

AL

ATRIUM LJUNGBERG

09

ÅRSREDOVISNING



DET HÄR ÄR ATRIUM LJUNGBERG



Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vår inriktning är att äga, utveckla och förvalta framför allt handels- och kontorsfastigheter.

Ambitionen är att utveckla våra områden till helhetsmiljöer som är långsiktigt hållbara och attraktiva över tiden. Helhetsmiljöer skapar vi genom att kombinera handel och kontorsarbetsplatser med boende och olika service- och samhällsfunktioner. I vårt fastighetsbestånd finns därför också bostäder och verksamheter inom kultur, service och utbildning.

I koncernen ingår det helägda dotterbolaget TL Bygg, ett lönsamt byggmästarbolag med inriktning på rot- och byggservice.

Atrium Ljungberg AB är noterat på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1994.

FAKTA

ANTAL FASTIGHETER	47
FASTIGHETSVÄRDE	18 617 MKR
TOTAL UTHYRBAR YTA	808 000 M ²
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,6 MDKR
UTHYRNINGSGRAD	93 PROCENT

VÅR AFFÄR

Atrium Ljungberg har ett långsiktigt ägarperspektiv. Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter. Inom den närmaste femårsperioden planerar vi för investeringar på 5 mdkr genom ny-, till- och ombyggnader i egna utvecklingsprojekt.

Vi leder och driver hela affärsprocessen själva – från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Det bidrar till högre lönsamhet och skapar ett mervärde för våra kunder. Våra utvecklingsprojekt ger en långsiktig avkastning som är högre än förvärvalternativen.

HÄR FINNS VI

Atrium Ljungberg finns på tillväxtorter i Sverige, huvudsakligen i Stockholm, Malmö och Uppsala. Vi har handelsplatser i alla dessa regioner, medan våra kontorsfastigheter i huvudsak är belägna på starka delmarknader i Stockholm. Våra bostäder finns integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista och i Mobiliaområdet i Malmö.

I fastighetsbeståndet finns också flera stora byggrätter, som är en viktig del av vår fastighetsutveckling.



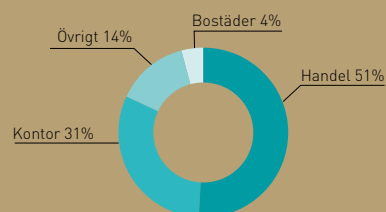
ÅRET I KORTHET

- › Bolagets nettoomsättning uppgick till 1 980 mkr varav hyresintäkter uppgick till 1 656 mkr. Driftnettot från fastighetsförvaltningen uppgick till 1 052 mkr. Resultatet före värdeförändringar uppgick till 667 mkr.
- › Utvecklingstakten har varit fortsatt hög. Drygt 1 080 mkr har investerats, framför allt i projekt i Sickla och Farsta Centrum i Stockholm, Gränby Centrum i Uppsala, Mobilia i Malmö, Port73 i Haninge, Kvarteret Igor i Västerås och Mittpunkten i Östersund.
- › Flera utvecklingsprojekt har färdigställts och invigts. Några exempel är nybyggnaden av M7 Kunskaps Gallerian i Sickla, utbyggnaden av Sickla Galleria och omvandlingen av Mittpunkten i Östersund.
- › Arbetet med att renodla fastighetsbeståndet och koncentrera ägande och förvaltning har fortsatt genom försäljning av bland annat handelsfastigheter i Borås, Växjö, Kalmar, Eskilstuna, Motala, Södertälje och Botkyrka.

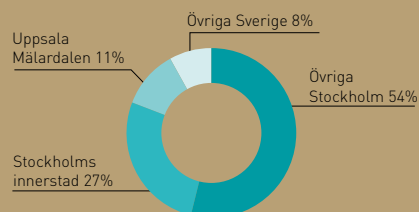
NYCKELTAL

	2009	2008
Nettoomsättning, mkr	1 980	1 855
Resultat före värdeförändringar, mkr	667	537
Årets resultat, mkr	187	-402
Investeringar, mkr	1 087	1 540
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	608	593
Uthyrningsgrad, %	93	94
Soliditet, %	42,4	42,2
Belåningsgrad, %	45,6	43,8
Medelränta periodens slut, %	3,8	4,7
Räntetäckningsgrad, %	3,0	2,5
Årets resultat, kr/aktie	1,44	-3,09
Resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt, kr/aktie	3,78	2,97
Utdelning, kr/aktie (2009 föreslagen)	2,25	2,00
Börskurs 31 december, kr/aktie	67,00	62,50
Eget kapital, kr/aktie	64,66	65,27

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

KVARTAL 1

- Inflyttning och verksamhetsstart i M7 Kunskapsgallerian i Sickla.
- Byggstart för ny handelsdestination i Handen, Haninge kommun. Hyreskontrakt tecknas med JULA, Intersport, KappAhl, Lindex, Deichmann och Apoteket.
- Invigning av ny galleriadel på cirka 9 000 m² i Sickla Galleria.
- Nyinvigning av PUBs våningsplan PUB.01.
- Etappöppning med ytterligare fem nya butiker i Gränby Centrum.
- Flera nya kontorsuthyrningar främst i Hammarby Sjöstad och i Norra Stationsområdet.

KVARTAL 2

- Anna Hallberg och Johan Ljungberg blir vid årsstämman invalda som ordinarie styrelseledamöter i Atrium Ljungbergs styrelse.
- Tieto, med huvudkontor i Ärvinge, Kista, meddelar att de samlokaliserar sina verksamheter till Värtahamnen. Avflyttning sker under hösten 2010.
- Byggstart för nytt kontorshus för Atlas Copco i Sickla.

KVARTAL 3

- Försäljning av sju handelsfastigheter i Borås, Växjö, Kalmar, Eskilstuna, Motala, Södertälje och Botkyrka.
- Mittpunkten i Östersund nyinvigs efter omfattande ombyggnation. Ett tjugotal nya butiker öppnar.
- Nytt hyreskontrakt tecknas med Axfood för etablering av Willys i Rotebro.
- Flera nyuthyrningar för kontorslokaler. Dessutom omförhandlas och förlängs ett flertal stora hyreskontrakt för kontor, bland annat till mjukvaruföretaget Oracle i Ärvinge.

KVARTAL 4

- Möbelbutiken Svenssons i Lammhult öppnar i Sickla.
- Invigning av första etappen i Farsta Centrums om- och tillbyggnadsprojekt. Ett tiotal butiker etablerar sig.
- Fyrtio nya lägenheter i fastigheten Bohus 7, Mobilia i Malmö, står klara för inflyttning.
- Nyöppning av ombyggda delar i före detta Arosian i Västerås som samtidigt byter namn till Kvarteret Igor.
- Ytterligare nyuthyrningar för kontorslokaler i Norra Stationsområdet.
- Hyreskontrakt tecknas med inredningsbutiken R.O.O.M. för etablering i PUB.



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

INNEHÅLL

VERKSAMHET

- 2 VD HAR ORDET
- 4 AFFÄRSIDÉ, VISION OCH STRATEGIER
- 5 MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE
- 6 VÅR AFFÄRSMODELL
- 7 VÅRA FRAMGÅNGSFAKTORER
- 8 AFFÄRS- OCH PROJEKTUTVECKLING
- 10 PROJEKTPORTFÖLJEN
- 16 MARKNADSPPOSITION
- 19 INVESTERARMARKNADEN
- 20 DETALJHANDELSMARKNADEN
- 22 KONTORSMARKNADEN I STOCKHOLM
- 26 VÅRT FASTIGHETSBESTÅND
- 28 AFFÄRSOMRÅDE HANDEL
- 42 AFFÄRSOMRÅDE KONTOR
- 48 TL BYGG
- 50 ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
- 54 VÅRA MEDARBETARE
- 57 MÖJLIGHETER OCH RISKER
- 60 AKTIEN OCH ÄGARNA
- 62 STYRELSE
- 63 BOLAGSLEDNING 2010
- 64 ERSÄTTNINGAR
- 65 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- 70 DEFINITIONER
- 71 NYCKELTAL
- 72 FLERÅRSÖVERSIKT

ÅRSREDOVISNING

- 76 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- 79 KONCERNENS RÄKNINGAR
- 84 MODERBOLAGETS RÄKNINGAR
- 89 TILLÄGGSINFORMATION – NOTER
- 111 REVISIONSBERÄTTELSE

ÖVRIGT

- 112 FASTIGHETSFÖRTECKNING
- 116 GRI-INDEX

"Vår projektportfölj är välfylld och möjligheterna är många"

Året 2009 har präglats av internationell lågkonjunktur och global finanskris. Vi har sett en fortsatt avmattning av konsumtionen och en allmän osäkerhet inför framtiden. Konjunkturer har dock slagit olika hårt i Sverige – bäst har Stockholm och Mälardalen klarat sig.

Samtidigt har stimulansåtgärder och en rekordlåg ränta bidragit till att många människor faktiskt har mer pengar i plånboken. Under hösten märkte vi en tydlig ökning av konsumtionen och julhandeln 2009 slog nytt försäljningsrekord.

ÅRET SOM GÅTT

Inför 2009 sa vi att Atrium Ljungberg skulle ha beredskap för olika framtidsscenarios och kunna både gasa och bromsa. Vi har bromsat vissa investeringsprojekt på grund av marknadssituationen – men också gasat rejält. Trots lågkonjunkturer har vi under året investerat cirka 1 mdkr i egna utvecklingsprojekt till god avkastning. Det är helt i linje med våra uppsatta långsiktiga mål. Genom att satsa på bra projekt i starka lägen är det möjligt att investera även under lågkonjunktur – det har vi visat.

Under sommaren 2009 sålde vi sju handelsfastigheter för drygt en miljard kronor. Det var en viktig del i vår strategi att koncentrera vårt bestånd geografiskt och till långsiktigt starka tillväxtmarknader. Försäljningen ger oss större möjligheter att fortsätta hålla en hög investeringstakt och stärka vår position ytterligare på prioriterade delmarknader.

Resultatet av den löpande verksamheten blev 667 mkr, vilket kan jämföras med föregående års 537 mkr. Jag är mycket nöjd med att vi kan leverera ett så starkt resultat under rådande marknadsförhållanden.

ÅRETS MILJARDINVESTERING

I början av året färdigställde och invigde vi Kun-

skapsgallerian i Sickla, en plats för lärande som är unik i Sverige.

Inte långt ifrån Kunskapsgallerian har vi byggt ut Sickla Galleria och därmed är Sickla en av landets största och mest kompletta handelsplatser.

Vi har också investerat i våra övriga regionala köpcentrum och helhetsmiljöer:

I Mobilia i Malmö syns de första fysiska förändringarna av vårt arbete att skapa ett stadskvarter och i Gränby Centrum i Uppsala har den stora om- och utbyggnaden fullföljts med mycket lyckat resultat. Gränby Centrum är nu etablerad som Uppsalas starkaste regionala handelsplats.

Det stora arbetet att utveckla Farsta Centrum till en av Stockholms allra viktigaste mötesplatser och tyngdpunkter har börjat. Den första ombyggnadsetappen invigdes under hösten.

Vi har också investerat betydande belopp i våra handelsplatser i Haninge, Västerås och Östersund. Här gör vi genomgripande förändringar och skapar nya moderna shoppingmiljöer.

På kontorssidan har vi fullföljt vår investering i Hammarby Sjöstad och byggandet av nytt huvudkontor för Atlas Copco i Sickla pågår för fullt.

Sammantaget kommer våra investeringar i egna projekt under året ge en långsiktigt god avkastning.

HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

Lågkonjunkturer har utan tvekan påverkat hyresmarknaden. Beslutsvägarna har blivit längre, kunderna ser över sina kostnader och få vägar nysatsa.

Hyresnivåer för kontor i Stockholm har totalt sett sjunkit, men delmarknader har påverkats i olika högrader.

På Södermalm har hyresnivån varit stabil medan den har sjunkit något i till exempel Kista. Vakansgraden har generellt sett fortsatt att öka något.

Vi ser tydligt att efterfrågan på handelslokaler



totalt sett har minskat. Detta tar sig uttryck i att vissa lägen är mycket svåra att hyra ut, medan det fortfarande är möjligt att hyra ut till bra hyresnivåer i starka lägen som till exempel i Sickla, Farsta, Gränby och Mobilia.

Det har varit få transaktioner på fastighetsmarknaden under året och avkastningskraven har generellt ökat. För Atrium Ljungberg har ökade avkastningskrav inneburit en nedskrivning av fastighetsvärdena under året. Mot detta står dock värdeökningen i våra utvecklingsprojekt. Den totala nedskrivningen är under året -523 mkr.

Börsen har under andra halvåret återhämtat sig. Fastighetsindex har stigit betydligt med 22 procent. Atrium Ljungbergs aktie har stigit med 7 procent under året.

VERKSAMHET OCH STRATEGI

Jag vill påstå att Atrium Ljungberg är ett fastighetsbolag som skiljer sig från många bolag i branschen. Vi är långsiktiga både i affärsrelationer och i vårt ägande. Genom att vi skapar mervärden för våra kunder skapas också affärsmöjligheter och tillväxt i bolaget. Vi utgår alltid från en tydlig idé om vad vi vill åstadkomma och strävar mot att hitta nya lösningar, anpassade för varje plats unika förutsättningar. Atrium Ljungberg vågar tänka fritt och höja blicken för att hitta själen i varje projekt. Det gör oss till en okonventionell fastighetsägare.

Det är självklart för oss att arbeta för en långsiktig hållbar utveckling. Det tar sig bland annat uttryck i vårt medlemskap i Global Compact och vårt stöd för dess principer. Det blir också allt tydligare hur viktiga hållbarhetsfrågorna är för våra kunder och samarbetspartners. Tillsammans kan vi tänka rätt när det gäller innehåll, tillgänglighet, sätt att bygga, energiåtgång med mera. Samarbetet öppnar också för nya affärsmöjligheter.

FRAMTIDSUTSIKTER

Vi är förberedda för att möta olika marknadssituationer och ska manövrera därefter.

Vi kan räkna med att räntorna kommer att stiga den närmaste tiden och att det kommer dröja innan hyrorna går upp igen.

Vi vet att Atrium Ljungberg har ett bra utgångsläge i en osäker marknad. Förra årets försäljning av fastigheter ger oss större möjligheter till nya förvärv och projekt. På grund av försäljningen går vi in i 2010 med lägre hyresintäkter. Det kompenseras av våra starka projekt som färdigställs successivt under året och ger resultat fullt ut i slutet av 2010 och 2011. Genom att vi finns på starka tillväxtmarknader och utvecklar helhetsmiljöer som fyller flera behov, kommer våra fastigheter att stå starka över tiden.

Vår projektportfölj är välfylld och möjligheterna är många. Vi kommer att investera steg för steg både med försiktighet och offensivt. Atrium Ljungberg har en stark finansiell bas med bland annat låg belåningsgrad. Det ger oss möjligheter att utveckla våra egna projekt och expandera genom förvärv. Det tänker vi göra när rätt tillfälle ges.

En stor utmaning under den närmaste tiden blir att fortsätta att vara det fastighetsbolag som, på ett lönsamt sätt, bäst tar hand om sina kunder, mötesplatser och fastigheter. Jag ser också en utmaning i att fortsätta göra lyckosamma investeringar på rätt ställe, på rätt sätt och i rätt tid och att fånga de affärsmöjligheter som öppnar sig i framtiden.

Allt vi gör utgår från våra grundvärderingar. Vi bygger långsiktiga partnerskap och håller det vi lovar. Och så vågar vi tänka utanför ramarna. Jag är säker på att våra kunder sätter värde på detta.

Tack alla medarbetare, kunder och samarbetspartners för ett bra 2009! Jag ser med tillförsikt fram emot 2010 års möjligheter och utmaningar.

Anders Nylander
Verkställande direktör

Våra strategier

HANDEL – KONTOR – HELHET

Atrium Ljungberg ska fokusera på att utveckla miljöer för handel och kontor. På så vis blir vi skickliga och konkurrenskraftiga inom dessa områden. Kombinationen ger också en riskspridning, som gör oss starka över konjunkturcykler.

Vi ska, där det är möjligt, komplettera handels- och kontorsmiljöer med inslag av boende, service, kultur och utbildning. Då skapar vi levande, attraktiva och hållbara helhetsmiljöer.

STARKA DELMARKNADER PÅ TILLVÄXTORTER I SVERIGE

Vi ska finnas på starka delmarknader på tillväxtorter i Sverige där det finns förutsättningar för långsiktig värdetillväxt. Det krävs för att uppnå en långsiktig lönsamhet för oss och våra kunder.

FÖRÄDLING OCH UTVECKLING AV FASTIGHETER OCH BYGGGRÄTTER

Vi ska skapa värdetillväxt i bolaget genom att addera mervärden för våra kunder. Det gör vi genom att utveckla och förädla både nya och befintliga fastigheter och byggrätter. Våra utvecklingsprojekt ska ge en avkastning som är högre än förvärvsalternativen.

STOR AKTÖR

Atrium Ljungberg ska vara en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på respektive delmarknad. Då kan vi leda och påverka utvecklingen och skapa fungerande helhetsmiljöer som håller över tiden. På sammanhållna enheter kan vi också bedriva en kundnära förvaltning med egen personal på plats. Det ger oss kunskap om de lokala förutsättningarna och skapar affärsmöjligheter.

LÅNGSIKTIGA SAMARBETEN

Vi ska ha nära, rätta och långsiktiga samarbeten med våra kunder och samarbetspartners. På så vis kan vi kontinuerligt möta deras behov och skapa ändamålsenliga miljöer.

EGEN KOMPETENS

Vi ska driva och leda hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens. Våra kunder och samarbetspartners möts då av ett stort engagemang och ansvarstagande i alla skeden, från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Slutprodukten har därigenom större möjligheter att tillgodose både våra kunders och bolagets behov.

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

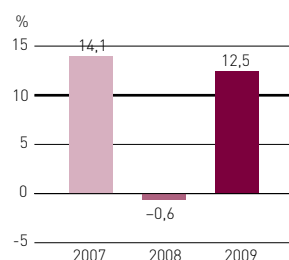
Vår affärsidé

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.

Mål

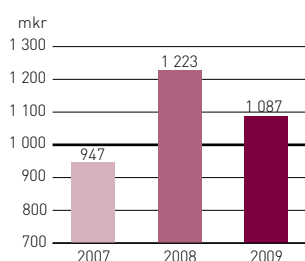
Måluppfyllelse

**DRIFTÖVERSKOTTET SKA ÖKA
MED 10 PROCENT PER ÅR.**



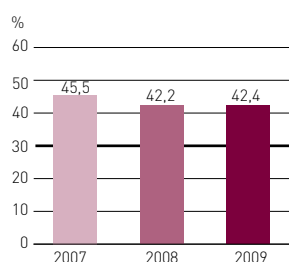
Driftöverskottet ökade med 12,5 procent trots genomförda fastighetsförsäljningar.

**INVESTERINGAR I EGNA
PROJEKT SKA SKE MED
1 MDKR PER ÅR I FEM ÅR.**



Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 087 mkr. Inga förvärv skedde under året.

**SOLIDITETEN SKA VARA
LÄGST 30 PROCENT.**



Soliditeten är fortsatt hög och var vid utgången av 2009 42,4 procent.

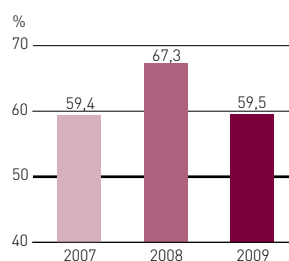
**RÄNTETÄCKNINGSGRADEN
SKA VARA LÄGST 2,0.**



Räntetäckningsgraden ökade under året till 3,0.

**UTDELNINGEN SKA MOTSVARA
MINST 50 PROCENT AV RESULTATET.**

Resultatet avser resultat före realiserade och orealiserade värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.



Styrelsen föreslår en utdelning på 2,25 kr per aktie vilket motsvarar en utdelning om 59,5 procent av det utdelningsgrundande resultatet.

Vår affärsmodell

ATRIUM LJUNGBERGS AFFÄRSMODELL syftar till att skapa lönsamhet och värdetillväxt i bolaget genom kontinuerlig förädling och förvaltning av fastigheter. Det gör vi genom att vårt bolag i egen regi leder och driver affärsprocessens alla delar, där utvecklingsarbetet har en betydande roll. Affärsmodellen präglas till stor del av intern samverkan mellan våra medarbetare inom affärsutveckling, projektgenomförande och förvaltning. Arbetssättet bygger dessutom på ett nära samarbete med kunder, kommuner och övriga intressenter.

FÖRVÄRV

Atrium Ljungberg förvärvar nya fastigheter om vi kan uppnå strategiska fördelar eller erhålla mycket god avkastning genom utveckling. Det är huvudsakligen objekt i starka lägen med stor utvecklingspotential som är intressanta. Förvärvsprocessen drivs av vår affärsutvecklingsavdelning och styrelsen fattar beslut om förvärv.

IDÉ/VISION

När ett behov eller en möjlighet uppstår utformas en vision om projektets innehåll och utformning. Visionen baseras på noggranna affärs- och omvärldsanalyser. Idé- och visionsarbetet drivs av vår affärsutvecklingsavdelning.

UTVECKLING

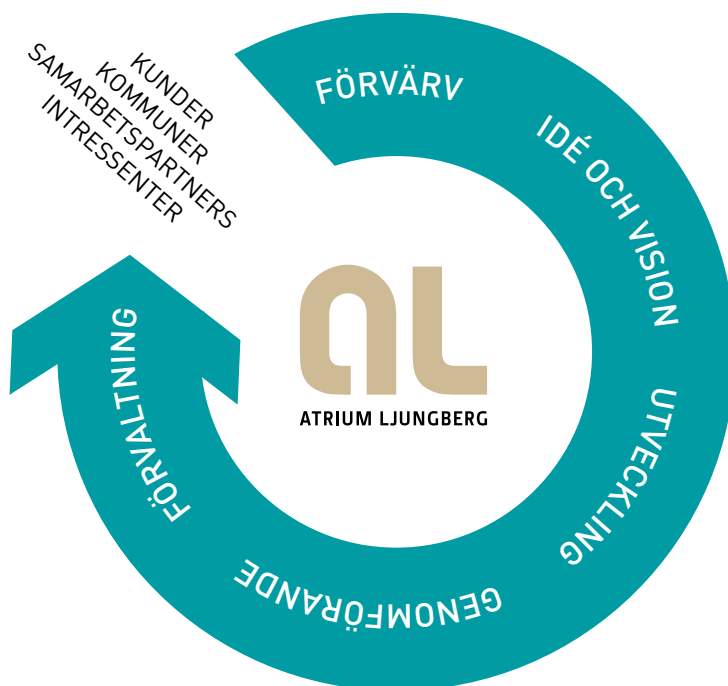
Visionen konkretiseras tillsammans med arkitekter och utformning och innehåll förankras hos våra kunder och samarbetspartners. Utvecklingsarbetet drivs av medarbetare inom olika funktioner i bolaget.

GENOMFÖRANDE

Efter investeringsbeslut startar genomförandet av projektet. Ett investeringsbeslut förutsätter god avkastning och att större delen av ytorna är kontrakterade. Vår projektavdelning driver hela genomförandet av byggprocessen tillsammans med medarbetare inom förvaltningen.

FÖRVALTNING

När fastigheten är färdigställd och kunderna har flyttat in övergår ansvaret för kunderna och fastigheten till vår förvaltningsorganisation.



Våra framgångsfaktorer

ATRIUM LJUNGBERGS FRAMGÅNGSFAKTORER är flera. Vi har dels en stark finansiell bas och en välfylld projektportfölj. Vi har också engagerade och kompetenta medarbetare med ett tydligt kundfokus, vilket betyder mycket för vår framgång.

"Ett handslag gäller!"

STARK FINANSIELL BAS

Atrium Ljungberg har starka nyckeltal och en stark finansiell bas, såsom låg belåningsgrad. Det ger oss förutsättningar att göra goda affärer i olika marknadssituationer.

STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Vår projektportfölj är stor, med många befintliga byggrätter. Det gör att vi kan växa organiskt i den takt marknadsförutsättningarna medger och med väsentligt bättre lönsamhet än förvärvsalternativen.

ERFARENHET OCH KOMPETENS

Vi har stor erfarenhet och kunskap om hur attraktiva handelsplatser och kontorsarbetsplatser skapas och drivs.

Vi har också ett gediget kunnande inom projektutveckling. Det gör det möjligt för oss att driva utvecklingsprojekt i egen regi, vilket ger oss en mängd fördelar. Genom lokal bemanning, skaffar vi oss värdefull kunskap om den lokala marknadens unika förutsättningar och om kundernas och konsumenternas behov.

Vårt dotterbolag, byggmästarbolaget TL Bygg, är dessutom en stor tillgång i många komplexa projekt.

KUNDFOKUS OCH SAMVERKAN

Vi arbetar med våra kunder och slutkonsumenter som utgångspunkt i allt vi gör. Nära, långsiktiga, stabila och personliga relationer genomsyrar bolagets alla delar. Det gäller relationer till såväl kunder och leverantörer som kommuner och andra intressenter. Genom att i ett tidigt skede i utvecklingsprocessen samverka med dessa, blir slutprodukten den bästa för både våra kunder och för oss.

MEDARBETARE MED PASSION

Vi har engagerade medarbetare och vi brinner för det vi gör. För oss är det viktigaste att långsiktigt och passionerat ta hand om våra kunder, hus och områden, så att vi tillsammans på bästa sätt utvecklar fastigheterna för framtiden.

FÖRANKRADE GRUNDVÄRDERINGAR

Våra grundvärderingar; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande är väl förankrade hos alla medarbetare. Värderingarna styr vårt dagliga arbete och våra beslut och genomsyrar bolagets alla delar.

Utveckling – en viktig del av Atrium Ljungbergs affärsprocess

EN BETYDANDE DEL i vår affärsprocess är affärs- och projektutvecklingen. Det pågår ständigt en förädling av våra fastigheter och det handlar ofta om komplexa projekt som omvandling, utveckling och ny- och tillbyggnationer.

Utvecklingsarbetet syftar till att skapa lönsamhet och värdetillväxt. Målsättningen är att Atrium Ljungbergs utvecklingsprojekt ska ge en avkastning som är 2–3 procentenheter högre än förvärvsalternativen.

Vi vill också bidra till en positiv stadsutveckling i de områden där vi är verksamma. Det handlar ytterst om att utveckla hållbara, attraktiva miljöer som tillmötesgår samhällets behov av arbete, boende, handel, service, kultur och lärande.

Se vår projektportfölj och läs mer om pågående och planerade projekt på sidorna 10–15.

AFFÄREN OCH KUNDEN I FOKUS

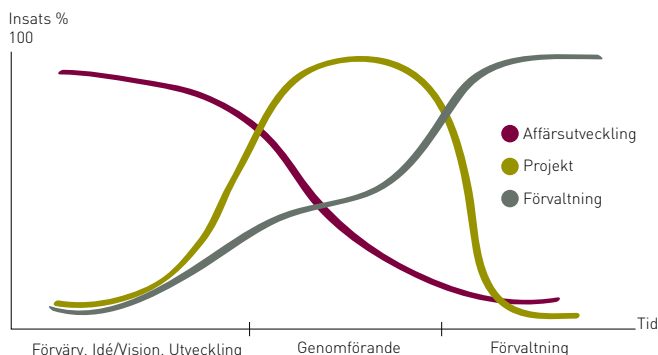
Att skapa lönsamhet i affären och utgå från kundens behov är primärt och det som genomsyrar hela utvecklingsprocessen.

Vi driver arbetet från idé till färdigställande i samarbete med kommuner, nyckelkunder och andra intressenter. Det säkerställer att produkten är affärsmässigt och långsiktigt hållbar, attraktiv och tillgänglig för de tänkta målgrupperna och att den stärker våra kunders affärer.

I samarbetet strävar vi efter att tänja vår egna, och våra kunders, konsulters och entreprenörers förmåga att finna nya innovativa lösningar. Det kan gälla såväl utformning och innehåll som miljösmarta och energieffektiva lösningar.

EGEN PROJEKTUTVECKLING GER OSS KONKURRENSFÖRDELAR:

- Vi har alltid direktkontakt med våra kunder.
- Ett tidigt engagemang från olika funktioner i vår organisation gör det möjligt att vision och målsättning följs från projektets början till slut.
- Ett affärsmässigt förhållningssätt byggs in i varje del av projektet.
- Mixen av olika kompetenser inom bolaget säkerställer att alla aspekter beaktas och att både produkten och affären ses utifrån ett helhetsperspektiv.
- Helhetsperspektivet skapar möjlighet att arbeta fram unika lösningar, något som är en förutsättning för ett bolag som vill leda utvecklingen inom området.
- Korta beslutsvägar förkortar ledtiderna och möjliggör att projekten kan genomföras i ett högt tempo, vilket sänker kostnaderna.
- Projektering och byggnation kan löpa parallellt. Det ger ökad flexibilitet och möjliggör tidigare byggstart och färdigställande.
- Vi får en förbättrad kontroll av byggprocessen.



Atrium Ljungberg driver och leder utvecklingsarbetets alla delar med egen kompetens. Flera funktioner i bolaget deltar på olika sätt och i olika utsträckning beroende på var i processen vi befinner oss.



I Ärvinge, Kista har skapats ett tryggt område där boende integreras med arbetsplatser, restauranger och närservice.

Projektportföljen

Atrium Ljungberg har som mål att investera 1 mdkr per år i egna utvecklingsprojekt. Avkastningsmålet ska vara 2–3 procentenheter högre än förvärvsalternativen. Projektportföljen är omfattande och uppgår för närvarande till cirka 360 000 m² projektyta, fördelat på ny-, till- och ombyggnad. Den nuvarande projektportföljen möjliggör en kommande investering på cirka 5,5 mdkr. I vilken takt projekten kan genomföras påverkas av marknadsläge och framkomlighet i detaljplanearbete.

Projekten delas normalt upp i etapper kopplade till uthyrningsläget. För investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Den innebär att inga nya investeringar påbörjas utan att en god avkastning är säkerställd genom tecknade hyreskontrakt.

Hela projektportföljen sammanfattas i tabellerna nedan.

STÖRRE PÅGÅENDE / BESLUTADE INVESTERINGSPROJEKT

Projekt/Fastighet	Ort	Ombygg- nad	Nybygg- nad	Lokaltyp	Projektyta, m ² , LOA	Inv, mkr	Färdigställs	Uthyrnings- grad,%
FÄRDIGSTÄLLS 2010								
Mobilia, Etapp 1, Bohus 7	Malmö	x		Handel/ Parkering	6 000	100	Q1 2010	91
Farsta Centrum, Etapp 2, Storö 21	Stockholm	x	x	Handel	17 000	350	Q4 2010	74
Kvarteret Igor, Igor 8	Västerås	x	x	Handel	14 000	300	Q4 2010	88
Port73, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	x	x	Handel	13 000	200	Q4 2010	81
Summa					50 000	950		84
FÄRDIGSTÄLLS 2011								
Rotebro, Rotundan 1	Sollentuna	x		Handel	16 000	100	Q1 2011	54
Mobilia, Etapp 2, Bohus 8	Malmö		x	Parkering/ Handel	17 000 ¹⁾	150	Q1 2011	80
HK Atlas Copco, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor	14 000	400	Q2 2011	95
Summa					47 000	650		78

¹⁾ BTA 17 000 m² varav LOA 2 100 m² handel och resterande yta parkeringshus.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT – FÄRDIG DETALJPLAN

Projekt/Fastighet	Ort	Ombyggnad	Nybyggnad	Lokaltyp	Projektyta, m ² , BTA	Inv, mkr	Möjlig start
Gränby, Brillinge	Uppsala		x	Handel	60 000		2010
Rådhuset, Dragarbrunn 19:1	Uppsala	x	x	Handel	4 000		2010
Port73, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	x	x	Handel	15 000		2010
Farsta Centrum, Etapp 3, Storö 21	Stockholm		x	Handel	7 000		2010
Sickla, Sicklaön 83:32	Nacka		x	Kontor	10 000		2010
Sickla, Sicklaön 115:1	Nacka		x	Kontor	2 000		2010
Sickla, Etapp 2 och 3, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor	20 000		2010,2011
Sickla, Sicklaön 346:1	Nacka	x	x	Kontor	15 000		2015
Summa					133 000	2 000	

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT – FÖRÄNDRING AV DETALJPLAN KRÄVS

Projekt/Fastighet	Ort	Ombyggnad	Nybyggnad	Lokaltyp	Projektyta, m ² , BTA	Inv, mkr	Möjlig start
Gränby Centrum, Etapp 2, Gränby 21:4	Uppsala		x	Handel	12 000		2010
Gränby Centrum, Etapp 3 och 4, Gränby 21:4	Uppsala		x	Handel mm	25 000		2011
Mobilia, Etapp 3 och 4, Bohus 8	Malmö	x	x	Handel mm	30 000		2011
Rotebro, Rotundan 1	Sollentuna		x	Handel	10 000		2011
Halmstad, Stormarknaden 1	Halmstad	x	x	Handel	10 000		2011
Sickla, Sicklaön 117:17	Nacka		x	Kontor	10 000		2011
Sickla, Sicklaön 87:1	Nacka		x	Kontor	5 000		2011
Kista, markanvisning	Stockholm		x	Kontor	26 000		2011
Summa					128 000	2 500	



”Projektet med vårt nya huvudkontor i Sickla är ett bra exempel på vårt nära samarbete med Atrium Ljungberg. Utifrån en klar men övergripande strategi, bjöd Atrium Ljungberg in oss i ett tidigt skede för att diskutera hur våra behov kunde tillgodoses. Först därefter mejslades detaljerna ut.

Min erfarenhet är att Atrium Ljungberg står för ett långsiktigt och konsekvent tänkande. Det finns också en god värdegemenskap mellan de två bolagen – vi delar många grundläggande värderingar.”

Hans Ola Meyer, Chief Financial Officer
Atlas Copco AB



PÅGÅENDE PROJEKT FARSTA

PROJEKTYTA	17 000 M ²
INVESTERING	350 MKR
UTHYRINGSGRAD	74 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q4 2010

Projekt Farsta Centrum

Atrium Ljungberg arbetar aktivt tillsammans med Stockholms stad och andra intressenter med att vidareutveckla området Farsta. Farstas roll som nav i sydöstra Stockholm ska stärkas och målsättningen är att Farsta Centrum ska bli en av Stockholms viktigaste mötesplatser och tyngdpunkter.

Vidareutvecklingen av Farsta Centrum påbörjades 2008. Den syftar till att förstärka och synliggöra Farsta Centrums kvaliteter, breda utbud och historia och ska tillföra området nytt och spännande innehåll.

Det pågående om- och tillbyggnadsprojektet omfattar totalt cirka 17 000 m². Av dessa är cirka 4 500 m² nytilkommen handelsyta och resterande ombyggnad av befintlig handelsyta. Dessutom tillskapas cirka 200 nya parkeringsplatser.

Första etappen invigdes under hösten 2009 då ett tiotal butiker öppnade (cirka 4 000 m²).

Resterande del kommer att färdigställas och inflyttas under hösten 2010. Då har Farsta Centrum tillförts cirka 20 nya butiker, 200 parkeringsplatser samt nya entrépunkter och grunden har lagts för en fortsatt vidareutveckling.



PÅGÅENDE PROJEKT VÄSTERÅS

PROJEKTYTA	14 000 M ²
INVESTERING	300 MKR
UTHYRINGSGRAD	88 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q4 2010

Projekt Kvarteret Igor, Västerås

I Kvarteret Igor (f d Arosian i Västerås) genomför Atrium Ljungberg en total omvandling av det tidigare handelskvarteret. Igor ska återta positionen som den mest attraktiva handelsplatsen i Västerås city – en modern och inspirerande modedestination kryddad med media, mat och dryck.

Med Igor bidrar vi till att knyta ihop stadens delar och tillsammans med Västerås stad och övriga fastighetsägare stärka centrumhandeln i Västerås.

Gallerians nya profil syns redan tydligt i form av renoverade fasader och en nyskapad, ljus interiör. Genom att bygga om källarplanet och en del av det övre parkeringsdäcket har butiksytan utökats från 10 000 m² till cirka 14 000 m².

På grund av de omfattande ombyggnadsarbeten som pågått i fastigheten har butiksverksamheten varit begränsad under året. Coop, Systembolaget och Clas Ohlson öppnade i nya lokaler lagom till julhandeln 2009 och under 2010 kommer flera butiker successivt att öppna. Till invigningen i september 2010 kommer Igor att bestå av cirka 40 butiker och ett nyrustat parkeringshus med cirka 300 platser.



PÅGÅENDE PROJEKT SICKLA

PROJEKTYTA	14 000 M ²
INVESTERING	400 MKR
UTHYRINGSGRAD	95 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q2 2011

Projekt Sickla/Kontorshus Atlas Copco

1997 förvärvade Atrium Ljungberg Atlas Copcos fastighetsbestånd i Sickla. Fram till dess hade Atlas Copco bedrivit industriverksamhet i området i närmare ett sekel.

Idag är Sickla ett nav för handel, arbete, kultur, service och lärande i en region med mycket stark tillväxt.

Ambitionen är att fortsätta den positiva utvecklingen av Sickla. Närmast handlar det främst om att tillföra fler arbetsplatser och serviceverksamhet, samt utveckla kommunikationer och infrastruktur i området.

I januari 2009 färdigställdes M7 Kunskaps-gallerian och verksamheten startade. Läroplatsen om 10 000 m² innehåller en mix av gymnasium, högskola, forskning, företag och organisationer och är fullt uthyrd.

I början av året invigdes också utbyggnaden av Sickla Galleria och under året har cirka 25 butiker öppnat. Den nytillkomna handelsytan är 9 000 m² och nytillskapade parkeringsplatser cirka 300. Sickla Köpvarter är därmed en av landets största handelsplatser.

NYTT HUVUDKONTOR FÖR ATLAS COPCO

Arbetet med att bygga Atlas Copcos nya huvudkontor påbörjades under våren 2009 och är nu i full gång. Här ska Atlas Copco samla alla sina verksamheter som idag är spridda i olika byggnader i Sickla.

Av byggnadens totala uthyrbara yta på 14 000 m², omfattar Atlas Copcos hyreskontrakt 10 800 m².

I resterande yta kommer bland andra Atrium Ljungberg att förlägga sitt huvudkontor. Därutöver kommer det att finnas restaurang- och caféverksamhet – en viktig komponent för att skapa en komplett mötesplats. Inflyttning i det nya kontorshuset sker under våren 2011.

I det nya huset skapas en produktiv och inspirerande miljö för de cirka 800 personer som kommer att arbeta där och för deras kunder.

Huset byggs med mycket höga krav på hållbarhet och överträffar med god marginal kraven för Green Building. Det präglas till hög grad av generalitet för att möta framtida förändringsbehov.

I och med det nya kontorshuset får Sickla på ett tydligt sätt en ny entré och ett nytt landmärke. Det kommer också bidra till att förstärka Sickla som arbetsplatsområde och öka möjligheterna till fortsatt utveckling. Fortsatta framtida utvecklingsmöjligheter bedöms till cirka 60 000 m².



PÅGÅENDE PROJEKT ETAPP 1, MOBILIA

PROJEKTYTA	6 000 M ²
INVESTERING	100 MKR
UTHYRNINGSGRAD	91 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q1 2010

PÅGÅENDE PROJEKT ETAPP 2, MOBILIA

PROJEKTYTA	17 000 M ²
INVESTERING	150 MKR
UTHYRNINGSGRAD	80 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q1 2011

Projekt Mobilia, Malmö

I nära samarbete med Malmö stad arbetar Atrium Ljungberg med att långsiktigt omvandla dagens handelsplats Mobilia till ett stadskvarter där handel, kultur, friskvård, service och bostäder blandas. Det nya stadskvarteret ska växa upp mellan Dalaplan och Stadiongatan i Malmö där Mobilia utgör kärnan.

Under 2009 färdigställdes ett fyrtiotal nya lägenheter genom omvandling av ett äldre kontorshus. Dessa är nu inflyttade. I februari 2010 slutför vi ombyggnaden i Bohus 7. På cirka 6 000 m² butiksyta öppnar här ett flertal butiker inom hemelektronik och vitvaror.

Med start i januari 2010 påbörjades en utbyggnad av Mobilias södra del. Utbyggnaden omfattar ny handelsyta om cirka 2 100 m² samt parkeringshus med 375 parkeringsplatser.

För resten av området förväntas en ny detaljplan vara klar under hösten 2010. Detaljplanen kommer att möjliggöra byggnader om cirka 30 000 m², huvudsakligen för handel, men även för bostäder och parkeringsplatser.

Läget mitt i Malmö, i kombination med omfattande satsningar på tillgänglighet för gående, cyklande och kollektivresenärer, gör framtidens stadskvarter Mobilia än mer tillgängligt för alla.



PÅGÅENDE PROJEKT HANINGE

PROJEKTYTA	13 000 M ²
INVESTERING	200 MKR
UTHYRNINGSGRAD	81 %
FÄRDIGSTÄLLANDE	Q4 2010

Projekt Port73, Haninge

Haninge är en expansiv region i Stockholms län och en av Sveriges största fritidshuskommuner.

I Handen i Haninge kommun återskapar vi en tidigare handelsplats i ny skepnad och med ny identitet – Port73.

Området har ett mycket starkt strategiskt läge vid väg 73 (Nynäsvägen) och är idag en av Sveriges största livsmedelsdestinationer. Regionen Haninge-Nynäshamn växer och Vegastaden, som är planerad för cirka 10 000 personer, kommer att byggas i nära anslutning till Port73. Läget stärks ytterligare då utbyggnaden av väg 73 är klar.

Port73 ska bli en stark regional handelsdestination där volymhandel och ärenderelaterad shopping förernas. Kärnvärden för projektet är mat, familj, tid och ärende.

I den första etapp som pågår färdigställer Atrium Ljungberg 13 000 m² handelsyta. Invigningen är planerad till oktober 2010 då cirka 25 nya butiker öppnar.

Planen är att vidareutveckla området etappvis. Befintlig detaljplan medger ytterligare minst 15 000 m² handel och projektering för detta pågår.



Projekt Gränby Centrum, Uppsala

Uppsala fortsätter att växa. Bland flera projekt planerar kommunen för stora förändringar i Gränby Centrums omedelbara närhet. Här planeras bland annat för ett stort bostadsbyggande och för att göra resecentrumet, som redan byggts vid Gränby Centrum, till en knutpunkt för olika kollektiva trafikslag. Dessutom finns planer för flera idrottsanläggningar i den intilliggande Gränbyparken och en evenemangsarena.

Förändringarna skapar möjligheter för Gränby Centrum att fortsätta utvecklas, inte bara som en regional handelsplats utan också som stadsdelscentrum och ett viktigt nav i kommunen.

Det kommer att finnas behov av ytterligare handel och olika typer av serviceverksamheter i området – något som vi räknar med kan inrymmas i ett framtida utbyggt Gränby Centrum.

En ny galleriadel på cirka 10 000 m² invigdes 2008, den senaste i raden av flera om- och nybyggnationer genom åren. Under 2009 har ytterligare två etappöppningar skett och sammanlagt under 2008–2009 har Gränby Centrum tillförts cirka 25 butiker.

Atrium Ljungberg planerar nu för nästa utbyggnadsetapp, som kommer att tillföra ytterligare cirka 9 000 m² uthyrningsbar handelsyta. Utbyggnaden omfattar en entrébyggnad i fyra våningsplan på den östra sidan. Detaljplanen förväntas antas i början av 2010, med byggstart under våren 2010 och invigning hösten 2011.

Ytterligare utbyggnadsetapper bedöms kunna påbörjas 2011/2012. Dessa innehåller tillkommande handelsytor på cirka 25 000 m², parkeringshus och restaurang- och serviceytor.

Atrium Ljungberg äger också ett 10,5 hektar stort markområde strax norr om Gränby Centrum. För området finns utbyggd infrastruktur och en gällande detaljplan som medger byggnader för sällanköpsvaror och skrymmande varor om totalt cirka 60 000 m².

Marknadsposition

Text och diagram: Leimdörfer

ATRIUM LJUNGBERG ÄR DET TREDJE STÖRSTA noterade fastighetsbolaget i Sverige sett till börsvärde och det enda bolaget med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handelsfastigheter. Atrium Ljungberg har även en stark ställning inom kontorsfastigheter i Stockholmsregionen.

ATRIUM LJUNGBERG – ETT AV SVERIGES STÖRSTA NOTERADE FASTIGHETSBOLAG

Vid utgången av 2009 var 17 svenska fastighetsbolag noterade på Nasdaq OMX Stockholm med ett samlat börsvärde om cirka 75 mdkr. Sett till börsvärde är Atrium Ljungberg det tredje största bolaget efter Castellum och Hufvudstaden. Atrium Ljungbergs börsvärde uppgick till 8,7 mdkr per 31 december 2009, vilket motsvarade 12 procent av den noterade fastighetssektorn i Sverige. Vid årsskiftet ägde bolaget 47 fastigheter med en total uthyrningsbar area överstigande 800 000 m².

KONCENTRATION OCH RENODLING

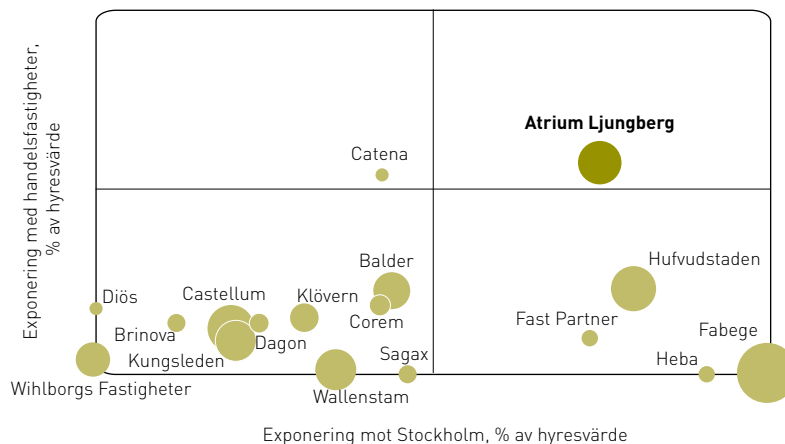
Atrium Ljungberg utmärker sig genom att vara det enda större noterade fastighetsbolaget i Sverige med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handelsfastigheter. Bolagets samlade hyresvärde uppgick till 1,7 mdkr vid årsskiftet, varav handel representerade 56 procent. Catena har också fokus

på handelsfastigheter men är betydligt mindre i storlek samt har en annan hyresgästprofil med stor exponering mot Bilia.

Atrium Ljungberg har även en hög grad av geografisk koncentration, där fastigheter i Stockholmsregionen representerar 77 procent av det totala hyresvärdet. Bolagets geografiska koncentration ökade markant under 2009 genom försäljningen av sju handelsfastigheter på mindre orter till Niam Fond IV. Med ett hyresvärde om 1,3 mdkr hänförligt till Stockholmsregionen är Atrium Ljungberg tillsammans med Fabège och Hufvudstaden de största noterade fastighetsbolagen på denna delmarknad. Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd i Stockholm innehåller bland annat bolagets samtliga kontorsfastigheter med en uthyrbar kontorsarea om cirka 212 000 m². Några av de mest välkända kontorsfastigheterna är Glashuset vid Slussen, Blåstern 6, 11 och 13 i Norra Station samt Fatburen 1 vid Medborgarplatsen.

KONCENTRATION OCH RENODLING ¹⁾

Fastighetsbolag med en hög exponering mot Stockholmsmarknaden återfinns till höger i matrisen och bolag med en hög exponering mot handelsfastigheter återfinns i den övre delen av matrisen. Varje bolag representeras av en cirkel vars storlek är proportionell mot fastighetsbeståndets marknadsvärde.



¹⁾ Per 2009-12-31

HANDELSFASTIGHETER

Atrium Ljungberg är en av de största aktörerna på den svenska marknaden för handelsfastigheter med en uthyrbar area överstigande 360 000 m². I fastighetsbeståndet ingår flera av Sveriges största handelsplatser, exempelvis Sickla Köp kvarter och Farsta Centrum i Stockholm, Mobilia i Malmö samt Gränby Centrum i Uppsala. Under 2009 minskade fastighetsportföljen med cirka 95 000 m² genom framförallt försäljningen till Niam Fond IV. Samtidigt har nya handelsytor om cirka 16 000 m² färdigställts och invigts under året i befintliga handelsplatser.

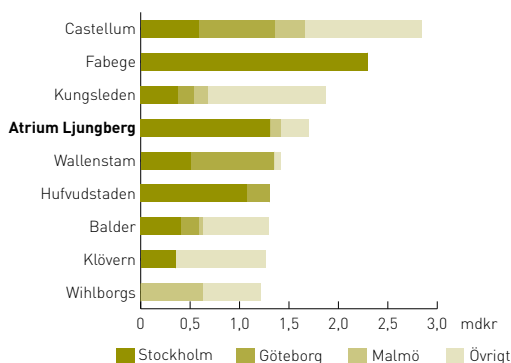
Den största ägaren av handelsfastigheter i Sverige är det brittiska fastighetsbolaget Boulton med en uthyrbar handelsarea om cirka 550 000 m². I bolagets fastighetsbestånd ingår bland annat tio köpcentrum i Stockholmsregionen som förvärfades från Stockholms Stad under 2007 (Centrum-Kompaniet). Andra stora internationella ägare av handelsfastigheter i Sverige är det fransk-holländ-

ska köpcentrumbolaget Unibail-Rodamco samt köpcentrumbolaget Steen & Ström, som ägs av franska Klepierre och holländska APG, med en uthyrbar handelsarea om cirka 380 000 m² respektive 260 000 m².

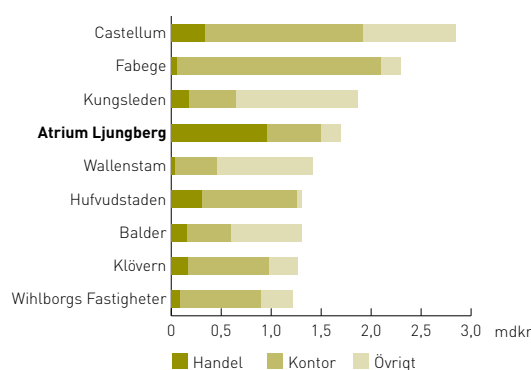
Den största inhemska ägaren av handelsfastigheter i Sverige är ICA Fastigheter med en uthyrbar handelsarea om cirka 530 000 m². ICA Fastigheter förvaltar i huvudsak fastigheter som används internt för dagligvaruhandel inom ICA-koncernen. Även KF Fastigheter, med en uthyrbar handelsarea om cirka 250 000 m², äger till största delen fastigheter som används internt inom KF-koncernen.

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 fastighetsbolagen Vasakronan och Diligentia som ägs av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna respektive Skandia Liv.

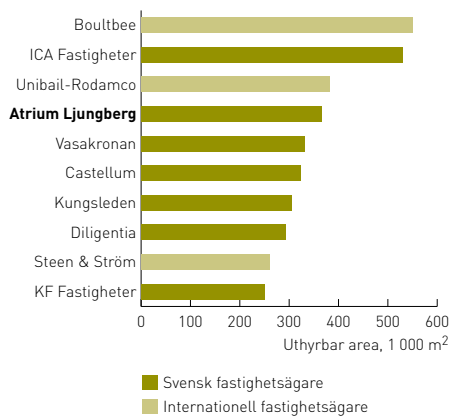
HYRESVÄRDE PER REGION ¹⁾



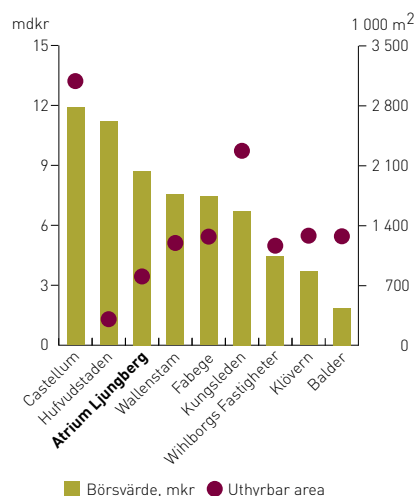
HYRESVÄRDE PER ANVÄNDNING ¹⁾



UTHYRBAR HANDELSAREA I SVERIGE ²⁾



BÖRSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA ¹⁾



¹⁾ Per 2009-12-31.

²⁾ Några siffror är Leimdörfers uppskattningar.

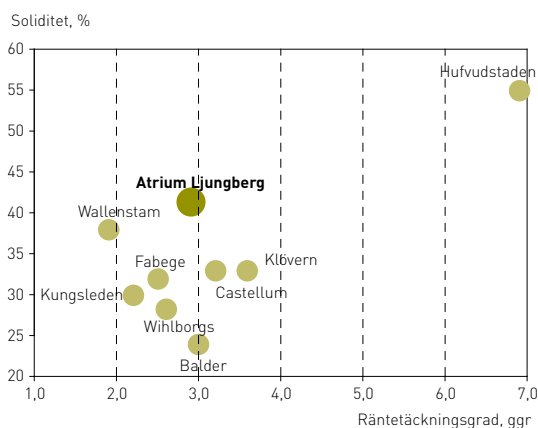
BELÅNINGSSTRUKTUR

Atrium Ljungberg har en hög soliditet i kombination med en god räntetäckningsgrad i jämförelse med andra svenska noterade fastighetsbolag, vilket medför en förhållandevis låg finansiell risk. Per 30 september 2009, hade Atrium Ljungberg en soliditet som uppgick till 41 procent och en räntetäckningsgrad på 2,9. Bland de större noterade svenska fastighetsbolagen var det endast Hufvudstaden som hade en högre soliditet. Vid samma tidpunkt hade Atrium Ljungberg en genomsnittlig kapitalbindning på 2,7 år och en genomsnittlig räntebindning på 2,2 år. Motsvarande siffror för

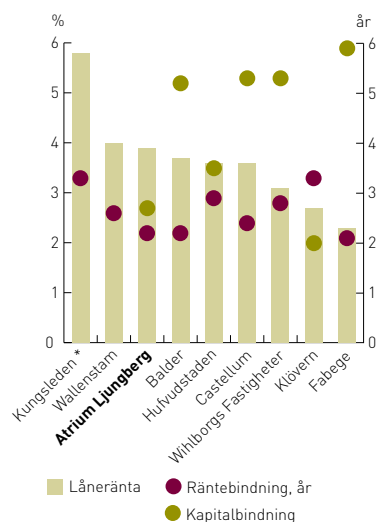
samtliga noterade fastighetsbolag i Sverige uppgick till 4,4 år respektive 2,7 år i genomsnitt.²⁾

Sammantaget har Atrium Ljungberg en stark finansiell ställning och en låneportfölj med förhållandevis begränsad risk i jämförelse med andra svenska noterade fastighetsbolag. Bolagets genomsnittliga låneränta är dock något högre än genomsnittet bland samtliga noterade fastighetsbolag, vilket i huvudsak beror på att Atrium Ljungberg har en förhållandevis liten andel rörliga lån.

SOLIDITET OCH RÄNTETÄCKNING ¹⁾



LÅNERÄNTA, RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING ^{1) 2)}



* Kungsledens höga låneränta beror delvis på att bolagets derivatportfölj är större än låneportföljen, 16,8 mdkr respektive 13,5 mdkr.

¹⁾ Per 2009-09-30.

²⁾ Uppgift om kapitalbindning saknas för vissa bolag.

Investerarmarknaden

Text och diagram: Leimdörfer

DEN GLOBALA KREDITORON och lågkonjunkturen fortsatte att ha stor påverkan på den svenska fastighetsmarknaden under 2009. Aktiviteten på transaktionsmarknaden var mycket låg under året, men en viss återhämtning kunde skönjas under framförallt fjärde kvartalet.

LÄGRE OMSÄTTNING

I efterdyningarna av den globala kreditoron och den försvagade världskonjunkturen minskade omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden markant under 2009. Transaktionsaktiviteten var mycket låg under framförallt första halvåret medan en viss återhämtning kunde skönjas mot slutet av året. Den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under 2009 uppgick till drygt 40 mdkr, vilket motsvarar en minskning på över 70 procent jämfört med 2008.

De två största fastighetsaffärerna under 2009 var GE Real Estates delförsäljning av publika fastigheter under namnet Roxanne samt Balticgruppens och Västerbottens-Kurirens gemensamma införsäljning av kommersiella fastigheter till det nybildade fastighetsbolaget Kuriren. Den största handelsfastighetsaffären i Sverige under året var Atrium Ljungbergs försäljning av sju handelsfastigheter till Niam Fond IV för drygt 1 mdkr.

Sett till olika fastighetstyper minskade andelen affärer med kontors- och handelsfastigheter under 2009 till knappt 40 procent respektive 6 procent av den totala transaktionsvolymen. Motsvarande siffror under 2008 var drygt 60 procent respektive 10 procent. Andra tydliga trender under året var att

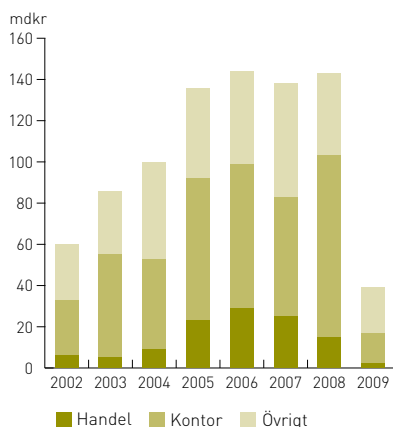
den genomsnittliga transaktionsstorleken minskade kraftigt samt att svenska investerare var mest aktiva på köpsidan.

STABILARE PRISUTVECKLING

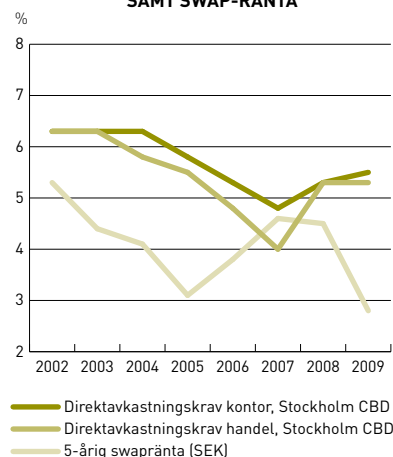
Den negativa prisutvecklingen på fastighetsmarknaden, som var tydlig under framförallt hösten 2008, avtog något under 2009. Direktavkastningskraven var förhållandevis stabila under året, framförallt på fastigheter med låg risk som exempelvis välbelägna bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter med långa hyresavtal och publika hyresgäster. Den begränsade transaktionsvolymen, och en förhållandevis låg transparens, bidrog till en fortsatt hög prisosäkerhet som dock successivt avtog något under året. För närvarande ligger direktavkastningskraven i Stockholm CBD (Central Business District) omkring 5,5 procent för moderna kontorsfastigheter och något lägre för moderna handelsfastigheter i bästa läge. Prisskillnaden mellan moderna fastigheter i bra lägen och sämre fastigheter i sekundära lägen är dock förhållandevis stor.

Marknadsräntorna låg kvar på en mycket låg nivå under 2009, vilket i kombination med något högre direktavkastningskrav har skapat ett attraktivt "yield-gap"¹⁾ för fastighetsinvesteringar.

TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSTYP



DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR HANDEL OCH KONTOR SAMT SWAP-RÄNTA



¹⁾ Yield-gap = direktavkastning – låneränta.

Detaljhandelsmarknaden

Text och diagram: Handels Utredningsinstitut (HUI)

2009 – BETYDLIGT BÄTTRE ÄN VÄNTAT

Ännu ett turbulent år för den svenska detaljhandeln är till ända och sällan har så många prognosmakare haft så fel i sina bedömningar.

Den globala lågkonjunktur som drabbade världens ekonomier nådde Sverige under hösten 2008 och effekterna blev omedelbara och allvarliga. För detaljhandeln innebar detta att utvecklingen under november månad 2008 och februari 2009 uppvisade en negativ tillväxt, något som inte inträffat på drygt tolv år. Prognoserna för 2009 såg mörka ut och i HUI:s första bedömning av 2009 års utveckling skrevs tillväxten till mycket blygsamma 0,5 procent.

Under våren vände dock trenden. Som en följd av de kraftiga stimulanserna av den svenska ekonomin, i form av sänkt skatt och låg ränta, återfick konsumenterna förtroendet. När också varselvägen mattades steg hushållens optimism kraftigt och från och med sommaren 2009 tog försäljningen rejäl fart. Detaljhandelsåret 2009, som inletts så svagt, avslutades därmed desto kraftigare och julhandeln kunde återigen slå rekord och översteg för första gången 63 miljarder kronor.

Totalt ökade detaljhandelns omsättning med 3,6 procent under året. Försäljningsökningen år 2009 blev osannolikt nog högre än den för 2008.

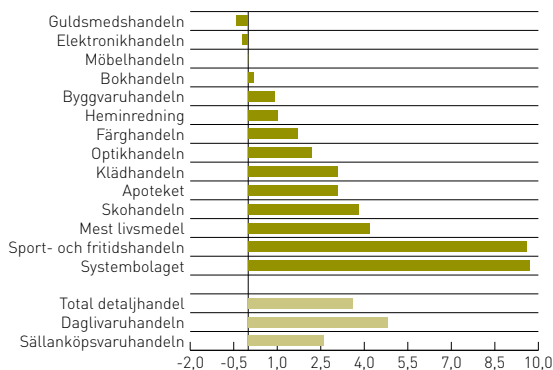
VARIERANDE UTVECKLING

Även om försäljningen inom detaljhandeln som helhet ökat har utvecklingen varierat mellan branscherna. Gemensamt för alla företag är att lönsamheten pressats. En svag krona, framförallt under första halvåret, har medfört dyrare inköp och priserna mot konsument har inte höjts i motsvarande utsträckning. Flera företag vittnar om en bra försäljningsutveckling, men ett skakigt resultat. En förstärkt kronkurs under årets senare hälft medför ökade möjligheter till förbättrade marginaler för detaljhandelsföretagen med stort importberoende.

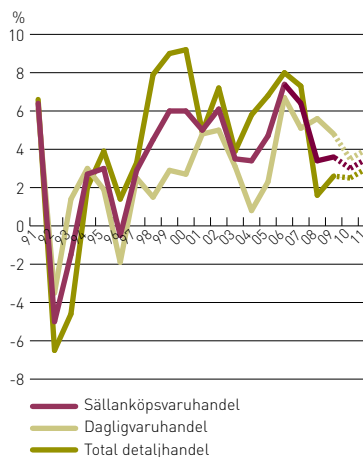
Som en följd av svaga ekonomiska tider och tuff konkurrens har konkurserna i detaljhandeln också ökat och stannade under 2009 på 22 procents ökning jämfört med 2008. Siffran är emellertid lägre än väntat och hade med all sannolikhet varit betydligt högre om hushållens ekonomi inte hade stimulerats så kraftigt.

Granskas de olika branscherna närmare framgår att livsmedelshandeln i det närmaste är recessions-säkrad. När priserna, till följd av råvarukrisen, steg kraftigt under 2007 och gjorde maten dyrare medförde det ingen minskad konsumtion. Konsumtionen minskade inte heller under den kris vi bevittnat under 2008 och 2009. Slutsatsen är att hushållen kan spara in på mycket annat innan man rör maten.

FÖRSÄLJNINGSENTVECKLING 2009 JÄMFÖRT MED 2008



FÖRSÄLJNINGSENTVECKLING 1991–2011
– UTFALL OCH PROGNOIS



Inom sällanköpsvaruhandeln är läget däremot ett annat. Stora delar av sällanköpsvaruhandeln har ett inslag av mindre behovsstyrd konsumtion. Dessa har, tillsammans med de kapitaltunga delarna av branschen, blivit lidande när hushållen varit mer återhållsamma.

ETT SVAGT ÅR FÖR KÖPCENTRUMEN

För fastighetssektorn har effekterna av finanskrisen och den efterföljande lågkonjunkturen märkts i ett antal nedlagda projekt, men framförallt i förlängda projekttider. Bristen på finansiering och trögrörliga kapitalmarknader har inneburit att många processer har försenats och att nya investeringsbeslut har skjutits på framtiden. Samtidigt har marknaden utvecklats mycket kraftigt under de senaste tio åren och antalet köpcentrum i Sverige har under perioden fördubblats. Sverige har under många år betraktats som en attraktiv marknad att genomföra investeringar på, detaljhandeln har utvecklats mycket starkt, avkastningen på investeringar har varit hög och marknaden har ansetts vara stabil.

Under 2009 är det ändå klart att köpcentrumhandeln har tappat fart jämfört med den totala detaljhandeln. Under det senaste året har tillväxten legat någon eller några procentenheter lägre än den nationella nivån för hela handeln och det finns i dagsläget inga tydliga tecken på en förändring. Denna utveckling är något förvånande. Bedöm-

ningen var länge att köpcentrum, som sällan huserar i de delar av främst sällanköpsvaruhandeln som har tappat andelar, skulle kunna ta marknadsandelar i lågkonjunkturen. En slutsats av detta är att utbudet i landets köpcentrum i låg grad är behovsstyrt. Nu återstår att se om denna situation kan komma att förändras när konjunkturen vänder uppåt igen.

SKAPLIGA UTSIKTER

Detaljhandeln har klarat det värsta av krisen, men det finns anledning att vara återhållsam i prognoserna för framtiden. Den uppgång och nödvändiga återhämtning detaljhandeln sett under 2009 års senare del är mycket ett resultat av konstgjord andning, det vill säga sänkt skatt, svag växelkurs och framförallt en historiskt låg ränta.

Under år 2010 stimuleras hushållen fortsatt av låg ränta, men höjningarna påbörjas och 2011–2013 höjs räntan till en normalnivå. Detta betyder att stora summor kommer att omfördelas från bland annat detaljhandeln till räntebetalningar. Det finns med andra ord anledning att hålla förväntningarna på framtiden något återhållsamma.

Den genomsnittliga årliga tillväxten sedan 1990 ligger på 4,0 procent och detta är ett rimligt mål. HUI:s bedömning är dock att detta är en tillväxttakt som handeln når först 2012.

Hyresutveckling detaljhandeln

Text: CB Richard Ellis

Betydelsen av de starka handelsplatserna relativt sett de mer endimensionella centren kan ses i hyresutvecklingen och vakansgraden under de senaste årens recession. Intrycket har förstärkts under 2009.

På de starka handelsplatserna har hyresnivån varit oförändrad och stabil samt vakansgraderna nästan obefintliga. I de mer endimensionella köpcentren och retailparkerna kan ses en stigande vakansgrad och sjunkande hyror. Under 2009 har vi sett att på vissa ställen kan nästan en utslagning av enskilda butikslägen skönjas då butikskedjorna konsoliderar sina verksamheter efter det tidiga 2000-talets snabba expansion och lämnar lägen för handelsplatser. Detta gäller såväl storstäder som Stockholm och Malmö, residensstäder som

Västerås som mindre landsortsstäder. Utvecklingen är generell.

Att optimera inom sitt traditionella koncept, såsom tidigare varit modellen, börjar bli föråldrat. Att optimera utanför det traditionella konceptet för att bredda konsumentbasen har visat sig mer framgångsrikt. Man måste stärka inte bara centret utan även handelsplatsen som fenomen. Det gamla slagordet hyresgästmix kommer att ersättas av branschbreddning.

En utveckling som ännu inte nått Sverige, men som firar stora triumfer utomlands, är integreringen av det gamla lågpriskonceptet i en estetiskt tilltalande design för att bredda kundsegmentet ytterligare och sänka de gamla polariserande barriärerna.

Kontorsmarknaden i Stockholm

Text och diagram: CB Richard Ellis

STOCKHOLM CBD

Efterfrågan på kontorslokaler var svag under första halvåret för att sedan tillta under de sista sex månaderna. Ledtiderna inom lokalsökning är fortfarande långa, likt de varit under de senaste två åren.

Under året färdigställdes omkring 110 000 m² nya kontorsytor där största andelen var i Stockholms city runt Centralstationen.

Kontorshyrorna för mycket bra lokaler i Stockholmsområdet har under året sjunkit med i snitt 5 procent. Den senaste tiden har kontorshyrorna stabiliserats men det finns fortfarande stora rabatter på förhandlade bashyror. Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler har varit god och i city är hyresnivåerna vid årsskiftet för moderna lokaler i bästa läge cirka 4 000 kr/m².

Kontorsvakanserna i Stockholm city har fluktuerat under året för att till årsskiftet stanna runt 11 procent. Andrahandsuthyrningarna har ökat och bidrar till en adderad dold vakans.

Stockholms innerstad med delmarknader som Norrtull och Södermalm har haft en marginellt fallande hyresutveckling.

NÅGRA AV STOCKHOLMS DELOMRÅDEN Södermalm

Södermalm är en diversifierad kontorsmarknad med flera delmarknader. De mest populära delmarknaderna är Slussen och Medborgarplatsen vilket inte enbart beror på dess geografiska läge med närhet till Stockholm city utan även för att området kan erbjuda moderna kontorslokaler. Hyresnivån i de modernaste kontorslokalerna i bästa läge på Södermalm ligger på cirka 3 000 kr/m². Högre hyresnivåer har noterats i lägen som Glashuset vid Slussen och moderna ytor vid Medborgarplatsen. Södermalm har genomgått stora förändringar de senaste åren med nyproduktion och stora renoveringar i kontorsbeståndet.

Norra Stationsområdet

Utveckling av Norra Stationsområdet är i startgroparna med bland annat godkännandet av landmärket Tors Torn som enligt planer kommer

att innefatta 40 000 m² BTA med kontor inriktat mot life science och hotell. Fram till 2025 planeras minst 50 mdkr att investeras i området, vilket gör satsningen till den största investeringen i Sverige någonsin.

Det nya området kallas Stockholm Science City eller Vetenskapsstaden och planeras bli världsledande inom forskning och företagande inom life science-området. Ett stort lyft i området är Universitetssjukhuset Nya Karolinska som planeras stå färdigt 2015. Enligt den fördjupade översiktsplanen tillkommer 6 000 bostäder som ger cirka 13 000 boende. Kommersiella ytorna i området, inklusive forsknings- och vårdlokaler, uppskattas till att bli 2,2 miljoner m² som i sin tur ger cirka 36 000 arbetstillfällen. Idag tecknas hyresavtal i intervallet 2 100–2 500 kr/m².

Norra Länken planeras öppna 2015. Överdäckning som möjliggör förverkligandet av den nya stadsdelen planeras över motorvägarna E4/E20 och binder samman stadsgränsen mot Solna med bebyggelsen vid Norra Stationsgatan. Det sker från Norrtull i öster till ett kvarter väster om Solnabron. På överdäckningen planeras stadsbebyggelse med bostäder, hotell, vård, bio-science och andra arbetsplatser.

Kista

Kista bibehåller sin nisch inom IT och Telecom bland annat genom att Ericsson har uttalat sig om att samlokalisera sina verksamheter i Storstockholm till området. Årets största kontorsuthyrning i Kista tecknades i Borgarfjord 3 på 13 500 m².

Hyresnivåerna och vakanserna varierar stort då kontorsbyggnadernas standarder avviker väsentligt från varandra inom området. Nivåerna kan variera allt från strax över 1 000 kr/m² till närmare 2 500 kr/m². De diversifierade hyresnivåerna har även lockat mer priskänsliga företag i närområdet att ta chansen att lokalisera sig i Kista.

Kista har utvecklats under de senaste åren och fortsätter i och med uppförandet av Victoria Towers, Kistamässan och utvidgningen av Kista Galleria.

Närförort

I många fall karaktäriseras Stockholms ytterområden med ett interagerat företags- och bostadsliv. Det finns få stora renodlade kontorsområden.

I Sickla och Farsta finns det ett stort utbyte mellan fastighetsslagen. Handeln utgör en stor dragningskraft för Sickla, likväl Farsta. Synergieffekter mellan handeln, kontor och bostäder skapar ett levande samhälle. Sammansättningen bland kontorshyresgäster har en tendens att vara blandad och kan ofta bestå av mindre lokala företag som är trogna sitt område. Både Sickla och Farsta har bra infrastruktur. Sickla betjänas även av dess närhet till Stockholms innerstad, där Värmdöleden är en viktig kommunikationslänk. Delar av Sicklas kontorsområde ligger strategiskt med god exponering till vägar och är även delvis synligt från Stockholms innerstad. Kontorshyrorna i mindre attraktiva lägen i Nacka ligger på cirka 900 kr/m² och uppåt. I mer centrala lägen som Sickla och i angränsande Hammarby Sjöstad är hyresnivån 1 500–1 800 kr/m² och för nyproduktion 2 000–2 300 kr/m². I Farsta är medelhyresnivån cirka 1 000 kr/m². Hyror i intervallet 1 200–1 800 kr/m² återfinns i Farsta Centrum och dess närhet, vilket är bland de bästa lägena i området.

TRENDER UTIFRÅN ETT KUNDPERSPEKTIV

2009 har tydligt visat att hyresgäster främst efterfrågar yteffektiva kontorslokaler i områden med god infrastruktur. Synergieffekter genom branschtillhörighet har blivit allt mer utmärkande och kommer troligtvis att fortsätta under 2010. Yteffektiva lokaler bidrar till att företag kan reducera sin hyrd yta och göra besparingar. Konsolidering av verksamheter i yteffektiva lokaler har även förekommit. Flexibla kontrakt med möjligheter till förkortning av hyreskontraktet och möjligheten att minska eller utöka sina ytor har förekommit i större grad. Interaktionen mellan fastighetsägare och hyresgäst har ökat för att få nöjda kundrelationer.

PROGNOS 2010–2011

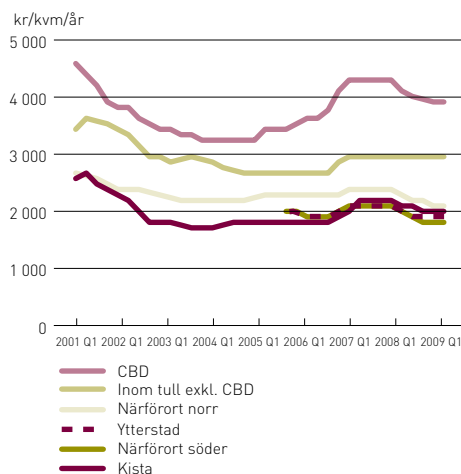
Under 2010 bedöms hyresnivåerna upprätthållas

på samtliga delmarknader i Stockholm. Vakansen prognostiseras öka marginellt under 2010 vartefter nyproduktionen färdigställs. Under 2010 bedöms cirka 125 000 m² färdigställas, varav drygt 35 procent byggs spekulativt. Finanskrisen har påverkat byggbranschen och projektstocken för 2011 ser undermålig ut.

Miljömedvetenheten hos hyresgäster bedöms fortsätta öka vilket troligtvis kommer att ge genomslag i deras lokalval.

Södermalm har genomgått stora förändringar de senaste åren med nyproduktion och stora renoveringar i kontorsbeståndet vilket gjort att konkurrenskraften stärks ytterligare. Detta kommer att fortsätta genom uppgraderingen av Hornstull och Skanstull och förädlingen av Slussen och de planerade infrastrukturella förändringarna. Kista spår stärka sin ställning som Telecom och IT centra. I Norrtullsområdet pågår det stora infrastrukturella förändringar som gör det bullrigt och stökigt. Men när dessa har framskridit kommer området att förstärka sin konkurrenskraft. Förorter konkurrerar oftast på en lokal marknad därav är det viktigt att läsa den lokala efterfrågan och utbudet.

HYRESUTVECKLING* I STOCKHOLM



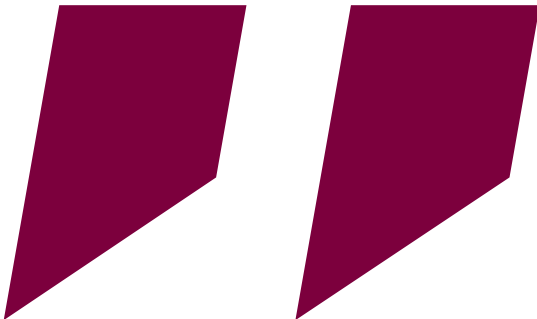
*Medelhyran för mycket bra lokaler i bästa läge



Sickla Galleria har blivit dubbelt så stor. Under 2009 öppnade cirka 25 nya butiker.



Vi bygger
inte bara hus–
**vi skapar levande
mötesplatser**



Vårt fastighetsbestånd

ATRIUM LJUNGBERGS FASTIGHETSBESTÅND finns huvudsakligen i tre regioner: Stockholm, Uppsala och Malmö. Bolaget äger även fastigheter i Östersund, Västerås och Halmstad. Under året har vi renodlat beståndet och koncentrerat ägandet till färre delmarknader, genom försäljning av fastigheter i Borås, Botkyrka, Eskilstuna, Kalmar, Motala, Södertälje och Växjö.

Fastighetsbeståndet per den 31 december 2009 omfattade 47 fastigheter och den uthyrningsbara ytan uppgick till 808 000 m². En övervägande del av beståndet, 79 procent, ligger i Stockholmsregionen. Den uthyrningsbara ytan fördelar sig på 45 procent handel, 28 procent kontor, 6 procent bostäder och 21 procent övrigt, så som till exempel skola, kultur, service och parkering.

De fastigheter som helt eller delvis har tomställt och genomgår ombyggnad som överstiger 50 mkr, har vi klassificerat som projektfastigheter. Dessa omrubriceras till respektive delmarknad när de är färdigställda. Projektfastigheter per 31 december 2009 framgår av fastighetsförteckningen på sidan 112.

FASTIGHETSVÄRDE

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 18 617 mkr, vilket motsvarar 23 045 kr/m². 61 procent av fastighetsvärdet avser handelsfastigheter och 33 procent kontorsfastigheter. Byggrätter och mark ingår med 304 mkr. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,9 procent.

Under året har Atrium Ljungberg totalt avyttrat åtta fastigheter, motsvarande ett värde av 1 048 mkr. Inga fastigheter har förvärvats. Den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna uppgick vid årsskiftet till -523 mkr.

Fastighetsvärderingen genomförs huvudsakligen genom interna värderingar, som baseras på bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. För att säkerställa värdet har fastigheter motsvarande cirka 40 procent av värdet under året värderats externt. För mer detaljerad information kring värderingar, se not 14 Förvaltningsfastigheter på sidan 102.

INVESTERINGAR

Under året har Atrium Ljungberg investerat totalt 1 087 mkr i egna fastigheter. Framförallt är det utvecklingen av Sickla Köpkvarter, Farsta Centrum, Mobilia i Malmö, Gränby Centrum i Uppsala, Port73 i Handen i Haninge, Kvarteret Igor i Västerås samt Mittpunkten i Östersund som pågått under året. Projektportföljen beskrivs utförligare på sidan 10.

HYRESINTÄKTER

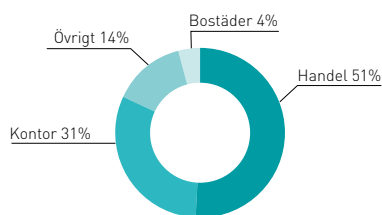
Hyresintäkterna för 2009 uppgick till 1 656 mkr. Hyresvärdet per den 31 december 2009 är 1 665 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 93 procent, inklusive projektfastigheter. För projektfastigheter är uthyrningsgraden 84 procent. Hyreskontrakten har en genomsnittlig bindningstid på tre år.

En redogörelse för de största hyresgästerna finns under avsnitten Handel och Kontor på sidorna 29 och 43 samt under avsnittet Möjligheter och risker på sidan 59.

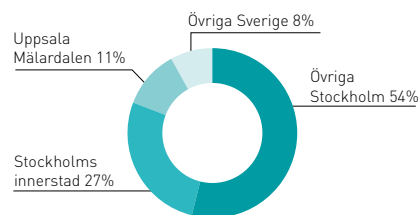
FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna för 2009 uppgick till 604 mkr. Fastighetskostnaderna per den 31 december, justerade för sålda fastigheter, uppgick till 569 mkr. Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader, 198 mkr.

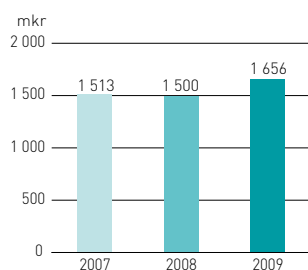
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



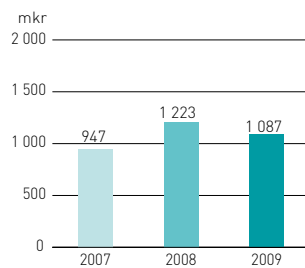
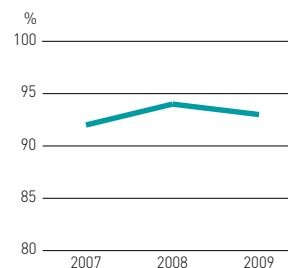
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



HYRESINTÄKTER



INVESTERINGAR EGNA FASTIGHETER

UTHYRINGSGRAD
INKL. PROJEKTFASTIGHETERUTVECKLING HYRESINTÄKTER ¹⁾

	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	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.

FASTIGHETSBESTÅND 2009-12-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastig- heter	Uthyrbar area 1 000 m ²	Verkligt värde mkr	Verkligt värde kr/m ²	Hyres- värde mkr	Hyres- värde kr/m ²	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							

¹⁾ Avser verkligt utfall under året.JANUARI-DECEMBER 2009¹⁾ AVKASTNING ¹⁾

Hyres- intäkter mkr	Fastighets- kostnader mkr	Driftöver- skott 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	

Affärsområde handel

ATRIUM LJUNGBERG ÄR en av landets ledande köpcentrumaktörer, med många års erfarenhet av att utveckla och driva köpcentrum och handelsområden.

Vi äger och förvaltar några av Sveriges största regionala köpcentrum och flera starka handelsplatser i citylägen och externa lägen.

Atrium Ljungberg ska skapa Sveriges mest intressanta handelsdestinationer. Vi ska vara bäst avseende såväl koncept och attraktivitet som lönsamhet och avkastning på investering. Därför pågår en ständig utveckling av våra handelsområden – alltid med utgångspunkt från lokala förutsättningar och ur ett hållbarhetsperspektiv.

HÅLLBARA MILJÖER

Vi ska skapa trivsamma och hälsosamma miljöer och mötesplatser som bidrar till en god samhällsutveckling såväl ekonomiskt som miljömässigt och socialt. Därför arbetar vi kontinuerligt med frågor som rör byggnaders miljöpåverkan, arbets- och vistelsemiljöer, drift- och underhållsekonomi, infrastrukturlösningar och sociala kvaliteter. Vi kombinerar butikskoncept och branscher med stor noggrannhet för att minimera ekonomiska risker och skapa attraktiva handelsplatser som står sig över tiden.

DIALOG MED KUNDEN

En förutsättning för att lyckas i vårt arbete är att vi har en ärlig och kontinuerlig dialog med våra kunder, såväl de mindre företagen som de stora detaljhandelskedjorna. Dialogen, som förs på flera olika nivåer i organisationerna, ger oss kunskap som är mycket värdefull i tidiga utvecklingsskeden och i den dagliga driften.

Vi är lyhörda för nya koncept och ifrågasätter gärna gamla sanningar. Dialogen leder därför också många gånger till en utveckling av kundens egen verksamhet och koncept.

LOKAL NÄRVARO

Vi har lokalkontor på våra handelsplatser för att vara nära kunderna och deras verksamhet. Här arbetar våra egna medarbetare inom teknisk och ekonomisk förvaltning, marknadsföring och projektledning.

Vi bevakar noggrant detaljhandelns utveckling och konsumtionstrender och följer kontinuerligt upp våra kunders verksamhet. Vi anser att det är nödvändigt för att kunna ge kunderna de bästa förutsättningarna att lyckas med sina affärer.

REGIONALA KÖPCENTRUM

Våra fyra regionala köpcentrum är Sickla Köpkvarter, Farsta Centrum, Gränby Centrum och Mobilia. De finns på Sveriges starkaste tillväxtmarknader – i Stockholm, Uppsala och Malmö – och tillhör landets 15 största köpcentrum omsättningsmässigt. De är alla väl inarbetade handels- och mötesplatser med en lång historia.

Målsättningen är att, i olika grad, utveckla de regionala köpcentrumen till helhetsmiljöer med inslag av annan verksamhet som komplement till handel.

CITYLÄGEN

Flera av våra handelsplatser har mycket centrala affärlägen i Stockholms innerstad och i stadskärnorna i Uppsala, Västerås och Östersund. Den mest välkända är varuhuset PUB i Stockholm.

På de orter där Atrium Ljungberg är verksam, deltar vi aktivt i arbetet med att utveckla stadskärnorna och att skapa en levande centrumhandel.

HANDEL I EXTERNA LÄGEN

Vi har flera handelsplatser strategiskt belägna utmed stora trafikleder, främst i Storstockholmsområdet. Coop Forum är här största butik och nyckelkund. Handelsplatserna är i behov av förnyelse för att möta framtidens krav. Vi förädlar därför dessa handelsplatser genom att effektivisera ytor som Coop Forum lämnar och kompletterar utbudet av butiker och service.



STÖRSTA KUNDER HANDEL

KUND	AREA, M ²	ANTAL
		ETABLERINGAR
COOP SVERIGE FASTIGHETER	67 442	9
ICA	17 421	4
AXFOOD SVERIGE	11 112	3
STADIUM	10 301	6
SYSTEMBOLAGET	9 986	10
ÅHLÉNS	8 133	3
HENNES & MAURITZ	7 442	4

Shopping i Farsta Centrum. Under 2009 invigdes en ny del av centrumet och ett tiotal butiker öppnade.

SICKLA KÖPKVARTER

SICKLA I SYDÖSTRA STOCKHOLM fortsätter att växa. Den helhetsmiljö som Atrium Ljungberg har skapat av det forna industriområdet innehåller numera både handel, arbetsplatser, service och kultur- och utbildningsverksamhet. Sickla är sedan länge en betydelsefull mötesplats för tusentals människor varje dag. Mitt i området ligger Sickla Köp kvarter – en av Sveriges största handelsplatser med cirka 145 butiker, restauranger och caféer.

Mångfald, kontrast och personligt är Sickla Köp kvarters kärnvärden. I Sickla samsas nämligen det småskaliga utbud som förväntas finnas i varje stadsdel med mer storskalig volymhandel och köp-centrumhandel. Devisen lyder ”världen har många centrum, men bara ett köp kvarter”.

SICKLA GALLERIA HAR BLIVIT DUBBELT SÅ STOR

I mars 2009 invigde Atrium Ljungberg en ny del av Sickla Galleria. Utbyggnaden på cirka 9 000 m² har fördubblat gallerians yta och skapat 300 nya parkeringsplatser. Under året har cirka 25 butiker främst inom modebranschen öppnat här. Multi-brandbutiken Best of Brands har tredubblat sin yta och Barnskospecialisten, som även finns i city, har valt att öppna en ny butik här. Fler exempel på nyetablerade butiker är Lindex, Jack & Jones och Vero Moda.

Sickla är nu en av landets största och mest kompletta handelsplatser och Sickla Galleria har, efter tillskottet av nya, starka varumärken, goda förutsättningar att bli den självklara modedestinationen för konsumenter i hela Stockholmsområdet.

SVENSSONS I LAMMHULT OCH ELGIGANTEN MEGASTORE

Under hösten förstärkte Sickla butiksutbudet ytterligare genom att den anrika och välkända möbelbutiken Svenssons i Lammhult valde att öppna sin enda Stockholmsbutik i området. Etableringen har fått stor uppmärksamhet och Svenssons i Lammhult har haft en lyckosam start i Sickla.

Lagom till julhandeln utökade Elgiganten sin verksamhet genom att öppna en ny, större butik inom konceptet Megastore.

SAMARBETSPROJEKT FÖR TILLGÄNGLIGHET OCH MILJÖ

I samarbete med Nacka kommun har Atrium Ljungberg under året byggt en gång- och cykelbro från bostadsområdet Alphyddan till Sickla Köp kvarter, över Saltsjöbanan och Värmdövägen. Bron ökar trafiksäkerheten och ger boende i Alphyddan bättre tillgänglighet till handeln i området.

Sedan november 2009 testar Sickla Köp kvarter tillsammans med SL, Vägverket region Stockholm, och Nacka kommun en ny lösning för infartsparkeringar i Sickla. Syftet är att boende i Nacka och Värmdö enklare ska kunna kombinera sin bilresa med kollektivt resande och samtidigt kunna nyttja handel och service i Sickla.

FRAMTIDSPLANER I KORTHET

- › FORTSATT UTVECKLING AV HELHETSMILJÖ MED MÅNGFALD OCH KONTRAST
- › STEGVIS SKAPA FLER ARBETSPLATSER OCH UTÖKA SERVICEUTBUDET
- › NYTT KONTORSHUS FÖR ATLAS COPCO
- › VERKA FÖR UTVECKLADE KOMMUNIKATIONER OCH INFRASTRUKTUR

För mer information om pågående projekt i Sickla se sidan 13.

TOTAL UTHYRBAR YTA	150 400 M ²
VARAV HANDELSYTA	70 000 M ²
BUTIKER	145
BUTIKERNAS OMSÄTTNING	2,6 MDKR
BESÖKARE	11 MILJONER
P-PLATSER	2 600



”Navet i sydöstra Stockholm
med mångfald och kontrast.
*Handel, kultur, service, arbete
och lärande.*”



GRÄNBY CENTRUM

GRÄNBY CENTRUM I UPPSALA har funnits som handelsplats i 35 år. Genom stegvis utveckling har antalet butiker under den senaste tioårsperioden fördubblats till dagens 65 butiker, caféer och restauranger.

Sedan Atrium Ljungberg förvärvade Gränby Centrum 1997 har förändringstakten varit hög. På tio år har antalet butiker och restauranger fördubblats och butikernas omsättning har ökat från 1,1 mdkr till 1,8 mdkr per år. Besöksantalet har under perioden ökat från 4,0 till 6,5 miljoner per år.

STADSDELS – OCH REGIONALT CENTRUM

Genom sitt läge i en bostadstät stadsdel och nära nybyggda E4 fungerar Gränby Centrum både som en regional handelsplats och ett stadsdelscentrum. Gränby Centrum är känt som en mycket lätt-tillgänglig och rationell handelsplats tack vare enkelheten att ta sig hit från omkringliggande orter, närheten till Uppsalas stadskärna, kundvänliga öppettider och generöst med bil- och cykelparkeringar.

NY GALLERIADEL BLEV ETT LYFT

I november 2008 invigdes en ny galleriadel på cirka 10 000 m² där ett tiotal butiker öppnade. Under 2009 har ytterligare två etappöppningar skett, vilket gör att sammanlagt cirka 25 butiker fått nya lokaler under 2008–2009. Flertalet av dessa är nyetableringar. Utbudet har förstärkts framför allt inom mode och inredning med butiker såsom Åhléns, Stadium, Lagerhaus och Indiska. Serviceutbudet har också ökat genom att bland annat Riksmäklaren öppnat en ny bobutik och Apoteket sin andra enhet i gallerian.

Den nya galleriadelen har lyft Gränby Centrums profil och popularitet. Under året har Gränby Centrum haft 6,5 miljoner besökare, en ökning med 15 procent jämfört med 2008.

MER PLATS FÖR ELFORDON, BUSS, CYKEL OCH BIL

Atrium Ljungberg vill skapa förutsättningar för alla typer av färdstätt till Gränby Centrum. Efter utbyggnaden 2008 finns det 1 800 parkeringsplatser

och 400 cykelparkeringar, varav några är anpassade för cykel med cykelvagn. En bussterminal vid södra entrén är förberedd för både länsbussar och stadsbussar.

Som ett led i Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete var Gränby Centrum i juni 2009 först i länet med att förse elbilsanvändare med laddningsbara elstolpar på köpcentrumets parkering.

EN AV LANDETS MEST EXPANSIVA ORTER

Uppsala – Sveriges fjärde största stad och en av landets mest expansiva orter – har en befolkning som växer långt över riksgenomsnittet. I länet finns över 300 000 invånare, utmärkta kommunikationer till resten av Mälardalen och ett sjudande företagsklimat. Uppsala är därför en av våra mest prioriterade marknader där det finns långtgående planer på fortsatt utveckling och expansion.

FRAMTIDSPLANER I KORTHET

- › STEGVIS UTVECKLING SOM REGIONAL HANDELSPLATS OCH STADSDELS-CENTRUM
- › MÖTA ÖKAT BEHOV AV HANDELS- OCH SERVICEVERKSAMHETER
- › ÖKAD TILLGÄNGLIGHET OCH KNUTPUNKT FÖR OLIKA KOLLEKTIVTA TRAFIKSLAG

För mer information om pågående projekt i Gränby Centrum se sidan 15.

TOTAL UTHYRBAR YTA	33 400 M ²
VARAV HANDELSYTA	33 000 M ²
BUTIKER	65
BUTIKERNAS OMSÄTTNING	1,8 MDKR
BESÖKARE	6,5 MILJONER
P-PLATSER	1 800



”Uppsalas enda köpcentrum
med allt under ett tak.

*Tillgängligt, effektivt och
regionens bästa öppettider”*



FARSTA CENTRUM

FARSTA CENTRUM har en lång historia. Det invigdes i oktober 1960 som ett av de första så kallade ABC-samhällena – en plats där Arbete, Bostäder och Centrum var samlat på ett och samma ställe. Sedan dess har Farsta Centrum varit en naturlig mötesplats söder om söder och i september 2010 firar Farsta Centrum 50 år.

VIKTIG KNOTPUNKT I SÖDERORT

Förutom att Farsta Centrum är en mycket viktig knutpunkt i Stockholms söderort är det också en av Stockholms största handelsdestinationer med en lång historia. Här finns cirka 140 butiker, restauranger och caféer inom bekvämt promenadavstånd. Butiksmixen utgörs av både mindre lokala butiker och större butikskedjor.

Här finns dessutom verksamheter inom kultur, service samt frisk- och hälsovård och ett stort antal kontor, vilket gör att Farsta Centrum också är en arbetsplats för många människor.

Arkitekturen från 60-talet är väl bevarad och har kombinerats med modern, kundanpassad shoppingmiljö, torghandel och moderna arbetsplatser. Det har skapat en unik och speciell atmosfär som gör att Farsta Centrum positionerar sig som ”lite mer personligt”.

VIDAREUTVECKLINGEN HAR STARTAT – FÖRSTA ETAPPEN INVIGD

Under 2008 påbörjade Atrium Ljungberg ett stort utvecklingsarbete av Farsta Centrum. Ambitionen är att bli en av Stockholms allra viktigaste mötesplatser och en komplett helhetsmiljö.

Vi bygger nu om tidigare kontorslokaler till butiker, renoverar installationer, kundgångar och butiker samt bygger ut delar av köpcentrumet. Det medför att alla byggnader kring Farsta torg kommer att ha en invändig kundgata och en förbindelsegång i övre plan som skapar ett naturligt kundflöde genom centrumets olika delar.

Under oktober och november 2009 invigdes en första del av om- och tillbyggnaden och ett tiotal butiker öppnade, varav flera nyetableringar såsom Panduro, Design Only och Café Voltaire. Multi-brandbutiken Gatt dubblar sin yta i samband

med flytten till nya lokaler och i mars 2010 öppnar KappAhl en ny tvåplansbutik i den ombyggda delen.

UPPTAGNINGSMOMRÅDET VÄXER

Farsta Centrum har ett regionalt upptagningsområde som sträcker sig över fem kommuner och omfattar stora delar av södra Storstockholm. Här bor idag totalt 345 000 invånare och inflyttningen väntas öka under de närmaste åren.

Tillsammans med Stockholms stad planerar Atrium Ljungberg för en vidareutveckling av Farsta och Farsta Centrum.

FRAMTIDSPLANER I KORTHET

- › VIDAREUTVECKLA TILL EN AV STOCKHOLMS VIKTIGASTE MÖTESPLATSER
- › UTVECKLA HANDELN OCH SKAPA ATTRAKTIVA KONTORSMILJÖER, KOMPLETTERAT MED SERVICE OCH KULTUR
- › SKAPA STRÅK OCH MÖTESPLATSER SAMT UTVECKLA GÅNG- OCH CYKELFÖRBINDELSER

För mer information om pågående projekt i Farsta Centrum se sidan 12.



Farsta
CENTRUM

TOTAL UTHYRBAR YTA	110 000 M ²
VARAV HANDELSYTA	52 200 M ²
BUTIKER	140
BUTIKERNAS OMSÄTTNING	1,9 MDKR
BESÖKARE	14,5 MILJONER
P-PLATSER	1 700

”Det mest uppskattade centrumet söder om söder.
En mer personlig atmosfär.”



MOBILIA

MOBILIA, som är Malmös mest innehållsrika köpcentrum, har funnits som handelsplats i drygt 40 år. Mobilia har idag cirka 65 butiker, restauranger och caféer med både bredd och djup. Det stora utbudet i kombination med läget "mitt i Malmö" har gjort Mobilia till ett av Sveriges mest välbesökta köpcentrum.

Mycket talar för Mobilia. Styrkorna sitter bland annat i Mobilians historia och det väl inarbetade varumärket som lockar konsumenter från hela Malmö- och Köpenhamnsregionen. Under året har det redan stora antalet besökare ökat med närmare 5 procent.

Nu är Mobilia redo för nästa steg. Här skapar vi, i samarbete med Malmö stad, ett levande stadskvarter mitt i Malmö.

MOBILIAS HISTORIA BEVARAS

Mobilia består av klassiska industribyggnader. De genuina tegelfasaderna har i många år dolts av plåtfasad och färg. Under året har Atrium Ljungberg genomfört en stor renovering där den ursprungliga tegelfasaden har tagits fram för att bevara Mobilians ursprung och karaktär. Fasadrenoveringen kommer att slutföras under 2010.

MOBILIA HOME

Under året har vi ersatt äldre kontorslokaler med nio nya butikslokaler om totalt cirka 6 000 m². Här skapas Mobilia Home – en del av Mobilia med butiker inom hemelektronik och vitvaror. Mobilia Home invigs i februari 2010.

FLER BOSTÄDER

I fastigheten Bohus 7, som ligger i direkt anslutning till Mobilia, har Atrium Ljungberg under året renoverat befintliga lägenheter och omvandlat kontorslokaler till ett 40-tal nya lägenheter. Dessa var klara för inflyttning i oktober 2009. Fastigheten innehåller numera cirka 200 lägenheter.

Bostädernas gårdsmiljö har rustats och är nu en trevlig och modern samlingsplats för de boende.

NYA PARKERINGSLÖSNINGAR

I takt med att området fått fler boende och handeln i Mobilia växer, har behovet av fler parkeringsplatser ökat. Under året har drygt 200 nya parkeringsplatser skapats. Ytterligare cirka 200 parkeringsplatser kommer att stå klara under våren 2010.

DETALJPLAN ANTAGEN

I oktober antogs en detaljplan avseende området vid Mobilians södra entré. Atrium Ljungberg kommer därmed, med start i januari 2010, att påbörja utbyggnaden av Mobilians södra del med både parkeringshus och ny handelsyta.

FRAMTIDSPLANER I KORTHET

- › OMVANDLA FRÅN HANDELSPLATS TILL LEVANDE STADSKVARTER OCH INTEGRERAD DEL AV MALMÖ
- › SKAPA ETT UTBUD AV FLERA VERKSAMHETER SÅSOM KULTUR, FRISKVÅRD, SERVICE OCH BOSTÄDER
- › ÖKA TILLGÄNGLIGHETEN FÖR GÅNG-, CYKEL- OCH KOLLEKTIVTRAFIKRESENÄRER

För mer information om pågående projekt i Mobilia se sidan 14.

TOTAL UTHYRBAR YTA	35 000 M ²
VARAV HANDELSYTA	31 700 M ²
BUTIKER	65
BUTIKERNAS OMSÄTTNING	1,5 MDKR
BESÖKARE	7,7 MILJONER
P-PLATSER	1 250

”Folkligt, genuint och trivsamt
mitt i Malmö.

*En plats som nästan alla Malmö-
bor har en relation till.”*





Cityhandel

STOCKHOLMS INNERSTAD

Det attraktiva detaljhandelsstråket vid Hötorget och Drottninggatan i centrala Stockholm är unikt. Här passerar närmare 100 000 personer varje dag. I den närmaste omgivningen finns Stockholms största utbud av handel, nöje och kultur. Området kring Hötorget är också en arbetsplats för många människor.

PUB

PUB är en av Sveriges mest kända handelsplatser. Här pågår sedan 2005 en stor omvandling. Från att ha varit en traditionell handelsplats formas nu ett modernt varuhus med starkt fokus på utvalt mode, accessoarer, design, inredning och mat. Ledorden för PUBs nya positionering är inspirerande funktion. Grundidén är att fylla varuhuset med produkter som passar in i livsmönstret hos en urban, köpstark och medveten målgrupp.

Under 2009 fortsatte ombyggnationen och PUB är nu i det närmaste färdigställt. I mars nyinvigdes plan 01. Liksom i resten av varuhuset är här nya svenska varumärken starkt representerade. Här finner man exempelvis Acne, Fifth Avenue Shoe Repair och en av Sveriges största Whyred-butiker.

Under våren 2010 sker stora förändringar på plan 03 då inredningsbutiken R.O.O.M. flyttar in på hela våningsplanet på cirka 1 700 m². Sortimentet kommer att innehålla kategorier som vardagsrum, badrum, kök, sovrum, textil, glas och porslin.

GLASHUSET DROTTNINGGATAN

Glashuset på Drottninggatan började byggas om i början av 2007 och separerades då samtidigt konceptuellt från PUB. Under 2008 färdigställdes huset som idag är ett modernt modehus i fyra plan. Här finns numera bland annat Stockholms största Weekdaybutik, en stor Bestseller-butik i tre plan samt MQ och Esprit.

ZARA DROTTNINGGATAN

Atrium Ljungbergs tredje klassiska shoppingadress är Drottninggatan 68 som inrymmer en Zara-butik på 2 500 m² i tre plan. I fastigheten finns även andra butiker som Levi's och Indiska. På de övre planen finns cirka 3 500 m² kontor.



UPPSALA, MÄLARDALEN

FORUMGALLERIAN

Mitt i centrala Uppsala ligger Forumgallerian, en av stadens största och mest välbesökta gallerior. Forumgallerian byggdes 1952 och var då Sveriges modernaste Domusvaruhus. Idag är gallerian en tongivande modedestination med en modern och ungdomlig profil och med butiker som Weekday, Monki och Solo. Över sex miljoner besöker varje år gallerians cirka 40 butiker och restauranger.

I fastigheten finns även kontorslokaler och ett mindre antal bostäder.

KVARTERET IGOR

Kvarteret Igor, före detta Arosian, är ett 40 år gammalt handelskvarter som har ett utmärkt läge centralt vid Stora Torget i Västerås.

Under 2009 har genomgripande omvandlingsarbeten pågått i Igor, vilket medfört att endast begränsad butiksverksamhet har bedrivits.

Igor ska bli en modern, inspirationsrik modedestination med komplettering av framför allt mat och dryck. Förändringarna syns redan både invändigt och utvändigt. Interiören har bland annat förändrats genom att ett stort ljusinsläpp har skapats mitt i byggnaden, vilket ger rymd och ny karaktär åt gallerian. Fasadrenovering, nya huvudentréer och glaspartier mot gatan bidrar ytterligare till husets nya profil.

Lagom till julhandeln invigdes första etappen där Systembolaget, Coop Konsum och Clas Ohlson öppnade i nya lokaler. Totalt kommer Igor att bestå av ett 40-tal butiker när den står klar i oktober 2010.

Läs mer om projektet Kvarteret Igor på sidan 12.

ÖVRIGA SVERIGE

MITTPUNKTEN

Under 2008 lämnade Domus sina ytor i Mittpunkten i Östersund och Atrium Ljungberg påbörjade en stor ansiktslyftning och omprofilering av gallerian.

I september 2009 nyinvigdes Mittpunkten och under året har ett tjugotal nya butiker flyttat in, flertalet med inriktning på mode. De flesta butikerna är nya varumärken som inte funnits representerade i Östersund tidigare. Monki, Cubus, Scorett och GinaTricot är några av dem.

Ett mer mångsidigt utbud av butiker och service stärker nu handeln i Östersund och Mittpunkten är den självklara mötesplatsen i staden.

Utvecklingsarbetet i Mittpunkten har omfattat cirka 13 000 m² i sex våningsplan inklusive parkering med 200 platser.

All butiksyta är i och med färdigställandet uthyrd.





Handel externa lägen

PORT73 HANDEN

I Handen i Haninge kommun finns en av Sveriges största livsmedelsdestinationer. Här har Coop en av sina största anläggningar och i närheten finns ICA Maxi. Området ligger i bästa läge längs väg 73.

Under våren 2009 påbörjades arbetet med att skapa en helt ny handelsplats. Ambitionen är att den nya handelsplatsen ska bli ett långsiktigt starkt regionalt centrum med fokus på rationell och smidig handel. Sjösettingen och lanseringen av dess nya namn, Port73, ägde rum i september 2009.

Läs mer om projektet Port73 på sidan 14.

ROTEBRO

I Rotebro har Coop under en längre tid varit en tongivande hyresgäst. Coop minskar nu sina ytor och satsar på en ny butik med en tydlig inriktning mot färskvaror. Den nya butiken kommer att stå klar i mars 2010.

Under året tecknades avtal med Axfood om en etablering av dagligvarubutiken Willys i Rotebro. Liksom Coop har även Willys preliminär inflyttning i mars 2010. I och med dessa förändringar skapas en stark destination för dagligvaror med Coop, Willys, Apoteket och Systembolaget som bas.

ORMINGE CENTRUM

Orminge Centrum är ett stadsdelscentrum beläget i Saltsjö-Boo, Nacka kommun.

Här finns 15 butiker inom dagligvaruhandel och sällanköpshandel, bland annat Sveriges största Coop Extra-butik.

VÄSTBERGA HANDEL

I september 2008 invigdes det nya detaljhandelsområdet Västberga Handel, strax söder om Hornstull i Stockholm. Idag finns bland annat Coop Forum och Cykloteket etablerade här.

VASA HANDELSPLATS

Vasa Handelsplats ligger väl belägen vid E20, Södertälje. Här är Coop Forum den största aktören och dessutom finns Systembolaget, KappAhl, Skopunkten och Expert Stormarknad etablerade.

HALMSTAD

I Halmstad äger Atrium Ljungberg en fastighet med Coop Forum som enda hyresgäst. Fastigheten är en del av Eurostop, Halmstad.



"Valet att etablera vår butik i Sickla Köpkvarter var enkelt för oss. Sickla ligger i ett mycket köpstarkt område och innehåller mer än handel – något som ger kunden ett mervärde.

Vårt samarbete med Atrium Ljungberg har vuxit fram och vårt förtroende för dem är stort. De har hög kompetens, är långsiktiga och flexibla."

Caroline Blom Nielsen, VD
Svenssons i Lammhult AB



Affärsområde kontor

MED FLERA VÄLBEKANTA profilfastigheter och kontorskluster i sitt bestånd är Atrium Ljungberg en stor aktör på kontorsmarknaden i Stockholmsregionen. Tyngdpunkten i kontorsbeståndet är beläget på starka delmarknader; Norra Station och Södermalm i Stockholms innerstad samt i Sickla, Kista och Farsta.

Att ha stora och sammanhållna enheter är en uttalad strategi. Genom att vara en stor fastighetsägare i ett område har vi möjlighet att aktivt påverka utvecklingen i en vidare bemärkelse. Det ger oss också möjlighet att, genom lokalkontor med egen personal på plats, ha en nära och tät dialog med våra kunder. Den personliga närvaron, som är en av bolagets största framgångsfaktorer, gör att vi kan förutse kundernas behov och att utvecklingsarbete kan ske i samverkan.

STÄRKER KUNDENS AFFÄR

Våra insatser ska stärka både vår egen och våra kunders affärer. Att till exempel förena kunder inom samma bransch kan ge dem förutsättningar att dra nytta av varandra. Norra Station är ett utmärkt exempel på detta där områdets utveckling mot ett center för life science är på god väg.

Lokal kännedom är nödvändig för att kunna erbjuda kreativa arbetsplatsmiljöer. Därför utreder vi kontinuerligt delmarknadernas demografi, arbetskraft, utbud och konkurrens.

Goda kommunikationer är en förutsättning för att vi som fastighetsägare ska kunna verka för en god infrastrukturlösning i och kring våra delmarknader. Det gynnar både oss, våra kunder och våra kunders kunder.

Vi tror på att integrera kontor med till exempel handel för att utveckla helhetsmiljöer där det skapas mötesplatser och förutsättningar för synergieffekter mellan de olika aktörerna. Helhetsmiljöer kan bara utvecklas i nära samverkan med kom-

muner, kunder och omgivning – det är något vi skapar tillsammans. Vår bedömning är dessutom att fungerande helhetsmiljöer är långsiktigt starkare i konjunktursvängningar vilket gagnar alla parter.

HÖG UTHYRNINGSGRAD GER TRYGGHET

Uthyrningsgraden inom kontorsbeståndet är 94 procent. Vår uthyrningsgrad och strategiska kontraktstruktur ger oss trygghet och utrymme att ränka innovativt och långsiktigt. Totalt under 2009 har nyuthyrning gjorts med cirka 20 000 m² främst i Norra Station, Södermalm och Sickla.

HÅLLBARA KONTOR

Vår viktigaste uppgift inom hållbarhetsarbetet är att skapa helhetsmiljöer som under lång tid fungerar väl för de människor som bor, arbetar och vistas i dem.

På det lokala planet har vi stora möjligheter att åstadkomma konkreta resultat som bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling. I våra kontorsfastigheter sker det bland annat genom strategiskt energiarbete, säkerställd avfallshantering och bra transportarbete.

Ett nytt inslag i våra kunddialoger är de frivilliga överenskommelser om hållbarhet som vi strävar efter att träffa med så många kunder som möjligt. I de frivilliga överenskommelserna fastställs båda parter åtaganden i en specifik hållbarhetsfråga, till exempel energiförbrukning.



STÖRSTA KUNDER KONTOR

KUND	AREA, M ²
ATLAS COPCO	18 710
STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING	17 937
TELENOR	10 959
STOCKHOLMS KOMMUN	6 856
ORACLE	6 114
EA DIGITAL ILLUSIONS	5 461
INTRUM JUSTITIA	5 273

Kontorsmiljö i Oracles lokaler i Ärvinge, Kista. Oracle är ett av världens största mjukvaruföretag.



Stockholms innerstad

I Stockholms innerstad är beståndet av moderna karaktärsfastigheter med tydlig profil tongivande, till exempel Glashuset vid Slussen och Blåstern vid Norra Station. Stockholms innerstad indelas i två marknadsområden; norr och söder där våra fastigheter vid Norra Station, Kungsholmen, Långholmen, City, Södermalm och Hammarby Sjöstad ingår.

NORRA STATION

Atrium Ljungberg förvaltar totalt cirka 85 000 m² i bästa läge vid Norra Station, varav cirka 71 000 m² samägs med andra fastighetsägare.

Vi är högst delaktiga i planerna och visionen för Norra Stationsområdet som delas av Stockholms stad och Solna stad. Norra Station ska bli en ny och gränsöverskridande stadsdel innehållande ett av världens främsta områden för life science. Som stor fastighetsägare i området är vi med och påverkar slutresultatet.

Under året har arbetet med att öka andelen hyresgäster inom life science prioriterats för att komplettera befintliga och forskningsintensiva kunder såsom Schering-Plough, Vironova och Karolinska Universitetssjukhuset.

SÖDERMALM

Vi är starkt positionerade på Södermalm med kontor i bästa läge vid Slussen och Medborgarplatsen. Intresset för kontor på Södermalm är starkt och i vårt bestånd finns expansiva kontorskunder vilket har resulterat i ett ökat antal affärsdiskussioner under året. Flertalet omförhandlingar har genomförts och målsättningen är alltid att hitta långsiktiga lösningar som gynnar båda parter.

KUNGSHOLMEN

Att förädla gamla industrifastigheter till nya, kreativa och representativa miljöer är karakteristiskt för Atrium Ljungberg. Roddaren 7 på Kungsholmen är ett bra exempel på detta där A. Wiklunds gamla velocipedfabrik från förra seklets början givit plats åt ett modernt kontorshus med en stabil kundmix.

HAMMARBY SJÖSTAD

Efter att ha varit en projektfastighet under ett antal år visar vår fastighet i Hammarby Sjöstad, Proppen 6, nu sin fulla potential.

Nya hyresgäster i fastigheten är bland andra Net-Giro och Emerson som flyttat in under 2009. Deras etableringar innebär att kontorsytorna i fastigheten är fullt uthyrda.



Sickla

Sickla är navet i sydöstra Stockholm för handel, kultur, service, arbete och lärande. Integrerat i Sicklas helhetsmiljö finns över 50 000 m² kontor där bland annat huvudkontor för Atlas Copco, Intrum Justitia, The Phonehouse och Strukton Rail finns etablerade.

Under året har första spadtaget tagits för Atlas Copcos nya huvudkontor i Sickla. I det nya huset skapas en produktiv och inspirerande miljö för de cirka 800 personer som kommer att arbeta där. Detta är ett första steg i vår plan att fortsätta att bruka våra byggrätter för kontor i Sickla där ambitionen är att öka antalet arbetsplatser från dagens 4 500 till 8 000.

När Atlas Copco samlokaliserar flera av sina verksamheter i det nya huset skapas möjligheter för oss att utveckla de hus som de lämnar. Bland annat finns en byggrätt i anslutning till Atlas Copcos nuvarande huvudkontor för 20 000 m² kontor.



Kista

Kista är ett internationellt ICT-kluster i världsklass med över 30 000 personer verksamma i området. Storföretag som Ericsson och IBM har beslutat att flytta stora delar till Kista. Vidare utvecklas KTHs och Stockholm Universitets verksamheter i området.

Flera stora infrastrukturprojekt och satsningar i och kring Kista kommer att förstärka Kistas läge ytterligare framgent, exempelvis ny dragning av E18. Det kommer även att påverka oss på lång sikt och vi är delaktiga i planerna genom att medverka i lokala nätverk och strategiråd såsom Kista Science City och Stiftelsen Electrum.

I Ärvinge har flera omförhandlingar genomförts under året. Bland andra väljer både Oracle och Atea att vidareutveckla sina verksamheter i Ärvinge och har förlängt sina hyreskontrakt. Det bekräftar att vi erbjuder en bra och konkurrenskraftig produkt.

Vi står inför en utmaning då Tieto valt att samlokalisera sina verksamheter till Värtahamnen. Under året har stor vikt därför lagts vid att upprätta långsiktiga och hållbara strategier för de ytor som Tieto lämnar i Ärvinge under hösten 2010.

Ärvinge är en trädgårdsstad med kontorshus, restauranger, närservice och blandade former av boende. Kombinationen av kontor och bostäder ger en trygg stämning och en levande stadsdel. I Ärvinge äger Atrium Ljungberg 435 hyresrätter.





Farsta

Farsta ska bli en konkurrenskraftig destination för kontorsetablering i söderort. Här skapas nu attraktiva kontorsarbetsplatser i en komplett stadsmiljö.

Närmare 15 miljoner besökare årligen möts av en blandning av handel, arbete, service och kultur och denna helhetsmiljö vill vi nu utveckla vidare. Vårt mål är att Farsta Centrum, som fyller femtio år i år, ska bli en ännu större arbetsplats och den naturliga mötesplatsen, både avseende kontor och handel, söder om söder.

Stockholms Stad har identifierat Farsta som en viktig tyngdpunkt i söderort. Det kommer på sikt leda till en positiv utveckling med förbättrad infrastruktur, tillväxt av bostäder och utökad service.



”Vi hade tidigare funnits på samma ställe i över 100 år, så flytten till Hammarby Sjöstad var en stor praktisk och emotionell förändring för oss. Vi ställde höga krav på effektiva och flexibla lokaler och sökte efter en långsiktig samarbetspartner. Den samarbetsform och kontorslösning som Atrium Ljungberg kunde erbjuda oss i Hammarby Sjöstad avgjorde valet av lokaler och fastighetsägare.

Atrium Ljungberg är en öppen och lyhörd samarbetspartner. Deras arbetssätt präglas av att hitta rätt lösningar tillsammans med kunden.”

Niklas Frisk, VD
Alcro-Beckers AB

TL Bygg

Atrium Ljungbergs helägda dotterbolag TL Bygg är ett byggmästarbolag med inriktning på alla typer av om- och tillbyggnader samt byggservice.

Både TL Bygg och delar av moderbolaget har sitt ursprung i den bygg- och fastighetsrörelse som byggmästare Tage Ljungberg startade 1946. De grundvärderingar som genomsyrade bolaget då är desamma som sätter sin prägel på verksamheterna i dag; med stort engagemang och omtanke i varje åtgärd skapas goda förutsättningar för långsiktiga och givande affärsrelationer.

ÅTERKOMMANDE BESTÄLLARE

TL Byggs största kunder under 2009 var Familjebostäder, Atrium Ljungberg, H&M, Fastighetskon-toret och Statens Fastighetsverk.

Återkommande beställare och långvariga samarbeten värdesätts högt och är en del av bolagets taktik att snarare välja kund än projekt. Kundbasen breddas kontinuerligt med ett antal nya beställare per år.

Orderstocken vid utgången av 2009 var 149,2 mkr.

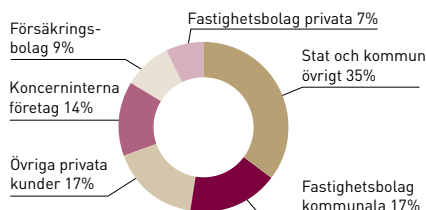
TILLGÅNG FÖR MODERBOLAGET

Kontinuiteten och den ömsesidiga förståelsen för varandras verksamheter resulterar i goda samarbeten mellan moder- och dotterbolag. I komplexa och svårdefinierade projekt i moderbolaget kan TL Bygg vara en viktig tillgång. TL Byggs kunder är dock till största del externa; under 2009 uppgick koncerninterna arbeten till 14 procent av den totala omsättningen.

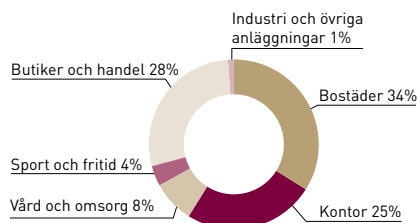
LÖNSAMT ÖVER KONJUNKTURCYKLER

Över konjunkturcykler fortsätter TL Bygg att visa goda resultat, både ekonomiska och kvalitetsmässiga. TL Bygg är ett lönsamt byggmästarbolag som kommer att fortsätta växa under kontrollerade former. Under 2009 har bolaget förstärkt med fler medarbetare i nyckelpositioner som ett led i expansionsplanerna.

OMSÄTTNING PER BESTÄLLARKATEGORI



OMSÄTTNING PER UPPDRAGSTYP



RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

mkr	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning externa beställare	299,2	291,4	245,3	297,3	250,4
Nettoomsättning koncerninterna företag	50,2	67,4	73,4	33,5	38,3
Nettoomsättning totalt	349,4	358,8	318,7	330,8	288,7
Rörelseresultat	33,5	31,4	30,7	28,6	22,1
Finansnetto	0,0	1,1	0,6	0,4	0,1
Resultat efter finansnetto	33,5	32,5	31,3	29,0	22,2
Antalet anställda	100	100	99	97	86

TL BYGG I KORTHET

- BYGGMÄSTARBOLAG MED UPPDRAG I FRÄMST STORSTOCKHOLM OCH UPPSALA
- CERTIFIERAT ENLIGT BF9K, ETT PRODUKTCERTIFIERINGSSYSTEM FÖR BYGGBRANSCHEN
- ANTAL ANSTÄLLDA: 100 (24 TJÄNSTEMÄN, 76 YRKESARBETARE)
- NETTOOMSÄTTNING 2009: 349,4 MKR
- RESULTAT EFTER FINANSNETTO 2009: 33,5 MKR
- ORDERSTOCK VID UTGÅNGEN AV 2009: 149,2 MKR



*TL Bygg utför grundläggnings-
arbete för Atlas Copcos nya
huvudkontor i Sickla.*

Ansvarsfullt företagande

ATRIUM LJUNGBERGS VERKSAMHET bidrar i hög grad till samhällsutvecklingen på de marknader och orter där vi finns. Att ta ansvar för hur människor och miljö påverkas av vår verksamhet är en förutsättning för att Atrium Ljungberg ska fortsätta att växa med god lönsamhet och ha fortsatt förtroende hos kunder och intressenter.

De helhetsmiljöer som vi skapar ger möjligheter för människor och företag att mötas, verka och utvecklas. Vårt övergripande ansvar är att dessa miljöer ska fungera under en lång tid och bidra till en hållbar stadsutveckling. Därför har vi integrerat hållbarhetsarbetet i våra affärsprocesser.

Vårt ansvar är också att vårda och förvalta de fastigheter som vi äger. Det gör vi som en naturlig del i den dagliga driften och förvaltningen. Vi tar också ansvar för att skapa hållbara förutsättningar och trygghet för våra kunder och medarbetare.

VÅRA GRUNDVÄRDERINGAR

Ramverket för att bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt utgår från våra gemensamma värderingar. Dessa värderingar präglar hela affärsprocessen och ger tillsammans med ett antal olika policys vägledning i det strategiska och dagliga arbetet.

Våra grundvärderingar är:

- Långsiktighet
- Samverkan
- Pålitlighet
- Innovativt tänkande

Affären och kunden står i fokus i allt vi gör.

För Atrium Ljungbergs medarbetare innebär företagets värderingar, policys och riktlinjer främst att ha ett kundorienterat arbetssätt och ett gott affärs-etiskt uppträdande samt att bedriva verksamheten under säkra förhållanden med kontrollerad belastning på samhälle och miljö.

Vi ställer även krav på våra leverantörer och samarbetspartners. Genom att kontinuerligt kommunicera våra värderingar, stödja och ställa krav,

ge tydliga direktiv och följa upp, säkerställer vi att de tar sitt ansvar för människor och miljö.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Att bygga för att äga och förvalta samt ha ett långsiktigt perspektiv på investeringar ser vi som de viktigaste faktorerna för att åstadkomma hållbar stadsutveckling.

Innehållet, kombinationen av verksamheter och omkringliggande miljö, är centrala frågor i vår utvecklingsprocess. Vi ser till helheten och tänker på innehåll och funktion innan detaljplaneringen påbörjas. Det är en förutsättning för att lyckas skapa miljöer som står sig över tiden.

Vi lägger extra stor vikt vid hur våra kunder och besökare kan ta sig till handels- och arbetsplatserna på ett enkelt och klimatsmart sätt. Att öka tillgängligheten för kollektivtrafik-, gång- och cykelresenärer är en prioriterad fråga för oss.

Att bygga fastigheter på rätt sätt ur ett hållbarhetsperspektiv är en självklarhet och alla våra nybyggnader uppfyller kraven för Green Building.

Vi arbetar kontinuerligt tillsammans med arkitekter och projektörer med frågor som rör byggnaders miljöpåverkan, arbets- och vistelsemiljöer, drift- och underhållsekonomi, infrastruktur och sociala kvaliteter.

Ett exempel på hållbar och god stadsutveckling är Sickla, som vi under en tioårsperiod har utvecklat från ett nedlagt industriområde till att idag vara en pulserande handels-, arbets- och mötesplats. Här har vi starkt bidragit till att antalet arbetstillfällen har ökat med 3 000 personer, att 1 500 nya utbildningsplatser har skapats och att andelen kollektivtrafikresenärer ökat från 10 till 40 procent. Genom vårt arbete har också kultur- och serviceutbudet utökats väsentligt i Sickla.



"God stadsutveckling innebär för oss är att se ett område utifrån ett helhetsperspektiv. Runt Mobilia, som ligger mycket centralt i Malmö, händer det mycket just nu. Här finns stora möjligheter att utveckla området som helhet.

Atrium Ljungberg har ett bredare engagemang än de flesta. De är den första ägaren av Mobilia som ser till hela områdets potential. Det innebär en fördel för staden och naturligtvis ett bättre värdeskapande på sikt.

Samarbetet med Atrium Ljungberg fungerar mycket bra. De är engagerade fastighetsägare som ser på utvecklingen på lång sikt. Det finns en stor ömsesidig förståelse och en öppen attityd mellan oss."

Christer Larsson, Stadsbyggnadsdirektör
Malmö stad



FÖRVALTA OCH VÅRDA VÅRA FASTIGHETER

Vi tar ansvar för att våra fastigheter ska användas under lång tid och arbetar ständigt med åtgärder som minskar slitage och förlänger livscykler.

I såväl det dagliga drift- och underhållsarbetet som i projektutveckling och i dialog med kunder och leverantörer, arbetar vi efter försiktighetsprincipen. Det innebär att vi ständigt söker nya metoder, lösningar, material med mera som är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv. Exempel på vård- och förvaltningsåtgärder som identifierats och genomförts under året är framtagande av historiskt betydelsefulla originalfasader, PCB-sanering, energieffektiveringar, förbättrade avfallsanläggningar, projekt för samutnyttjande av p-platser och inpendlarparkering.

Miljöpåverkan

Atrium Ljungbergs verksamhet påverkar både trafikmönster, energianvändning och materialförbrukning. Vår miljöpåverkan är i första hand kopplad till fastigheternas specifika egenskaper (ålder, storlek, funktion, läge, miljöprestanda) och till kommunala energi-, avfalls- och trafikförsörjningssystem. Utifrån dessa förutsättningar har vi möjlighet att stödja våra kunder i att minska sin negativa påverkan på miljö.

Merparten av verksamhetens utsläpp härrör från driften av våra kunders lokaler och påverkas av deras energi- och resbehov. Därför är det prioriterat för oss att anpassa och utveckla våra fastigheter och lokaler ur ett hållbarhetsperspektiv som underlättar för dem att reducera sin miljöpåverkan.

För egen räkning förbrukar vi en relativt liten mängd energi, kemikalier, vatten och drivmedel för fastighetsdrift. Vi förbrukar även en viss mängd material och mark för byggnation.

ENERGIFÖRBRUKNING

Område	Enhet	2009	2008	2007
Fjärrvärme	kWh/m ²	77	82	83
Fjärrkyla	kWh/m ²	26	19	15
El	kWh/m ²	163	161	157
Koldioxid, total	g CO ₂ /kWh	25,7	26,1	28,1
Vatten	m ³ /m ²	0,57	0,61	0,63

Se www.atriumljungberg.se för ytterligare information

Fjärrvärme används i alla Atrium Ljungbergs fastigheter. Under året har värmeförbrukningen totalt sett minskat för både handels- och kontorsfastigheter tack vare effektivare förvaltning.

Fjärrkyla används i nästan alla större kontors- och handelsfastigheter. Totalt sett har förbrukningen av fjärrkyla ökat under året. Det beror på att vi har konverterat flera befintliga elaggregat till mer miljöanpassade och driftsäkra fjärrkylasystem. Att använda fjärrkylasystem minimerar koldioxidgenereringen med minskad miljöpåverkan.

El – all el som Atrium Ljungberg förbrukar och tillhandahåller sina kunder är ursprungsgaranterad vattenkraft, vilket inte genererar koldioxid. En marginell ökning av elförbrukningen under året förklaras av ökade butiksytor.

Vatten – allt vatten som används i Atrium Ljungbergs fastigheter har kommunalt ursprung. Totalt sett har vattenförbrukningen minskat under året. Vi arbetar kontinuerligt med att fortsätta minska vår vattenförbrukning.

Koldioxidgenerering härrör till största del från fastigheternas uppvärmningsprocesser samt resor och varulogistik som verksamheten ger upphov till. Vi strävar efter att fortsätta minska koldioxidgenereringen dels genom att endast köpa vattenkraftbaserad (koldioxidfri) el, dels genom att använda fjärrkylasystem, vilket minimerar koldioxidgenereringen.

SKAPA HÅLLBARA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR KUNDER

Miljö och hållbarhet

Hållbarhetsarbetet är viktigt för allt fler av våra kunder. Vi engagerar oss därför på olika sätt i att stödja dem i detta, och för kontinuerliga dialoger i syfte att tillsammans göra rätt saker och hitta hållbara lösningar.

Vi skapar möjligheter för våra kunder att påverka sin resurseffektivitet, som till exempel energiförbrukning. Vi ger också möjligheter att kunna växa och krympa i lokalerna med minsta möjliga materialåtgång. Dessutom stödjer vi i frågor såsom förbättrad tillgänglighet till alternativa färdvägar och resplanering.

Atrium Ljungberg tillhandahåller ursprungsgaranterad el från vattenkraft, som är 100 procent koldioxidfri, samt lämnar förslag på miljömärkt el och vindkraft som tillval.

Från och med 2009 erbjuder vi även frivilliga överenskommelser om ömsesidiga åtaganden inom hållbarhet som till exempel energiförbrukning.

Trygghet och säkerhet

Våra utgångspunkter för trygghet och säkerhet inom handel är att arbeta proaktivt, till exempel genom att samarbeta med säkerhetsföretag och polis för att undvika rån, hot och stöld. Ett exempel på detta är vårt prisbelönta säkerhetsarbete i Sickla Köp kvarter.

En liknande aktivitet på kontorssidan är vårt samarbete med polis, kommun, näringsidkare och fastighetsägare kring utvecklingen av ett tryggare Medborgarplatsen.

Småskaligheten kombinerat med öppna ytor är ledord vad gäller trygghetsskapandet i vårt bostadsområde Ärvinge, något som beaktades redan vid uppförandet i början av 90-talet. De positiva erfarenheterna från Ärvinge ligger bland annat till grund för skriften Bo Tryggt 05, en handbok i tryggt boende framtagen av Polismyndigheten i Stockholms län.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en nyckelfråga inom handelsplatsutveckling. Därför är det särskilt glädjande att S:t Julian-priset för tillgänglighet 2009 gick till Farsta Centrum. Utgångspunkten för projektet var att skapa en miljö som välkomnar alla människor

till Farsta Centrum. Erfarenheterna från projektet kommer att överföras till andra delar av koncernen under 2010 och framåt.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhetsarbetet säkerställs genom att integrera hållbarhetsaspekter och strategier i policys, handlingsplaner och rutiner, vilket kan likställas med ett verksamhetsledningssystem. Hållbarhetsarbetet bygger på utvalda och tillämpbara komponenter från internationella ramverk och standarder.

Hållbarhetsstrategierna följs upp halvårsvis. Våra policys och riktlinjer revideras årligen av bolagsledning och styrelse.

Under hösten 2009 har en av våra största kunder reviderat vår GRI-redovisning. Vi har också anslutit oss som medlemmar till Global Compact och till Klimatpakten i Stockholms stad.

Carbon Disclosure Project (CDP), som är ett initiativ av 475 internationella investerare, bedömer företags förmåga att identifiera och hantera risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar. I en rapport från 2009, som bygger på drygt 2 000 enkätsvar från företag över hela världen, rankas Atrium Ljungberg näst högst bland de nordiska bolagen i fastighetsbranschen.

Försäkringsbolaget Folksam bedömer svenska företags beredskap inom miljö och mänskliga rättigheter i ett index över Ansvarfullt företagande. I 2009 års rapport placerar sig Atrium Ljungberg högst bland fastighetsbolagen för sitt arbete kopplat till mänskliga rättigheter, vilket inkluderar arbetsrätt.

MEDLEMSKAP, STÖD OCH SPONSORING

Atrium Ljungberg är medlemmar i/stödjer följande organisationer 2009:

- FN:s Global Compact
- Klimatpakten i Stockholms stad
- Nordic Council of Shoppingcenter:s "Green Group"

Atrium Ljungberg stödjer även ideella verksamheter i närsamhället på de platser där vi är verksamma. Vi har dessutom ett starkt och stolt engagemang i UNICEFs projekt "Företag för Malawi". Medarbetarnas intresse i projektet är stort, mycket tack vare våra internt utvalda och aktiva Malawiambassadörer.

Våra medarbetare

Vi strävar efter att ha nöjda, kompetenta och engagerade medarbetare som känner stolthet för Atrium Ljungberg. Det är viktigt att våra gemensamma värderingar är väl förankrade då medarbetarnas agerande är av största betydelse för hur vi upplevs som bolag.

Att våra värderingar är förankrade och att vi lever efter dem i vårt dagliga arbete bekräftas av våra kunder och den senaste medarbetarundersökningen. Undersökningen visar också att Atrium Ljungberg har nöjda medarbetare, att de känner trygghet i sin anställning och ser att bolaget har en utmanande framtid.

Vår organisation är anpassad till att sätta kunden och affären i fokus, finnas nära våra kunder och kunna fatta snabba beslut. Den är därför platt med stort delegerat medarbetaransvar och stor frihet inom respektive ansvarsområde.

Vår övertygelse är att tydligt ansvar, frihet och stimulerande arbetsuppgifter höjer motivationen och engagemanget hos våra medarbetare.

KOMPETENSUTVECKLING

Atrium Ljungberg ska vara en attraktiv arbetsgivare. Därför arbetar vi kontinuerligt med kompetensförsörjning där kompetensutveckling är en viktig del.

I arbetet med kompetensutveckling är obligatoriska utvecklingssamtal, handlingsplaner och uppföljningar instrument som används. Varje medarbetare har tillsammans med respektive chef ansvar för sin egen utveckling. Större delen av kompetenshöjningen är yrkesrelaterad och sker inom respektive affärs- och marknadsområde.

För att svetsa samman bolagets alla delar, utbyta erfarenheter och stärka interna samarbeten genomförs årligen konferenser för samtliga Atrium Ljungbergs medarbetare.

SAMVERKANSPROJEKT

I det pågående byggprojektet av Atlas Copcos nya huvudkontor i Sickla, är Atrium Ljungberg både ägare och hyresgäst. Här ska även vårt eget huvudkontor inrymmas då kontorshuset står klart våren 2011.

KÖNSFÖRDELNING 2009

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	6	1	7
Bolagsledning	3	3	6
Mellanchefer	7	6	13
Övriga	175	48	223
Totalt	191	58	249
Bolagsledning	3	3	6
Stödfunktioner	9	21	30
Fastighetsförvaltning	62	24	86
Affärsutveckling	5	3	8
Projekt	10	2	12
TL Bygg	96	4	100
Totalt	185	57	242

REDOVISNINGSTAL

	2009-12-31	2008-12-31
Antal anställda	242	233
Personalomsättning, %	7,0	14,0
Andel kollektivavtal, %	100	100
Medelålder, år	42,3	42,7
Könsfördelning, %	24 K/76 M	21 K/79 M
Anställningstid, år	8,9	9,1
Sjukfrånvaro, %	3,2	2,0

"Arbetet med PUB är ett stort teamwork. Samspelet och lusten att lyckas odlar den dynamik och energi som finns i vår lokala organisation. Vi har olika roller och kompetenser, men jobbar mot en gemensam, långsiktig målbild för varuhuset. Historiken och stoltheten för varuhuset PUB sitter i väggarna och alla är aktivt delaktiga i den positiva utveckling som PUB är inne i.

Inom Atrium Ljungberg har vi en hög grad av frihet under ansvar. Det ger oss unika möjligheter att jobba på bästa sätt med våra kunder och att göra bra affärer som gynnar båda parter."

René Stephansen, Varuhuschef
PUB



Parallellt med byggprojektet arbetar vi här med hyresgästperspektivet i projektform. En grupp medarbetare med olika kompetenser har under året arbetat fram hur Atrium Ljungbergs huvudkontor ska gestaltas och fungera som en innovativ och kreativ arbetsplats. Visionen är att skapa ett helt nytt sammanhang – en mötesplats för människor, handel och affärer – som tydligt speglar våra värderingar och vår affärsidé.

KOLLEKTIVAVTAL

Atrium Ljungberg är medlem av arbetsgivarförbundet Almega och tillämpar två kollektivavtal vid anställning. Alla anställda är anslutna till kollektivavtalen och som regel gäller anställningsformen tillsvidareanställning.

Vårt samarbete med den fackliga parten sker genom återkommande MBL-information och i skyddskommittéarbete.

MEDARBETARFAKTA

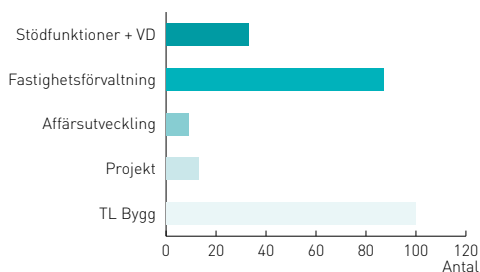
Vid utgången av 2009 hade koncernen Atrium Ljungberg 242 (233) anställda. Medelåldern på de anställda var 42,3 år (42,7).

Könsfördelningen exklusive dotterbolaget TL Bygg är jämn på chefs- och bolagsledningsnivå, 50 procent kvinnor och 50 procent män (42, 58). På koncernnivå, där dotterbolaget TL Bygg inkluderas, är könsfördelningen 24 procent kvinnor (21) och 76 procent män (79).

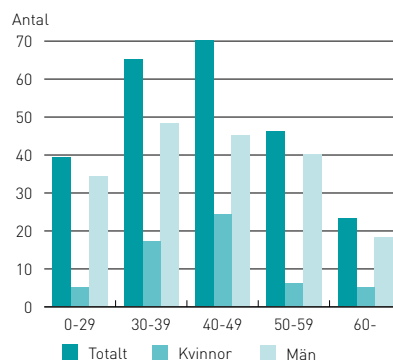
HÄLSA OCH SJUKFRÅNVARO

Atrium Ljungberg satsar på medarbetarnas hälsa bland annat genom att erbjuda subventionering av träning genom friskvårdspeng. Medarbetare erbjuds också återkommande hälsokontroller och frivillig privat sjukvårdsförsäkring. Sjukfrånvaron har under året ökat från 2,0 procent till 3,2 procent. Ökningen förklaras av tre långtids-sjukskivningar under 2009.

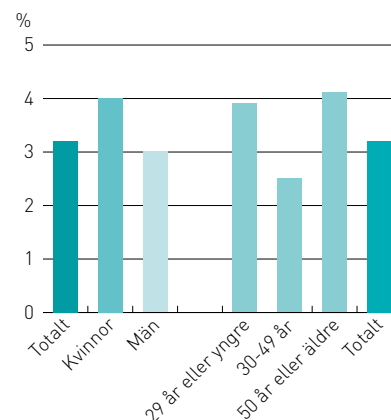
ANTAL ANSTÄLLDA



ÅLDERS- OCH KÖNSFÖRDELNING



SJUKFRÅNVARO



Möjligheter och risker

FASTIGHETSBESTÅND OCH MARKNAD

Atrium Ljungbergs fastighetsportfölj finns huvudsakligen på tillväxtorter. Den är koncentrerad till delmarknader som bedöms som långsiktigt starka, med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning, allmänna kommunikationer och konkurrenssituation.

Vi arbetar strategiskt för fortsatt tillväxt på starka delmarknader, som bedöms klara sig bättre i såväl hög- som lågkonjunktur. Under året har vi renodlat fastighetsbeståndet ytterligare genom försäljning av sju handelsfastigheter på mindre starka delmarknader.

Vårt fastighetsbestånd innehåller olika typer av kommersiella lokaler, såsom handel och kontor samt bostäder. Kombinationen av olika lokaliteter skapar attraktiva helhetsmiljöer för våra kunder – och sprider även risker och affärsmöjligheter över konjunkturcykler.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESGÄST-STRUKTUR

Bolagets kontraktsstruktur ger en god riskspridning när det gäller löptider, storlek och branschfördelning. Totalt har Atrium Ljungberg cirka 1 100 kommersiella hyreskontrakt med en stor spridning över löptider och hyresgästsammansättning.

Årshyran för det enskilt största kontraktet uppgår till 2 procent av bolagets årshyror. De tio största kunderna står för 26 procent av hyresintäkterna,

fördelat på 57 etableringar. Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden i Atrium Ljungbergs kontraktsportfölj uppgår vid årsskiftet till 35 månader, bostäder exkluderat.

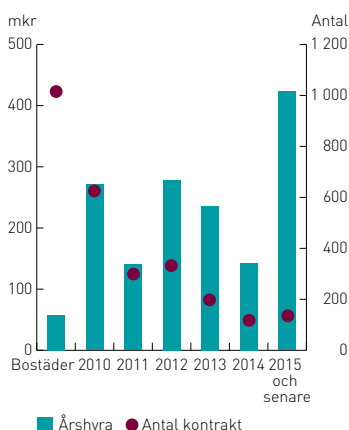
Förändringar i marknadshyror får på kort sikt en begränsad effekt på hyresintäkterna då de kommersiella hyreskontrakten oftast tecknas för en löptid på tre till fem år. För Atrium Ljungberg ligger den genomsnittliga löptiden på tre år.

Hyreskontrakten kan normalt sägas upp senast nio månader innan kontraktstidens slut, antingen för omförhandling av villkor eller för avflyttning. Om ingen uppsägning görs förlängs kontrakten på samma löptid och till samma villkor.

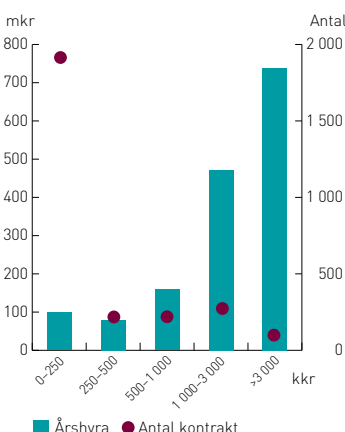
För hyreskontrakt avseende handelsytor är det vanligt förekommande med en minimihyra med en omsättningsklausul. Den innebär att hyresgästen under vissa förutsättningar betalar ett tillägg till hyran, baserat på hyresgästens omsättning. I en uppåtgående konjunktur medför detta en möjlighet till ökade hyresintäkter. Vid en omvänd situation begränsas risken genom att hyresgästen betalar en fast minimihyra. För 2009 uppgick de rörliga omsättningstilläggen till mindre än en procent av de totala hyresintäkterna.

Den enskilda hyresgästens verksamhet och ekonomiska stabilitet påverkar också risken för intäktsbortfall. Därför utvärderas hyresgästens ekonomiska situation och förmåga att betala avtalad hyra i samband med nytecknande av kontrakt.

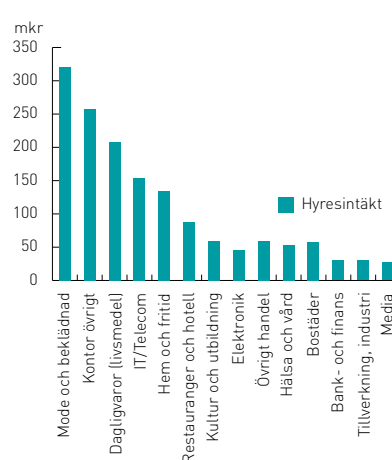
FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



FÖRDELNING AV KONTRAKTSSTORLEK



KONTRAKTSFÖRDELNING PER BRANSCH



UTHYRNINGSGRAD

En förändring i bolagets uthyrningsgrad påverkar intäkterna relativt snabbt. Vi arbetar därför strategiskt med vårt uthyrningsarbete. Genom att finnas på starka delmarknader, ha nära kontakt med hyresgästerna och möta deras lokalbehov minskas risken för stora vakanser.

I slutet av 2009 uppgick uthyrningsgraden till 93 procent inklusive projektfastigheter.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

En stor del av Atrium Ljungbergs taxebundna kostnader – såsom el, vatten, värme, renhållning och fastighetsskatt – vidaredebiteras hyresgästen genom reglering i hyreskontrakten. Det gör att kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i bolagets resultat. Vid eventuella vakanser påverkas vårt resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel el, som tidigare debiterats hyresgäster.

Vi arbetar målmedvetet med effektivisering av förbrukningstal och upphandlingar, i syfte att begränsa kostnadsökningar och miljöpåverkan. Vårt fastighetsbestånd håller god standard och är väl underhållet. Detta är en nödvändighet, eftersom oförutsedda skador och reparationer kan påverka bolagets resultat negativt.

INVESTERINGAR

Atrium Ljungberg investerar cirka 1 mdkr per år i egna projekt. Investeringsbeslut fattas av styrelsen för investeringar som överstiger 20 mkr. För att klara investeringstakten, krävs att bolaget kan säkerställa tillgång till finansiering. Avkastningsmålet på investeringarna i våra egna fastigheter ska vara 2–3 procentenheter högre än förvärvsalternativet.

För investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip att inga investeringar påbörjas utan att en god avkastning har säkerställts genom tecknade hyreskontrakt.

RÄNTOR OCH KASSAFLÖDE

För att begränsa risken för ökade marknadsräntor, har vi fördelat ränteförfallostrukturen över olika löptider. Genom en längre räntebindning begrän-

sas bolagets risk för negativa resultateffekter vid stigande marknadsräntor och omvänt vid fallande marknadsräntor.

Det är också viktigt att säkerställa tillgång till ny finansiering för vår projektutveckling samt för refinansiering av befintliga lån. Enligt bolagets finanspolicy, får maximalt 50 procent av finansieringen tillgodoses av en långivare i syfte att begränsa finansieringsrisken.

Vid utgången av året hade Atrium Ljungberg kreditavtal med fyra olika långivare. Våra räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 8 492 mkr. Bolagets kassaflöde för den löpande verksamheten uppgick vid årsskiftet till 608 mkr och belåningsgraden uppgick till 45,6 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,4 år.

Atrium Ljungberg har ingen valutarisk, eftersom lån i utländsk valuta inte förekommer.

FASTIGHETSVÄRDEN

Värdeförändringen av fastighetsbeståndet påverkas bland annat av fastigheternas driftöverskott, utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden samt tillgång till kapital.

Under 2009 har fastighetsvärdena minskat efter ökade avkastningskrav, till följd av den finansiella oron och lågkonjunkturen. Värdeförändringen för en fastighet har dock ingen kassaflödespåverkan, förrän fastigheten har avyttrats.

På Atrium Ljungberg arbetar vi med att utveckla våra fastigheter i olika projekt. Vid väl genomförda projekt finns möjlighet till god värdetillväxt i fastigheterna. Läs mer om vår marknadsvärdering av fastigheter i not 14 Förvaltningsfastigheter.

Samtliga bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

RÄNTEBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
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

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

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA, AREA¹⁾

Kund	m ²	Antal
Coop Sverige Fastigheter	67 442	9
Atlas Copco	23 493	6
Stockholms Läns Landsting	19 898	8
ICA	17 421	4
Nacka Kommun	14 350	5
Axfood Sverige	11 112	3
Telenor	10 959	2
Stadium	10 301	6
Systembolaget	9 986	10
Stockholms Kommun	8 759	4

¹⁾ Total förhyrd area.

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	168	206	207	213	234
Sålda fastigheter	81	-	-	-	-
Totalt	1 640	1 550	1 545	1 530	1 548

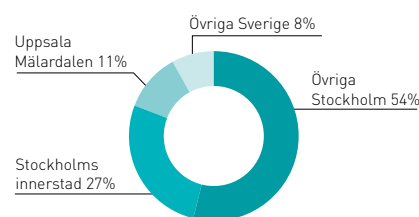
¹⁾ Hyresintäkter exklusive engångsersättningar.

²⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive engångsersättningar.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDEN

	Förändring, %	Resultateffekt år 1, mkr	Resultateffekt helår, mkr
Hyresnivå, kommersiella lokaler	5	14	75
Hyresnivå, bostäder	5	3	3
Uthyrningsgrad	1	17	17
Räntenivå	1	16	85

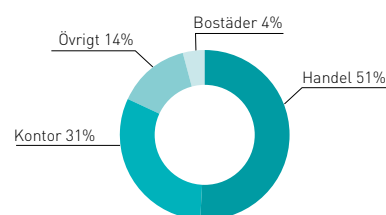
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Hyresnivå	+/- 10%	1 900 mkr
Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	575 mkr
Avkastningskrav	+/- 0,25%	-750/+820 mkr
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	500 mkr

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



Aktien och ägarna

Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. Antalet registrerade aktier uppgick 31 december 2009 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 vid årsskiftet till 130 156 988 efter avdrag för 3 063 748 återköpta B-aktier. Återköpta aktier är inte berättigade till utdelning eller rösträtt. Aktien var tidigare noterad på Stockholmsbörsens O-lista.

Under året har 5 279 628 aktier omsatts, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet på 4,1 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 kr och med en differens om maximalt 4 procent, beräknat från säljkurs.

ÄGARSTRUKTUR

Bolaget hade vid årets utgång 1 025 aktieägare. 99 procent av ägandet finns i Sverige, varav cirka 84 procent i Stockholmsregionen. De tio största aktieägarna framgår av tabellen på nästa sida.

SUBSTANSVÄRDE

Aktiekursen uppgick vid årsskiftet till 67,00 kr, vilket motsvarade ett börsvärde på 8 658 mkr. Eget kapital uppgick till 8 416 mkr. Då tillgångar och skulder är redovisade till verkligt värde, med undantag från uppskjuten skatt som sedan 31 december 2008 redovisas till 26,3 procent, kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens eget kapital. Dock bör hänsyn tas till att den effek-

tiva 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 2009 till 65 kr. Substansvärdet vid en kalkylmässig uppskjuten skatt på 10 procent, motsvarar vid samma tidpunkt 71 kr per aktie.

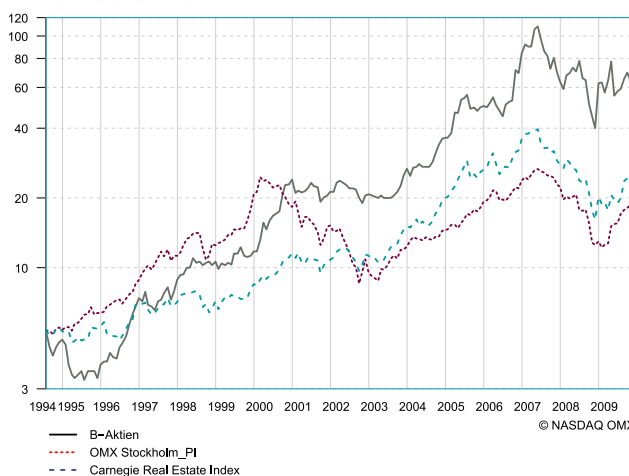
UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret 2009 föreslås en utdelning på 2,25 kr/aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning på 3,4 procent, beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE

Delårsrapporterna finns tillgängliga på både svenska och engelska, på vår 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 aktiekursen.

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



SUBSTANSVÄRDE

	2009	2008	2007	2006
Eget kapital, mkr	8 416	8 496	9 259	7 805
Återläggning goodwill, mkr	-407	-458	-485	-522
Återläggning redovisad uppskjuten skatt, mkr ¹⁾	2 046	2 220	2 638	2 337
Substansvärde vid 0 % uppskjuten skatt, mkr	10 056	10 258	11 412	9 620
Uppskjuten skatt 10 %, mkr	-778	-844	-942	-835
Substansvärde vid 10 % uppskjuten skatt, mkr	9 278	9 414	10 470	8 785
Substansvärde, kr/ aktie, 0% uppskjuten skatt	77	79	88	74
Substansvärde, kr/ aktie, 10% uppskjuten skatt	71	72	80	67
Substansvärde, kr/ aktie, redovisad uppskjuten skatt ¹⁾	65	65	71	60
Aktiekurs 31 december	67	62	64	84
Utdelning (2009 föreslagen) kr/aktie	2,25	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 från och med 31 december 2008 har värderats till 26,3 procent.

FÖRDELNINGEN AV AKTIEINNEHAV

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel %	Andel aktier	Andel %
1-1 000	593	58	180	0
1 001-10 000	290	28	1 051	1
10 001-50 000	76	7	1 708	1
50 001-100 000	14	1	961	1
100 001-500 000	27	3	6 854	5
500 001-1 000 000	7	1	5 179	4
1 000 001-	18	2	117 289	88
Totalt	1 025	100	133 221	100

AKTIEKURSENS UTVECKLING

%	2009	2008	2007
Atrium Ljungberg-aktien	7	-2	-24
SX4040 Real Estate	22	-24	-17

ANALYTIKERBEVAKNING

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

STÖRRE AKTIEÄGARE I ATRIUM LJUNGBERG AB, 31 DECEMBER 2009

	Antal ('000)			Andel, %	
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Röster	Kapital
Konsumentföreningen Stockholm	-	50 766	50 766	30,6	39,0
Familjen Ljungberg ¹⁾	1 810	19 496	21 306	22,6	16,4
Familjen Holmström ¹⁾	1 810	14 818	16 628	19,8	12,8
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
Skandia Liv	-	3 396	3 396	2,0	2,6
AFA Försäkring ¹⁾	-	2 431	2 431	1,5	1,9
Länsförsäkringar fonder	-	2 183	2 183	1,3	1,7
Margaretha af Ugglas	-	1 425	1 425	0,9	1,1
Övriga	-	11 421	11 421	6,9	8,8
Totalt utestående aktier	4 000	126 157	130 157	100	100
Eget innehav aktier	-	3 064	3 064	-	-
Totalt antal registrerade aktier	4 000	129 221	133 221	100	100

¹⁾ Direkt och via bolag.

KALENDER

Årsstämma 2010	2010-04-08
Delårsrapport januari-mars 2010	2010-04-23
Delårsrapport januari-juni 2010	2010-07-09
Delårsrapport januari-september 2010	2010-10-22
Bokslutskommuniké 2010	februari 2011
Årsredovisning 2010	mars 2011



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.

LASZLO KRISS

Född 1946. Byggnadsingenjör. VD i Konsumentföreningen Stockholm (KfS). Styrelsens ordförande. Styrelseledamot sedan 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i KfS, MedMera Bank AB, RNB Retail and Brands och Blomsterfonden. Innehav i Atrium Ljungberg: 10 000 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 och Hemfosa Fastigheter AB. Innehav i Atrium Ljungberg: 15 000 B-aktier.

JOHAN LJUNGBERG

Född 1972. Civilingenjör. VD i Tagehus AB. Styrelseledamot sedan 2009. Styrelsesuppleant under perioden 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen. Innehav i Atrium Ljungberg: 1 206 400 A-aktier och 4 747 600 B-aktier.

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 Nordstjernan Industriutveckling AB. Innehav i Atrium Ljungberg: 380 000 A-aktier och 462 080 B-aktier.

ANNA HALLBERG

Född 1963. Ekonomi/juridik Handels-högskolan i Göteborg. Vice VD och Finansdirektör i Almi Företagspartner AB. Styrelseledamot sedan 2009. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom Almikoncernen. Innehav i Atrium Ljungberg: 1 000 B-aktier.

Styrelse



MAGNUS ALTESKOG

Född 1965. Projektchef. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1999. Innehav i Atrium Ljungberg: 28 700 B-aktier.

ANDERS NYLANDER

Född 1952. VD Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1987. VD i bolaget sedan 2003. 30-årig erfarenhet av utveckling och förvaltning av fastigheter. Anställd i Stockholms Stad 1977-1987. Övriga väsentliga styrelseuppdrag utanför bolaget: Styrelseledamot i Stiftelsen Electrum och Kista Science City AB. Innehav i Atrium Ljungberg: 241 600 B-aktier.

ANNICA ÅNÄS

Född 1971. Ekonomichef och tf Finanschef 2009. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2008. Innehav i Atrium Ljungberg: 2 000 B-aktier..

KRISTINA JOHNSON

Född 1962. Affärsområdeschef Handel. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 1996. Inget innehav i Atrium Ljungberg.

MICAEL AVERBORG

Född 1965. Affärsområdeschef Kontor. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2000. Inget innehav i Atrium Ljungberg.

CAROLA LAVÉN

Född 1972. Affärsutvecklingschef. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2003. Inget innehav i Atrium Ljungberg.

INGALILL BERGLUND

Född 1964. Finanschef och IR-ansvarig, föräldraledig 2009. Anställd i Atrium Ljungbergkoncernen sedan 2001. Innehav i Atrium Ljungberg: 40 000 B-aktier.

Bolagsledning 2010

Ersättningar

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Atrium Ljungbergs principer för ersättning till ledande befattningshavare är att löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag.

Styrelsen beslutar om riktlinjerna. Vid årsstämman i april 2009 beslutades följande: Riktlinjerna skall gälla för bolagsledningen som utgörs av VD samt sex affärsområdeschefer. VD:s ersättning beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av VD och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive VD utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår.

VDs pensionsålder är 60 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 65 år. Pensionen är avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

VD i moderbolag äger vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag motsvarande två årslöner. Övriga i bolagsledningen har upp till

6 månaders uppsägningstid. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte.

För bolagsledningen tillämpas i övrigt och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda.

Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Enligt årsstämman beslut den 4 april 2006 genomfördes ett optionsprogram riktat till alla anställda i Atrium Ljungberg att till marknadspris förvärva köpoptioner. I syfte att stimulera deltagandet i optionsprogrammet beslutade bolaget att lämna en subvention i form av lönekomensation. Denna lönekomensation har i tabellen redovisats som aktierelaterad ersättning. Samtliga optionsprogram löpte ut 2009-12-31.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

Arvodet till styrelsens ledamöter valda av årsstämman beslutas av årsstämman efter förslag från valberedningen. Alla styrelsens ledamöter ingår i revisionsutskottet.

ERSÄTTNINGAR 2009 (KKR)

		Grundlön/ Arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Företagsledning							
Anders Nylander	VD	2 622	–	38	2 469	–	5 129
Övriga ledande befattningshavare		5 619	200	287	1 614	140	7 860
Styrelse							
Lazlo Kriss	ordförande	400	–	–	–	–	400
Anna Hallberg	ledamot	200	–	–	–	–	200
Ulf Holmlund	ledamot	200	–	–	–	–	200
Mats Israelsson	ledamot	200	–	–	–	–	200
Dag Klackenberg	ledamot	200	–	–	–	–	200
Johan Ljungberg	ledamot	200	–	–	–	–	200
Sune Dahlqvist	suppleant	200	–	–	–	–	200

Bolagsstyrningsrapport

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 1 000 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, bolagsordningen samt interna riktlinjer och policys. Genom öppenhet strävar Atrium Ljungberg efter 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 i de följande styckena Styrelse samt Valberedning.

STYRNINGSTRUKTUR

Bolagsstyrningen inom Atrium Ljungberg kan beskrivas utifrån organisationsstrukturen nedan. En redogörelse för respektive styrningsorgan följer därefter.

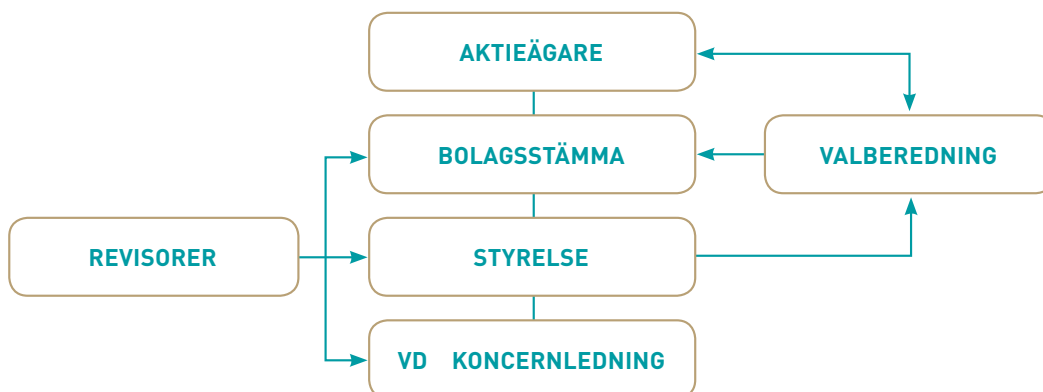
ÅRSSTÄMMA 2009

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 delårsrapporten per 30 september. Kallelse till årsstämma ska ske 4–6 veckor före stämma och sker genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar, annons i Dagens Nyheter samt 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 åtta veckor före stämmodatum.

Årsstämma 2009 hölls den 2 april 2009. Vid årsstämman deltog 85 aktieägare representerande 91 procent av aktiekapitalet och 93 procent av rösterna. Atrium Ljungbergs ägarstruktur framgår på sidan 61.

STYRELSE SAMT VALBEREDNING



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
- val av styrelse, se tabell nedan
- fastställande av styrelsearvode till 1 600 000 kr fördelat på 400 000 kr till styrelseordförande och 200 000 kr vardera till styrelseledamöter och suppleant
- fastställande av revisionsarvode enligt godkänd räkning
- inrättande av valberedning representerande de fem röstmässigt starkaste aktieägarna per 31 augusti 2009
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen.

Avseende ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare se avsnitt Ersättningar, sidan 64.

Fullständigt bolagsstämmoprotokoll finns tillgängligt på bolagets webbplats.

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

en suppleant. Styrelsen presenteras på sidan 62. Atrium Ljungberg avviker mot koden punkt 4.2 då en suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot har utsetts. Under föregående år fanns två suppleanter till bolagsstämmovalda styrelseledamöter, varav en suppleant valts till styrelseledamot vid årsstämman 2009. Suppleanten ingick i styrelsen för Atrium Fastigheter före samgåendet 2006 och är utsedd för att på bästa sätt fullfölja samgåendet mellan bolagen.

Enligt koden ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende i förhållande 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 aktieägares intresse. Styrelsens arbetsuppgifter finns skriftligt dokumenterade i en arbetsordning som revideras en gång per år.

Styrelsen har under året haft tio möten varav ett konstituerande. Arbetet leds av styrelsens ordförande som har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt. Detta innebär bland annat att tillse att styrelsen har relevant utbildning för uppdraget, att se till att styrelsen får tillfredsställande information och

STYRELSE 2009

		Invalid	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten
Laszlo Kriss	Ordförande	2006	400 000	Ja	Nej	1	10 av 10
Anna Hallberg	Ledamot	2009	200 000	Ja	Ja	2	7 av 7
Ulf Holmlund	Ledamot	1983	200 000	Ja	Ja		10 av 10
Mats Israelsson	Ledamot	2006	200 000	Ja	Ja		10 av 10
Dag Klackenborg	Ledamot	2004	200 000	Ja	Ja		10 av 10
Johan Ljungberg	Ledamot	2001	200 000	Ja	Nej	3, 4	10 av 10
Sune Dahlqvist	Suppleant	2006	200 000	Ja	Nej	5	10 av 10
Gunnar Andersson	Ledamot	2006	–	Ja	Nej	6, 7	3 av 3
Birgitta Holmström	Ledamot	1990	–	Ja	Nej	3, 7	2 av 3

*) 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) Ledamot av styrelsen från och med årsstämman 2009.

3) Direkt och/eller indirekt större aktieägare i bolaget.

4) Suppleant 2001–2009.

5) Ordförande i Konsumentföreningen Stockholm som är större aktieägare i bolaget.

6) Vice VD i Folksam som är större aktieägare i bolaget.

7) Ledamot av styrelsen fram till årsstämman 2009.

beslutsunderlag samt att styrelsens arbete årligen utvärderas. Styrelsens ordförande har också täta och löpande kontakter med bolagets verkställande direktör.

Under 2009 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. Dessa inkluderar styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, finanspolicy, informationspolicy, miljöpolicy, etikpolicy, arbetsmiljöpolicy och jämställdhetspolicy. Styrelsens arbete har också i stor utsträckning inriktats på pågående och framtida investeringsprojekt samt rådande konjunktur och finansiella läge.

Styrelsemöten har förlagts så att studiebesök har kunnat genomföras i syfte att skapa god kunskap kring pågående projekt, kring fastighetsbeståndet i allmänhet och de olika delmarknadernas affärsmissa förutsättningar.

Vid styrelsemötena har avrapportering skett från koncernledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor och projekt. Under december 2008 presenterades affärsplan och budget för 2009. Kvartalsvis under året har utfall rapporterats mot budget och reviderade prognoser för verksamhetsåret 2009. Hela styrelsen har fullgjort de åtaganden som ska ske enligt kodens anvisningar om revisions- och ersättningsutskott, då styrelsen funnit det mer 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 2009. Bolagets jurist har varit styrelsens sekreterare.

KONCERNLEDNING

Koncernledningen 2009 utgjordes av VD samt ansvariga chefer för funktionerna fastighetsförvaltning, affärsutveckling, projektgenomförande samt ekonomi- och finans. Fastighetsförvaltningen är uppdelad på de två affärsområdena handel och kontor. Ledningsgruppen har under 2009 arbetat med frågor kring bland annat fastighetstransaktioner, finansieringsfrågor, pågående investerings-

projekt och affärsutveckling. Dessutom hanterar ledningsgruppen löpande ärenden inom respektive funktion.

Koncernledningen presenteras på sidan 63.

REVISION

Vid årsstämman 2007 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor i bolaget för tiden fram till slutet av årsstämman 2011. Huvudansvarig revisor är auktoriserade revisorn Lars Egenäs. Revisionsteamet har löpande informationskontakter med bolaget 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 årsbokslutet samt gör en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 september.

VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsärenden. Valberedningen ska 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 och suppleanter till bolagets styrelse
- styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter och suppleanter samt eventuell ersättning för utskottsarbete
- I förekommande fall, val av och arvodering till revisor och revisorssuppleant
- beslut om principer för utnämning av valberedningen inför kommande årsstämmor.

På årsstämman den 2 april 2009 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2010 ska utgöras av representanter för bolagets fem största aktieägare per den 31 augusti 2009. Till valberedningens ordförande har utsetts Gunilla Fjelde representerande familjen Holmström. Övriga ledamöter i valberedningen är Carina Lundberg Markow representerande Folksam ömsesidig livförsäkring och Konsumentkooperationens pensionsstiftelse, Bo Jansson representerande Skandia Liv, Laszlo Kriss representerande Konsumentföreningen Stockholm och Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg. Två av bolagets styrelseledamöter har ingått i valberedningen inför årsstämman 2010. Enligt punkt 2.4 andra stycket i koden gäller att om fler än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till

bolagets större aktieägare. Båda de styrelseledamöter i Atrium Ljungberg som ingår i valberedningen är beroende i förhållande till bolagets större aktieägare, vilket sålunda utgör en avvikelse från koden.

Valberedningen har hållit fyra 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 Svensk kod 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 och har inte granskats av bolagets revisor.

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. Bolagets värderingar och mål är väl kända hos medarbetarna.

Kontrollmiljön i Atrium Ljungberg präglas av ett decentraliserat verksamhetsnära operativt arbete inom alla funktioner. Utöver bolagsledning och VD innehåller organisationen ytterligare en chefsnivå. Höga krav ställs på kompetens och engagemang hos samtliga medarbetare. Pålitlighet är en av företagets viktigaste värderingar.

Koncernen utgörs av 51 bolag vilka äger totalt 47 fastigheter. Varje fastighet utgör ett resultatställe och ingår i ett marknadsområde, för vilket en marknadsområdeschef har resultatansvar. Marknadsområdeschefen rapporterar till en affärs-

områdeschef, vilken ingår i bolagsledningen. Fullständigt bokslut upprättas för respektive fastighet och bolag vid varje kvartalsskifte. Inom koncernen finns totalt fyra redovisningsansvariga som upprättar dessa bokslut i samarbete med organisationen i övrigt. Därutöver görs analyser och kontroller av bolagets ekonomichef och fem controllers. Genomgång av budget, resultat och prognoser görs minst fem gånger per år för varje fastighet. Detta sker i samverkan mellan marknadsområdeschef, affärsområdeschef samt redovisningsansvariga och ekonomichef.

RISKBEDÖMNING OCH KONTROLL-AKTIVITETER

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 huruvida fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. Frågeställningen gäller exempelvis huruvida tillgångar och skulder existerar vid ett givet datum, om de är rätt värderade och korrekt bokförda, huruvida en affärstransaktion verkligen har inträffat samt om poster är redovisade i enlighet med 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 följande processer analyserats; bokslutsprocessen, rutiner vid fastighetstransaktioner, fastighetsvärdering och projektredovisning, finansieringsaktiviteter, processen kring hyresintäkter, skatte- och momshantering, attest- och betalningskontroll samt IT-system.

Detta arbete har resulterat i att ett antal kontrollmål har definierats för de risker som identifierats. För att förhindra att felaktigheter uppstår har 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. Genom detta skapas delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller genomförs. Dessutom bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och effektivisera kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna och rutinbeskrivningarna.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Regelverk, policies 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 kring regelverk och policies inom sina respektive avdelningar samtidigt som alla anställda har ett

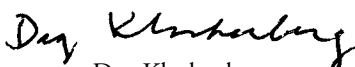
ansvar att hålla sig uppdaterade. Därutöver sker löpande informationsutbyte mellan olika funktioner i bolaget i syfte att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. För att säkerställa att den externa kommunikationen mot aktiemarknaden är korrekt 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.

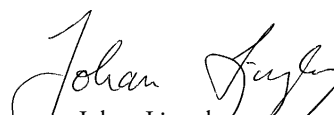
UPPFÖLJNING

Samtliga processbeskrivningar, policies 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 avdelning för internrevision. Uppföljning av systemet för intern kontroll utförs av koncernens ekonomichef, de redovisningsansvariga, bolagets controllers med särskild specialistkompetens och genom självutvärderingar. Dessa kontroller bedöms nödvändiga för att skapa god kunskap, erfarenhetsöverföring och hög kvalitet i det löpande ekonomiarbetet och följaktligen även i den finansiella rapporteringen. Därmed har bedömningen gjorts att en separat funktion för internrevision inte är motiverad.

Stockholm den 23 februari 2010


Laszlo Kriss
styrelsens ordförande


Dag Klackenber


Johan Ljungberg


Anna Hallberg


Mats Israelsson


Ulf Holmlund

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 marknads-hyra 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 per aktie

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.

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
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 värdeförändring, 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	130 157	130 157	130 295	73 571	59 636

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2009	2008	2007	2006	2005
RESULTATRÄKNINGAR					
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	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	2 034,4	2 155,1	603,5
Skatt på årets resultat	94,1	310,3	-398,5	-598,3	-106,4
Årets resultat	186,9	-402,4	1 635,9	1 556,8	497,1
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	18 616,6	19 058,7	18 801,1	16 854,9	4 980,0
Materiella anläggningstillgångar	9,1	13,9	9,5	7,7	5,5
Goodwill	406,7	458,3	484,5	521,5	-
Övriga anläggningstillgångar	143,2	0,9	8,5	13,8	23,6
Omsättningstillgångar	424,0	414,9	1 021,6	345,3	133,2
Likvida medel	232,6	178,4	92,6	278,2	103,2
Summa tillgångar	19 832,2	20 125,0	20 417,8	18 021,4	5 245,5
Eget kapital	8 415,6	8 495,8	9 259,4	7 805,1	2 203,9
Uppskjuten skatt	2 046,1	2 220,0	2 637,6	2 337,3	645,1
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6 444,1	6 676,5	5 515,6	3 492,7	1 663,1
Övriga långfristiga skulder	17,2	10,4	3,5	2,1	8,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 047,7	1 674,9	1 969,9	2 139,4	489,2
Övriga kortfristiga skulder	861,5	1 047,4	1 031,8	2 244,8	236,1
Summa eget kapital och skulder	19 832,2	20 125,0	20 417,8	18 021,4	5 245,5

Belopp i mkr	2009	2008	2007	2006	2005
KASSAFLÖDESANALYSER					
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	92,8	-712,7	2 034,4	2 155,1	603,5
Återföring av- och nedskrivningar	55,8	30,2	40,0	2,9	2,4
Återföring realiserade värdeförändringar	-0,1	21,6	-176,2	-	-13,3
Återföring orealiserade värdeförändringar	523,0	1 202,1	-1 286,7	-1 881,0	-415,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	0,1	-3,6
Betald hyresgaranti	-	-	-3,0	-2,5	-3,0
Betald skatt	-197,9	-35,1	-32,1	-13,0	-18,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	473,6	506,1	576,4	261,6	152,2
före förändringar i rörelsekapitalet	134,0	86,3	-102,1	75,3	-2,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	607,6	592,5	474,3	336,9	149,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av fastigheter	-	-641,3	-386,7	-66,3	-80,3
Förvärv av företag	-65,0	-	-	125,5	-
Om- och nybyggnad av fastigheter	-1 242,9	-1 207,9	-946,6	-370,2	-285,8
Försäljning av fastigheter	868,6	751,6	705,2	41,8	492,6
Övriga investeringar	5,8	6,1	-80,9	-2,9	-3,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-433,5	-1 091,5	-709,0	-272,1	122,9
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Incitamentsprogram	0,0	0,1	5,1	3,4	-
Utbetald utdelning	-260,3	-260,3	-1 811,5	-80,7	-69,5
Återköp egna aktier	-	-	-	-	-153,2
Förändring räntebärande skulder	140,4	845,0	1 855,5	187,5	-76,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119,9	584,8	49,1	110,2	-299,5
Årets kassaflöde	54,2	85,7	-185,6	175,0	-27,3
Likvida medel vid årets början	178,4	92,6	278,2	103,2	130,5
Likvida medel vid årets slut	232,6	178,4	92,6	278,2	103,2



Blästern 13 vid Norra Station, ett område som ska bli ett av världens främsta inom life science.

ÅRSREDOVISNING 2009



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2009. 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

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 Kunskaps Gallerian 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. 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. Under året har 40 nya lägenheter i fastigheten Bohus 7, i direkt anslutning till köpcentrumet, färdigställts för inflyttning. De kommersiella lokalerna i Bohus 7 om totalt drygt 6 000 m² är i huvudsak uthyrda. 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, ska utvecklas till ett långsiktigt starkt re-

gionalt 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 kontrakt 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. 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 hyreskontrakt 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

Hysesintäkterna 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 kreditor 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.

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.

I not 14 redovisas värderingen närmare.

ERSÄTTNINGAR

Atrium Ljungbergs principer för ersättning till ledande befattningshavare är att löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknads- och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag.

Styrelsen beslutar om riktlinjerna. Vid årsstämman i april 2009 beslutades följande:

Riktlinjerna skall gälla för bolagsledningen som utgörs av VD samt sex affärsområdeschefer. VD:s ersättning beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av VD och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive VD utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår.

VD:s pensionsålder är 60 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen uppgår till 65 år. Pensionen är avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

VD i moderbolag äger vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag motsvarande två årslöner. Övriga i bolagsledningen har upp till 6 månaders uppsägningstid. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte.

För bolagsledningen tillämpas i övrigt och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda.

Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Ersättningar till VD och ledande befattningshavare framgår av not 8.

PERSONAL

Kompetensförsörjning är en viktig faktor för företagets framgång. Därför arbetar bolaget strukturerat med planeringssamtal, uppföljningar av handlingsplaner, samt utvecklingsprogram och ledarskapsutveckling för att göra bolaget till en än mer attraktiv arbetsgivare. Arbetsmiljö och jämställdhet är frågor som varje avdelning aktivt arbetar med.

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. Projektportföljen är välfylld med många möjligheter. Investeringarna väntas överstiga en 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.

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 3 063 748 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 överlåtas 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 värdeförändringar, efter beräknad skatt, för närvarande 26,3 procent, 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].

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	4 213 681 406 kr
Årets vinst	1 281 354 030 kr
	5 495 035 436 kr

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

Till aktieägarna utdelas 2,25 kr per aktie	292 853 223 kr
I ny räkning balanseras	5 202 182 213 kr
	5 495 035 436 kr

Rapporter över totalresultat Koncernen

Belopp i mkr	Not	2009	2008
Hysesintäkter		1 655,7	1 499,6
Projekt- och entreprenadomsättning		323,9	355,1
Nettoomsättning		1 979,6	1 854,7
Kostnader fastighetsförvaltningen			
Taxebundna kostnader		-197,7	-176,1
Övriga driftkostnader		-124,4	-121,1
Förvaltningskostnader		-113,4	-111,6
Reparationer		-43,3	-39,1
Fastighetsskatt		-88,5	-84,2
Tomträttsavgälder		-28,2	-25,4
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-8,2	-7,1
	7,8,9	-603,7	-564,6
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader		-316,5	-343,8
Bruttoresultat		1 059,4	946,3
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)		1 052,0	934,9
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet		7,4	11,3
Central administration fastighetsförvaltning		-49,2	-47,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet		-10,7	-14,2
	3,7,8,9	-59,9	-61,9
Rörelseresultat	2,4,5,6	999,5	884,3
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning		1 002,8	887,2
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet		-3,3	-2,9
Finansiella intäkter	11	6,6	21,2
Finansiella kostnader	11	-338,7	-368,3
		-332,1	-347,1
Resultat före värdetförändringar		667,4	537,2
Värdetförändringar			
Fastigheter, orealiserade	14	-523,0	-1 202,1
Fastigheter, realiserade		0,1	-21,6
Nedskrivning goodwill	12	-51,7	-26,2
		-574,6	-1 249,9
Resultat före skatt		92,8	-712,7
Aktuell skatt	13	-77,4	-72,9
Uppskjuten skatt	13	171,5	383,2
		94,1	310,2
Resultat efter skatt		186,9	-402,4
Övrigt totalresultat			
Kassaflödessäkringar	30	-9,3	-131,9
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader		2,5	34,7
Summa övrigt totalresultat		-6,8	-97,2
Summa totalresultat för året		180,1	-499,6
Årets resultat per aktie, kr		1,44	-3,09
Årets resultat per aktie efter utspädning, kr		1,44	-3,09

Balansräkningar Koncernen

Belopp i mkr	Not	09-12-31	08-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14, 15	18 616,6	19 058,7
Materiella anläggningstillgångar	18	9,1	13,9
Goodwill	12	406,7	458,3
Andelar i intresseföretag	19	0,1	0,1
Andra långfristiga fordringar	21	143,1	0,7
Summa anläggningstillgångar		19 175,6	19 531,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	71,2	71,7
Skattefordringar		194,0	145,3
Övriga fordringar	23	72,2	139,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	86,6	58,6
Likvida medel		232,6	178,4
Summa omsättningstillgångar		656,6	593,2
Summa tillgångar		19 832,2	20 125,0

Balansräkningar Koncernen

Belopp i mkr	Not	09-12-31	08-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333,0	333,0
Övrigt tillskjutet kapital		3 959,8	3 959,8
Reserver		-73,8	-67,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 196,6	4 270,0
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		8 415,6	8 495,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	2 046,1	2 220,0
Skulder till kreditinstitut	27, 28	6 444,1	6 676,5
Övriga långfristiga skulder		15,5	8,6
Garantireserv		1,7	1,8
Summa långfristiga skulder		8 507,4	8 906,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 28	2 047,7	1 674,9
Leverantörsskulder		158,6	170,1
Skatteskulder		117,3	191,0
Övriga skulder	30	163,9	249,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	421,7	436,8
Summa kortfristiga skulder		2 909,2	2 722,4
Summa eget kapital och skulder		19 832,2	20 125,0
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		8 687,3	8 134,0
Övriga ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		10,0	10,0
		8 697,3	8 144,0
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelser		0,1	0,1

Förändringar i eget kapital **Koncernen**

Belopp i mkr	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl. totalt resultat	
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	8	–	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	8	–	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 (3 063 908) B-aktier. Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

Kassaflödesanalys Koncernen

Belopp i mkr	Not	2009	2008
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		92,8	-712,7
Återföring av- och nedskrivningar	12, 18	55,8	30,2
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-0,1	21,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		523,0	1 202,1
Betald skatt		-197,9	-35,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		473,6	506,2
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-18,8	-80,1
Ökning/minskning kortfristiga skulder		152,8	166,4
Förändring av rörelsekapital		134,0	86,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		607,6	592,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga fordringar		7,0	14,5
Inköp maskiner och inventarier		-1,6	-8,6
Om- och nybyggnad av fastigheter		-1 242,9	-1 207,9
Förvärv av fastigheter		-65,0	-641,3
Försäljning av fastigheter		868,6	751,6
Försäljning av maskiner och inventarier		0,3	0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-433,5	-1 091,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	27	741,6	915,0
Amortering av skuld	27	-601,2	-70,0
Incitamentsprogram	8	0,0	0,1
Utbetald utdelning		-260,3	-260,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-119,9	584,8
Årets kassaflöde		54,2	85,7
Likvida medel vid årets början		178,4	92,6
Likvida medel vid årets slut		232,6	178,4
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		6,6	21,2
Betald ränta uppgick till		-351,0	-383,6
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		232,6	178,4

Resultaträkningar Moderbolaget

Enligt ÅRL

Belopp i mkr	Not	2009	2008
Nettoomsättning		324,9	519,5
Kostnader för förvaltning och produktion	7,8,9	-172,1	-384,6
Bruttoresultat		152,8	134,9
Central administration och marknadsföring	3,7,8,9	-47,9	-39,1
Resultat fastighetsförsäljning		-	-1,4
Rörelseresultat	4,5,6	104,9	94,4
Resultat från andelar i koncernföretag	10	1 337,3	134,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1,7	8,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-179,3	-166,4
		1 159,7	-23,9
Resultat efter finansiella poster	4	1 264,6	70,5
Bokslutsdispositioner	25	67,3	-69,3
Aktuell skatt	13	-24,0	15,6
Uppskjuten skatt	13	-26,5	-1,5
		-50,5	14,1
Årets resultat		1 281,4	15,2
Utdelning per aktie, kr (2009 föreslagen)		2,25	2,00

Balansräkningar Moderbolaget

Belopp i mkr	Not	09-12-31	08-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	15, 16	1 719,8	1 635,5
Pågående ny-, till- och ombyggnader	17	27,5	112,0
Maskiner och inventarier	18	4,1	5,9
Summa materiella anläggningstillgångar		1 751,3	1 753,4
Finansiella anläggningstillgångar	28		
Andelar i koncernföretag	20	5 711,7	5 524,4
Andra långfristiga fordringar	21	–	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 711,7	5 524,4
Summa anläggningstillgångar		7 463,1	7 277,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	1,7	1,8
Fordringar hos koncernföretag	28	3 817,2	3 649,9
Skattefordringar		42,1	44,8
Övriga fordringar	23	10,6	21,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	14,2	14,2
Likvida medel		170,9	112,1
Summa omsättningstillgångar		4 056,7	3 844,2
Summa tillgångar		11 519,7	11 122,1

Balansräkningar Moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2009	2008
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333,0	333,0
Reservfond		265,4	265,4
		598,4	598,4
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för verkligt värde		-73,8	-66,9
Överkursfond		3 948,4	3 948,4
Balanserad vinst		339,1	482,8
Årets resultat		1 281,4	15,2
		5 495,1	4 379,5
Summa eget kapital		6 093,5	4 977,9
Obeskattade reserver	25	27,9	95,2
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	26	188,8	164,7
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	3 035,2	2 706,9
Övriga långfristiga skulder		10,6	2,0
		3 045,8	2 708,9
Kortfristiga skulder	28		
Skulder till kreditinstitut	27	1 254,0	1 270,4
Leverantörsskulder		16,4	40,8
Skulder till koncernbolag	28	698,4	1 480,3
Skatteskulder		-	143,4
Övriga skulder	30	112,1	141,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	82,8	99,1
		2 163,7	3 175,4
Summa eget kapital och skulder		11 519,7	11 122,1
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		1 681,8	1 624,8
Av dotterbolag till förfogande ställda fastighetsinteckningar		2 316,5	2 066,5
		3 998,3	3 691,3
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser för dotterbolag		225,0	25,0
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag		99,0	98,0
		324,0	123,0

Förändringar i eget kapital Moderbolaget

Belopp i mkr	Not	Aktie- kapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2008		333,0	265,4	30,3	3 948,3	572,7	5 149,7
Koncernbidrag		–	–	–	–	170,4	170,4
Årets förändring säkringsreserv	30	–	–	–131,9	–	–	–131,9
Skatt hänförlig till säkringsreserv		–	–	34,6	–	–	34,6
Intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital		–	–	–97,3	–	170,4	73,2
Årets resultat		–	–	–	–	15,2	15,2
Summa intäkter och kostnader för perioden		–	–	–97,3	–	185,6	88,4
Incitamentsprogram	8	–	–	–	0,1	–	0,1
Utdelningar		–	–	–	–	–260,3	–260,3
Utgående balans per 31 december 2008		333,0	265,4	–67,0	3 948,4	498,0	4 977,9
Koncernbidrag		–	–	–	–	101,4	101,4
Årets förändring säkringsreserv		–	–	–9,3	–	–	–9,3
Skatt hänförlig till säkringsreserv	30	–	–	2,5	–	–	2,5
Intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital		–	–	–6,8	–	101,4	94,6
Årets resultat		–	–	–	–	1 281,4	1 281,4
Summa intäkter och kostnader för perioden		–	–	–6,8	–	1 382,8	1 376,0
Incitamentsprogram	8	–	–	–	0,0	–	0,0
Utdelningar		–	–	–	–	–260,3	–260,3
Utgående balans per 31 december 2009		333,0	265,4	–73,8	3 948,4	1 620,5	6 093,5

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 (3 063 908) B-aktier. Aktiens kvotvärde uppgår till 2,5.

Kassaflödesanalys Moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2009	2008
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		1 264,6	70,5
Återföring av- och nedskrivningar	16, 18	20,6	20,3
Återföring resultat fastighetsförsäljning		–	1,8
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		–1 337,3	–134,4
Betald skatt		–198,0	–34,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		–250,1	–76,0
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		397,0	–544,2
Ökning/minskning kortfristiga skulder		–132,3	147,3
Förändring av rörelsekapital		264,7	–396,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14,6	–472,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långa fordringar/skulder		8,6	2,0
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		0,3	–2,9
Om- och nybyggnad av fastigheter		–16,3	–26,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–7,4	–27,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	27	749,4	637,0
Amortering av skuld	27	–437,5	–0,7
Incitamentsprogram	8	0,0	0,1
Utbetald utdelning		–260,3	–260,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		51,6	376,1
Årets kassaflöde		58,8	–124,2
Likvida medel vid årets början		112,1	236,3
Likvida medel vid årets slut		170,9	112,1
Uppllysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		1,7	8,4
Betald ränta uppgick till		–192,5	–184,1
Uppllysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel		170,9	112,1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING NOTER

NOT		SID
1	Redovisningsprinciper	90
2	Segmentrapportering	96
3	Central administration	98
4	Upplysningar om närstående	98
5	Hyseskontrakt	98
6	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal	98
7	Personal	98
8	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	99
9	Avskrivningar	100
10	Resultat från andelar i koncernföretag	100
11	Finansiella intäkter och kostnader	100
12	Goodwill	101
13	Skatt	101
14	Förvaltningsfastigheter	102
15	Taxeringsvärden	103
16	Byggnader, mark och markanläggningar	103
17	Pågående ny-, till- och ombyggnader	104
18	Materiella anläggningstillgångar	104
19	Andelar i intresseföretag	104
20	Andelar i koncernföretag	104
21	Andra långfristiga fordringar	106
22	Kundfordringar	106
23	Övriga fordringar	106
24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106
25	Obeskattade reserver	106
26	Uppskjuten skatteskuld	106
27	Kapitalförvaltning	107
28	Finansiella instrument och riskhantering	107
29	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109
30	Övriga skulder	109
31	Händelser efter balansdagen	109

Tilläggsinformation – noter

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 noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1994. Atrium Ljungberg ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta handelsfastigheter, kontorsfastigheter och helhetsmiljöer på starka delmarknader främst i storstadsregioner, samt bedriva projekt- och entreprenadverksamhet. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2009 har den 23 februari 2010 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årstämman den 8 april 2010.

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 2009. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering RFR 1.1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderas och redovisas till verkligt värde. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljoner kronor om inte annat anges.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget följer Årsredovisningslagen vilket innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall 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 moderföretaget Atrium Ljungberg AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma strategierna för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar och uppfylls i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna. Bestämmande inflytande kan även utövas på annat sätt än genom aktieäggande.

Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året ingår i koncernens resultaträkning från och med respektive till och med det datum då transaktionen ägde rum, d v s när bestämmande inflytande upphör.

I de fall dotterföretagens tillämpade redovisningsprinciper avviker från koncernens, justeras dotterföretagens redovisning för att denna ska

följa samma principer som tillämpas av övriga koncernföretag.

Interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning.

Minoritetsintressen är den del av resultatet och av nettotillgångarna i ett delägt företag som tillkommer andra ägare. Minoritetens andel av resultatet ingår i koncernresultaträkningens resultat efter skatt. Andelen av nettotillgångarna ingår i eget kapital i koncernbalansräkningen men särredovisas skilt från eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Rörelseförvärv

Förvärv av dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytande över den förvärvade enheten, och alla kostnader som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen.

Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas skillnaden som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde beräknat enligt ovan, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

Minoritetsintressen redovisas med angivande av minoritetsdelägarnas proportionella andel av redovisat verkligt värde på tillgångar, skulder och eventalförpliktelser. Vid förvärv av minoritetsandelar redovisas eventuell skillnad mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder direkt mot eget kapital.

Tillgångsförvärv

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på ett förvärvat dotterföretags eller intresseföretags identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde och efter det första redovisningstillfället värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. Goodwill skall prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, fördelas nedskrivningsbeloppet, först minskas det redovisade värdet för goodwill som hänförs till den kassa-

genererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförs till övriga tillgångar i en enhet. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

Vid försäljning av ett dotterföretag eller intresseföretag tas kvarvarande redovisat värde på goodwill med i beräkningen av realisationsresultatet.

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Andelar i intresseföretag redovisas i not 19.

Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror samt ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt över kontraktperioden 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. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs.

Projekt- och entreprenadintäkter redovisas i takt med projektets upparbetning, dvs enligt så kallad successiv vinstavräkning. Graden av upparbetning, färdigställandegraden, fastställs i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till totala beräknade uppdragsutgifter vid färdigställandet. Om utfallet av ett projekt inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt som motsvaras av nedlagda utgifter på balansdagen. Befarade förluster redovisas som kostnad omedelbart. Skillnaden mellan upparbetad projektintäkt och ännu ej fakturerat belopp redovisas som tillgång enligt metoden för successiv vinstavräkning. På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetad projektintäkt som skuld.

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

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. Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Om så ej är fallet utgör avtalet ett operationellt leasingavtal.

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 en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasegivaren. Intäkter och kostnader avseende leasingavtal periodiseras linjärt över leasing-

perioden. Förmåner erhållna i samband med tecknande av ett leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid. Förhöjda leasingavgifter periodiseras över leasingavtalets löptid.

Segmentrapportering

Atrium Ljungberg gruppens rapporterbara segment utgörs av de olika verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen är indelad per geografisk marknad, sålda fastigheter och projektfastigheter. Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken för Atrium Ljungbergs vidkommande bedömts vara VD. Koncernen styrs och rapporteras i enlighet med de identifierade och rapporterbara rörelsesegmenten. Tillämpade redovisningsprinciper i segmentrapporteringen sammanfaller med koncernens redovisningsprinciper och uppställningsformer för resultaträkningen enligt den beskrivning som framgår i not 1. Segmentens prestationer bedöms utifrån ett rörelseresultatmått inklusive värdeförändringar på fastigheter exklusive central administration hänförliga till fastighetsförvaltningen. Detta innebär att segmentens rörelseresultatmått i denna bemärkelse skiljer sig åt jämfört med rörelseresultatet enligt den ordinarie resultaträkningen enligt IFRS.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehåses i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdetegringsvinster redovisas löpande till verkligt värde. Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden, vilket motsvarar det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som realiserad värdeförändring. Uppgifter avseende fastighetsvärderingen framgår av not 14.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier. Vidare redovisas som förvaltningsfastigheter sådana fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter.

Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet såsom transaktionskostnader, stämpelskatter och juridiska tjänster. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår från säljaren till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med kontraktstidpunkten såvida inte särskilda villkor i avtalet medför att denna tidpunkt infaller vid annan tidpunkt.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av mellanskillnaden mellan försäljningspris och den senast upprättade värderingen (redovisat värde baseras på senast upprättade omvärdering till verkligt värde). Vinst eller förlust från en avyttring av en förvaltningsfastighet redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

I de fall bolaget nyttjar en fastighet för internt bruk, exempelvis administrativa ändamål, utgör fastigheten en förvaltningsfastighet endast om en mindre del nyttjas för internt bruk.

Lånekostnader

Lånekostnader har aktiverats vid större om- och nybyggnadsprojekt till den del de uppkommit under byggnadstiden. Räntekostnader har beräknats enligt effektivräntemetoden med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta på samtliga lån.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separerat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska för-

måner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datautrustning och fem år avseende övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod provas varje balansdag och justeras vid behov.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ned till dess återvinningsvärde i de fall det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av nyttjandevärde och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassainflöden (så kallade kassagenererande enheter). För materiella anläggningstillgångar som tidigare skrivits ned görs varje balansdag en prövning om en återföring skall ske. Nedskrivningar redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

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 avistaförsäljning 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

Verkligt värde för ränteswappar fastställs genom diskontering av bedömda kassaflöden. Diskontering sker utifrån observerbara avkastningskurvor. Avkastningskurvor baseras på aktuella marknadsräntor på balansdagen. Detta innebär att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2, IFRS 7, punkt 27 A. Atrium Ljungberg har för närvarande inga finansiella tillgångar eller skulder där värderingen baseras på nivå 1 eller 3, IFRS 7, punkt 27 A.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Kvitning 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 kon-

verteras till kontanta medel. Spärrade bankmedel redovisas i koncernen som anläggningstillgångar. Enligt Atrium Ljungbergs finansiella policy får placeringar endast ske i kontanta medel, statsskuldsväxlar 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". Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att redovisat värde motsvarar verkligt värde då fordran diskonteras till nuvärde enligt marknadsmässiga räntesatser. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedöms som osäkra.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

För derivatinstrument eller så kallade ränteswappavtal 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, men ingår i resultaträkningens Övrigt totalresultat. 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%. I de fall förutsättningarna för säkringsredovisning inte längre är uppfyllda redovisas derivatinstrumentet till verkligt värde med värdeförändringen via resultaträkningen.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas 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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs. Koncernen innehar endast en förmånsbestämd pensionsplan (Alectaplanen) för vilken tillförlitlig information saknas för att kunna redovisa den enligt reglerna för förmånsbestämda pensionsplaner. Se vidare not 8.

Skatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett företagsförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag och intresseföretag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det är sannolikt att en sådan återföring inte kommer att ske inom överskådlig framtid. De uppskjutna skattefordringar som är hänförliga till avdragsgilla temporära skillnader avseende sådana investeringar och intressen ska bara redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och det är troligt att ett sådant utnyttjande kommer att ske inom överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisas direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital. Om skatten är hänförlig till ett företagsförvärv eller ett samgående ska skatteeffekten beaktas vid beräkningen av goodwill eller vid fastställandet av storleken på beloppet för en eventuell överskjutande del som uppkommer om det verkliga värdet på den förvärvade andelen av den förvärvade enhetens identifierbara tillgångar,

skulder och eventualförpliktelser överstiger anskaffningsvärdet för rörelseförvärvet.

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. Avsättningar redovisas i koncernens balansräkning som långfristig eller kortfristig skulder.

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.

Väsentliga bedömningar och antaganden

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär också att styrelse och företagsledning gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Dessa antaganden och uppskattningar används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar, skulder, intäkter och kostnader vars värde annars inte framgår tydligt genom andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Antaganden och uppskattningar analyseras regelbundet av styrelsen och företagsledningen. Ändringar återspeglas i redovisningen i den period ändringen görs i de fall ändringen påverkar endast innevarande period. Påverkar ändringen innevarande period samt efterföljande perioder, påverkas redovisningen i enlighet med detta.

Atrium Ljungberg har värderat samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår av not 14.

Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten sker med 0,5 procent av entreprenadsumman under garantiperioden. Avsättningen baseras på erfarenhet från historiskt utfall och en bedömning om risker i pågående projekt. Avsättningen överstiger de under året nedlagda kostnaderna för garantiarbeten och kan komma att avvika från koncernens bedömning.

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.

Byggnader, mark och markanläggningar

Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar och rubriceras i moderbolagets balansräkning som Byggnader, mark och markanläggningar. 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. Aktiverade räntor har under tidigare år i vissa fall lagts till anskaffningsvärdet men behandlats som kostnader vid inkomsttaxeringen.

Utgifter avseende ombyggnader och underhåll som medfört ekonomisk nytta har lagts till anskaffningsvärdet. Den del av ombyggnadskostnaden som kan anses utgöra reparation har kostnadsförts.

Avskrivningar på byggnader, mark och markanläggningar

I moderbolagets resultaträkning belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Bokförda avskrivningar enligt plan har skett med en procent av anskaffningsvärdet för byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier. Byggnaderna skrivs skattemässigt av med två-fyra procent på anskaffningsvärdet och markanläggningar med fem 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

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.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter.

Avsättningar och finansiella garantiavtal

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal till förmån för dotterföretag och intresseföretag tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR 2 vilket innebär att IAS 39 inte tillämpas för sådana garantiavtal. I stället redovisar moderbolaget en avsättning avseende finansiella garantiavtal när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Obeskattade reserver

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.

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.

Nya redovisningsprinciper

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2009:

Standarder

Ändring i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering (Inbäddade derivat vid omklassificering.)

IFRS 8 Rörelsesegment

Förbättringar av IFRS 2009

Ändring i IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar (Intjäningsvillkor och indragning eller hävning.)

Ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (Ändrade uppställningsformer.)

Ändring i IAS 23 Låneutgifter (Krav på aktivering av låneutgifter.)

Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (Inlösningsbara finansiella instrument och skyldigheter som uppkommer vid likvidation.)

Ändring i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas (Anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag, joint ventures och intresseföretag första gången IFRS tillämpas.)

Ändring i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (Utökade upplysningskrav om verkligt värde och likviditetsrisk.)

Tolkningar

Ändring i IFRIC 9 Omvärdering av inbäddade derivat

IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram

IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet

IFRIC 16 Säkringar av nettoinvesteringar i en utlandsverksamhet

IFRIC 18 Överföringar av tillgångar från kunder (tillämpas för överföringar som skett 1 juli 2009 eller senare.)

IFRS 8 "Rörelsesegment", standarden ersätter IAS 14 "Segmentrapportering". Atrium Ljungberg förtidstillämpade IFRS 8 i årsredovisningen 2008. Rapporteringen av segmenten presenteras på samma sätt som den interna rapporteringen. Se vidare under avsnittet om segmentsrapportering ovan samt not 2.

Ändringen i IAS 1 "Presentation of Financial Statements, amendments", har inneburit ändrade uppställningsformer för koncernen. Koncernens samtliga intäkter och kostnader presenteras nu i en räkning benämnd Rapport över totalresultat, och inkluderar sådana intäkter och kostnader som tidigare redovisades mot eget kapital. I koncernens rapport över förändringar i eget kapital presenteras poster i totalresultatet skilt från transaktioner med ägarna.

Ändringarna i IAS 23 Lånekostnader, innebär att ränteutgifter direkt knutna till en anläggningstillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för användning ska aktiveras. Atrium Ljungberg tillämpar redan sedan tidigare perioder denna princip.

Enligt de ändrade reglerna i IAS 40 Förvaltningsfastigheter, skall förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till verkligt värde. Tidigare har sådana tillgångar redovisats till anskaffningsvärde.

De tillkommande upplysningskraven i IFRS 7 har medfört att Atrium Ljungberg har lämnat mer information om värdering av finansiella instrument och likviditetsrisker jämfört med föregående års årsredovisning.

Övriga nya eller reviderade standarder och tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Standarder, reviderade standarder eller tolkningar med ikraftträdande 2010

Standarder

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut följande nya och ändrade standarder vilka ännu ej trätt ikraft:

Tillämpas för räkenskapsår som börjar tidigast 1 januari 2009: Förbättringar av IFRS 2009*.

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2009 eller senare:

Ändring i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas (Omdisponerad version)

Ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv (Reviderad standard)

Ändring i IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter (Reviderad standard)

Ändringar i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering (Klargörande avseende vad som kan vara säkrade poster.)

Improvements to IFRSs 2009*

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2010:

Ändring i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas (Tillkommande undantag)*

Ändring i IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar (Kontantreglerade aktierelaterade ersättningar som kan regleras av annat koncernföretag)*

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 februari 2010:
Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (Klassificering av teckningsrätter)*

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2011:
Ändring i IAS 24 Upplysningar om närstående (Ändrad definition)*

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013:
IFRS 9 Finansiella instrument*

Tolkningar

International Financial Reporting Interpretations committee (IFRIC) har publicerat nedanstående nya och ändrade tolkningar vilka ännu ej trätt ikraft:

IFRIC 17 Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare. Skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2009 eller senare.

IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments*
Skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2010 eller senare.

Ändring i IFRIC 14 Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan.* Skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2011 eller senare.

Ovanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu ej tillämpats.

Den reviderade IFRS 3 och IAS 27 innebär bland annat att transaktioner med minoritetsägare, varvid det bestämmande inflytandet kvarstår, skall redovisas som transaktioner mellan ägarna (inom eget kapital). vidare ändras reglerna för redovisning av villkorad köpeskilling så att anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv redovisas vid en tidpunkt. Efterföljande justeringar av anskaffningsvärdet påverkar resultaträkningen liksom även förvärvsrelaterade kostnader om inte längre får inkluderas i anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv. Den nya standarden tillämpas framåtriktat på förvärv från och med den 1 januari 2009. Standarden kan komma att påverka bedömningen huvudsakligen ett förvärv av fastigheter via aktier i dotterbolag utgör ett rörelse- eller tillgångsförvärv.

Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

* Ännu ej godkända för tillämpning inom EU.

NOT 2. SEGMENTRAPPORTERING

Atrium Ljungbergs indelning i rapporterbara segment baseras på de olika verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen är indelad per geografisk marknad och projektfastigheter. Ytterligare beskrivning kring principerna för segmentredovisning framgår av not 1 Redovisningsprinciper.

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 fastighetsförvaltning	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 fastighetsförvaltning								-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 fastighetsförvaltning	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
								-332,1	-332,1
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
Årets resultat	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

100 procent av intäkterna har genererats i Sverige, d v s i det land där Atrium Ljungberg har sitt säte. Den koncerninterna försäljningen avseende projekt- och entreprenadverksamheten i koncernen uppgår till 50,2 mkr (67,4) och har eliminerats i koncernens omsättning.

På balansdagen uppgår summan av uppdragsutgifter på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 164,7 mkr (165,8) och redovisad vinst till 8,4 mkr (7,4). Av beställaren innehållna belopp på pågående uppdrag uppgår till 0,8 mkr (3,0). Allokeringen av tillgångar per segment görs för förvaltningsfastigheter utifrån geografisk tillhörighet och projektfastigheter. Projekt- och entreprenadverksamhetens tillgångar utgörs av anläggningstillgångar och omsättningstillgångar exklusive likvida medel. Ingen kund står enskilt för mer än tio procent av bolagets totala intäkter.

2008	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	315,7	701,2	138,8	157,6	175,4	10,9			1 499,6
Projekt- och entreprenadomsättning							355,1		355,1
Nettoomsättning	315,7	701,2	138,8	157,6	175,4	10,9	355,1		1 854,7
Kostnader fastighetsförvaltning	-88,0	-251,8	-51,1	-54,4	-110,0	-9,4			-564,6
Produktionskostnader							-343,8		-343,8
Bruttoresultat	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5	11,3		946,3
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5			934,9
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							11,3		11,3
Central administration fastighetsförvaltning								-47,7	-47,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-14,2		-14,2
Rörelseresultat	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5	-2,9	-47,7	884,3
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	227,7	449,4	87,7	103,3	65,3	1,5		-47,7	887,2
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-2,9		-2,9
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 rörelsegren ¹⁾									
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	394,8		0,3		1 223,5
Tillgångar per rörelsegren									
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

¹⁾ Investeringar 2008 är exklusive nyförvärv.

NOT 3. CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för styrelse, VD och övrig ledningspersonal samt revision och bolagskostnader avseende bl a 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).

Arvoden och kostnads- ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	3,5	6,5	3,5	6,4
Övriga uppdrag	0,4	0,9	0,4	0,9
Summa	3,9	7,4	3,9	7,3

NOT 4. UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Av dotterbolaget TL Bygg AB:s nettoomsättning utgjorde 50,2 mkr (67,4) arbeten åt koncernföretag, vilket motsvarar 14 procent (19) av nettoomsättningen för TL Bygg AB. Av moderbolagets omsättning utgjorde 59,1 mkr (270,6) försäljning till dotterbolag, vilket motsvarar 18 procent (52) av moderbolagets nettoomsättning. Koncerninterna transaktioner sker till självkostnadspris utan vinstpåslag. Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag. Se not 20.

	Moderbolaget	
	2009	2008
Fordringar på närstående (koncernföretag)	3 817,2	3 649,8
Skulder till närstående (koncernföretag)	698,4	1 480,3
Ersättningar till VD, ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 8.		

NOT 5. HYRESKONTRAKT

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2010 till 1 550 mkr (1 648) i koncernen, varav 266 mkr (275) i moderbolaget.

Lokaler, kontrakt- förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Hyra, mkr	Andel, %	Hyra, mkr	Andel, %
2010	271	17	32	12
2011	140	9	29	11
2012	278	18	47	18
2013	236	15	34	13
2014	143	9	23	9
2015 och senare	423	27	56	21
Bostäder	58	4	45	17
Totalt	1 550	100	266	100

Uthyrningsgrad kvartal 1 2010 ¹⁾	Hyresvärde, mkr	Hyreskon- trakt, mkr	Uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	365	351	96
Övriga Stockholm	813	763	94
Uppsala och 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

Utveckling hyres- intäkter 2010	2009 Utfall	2010 Kv 1 ¹⁾	2010 Kv 2 ¹⁾	2010 Kv 3 ¹⁾	2010 Kv 4 ¹⁾
Stockholms					
innerstad	360	351	350	344	342
Övriga Stockholm	794	763	759	744	743
Uppsala och 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⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive engångsersättningar.

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

I hyreskontrakt avseende handelsytor förekommer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med en omsättningklausul. För 2009 uppgick de rörliga omsättningstilläggen till mindre än en procent av de totala hyresintäkterna.

NOT 6. TOMTRÄTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 28 mkr (25), varav 9 mkr (9) avser moderbolaget.

Tomträttsavtal förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	Avgäld, mkr	Andel, %	Avgäld, mkr	Andel, %
2010	9,3	33	9,3	99
2011	9,9	35	–	–
2012	7,8	28	–	–
2013	–	–	–	–
2014 och senare	0,9	3	0,1	1
Totalt	27,9	100	9,4	100

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak fordon och kopieringsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom 3 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 2,3 mkr (1,5), återstående kostnader uppgår till 5,9 mkr (3,4).

NOT 7. PERSONAL

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Män	185	185	89	88
Kvinnor	57	48	53	45
	242	233	142	133

Könsfördelning i styrelse och ledning

Män, styrelse	6	7	–	–
Kvinnor, styrelse	1	1	–	–
Män, företagsledning	3	5	–	–
Kvinnor, företagsledning	3	3	–	–

Sjukfrånvaro fördelad på kön, %	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Män	3,0	2,3	2,6	1,0
Kvinnor	4,0	0,9	4,1	0,9
Total frånvaro	3,2	2,0	3,1	1,0

Sjukfrånvaro fördelad på ålderskategorier, %	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
29 år eller yngre	3,9	2,2	5,0	0,8
30-49 år	2,5	1,4	2,1	0,5
50 år eller äldre	4,1	2,6	4,8	1,8
Total frånvaro	3,2	2,0	3,1	1,0

Den sammanhängande sjukfrånvaron under en tid av 60 dagar eller mer uppgår för koncernen till 1,0 procent (0,8) och för moderbolaget till 1,7 procent (0,4).

NOT 8. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

kk	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Styrelse och ledande befattningshavare				
Löner	10 226	12 938	10 226	12 938
Sociala kostnader	4 203	4 370	4 203	4 370
Pensionskostnader	4 083	3 196	4 083	3 196
Övriga				
Löner	98 642	92 915	62 403	56 380
Sociala kostnader	33 521	30 460	22 167	18 360
Pensionskostnader	12 697	11 780	10 128	8 783
	163 372	155 659	113 210	104 027

Ledande befattningshavares villkor och ersättningar

För verkställande direktören åsätts lön av styrelsen. Inga avtal om tantiem föreligger. Verkställande direktören i moderbolag äger vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag motsvarande två årslöner. Övriga i bolagsledningen har upp till sex månaders uppsägningstid. Med andra ledande befattningshavare avses de fem (sex) personer som under året utöver verkställande direktören 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 marknadsmässiga 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.

2009 kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersätt- ningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Laszlo Kriss	400	-	-	-	-	400
Övriga styrelse- ledamöter						
Gunnar Andersson	-	-	-	-	-	-
Anna Hallberg	200	-	-	-	-	200
Ulf Holmlund	200	-	-	-	-	200
Birgitta Holm- ström	-	-	-	-	-	-
Mats Israelsson	200	-	-	-	-	200
Dag Klackenberg	200	-	-	-	-	200
Johan Ljungberg	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlqvist	200	-	-	-	-	200
	1 600	-	-	-	-	1 600
VD Anders Nylander	2 622	-	38	2 469	-	5 129
Andra ledande befattningshavare	5 619	200	287	1 614	140	7 860
	8 241	200	325	4 083	140	12 989
Summa	9 841	200	325	4 083	140	14 589

2008 kkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övrig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersätt- ningar	Summa
Styrelsens ordförande						
Laszlo Kriss	400	-	-	-	-	400
Övriga styrelse- ledamöter						
Gunnar Andersson	200	-	-	-	-	200
Ulf Holmlund	200	-	-	-	-	200
Birgitta Holm- ström	200	-	-	-	-	200
Mats Israelsson	200	-	-	-	-	200
Dag Klackenberg	200	-	-	-	-	200
Johan Ljungberg	200	-	-	-	-	200
Sune Dahlqvist	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
	9 671	300	431	3 196	675	14 274
Summa	11 472	300	431	3 196	675	16 074

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 5,5 mkr (4,5). Alectas överskott kan

fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2009 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 141 procent (112).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Pensionsrätt för verkställande direktör i moderbolaget föreligger från 60 års ålder. Premien 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 tecknades 168 200 köpoptioner. Varje option berättigade till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 64,38 kr per aktie. Löptiden sträckte 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.

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

Optionsprogrammet omfattade maximalt 200 000 köpoptioner till marknadspris. 135 500 köpoptioner tecknades. Varje option berättigade till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 104,50 kr per aktie. Löptiden sträckte 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, utbetalades under januari 2009 till de som då var anställda i företaget och innehade optioner. Den lönekomensation som utbetalats i samband med optionsprogrammen har i ovanstående tabell rubricerats som aktierelaterad ersättning. Genom optionsprogrammen innehade verkställande direktören 10 000 köpoptioner, vice verkställande direktör 10 000 köpoptioner och övriga ledande befattningshavare innehade 58 000 köpoptioner. Samtliga optionsprogram löpte ut 2009-12-31.

NOT 9. AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Kostnader för förvaltning och produktion				
Byggnader	–	–	17,5	16,9
Byggnadsinventarier	–	–	0,2	0,2
Markanläggningar	–	–	0,4	0,4
Maskiner och inventarier	3,6	3,5	2,5	2,9
	3,6	3,5	20,6	20,3
Central administration				
Maskiner och inventarier	0,5	0,6	–	–
Totala avskrivningar	4,1	4,0	20,6	20,3

NOT 10. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Resultatandelar från koncernföretag				
Sickla Industrifastigheter KB, 916616-1720	–	–	187,3	134,1
Utdelning från dotterbolag				
LjungbergGruppen Holding AB, 556669-3221	–	–	750,0	–
Atrium Fastigheter AB, 556006-4239	–	–	400,0	–
	–	–	1 337,3	134,1

NOT 11. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter bank	4,8	19,2	1,6	8,4
Ränteintäkter skattefri	0,4	1,7	0,0	0,0
Övriga finansiella intäkter	1,4	0,3	0,1	0,0
	6,6	21,2	1,7	8,4
Finansiella kostnader				
Räntekostnader bank	335,6	359,9	176,8	162,1
Räntekostnader ej avdragsgill	1,7	1,1	1,1	0,6
Övriga finansiella kostnader	1,4	7,3	1,4	3,3
Koncernräntekostnader	–	–	–	0,4
	338,7	368,3	179,3	166,4

Varav ränteintäkter från finansiella tillgångar ej värderade till verkligt värde via resultaträkningen

6,2 19,5 1,7 8,4

Varav räntekostnader från finansiella skulder ej värderade till verkligt värde via resultaträkningen

335,6 359,9 176,8 162,5

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Aktiverade räntekostnader				
Årets aktiverade räntekostnader	12,2	27,9	–	6,8
Räntesats som använts vid beräkning av aktiverad ränta	4,1%	4,9%	–	–
Totalt aktiverade räntekostnader ingående i förvaltningsfastigheter	149,0	136,8	61,3	61,3
Av de aktiverade räntekostnaderna avser 10,0 mkr (10,0) 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.

	Koncernen	
	2009	2008
Ingående balans	458,3	484,5
Nedskrivning	-51,7	-26,2
Utgående balans	406,7	458,3

Nedskrivning av goodwill avser sålda fastigheter.

NOT 13. SKATT

Redovisad skattekostnad	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
Koncernen	2009	2008	2009	2008
Redovisat resultat före skatt	92,8	-712,7		
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-290,4	-267,9	290,4	267,9
Skattemässigt avdragsgilla investeringar ¹⁾	-81,6	-	81,6	-
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar byggnader och markanläggningar		-		-
Koncernmässiga värdejusteringar förvaltningsfastigheter	523,0	1 202,1	-523,0	-1 202,1
Avyttring fastigheter/bolag	51,7	47,5	-455,8	-
Återföring periodiseringsfond	67,4	-67,4	-67,4	67,4
Schablonränta på periodiseringsfond	1,3	-	-	-
Ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader	18,8	8,3	-	-
Underskottsavdrag	-0,9	-6,3	-	0,2
Skattepliktigt resultat	382,1	203,7	-674,2	-866,6
26,3% skatt (2008: 28% aktuell skatt)	-100,5	-57,0	177,3	227,9
Skatt på koncernbidrag	-	-	-	-
Justering skatter avseende tidigare år	23,1	-15,9	-5,8	2,7
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	152,5
Redovisad skattekostnad	-77,4	-72,9	171,5	383,2

Redovisad skattekostnad	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
Moderbolaget	2009	2008	2009	2008
Redovisat resultat före skatt	1 331,9	1,2		
Skattemässigt avdragsgilla investeringar ¹⁾	-24,3	-	24,3	-
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar byggnader och markanläggningar	-51,7	-41,7	51,7	41,7
Avyttring fastigheter/bolag	-	-	-	-
Återföring periodiseringsfond	-	-	-	-
Schablonränta på periodiseringsfond	1,3	-	-	-
Ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader	4,5	6,2	-	-

Redovisad skattekostnad	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
Moderbolaget	2009	2008	2009	2008
Anteciperad utdelning näringsbetingade aktier/andelar	-1 150,0	-	-	-
Koncernbidrag	137,6	236,6	-	-
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Skattepliktigt resultat	249,3	202,2	76,0	41,7
26,3% skatt (2008: 28% aktuell skatt)	-65,6	-56,6	-20,0	-11,0
Skatt på koncernbidrag	36,2	66,2	-	-
Justering skatter avseende tidigare år	5,4	5,9	-6,5	-2,6
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	12,0
Redovisad skattekostnad	-24,0	15,6	-26,5	-1,5

Redovisad skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget (ÅRL)	
Avstämning skattekostnad	2009	2008	2009	2008
Resultat före skatt	92,8	-712,7	1 331,9	1,2
Nominell skattesats i Sverige, 26,3% (2008: 28%)	-24,4	199,5	-350,3	-0,3
Skatteeffekt avseende avyttring fastigheter/bolag	108,1	-13,3	-	-
Skatteeffekt avseende underskottsavdrag	0,2	1,7	-	-
Skatteeffekt avseende schablonränta på periodiseringsfond	-0,3	-	-0,3	-
Skatteeffekt avseende övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-4,9	-2,3	-1,2	-1,7
Skatteeffekt avseende anteciperad utdelning näringsbetingade aktier/andelar	-	-	302,5	-
Skatteeffekt avseende tidigare års taxering/beräkning	15,4	-13,2	-1,2	3,4
Skatteeffekt till följd av ändrad skattesats	-	137,8	-	12,7
Redovisad skattekostnad	94,1	310,2	-50,5	14,1

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

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 uppskjuten skatt beräknats med skattesats 26,3 procent. I bokslutet 2008-12-31 justerades även tidigare års avsättning till uppskjuten skatt till 26,3 procent, vilket påverkade resultatet positivt. Uppskjutna skattefordringar förekommer ej.

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte av ägaren att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. 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 är marginell.

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 sk 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 räkenskaper.

Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan.

Som ett led i att säkerställa att värderingen blir rättvisande har oberoende värderingsmän under året externvärderat en normportfölj

motsvarande 39 procent av det totala värdet. Värderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi samt CBRE. Därutöver har de antaganden om hyresnivåer och avkastningskrav som använts vid den interna värderingen kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. I tabellen nedan redovisas en sammanställning över de parametrar som använts vid värderingen.

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, %

Region	Intervall	Snitt
Stockholms 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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Hyresnivå	+/- 10%	1 900 mkr
Driftkostnad	+/- 50 kr/kvm	575 mkr
Avkastningskrav	+/- 0,25%	-750/+820 mkr
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	500 mkr

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.

2009	Sålda fastigheter	Förvärvade fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt
Bebyggda fastigheter inkl. pågående ombyggnader				
Ingående marknadsvärde	1 036,0	–	17 651,7	18 687,7
Omklassificering från byggrätter och pågående nybyggnader	–	–	68,0	68,0
Investeringar	18,5	–	1 067,8	1 086,3
Förvärv	–	–	–	–
Försäljningar	–1 007,0	–	–	–1 007,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–47,5	–	–475,5	–523,0
Utgående marknadsvärde	0,0	–	18 312,6	18 312,6
Mark och byggrätter				
Ingående marknadsvärde	–	–	371,0	371,0
Omklassificering till bebyggda fastigheter	–	–	–68,0	–68,0
Värdeförändring mark och byggrätter	–	–	–	–
Investeringar	–	–	1,0	1,0
Utgående marknadsvärde	–	–	304,0	304,0

2008	Sålda fastigheter	Förvärvade fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt
Bebyggda fastigheter inkl. pågående ombyggnader				
Ingående marknadsvärde	85,0	–	18 272,4	18 357,4
Omklassificering från byggrätter och pågående nybyggnader	–	–	133,1	133,1
Investeringar	–	–	1 214,7	1 214,7
Förvärv	–	320,6	–	320,6
Försäljningar	–85,0	–	–	–85,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	–20,6	–1 232,5	–1 253,1
Utgående marknadsvärde	0,0	300,0	18 387,7	18 687,7
Mark och byggrätter				
Ingående marknadsvärde	–	–	341,2	341,2
Omklassificering till bebyggda fastigheter	–	–	–30,0	–30,0
Värdeförändring mark och byggrätter	–	–	51,0	51,0
Investeringar	–	–	8,8	8,8
Utgående marknadsvärde	–	–	371,0	371,0

NOT 15. TAXERINGSVÄRDEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Byggnader	6 417,7	6 802,1	1 140,7	1 140,7
Mark	2 065,4	2 142,6	248,2	248,2
	8 483,2	8 944,7	1 389,0	1 389,0
Varav rörelsebyggnad i TL Bygg AB	2,0	2,0	–	–

NOT 16. BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 708,0	1 691,4
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	101,0	14,3
Investering	0,5	2,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 809,5	1 708,0
Ingående avskrivningar	–206,4	–189,5
Årets avskrivningar	–17,5	–16,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	–223,9	–206,4
Utgående planenligt restvärde	1 585,6	1 501,6
Skattemässigt värde	1 230,6	1 209,9

Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	20,4	20,4
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnader	0,1	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20,5	20,4
Ingående avskrivningar	–1,5	–1,3
Årets avskrivningar	–0,2	–0,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	–1,7	–1,5
Utgående planenligt restvärde	18,7	18,8
Skattemässigt värde	3,7	6,0

Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	38,0	38,0
Omklassificering från pågående ny- till- och ombyggnader	0,6	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38,6	38,0
Ingående avskrivningar	–5,9	–5,5
Årets avskrivningar	–0,4	–0,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	–6,3	–5,9
Utgående planenligt restvärde	32,3	32,1
Skattemässigt värde	7,3	8,6

Mark		
Ingående anskaffningsvärden	82,9	82,9
Investering	0,3	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83,1	82,9

Totalt utgående planenligt restvärde	1 719,8	1 635,5
Totalt skattemässigt värde	1 324,7	1 307,3

NOT 17. PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

	Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112,1	164,2
Investeringar	14,7	27,6
Pågående arbete för annans räkning	3,6	-63,5
Omklassificering till byggnader, mark och markanläggningar	-102,9	-16,3
Utgående anskaffningsvärden	27,5	112,0

NOT 18. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42,2	34,1	27,0	24,4
Inköp	2,5	8,6	1,0	2,9
Försäljningar/utrangeringar	-9,4	-0,5	-5,3	-0,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35,3	42,2	22,7	27,0
Ingående avskrivningar	-28,2	-24,6	-21,1	-18,5
Försäljningar/utrangeringar	6,2	0,3	4,9	0,3
Årets avskrivningar	-4,1	-4,0	-2,5	-2,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26,1	-28,2	-18,6	-21,1
Utgående planenligt restvärde	9,1	13,9	4,1	5,9
Skattemässigt värde	9,1	13,9	4,1	5,9

NOT 19. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Antal	Kapitalandel	Bokfört värde kkr	
	09-12-31	09-12-31	09-12-31	08-12-31
AB FB-sjön komplementär 556605-5181				
Säte i Stockholm	500	50%	50	50
KB Fatburssjön 5 969670-3439				
Säte i Stockholm	4 999	50%	-	-
Gränby Miljö & Retur AB 556222-2199				
Säte i Uppsala	300	30%	30	30
			80	80

NOT 20. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 608,0	8 473,5
Förändring kapitalandel	187,2	134,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 795,2	8 608,0
Ingående nedskrivningar	-3 083,5	-3 076,3
Årets nedskrivningar	-	-7,2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 083,5	-3 083,5
Bokfört värde	5 711,7	5 524,4

fortsättning not 20

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde, kkr	
			09-12-31	09-12-31	09-12-31	08-12-31
TL Bygg AB	556225-4440	Stockholm	10 000	100%	6,0	6,0
Impluvium Tio AB	556063-1128	Stockholm	10 000	100%	4,8	4,8
Fastighets AB Blästern	556282-8052	Stockholm	10 000	100%	0,1	0,1
Årstalunden AB	556357-8094	Stockholm	1 000	100%	0,1	0,1
Sickla Industrifastigheter KB ^{1) 3)}	916616-1720	Stockholm	999	99,9%	1 235,2	1 048,0
Suhob Fastighets AB	556739-7772	Stockholm	1 000	100%	0,3	0,3
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Stockholm	1 000	100%	189,9	189,9
Fastighets AB Celtica	556350-9727	Stockholm	2 781 000	100%	155,2	155,2
Atrium Fastigheter AB ²⁾	556006-4239	Stockholm	5 924 941	100%	4 120,1	4 120,1
					5 711,7	5 524,4

Indirektägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel
			09-12-31	09-12-31
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 Fem AB	556745-5182	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Sex AB	556781-3059	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Sju AB	556781-3067	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Åtta AB	556781-3075	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Nio AB	556040-4229	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Elva AB	556781-3083	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Tolv AB	556781-3091	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Fjorton AB	556781-3117	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Femton AB	556791-7124	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Sexton AB	556791-8502	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Sjutton AB	556791-8510	Stockholm	1 000	100%
Impluvium Arton AB	556791-7140	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%
Jupiter Fastighets AB	556015-4030	Stockholm	400	100%
KB Arbetsstolen 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-bodarne 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 ökats med årets vinst 187,2 (134,5) mkr.

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

³⁾ Resterande andelar ägs av andra koncernföretag.

NOT 21. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0,7	8,4	–	0,0
Avbetalningar	–0,7	–7,6	–	0,0
Tillkommande fordringar	143,1	–	–	–
Utgående anskaffningsvärden	143,1	0,7	–	0,0

NOT 22. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Kundfordringar	90,4	88,4	2,4	2,4
Ingående ackumulerade reserveringar för osäkra fordringar	–16,6	–15,0	–0,6	–0,3
Periodens reserveringar för osäkra fordringar	–19,2	–16,6	–0,8	–0,6
Periodens återförda reserveringar	13,2	12,4	0,6	0,3
Periodens konstaterade kundförluster	3,4	2,4	0,0	–0,1
Utgående ackumulerade reserveringar för osäkra fordringar	–19,2	–16,7	–0,8	–0,6
Summa kundfordringar	71,2	71,7	1,7	1,8

Åldersfördelning förfallna ej reserverade kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
1-10 dagar	3,8	1,2	–	–
11-30 dagar	4,9	2,8	0,6	0,1
31-60 dagar	2,6	0,3	0,1	–
>60 dagar	5,0	4,3	–	0,1
	16,3	8,6	0,7	0,2

NOT 23. ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Mervärdesskattefordran	52,4	60,1	–	–
Övriga fordringar	19,8	79,1	10,6	21,4
	72,2	139,2	10,6	21,4

NOT 24. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	4,5	6,2	2,4	3,1
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenad-avtal	9,5	9,4	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	13,4	13,7	6,4	6,5
Periodiserade hyresrabatter	26,2	19,7	2,9	4,0
Upplupen hyra	8,2	2,6	–	–
Övriga upplupna intäkter	24,8	6,9	2,5	0,6
	86,6	58,6	14,2	14,2

NOT 25. OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31
Obeskattade reserver		
Ackumulerade överavskrivningar	17,9	17,8
Ackumulerade räntenedskrivningar	10,0	10,0
Periodiseringsfonder	–	67,4
	27,9	95,2
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning byggnad	–0,1	–1,9
Avsättning till periodiseringsfond	–	–67,4
Återföring från periodiseringsfond	67,4	–
	67,3	–69,3

NOT 26. UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende:				
Byggnader, mark och markanläggningar	2 014,5	2 170,2	214,9	188,4
Ackumulerade överavskrivningar i koncernföretag	55,1	53,1	–	–
Räntenedskrivningar i koncernföretag	2,6	2,6	–	–
Periodiseringsfond i koncernföretag	–	17,7	–	–
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	–26,1	–23,6	–26,1	–23,6
	2 046,1	2 220,0	188,8	164,7

Sveriges Riksdag beslutade att sänka inkomstskatten i svenska aktiebolag från 28 procent till 26,3 procent fr o m inkomståret 2009/ taxeringsåret 2010, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder per 31 december 2008 beräknades till en skattesats om 26,3%. Förändringen hänförlig till ny skattesats påverkade 2008 års resultat positivt.

NOT 27. KAPITALFÖRVALTNING

Koncernen eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Koncernens ekonomiska och finansiella mål är följande.

- Soliditeten ska vara lägst 30 procent
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0
- Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdet förändringar efter beräknad skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

Finansverksamheten beskrivs ytterligare i not 28 Finansiella instrument och riskhantering. Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld samt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat.

Kapitalstruktur

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Räntebärande nettolåneskuld				
Räntebärande långfristiga skulder till kreditinstitut	6 444,1	6 676,5	3 035,2	2 706,9
Räntebärande kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 047,7	1 674,9	1 254,0	1 270,4
Finansiella derivatinstrument	99,4	89,9	99,4	89,9
Räntebärande fordringar	-142,5	-	-	-
Likvida medel	-232,6	-178,4	-170,9	-112,1
	8 216,1	8 262,9	4 217,7	3 955,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	8 415,6	8 495,8	6 093,5	4 977,9
Summa kapital	16 631,7	16 758,7	10 311,2	8 933,1

Fördelningen mellan räntebärande och icke räntebärande skulder framgår nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Icke räntebärande skulder (exklusive uppskjuten skatte-skuld)	779,3	968,0	820,9	1 817,0
Räntebärande skulder	8 591,2	8 441,2	4 388,6	4 067,2
	9 370,5	9 409,2	5 209,5	5 884,2

Omförhandlingstidpunkt för räntebärande skulder (exkl finansiella derivatinstrument)

	Koncernen		Moderbolaget	
	Låne- belopp	Medel- ränta, %	Låne- belopp	Medel- ränta, %
Räntebindningstid till och med 2010	3 091	3,0	833	5,7
2011	829	4,2	404	4,2
2012	1 767	4,0	1 147	3,6
2013	1 350	4,8	450	4,4
2014	1 055	4,3	1 055	4,3
2015 eller senare	400	3,7	400	3,7
	8 492,0	3,8	4 289,0	4,3

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31

Räntebärande skulders verkliga värde	8 741,0	8 618,0	4 415,0	4 050,0
--------------------------------------	---------	---------	---------	---------

NOT 28. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISK-HANTERING

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	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Tillgångar				
Lånefordringar och kundfordringar	309,4	234,8	3 835,9	3 679,6
	309,4	234,8	3 835,9	3 679,6
Skulder				
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	99,4	89,9	99,4	89,9
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	8 946,8	8 872,1	5 073,4	5 668,8
	9 046,2	8 962,0	5 172,8	5 758,6

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 30 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 2009-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit till 533 (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 inom tre dagar. Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga löptiden för låneförfall uppgick per 2009-12-31 till 2,4 (3,0) år.

Kapitalbindning	Belopp	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

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

Finansiella skulder koncernen	09-12-31			08-12-31		
	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år
Amortering lån	2 047,7	6 044,1	400,0	1 674,9	5 122,7	1 553,8
Räntor lån inklu- sive räntederivat	41,9	651,5	80,7	22,4	695,5	420,2
Övriga långfristiga skulder	–	17,2	–	–	10,4	–
Leverantörs- skulder	158,6	–	–	170,1	–	–
Skatteskulder	117,3	–	–	191,0	–	–
Övriga kortfristiga skulder	163,9	–	–	249,6	–	–
Upplupna kostna- der och förutbe- talda intäkter	421,7	–	–	436,8	–	–
	2 951,1	6 712,8	480,7	2 744,8	5 828,6	1 974,0

Finansiella skulder Moderbolaget	09-12-31			08-12-31		
	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år
Amortering lån	1 254,0	2 635,2	400,0	1 270,4	1 491,9	1 215,0
Räntor lån inklu- sive räntederivat	18,8	388,9	80,7	16,7	190,0	351,4
Övriga långfristiga skulder	–	10,6	–	–	2,0	–
Leverantörs- skulder	16,4	–	–	40,8	–	–
Skulder till koncernbolag	698,4	–	–	1 480,3	–	–
Skatteskulder	–	–	–	143,4	–	–
Övriga kortfristiga skulder	112,1	–	–	141,4	–	–
Upplupna kostna- der och förut- betalda intäkter	82,8	–	–	99,1	–	–
	2 182,5	3 034,7	480,7	3 192,0	1 683,9	1 566,4

Finansiella tillgångar Koncernen	09-12-31			08-12-31		
	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år
Hyresfordringar, kontrakterade hyror	1 550,0	3 672,0	423,0	1 648,0	3 960,0	459,0
Räntor långfristiga fordringar	–	18,2	–	–	–	–
Kundfordringar	71,2	–	–	71,7	–	–
Skattefordringar	194,0	–	–	145,3	–	–
Övriga fordringar	72,2	143,1	–	139,2	0,7	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86,6	–	–	58,6	–	–
Likvida medel	232,6	–	–	178,4	–	–
	2 206,6	3 833,3	423,0	2 241,2	3 960,7	459,0

Finansiella tillgångar Moderbolaget	09-12-31			08-12-31		
	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år	Förfallotid inom 1 år	Förfallotid mellan 1 och 5 år	Förfallotid efter 5 år
Hyresfordringar, kontrakterade hyror	266,0	541,0	56,0	275,0	566,0	57,0
Kundfordringar	1,7	–	–	1,8	–	–
Fordringar hos koncernföretag	3 817,2	–	–	3 649,9	–	–
Skattefordringar	42,1	–	–	44,8	–	–
Övriga fordringar	10,6	–	–	21,4	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,2	–	–	14,2	–	–
Likvida medel	170,9	–	–	112,1	–	–
	4 322,7	541,0	56,0	4 119,2	566,0	57,0

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 27 specificeras förfallotidpunkterna för bolagets räntebärande skulder. Medellöptiden för räntebindningen uppgick per 2009-12-31 till 2,1 år (2,7). Atrium Ljungberg har för totalt 3 193 mkr (2 762) av den totala låneportföljen på 8 492 mkr (8 351) förlängt räntebindningstiden med så kallade ränteswapavtal. Verkligt värde för dessa ränteswapavtal uppgår på balansdagen till 3 292 mkr (2 852), innebärande en värdeförändring om –99 mkr (–90) som redovisas som övrig fordran/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 omstrukturerings i fastighetbeståndet.

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 2014. 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 35 (32) månader.

Känslighetsanalys	Förändring i %	Resultateffekt år 1	Resultateffekt totalt
Hyresnivå, kommersiella lokaler	5	14	75
Hyresnivå, bostäder	5	3	3
Uthyrningsgrad	1	17	17
Räntenivå	1	16	85

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditrisker 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. Vid årets utgång uppgick erhållna depositioner och bankgarantier till 15,5 mkr respektive 27,1 mkr. Avseende långfristig fordran om 142,5 mkr har Atrium Ljungberg säkerhet i form av pantbrev till motsvarande belopp.

Valutarisk

En valutarisk uppstår när betalning ska ske i annan valuta än den i vilken en säljare har sina kostnader eller en köpare sina intäkter. Atrium Ljungberg har inga affärstransaktioner i utländska valutor. Ej heller förekommer extern finansiering i utländsk valuta. Därmed föreligger ingen valutarisk för koncernen.

NOT 29. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	25,7	26,7	18,9	17,9
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal	5,1	7,6	–	–
Upplupna räntekostnader	20,5	32,1	17,2	14,1
Upplupen fastighetsskatt	110,5	84,5	11,8	11,7
Övriga upplupna kostnader	78,5	50,9	17,1	12,9
Förutbetalda hyror	163,9	231,2	17,5	42,4
Övriga förutbetalda intäkter	17,5	3,7	0,3	0,1
	421,7	436,8	82,8	99,1

NOT 30. ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
Derivatinstrument som används för säkringsredovisning	99,4	89,9	99,4	89,9
Köpeskilling fastigheter	–	93,9	–	–
Mervärdesskatt	15,0	51,2	6,8	51,2
Övriga skulder	49,5	14,6	5,9	0,3
	163,9	249,6	112,1	141,4

NOT 31. HÄNDELSE 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. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

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 23 februari 2010



Laszlo Kriss
Styrelseordförande



Anna Hallberg
Styrelseledamot



Ulf Holmlund
Styrelseledamot



Mats Israelsson
Styrelseledamot



Dag Klackenborg
Styrelseledamot



Johan Ljungberg
Styrelseledamot



Anders Nylander
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 februari 2010

Deloitte AB



Lars Egerlås
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 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 75–110. 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

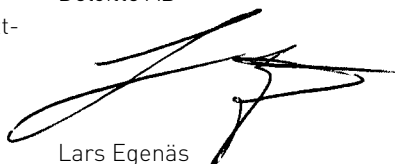
förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. 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 rapporten över totalresultatet och balansräkningen för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 februari 2010

Deloitte AB



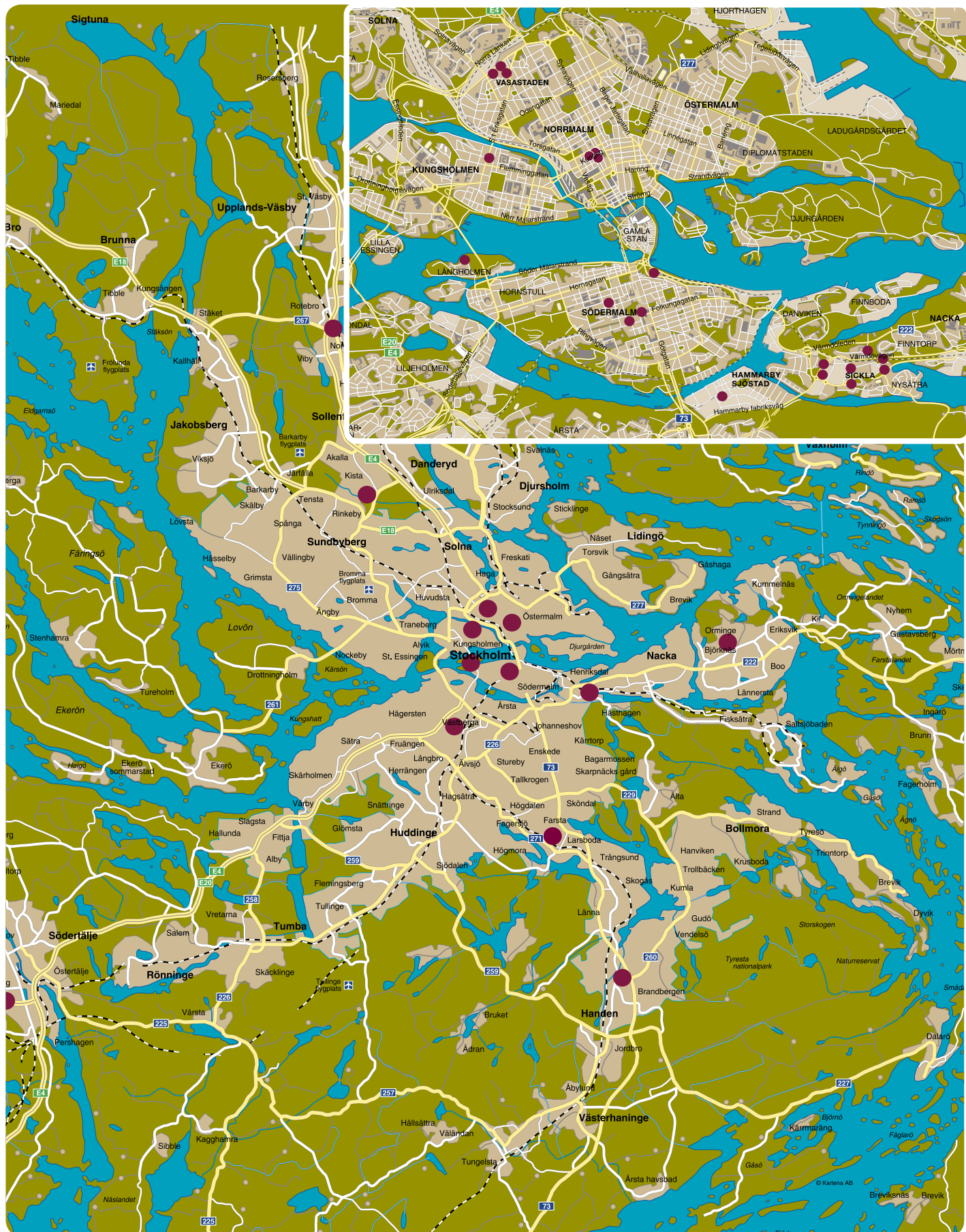
Lars Egenäs
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Beskrivning/Adress	Byggnadsår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, m²					Taxerings- värde, tkr	
				Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt		
STOCKHOLMS INNERSTAD										
Adam & Eva 17	Stockholm	Drottninggatan 68 Gävlegatan 20-22,	1929/2006	4 183	3 639			285	8 107	303 000
Blästern 6 ¹⁾	Stockholm	Norra Stationsgatan 75-81	1939/1995	892	10 716		3 234	611	15 453	200 500
Blästern 11	Stockholm	Hälsingegatan 43-45	1930/2006	1 534	8 395		3 168	675	13 772	159 000
Blästern 13 ¹⁾	Stockholm	Hälsingegatan 47-51	1934/2001	510	15 259		3 400	1 006	20 175	233 000
Fasta Paviljongen 1 ¹⁾	Stockholm	Långholmens folkhögskola	1915/2008					1 116	1 116	–
Fatburen 1	Stockholm	Söderhallarna	1991	2 259	8 983		3 773	3 207	18 222	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	101	8 710	136 000
Skotten 6	Stockholm	Glashuset Drottninggatan	1959/2008	6 290	3 516			1 853	11 659	335 000
Torgvågen 7 ²⁾	Stockholm	PUB	1929/2009	8 686				8 412	17 098	610 000
Tranbodarne 12	Stockholm	Katarinavägen 15	1972/2006	92	23 193		2 886		26 171	582 000
Summa				25 264	88 169		17 241	20 489	151 163	
ÖVRIGA STOCKHOLM										
Arbetsstolen 3 ²⁾	Stockholm	Västbergavägen 4-12	1955/2008	15 065	593			1 736	17 394	30 104
Kolding 1	Stockholm	Ärvinge, Kista	1993		128	15 750	3 087	37	19 002	115 868
Kolding 2	Stockholm	Ärvinge, Kista	1992	566	382	20 635	1 750	216	23 549	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 Textilgatan 31,	1993/2001	251	23 871		8 067	1 263	33 452	373 800
Proppen 6	Stockholm	Hammarby Sjöstad	1937/2008	490	10 481			1 496	12 467	45 000
Storö 2	Stockholm	Farsta Centrum	1961/2006	6 419	3 771			1 399	11 589	122 200
Storö 15	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	217	436			824	1 477	14 144
Storö 21 ²⁾	Stockholm	Farsta Centrum	1961/2009	43 496	22 708		13 742	8 924	88 870	1 057 273
Storö 23	Stockholm	Farsta Centrum	1961/1998	2 073	1 699		1 470	3 135	8 377	–
Storö 24	Stockholm	Farsta Centrum	1961/2008							3 397
Orminge 47:1	Nacka	Orminge Centrum	1967/1992	9 958	628			222	10 808	110 400
Sicklaön 83:22 ²⁾	Nacka	Sickla	1898/2009	70 031	37 672		15 700	26 994	150 397	1 497 225
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					1 524	1 524	–
Sicklaön 265:5	Nacka	Atlasvägen 2								–
Sicklaön 346:1	Nacka	Uddvägen 7	1981	484	4 500				4 984	41 200
Söderby Huvudgård 2:43 ²⁾	Haninge	Haninge handelsplats	1974/2007	25 559					25 559	103 337
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	25 757					25 757	137 800
Rinken 2	Södertälje	Vasa handelsplats	1992/2006	22 404					22 404	119 200
Summa				223 694	123 810	37 642	50 686	52 165	487 997	

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

²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2009-12-31.



Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Beskrivning/Adress	Byggnadsår/ Ombyggnad	Uthyrbar area, m²					Taxerings- värde, tkr
				Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt	
UPPSALA MÅLARDALEN									
Brillinge ²⁾	Uppsala	Gränby							–
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	10 228	4 913	1 140		65	16 346 304 020
Gränby 21:4	Uppsala	Gränby Centrum	1971/2008	32 752	302			498	33 552 257 000
Igor 8 ²⁾	Västerås	Kvarteret Igor	1970/2009	13 383	2 263		11 000	1 339	27 985 91 800
Summa				56 711	9 805	1 140	11 000	1 956	80 612
ÖVRIGA SVERIGE									
Bohus 7 ²⁾	Malmö	Mobilia	1966	5 906	183	11 248	6 680	35	24 052 100 751
Bohus 8	Malmö	Mobilia	1968/2005	31 067	3 199			781	35 047 427 554
Månadsmötet 9 ²⁾	Östersund	Mittpunkten	1962/2009	11 528	546		6 129	92	18 295 81 400
Stormarknaden 1	Halmstad	Coop Forum Eurostop	1990	10 410	400				10 810 60 000
Summa				58 911	4 328	11 248	12 809	908	88 204
Totalt				364 580	226 112	50 030	91 736	75 518	807 976

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

²⁾ Hela eller delar av fastigheten klassificerad som projektfastighet per 2009-12-31.

UPPSALA



MALMÖ



Förändringar i fastighetsbeståndet 2009

SÅLDA FASTIGHETER 2009

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar area, m ²	Period ¹¹	Frånträde
Tegelbruket 1	Botkyrka	21 527	Kv 3 2009	09-09-01
Jupiter 15	Södertälje	10 412	Kv 3 2009	09-09-01
Vestalen 10	Eskilstuna	18 696	Kv 3 2009	09-09-01
Plåtslagaren 7	Motala	11 582	Kv 3 2009	09-09-01
Sunaman 5	Växjö	7 510	Kv 3 2009	09-09-01
Termiten 1	Borås	14 404	Kv 3 2009	09-09-01
Åldermannen 25	Kalmar	8 437	Kv 3 2009	09-09-01
Charkuteristen 1 och 7	Stockholm	2 920	Kv 4 2009	09-12-22

¹¹ Resultatperiod för redovisning av försäljning.



Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete redovisas sedan flera år som en del i Årsredovisningen, och från och med 2008 enligt nivå C (self declared) i GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer. Rapporten beskriver hur Atrium Ljungberg under 2009 arbetat med

frågor som har beröringspunkter med Global Compacts tio principer (Communication on Progress). Rapporten har ej granskats externt.

Arbetet med att definiera och utveckla redovisningens innehåll utgår från de områden som identifierats internt samt i dialog med företagets intressenter. Det rör kritiska aspekter under projektering, uppförande och förvaltning av hållbara miljöer för kunder och besökare, samt rollen som ansvarsfull arbetsgivare.

Data och information i rapporten har samlats in under kalenderåret 2009 och omfattar samtliga fastigheter som ägs av Atrium Ljungberg, justerat för avyttringar och förvärv under året. Miljödata och medarbetarinformation inkluderar det helägda dotterbolaget TL Bygg. Vid undantag eller begränsningar i datas omfattning uppges detta.

Tabellen nedan anger till vilken grad rapporteringen täcker den efterfrågade informationen. Tabellen inkluderar kärnindikatorer och tilläggsindikatorer som Atrium Ljungberg bedömt relevanta. På Atrium Ljungbergs hemsida är tabellen utökad med kompletterande information och kommentarer som förklarar avvikelser och beräkningsgrunder.

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	50–58	EN2 (K) Användning återvunnet material (procentandel)	RE*	–
2. Organisationsprofil			EN3 (K) Direkt energiförbrukning	R*	52
2.1 Organisationens namn	R	Baksida	EN4 (K) Indirekt energiförbrukning	R*	52
2.2 Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	R	Insida flik, 48	EN5 (T) Energibesparingar	R*	52
2.3 Organisationsstruktur	R	63, 67	EN6 (T) Initiativ för energieffektiva produkter och tillämpning	R	50–52
2.4 Huvudkontorets säte	R	Baksida	EN7 (T) Initiativ och resultat för att minska indirekt energiförbrukning	R	50–52
2.5 Länder som organisationen verkar i	R	Insida flik	EN8 (K) Vattenanvändning och vattenkällor	R	52
2.6 Ägarförhållanden	R	60–61	EN11 (K) Verksamhet i områden med rik biologisk mångfald	RE*	–
2.7 Marknader	R	Insida flik, 20–23	EN12 (K) Påverkan på den biologiska mångfalden	RE*	–
2.8 Organisationens storlek	R	Insida flik	EN16 (K) Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser	R*	52
2.9 Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden	R	76–78	EN17 (K) Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser	RE*	–
2.10 Utmärkelser som organisationen har erhållit under redovisningsperioden	R	53	EN18 (T) Initiativ och resultat för att minska utsläpp av växthusgaser	R*	52
3. Redovisningens profil och omfattning			EN19 (K) Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen	RE*	–
3.1 Redovisningsperiod	R	116	EN20 (K) Utsläpp av NOX, SOX och andra ämnen	RE*	–
3.2 Tidpunkt för senaste redovisning	R	116	EN21 (K) Utsläpp till vatten	RE*	–
3.3 Redovisningsfrekvens	R	116	EN22 (K) Avfallsvikt och hantering	RE*	–
3.4 Kontaktpersoner	RE*	–	EN23 (K) Väsentligt spill	RE*	–
3.5 Process för att ta fram redovisningens innehåll	R	116	EN26 (K) Initiativ och resultat för att minska miljöpåverkan av produkter	R	50–53
3.6 Redovisningens omfattning	R	116	EN27 (K) Andel återvunna produkter	RE*	–
3.7 Särskilda begränsningar i redovisningen	R*	116	EN28 (K) Betydande böter, samt sanktioner till följd av miljöbrott	RE*	–
3.8 Utgångspunkter för redovisning som kan påverka jämförbarheten	R*	116	EN29 (T) Miljöpåverkan av transporter	RE*	–
3.9 Grunder och antaganden för beräkningar	R*	116	LA. Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
3.10 Förklaring till förändring av tidigare angiven information	R*	116	LA1 (K) Personalstyrka	R	54
3.11 Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder	R*	116	LA2 (K) Antal anställda och personalomsättning	R	54, 98
3.12 GRI-index	R*	116	LA3 (T) Förmåner till heltidsanställda	R	99
3.13 Extern granskning	R	116	LA4 (K) Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	R	56
4. Styrning, åtaganden och engagemang			LA5 (K) Informationsgivning vid verksamhetsförändringar	RE*	–
4.1 Struktur för bolagsstyrning	R	65–68	LA7 (K) Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	R*	56
4.2 Styrelseordförandens ställning i organisationen	R	66	LA8 (K) Åtgärder för att bistå anställda vid sjukdom	R*	56
4.3 Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter	R	66	LA10 (K) Antal utbildningstimmar per medarbetare	RE*	–
4.4 Möjligheter att lämna rekommendationer och synpunkter till styrelsen	R	65	LA11 (T) Program för kompetensutveckling	R	54
4.5 Koppling av styrelsens och VDs ersättning samt organisationens prestation	R	64	LA12 (T) Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal	R	54
4.6 Processer för styrelsen att undvika intressekonflikter	R*	66	LA13 (K) Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare	R	54
4.7 Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	R*	66–67	LA14 (K) Löneknot mellan kvinnor och män per yrkeskategori	RE*	–
4.8 Organisationens riktlinjer och principer	R*	50–58, 65–69	HR. Resultatindikatorer för mänskliga rättigheter		
4.9 Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens hållbarhetsarbete	R	53, 67	HR1 (K) Investeringsbeslut med beaktande av mänskliga rättigheter	RE*	–
4.10 Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	R*	111	HR2 (K) Leverantörer som granskats avseende på mänskliga rättigheter	RE*	–
4.11 Organisationens tillämpning av försiktighetsprincipen	R	52	HR4 (K) Antal fall av diskriminering och åtgärder	RE*	–
4.12 Externa riktlinjer som organisationen följer	R	53, 65–67	HR5 (K) Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal kan riskeras	ER*	–
4.13 Medlemskap i organisationer	R	53	HR6 (K) Verksamhet där barnarbete kan förekomma och åtgärder	ER*	–
4.14 Organisationens intressenter	R	6, 60–61, 65	HR7 (K) Verksamhet där tvångsarbete kan förekomma och åtgärder	ER*	–
4.15 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	R	6, 50–56	S0. Indikatorer för resultat avseende samhällsfrågor		
4.16 Typ av dialog med intressenter	R	6, 50–56, 60–61, 65	S01 (K) Program som hanterar organisationens påverkan på samhället	RE*	–
4.17 Frågeställningar som har framkommit i dialog med intressenter	R	50–53	S02 (K) Affärsområden som har bedömts avseende risker/korruption	RE*	–
5. Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer			S03 (K) Medarbetare som utbildats i organisationens korruptionsriktlinjer	RE*	–
EC. Ekonomiska indikatorer			S04 (K) Vidtagna åtgärder vid fall av korruption	RE*	–
EC1 (K) Direkt ekonomiskt värde	R	71–109	S05 (K) Politiska ställningstaganden och deltagande i lobbying	RE*	–
EC2 (K) Ekonomiska konsekvenser till följd av klimatförändringar	RE	–	S08 (K) Böter eller sanktioner pga agerande mot gällande lagar och regleringar	RE*	–
EC3 (K) Pensioner och andra förmånsplaner	R	99–100	PR. Resultatindikatorer för produktansvar		
EC4 (K) Ekonomiskt stöd från offentliga organ	RE*	–	PR1 (K) Faser i produktens livscykel där hälsa och säkerhet utvärderas	R*	6, 53
EC6 (K) Riktlinjer kring lokala leverantörer	ER*	–	PR3 (K) Typ av produktinformation och andel produkter med informationskrav	RE*	–
EC7 (K) Riktlinjer kring lokala anställningar	ER*	–	PR6 (K) Program och anslutning till riktlinjer avseende marknadskommunikation	RE*	–
EC8 (K) Utveckling av samhällets infrastruktur och utbud	ER*	–	PR9 (K) Ekonomiska påföljder av överträdelser avseende produkter	RE*	–

FÖRKLARING FÖRKORTNINGAR – UPPFYLLELSEGRAD ENLIGT GRI

(R) Rapporteras
(RE) Rapporteras Ej
(ER) Ej Relevant

FÖRKORTNINGAR – ÖVRIGT

(R*, RE*, ER*) Finns kompletterande information, se webbplats/Ansvarsfyllt företagande
(K) indikerar Kärnindikator.
(T) indikerar tilläggsindikator.

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.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-mar 2010	2010-04-23
Delårsrapport jan-jun 2010	2010-07-09
Delårsrapport jan-sep 2010	2010-10-22
Bokslutskommuniké 2010	februari 2011
Årsredovisning 2010	mars 2011

ÅRSSTÄMMA

Aktieägare hälsas välkomna till årsstämma torsdagen den 8 april, klockan 17.00 i M7 Kunskaps Gallerian, Marcusplatsen 7, Sickla. Kallelsen utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Dagens Nyheter och Post- och Inrikes Tidningar.



ATRIUM LJUNGBERG

www.atriumljungberg.se

Box 4808, 116 93 Stockholm

Besök: Medborgarplatsen 3, 11 tr

Telefon: 08-615 89 00 Fax: 08-615 89 99 info@atriumljungberg.se

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

Intellecta Infolog, Solna 2010/123

Alex & Martin Photographes, Christoffer Edling, Erik Lefvander, Klas Andersson, Martin Olson, Per-Erik Adamsson, Åke E:son Lindman, Peter Jävert, Archus Arkitekter, Aros Arkitekter, Cadwalk Media, Henrik Jais-Nielsen, Mats White Arkitekter, Nyréns Arkitektkontor