

2010 • DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS



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

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.

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 förvärvsalternativen.

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.

FAKTA

ANTAL FASTIGHETER	47
FASTIGHETSVÄRDE	18,8 MDKR
TOTAL UTHYRBAR YTA	808 000 M ²
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,6 MDKR
UTHYRNINGSGRAD	93 PROCENT



DELÅRSRAPPORT

1 januari – 31 mars

- *NETTOOMSÄTTNINGEN* uppgick till 458 mkr (495)
- *DRIFTÖVERSKOTTET* från fastighetsförvaltningen uppgick till 240,4 mkr (260,1)
- *RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 146,4 mkr (161,3)
- *OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 0,0 mkr (-111,0)
- *RESULTAT EFTER SKATT* uppgick till 106,1 mkr (37,9) vilket motsvarar 0,82 kr/aktie (0,29)
- *INVESTERINGAR* i egna fastigheter uppgick till 197 mkr (211)
- *BELÅNINGSGRADEN* uppgick till 45,7 procent (45,0)

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernen redovisade för årets första kvartal en omsättning som uppgick till 458 mkr (495). Resultat före värdeförändringar uppgick till 146,4 mkr (161,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 0,0 mkr (-111,0). Inga fastighetstransaktioner har genomförts under perioden. Resultat efter skatt uppgick till 106,1 mkr (37,9), vilket motsvarar 0,82 kr/aktie (0,29).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 64 mkr (94). Förändringen förklaras av en internfakturerings 2009. Resultat efter skatt uppgick till 14,9 mkr (4,9).

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hysesintäkterna för första kvartalet 2010 uppgick till 399 mkr (421). Driftöverskottet uppgick till 240,4 mkr (260,1). Det minskade driftöverskottet förklaras i huvudsak av att bolaget i september 2009 sålde sju handelsfastigheter vilket minskat periodens driftnetto med 20 mkr. Vidare har driftnettot påverkats av ökade snöröjnings- och uppvärmningskostnader med ca 15 mkr.

Uthyrningsgraden var oförändrad 93 procent (2009-12-31, 93 procent) inklusive projektfastigheter.

Under första kvartalet 2010 har flera inflyttningar av ny- och ombyggda butiksytor skett. Arbetet med att färdigställa ett antal större handelsprojekt, med planerad invigning under hösten 2010 och början av 2011, har fortsatt att vara framgångsrikt och flera nya hyreskontrakt inom handel har tecknats.

Mobilia Home, en del av Mobilia med butiker inom hemelektronik och vitvaror, invigdes i februari. Bland andra nyöppnade Siba, Onoff och Expert. Totalt har cirka 6 000 m² ny butiksyta skapats och är fullt uthyrd. En nybyggnation vid Mobilia:s södra entré har startats. Byggnaden, som beräknas stå klar i början av 2011, kommer att bestå av ett parkeringshus med cirka 300 platser samt butiksytor om 2 000 m² i entréplan.

I varuhuset PUB har våningsplanet PUB.03 under perioden genomgått stora förändringar. Den 23 april öppnar inredningsbutiken R.O.O.M. på hela våningsplanet på cirka 1 700 m².

I Västerås pågår arbetet med att omvandla Kvarteret Igor, före detta Arosian, till en modern handelsplats med inriktning på mode kompletterat med media, mat och dryck. Under första kvartalet har flera nya hyreskontrakt tecknats och 95 procent av totalt cirka 14 000 m² butiksyta är nu uthyrd. När Igor invigs i september 2010 kommer det att bestå av cirka 40 butiker och ett nyrustat parkeringshus med cirka 300 platser.

Det pågående ny- och ombyggnadsprojektet i Farsta Centrum löper enligt plan. De nya och renoverade ytorna färdigställs och invigs under september 2010, i samband med att Farsta Centrum firar 50 år som handelsplats.

I Handen i Haninge kommun pågår arbetet med att färdigställa den första etappen av handelsplatsen Port73 med en yta på 13 000 m². Invigningen är planerad till oktober 2010, då cirka 25 butiker öppnar. Drygt 85 procent av ytan är uthyrd.

Fastighetsbestånd 2010-03-31

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	12	151	5 549	36 748	428	2 834	96
Övriga Stockholm	24	413	8 014	19 404	796	1 927	96
Uppsala Mälardalen	2	50	1 742	34 911	149	2 986	99
Övriga Sverige	4	76	1 385	18 224	134	1 763	96
Summa	42	690	16 690	24 192	1 507	2 184	95
Projektfastigheter ¹⁾	5	118	2 124	18 000	159	1 347	67
Totalt koncernen	47	808	18 814	23 288	1 666	2 062	93

¹⁾ Definition Projektfastigheter, se sidan 13.



En ny detaljplan, som möjliggör en utbyggnad om cirka 10 000 m² av Gränby Centrum, förväntas vinna laga kraft under maj 2010. Byggstart beräknas kunna ske direkt efter att detaljplanen är klar.

På kontorssidan har det under första kvartalet märkts en viss ökad efterfrågan. Några mindre nyuthyrningar har gjorts i Norra Stationområdet och i Farsta. Flera större intressanta förhandlingar pågår. Nybyggnationen av nya huvudkontoret för Atlas Copco i Sickla pågår enligt plan. Inflyttning sker i mars 2011 och 97 procent av de 14 000 m² är uthyrda.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 59 mkr (75). Rörelseresultatet för perioden var -9,8 mkr (-3,8). Resultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för pågående utvecklingsprojekt. Dotterbolaget TL Byggs omsättning var 71 mkr (70) varav 14 mkr (6) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

FINANSIELL STÄLLNING

De räntebärande skulderna uppgick till 8 592 mkr (2009-12-31, 8 492 mkr). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 3,7 procent (2009-12-31, 3,8 procent). Medellöptiden för räntebindningen var 1,9 år (2009-12-31, 2,4 år). Belåningsgraden uppgick till 45,7 procent (2009-12-31, 45,6 procent). Eget kapital uppgick på balansdagen till 8 515 mkr (8 416) vilket motsvarar 65,4 kr/aktie (64,7). Soliditeten uppgick till 42,6 procent (2009-12-31, 42,4 procent).

FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR

Under första kvartalet 2010 har fastighetstransaktionerna kommit igång igen och marknaden upplevs alltmer stabil.

Atrium Ljungbergs värdering baseras på interna kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktetsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader.

Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Bedömningen är att avkastningskraven har stabiliserats och någon justering av avkastningskravet i förhållande till årsskiftets värdering på 5,9 procent har inte gjorts. Även övriga antaganden bedöms vara i nivå med tillämpade antaganden vid årsskiftet. Fastigheternas värde har endast justerats med periodens investeringar. Investeringar i fastigheter uppgår under första kvartalet till 197 mkr (211). Investeringarna hänförs i första hand till projekten i Farsta Centrum, Mobilia i Malmö, Igor i Västerås, Port73 i Haninge samt Atlas Copcos nya huvudkontor i Sickla. Det redovisade fastighetsvärdet per 2010-03-31 uppgår till 18 814 mkr (2009-12-31, 18 617 mkr). Byggrätter och mark ingår med 371 mkr (2009-12-31, 371 mkr).

SEGMENTRAPPORTERING

Atrium Ljungbergs indelning i segment baseras på verksamhetsgrenarna fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet. Fastighetsförvaltningen är indelad per geografisk marknad och projektfastigheter. Som projektfastighet avses fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Vissa fastigheter har omklassificerats mellan segmentet projektfastigheter och andra segment per den 1 januari 2010. Se vidare tabell på sid 13.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i till-

våxtregioner. Bedömningen är att dessa marknader drabbas mindre under en lågkonjunktur. Bolaget har stark finansiell ställning med starka nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. På investeringssidan gäller bolagets försiktighetsprincip som innebär att inga nya investeringar påbörjas utan att en god avkastning är säkerställd genom tecknade hyreskontrakt.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2009, avsnittet "Möjligheter och risker" på sidorna 57–58.

ÅRSSTÄMMA

På årsstämman 2010-04-08, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, omvaldes som styrelseledamöter Laszlo Kriss, Anna Hallberg, Ulf Holmlund, Mats Israelsson, Dag Klackenborg och Johan Ljungberg. Till styrelsesuppleant omvaldes Sune Dahlqvist. Årsstämman beslutade att ny valberedning inför årsstämman 2011 ska utses genom att de fem största aktieägarna vid utgången av augusti månad 2010 utser en ledamot vardera. Utdelningen fastställdes till 2,25 kr/aktie (2,00).

RESULTATPROGNOS

Resultatprognos för helåret 2010 kommer att lämnas i delårsrapporten för första halvåret som avges 2010-07-09.

Stockholm den 23 april 2010



Anders Nylander
Verkställande Direktör

Rapport över totalresultat Koncernen

Belopp i mkr	2010 1/1–31/3	2009 1/1–31/3	2009 1/1–31/12	2009/2010 1/4–31/3
Hysesintäkter ¹⁾	399,2	420,9	1 655,7	1 634,0
Projekt- och entreprenadomsättning	58,7	74,5	323,9	308,1
Nettoomsättning	457,9	495,4	1 979,6	1 942,1
Kostnader fastighetsförvaltningen ¹⁾				
Taxebundna kostnader	–57,1	–58,9	–197,7	–195,9
Övriga driftkostnader	–39,2	–30,4	–124,4	–133,2
Förvaltningskostnader	–27,1	–30,4	–113,4	–110,1
Reparationer	–7,4	–9,2	–43,3	–41,5
Fastighetsskatt	–18,6	–22,7	–88,5	–84,4
Tomträttsavgälder	–7,0	–7,1	–28,2	–28,1
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–2,4	–2,1	–8,2	–8,5
	–158,8	–160,8	–603,7	–601,7
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	–64,9	–75,3	–316,5	–306,1
Bruttoresultat	234,2	259,3	1 059,4	1 034,3
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	240,4	260,1	1 052,0	1 032,3
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	–6,2	–0,8	7,4	2,0
Central administration fastighetsförvaltning	–9,6	–12,2	–49,2	–46,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	–3,6	–3,0	–10,7	–11,3
	–13,2	–15,2	–59,9	–57,9
Rörelseresultat	221,0	244,1	999,5	976,4
– varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	230,8	247,9	1 002,8	985,7
– varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet	–9,8	–3,8	–3,3	–9,3
Finansiella intäkter	1,8	1,4	6,6	7,0
Finansiella kostnader	–76,4	–84,2	–338,7	–330,9
	–74,6	–82,8	–332,1	–323,9
Resultat före värdetförändringar	146,4	161,3	667,4	652,5
Värdetförändringar				
Fastigheter, orealiserade	–	–111,0	–523,0	–412,0
Fastigheter, realiserade ¹⁾	–	–	0,1	0,1
Nedskrivning goodwill ¹⁾	–	–	–51,7	–51,7
	–	–111,0	–574,6	–463,6
Resultat före skatt	146,4	50,3	92,8	188,9
Aktuell skatt	–13,9	–21,1	–77,4	–70,2
Uppskjuten skatt	–26,4	8,7	171,5	136,4
	–40,3	–12,4	94,1	66,2
Resultat efter skatt	106,1	37,9	186,9	255,1
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar	–9,4	–37,0	–9,3	18,3
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	2,4	9,7	2,5	–4,8
Summa övrigt totalresultat	–7,0	–27,3	–6,8	13,5
Summa totalresultat för perioden	99,1	10,6	180,1	268,6
Resultat per aktie, kr	0,82	0,29	1,44	1,96

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sid 11.

Segmentrapportering 1/1 – 31/3 2010

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

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	103,3	186,1	36,7	33,0	40,1			399,2
Projekt- och entreprenadomsättning						58,7		58,7
Nettoomsättning	103,3	186,1	36,7	33,0	40,1	58,7		457,9
Kostnader fastighetsförvaltning	-32,0	-77,7	-15,1	-12,2	-21,9			-158,8
Produktionskostnader						-64,9		-64,9
Bruttoresultat	71,3	108,4	21,7	20,8	18,2	-6,2		234,2
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	71,3	108,4	21,7	20,8	18,2			240,4
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet						-6,2		-6,2
Central administration fastighetsförvaltning							-9,6	-9,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet						-3,6		-3,6
Rörelseresultat	71,3	108,4	21,7	20,8	18,2	-9,8	-9,6	221,0
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	71,3	108,4	21,7	20,8	18,2		-9,6	230,8
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet						-9,8		-9,8
Finansiella intäkter							1,8	1,8
Finansiella kostnader							-76,4	-76,4
							-74,6	-74,6
Resultat före värdeförändringar	71,3	108,4	21,7	20,8	18,2	-9,8	-84,2	146,4
Orealiserade värdeförändringar								-
Realiserade värdeförändringar								-
Nedskrivning goodwill								-
								-
Aktuell skatt							-13,9	-13,9
Uppskjuten skatt							-26,4	-26,4
Resultat efter skatt	71,3	108,4	21,7	20,8	18,2	-9,8	-124,5	106,1
Investeringar per rörelsegren								
Förvaltningsfastigheter	13,2	27,0	3,1	16,2	137,7			197,2
Projekt- och entreprenadverksamhet						1,8		1,8
	13,2	27,0	3,1	16,2	137,7	1,8		199,0
Tillgångar per rörelsegren								
Förvaltningsfastigheter	5 548,7	8 014,1	1 742,1	1 385,2	2 123,8			18 813,9
Projekt- och entreprenadverksamhet						60,1		60,1
Ej fördelade gemensamma tillgångar							1 122,3	1 122,3
	5 548,7	8 014,1	1 742,1	1 385,2	2 123,8	60,1	1 122,3	19 996,3

Segmentrapportering 1/1 – 31/3 2009

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	94,1	194,4	32,8	22,7	44,7	32,2			420,9
Projekt- och entreprenadomsättning							74,5		74,5
Nettoomsättning	94,1	194,4	32,8	22,7	44,7	32,2	74,5		495,4
Kostnader fastighetsförvaltning	-25,7	-73,9	-12,2	-8,1	-28,5	-12,4			-160,8
Produktionskostnader							-75,3		-75,3
Bruttoresultat	68,4	120,5	20,6	14,6	16,2	19,8	-0,8		259,3
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	68,4	120,5	20,6	14,6	16,2	19,8			260,1
- varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-0,8		-0,8
Central administration fastighetsförvaltning								-12,2	-12,2
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet							-3,0		-3,0
Rörelseresultat	68,4	120,5	20,6	14,6	16,2	19,8	-3,8	-12,2	244,1
- varav rörelseresultat fastighetsförvaltning	68,4	120,5	20,6	14,6	16,2	19,8		-12,2	247,9
- varav rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamhet							-3,8		-3,8
Finansiella intäkter								1,4	1,4
Finansiella kostnader								-84,2	-84,2
								-82,8	-82,8
Resultat före värdedeförändringar	68,4	120,5	20,6	14,6	16,2	19,8	-3,8	-95,0	161,3
Orealiserade värdedeförändringar		-92,0			-10,0	-9,0			-111,0
Realiserade värdedeförändringar									-
Nedskrivning goodwill									-
		-92,0			-10,0	-9,0			-111,0
Aktuell skatt								-21,1	-21,1
Uppskjuten skatt								8,7	8,7
Resultat efter skatt	68,4	28,5	20,6	14,6	6,2	10,8	-3,8	-107,4	37,9
Investeringar per rörelsegren									
Förvaltningsfastigheter	11,0	110,4	29,0	2,3	53,9	4,6			211,2
Projekt- och entreprenadverksamhet							0,2		0,2
	11,0	110,4	29,0	2,3	53,9	4,6	0,2		211,4
Tillgångar per rörelsegren per 31 mars 2009									
Förvaltningsfastigheter	4 719,1	8 457,0	1 795,0	961,3	2 194,9	1 031,6			19 158,9
Projekt- och entreprenadverksamhet							66,9		66,9
Ej fördelade gemensamma tillgångar								1 054,5	1 054,5
Summa tillgångar	4 719,1	8 457,0	1 795,0	961,3	2 194,9	1 031,6	66,9	1 054,5	20 280,3

Segmentrapportering 1/1–31/3 2009 har justerats för sålda fastigheter 2009.

Balansräkningar i sammandrag koncernen

Belopp i mkr	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	18 813,9	19 158,9	18 616,6
Materiella anläggningstillgångar	10,4	12,9	9,1
Goodwill	406,7	458,3	406,7
Övriga anläggningstillgångar	143,2	0,8	143,2
Summa anläggningstillgångar	19 374,2	19 630,9	19 175,6
Omsättningstillgångar	292,7	418,0	424,0
Likvida medel	329,4	231,4	232,6
Summa omsättningstillgångar	622,1	649,4	656,6
Summa tillgångar	19 996,3	20 280,3	19 832,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 514,7	8 506,4	8 415,6
Uppskjuten skatteskuld	2 070,1	2 201,8	2 046,1
Långfristig skuld till kreditinstitut	6 089,4	6 760,6	6 444,1
Övriga långfristiga skulder ³⁾	121,7	128,3	99,3
Summa långfristiga skulder	8 281,2	9 090,7	8 589,5
Kortfristig skuld till kreditinstitut	2 502,1	1 865,4	2 047,7
Övriga kortfristiga skulder ³⁾	698,3	817,8	779,4
Summa kortfristiga skulder	3 200,4	2 683,2	2 827,1
Summa eget kapital och skulder	19 996,3	20 280,3	19 832,2

Förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	
Ingående balans per 1 januari 2009	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 mars			-27,3	37,9	10,6	10,6
Utgående balans per 31 mars 2009	333,0	3 959,8	-94,3	4 307,9	4 213,6	8 506,4
Summa totalresultat för perioden 1 april–31 december			20,5	149,0	169,5	169,5
Utdelning				-260,3	-260,3	-260,3
Incitamentsprogram		0,0			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
Förändring i eget kapital 2010						
Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 mars			-6,9	106,1	99,1	99,1
Utgående balans per 31 mars 2010	333,0	3 959,8	-80,7	4 302,7	4 221,9	8 514,7

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.

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sid 11.

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i mkr	2010 1/1-31/3	2009 1/1-31/3	2009 1/1-31/12	2009/2010 1/4-31/3
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	146,4	50,3	92,8	188,9
Återföring av- och nedskrivningar	0,7	1,2	55,8	55,3
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–	–0,1	–0,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	111,0	523,0	412,0
Betald skatt	12,0	–112,0	–197,9	–73,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159,1	50,5	473,6	582,2
Nettoförändring av rörelsekapital	85,5	16,3	134,0	203,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	244,6	66,8	607,6	785,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av fastigheter ²⁾	–	–	–65,0	–65,0
Om- och nybyggnad av fastigheter	–254,3	–288,0	–1 242,9	–1 209,2
Försäljning av fastigheter ¹⁾	–	–	868,6	868,6
Övriga investeringar	6,8	0,0	5,8	12,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–247,5	–288,0	–433,5	–393,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	–	–	–260,3	–260,3
Incitamentsprogram	–	–	0,0	–
Förändring räntebärande skulder	99,7	274,3	140,4	–34,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	99,7	274,3	–119,9	–294,5
Periodens kassaflöde	96,8	53,0	54,2	97,9
Likvida medel vid periodens början	232,6	178,4	178,4	231,4
Likvida medel vid periodens slut	329,4	231,4	232,6	329,4

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTHÄNVISNINGAR

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämnar koncernen Rådet för finansiell rapportering, RFR 1.3 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats.

Nya redovisningsprinciper 2010

Koncernen: Nya och reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2010 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

Moderbolaget: Enligt RFR 2.3 ska vissa av de ändringar som infördes i IAS 1 2009 och som har tillämpats i koncernredovisningen även tillämpas i moderbolaget. Till följd av dessa ändringar presenteras en separat rapport över totalresultatet även för moderbolaget i denna delårsrapport.

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

¹⁾ I tredje kvartalet 2009 såldes sju handelsfastigheter med tillträde 1 september 2009. I fjärde kvartalet 2009 såldes en kontorsfastighet med tillträde 22 december 2009. Nedskrivning av goodwill till följd av fastighetsförsäljningar 2009 uppgår till 51,7 mkr.

²⁾ Avser slutlikvid för markförvärv 2007.

³⁾ Jämförelsesiffrorna har justerats avseende långfristiga skulder för ränteswapar.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

Resultaträkningar moderbolaget

Belopp i mkr	2010 1/1-31/3	2009 1/1-31/3	2009 1/1-31/12
Nettoomsättning	63,8	94,4	324,9
Kostnader för förvaltning och produktion	-32,4	-59,1	-172,1
Bruttoresultat	31,4	35,3	152,8
Central administration och marknadsföring	-10,1	-11,1	-47,9
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-
Rörelseresultat	21,3	24,2	104,9
Resultat från andelar i koncernföretag	39,7	32,3	1 337,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,0	0,9	1,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40,2	-41,9	-179,3
	-0,5	-8,7	1 159,7
Resultat efter finansiella poster	20,9	15,5	1 264,6
Bokslutsdispositioner	-0,4	-1,9	67,3
Aktuell skatt	1,0	-5,9	-24,0
Uppskjuten skatt	-6,6	-2,8	-26,5
	-5,6	-8,7	-50,5
Resultat efter skatt	14,9	4,9	1 281,4
Övrigt totalresultat			
Koncernbidrag	-	-	101,4
Kassaflödessäkringar	-9,4	-37,0	-9,3
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	2,4	9,7	2,5
Summa övrigt totalresultat	-7,0	-27,3	94,6
Summa totalresultat för perioden	7,9	-22,4	1 376,0

Balansräkningar i sammandrag moderbolaget

Belopp i mkr	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 748,8	1 752,4	1 751,3
Finansiella anläggningstillgångar	5 751,4	5 556,7	5 711,7
Kortfristiga fordringar	3 139,1	185,3	3 885,8
Likvida medel	282,1	2 141,3	170,9
Summa tillgångar	10 921,4	9 635,7	11 519,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 101,5	4 955,6	6 093,5
Obeskattade reserver	28,3	97,1	27,9
Avsättningar	192,9	155,0	188,8
Skulder till kreditinstitut	4 289,1	4 127,2	4 289,2
Övriga skulder	309,6	300,8	920,3
Summa eget kapital och skulder	10 921,4	9 635,7	11 519,7

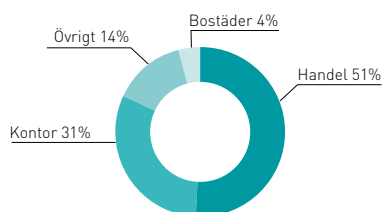
RÄNTEBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	1 893	22	1,6
2010	1 297	15	4,3
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	8 591	100	3,7

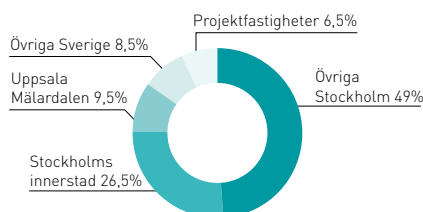
KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2010	2 024	24
2011	1 453	17
2012	1 869	22
2013	1 450	17
2014	1 395	16
2015 och senare	400	5
Totalt	8 591	100

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER SEGMENT



UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2009 Utfall ¹⁾	2010 Kv 1 ²⁾	2010 Kv 2 ³⁾	2010 Kv 3 ³⁾	2010 Kv 4 ³⁾
Stockholms innerstad	360	412	409	403	400
Övriga Stockholm	794	748	762	740	734
Uppsala Mälardalen	143	147	147	147	147
Övriga Sverige	94	132	129	130	133
Projektfastigheter ⁴⁾	168	103	107	105	143
Sålda fastigheter	81				
Totalt	1 640	1 542	1 554	1 525	1 557

UTHYRINGSGRAD

	Hyres- värde, mkr	Hyreskon- trakt, mkr ¹⁾	Uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	428	409	96
Övriga Stockholm	796	762	96
Uppsala Mälardalen	149	147	99
Övriga Sverige	134	129	96
	1 507	1 447	96
Projektfastigheter ⁴⁾	159	107	67
Totalt	1 666	1 554	93

PROJEKTFASTIGHETER ⁴⁾

Projekt/Fastighet	Ort	Ombyggnad	Nybyggnad	Lokaltyp	Projektyta, m², LOA	Inv, mkr	Färdigställs	Uthyrnings- grad, %
Farsta Centrum, Etapp 2, Storö 21	Stockholm	x	x	Handel	17 000	350	Q4 2010	89
Kvarteret Igor, Igor 8	Västerås	x	x	Handel/Parkering	14 000	300	Q4 2010	95
Port73, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	x	x	Handel	13 000	200	Q4 2010	82
Mobilia, Etapp 2, Bohus 8	Malmö		x	Handel/Parkering	17 000	150	Q1 2011	80
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8 ⁵⁾	Malmö	x		Handel	10 000			
Rotebro, Rotundan 1	Sollentuna	x		Handel	16 000	100	Q1 2011	54
HK Atlas Copco, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor/Parkering	14 000	400	Q2 2011	97
Rådhuset, Dragarbrunn 19:1 ⁵⁾	Uppsala	x		Handel	4 000			
Mark och byggrätter								
Summa					105 000	1 500		

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive engångsersättningar.

²⁾ Kvartal 1 avser utfall omräknat till årstakt.

³⁾ I hyresnivå för kvartal 2–4 ingår kända kontraktsförändringar till respektive kvartal.

⁴⁾ Som projektfastighet avses fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten

oavsett om byggarbeten påbörjats. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs per den 1 januari året efter färdigställande.

⁵⁾ Investeringsbeslut ej fattat.

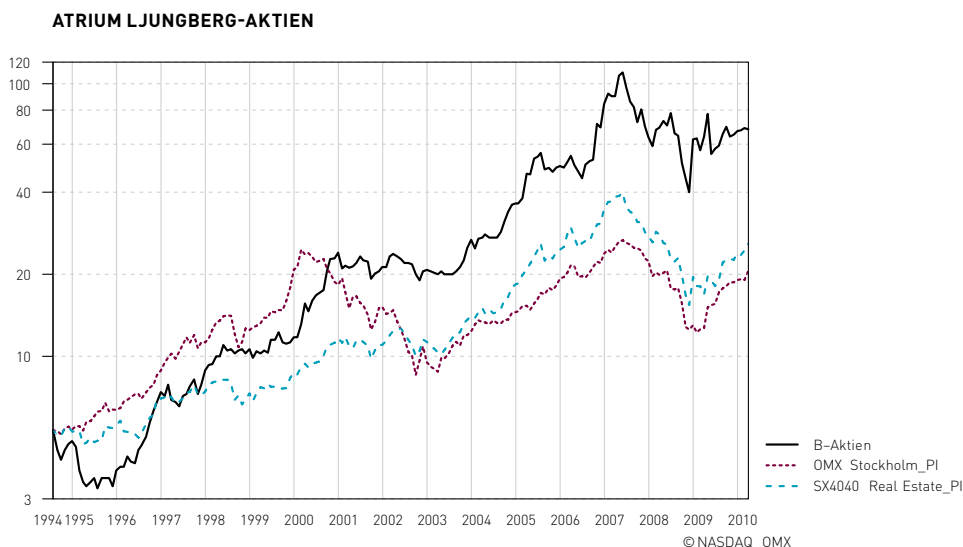
Nyckeltal¹⁾

	2010 1/1-31/3	2009 1/1-31/3	2009 1/1-31/12	2009/2010 1/4-31/3
Uthyrningsgrad, %	93	94	93	93
Soliditet, %	42,6	41,9	42,4	41,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	45,7	45,0	45,6	45,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	3,0	3,0
Avkastning på eget kapital, %	5,0	1,8	2,2	3,0
Avkastning på eget kapital, %, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar	5,1	5,6	5,3	5,0
Avkastning på totalt kapital, %	4,5	2,7	2,2	2,6
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,5	4,9	4,7	4,6
Medelantal anställda	242	236	242	242
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	3,7	4,2	3,8	3,7

Data per aktie

	2010 1/1-31/3	2009 1/1-31/3	2009 1/1-31/12	2009/2010 1/4-31/3
Belopp i kronor				
Resultat efter skatt	0,82	0,29	1,44	1,96
Resultat före värdeförändringar efter beräknad skatt	0,83	0,91	3,78	3,61
Kassaflöde	1,88	0,51	4,67	6,03
Eget kapital	65,42	65,35	64,66	64,66
Börskurs	68,00	64,00	67,00	68,00
Medelantalet utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157

¹⁾ Definitioner av nyckeltal se Atrium Ljungbergs årsredovisning 2009 sidan 70.



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 fastighetsförvaltningen	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
Resultat efter skatt	186,9	-402,4	1 635,9	1 556,8	497,1
NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	93	94	92	94	91
Soliditet, %	42,4	42,2	45,5	43,3	42,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	0,8	0,7	1,0
Belåningsgrad, %	45,6	43,8	39,8	33,4	43,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,5	3,0	3,1	2,7
Avkastning på eget kapital, %	2,2	-4,5	19,2	31,3	24,1
Avkastning på eget kapital, %, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar	5,3	4,0	5,5	4,7	6,7
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	-1,7	12,4	19,6	13,9
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar	4,7	4,3	4,9	5,6	3,7
Medelantal anställda	242	233	228	172	137
Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), %	3,8	4,7	4,6	4,6	5,0
DATA PER AKTIE					
Årets resultat	1,44	-3,09	12,55	21,16	8,33
Resultat före värdeförändringar, efter beräknad skatt	3,78	2,97	3,36	1,52	2,12
Utdelning	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

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

Information till marknaden om Atrium Ljungbergs verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt för att skapa förtroende 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; www.atriumljungberg.se.

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–jun 2010	2010-07-09
Delårsrapport jan–sep 2010	2010-10-22
Bokslutskommuniké 2010	februari 2011
Årsredovisning 2010	mars 2011



ATRIUM LJUNGBERG

Box 4808, 116 93 Stockholm, besök: Medborgarplatsen 3, 11 tr
telefon: 08-615 89 00, fax: 08-615 89 99, info@atriumljungberg.se, www.atriumljungberg.se
Styrelsens säte: Stockholm, org. nr.: 556175-7047