

2011 • DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER



ATRIUM LJUNGBERG



”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 förvärvalternativen.

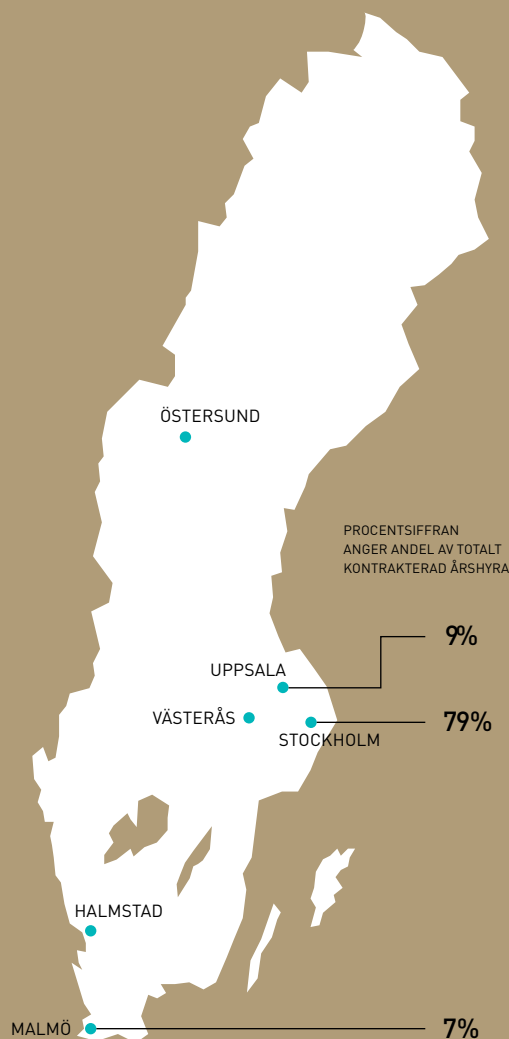
Här finns vi

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 byggrätter, som är en viktig del av vår fastighetsutveckling.

FAKTA

ANTAL FASTIGHETER	50
FASTIGHETSVÄRDE	20,9 MDKR
TOTAL UTHYRBAR YTA	831 000 M ²
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA	1,7 MDKR
UTHYRNINGSGRAD	94 PROCENT



DELÅRSRAPPORT

1 januari – 30 september

- *NETTOOMSÄTTNINGEN* uppgick till 1 494 mkr (1 422) varav hyresintäkter uppgick till 1 256 mkr (1 198).
- *DRIFTÖVERSKOTTET* från fastighetsförvaltningen uppgick till 826,4 mkr (777,0).
- *RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 535,5 mkr (514,0).
- *OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR* uppgick till 242,2 mkr (134,5).
- *RESULTAT EFTER SKATT* uppgick till 577,3 mkr (517,6) vilket motsvarar 4,44 kr/aktie (3,98).
- *INVESTERINGAR* i egna fastigheter uppgick till 716 mkr (688).
- *UTHYRNINGSGRADEN* uppgick till 94 procent (2010-12-31, 94 procent), inklusive projektfastigheter.
- *PROGNOSEN* för 2011 höjs till 640 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.



-VI HAR EN FORTSATT god efterfrågan på våra kontors- och butikslokaler. Under tredje kvartalet har vi haft en lyckad etappinvigning av Gränby Centrum och tecknat nya hyresavtal som skapat förutsättningar för en fortsatt utveckling av Farsta Centrum och Port73 i Haninge.

I EN MARKNAD DÄR detaljhandeln går från stark till svag tillväxt står sig våra handelplatser mycket bra. Med stabila kassaflöden, 99 procent av hyresintäkterna utgörs av avtalade bashyror, och med en stark finansiell ställning kan vi fortsätta vår höga investeringstakt.

Ingalill Berglund, VD

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER

Koncernen redovisade för de tre första kvartalen en nettoomsättning som uppgick till 1 494 mkr (1 422). Resultat före värdeförändringar uppgick till 535,5 mkr (514,0). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 242,2 mkr (134,5). Resultat efter skatt uppgick till 577,3 mkr (517,6), vilket motsvarar 4,44 kr/aktie (3,98).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 184 mkr (200). Resultat efter skatt uppgick till 106,5 mkr (77,4).

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JULI – 30 SEPTEMBER

Koncernen redovisade för årets tredje kvartal en nettoomsättning som uppgick till 485 mkr (485). Resultat före värdeförändringar uppgick till 191,2 mkr (199,0). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 43,0 mkr (0,0). Resultat efter skatt uppgick för tredje kvartalet till 172,6 mkr (147,4), vilket motsvarar 1,33 kr/aktie (1,13).

VERKSAMHETEN

I centrala Stockholm är hyresnivåerna för kontorslokaler fortsatt höga med låga vakanser. Efterfrågan på kontorslokaler på Atrium Ljungbergs delmarknader är positiv men har dämpats något efter sommaren. Under perioden har ett flertal nyuthyrningar skett på samtliga våra delmarknader. Dessutom har några större avtal omförhandlats till högre nivåer än tidigare.

Detaljhandeln i Sverige känner av den oro som präglar det allmänna ekonomiska klimatet och tillväxten har mattats av. Under perioden januari – augusti ökade handeln i Sverige med 1,2 procent mätt i löpande priser. HUI Research bedömer att motsvarande siffra på årsbasis kommer att uppgå till 1,5 procent. Sammantaget för Atrium Ljungbergs regionala handelsplatser var butikernas omsättning till och med september oförändrad jämfört med samma period föregående år, trots störningar till följd av pågående ombyggnadsprojekt på ett par av handelsplatserna.

Hyresintäkterna för de tre första kvartalen 2011 uppgick till 1 256 mkr (1 198). Driftöverskottet uppgick till 826,4 mkr (777,0). Ökningen hänförs huvudsakligen till färdigställda projekt. Uthyrningsgraden i fastigheterna uppgick till 94 procent (2010-12-31, 94 procent) inklusive projektfastigheter.

I Mobilia i Malmö fortlöper projektet med att omvandla Mobilia från ett köpcentrum till ett levande stads kvarter. Uthyrningsläget är fortsatt positivt och uthyrningsgraden är för närvarande drygt 50 procent. Som tidigare kommunicerats har projektet utökats till att omfatta 28 000 m² uthyrningsbar yta med en investeringskostnad uppgående till 1 mdkr. Omvandlingsarbetet kommer att pågå fram till 2013 med etappinvi gningar hösten 2012 och hösten 2013. Under perioden har ytterligare investeringsbeslut tagits om att bygga bostäder bestående av ett sjuttioal hyreslägenheter i Mobilia. Investeringsbeslutet omfattar 4 000 m² uthyrningsbar yta med en tillkommande investering på 100 mkr. Lägenheterna planeras vara inflyttningsklara under hösten 2014.

I slutet av augusti invigdes en ny galleriad el i Gränby Centrum i Uppsala. Ett tjugotal butiker, caféer och serviceställen öppnade på totalt 9 000 m² nybyggd yta. Samtliga ytor är uthyrda. Gränby Centrum består nu av 85 butiker, serveringar och serviceställen. Ett nytt beslut har tagits om att påbörja en om- och tillbyggnad av centrumets västra entré där fyra butiker och en foodcourt kommer att öppna under augusti 2012. Investeringen uppgår till 50 mkr och byggstart sker under november 2011.

Arbetet med att omvandla Rådhuset i Uppsala till ett modevaruhus pågår för fullt. Samtliga butiksytor om cirka 2 000 m² är uthyrda och i slutet av oktober inviger Filippa K och Peak Performance sina butiker. I mars 2012, då hela om- och tillbyggnaden är klar, sker invigningen av varuhuset.

Atrium Ljungberg fortsätter utvecklingen av Port73 i Haninge med ambitionen att skapa en stark regional handelsplats. Utöver det pågående projektet, att bygga ut den befintliga handelsplatsen med 3 300 m², har beslut tagits om att bygga ytterligare cirka 9 000 m² ny handelsyta. Här kommer bland andra Willys att öppna en ny dagligvarubutik. Den totala utbyggnaden på drygt 12 000 m² kommer att färdigställas i två etapper där Blomsterlandet och Cervera öppnar under våren 2012 och Willys under första halvåret 2013. När båda etapperna är färdigställda kommer Port73 att bestå av närmare 40 butiker på en total area om cirka 37 000 m². Cirka 50 procent av de planerade nya handelsytorna är uthyrda. Investeringen för båda projekteten beräknas uppgå till 250 mkr.

För Farsta Centrum har avtal tecknats med ICA Sverige AB om att öppna en ICA Kvantum



Rekordmånga besökare deltog vid invigningen av Gränby Centrums nya galleriadel. Ett tjugotal butiker, caféer och serviceställen öppnade i den 9 000 m² nya tillbyggnaden.

i en nybyggnad om 3 300 m² uthyrningsbar yta. Utöver det tillkommer ett parkeringsgarage med cirka 170 platser. Avtalet med ICA är villkorat av en detaljplaneändring som är påbörjad och beräknas vinna laga kraft hösten 2012. Öppningen av ICA Kvantum planeras till slutet av 2013. Den totala investeringen uppgår till 100 mkr. Utvecklingsarbetet i Farsta Centrum sker i nära samarbete med Stockholms stad, med den gemensamma målsättningen att stärka Farstas roll som nav i sydöstra Stockholm.

I Rotebro Handel har ett femårigt avtal tecknats med varuhuskedjan ÖoB för 3 000 m². Öppning beräknas ske i slutet av april 2012.

Under våren togs investeringsbeslut för en första etapp av NOD i Kista - en ny mötesplats för bland annat lärande, forskning och näringsliv vid Kista Gård. Den första etappen utgör 15 000 m² uthyrbar yta. Ett tioårigt hyresavtal om cirka 7 000 m² är tecknat med Stockholms universitet som flyttar in i juli 2014. Byggstarten för NOD sker under november 2011.

Arbetet med Sickla Affärskvarter, en satsning på att tillföra fler kontorsarbetsplatser och serviceverksamhet till Sickla, löper enligt plan. Uppförandet av Intrum Justitias nya kontorshus pågår och kommer att stå färdigt under fjärde kvartalet 2012. Vidare pågår om- och tillbyggnaden av Hus 502, som tidigare utgjorde Atlas Copcos huvudkontor. Hus 502 ska färdigställas under fjärde kvartalet 2012. Förberedande arbeten för AkzoNobels nya verksamhetshus har påbörjats och markarbetet startar under januari 2012.

FASTIGHETSVÄRDEN

Under det tredje kvartalet 2011 har fastighetsmarknaden varit fortsatt stark med hög transaktionsvolym och stor efterfrågan på attraktiva fastigheter. Efterfrågan har även ökat utanför de tre storstadsregionerna. Trots den ökade efterfrågan är bedömningen att avkastningskraven är oförändrade.

Atrium Ljungberg har under tredje kvartalet externvärderat 10 procent av fastighetsbeståndet. Värderingen har utförts av Forum Fastighetsekonomi. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antagna hyror, kostnader, vakanser och avkastningskrav.

Marknadsvärderingen är baserad på analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge för bedömningen av marknadens avkastningskrav. Värderingen genomförs vidare genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Projektfastigheter värderas utifrån genomfört projekt med avdrag för kvarstående investering. Avkastningskravet inkluderar ett riskpåslag som varierar beroende på i vilken fas projektet befinner sig.

Från det totala marknadsvärdet har avdrag gjorts för den stämpelskatt som bedöms utlösas vid försäljning.

Direktavkastningskrav per lokaltyp, %

Lokaltyp	Intervall	Snitt
Kontor	4,9 – 8,0	5,9
Handel	4,8 – 7,5	5,9
Bostäder	4,5 – 4,8	4,6
Övrigt	6,3 – 8,1	6,2
Totalt	4,5 – 8,1	5,8

Direktavkastningskrav per segment, %

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

Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är oförändrad 5,8 procent (2010-12-31, 5,8). Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2011-09-30 uppgick till 20 913 mkr (2010-12-31, 19 940). Byggrätter och mark ingår med 225 mkr (2010-12-31, 259). Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 716 mkr (688). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 242,2 mkr (134,5). Värdeökning beror främst på projekteffekter och ökade marknadshyror på vissa delmarknader som visats genom högre hyresnivå på nytecknade kontrakt.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under tredje kvartalet förvärvades fastigheten Sicklaön 115:3. Fastigheten utgörs av en villa belägen i direkt anslutning till Sickla Köp kvarter. Köpeskillingen uppgick till 11 mkr.

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under årets första tre kvartal till 237 mkr (223). TL Byggs omsättning var 305 mkr (256) varav 96 mkr (44) utgjorde arbeten åt koncernbolag.

Rörelseresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 3,0 mkr (−0,7). Rörelseresultatet för TL Bygg uppgick till 23,8 mkr (19,5). Projekt- och entreprenadresultatet har belastats med ej aktiverbara kostnader för koncernens utvecklingsprojekt.

FINANSIELL STÄLLNING

De räntebärande skulderna uppgick till 9 539 mkr (2010-12-31, 9 110). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,0 procent (2010-12-31, 3,8). Medellöptiden för räntebindningen var 2,7 år (2010-12-31, 2,0). Belåningsgraden uppgick till 45,6 procent (2010-12-31, 45,7). Eget kapital uppgick på balansdagen till 9 252 mkr (2010-12-31, 9 099) vilket motsvarar 71,1 kr/aktie (2010-12-31, 69,9). Soliditeten uppgick till 41,9 procent (2010-12-31, 42,9).

SKATT

Utöver det avdrag för skattemässigt avdragsgilla investeringar som gjordes i årsbokslutet 2010, har bolaget i taxeringen 2011 yrkat ytterligare avdrag om cirka 280 mkr. Om avdragen godkänns medför det en positiv kassaflödespåverkan och en minskning av aktuell skatt om 74 mkr. Avdragen påverkar ej bolagets totalresultat.

Atrium Ljungberg har tidigare kommunicerat att bolaget överklagat det skatteärende där Förvaltningsrätten i huvudsak bifallit Skatteverkets framställan om att ett bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen, med stöd av skatteflyktslagen, ska upptaxeras avseende en fastighetstransaktion via kommanditbolag som genomfördes 2004. Förvaltningsrätten anser att bolaget skall upptaxeras med 326,7 mkr innebärande ett skattekrav om 91,5 mkr exklusive ränta. Något krav på skattetillägg har inte framställts. Beloppet har inte reserverats i bolagets räkenskaper utan betraktas

Fastighetsbestånd 2011-09-30

Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt vär- de, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	12	151	6 046	40 158	448	2 976	96
Övriga Stockholm	28	466	9 596	20 573	918	1 968	94
Uppsala och Mälardalen	3	80	2 287	28 588	203	2 538	98
Övriga Sverige	3	53	680	12 830	65	1 226	91
Summa	46	750	18 609	24 812	1 634	2 179	95
Projektfastigheter ¹⁾	2	81	2 079	25 756	167	2 069	92
Mark och byggrätter	2		225				
Summa	50	831	20 913	25 175	1 801	2 168	94
Sålda fastigheter							
Totalt koncernen	50	831	20 913	25 175	1 801	2 168	94

¹⁾ Definition Projektfastigheter, se sidan 16.

tills vidare som en eventalförpliktelse. Atrium Ljungbergs uppfattning är att bolaget följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen. Det är vidare bolagets uppfattning att skatteflyktslagen inte är tillämplig. Kammarrätten har vilandeförklarat ärendet i avvaktan på att Högsta Förvaltningsdomstolen ska pröva ett förhandsbesked som eventuellt kan vara prejudicerande. Atrium Ljungberg har erhållit anstånd med betalning av skatten.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Kristina Johnson, affärsområdeschef handel och del av bolagsledningen, har meddelat att hon lämnar sin befattning i Atrium Ljungberg. Rekryteringsarbetet för att hitta en ersättare har påbörjats.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregioner. Bolaget har en stark finansiell ställning med starka nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2010, avsnittet "Möjligheter och risker" på sidorna 69–71.

VALBEREDNING

Valberedningen består enligt årsstämans beslut av representanter för bolagets fem största aktieägare per den 31 augusti 2011. Sedan Ulf Holmlund

avstått sin representation har till ledamöter i valberedningen utsetts Gunilla Fjelde, representerande familjen Holmström, Eva Gottfridsdotter-Nilsson representerande Länsförsäkringar, Hans Hedström representerande Carnegie Fonder, Laszlo Kriss representerande Konsumentföreningen Stockholm och Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg. Mer information finns på bolagets webbplats www.atriumljungberg.se.

RESULTATPROGNOS

Resultat före värdeförändringar och skatt för 2011 höjs till 640 mkr. Motsvarande resultat för 2010, som uppgick till 669 mkr, inkluderar ersättning för förtida avflyttning med 47 mkr samt driftöverskott från sålda fastigheter med 13 mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 650 mkr vilket motsvarar 4,99 kr/aktie och inkluderar värdeförändringar per 2011-09-30. Värdeförändringar för fjärde kvartalet och framtida eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

Nacka den 21 oktober 2011



Ingalill Berglund
Verkställande direktör

Rapporter över totalresultat Koncernen

Belopp i mkr	2011 1/1–30/9	2010 1/1–30/9	2011 1/7–30/9	2010 1/7–30/9	2010 1/1–31/12	2010/2011 1/10–30/9
Hysesintäkter	1 256,2	1 198,1	423,3	405,2	1 613,5	1 671,6
Projekt- och entreprenadomsättning	237,3	223,4	61,3	79,9	322,9	336,8
Nettoomsättning	1 493,5	1 421,5	484,6	485,1	1 936,4	2 008,4
Kostnader fastighetsförvaltningen						
Taxebundna kostnader	–133,4	–135,0	–38,7	–38,1	–183,4	–181,8
Övriga driftkostnader	–87,5	–93,3	–25,8	–24,5	–124,3	–118,5
Förvaltningskostnader	–83,0	–79,6	–24,5	–23,4	–112,3	–115,7
Reparationer	–24,8	–23,5	–9,7	–7,3	–34,8	–36,1
Fastighetsskatt	–74,2	–62,5	–21,3	–21,9	–92,5	–104,2
Tomträttsavgälder	–20,9	–21,0	–6,9	–7,0	–28,0	–27,9
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–6,0	–6,2	–1,9	–1,7	–8,7	–8,5
	–429,8	–421,1	–128,8	–123,9	–584,0	–592,7
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	–226,3	–215,3	–59,8	–74,2	–313,5	–324,5
Bruttoresultat	837,4	785,1	296,0	287,0	1 038,9	1 091,2
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	826,4	777,0	294,5	281,3	1 029,5	1 078,9
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	11,0	8,1	1,5	5,7	9,4	12,3
Central administration fastighetsförvaltning	–27,5	–27,1	–8,4	–7,5	–45,4	–45,8
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	–8,0	–8,8	–2,1	–2,1	–11,9	–11,1
	–35,5	–35,9	–10,5	–9,6	–57,3	–56,9
Finansiella intäkter	8,0	5,1	2,4	1,7	7,7	10,6
Finansiella kostnader	–274,4	–240,3	–96,7	–80,1	–320,6	–354,7
	–266,4	–235,2	–94,3	–78,4	–313,0	–344,2
Resultat före värdeförändringar	535,5	514,0	191,2	199,0	668,6	690,1
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	242,2	134,5	43,0	–	525,1	632,8
Fastigheter, realiserade ¹⁾	2,0	16,4	–	0,8	14,2	–0,2
Nedskrivning goodwill ¹⁾	–	–16,9	–	–	–16,9	–
	244,2	134,0	43,0	0,8	522,4	632,6
Resultat före skatt	779,7	648,0	234,2	199,8	1 191,1	1 322,8
Aktuell skatt	–47,1	–54,1	–13,7	–28,0	–23,5	–16,5
Uppskjuten skatt	–155,3	–76,3	–47,9	–24,4	–252,1	–331,1
	–202,4	–130,4	–61,6	–52,4	–275,5	–347,5
Resultat efter skatt	577,3	517,6	172,6	147,4	915,5	975,2
Övrigt totalresultat						
Kassaflödessäkringar	–152,1	3,9	–162,6	15,0	82,4	–73,6
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	40,0	–1,0	42,8	–3,9	–21,5	19,5
Summa övrigt totalresultat	–112,1	2,9	–119,8	11,1	60,9	–54,1
Summa totalresultat för perioden	465,2	520,5	52,8	158,5	976,4	921,1
Resultat per aktie, kr	4,44	3,98	1,33	1,13	7,03	7,49

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 13.

Segmentrapportering 1/1–30/9 2011

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 och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsförvaltning totalt	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	322,3	650,8	154,3	47,6	81,2		1 256,2			1 256,2
Projekt- och entreprenadomsättning								237,3		237,3
Nettoomsättning	322,3	650,8	154,3	47,6	81,2		1 256,2	237,3		1 493,5
Kostnader fastighetsförvaltning	-104,3	-226,8	-50,1	-18,7	-29,9		-429,8			-429,8
Produktionskostnader								-226,3		-226,3
Bruttoresultat	218,0	424,0	104,2	28,9	51,3		826,4	11,0		837,4
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	218,0	424,0	104,2	28,9	51,3		826,4			826,4
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								11,0		11,0
Central administration fastighetsförvaltning							-27,5			-27,5
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-8,0		-8,0
Finansiella intäkter									8,0	8,0
Finansiella kostnader									-274,4	-274,4
Resultat före värdeförändringar	218,0	424,0	104,2	28,9	51,3		798,9	3,0	-266,4	535,5
Orealiserade värdeförändringar	162,6	131,3	29,5	-0,9	-80,3		242,2			242,2
Realiserade värdeförändringar						2,0	2,0			2,0
Nedskrivning goodwill										–
	162,6	131,3	29,5	-0,9	-80,3	2,0	244,2			244,2
Aktuell skatt									-47,1	-47,1
Uppskjuten skatt									-155,3	-155,3
Resultat efter skatt	380,6	555,3	133,7	28,0	-29,0	2,0	1 043,1	3,0	-468,8	577,3
Investeringar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	35,5	137,3	34,9	10,7	497,3		715,7			715,7
Projekt- och entreprenadverksamhet								2,0		2,0
	35,5	137,3	34,9	10,7	497,3		715,7	2,0		717,7
Tillgångar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	6 045,6	9 596,1	2 287,4	679,8	2 303,8		20 912,7			20 912,7
Projekt- och entreprenadverksamhet								83,5		83,5
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 083,4	1 083,4
Summa tillgångar	6 045,6	9 596,1	2 287,4	679,8	2 303,8		20 912,7	83,5	1 083,4	22 079,6

Segmentrapportering 1/1–30/9 2010

Belopp i mkr	Stockholms innerstad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt-fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsförvaltning totalt	Projekt- och entreprenadverksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	308,2	566,5	110,3	97,7	94,7	20,7	1 198,1			1 198,1
Projekt- och entreprenadomsättning								223,4		223,4
Nettoomsättning	308,2	566,5	110,3	97,7	94,7	20,7	1 198,1	223,4		1 421,5
Kostnader fastighetsförvaltning	-93,5	-198,4	-38,0	-32,6	-51,0	-7,6	-421,1			-421,1
Produktionskostnader								-215,3		-215,3
Bruttoresultat	214,7	368,1	72,3	65,1	43,7	13,1	777,0	8,1		785,1
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	214,7	368,1	72,3	65,1	43,7	13,1	777,0			777,0
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								8,1		8,1
Central administration fastighetsförvaltning							-27,1			-27,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-8,8		-8,8
Finansiella intäkter									5,1	5,1
Finansiella kostnader									-240,3	-240,3
Resultat före värdeförändringar	214,7	368,1	72,3	65,1	43,7	13,1	777,0	-0,7	-235,2	514,0
Orealiserade värdeförändringar	89,3	24,8	-23,1	5,9	37,6		134,5			134,5
Realiserade värdeförändringar						16,4	16,4			16,4
Nedskrivning goodwill						-16,9	-16,9			-16,9
	89,3	24,8	-23,1	5,9	37,6	-0,5	134,0			134,0
Aktuell skatt									-54,1	-54,1
Uppskjuten skatt									-76,3	-76,3
Resultat efter skatt	304,0	392,9	49,2	71,0	81,3	12,6	911,0	-0,7	-392,7	517,6
Investeringar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	35,1	54,4	12,3	38,9	543,6	4,0	688,3			688,3
Projekt- och entreprenadverksamhet								2,5		2,5
	35,1	54,4	12,3	38,9	543,6	4,0	688,3	2,5		690,8
Tillgångar per rörelsegren										
Förvaltningsfastigheter	5 659,9	7 820,5	1 728,2	1 413,8	2 568,0		19 190,4			19 190,4
Projekt- och entreprenadverksamhet								86,9		86,9
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 110,4	1 110,4
Summa tillgångar	5 659,9	7 820,5	1 728,2	1 413,8	2 568,0		19 190,4	86,9	1 110,4	20 387,7

Balansräkningar i sammandrag Koncernen

Belopp i mkr	2011-09-30	2010-09-30	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	20 912,7	19 190,4	20 629,0	18 933,5	19 939,7
Materiella anläggningstillgångar	20,1	9,9	18,9	10,6	10,3
Goodwill	389,8	389,8	389,8	389,8	389,8
Övriga anläggningstillgångar	0,9	143,1	155,4	143,1	155,0
Summa anläggningstillgångar	21 323,5	19 733,2	21 193,1	19 477,0	20 494,8
Omsättningstillgångar	466,3	267,1	323,9	620,7	275,5
Likvida medel	289,8	387,4	341,8	150,4	439,3
Summa omsättningstillgångar	756,1	654,5	665,7	771,1	714,8
Summa tillgångar	22 079,6	20 387,7	21 858,8	20 248,1	21 209,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	9 252,0	8 643,2	9 199,2	8 484,7	9 099,2
Uppskjuten skatteskuld	2 435,7	2 124,2	2 430,5	2 095,8	2 320,4
Långfristig skuld till kreditinstitut	6 899,5	7 568,6	7 294,9	7 114,4	7 373,6
Övriga långfristiga skulder	188,6	115,6	39,3	127,5	49,8
Summa långfristiga skulder	9 523,8	9 808,4	9 764,7	9 337,7	9 743,8
Kortfristig skuld till kreditinstitut	2 639,7	1 272,7	2 247,5	1 765,4	1 736,9
Övriga kortfristiga skulder	664,1	663,4	647,3	660,3	629,8
Summa kortfristiga skulder	3 303,8	1 936,1	2 894,8	2 425,7	2 366,7
Summa eget kapital och skulder	22 079,6	20 387,7	21 858,7	20 248,1	21 209,6

Förändringar i eget kapital Koncernen

Hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserver	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2010	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 – 30 september			2,9	517,6	520,5	520,5
Utdelning				-292,9	-292,9	-292,9
Utgående balans per 30 september 2010	333,0	3 959,8	-70,9	4 421,3	4 350,4	8 643,2
Summa totalresultat för perioden 1 oktober – 31 december			58,0	398,0	456,0	456,0
Utgående balans per 31 december 2010	333,0	3 959,8	-12,9	4 819,3	4 806,4	9 099,2
Förändring i eget kapital 2011						
Summa totalresultat för perioden 1 januari – 30 september			-112,1	577,3	465,2	465,2
Utdelning				-312,4	-312,4	-312,4
Utgående balans per 30 september 2011	333,0	3 959,8	-125,0	5 084,2	4 959,2	9 252,0

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 (130 156 988). Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier.

Kassaflödesanalyser Koncernen

Belopp i mkr	2011 1/1–30/9	2010 1/1–30/9	2011 1/7–30/9	2010 1/7–30/9	2010 1/1–31/12	2010/2011 1/10–30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat före skatt	779,7	648,0	234,2	199,8	1 191,1	1 322,8
Återföring av- och nedskrivningar	2,6	19,1	1,9	0,7	19,8	3,3
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2,0	-16,4	-	-0,8	-14,2	0,2
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-242,2	-134,5	-43,0	-	-525,1	-632,8
Betald skatt	-64,0	-18,0	-2,8	-	-38,7	-84,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	474,1	498,2	190,3	199,7	632,9	608,8
Nettoförändring av rörelsekapital	4,7	32,6	-4,5	-13,5	38,2	10,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	478,8	530,8	185,8	186,2	671,1	619,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga fordringar	-	-	-	-	-12,0	-12,0
Förvärv av fastigheter ²⁾	-15,1	-34,6	-10,7	-34,6	-34,6	-15,1
Om- och nybyggnad av fastigheter	-715,7	-698,6	-229,8	-174,7	-1 047,0	-1 064,1
Försäljning av fastigheter ¹⁾	-	303,5	-	303,5	303,5	-
Förvärv/försäljning av inventarier	-12,4	-3,0	-3,2	-4,9	-4,1	-13,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-743,2	-432,7	-243,7	89,3	-794,2	-1 104,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	-0,6	-	9,2	-	4,1	3,5
Utbetald utdelning	-312,4	-292,9	-	-	-292,9	-312,4
Upptagna lån	450,0	700,0	-	-	972,4	722,4
Amortering av skuld	-22,1	-350,4	-3,3	-38,5	-353,8	-25,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	114,9	56,7	5,9	-38,5	329,8	388,0
Periodens kassaflöde	-149,5	154,8	-52,0	237,0	206,7	-97,6
Likvida medel vid periodens början	439,3	232,6	341,8	150,4	232,6	387,4
Likvida medel vid periodens slut	289,8	387,4	289,8	387,4	439,3	289,8

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTHÄNVISNINGAR

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats.

Nya redovisningsprinciper 2011

Koncernen: Nya och reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2011 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

¹⁾ I andra kvartalet 2010 såldes fastigheten Rinken 2. Tillträde skedde 30 augusti. Nedskrivning av goodwill hänförlig till försäljningen uppgick till -16,9 mkr.

²⁾ Under tredje kvartalet 2011 förvärvades fastigheten Sicklaön 115:3. Under andra kvartalet 2011 förvärvades fastigheten Sicklaön 115:4. Under tredje kvartalet 2010 förvärvades fastigheterna Sicklaön 117:1 och 117:2.

Resultaträkningar Moderbolaget

Belopp i mkr	2011 1/1–30/9	2010 1/1–30/9	2010 1/1–31/12
Nettoomsättning	183,9	200,1	264,8
Kostnader för förvaltning och produktion	–92,1	–80,1	–123,7
Bruttoresultat	91,8	120,0	141,1
Central administration och marknadsföring	–25,6	–26,8	–45,1
Rörelseresultat	66,2	93,2	96,0
Resultat från andelar i koncernföretag	132,1	141,4	137,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	168,0	0,2	214,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	–221,8	–128,9	–299,8
	78,3	12,7	51,3
Resultat efter finansiella poster	144,5	105,9	147,3
Bokslutsdispositioner	0,5	–0,5	–1,2
Aktuell skatt	–23,6	–10,1	–15,1
Uppskjuten skatt	–14,9	–17,9	–24,1
	–38,5	–28,0	–39,2
Resultat efter skatt	106,5	77,4	106,9

Övrigt totalresultat Moderbolaget

Belopp i mkr	2011 1/1–30/9	2010 1/1–30/9	2010 1/1–31/12
Resultat efter skatt	106,5	77,4	106,9
Koncernbidrag	–	–	37,2
Skatt hänförlig till koncernbidrag	–	–	–9,8
Kassaflödessäkringar	–152,1	3,9	82,4
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	40,0	–1,0	–21,5
Summa övrigt totalresultat	–112,1	2,9	88,3
Summa totalresultat för perioden	–5,6	80,3	195,3

Balansräkningar i sammandrag Moderbolaget

Belopp i mkr	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1 801,1	1 747,7	1 749,9
Finansiella anläggningstillgångar	5 981,0	5 853,1	5 848,8
Kortfristiga fordringar	2 819,2	2 927,1	3 758,1
Likvida medel	235,6	338,3	382,8
Summa tillgångar	10 836,9	10 866,2	11 739,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 677,9	5 880,9	5 995,9
Obeskattade reserver	28,5	28,4	29,1
Avsättningar	209,3	207,7	234,4
Skulder till kreditinstitut	4 553,1	4 524,5	4 573,8
Övriga skulder	368,1	224,7	906,4
Summa eget kapital och skulder	10 836,9	10 866,2	11 739,6

Förändringar i eget kapital Moderbolaget

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	
Ingående balans per 1 januari 2010	333,0	265,4	-73,8	3 948,4	1 620,5	1 546,7	6 093,5
Förändring i eget kapital 2010							
Summa totalresultat för perioden 1 januari–30 september			2,9		77,4	80,3	80,3
Utdelning					-292,9	-292,9	-292,9
Utgående balans per 30 september 2010	333,0	265,4	-70,9	3 948,4	1 405,0	1 334,1	5 880,9
Summa totalresultat för perioden 1 oktober–31 december			58,0		57,0	115,0	115,0
Utgående balans per 31 december 2010	333,0	265,4	-12,9	3 948,4	1 462,0	1 449,1	5 995,9
Förändring i eget kapital 2011							
Summa totalresultat för perioden 1 januari–30 september			-112,1		106,5	-5,6	-5,6
Utdelning					-312,4	-312,4	-312,4
Utgående balans per 30 september 2011	333,0	265,4	-125,0	3 948,4	1 256,1	1 131,0	5 677,9

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 (130 156 988). Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier.

REVISORNS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION

Till styrelsen i Atrium Ljungberg AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Atrium Ljungberg AB per 30 september 2011 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god

revisionsssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 oktober 2011
Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Kompletterande tabeller

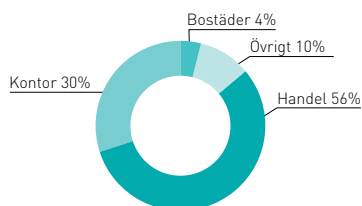
RÄNTEBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt	2 357	25	3,5
2011	331	3	3,9
2012	2 090	22	4,0
2013	1 400	15	4,8
2014	640	7	4,2
2015	846	9	4,4
2016 och senare	1 875	20	4,0
Totalt	9 539	100	4,0

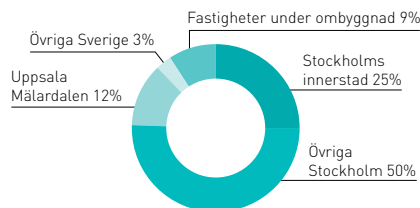
KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2011	1 069	11
2012	1 975	21
2013	2 634	28
2014	2 194	23
2015	1 667	17
Totalt	9 539	100

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER SEGMENT



UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2010 Utfall ¹⁾	2011 Kv 1 ²⁾	2011 Kv 2 ²⁾	2011 Kv 3 ²⁾	2011 Kv 4 ³⁾
Stockholms innerstad	418	441	421	426	430
Övriga Stockholm	851	864	849	866	858
Uppsala och Mälardalen	175	202	205	210	199
Övriga Sverige	59	66	64	63	59
Projektfastigheter ⁵⁾	91	95	121	119	155
Sålda fastigheter	20				
Totalt	1 614	1 668	1 660	1 684	1 701

UTHYRINGSGRAD ⁴⁾

	Hyres- värde, mkr	Hyreskon- trakt, mkr	Uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	448	430	96
Övriga Stockholm	918	858	94
Uppsala och Mälardalen	203	199	98
Övriga Sverige	65	59	91
	1 634	1 547	95
Projektfastigheter ⁵⁾	167	155	92
Totalt	1 801	1 701	94

PROJEKTFASTIGHETER ⁵⁾

Projekt/Fastighet	Ort	Ombyggnad	Nybyggnad	Lokaltyp	Projektyta, m², LOA/ BOA	Inv, mkr	Färdigställs	Uthyrnings- grad, %
Mobilia, Etapp 2, Bohus 8 ⁶⁾	Malmö		x	Handel/Parkering	2 100	200	Q1 2011	100
HK Atlas Copco, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor/Parkering	15 100	350	Q2 2011	97
Gränby Centrum, Etapp 2, Gränby 21:4	Uppsala		x	Handel	9 000	250	Q3 2011	100
Rådhuset, Dragarbrunn 19:1	Uppsala	x	x	Handel	3 100	150	Q2 2012	89
Port73, Etapp 2, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge		x	Handel	3 300	50	Q2 2012	75
Gränby Centrum, Etapp 3, Gränby 21:4	Uppsala	x	x	Handel	1 500	50	Q3 2012	60
HK Intrum Justitia, Sicklaön 83:22	Nacka		x	Kontor	7 500	150	Q4 2012	86
Kontorshus 502, Sicklaön 83:22	Nacka	x	x	Kontor	5 600	150	Q4 2012	0
Port73, Etapp 3, Söderby Huvudgård 2:43	Haninge	x	x	Handel	9 000	200	Q2 2013	41
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8 ⁷⁾	Malmö	x	x	Handel/Parkering	28 000	1 000	Q4 2013	51
Farsta Centrum, ICA Kvantum ⁸⁾	Stockholm		x	Handel/Parkering	3 300	100	Q4 2013	100
HK Akzo Nobel, Sicklaön 83:32	Nacka		x	Kontor	10 300	300	Q1 2014	84
Kvarteret NOD, Etapp 1, Kista Gård	Stockholm		x	Kontor/övrigt	15 000	500	Q3 2014	49
Mobilia, Hyreslägenheter	Malmö		x	Bostäder	4 000	100	Q4 2014	0
Summa					116 800	3 550		

¹⁾ Utfall 2010 är omräknat enligt klassificering av fastighetsbeståndet per kvartal 2 2011.

²⁾ Kvartal 1–3 avser utfall omräknat till årstakt.

³⁾ I hyresnivå för kvartal 4 ingår avtalade nyinflyttningar och avflyttningar.

⁴⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal.

⁵⁾ Som projektfastighet avses fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten börjats. 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.

⁶⁾ LOA 2 100 m² handel samt 375 parkeringsplatser i p-hus.

⁷⁾ LOA 28 000 m² handel och service samt 650 parkeringsplatser i p-hus. Projektet färdigställs etappvis bl a kopplat till uthyrning.

⁸⁾ Avtalet med ICA är villkorat av en detaljplaneändring som är påbörjad.

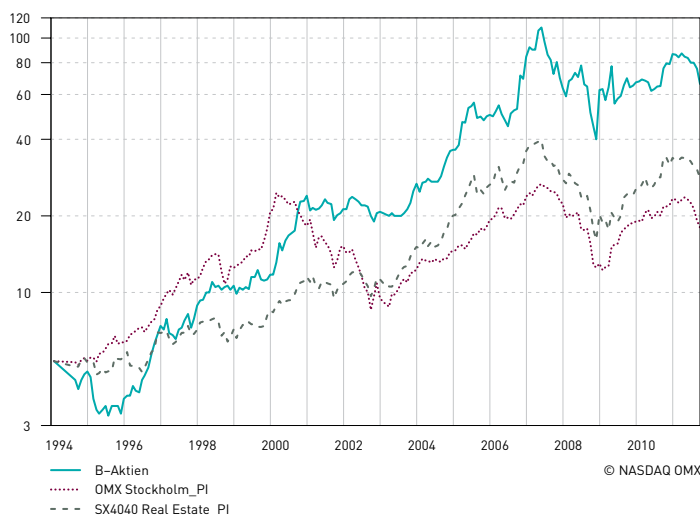
Nyckeltal

	2011 1/1–30/9	2010 1/1–30/9	2011 1/7–30/9	2010 1/7–30/9	2010 1/1–31/12	2010/2011 1/10–30/9
Uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	66	65	70	69	64	65
Soliditet, %	41,9	42,4	41,9	42,4	42,9	41,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	45,6	46,1	45,6	46,1	45,7	45,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,1	3,0	3,5	3,1	2,9
Avkastning på eget kapital, %	8,4	8,1	7,5	6,9	10,5	10,9
Avkastning på eget kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,8	5,8	6,1	6,9	5,6	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	5,9	6,0	5,5	7,4	7,9
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,0	4,9	5,2	5,5	4,8	5,0
Medelantal anställda	260	247	260	247	251	253
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut) %	4,0	3,7	4,0	3,7	3,8	4,1

Data per aktie

	2011 1/1–30/9	2010 1/1–30/9	2011 1/7–30/9	2010 1/7–30/9	2010 1/1–31/12	2010/2011 1/10–30/9
Belopp i kronor						
Resultat efter skatt	4,44	3,98	1,33	1,13	7,03	7,49
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt	3,03	2,91	1,08	1,13	3,79	3,91
Kassaflöde	3,68	4,08	1,43	1,43	5,16	4,76
Eget kapital	71,08	66,41	70,68	65,19	69,91	71,08
Börskurs	66,00	76,00	66,00	76,00	86,50	66,00
Medelantalet utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2010	2009	2008	2007	2006
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	1 613,5	1 655,7	1 499,6	1 512,7	669,5
Projekt- och entreprenadomsättning	322,9	323,9	355,1	337,7	309,7
Nettoomsättning	1 936,4	1 979,6	1 854,7	1 850,4	979,1
Kostnader fastighetsförvaltning	-584,0	-603,7	-564,6	-571,4	-236,4
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-313,5	-316,5	-343,8	-329,0	-284,8
Bruttoresultat	1 038,9	1 059,4	946,3	950,0	457,9
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 029,5	1 052,0	934,9	941,3	433,1
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	9,4	7,4	11,3	8,7	24,8
Central administration fastighetsförvaltning	-45,4	-49,2	-47,7	-41,0	-45,5
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-11,9	-10,7	-14,2	-11,8	-13,8
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	–	2,6	-1,1
Finansiella intäkter	7,7	6,6	21,2	14,7	5,5
Finansiella kostnader	-320,6	-338,7	-368,3	-306,0	-128,9
	-313,0	-332,1	-347,1	-288,7	-124,4
Resultat före värdeförändringar	668,6	667,4	537,2	608,5	274,1
Orealiserade värdeförändringar	525,1	-523,0	-1 202,1	1 286,7	1 881,0
Realiserade värdeförändringar	14,2	0,1	-21,6	176,2	–
Nedskrivning goodwill	-16,9	-51,7	-26,2	-37,0	–
	522,4	-574,6	-1 249,9	1 425,9	1 881,0
Resultat före skatt	1 191,1	92,8	-712,7	2 034,4	2 155,1
Skatt på årets resultat	-275,5	94,1	310,3	-398,5	-598,3
Resultat efter skatt	915,5	186,9	-402,4	1 635,9	1 556,8
NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	92	94
Överskottsgrad, %	64	64	62	62	65
Soliditet, %	42,9	42,4	42,2	45,5	43,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	0,8	0,7
Belåningsgrad, %	45,7	45,6	43,8	39,8	33,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	2,5	3,0	3,1
Avkastning på eget kapital, %	10,5	2,2	-4,5	19,2	31,3
Avkastning på eget kapital, %, exklusive värdeförändringar	5,6	5,7	4,3	5,6	4,7
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	2,2	-1,7	12,4	19,6
Avkastning på totalt kapital, %, exklusive värdeförändringar	4,8	5,0	4,4	4,9	5,6
Medelantal anställda	251	242	233	228	172
Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), %	3,8	3,8	4,7	4,6	4,6
DATA PER AKTIE					
Årets resultat	7,03	1,44	-3,09	12,55	21,16
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt	3,79	3,78	2,97	3,36	1,52
Utdelning	2,40	2,25	2,00	2,00	1,62
Utdelningsandel, %	63,4	59,5	67,3	59,5	106,9
Aktiens direktavkastning, %	2,8	3,4	3,2	3,1	1,9
Kassaflöde	5,16	4,67	4,55	3,64	4,58
Eget kapital	69,91	64,66	65,27	71,14	59,97
Börskurs 31 december	86,50	67,00	62,50	63,75	84,37
Antal utestående aktier, tusental	130 157	130 157	130 157	130 157	130 157
Medelantal utestående aktier efter utspädning, tusental ¹⁾	130 157	130 157	130 157	130 295	73 571

¹⁾ Samtliga optionsprogram löpte ut 2009-12-31.

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 vid periodens utgång.

Hyresvärde

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

Kassaflöde per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Resultat före värdeförändringar per aktie

Resultat före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt, dividerat med antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med 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, med avdrag för gällande nominell skatt.

Uthyrningsgrad

Kontrakterade årshyror i procent av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Årets resultat per aktie

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Överskottsgrad

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen i procent av redovisade hyresintäkter.

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 finansärer som våra kunder och samarbetspartners, informerar vi löpande om vår verksamhet, förändringar och aktuella händelser.

Årsredovisning och delårsrapporter distribueras per post till aktieägare som önskar en tryckt version. 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

Bokslutskommuniké 2011	2012-02-20
Årsredovisning 2011	vecka 10 2012
Årsstämma	2012-03-29
Delårsrapport jan-mars 2012	2012-04-19
Delårsrapport jan-juni 2012	2012-07-10
Delårsrapport jan-sep 2012	2012-10-18



Box 4200, 131 04 Nacka, besök: Sickla Industriväg 19
telefon: 08-615 89 00, fax: 08-615 89 99, info@atriumljungberg.se
Styrelsens säte: Nacka, org. nr: 556175-7047

www.atriumljungberg.se