 682,4
Kortfristig skuld till kreditinstitut	2 047,7	1 674,9	2 292,6	1 616,8
Övriga kortfristiga skulder	861,5	1 047,5	1 014,5	1 223,3
Summa kortfristiga skulder	2 909,2	2 722,4	3 307,1	2 840,1
Summa eget kapital och skulder	19 832,2	20 125,0	20 323,7	20 340,1

Förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	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–31 december	-	-	-97,2	-402,4	-499,6	-499,6
Utdelning	-	-	-	-260,3	-260,3	-260,3
Omklassificering	-	-	-	-3,8	-3,8	-3,8
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–31 december	-	-	-6,8	186,9	180,1	180,1
Utdelning	-	-	-	-260,3	-260,3	-260,3
Incitamentsprogram	-	0,0	-	-	-	0,0
Utgående balans per 31 december 2009	333,0	3 959,8	-73,8	4 196,6	4 122,8	8 415,6

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130 156 988 (130 156 828). Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 B-aktier (3 063 908). Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i mkr	2009 1/1–31/12	2008 1/1–31/12	2009 1/10–31/12	2008 1/10–31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	92,8	-712,7	-25,7	-426,9
Återföring av- och nedskrivningar	55,8	30,2	2,7	27,3
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-0,1	21,6	-0,6	16,9
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	523,0	1 202,1	191,8	511,2
Betald skatt	-197,9	-35,1	-25,8	-8,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	473,6	506,2	142,4	120,4
Nettoförändring av rörelsekapital	134,0	86,3	36,9	-17,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	607,6	592,5	179,3	103,4
INVESTERINGVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter ³⁾	-65,0	-641,3	-65,0	-320,5
Om- och nybyggnad av fastigheter	-1 242,9	-1 207,9	-368,0	-366,8
Försäljning av fastigheter ¹⁾	868,6	751,6	18,1	0,0
Övriga investeringar	5,8	6,1	8,6	13,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-433,5	-1 091,5	-406,3	-674,3
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-260,3	-260,3	-	-
Incitamentsprogram	0,0	0,1	0,0	0,1
Förändring räntebärande skulder	140,4	845,0	-309,4	504,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119,9	584,8	-309,4	505,0
Periodens kassaflöde	54,2	85,7	-536,4	-65,9
Likvida medel vid periodens början	178,4	92,6	768,9	244,3
Likvida medel vid periodens slut	232,6	178,4	232,6	178,4

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 årsredovisning 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.

Förvaltningsfastigheter under uppförande har värderats enligt IAS 40 IPUC. Fastigheterna har kassaflödesvärderats med avdrag för kvarstå-ende investering.

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

- 1) I tredje kvartalet 2009 såldes sju handelsfastigheter med tillträde 1 september 2009. I fjärde kvartalet 2009 såldes en kontorsfastighet med tillträde 22 december. Under 2008 avyttrades fastigheten Holland 25 i Helsingborg. Ett flertal fastigheter som såldes 2007 tillträdde 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. Nedskrivning av goodwill till följd av fastighetsförsäljningar 2009 uppgår till 51,7 mkr.
- 3) Avser slutlikvid för markförvärv 2007.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Moderbolagets resultaträkningar

	2009	2008
Belopp i mkr	1/1-31/12	1/1-31/12
Nettoomsättning	324,9	519,5
Kostnader för förvaltning och produktion	-172,1	-384,6
Bruttoresultat	152,8	134,9
Central administration och marknadsföring	-47,9	-39,1
Resultat fastighetsförsäljning	-	-1,4
Rörelseresultat	104,9	94,4
Resultat från andelar i koncernföretag	1 337,3	134,1
Räntetäkter och liknande resultatposter	1,7	8,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-179,3	-166,4
	1 159,7	-23,9
Resultat efter finansiella poster	1 264,6	70,5
Bokslutsdispositioner	67,3	-69,3
Aktuell skatt	-24,0	15,6
Uppskjuten skatt	-26,5	-1,5
	-50,5	14,1
Resultat efter skatt	1 281,4	15,2

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Belopp i mkr	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 751,3	1 753,4
Finansiella anläggningstillgångar	5 711,7	5 524,4
Kortfristiga fordringar	3 885,8	3 732,2
Likvida medel	170,9	112,1
Summa tillgångar	11 519,7	11 122,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 093,5	4 977,9
Obeskattade reserver	27,9	95,2
Avsättningar	188,8	164,7
Skulder till kreditinstitut	4 289,2	3 977,3
Övriga skulder	920,3	1 906,9
Summa eget kapital och skulder	11 519,7	11 122,1

Utveckling hyresintäkter

	2009 Utfall ¹⁾	2010 Kv 1 ²⁾	2010 Kv 2 ²⁾	2010 Kv 3 ²⁾	2010 Kv 4 ²⁾
Stockholms innerstad	360	351	350	344	342
Övriga Stockholm	794	763	759	744	743
Uppsala Mälardalen	143	146	145	145	145
Övriga Sverige	94	84	84	84	84
Projektfastigheter ²⁾	168	206	207	213	234
Sålda fastigheter	81	-	-	-	-
Totalt	1 640	1 550	1 545	1 530	1 548

¹⁾ Hyresintäkter exklusive engångsersättningar.

²⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive engångsersättningar.

Räntebindning

Bindningstid	Belopp mkr	Andel %	Medel- ränta, %
Rörligt	1 451	17	1,6
2010	1 640	19	4,2
2011	829	10	4,2
2012	1 767	21	4,0
2013	1 350	16	4,8
2014	1 055	12	4,3
2015 och senare	400	5	3,7
Totalt	8 492	100	3,8

Uthyrningsgrad

Kvartal 1 2010	Hyresvärde, mkr	Hyreskontrakt ¹⁾ , mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	365	351	96
Övriga Stockholm	813	763	94
Uppsala Mälardalen	148	146	99
Övriga Sverige	94	84	89
	1 420	1 343	95
Projektfastigheter ²⁾	245	206	84
Totalt	1 665	1 550	93

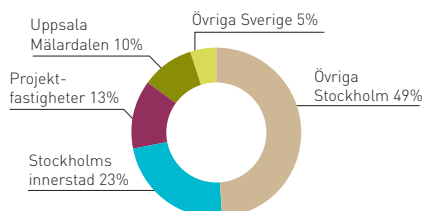
¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive engångsersättningar.

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

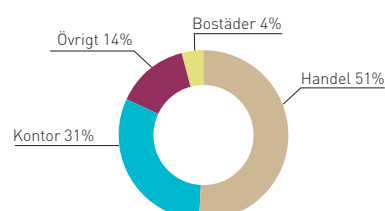
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp mkr	Andel %
2010	2 047	24
2011	1 431	17
2012	1 869	22
2013	1 350	16
2014	1 395	16
2015 och senare	400	5
Totalt	8 492	100

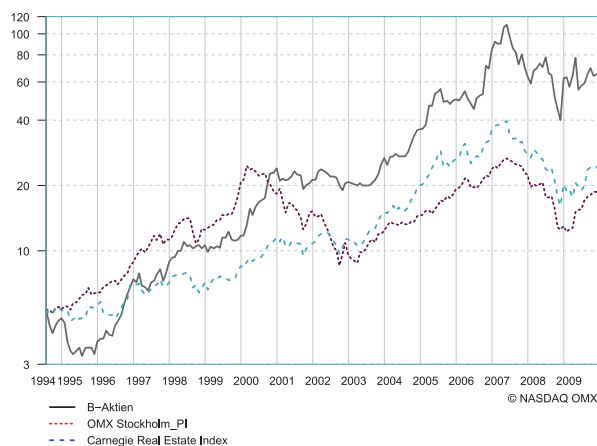
Kontrakterad årshyra per segment



Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Atrium Ljungberg-aktien



Nyckeltal ¹⁾

	2009 1/1-31/12	2008 1/1-31/12	2009 1/10-31/12	2008 1/10-31/12
NYCKELTAL				
Uthyrningsgrad, %	93	94	93	94
Soliditet, %	42,4	42,2	42,4	42,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	45,6	43,8	45,6	43,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,5	3,1	2,2
Avkastning på eget kapital, %	2,2	-4,5	-0,1	-10,8
Avkastning på eget kapital, %, exkl. realiserade och orealiserade värdeförändringar	5,3	4,0	5,7	3,3
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	-1,7	1,1	-6,3
Avkastning på totalt kapital, %, exkl. realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,7	4,3	4,9	4,1
Medelantal anställda	242	233	242	233
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,8	4,7	3,8	4,7

Data per aktie ¹⁾

Belopp i kronor				
Resultat efter skatt	1,44	-3,09	-0,01	-1,79
Resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt ²⁾	3,78	2,97	0,95	0,70
Kassaflöde	4,67	4,55	1,38	0,79
Eget kapital	64,66	65,27	64,66	65,27
Börskurs	67,00	62,50	67,00	62,50
Medelantalet utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental ³⁾	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ⁴⁾	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental ^{3) 4)}	130 157	130 157	130 157	130 157

¹⁾ Definitioner av nyckeltal se sid 14.

²⁾ Inklusiv 26,3 % skattebelastning.

³⁾ Samtliga optionsprogram löpte ut 2009-12-31.

⁴⁾ Registrerat antal aktier med avdrag för 3 063 748 st återköpta B-aktier.

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.

Resultat före värdeförändringar

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i procent av räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i procent av redovisat eget kapital.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av resultat per aktie före värdeförändringar, efter beräknad skatt.

Uthyrningsgrad

Kontrakterade årshyror i procent av hyresvärdet vid full uthyrning.

Årets resultat per aktie

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2009	2008	2007	2006	2005
KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG					
Hysesintäkter	1 655,7	1 499,6	1 512,7	669,5	424,7
Projekt- och entreprenadomsättning	323,9	355,1	337,7	309,7	269,7
Nettoomsättning	1 979,6	1 854,7	1 850,4	979,1	694,4
Kostnader fastighetsförvaltning	-603,7	-564,6	-571,4	-236,4	-140,6
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-316,5	-343,8	-329,0	-284,8	-257,8
Bruttoresultat	1 059,4	946,3	950,0	457,9	296,0
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 052,0	934,9	941,3	433,1	284,1
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	7,4	11,3	8,7	24,8	11,9
Central administration fastighetsförvaltning	-49,2	-47,7	-41,0	-45,5	-17,0
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-10,7	-14,2	-11,8	-13,8	-10,1
Rörelseresultat	999,5	884,3	897,2	398,5	268,9
– varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	1 002,8	887,2	900,3	387,5	267,1
– varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-3,3	-2,9	-3,1	11,0	1,8
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	2,6	-1,1	4,3
Finansiella intäkter	6,6	21,2	14,7	5,5	3,4
Finansiella kostnader	-338,7	-368,3	-306,0	-128,9	-101,4
	-332,1	-347,1	-288,7	-124,4	-93,7
Resultat före värdeförändringar	667,4	537,2	608,5	274,1	175,2
Orealiserade värdeförändringar	-523,0	-1 202,1	1 286,7	1 881,0	415,0
Realiserade värdeförändringar	0,1	-21,6	176,2	-	13,3
Nedskrivning goodwill	-51,7	-26,2	-37,0	-	-
	-574,6	-1 249,9	1 425,9	1 881,0	428,3
Resultat före skatt	92,8	-712,7	2034,4	2155,1	603,5
Skatt på årets resultat	94,1	310,3	-398,5	-598,3	-106,4
Resultat efter skatt	186,9	-402,4	1 635,9	1 556,8	497,1
NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	93	94	92	94	91
Soliditet, %	42,4	42,2	45,5	43,3	42,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	0,8	0,7	1,0
Belåningsgrad, %	45,6	43,8	39,8	33,4	43,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,5	3,0	3,1	2,7
Avkastning på eget kapital, %	2,2	-4,5	19,2	31,3	24,1
Avkastning på eget kapital, %, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar	5,3	4,0	5,5	4,7	6,7
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	-1,7	12,4	19,6	13,9
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,7	4,3	4,9	5,6	3,7
Medelantal anställda	242	233	228	172	137
Medelränta räntebärande skulder, % (periodens slut)	3,8	4,7	4,6	4,6	5,0
DATA PER AKTIE					
Årets resultat	1,44	-3,09	12,55	21,16	8,33
Resultat före värdeförändringar, efter beräknad skatt	3,78	2,97	3,36	1,52	2,12
Utdelning (2009 föreslagen)	2,25	2,00	2,00	1,62	1,37
Utdelningsandel, %	59,5	67,3	59,5	106,9	64,6
Aktiens direktavkastning, %	3,4	3,2	3,1	1,9	2,7
Kassaflöde	4,67	4,55	3,64	4,58	2,50
Eget kapital	64,66	65,27	71,14	59,97	37,55
Börskurs 31 december	67,00	62,50	63,75	84,37	49,87
Antal utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	58 700
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 295	73 571	59 636

¹⁾ Samtliga optionsprogram löpte ut 2009-12-31



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 på vår webbplats. Delårsrapporter och bokslutskommuniké finns översatta till engelska.

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

www.atriumljungberg.se

RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2009	vecka 11 2010
Årsstämma	2010-04-08
Rapport per 2010-03-31	2010-04-23
Rapport per 2010-06-30	2010-07-09
Rapport per 2010-09-30	2010-10-22



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