

2012 • BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI – DECEMBER



Vi skapar levande mötesplatser för människor, handel och affärer

DET HÄR ÄR VI

- Vi är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. **Noterat på Nasdaq OMX** Stockholm sedan 1994 och tillhör börsens segment Large Cap.
- Vi **äger, utvecklar och förvaltar** fastigheter – framför allt för handel och kontor.
- Vi skapar mervärde genom att **utveckla områden till attraktiva mötesplatser** där handel och kontor möter andra typer av verksamheter – såsom boende, kultur, service och utbildning.
- Vårt **helägda dotterbolag TL Bygg** är ett lönsamt byggmästarbolag med inriktning på rot- och byggservice.

VÅR AFFÄR

- Atrium Ljungberg har ett **långsiktigt ägarperspektiv**.
- Vi **skapar värdetillväxt** genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt genom aktiv och kundnära förvaltning.
- Vi **leder och driver hela affärsprocessen själva** – från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Det ger en inblick i och förståelse för helheten som skapar mervärde för kunden. Våra utvecklingsprojekt ger en långsiktig avkastning som är högre än förvärvsalternativen.
- Vår målsättning är att **årtligen investera en miljard kronor** med god avkastning i ny-, till- och ombyggnader i egna utvecklingsprojekt.

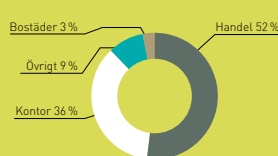
HÄR FINNS VI

- Vi finns på Sveriges huvudsakliga tillväxtmarknader Stockholm, Malmö och Uppsala. Våra **handelsplatser** ligger i samtliga dessa regioner.
- **Kontorsfastigheterna** finns huvudsakligen koncentrerade i tillväxtområden i Stockholm.
- Våra **bostäder** är integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista och Mobiliaområdet i Malmö.

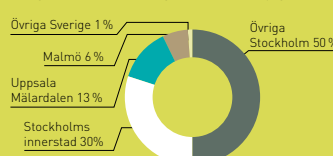
SNABBA FAKTA

- Antal fastigheter 57
- Fastighetsvärde 24,6 mdkr
- Total uthyrbar yta 903 000 kvm
- Kontrakterad årshyra 1,9 mdkr
- Uthyrningsgrad 95 procent

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER REGION



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 januari – 31 december

- NETTOOMSÄTTNINGEN ökade till 2 078 mkr (2 018) varav hyresintäkter ökade till 1 825 mkr (1 686).
- UTHYRNINGSGRADEN ökade till 95 procent (94), inklusive projektfastigheter.
- DRIFTÖVERSKOTTET från fastighetsförvaltningen ökade med 11,8 procent till 1 224 mkr (1 095).
- RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ökade till 739,2 mkr (694,4).
- OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR fastigheter uppgick till 367,8 mkr (528,3). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -182,5 mkr (0,0).
- AVSÄTTNING för en skattetvist har gjorts med 105,9 mkr inklusive bedömd ränta.
- ÅRETS RESULTAT ökade till 1 030,8 mkr (904,5), vilket motsvarar 7,92 kr/aktie (6,95).
- INVESTERINGAR i egna fastigheter uppgick till 1 512 mkr (1 050). Förvärv av fastigheter uppgick till 895 mkr (379).
- STYRELSEN föreslår en utdelning om 2,85 kr/aktie (2,60).
- PROGNOSEN för 2013 uppgår till 790 mkr för resultat före värdeförändringar och skatt.



- 2012 HAR VARIT ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR på många sätt, inte minst med en ökning av driftöverskottet med närmare 12 procent. Vi har lyckats väl med projekt och förvärv och har en uthyrningsgrad som ligger på höga 95 procent.

- FÖR 2013 SER VI UTMANINGAR i en låg tillväxt i svensk ekonomi och inom detaljhandeln. Men vi har ett bra utgångsläge med fastigheter i starka lägen, stabila hyresnivåer och med en projektverksamhet som kommer att fortsätta bidra positivt under 2013.

Ingalill Berglund, vd



Intrum Justitias nya huvudkontor i Sickla färdigställdes under november 2012 och företaget flyttade in på 6 000 kvm av husets totalt 7 400 kvm. Under våren 2013 öppnar ett restaurang-, deli- och butikskoncept i husets bottenplan.

MARKNADEN

Den svaga omvärldsutvecklingen under 2012 påverkade den svenska marknaden i allt större utsträckning under årets gång. Svensk ekonomi växte med 1,2 procent under året, vilket är starkare i jämförelse med övriga Europa.

Efterfrågan på kontorslokaler i stockholmsområdet har varit hög under en längre tid. Med en ökad kostnadsmedvetenhet har företagens intresse för områdena utanför stadskärnan vuxit under året.

På Atrium Ljungbergs samtliga kontorsdelmarknader har efterfrågan av lokaler varit god under hela 2012. Vi har genomfört flera lyckade nyuthyrningar och omförhandlingar i bland annat Hagastaden och Södermalm i Stockholm samt i Sickla, Nacka. Särskilt bra har uthyrningsarbetet gått i Hagastaden där våra fastigheter nu är fullt uthyrda. Hyresnivåerna inom vårt kontorsbestånd är stabila och på vissa ställen har nivåerna ökat.

Låg ränta och inflation har gjort de svenska hushållen köpstarka, men samtidigt återhållsamma på grund av konjunkturläget i omvärlden. Detaljhandelns tillväxt i Sverige 2012 blev totalt 2,0 procent, trots att julhandeln för första gången sedan 1995 minskade jämfört mot året innan. Dagligvaru-, sport- och skohandeln har haft bra utveckling under året. Även restaurangbranschen har haft en god utveckling. Inom elektronik-, möbel- och bygghandeln minskade omsättningen under året.

Atrium Ljungbergs större handelsplatser; Sickla Köp kvarter och Farsta Centrum i Stockholm, Port73 i Haninge, Gränby Centrum i Uppsala och Mobilia i Malmö har under året haft en sammantagen omsättningsökning med 3,4 procent jämfört med föregående år. Omsättningen har påverkats av såväl pågående som färdigställda projekt. Hyresnivåerna för Atrium Ljungbergs butikslokaler har varit stabila under året.

PROJEKT

Atrium Ljungbergs höga utvecklings- och investeringstakt har fortsatt under 2012. Investeringar i egna utvecklingsprojekt uppgick till 1 512 miljoner kronor och förvärv har gjorts med 895 miljoner kronor.

Tre stora invigningar har skett i våra handelsområden under året. I slutet av februari 2012 öppnade modevaruhuset Rådhuset i Uppsala. Rådhuset, som är en av Uppsalas mest kända och karaktäristiska byggnader har under ett par års tid genomgått en

omfattande om- och tillbyggnad. Det nya Rådhuset inrymmer idag ett femtiotal högkvalitativa modevarumärken, restaurang, bar och café samt en inredningsbutik.

I slutet av mars färdigställdes den andra utbyggnadsetappen av Port73 i Haninge med tre nya butiker. Ytterligare en utbyggnad om 10 400 kvm ny handelsyta pågår i Port73. Här kommer bland andra en stor dagligvarukedja att öppna efter sommaren 2013.

I slutet av september invigdes en ny byggnad om 10 000 kvm i Mobilia i Malmö med sju verksamheter innehållande butiker, gym, service och restaurang. I och med detta har vi kommit mer än halvvägs i den stora omvandlingen av Mobilia från ett traditionellt köpcentrum till att bli ett stadskvarter. Den stora invigningen sker i september 2013. Då öppnar ytterligare ett fyrtiotal nya verksamheter för handel, service, hälsa och kultur. Samtidigt kommer ett nytt p-hus med cirka 650 parkeringsplatser att stå klart. Dessutom pågår nybyggnationen av två bostadshus i Mobilia med ett sjuttiofem hyreslägenheter som kommer att vara inflyttningsklara från slutet av 2013.

Gränby Centrum i Uppsala fortsätter att växa och i september färdigställdes den tredje utbyggnadsetappen på kort tid. En av entréerna har flyttats ut och fyra nya butiker och en food court med fem olika matkoncept och ett café öppnade. Gränby Centrum består nu av ett hundratal olika butiker, restauranger och serviceverksamheter.

Vad gäller utvecklingsprojekt för kontor inleddes i början av året arbetet med att bygga AkzoNobels nya svenska huvudkontor i Sickla. AkzoNobel har tecknat avtal för 7 800 kvm av husets totala uthyrbara yta på 10 800 kvm. Byggnaden beräknas vara klar för inflyttning i början av 2014.

I maj erhöll Atrium Ljungberg en tidig markreservation om 36 000 kvm BTA i Hagastaden, norra Stockholm. Beslutet är villkorat av en överenskommelse om köpeskilling av marken samt att lokalerna fylls enligt visionen om Hagastaden som ett life science-kuster och gäller två år från beslutet.

Intrum Justitias nya huvudkontor i Sickla färdigställdes under november och företaget flyttade in på 6 000 kvm av husets totalt 7 400 kvm. Under våren 2013 öppnar ett restaurang-, deli- och butikskoncept i husets bottenplan.

I Sickla slutfördes totalrenoveringen och tillbyggnaden av kontorshuset HK60. Fastigheten, som byggdes i början av 1960-talet, består numera av moderna och representativa kontor av hög stan-

PROJEKTFASTIGHETER ¹⁾

Projekt/Fastighet/ Ort	Om- byggnad	Ny- byggnad	Lokaltyp	Uthyrbar area kvm	Inv. mkr	Varav kvarstår	Färdig- ställs	Hyresvärde ³⁾ exkl. tillägg mkr	Uthyrnings- grad,%
Rådhuset, Dragarbrunn 19:1, Uppsala	x	x	Handel	3 100	150	–	Q2 2012	9	100
Port73, Etapp 2, Söderby Huvudgård 2:43, Haninge		x	Handel	3 500	50	–	Q2 2012	4	100
Gränby Centrum, Etapp 3, Gränby 21:4, Uppsala	x	x	Handel	1 500	50	–	Q3 2012	6	96
HK Intrum Justitia, Sicklaön 83:22, Nacka		x	Kontor	7 400	200	10	Q4 2012	E/T ⁴⁾	100
HK60, Sicklaön 83:22, Nacka	x	x	Kontor	6 000	150	10	Q4 2012	13	69
Port73, Etapp 3, Söderby Huvudgård 2:43, Haninge	x	x	Handel	10 400	200	130	Q3 2013	17	39
Mobilia, Etapp 3, Bohus 8 ²⁾ , Malmö	x	x	Handel/Parkering	29 000	1 000	370	Q4 2013	75	75
HK Akzo Nobel, Sicklaön 83:32, Nacka		x	Kontor	10 800	300	190	Q1 2014	25	72
Farsta Centrum, Ica Kvantum, Storö 24, Stockholm		x	Handel/Parkering	3 300	100	100	Q2 2014	E/T ⁴⁾	100
Kvarteret Nod, Kista Gård, Borgarnäs 1, Stockholm		x	Kontor/Övrigt	27 000	800	580	Q3 2014	62	41
Mobilia, Hyreslägenheter, Bohus 8, Malmö		x	Bostäder	4 100	100	60	Q1 2014	6	0
Totalt				106 100	3 100	1 450		240	

¹⁾ 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.

²⁾ 29 000 kvm uthyrbar area för handel och service samt 650 parkeringsplatser i p-hus. Projektet färdigställs etappvis bland annat kopplat till uthyrning.

³⁾ Exkl. eventuellt omsättningsutfall.

⁴⁾ Med hänsyn till enskild affärssuppgörelse redovisas inte hyresvärde som delbelopp men ingår i totalbeloppet för hyresvärde exkl. tillägg.

dard. Fyra tillbyggda glasvåningar och utanpåliggande glashissar ger HK60 en unik utsikt över Stockholm. Inflyttning påbörjades under slutet av 2012 och fortsätter successivt under våren 2013. HK60 och Intrum Justitias nya huvudkontor utgör, tillsammans med det nyligen invigda torget, Hesselmanns torg, en viktig del av Sickla Affärskvarter.

I Kista fortsätter byggnationen av Kvarteret Nod som kommer att bli en helt ny mötesplats för bland annat lärande, forskning och näringsliv. Projektet omfattar totalt 27 000 kvm uthyrbar yta. Stockholms universitet kommer att hyra 8 700 kvm under en tio-årsperiod. Kontrakt har även tecknats med SSIS (Stockholm Science & Innovation School) samt en restaurang- och caféaktör. Kvarteret Nod färdigställs sommaren 2014.

BREEAM-CERTIFIERING AV NYBYGGNADER

Som en del av Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete är målsättningen att miljöcertifiera alla våra större nybyggnader. Vi har valt att certifiera enligt miljöklassningssystemet BREEAM. Miljöcertifieringen pågår för de fyra större nybyggnadsprojekten HK Intrum Justitia, HK AkzoNobel, Mobilia etapp 3 och Kvarteret Nod. Den första certifieringen kommer att bli klar under våren 2013 och avser Intrum Justitias nya huvudkontor i Sickla.

FASTIGHETSBESTÅND OCH TRANSAKTIONER

Transaktionsvolymen i Sverige uppgick, enligt Savills, under 2012 till cirka 107 miljarder kronor (96), vilket är en ökning med 11 procent jämfört med föregående år. Antalet genomförda affärer har dock minskat påtagligt. Geografiskt stod stockholmsregionen för nästan hälften av transaktionsvolymen vilket är en något lägre andel än tidigare. Efterfrågan på attraktiva fastigheter i bra lägen är fortsatt stark där aktiva köpare framförallt är institutionella ägare men intresset från utländska investerare har också ökat. Attraktiva innerstadsfastigheter i storstäderna handlades under året till nära rekordnivåer. För fastigheter eller geografiska marknader som klassas som sekundära har efterfrågan minskat främst på grund av finansieringssvårigheter.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

I januari förvärvade Atrium Ljungberg resterande 50 procent av fastigheten Blästern 13 i Hagastaden i Stockholm, till en köpeskilling om 630 miljoner kronor. Fastigheten ägdes sedan tidigare till 50 procent av Atrium Ljungberg. I december förvärvades

fastigheten Härden 14, belägen i direkt anslutning till bolagets befintliga bestånd i Hagastaden. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde på 227 miljoner kronor. Under året förvärvades också fyra villafastigheter i nära anslutning till Sickla Köp kvarter för en sammanlagd köpeskilling om 37 miljoner kronor. Därmed har Atrium Ljungberg förvärvat ett stort markområde i den östra delen av Sickla, vilket ger möjligheter att vidareutveckla området.

Under året har fastigheten Stormarknaden 1 i Halmstad avyttrats. Försäljningen skedde genom avyttring av aktier. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde uppgående till 130 miljoner kronor med en resultateffekt på 48 miljoner kronor efter skatt.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2012-01-01	21 897	54
Förvärv	895	5
Ny-, om- och tillbyggnad	1 512	–
Fastighetsregleringar	–	–1
Försäljning	–94	–1
Orealiserade värdeförändringar	368	–
Fastighetsbestånd 2012-12-31	24 576	57

FASTIGHETSVÄRDEN

Atrium Ljungberg har vid årsskiftet externvärderat 33 procent av fastighetsbeståndets värde, och totalt 51 procent under året. Värderingen är utförd av Forum Fastighetsekonomi och Savills. 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 bedömning av marknadens avkastningskrav. Värderingen genomförs genom kassaflödesberäkningar med individuella bedömningar av varje fastighets intjäningsförmåga. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftkostnaderna har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter och omfattar endast fastställda byggrätter enligt godkänd detaljplan. Projektfastigheter värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

FASTIGHETSBESTÅND 2012-12-31

								Januari–december 2012 ¹⁾			Avkastning ²⁾
Fastighetsbestånd uppdelat per segment	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde, mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Fastighetskostnader mkr	Driftöverskott, mkr	%
Stockholms innerstad	12	195	7 611	38 957	568	2 906	98	534	–165	368	4,8
Övriga Stockholm	35	503	10 664	21 205	987	1 963	94	917	–309	607	5,7
Uppsala och Mälardalen	3	89	2 722	30 700	236	2 660	99	230	–67	163	6,0
Övriga Sverige	3	82	1 611	19 622	136	1 657	95	135	–51	84	5,2
Summa	53	869	22 607	26 015	1 927	2 217	96	1 815	–592	1 222	5,4
Projektfastigheter	2	34	1 750	E/T ³⁾	75	2 182	85	25	–10	15	0,9
Mark och byggrätter	2		219								
Totalt	57	903	24 576	E/T ³⁾	2 002	2 216	95	1 839	–602	1 238	5,0

¹⁾ Övanstående sammanställning avser fastighetsbeståndet per 2012-12-31 där förvärvade fastigheter redovisas med intäkter och kostnader som om de ägts hela året. Detta förklarar skillnaden mellan driftöverskott ovan och enligt resultaträkningen.

²⁾ Redovisat hyresvärde baseras på närmast kommande kvartal.

³⁾ Uthyrbar area för nyproduktion redovisas först vid projektets färdigställande varför uppgiften inte ger en rättvisande bild.

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet per 2012-12-31 uppgick till 24 576 miljoner kronor (21 897). Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,7 procent (5,8).

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 367,8 miljoner kronor (528,3). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av sänkt avkastningskrav med 0,1 procentenheter, högre hyresnivåer och nyuthyrningar.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, MKR

Förändrat avkastningskrav	120
Förändrade hyresnivåer	110
Nyuthyrningar och förändrade vakanser	80
Övriga förändringar	58
Totalt	368

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER LOKALTYP, %

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER SEGMENT, %

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

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER

Koncernen redovisade för året en nettoomsättning som uppgick till 2 078 mkr (2 018). Resultat före värdeförändringar uppgick till 739,2 mkr (694,4). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 367,8 mkr (528,3). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –182,5 mkr (0,0). Årets aktuella skatt uppgick till –89,8 mkr (–1,5) och har påverkats av en avsättning för en skattetvist om 91,5 mkr. Uppskjuten skatt uppgick till 245,6 mkr (–318,7) och har påverkats av förändrad bolagsskattesats från 26,3 procent till 22 procent. Årets resultat uppgick till 1 030,8 mkr (904,5), vilket motsvarar 7,92 kr/aktie (6,95).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 181 mkr (247). Nettoomsättningen har påverkats av minskade hyresintäkter avseende fastigheter som har sålts till andra koncernbolag i början av året. Årets resultat uppgick till 1 617,2 mkr (58,4). Ökningen beror i huvudsak på utdelningar från koncernbolag.

Koncernens kontrakterade årshyra, baserat på första kvartalet 2013, uppgick till 1 904 mkr (1 768). Hyresvärdet uppgick till 2 002 mkr (1 871). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95 procent (94) inklusive projektfastigheter.

UTVECKLING AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, mkr

	2012 utfall	2013 Q1 ¹⁾	2013 Q2 ¹⁾	2013 Q3 ¹⁾	2013 Q4 ¹⁾
Stockholms innerstad	512	556	555	554	553
Övriga Stockholm	917	922	920	920	921
Uppsala och Mälardalen	230	233	231	231	232
Övriga Sverige	135	129	129	129	131
Projektfastigheter	25	64	64	64	118
Sålda fastigheter	7				
Totalt	1 825	1 904	1 899	1 898	1 955

UTHYRINGSGRAD ²⁾

	Hyres- värde, mkr	Hyres- kontrakt, mkr	Uthyrnings- grad, %
Stockholms innerstad	568	556	98
Övriga Stockholm	987	922	94
Uppsala och Mälardalen	236	233	99
Övriga Sverige	136	129	95
	1 927	1 840	96
Projektfastigheter	75	64	85
Totalt	2 002	1 904	95

¹⁾ Kontrakterad årshyra inklusive kända kontraktsförändringar.

²⁾ Redovisad uthyrningsgrad baseras på närmast kommande kvartal.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT 1 OKTOBER – 31 DECEMBER

Koncernen redovisade för årets fjärde kvartal en nettoomsättning som uppgick till 523 mkr (525). Resultat före värdeförändringar uppgick till 173,0 mkr (158,9). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 123,3 mkr (286,1). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –55,9 mkr (0,0). Periodens resultat uppgick till 576,3 mkr (327,2), vilket motsvarar 4,43 kr/aktie (2,51).

PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick för året till 253 mkr (332). Bruttoresultatet uppgick till 10,9 mkr (14,8). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning uppgick till 379 mkr (429) varav 153 mkr (136) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Resultat före skatt uppgick till 20,6 mkr (33,1). Stora beställare under året har varit bland andra Nacka kommun, SGA Fastigheter och Atrium Ljungberg.

FINANSIERING

Atrium Ljungbergs långivare utgörs av fem nordiska banker. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 11,6 mdkr (9,7) med en genomsnittlig ränta vid periodens slut om 3,9 procent (4,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,9 år att jämföra med 3,1 år vid årets början. Ökningen beror på att det låga ränteläget nyttjats genom att nya ränteswappar om 2,6 mdkr tecknats på löptider mellan 5 och 15 år. Kapitalbindningstiden har sedan förra årsskiftet ökat från 2,5 år till 3,1 år.

Derivatportföljen bestod vid årets slut av 7,7 mdkr i ränteswappar. Dessa marknadsvärderas och förändringen redovisas, från den 1 januari 2012, över resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –182,5 mkr

(0,0) på grund av att räntan blivit lägre i förhållande till tecknade swapräntor. Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick per 31 december till 363,7 mkr.

RÄNTEBINDNING ¹⁾

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %	Medelränta, %
Rörligt + 3 mån Stibor	1 067	9	2,8
2013	2 229	19	4,2
2014	640	6	4,5
2015	846	7	4,7
2016	1 185	10	3,7
2017	830	7	3,6
2018 och senare	4 815	42	4,0
Totalt	11 613	100	3,9

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utförd i det tidssegment då derivatet förfaller.

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Belopp, mkr	Andel, %
2013	2 202	19
2014	1 954	17
2015	3 058	26
2016	2 635	23
2017	935	8
2018 och senare	829	7
Totalt	11 613	100

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2012-12-31	2011-12-31
Räntebärande skulder, mkr	11 613	9 721
Belåningsgrad, %	47,3	44,4
Medellöptid räntebindning, år	4,9	3,1
Medellöptid kapitalbindning, år	3,1	2,5
Medelränta räntebärande skulder, %	3,9	4,2
Eget kapital, mkr	10 255	9 541
Soliditet, %	40,3	41,2

SKATT

Som tidigare kommunicerats har Atrium Ljungberg överklagat en dom från förvaltningsrätten rörande ett skatteärende. Ärendet rör beskattningen av en fastighetstransaktion via ett kommanditbolag som genomfördes 2004. Enligt förvaltningsrättens dom ska upptaxering ske med 326,7 mkr vilket innebär ett skattekrav på 91,5 mkr samt 14,4 mkr i bedömd ränta. Högsta förvaltningsdomstolen har avkunnat dom i det så kallade Cypernmålet där rätten beslutade att skatteflyktslagen var tillämplig. Trots att mycket i Cypernmålet skiljer sig från den transaktion som Atrium Ljungberg genomfört gjordes en avsättning för hela skattekravet om 91,5 mkr samt bedömd ränta i halvårsbokslutet. Atrium Ljungbergs bestämda uppfattning är dock att bolaget följt de lagar och den praxis som fanns vid tidpunkten för transaktionen samt att Skatteverkets beräkning av beloppets storlek är för högt beräknat för det fall att bolaget upptaxeras. Kammarrätten kan komma att avgöra målet under första halvåret 2013. Atrium Ljungberg har gjort en analys av koncernens fastighetstransaktioner för åren 2004 och framåt. Någon annan liknande transaktion har inte identifierats.

Årets aktuella skatt uppgick till -89,8 mkr (-1,5 mkr) och har påverkats bland annat av avsättningen om -91,5 mkr, skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar samt underskotts-

avdrag från tidigare års taxering.

Riksdagen har beslutat att bolagsskatten sänks från 26,3 procent till 22 procent från och med 1 januari 2013. Goodwill och avsättning för uppskjuten skatt har räknats om per 31 december 2012 till den nya skattesatsen. Detta har givit en positiv effekt på koncernens totalresultat om 390,5 mkr.

SKATTEBERÄKNING 2012-12-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Redovisat resultat före skatt	875,0	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-375,0	375,0
investeringar	-115,3	115,3
Ej skattepliktiga/ej avdragsgilla		
värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-367,8	367,8
värdeförändringar fastigheter, realiserade	-32,7	-65,1
värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	182,5	-182,5
nedskrivning goodwill	82,2	-
koncernmässiga aktiveringar av räntor i pågående projekt	-26,4	26,4
skatterelaterade räntor	14,0	-
Övriga skattemässiga justeringar	1,6	-21,1
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	238,2	615,8
Underskottsavdrag, ingående balans	-100,8	100,8
Skattemässigt avdragsgilla investeringar, justering tidigare år	-70,7	70,7
Övriga justeringar av underskottsavdrag från tidigare taxeringar	-83,0	81,2
Underskottsavdrag, utgående balans	16,3	-16,3
Skattepliktigt resultat	0,0	852,2
Därav 26,3 procent aktuell/uppskjuten skatt	0,0	-224,1
Omprövning av tidigare taxeringar och övriga justeringar	1,7	-3,4
Reservering av skattekrav hänförligt till tidigare år	-91,5	-
Omräkning till 22 % skattesats	-	473,1
Redovisad skattekostnad	-89,8	245,6

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Atrium Ljungberg har upprättat program för emission av företagscertifikat med ett rambelopp uppgående till två miljarder kronor. Under första halvåret 2013 avses att låna en miljard kronor under programmet, varav hälften emitterades i februari. Bolaget har även tecknat två kreditlöften, om totalt en miljard kronor, som säkerhet för programmet. Dessa löper på tre respektive fem år.

Detaljplaneändringen för en nybyggnad för Ica Kvantum i Farsta Centrum vann laga kraft i januari 2013. Utöver butiksytan planeras ett parkeringshus med cirka 170 platser. Byggstart beräknas ske under första kvartalet 2013 och Ica Kvantum planeras öppna under våren 2014.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med handels-, kontors- och helhetsmiljöer finns främst på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala och Malmö.

Prioriterade riskområden är framförallt fastighetsvärderingen,

projektverksamheten samt finansieringen med hänsyn till både komplexiteten och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker. Bolaget har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2011, avsnittet "Möjligheter och risker" på sidorna 81–83.

UTSIKTER FÖR 2013

Tillväxten i svensk ekonomi dämpades under slutet av 2012. Både varslen och arbetslösheten ökade. Den ekonomiska osäkerheten i omvärlden, framförallt i euroområdet, kvarstår. Såväl svenska hushåll som företag ser negativt på framtiden och både investeringar och konsumtion förväntas utvecklas svagt under 2013. Konjunkturinstitutet bedömer att BNP-tillväxten kommer uppgå till 0,8 procent under 2013 i jämförelse med utfallet året innan på 1,2 procent. HUI Research spår att den sammantagna detaljhandels-tillväxten i Sverige kommer att uppgå till 2,0 procent under 2013, vilket är i nivå med 2012.

Atrium Ljungbergs förutsättningar är goda då utvecklingen på de marknader bolaget finns på bedöms starkare än genomsnittet i Sverige. Vår bedömning är att omsättningen på våra handelsplatser samt hyresnivåerna för både handels- och kontorslokaler kommer att vara stabila under 2013.

Årets genomförda förvärv och färdigställda projekt, samt de projekt som kommer att färdigställas under 2013 kommer ge ökade hyresintäkter under kommande året. Resultat före värdeförändringar och skatt väntas för 2013 uppgå till 790 mkr. Resultat efter skatt bedöms uppgå till 615 mkr vilket motsvarar 4,73 kr/aktie. Värdeförändringar och framtida eventuella fastighetsförvärv och försäljningar har inte beaktats i prognosen.

UTDELNING

Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar, efter beräknad skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 2,85 kr per aktie (2,60).

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma äger rum torsdagen den 10 april 2013, klockan 17.00, Filmstaden, Marcusplatsen 19 i Sickla. Kallelse utsänds med brev till aktieägarna samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Atrium Ljungbergs webbplats senast tre veckor före stämman. Den kommer även att skickas per post till de aktieägare som önskat en tryckt version. För valberedningens fullständiga förslag samt beslutspunkter på årsstämman hänvisas till bolagets webbplats, www.atriumljungberg.se.

Nacka den 22 februari 2013

Styrelsen



Atrium Ljungberg kunde under hösten 2012 stolt ta emot priset som "Bästa hyresvärd 2012" i NCSC (Nordic Council of Shopping Center) Awards.

RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i mkr	2012 1/1–31/12	2011 1/1–31/12	2012 1/10–31/12	2011 1/10–31/12
Hysesintäkter	1 824,8	1 686,3	457,0	430,1
Projekt- och entreprenadomsättning	252,9	331,8	66,0	94,5
Nettoomsättning	2 077,7	2 018,1	523,0	524,6
Kostnader fastighetsförvaltningen				
Taxebundna kostnader	–167,1	–180,0	–45,9	–46,6
Övriga driftkostnader	–137,0	–122,0	–44,8	–34,5
Förvaltningskostnader	–124,9	–117,1	–36,1	–34,1
Reparationer	–41,8	–38,2	–13,3	–13,4
Fastighetsskatt	–97,8	–99,4	–15,7	–25,2
Tomträttsavgälder	–23,5	–26,4	–6,4	–5,5
Ej avdragsgill mervärdesskatt	–8,7	–8,2	–2,5	–2,2
	–600,9	–591,3	–164,8	–161,5
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	–242,0	–317,0	–61,7	–90,7
Bruttoresultat	1 234,8	1 109,8	296,5	272,4
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)	1 224,0	1 095,0	292,3	268,6
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	10,9	14,8	4,3	3,8
Central administration fastighetsförvaltning	–41,7	–44,1	–13,1	–16,6
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	–16,6	–12,2	–4,5	–4,2
	–58,2	–56,3	–17,5	–20,8
Finansiella intäkter	13,9	10,6	2,5	2,6
Finansiella kostnader ¹⁾	–451,3	–369,7	–108,5	–95,3
	–437,4	–359,1	–106,0	–92,7
Resultat före värdeförändringar	739,2	694,4	173,0	158,9
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	367,8	528,3	123,3	286,1
Fastigheter, realiserade	32,7	2,0	–0,1	–
Finansiella instrument, orealiserade ²⁾	–182,5	–	–55,9	–
Nedskrivning goodwill ⁵⁾	–82,2	–	–74,9	–
	135,8	530,3	–7,6	286,1
Resultat före skatt	875,0	1 224,7	165,4	445,0
Aktuell skatt ¹⁾	–89,8	–1,5	37,7	45,6
Uppskjuten skatt	245,6	–318,7	373,2	–163,4
	155,8	–320,2	410,9	–117,8
Periodens resultat	1 030,8	904,5	576,3	327,2
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar ²⁾	40,9	–204,6	10,0	–52,5
Skatt hänförlig till övriga redovisade intäkter och kostnader	–18,5	53,8	–10,4	13,8
Summa övrigt totalresultat	22,4	–150,8	–0,4	–38,7
Summa totalresultat för perioden	1 053,2	753,7	575,9	288,5
Resultat per aktie, kr	7,92	6,95	4,43	2,51

Bokslutskommentarer och nothänvisningar återfinns på sidan 17.

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/12 2012

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 Innertad	Övriga Stockholm	Uppsala och Mälardalen	Övriga Sverige	Projekt- fastigheter	Sålda fastigheter	Fastighetsför- valtning totalt	Projekt- och entreprenad- verksamhet	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	512,3	916,5	229,6	135,0	24,7	6,7	1 824,8			1 824,8
Projekt- och entreprenadomsättning								252,9		252,9
Nettoomsättning	512,3	916,5	229,6	135,0	24,7	6,7	1 824,8	252,9		2 077,7
Kostnader fastighetsförvaltning	-160,7	-309,3	-66,8	-51,0	-9,6	-3,3	-600,9			-600,9
Produktionskostnader								-242,0		-242,0
Bruttoresultat	351,6	607,2	162,8	84,0	15,0	3,4	1 224,0	10,9		1 234,8
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	351,6	607,2	162,8	84,0	15,0	3,4	1 224,0			1 224,0
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								10,9		10,9
Central administration fastighetsförvaltning							-41,7			-41,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-16,6		-16,6
Finansiella intäkter									13,9	13,9
Finansiella kostnader									-451,3	-451,3
Resultat före värdeförändringar	351,6	607,2	162,8	84,0	15,0	3,4	1 182,4	-5,7	-437,4	739,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	192,1	176,9	23,8	-59,3	34,2		367,8			367,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter						32,7	32,7			32,7
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									-182,5	-182,5
Nedskrivning goodwill						-7,3	-7,3		-74,9	-82,2
	192,1	176,9	23,8	-59,3	34,2	25,4	393,2		-257,4	135,8
Aktuell skatt									-89,8	-89,8
Uppskjuten skatt									245,6	245,6
Periodens resultat	543,7	784,2	186,6	24,8	49,2	28,8	1 575,5	-5,7	-539,0	1 030,8
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	80,1	132,2	50,2	25,6	1 223,7		1 511,8			1 511,8
Investeringar projekt- och entreprenad- verksamhet								1,7		1,7
Förvärv förvaltningsfastigheter	858,0	37,0					895,0			895,0
	938,1	169,2	50,2	25,6	1 223,7		2 406,8	1,7		2 408,5
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	7 610,6	10 663,8	2 722,0	1 611,0	1 968,8		24 576,2			24 576,2
Projekt- och entreprenadverksamhet								97,3		97,3
Ej fördelade gemensamma tillgångar									793,4	793,4
Summa tillgångar	7 610,6	10 663,8	2 722,0	1 611,0	1 968,8		24 576,2	97,3	793,4	25 466,9

SEGMENTRAPPORTERING 1/1–31/12 2011

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	431,9	865,4	202,2	52,2	120,8	13,8	1 686,3			1 686,3
Projekt- och entreprenadomsättning								331,8		331,8
Nettoomsättning	431,9	865,4	202,2	52,2	120,8	13,8	1 686,3	331,8		2 018,1
Kostnader fastighetsförvaltning	-142,6	-314,8	-64,8	-22,3	-43,2	-3,6	-591,3			-591,3
Produktionskostnader								-317,0		-317,0
Bruttoresultat	289,3	550,6	137,5	29,9	77,6	10,2	1 095,0	14,8		1 109,8
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	289,3	550,6	137,5	29,9	77,6	10,2	1 095,0			1 095,0
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet								14,8		14,8
Central administration fastighetsförvaltning							-44,1			-44,1
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet								-12,2		-12,2
Finansiella intäkter									10,6	10,6
Finansiella kostnader									-369,7	-369,7
Resultat före värdeförändringar	289,3	550,6	137,5	29,9	77,6	10,2	1 050,9	2,6	-359,1	694,4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	246,7	308,2	31,8	-15,5	-42,9		528,3			528,3
Realiserade värdeförändringar fastigheter						2,0	2,0			2,0
	246,7	308,2	31,8	-15,5	-42,9	2,0	530,3			530,3
Aktuell skatt									-1,5	-1,5
Uppskjuten skatt									-318,7	-318,7
Periodens resultat	536,0	858,7	169,3	14,4	34,7	12,2	1 581,2	2,6	-679,3	904,5
Investeringar, förvärv, avyttringar per rörelsegren										
Investeringar förvaltningsfastigheter	44,8	175,9	57,3	12,5	759,3		1 049,8			1 049,8
Investeringar projekt- och entreprenadverksamhet								2,2		2,2
Förvärv förvaltningsfastigheter	342,0	37,0					379,0			379,0
	386,8	212,9	57,3	12,5	759,3		1 428,8	2,2		1 431,0
Tillgångar per rörelsegren, periodens slut										
Förvaltningsfastigheter	6 481,1	9 833,6	2 312,0	667,0	2 603,0		21 896,7			21 896,7
Projekt- och entreprenadverksamhet								106,8		106,8
Ej fördelade gemensamma tillgångar									1 172,3	1 172,3
Summa tillgångar	6 481,1	9 833,6	2 312,0	667,0	2 603,0		21 896,7	106,8	1 172,3	23 175,8

Segmentrapportering 1/1 – 31/12 2011 har justerats för såld fastighet 2012.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG KONCERNEN

Belopp i mkr	2012-12-31	2011-12-31	2012-09-30	2011-09-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	24 576,2	21 896,7	23 732,4	20 912,7
Materiella anläggningstillgångar	19,6	23,8	20,7	20,1
Goodwill ⁵⁾	307,6	389,8	382,5	389,8
Uppskjuten skattefordran	3,6	26,4	–	–
Övriga anläggningstillgångar	0,5	0,8	0,5	0,9
Summa anläggningstillgångar	24 907,5	22 337,5	24 136,1	21 323,5
Omsättningstillgångar	370,9	564,1	279,7	466,3
Likvida medel	188,5	274,2	281,7	289,8
Summa omsättningstillgångar	559,4	838,3	561,4	756,1
Summa tillgångar	25 466,9	23 175,8	24 697,5	22 079,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	10 255,3	9 540,5	9 679,4	9 252,0
Uppskjuten skatteskuld	2 364,5	2 612,5	2 723,9	2 435,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8 810,9	7 839,6	8 211,8	6 899,5
Övriga långfristiga skulder	384,5	243,9	336,3	188,6
Summa långfristiga skulder	11 559,9	10 696,0	11 272,0	9 523,8
Kortfristiga avsättningar ¹⁾	105,9	–	105,3	–
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 802,4	1 881,3	3 004,6	2 639,7
Övriga kortfristiga skulder	743,4	1 058,0	636,2	664,1
Summa kortfristiga skulder	3 651,7	2 939,3	3 746,1	3 303,8
Summa eget kapital och skulder	25 466,9	23 175,8	24 697,5	22 079,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserver	Balanserade vinstmedel	Balanserade vinstmedel inkl totalt resultat	
Ingående balans per 1 januari 2011	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–31 december			–150,8	904,5	753,7	753,7
Utdelning, 2,40 kr/aktie				–312,4	–312,4	–312,4
Utgående balans per 31 december 2011	333,0	3 959,8	–163,7	5 411,4	5 247,7	9 540,5
Förändring i eget kapital 2012						
Summa totalresultat för perioden 1 januari–31 december			22,4	1 030,8	1 053,2	1 053,2
Utdelning, 2,60 kr/aktie				–338,4	–338,4	–338,4
Utgående balans per 31 december 2012	333,0	3 959,8	–141,3	6 103,8	5 962,5	10 255,3

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), vilket överensstämmer med genomsnittligt antal utestående aktier. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier.

KASSAFLÖDESANALYSER KONCERNEN

Belopp i mkr	2012 1/1–31/12	2011 1/1–31/12	2012 1/10–31/12	2011 1/10–31/12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	875,0	1 224,7	165,4	445,0
Återföring av- och nedskrivningar	6,1	4,3	1,5	1,7
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-37,4	-2,0	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-367,8	-528,3	-123,3	-286,1
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	182,5	-	55,9	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	82,2	-	74,9	-
Betald skatt	51,6	-86,0	4,3	-22,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	792,2	612,7	178,7	138,6
Nettoförändring av rörelsekapital	39,7	27,0	59,3	22,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	831,9	639,7	238,0	160,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga fordringar	142,5	-	-	-
Förvärv av fastigheter ³⁾	-1 236,4	-36,8	-263,8	-21,7
Om- och nybyggnad av fastigheter	-1 511,8	-1 049,8	-464,8	-334,1
Försäljning av fastigheter ⁵⁾	130,0	-	-	-
Förvärv/försäljning av inventarier	4,1	-17,8	-0,4	-5,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 471,6	-1 104,4	-729,0	-361,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	0,0	1,6	0,9	2,2
Upptagna lån	1 999,5	635,5	400,0	185,5
Amortering av skuld	-107,1	-25,1	-3,1	-3,0
Utbetald utdelning	-338,4	-312,4	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 554,0	299,6	397,8	184,7
Periodens kassaflöde	-85,7	-165,1	-93,2	-15,6
Likvida medel vid periodens början	274,2	439,3	281,7	289,8
Likvida medel vid periodens slut	188,5	274,2	188,5	274,2

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2012 1/1-31/12	2011 1/1-31/12
Nettoomsättning	181,0	246,8
Kostnader för förvaltning och produktion	-98,4	-122,3
Bruttoresultat	82,6	124,5
Resultat fastighetsförsäljning ⁴⁾	-168,8	-
Central administration och marknadsföring	-41,5	-43,7
Rörelseresultat	-127,7	80,8
Resultat från andelar i koncernbolag	1 775,5	170,5
Ränteutgifter och liknande resultatposter	320,8	227,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-413,8	-397,7
	1 682,5	0,2
Resultat efter finansiella poster	1 554,8	81,0
Bokslutsdispositioner	11,6	-2,3
Aktuell skatt	0,7	-
Uppskjuten skatt	50,1	-20,3
	50,8	-20,3
Periodens resultat	1 617,2	58,4

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1 326,9	1 806,7
Finansiella anläggningstillgångar	6 219,8	6 029,4
Omsättningstillgångar	7 172,1	3 898,7
Summa tillgångar	14 718,8	11 734,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 033,6	5 754,8
Obeskattade reserver	9,8	21,4
Avsättningar	209,2	259,3
Långfristiga skulder	4 647,7	3 963,6
Kortfristiga skulder	2 818,5	1 735,7
Summa eget kapital och skulder	14 718,8	11 734,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2011	333,0	265,4	-12,9	3 948,4	1 462,0	5 995,9
Justering till följd av ändrad redovisningsprincip			12,9			12,9
Förändring i eget kapital 2011						
Periodens resultat för perioden 1 januari – 31 december					58,4	58,4
Utdelning, 2,40 kr/aktie					-312,4	-312,4
Utgående balans per 31 december 2011	333,0	265,4	-	3 948,4	1 208,0	5 754,8
Förändring i eget kapital 2012						
Periodens resultat för perioden 1 januari – 31 december					1 617,2	1 617,2
Utdelning, 2,60 kr/aktie					-338,4	-338,4
Utgående balans per 31 december 2012	333,0	265,4	-	3 948,4	2 486,8	7 033,6

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 (130 156 988), vilket överensstämmer med genomsnittligt antal utestående aktier. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3 063 748 (3 063 748) B-aktier.

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTHÄNVISNINGAR

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen.

Nya redovisningsprinciper 2012

Koncernen: Nya och reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2012 har inte haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning.

Moderbolaget: Från och med 1 januari 2012 har moderbolaget upphört att tillämpa IAS 39 vid redovisning av finansiella instrument. Dessa redovisas fortsättningsvis med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL. Jämförelseperioderna 2011 har omräknats.

Nothänvisningar

- ¹⁾ Under 2012 har bolaget gjort en avsättning för en skattetvist som belastat aktuell skatt med 91,5 mkr samt bedömd ränta om 14,4 mkr som belastat finansiella kostnader.
- ²⁾ Från och med 1 januari 2012 har Atrium Ljungberg slutat tillämpa säkringsredovisning av de ränteswapar som säkrar ränteflöden på externa lån. Det betyder att realiserade värdeförändringar i derivaten redovisas direkt i resultatet. Säkringsreserven, som uppgick till ett negativt belopp om 163,7 mkr per 31 december 2011, återförs linjärt till övrigt totalresultat för respektive derivats löptid. Kvarstående belopp att lösa upp per 2012-12-31 uppgår till 141,3 mkr.
- ³⁾ Under 2012 har resterande 50 procent av fastigheten Blästern 13 förvärvats. Förvärvet av resterande 50 procent av fastigheten Blästern 6 som genomfördes i fjärde kvartalet 2011 har, i samband med tillträde, givit kassaflödespåverkan under 2012. Under året har även fastigheterna Sicklaön 117:6, 117:8, 117:9, 117:10, samt Härden 14 förvärvats.
- ⁴⁾ Under 2012 har moderbolaget avyttrat fastigheter till andra bolag inom koncernen.
- ⁵⁾ Under 2012 avyttrades fastigheten Stormarknaden 1 i Halmstad. Tillträde skedde den 24 augusti. Nedskrivning av goodwill hänförlig till försäljningen uppgår till -7,3 mkr.

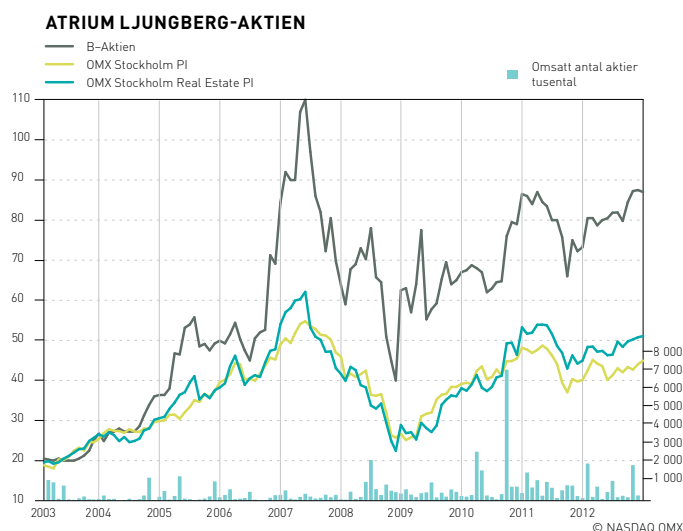
Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorns granskning.

NYCKELTAL

	2012 1/1-31/12	2011 1/1-31/12	2012 1/10-31/12	2011 1/10-31/12
Uthyrningsgrad, %	95	94	95	94
Överskottsgrad, %	67	65	64	62
Soliditet, %	40,3	41,2	40,3	41,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,0	1,1	1,0
Belåningsgrad, %	47,3	44,4	47,3	44,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9	2,6	2,7
Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), %	3,9	4,2	3,9	4,2
Avkastning på eget kapital, %	10,4	9,7	23,1	13,9
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,6	5,6	5,2	5,0
Avkastning på totalt kapital, %	5,5	7,2	4,4	9,6
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,9	4,8	4,5	4,5
Medelantal anställda	265	260	265	260

DATA PER AKTIE

	2012 1/1-31/12	2011 1/1-31/12	2012 1/10-31/12	2011 1/10-31/12
Belopp i kronor				
Periodens resultat	7,92	6,95	4,43	2,51
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt	4,19	3,93	0,98	0,90
Kassaflöde	6,39	4,91	1,83	1,24
Eget kapital	78,79	73,30	78,79	73,30
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt	86,67	83,03	86,67	83,03
Börskurs	87,00	73,25	87,00	73,25
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



FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	2012	2011	2010	2009	2008
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	1 824,8	1 686,3	1 613,5	1 655,7	1 499,6
Projekt- och entreprenadomsättning	252,9	331,8	322,9	323,9	355,1
Nettoomsättning	2 077,7	2 018,1	1 936,4	1 979,6	1 854,7
Kostnader fastighetsförvaltning	-600,9	-591,3	-584,0	-603,7	-564,6
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-242,0	-317,0	-313,5	-316,5	-343,8
Bruttoresultat	1 234,8	1 109,8	1 038,9	1 059,4	946,3
– varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 224,0	1 095,0	1 029,5	1 052,0	934,9
– varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	10,9	14,8	9,4	7,4	11,3
Central administration fastighetsförvaltning	-41,7	-44,1	-45,4	-49,2	-47,7
Central administration projekt- och entreprenadverksamhet	-16,6	-12,2	-11,9	-10,7	-14,2
Finansiella intäkter	13,9	10,6	7,7	6,6	21,2
Finansiella kostnader	-451,3	-369,7	-320,6	-338,7	-368,3
	-437,4	-359,1	-313,0	-332,1	-347,1
Resultat före värdeförändringar	739,2	694,4	668,6	667,4	537,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	367,8	528,3	525,1	-523,0	-1 202,1
Realiserade värdeförändringar fastigheter	32,7	2,0	14,2	0,1	-21,6
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-182,5	–	–	–	–
Nedskrivning goodwill	-82,2	–	-16,9	-51,7	-26,2
	135,8	530,3	522,4	-574,6	-1 249,9
Resultat före skatt	875,0	1 224,7	1 191,1	92,8	-712,7
Aktuell skatt	-89,8	-1,5	-23,5	-77,4	-72,9
Uppskjuten skatt	245,6	-318,7	-252,1	171,5	383,2
Årets resultat	1 030,8	904,5	915,5	186,9	-402,4
NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad, %	95	94	94	93	94
Överskottsgrad, %	67	65	64	64	62
Soliditet, %	40,3	41,2	42,9	42,4	42,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0
Belåningsgrad, %	47,3	44,4	45,7	45,6	43,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9	3,1	3,0	2,5
Medelränta räntebärande skulder (periodens slut), %	3,9	4,2	3,8	3,8	4,7
Avkastning på eget kapital, %	10,4	9,7	10,5	2,2	-4,5
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,6	5,6	5,6	5,7	4,3
Avkastning på totalt kapital, %	5,5	7,2	7,4	2,2	-1,7
Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	4,9	4,8	4,8	5,0	4,4
Medelantal anställda	265	260	251	242	233
DATA PER AKTIE					
Årets resultat, kr	7,92	6,95	7,03	1,44	-3,09
Resultat före värdeförändringar med avdrag för gällande nominell skatt, kr	4,19	3,93	3,79	3,78	2,97
Utdelning, kr	2,85	2,60	2,40	2,25	2,00
Utdelningsandel, %	68,0	66,2	63,4	59,5	67,3
Aktiens direktavkastning, %	3,3	3,5	2,8	3,4	3,2
Kassaflöde, kr	6,39	4,91	5,16	4,67	4,55
Eget kapital, kr	78,79	73,30	69,91	64,66	65,27
Substansvärde, 10 % uppskjuten skatt, kr	86,67	83,03	77,98	71,48	72,37
Börskurs 31 december, kr	87,00	73,25	86,50	67,00	62,50
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	130 157	130 157

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

DEFINITIONER

FINANSIELLA 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.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens 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, kr

Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Kassaflöde per aktie, kr

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

Medelantal utestående aktier efter utspädning

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning beräknat enligt IAS 33. Utspädning uppstår vid optionsprogram då lösenkursen understiger aktuell börskurs.

P/E-tal

Börskurs vid periodens utgång dividerad med resultat efter skatt per aktie för den senaste tolv månadersperioden.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat före värdeförändringar per aktie, kr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde per aktie, 10% uppskjuten skatt, kr

Eget kapital per aktie beräknat med 10 procent uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter.

Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i procent av resultatet per aktie före värdeförändringar, med avdrag för gällande nominell skatt.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

BREEAM

Är ett miljöcertifieringssystem för byggda miljöer i Europa. BREEAM tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda. Områden som BREEAM hanterar delas in i: energi- och vattenanvändning, hälsa, transport, material, avfall, markanvändning, utsläpp, ekologi och ledning (management).

BTA, kvm

Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott

Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (till exempel för fastighetsskatt och el) samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Projektfastighet

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 den 1 januari året efter färdigställande.

Uthyrbar area, kvm

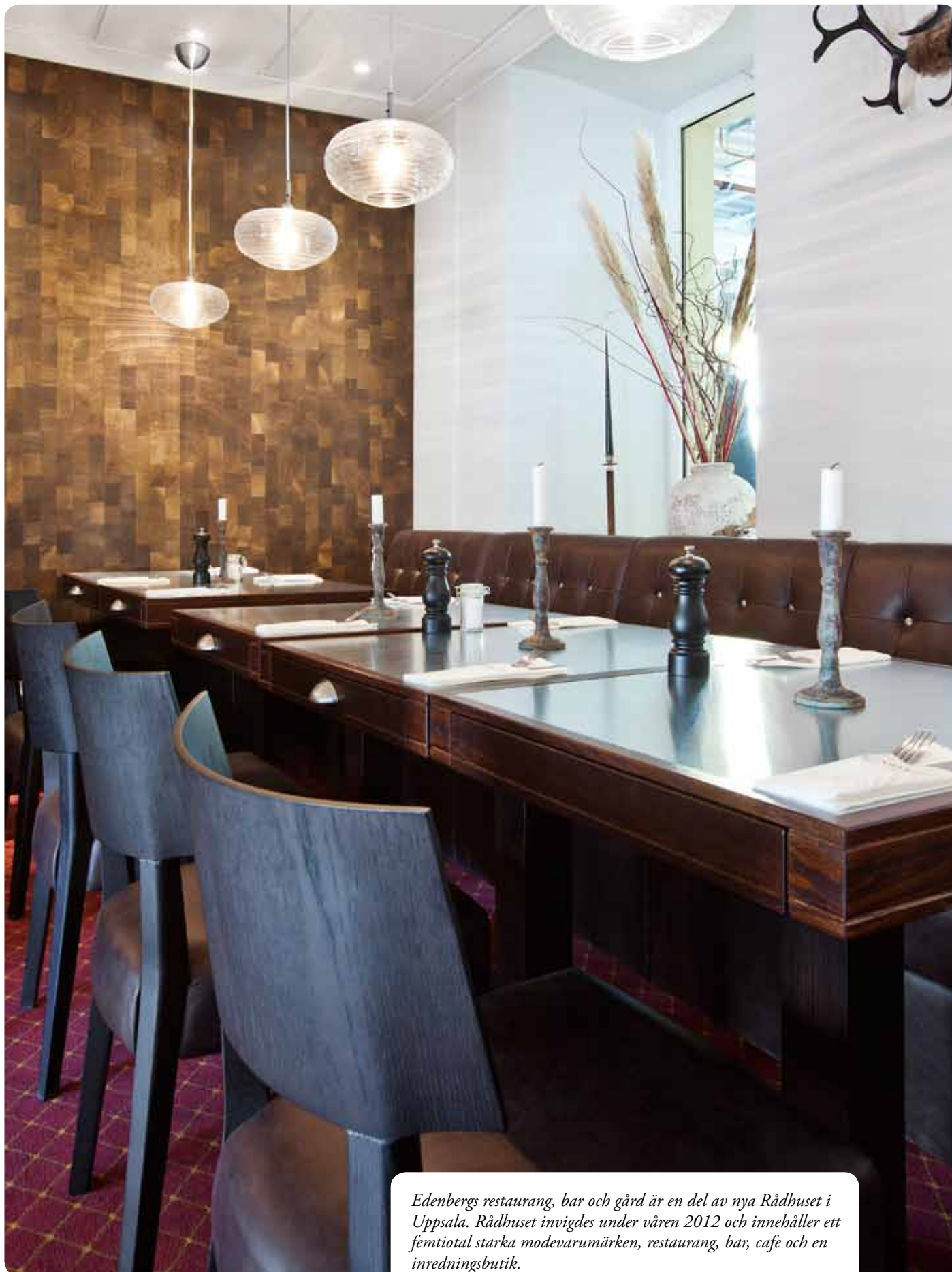
Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i procent av redovisade hyresintäkter.



Edens restaurang, bar och gård är en del av nya Rådhuset i Uppsala. Rådhuset invigdes under våren 2012 och innehåller ett femtiotal starka modevarumärken, restaurang, bar, café och en inredningsbutik.

INFORMATION FRÅN ATRIUM LJUNGBERG

DEN INFORMATION VI sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt, och syfta till att skapa förtroende för vårt företag och 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 och finns också tillgänglig på vår webbplats; www.atriumljungberg.se.

VI INFORMERAR LÖPANDE om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i vår verksamhet genom att regelbundet träffa analytiker, investerare, aktieägare, finansiärer, kunder och samarbetspartners.

VÅR ÅRSREDOVISNING OCH våra delårsrapporter finns tillgängliga på vår webbplats, och distribueras dessutom i tryckt version per post till aktieägare som så önskar. Delårsrapporter och bokslutskommuniké översätts till engelska och båda språkversionerna finns tillgängliga på webbplatsen vid en och samma tidpunkt. Årsredovisningen översätts till engelska en kort tid efter att den svenska versionen publicerats.

PÅ WWW.ATRIUMLJUNGBERG.SE erbjuds intressenter möjlighet att prenumerera på både finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ges också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2012	vecka 11 2013
Årsstämma	2013-04-10
Delårsrapport jan – mar 2013	2013-04-19
Delårsrapport jan – jun 2013	2013-07-09
Delårsrapport jan – sep 2013	2013-10-18



ATRIUM LJUNGBERG

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